

Gemeente Aartselaar
RUP "LINDELEI"

Startnota

COLOFON**Opdracht:**

RUP "Lindelei"

Startnota

Opdrachtgever:

Gemeente Aartselaar
Baron van Ertbornstraat 1
2630 Aartselaar

Opdrachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2308523028

Datum:**status / revisie:**

oktober 2017	startnota
April 2018	Startnota_rev01
Oktober 2018	Startnota_rev02
Dec 2018	Startnota_rev03
Mei 2019	Startnota_rev04
Nov 2019	Startnota_rev05

Vrijgave:

Eline Mulkens - ruimtelijke planner, projectleider

Projectmedewerkers

Wouter Impens - ruimtelijk planner, adviseur
Eline Mulkens - ruimtelijke planner, adviseur
Koen Janssens - ruimtelijk plannen, expert
Maarten Claessen - mobiliteit, adviseur

© Antea Belgium nv 2019

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

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	DOELSTELLINGEN PLAN	4
1.2	SITUERING	5
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	7
1.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU	8
1.5	OVERZICHT IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN	8
2	JURIDISCH KADER	9
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	9
2.2	GEWESTPLAN	10
2.3	GRUP “AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN”	10
2.4	BUURTWEGEN	12
3	RELATIE MET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN ANDERE RELEVANTE BELEIDSPANNEN	13
3.1	STRUCTUURPLANNING	13
3.2	BELEIDSKADER OPEN RUIMTE	19
3.3	MOBILITEITSPAN	23
4	ONDERZOEK EN ANALYSE.....	24
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN.....	24
4.2	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN.....	29
4.3	NOOD AAN UITBREIDING BEGRAAFPLAATS.....	30
4.4	INTEGRAAL WATERBEHEER TER HOOGTE VAN PLANGEBIED	31
4.5	KWALITEITEN, KNELPUNTEN, POTENTIES EN BEDREIGINGEN.....	33
5	EFFECTENBEOORDELING	34
5.1	BEPALEN VAN DE PLAN-MER-PLICHT	34
5.7	LEEMTEN IN DE KENNIS	52
5.8	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN.....	52
6	VISIE	53
6.1	ALGEMENE VISIE	53
6.2	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	53
6.3	TOTAALVISIE	60

1 Inleiding

1.1 Doelstellingen plan

De gemeente wenst een RUP op te maken voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied (WUG) ter uitvoering van het GRS. Dit WUG is gelegen op de grens van de woonkern naar de open ruimte. Doelstellingen van het plan zijn onder meer:

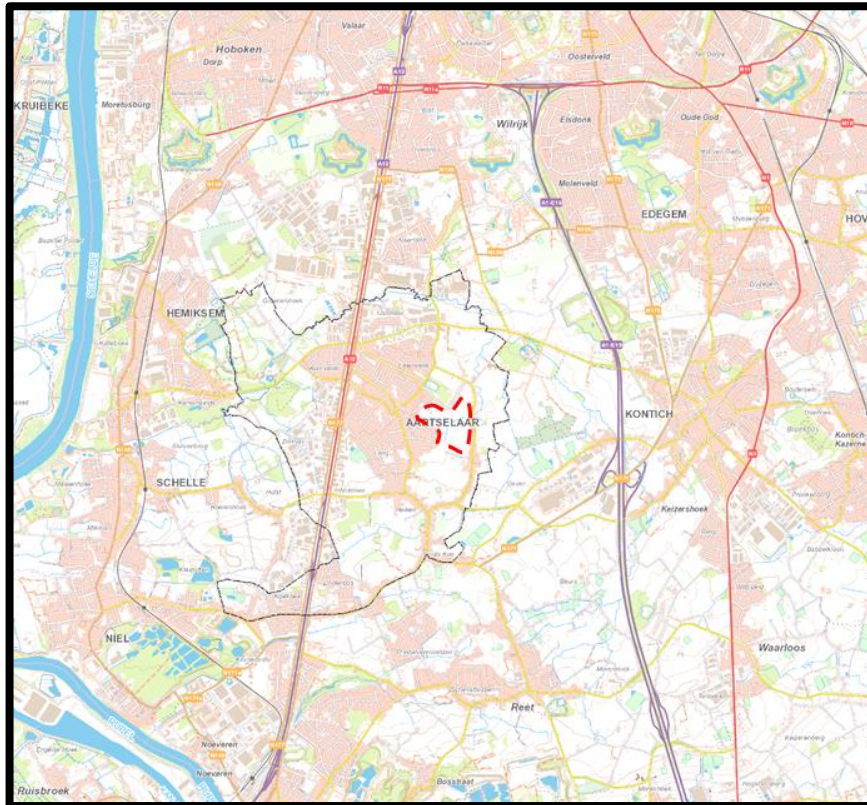
- ruimte geven aan water: overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling
- afwerken van de woonkern van Aartselaar: voorzien van een innovatieve woonontwikkeling in het niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)
- uitbreiden begraafplaats die grenst aan het WUG
- vrijwaren van de openruimtevinger tussen de Kleistraat en de woonkern van Aartselaar

Naast het WUG, wordt een deel van de openruimtevinger mee opgenomen in het plangebied om bovenstaande doelstellingen te realiseren.

1.2 Situering

1.2.1 Situering macroniveau

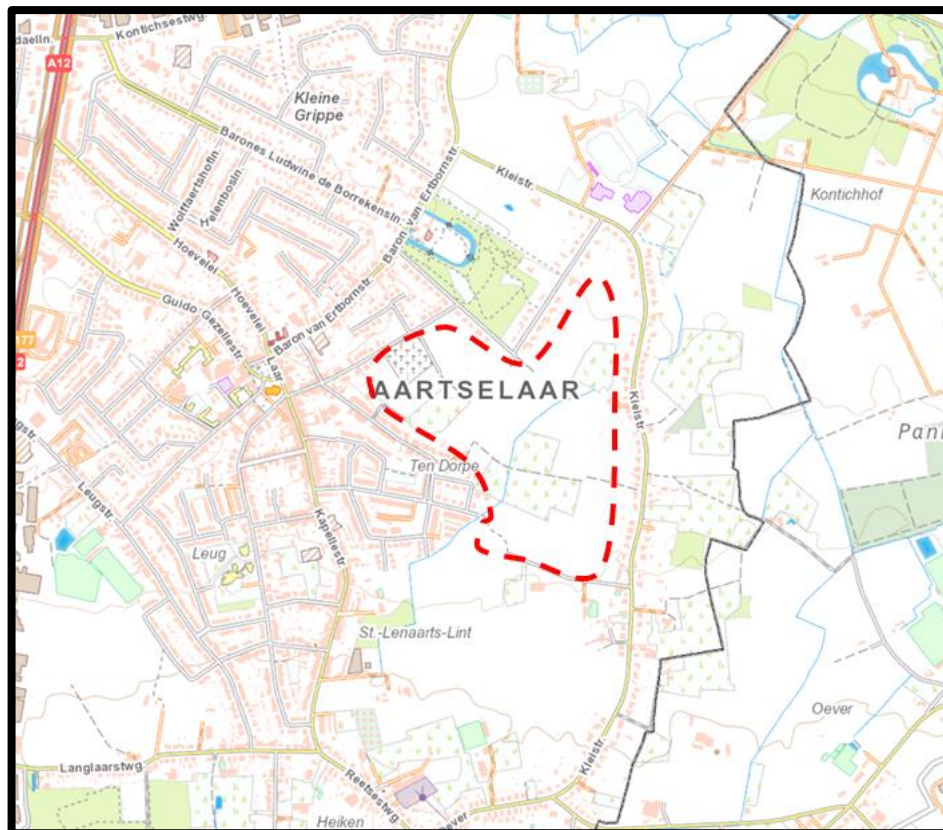
Het plangebied ligt in de gemeente Aartselaar. Aartselaar is een onderdeel van de Antwerpse Zuidrand van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waar grote open ruimtekamers afwisselen met compacte kernen. Het bebouwde weefsel van deze omgeving is vrij verdicht en gefragmenteerd door grote infrastructuren.



Figuur 1 Situering plangebied – macroniveau

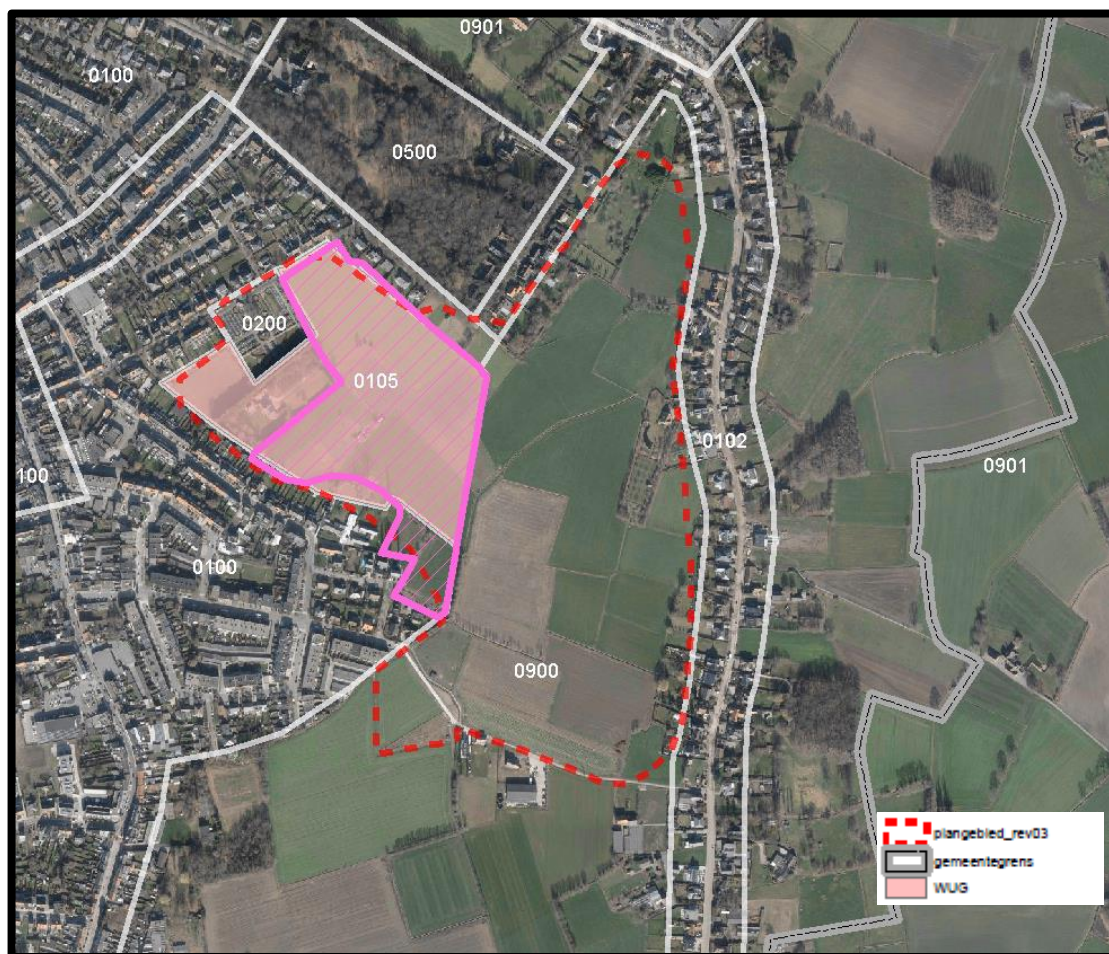
1.2.2 Situering microniveau

Het plangebied ligt op de rand van woonkern van Aartselaar en maakt de overgang naar een openruimtegebied. Het openruimtegebied wordt in het oosten begrenst door de Kleistraat (ook nog onderdeel van Aartselaar). Het plangebied grenst in het noorden aan het waardevol kasteeldomein 'Solhof' en ligt op wandelafstand van het sportcentrum van Aartselaar.



Figuur 2 Microsituering plangebied

1.3 Afbakening plangebied



Figuur 3 Afbakening plangebied (roze arcering = signaalgebied)

Aangezien in deze fase nog geen uitspraken worden gedaan over bestemmingen en voorschriften op perceelsniveau, wordt het plangebied ook nog niet op dat niveau afgebakend.

In de startnota wordt enkel aangegeven op basis van ruimtelijke motivatie en concepten, voor welke zone in de gemeente, een RUP wordt opgemaakt en wat in grote lijnen de ontwikkelingsprincipes zijn.

Op basis van verder onderzoek zal in latere processtappen (bv. voorontwerp RUP met opmaak grafisch plan) het RUP concreter afgebakend worden op perceelsniveau, waarbij het mogelijk is dat bepaalde delen van het plangebied nog kunnen wegvallen.

In grote lijnen zal het plangebied van het RUP worden afgebakend op volgende elementen::

- het woonuitbreidingsgebied volgens gewestplan (paarse gebied – zone 0105) wordt helemaal mee opgenomen in het plangebied ;
- De begraafplaats volgens gewestplan (zone 0200) wordt helemaal mee opgenomen in het plangebied;
- Het signaalgebied (blauwe arcering) wordt helemaal mee opgenomen in het plangebied;
- Het landbouwgebied ten oosten (witte lijnen – zone 0900), ten oosten van het WUG in het zuiden tot aan de bestaande trage weg plus aangevuld met enkele percelen waar (op een

deel ervan) ingrepen in kader van waterbeheer kunnen worden gepland¹, in het oosten en noorden tot aan het woongebied-woongebied met landelijk karakter. De exacte grens wordt in volgende fase van het RUP bepaald.

- De percelen in woongebied op de hoek op de Solhofdreef, dit is louter in functie van het onderzoek naar eventuele nieuwe verbinding voor langzaam verkeer tussen deze dreef en de wijk van de Adriaan Sanderslei.

1.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het plangebied is zo'n 37 ha. Betreft de woonuitbreiding zullen gerichte stedenbouwkundige voorschriften worden uitgewerkt, voor de gewenste openruimtevinger in landbouwgebied kan vrijer worden omgesprongen met de voorschriften en eventueel gewerkt worden met een typevoorschrift.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

De nodige omzettingen zullen gebeuren binnen het RUP.

Zoals ook opgenomen in de partiele herziening van het GRS zullen de overstromingsgevoelige gronden worden gevrijwaard van bebouwing. Het areaal aan woonontwikkelingsgebied dat niet ontwikkeld wordt, zal elders in de gemeente gecompenseerd worden. Er zal een stuk van het agrarische gebied, (dat niet langer door landbouw in gebruik is) worden aangesneden voor woonontwikkeling.

Voor een deel het RUP wordt het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' ingezet. Dit instrument is er op gericht om tegelijkertijd met de planologische herbestemming, een ruil en herverdeling van gebruik en eigendom te laten plaatsvinden zodat de meer- en minwaarden die ontstaan ter dege worden verdeeld. Dit instrument wordt opgemaakt simultaan met de RUP-procedure. In het kader van dit instrument wordt tijdens de eerste 30 dagen van de publieke consultatie van de startnota, de inrichtingsnota van het instrument ter inzage gelegd.



Figuur 4 Situering afbakening projectgebied inrichtingsnota instrument VLM (bron: inrichtingsnota VLM)

¹ Het betreft ingrepen onder de vorm van verbrede grachten/afwateringssysteem om meer hemelwater te kunnen opvangen.

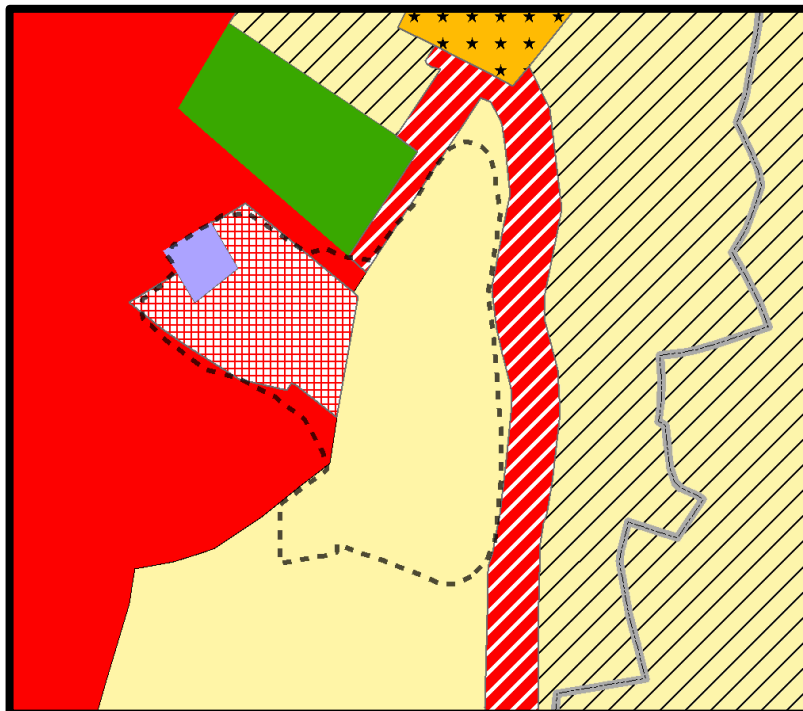
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan nr. 14 (KB 3-10-1979)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	11001_5.00_0519690000601_04262006_092042 11001_5.00_0519660001201_03142006_104347 11001_5.00_0519700000301_05032006_143631 11001_5.00_0519700000302_05032006_153534 11001_5.00_0519690000701_04262006_103646 11001_5.00_0519680000902_04062006_105545 11001_5.00_0519630000103_01162006_144808 11001_5.00_0519630000102_01162006_112044 11001_5.00_0520040000203_09042006_082242 11001_5.00_0519680000701_04052006_103554 11001_5.00_0519680000701_04052006_103554 11001_5.00_0520090000101_01132009_114559 11001_5.00_0519720000503_05162006_115704
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Buurt- en voetwegen	Sentier nr. 20, 21, 22
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurreervaten	Geen

Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Ten noorden van het plangebied: "Omgeving kasteel Solhof" (dd 11-04-1984)
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

2.2 Gewestplan

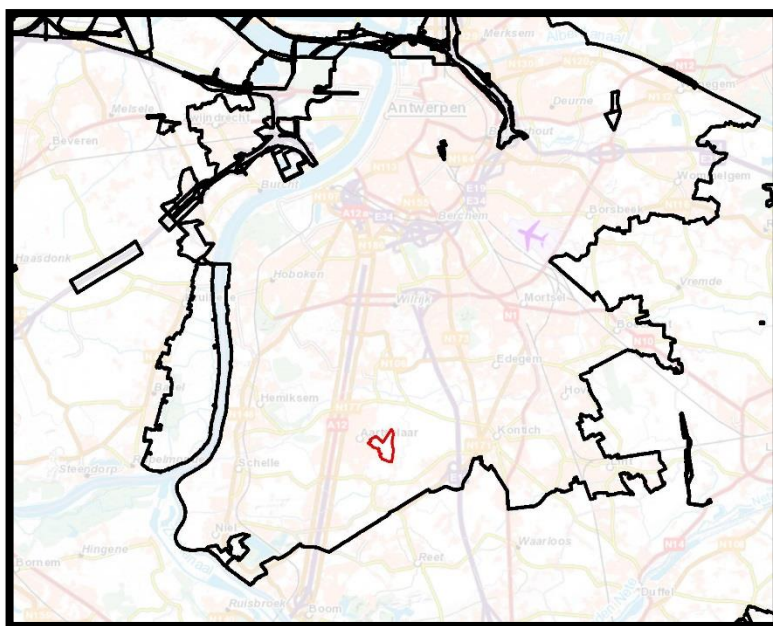


Figuur 5 Gewestplan

- Volgende gewestplanbestemmingen komen voor binnen het plangebied:
- Woonuitbreidingsgebied;
- Gemeenschapsvoorzieningen;
- Woongebied;
- Agrarisch gebied.

2.3 GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"

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



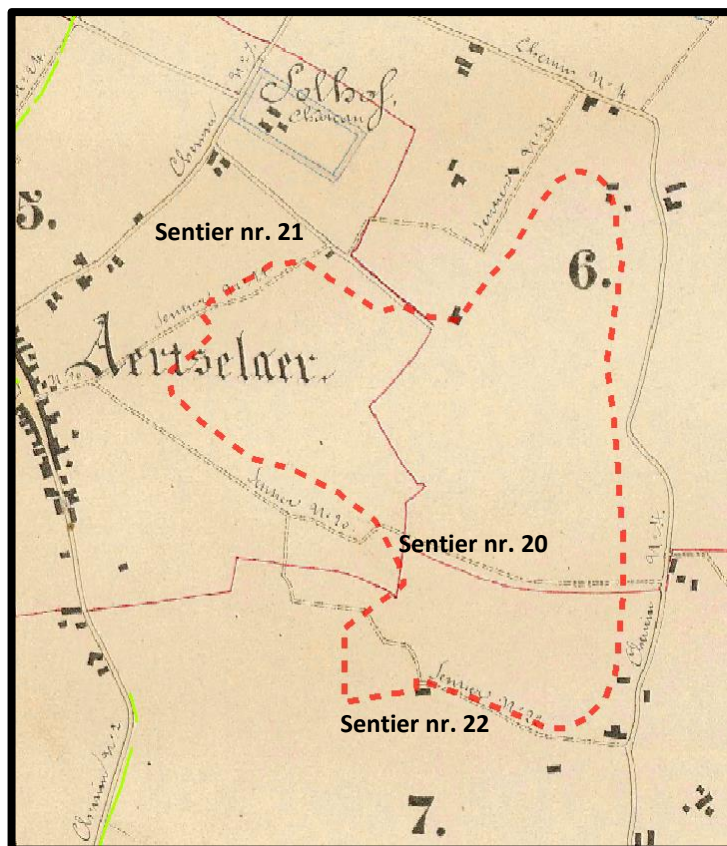
Figuur 6 GRUP “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”

Het woongebied Lindelei was oorspronkelijk opgenomen als een deelplan (1K), dit werd echter geschorst (Arrest van de Raad van State van 17-03-2010, nr. 201.963). De schorsing kwam er omdat er geen watertoets werd uitgevoerd voor het gebied bij de opmaak van het GRUP.

De toelichtingsnota spreekt zich specifiek uit over het plangebied: *“Een deel van de aaneengesloten zuidoostelijke open ruimte - in het bijzonder de open ruimte vinger tussen E19 en A12 - wordt wel opgenomen in het grootstedelijk gebied. Er wordt hier een grote dynamiek verwacht. Door de toekomstige aanleg van de N171 zal het gebied onder grote druk komen te staan. Rekening houdend met de bestaande versnippering in het gebied is het wenselijk deze druk te kanaliseren en duidelijke randvoorwaarden voor de groene vinger vast te leggen. Eén van die randvoorwaarden is de realisatie van een stadsrandbos voor het grootstedelijk gebied. Plaatselijke uitbreidingen zoals woonuitbreidingsgebieden aansluitend bij de kernen en de nieuwe bedrijventerreinen zijn uiteraard onderdeel van het grootstedelijk gebied.”*

2.4 Buurtwegen

De Atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.



Figuur 7 Atlas der Buurtwegen

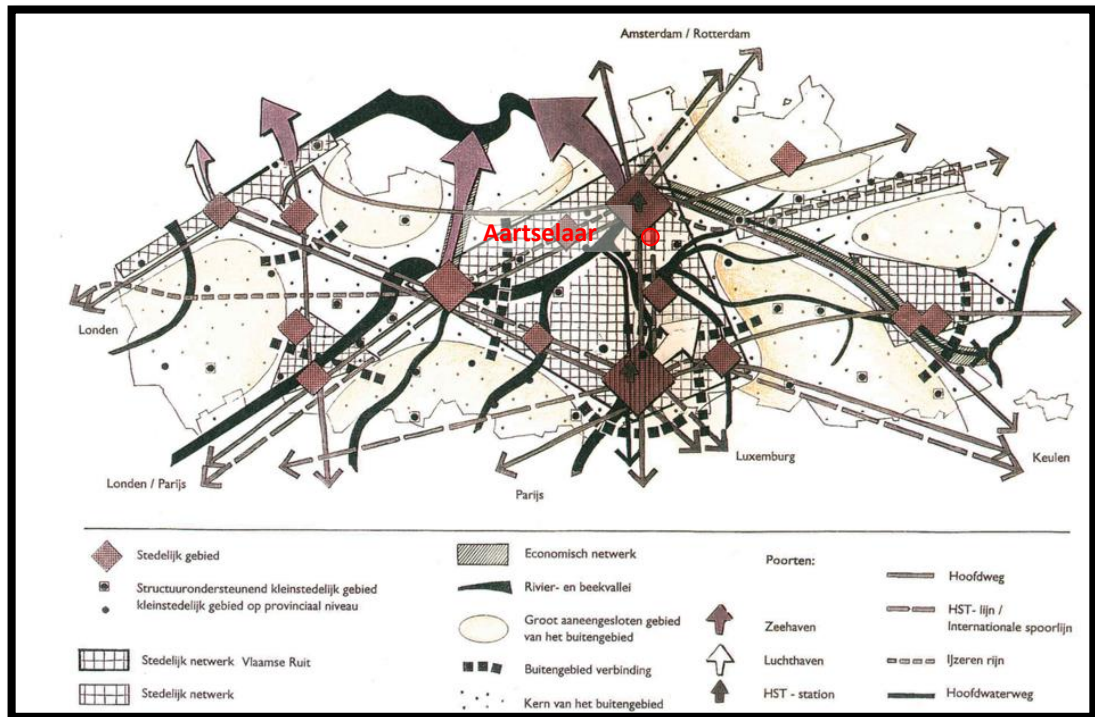
De noordwestelijke grens wordt gevormd door sentier nr. 21 (nu Lindelei). Voetwegen nr. 22 en nr. 20 lopen doorheen het plangebied. Voetweg nr. 22 functioneert vandaag al als trage weg. Voetweg nr. 20 zal op korte termijn hersteld worden op het terrein.

3 Relatie met ruimtelijk structuurplan en andere relevante beleidsplannen

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Structuurplan Vlaanderen

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



Figuur 8 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

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

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

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

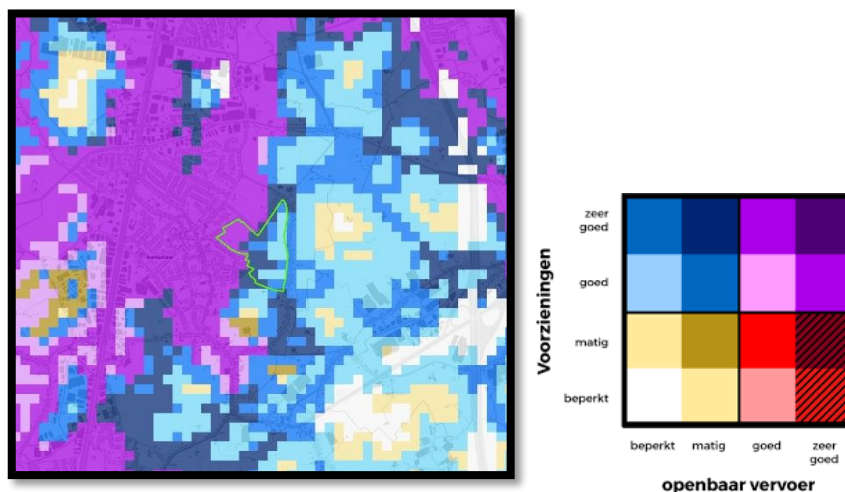
Conclusie. Het plangebied dient te worden bekeken in een stedelijke context waar er ruimte is voor verdere verdichting en activiteiten.

3.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering formuleert in het witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en activiteiten die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen te transformeren. De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed.

Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd.

- Een pallet van leefomgevingen:
 - o Uit de ruimtelijke ontwikkeling spreekt de waardering van de karakteristieken van het landschap;
 - o Er is een optimale verhouding van en wisselwerking tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de aanwezige open ruimte is verbonden;
 - o De groenblauwe netwerken zijn nabij en toegankelijk;
 - o De basisvoorzieningen zijn nabij en bereikbaar. Zij spelen in op de behoeften van de gebruikers van de omgeving. Hun locatie stimuleert verplaatsingen te voet, per fiets of met het collectief vervoer;
 - o De vormgeving van de bebouwde en onbebouwde ruimte draagt bij tot de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de visuele aantrekkelijkheid van de omgeving.
- Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen.



Figuur 9 Knoop puntenkaart synthese (VITO)

Het te ontwikkelen woongebied valt binnen het hoogste kwadrant van de knooppuntenkaart die werd opgesteld door het VITO.

- Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
- De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Conclusie. Een pallet aan leefomgevingen is terug te vinden binnen het plangebied waarbinnen het te ontwikkelen deel goed aansluit bij collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen. Anderzijds kan in de gewenste openruimtevinger gewerkt worden aan het toegankelijke groenblauwe netwerk en de karakteristieken van het landschap.

3.1.3 Provinciaal structuurplan Antwerpen

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Gemeentelijk structuurplan Aartselaar

Het GRS werd goedgekeurd op 28-04-2005 en wordt momenteel herzien, in het bijzonder de paragrafen m.b.t. de omgeving van het plangebied. De nieuwe paragrafen wordt hier al meegegeven.

Richtinggevend gedeelte



Figuur 10 Gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur - synthese

Het WUG is op de kaart gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur aangeduid al 'te ontwikkelen woongebied'. Op de syntheseskaart is aangegeven dat een fietsverbinding naar het openruimtegebied gewenst is (als versterking van de bestaande trage weg).

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

Aartselaar wordt gezien als een compact geheel waarbij "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."

Ontwikkeling van bijkomende woongebieden (paragraaf wordt bij herziening GRS volledig vervangen)

~~Het volledige WUG is aangeduid als 'te ontwikkelen op korte termijn': "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."~~

Binnengebied 6: Lindelei: te ontwikkelen binnengebied (volledig nieuwe paragraaf in partiele herziening GRS)



Figuur 11 Te ontwikkelen binnengebied 6 - Lindelei

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

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

De niet ontwikkelbare gronden woonuitbreidingsgebied aan de Lindelei worden elders gecompenseerd:

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

Zone 1: “Hof-te-Briezlaan”

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

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

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

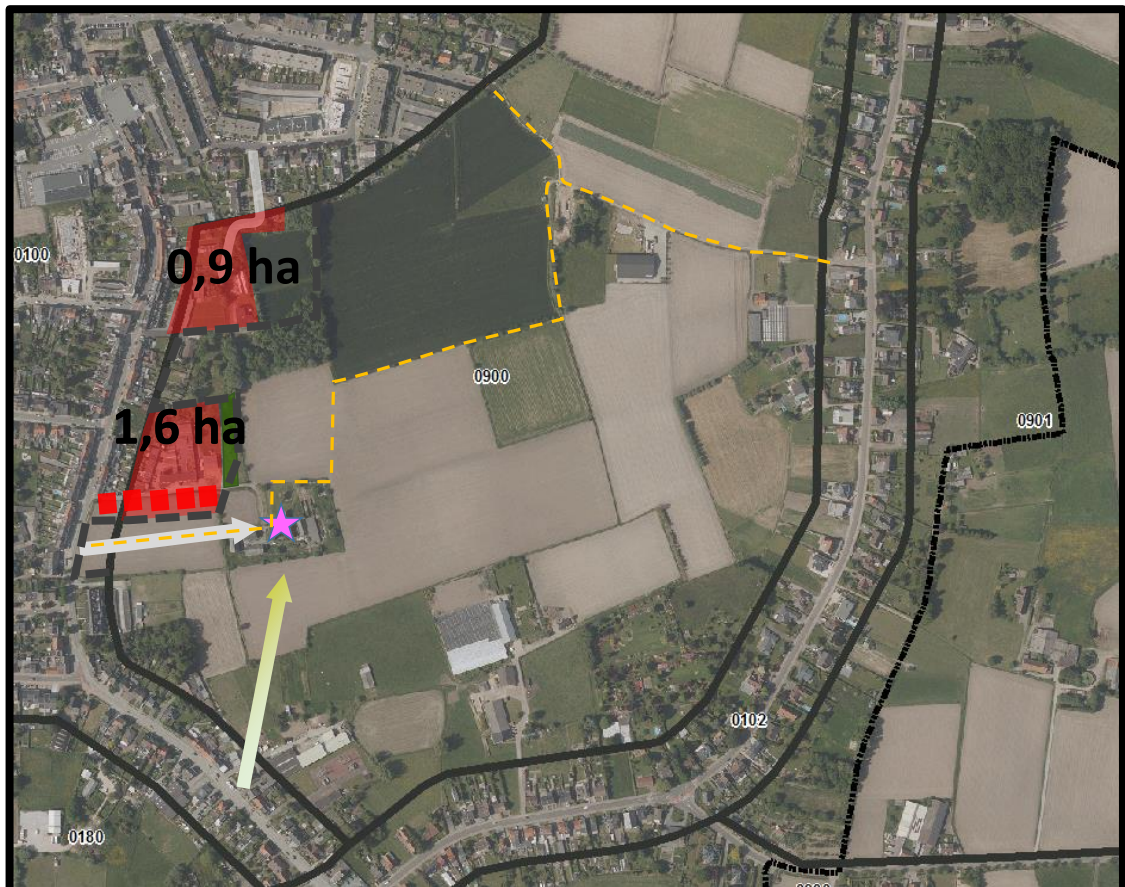
In plaats van het huidige woonlint door te trekken langs de Kapellestraat en zo de link met het achterliggende open ruimte gebied te verliezen, wordt het woongebied langs de Kapellestraat t.h.v. de open ruimte aan de Hof-te-Briezlaan, gedraaid en tegen de Hof-te-Briezlaan geplaatst. Bijkomend wordt het gebied achter de Kapellestraat, ten noorden van de Hof-te-Briezlaan, dat al lang niet meer in landbouwgebruik is, ook omgezet naar woongebied. Het gebied is gelegen nabij de kern,

mist ruimtelijke structuur en biedt potentie om een duidelijke afwerking te vormen van het woonweefsel en zo een duidelijke grens te trekken tussen de woonkern en de open ruimte vinger.

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

Zone 2: 'Filip de Pillecynlaan'

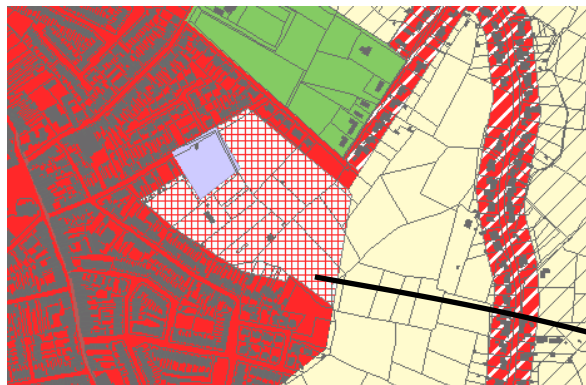
Ook de gronden in aansluiting met de Filip de Pillecynlaan (ca.0,9ha), die momenteel niet in landbouwgebruik zijn², vormen een ruimtelijk verantwoorde locatie voor de uitbreiding van het woongebied. Deze gronden liggen nabij het centrum van Aartselaar. Het gebied kan rechtstreeks ontsloten worden via de Filip de Pillecynlaan.



Figuur 12 Mogelijke compensatiegebieden i.f.v. niet ontwikkelbare gronden Lindelei

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

² cfr. databank Landbouwgebruikspcelen



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

Figuur 13 Grafisch weergave ruil (partiële herziening GRS)

Bindend gedeelte

De opmaak van een RUP Lindelei is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS, dit werd met herziening als volgt aangepast:

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

Doelstellingen van het plan zijn onder meer:

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

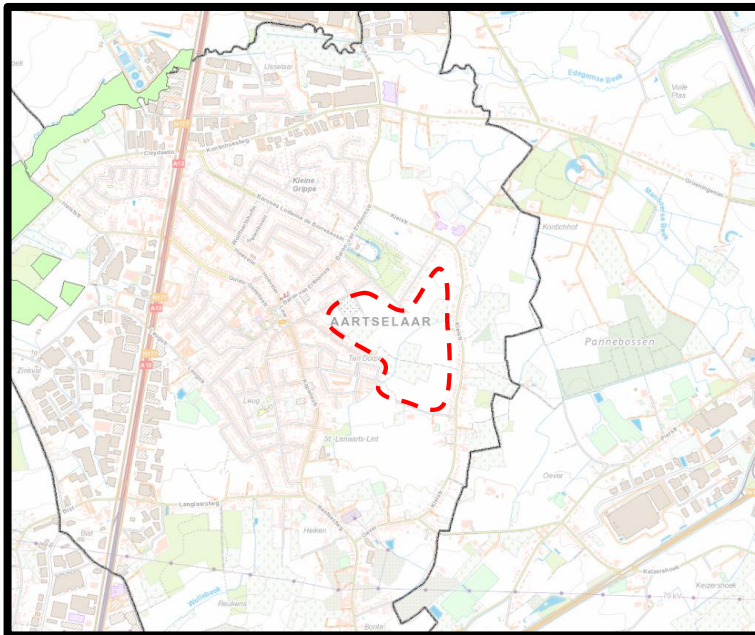
Conclusie. Het plangebied is goed gelegen voor de verdere verdichting van het lokale woonweefsel en het afwerken van de kern. Het niet te ontwikkelen deel door waterproblematiek, zal elders worden gecompenseerd.

3.2 Beleidskader open ruimte

3.2.1 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Dit planningsproces houdt de beleidsmatige herbevestiging in van de gewestplannen door het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Binnen deze afbakening worden een aantal perimeters gedefinieerd, waarbinnen bepaalde

In een eerste fase werden de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) afgebakend in 'grote eenheden natuur' (GEN) en 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO).



Figuur 14 VEN-gebieden

Zo'n 1,4km ten westen van het plangebied is er het VEN-gebied "Het Kleidaal" (GEN), dit is gelegen aan de overzijde van de kern Aartselaar.

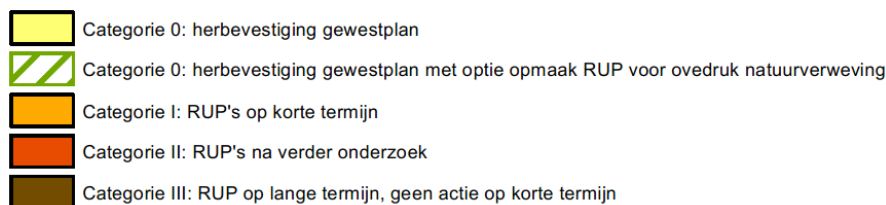
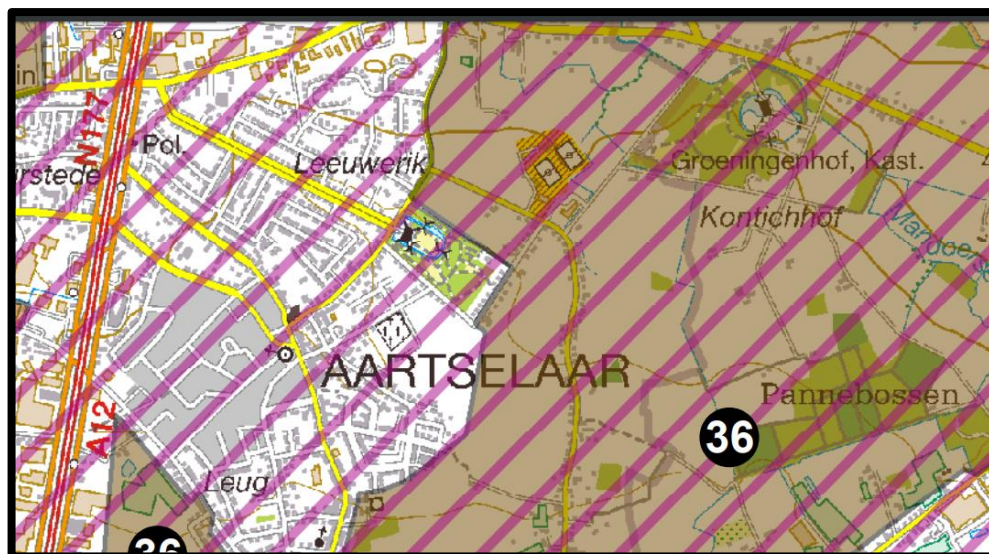
De tweede fase van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur werd opgestart in 2004 en gebeurt per regio op een meer geïntegreerde manier t.a.v. landbouw, natuur en bos.

Het plangebied is deels gelegen in Categorie III: RUP op lange termijn, geen actie op korte termijn. Meer bepaald gaat het om actie 36:

"Opmaak van een gewestelijk RUP voor:

Nader uitwerken van het stedelijk groengebied onder meer door het voorzien van bosuitbreiding, recreatie in functie van het stedelijk gebied, versterken van de natuurlijke structuur, behoud van landbouw, rekening houdend met de gewenste infrastructuurprojecten (Groene Ring, 2de spoor, Leidingsstraat,...)."

De acties binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen worden doorgeschoven naar categorie III, waarbij eerder prioriteit gegeven wordt aan provinciale en gemeentelijke initiatieven dan aan een gewestelijk RUP in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur gelijkaardig aan de beslissing hierover in het kader van de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen."



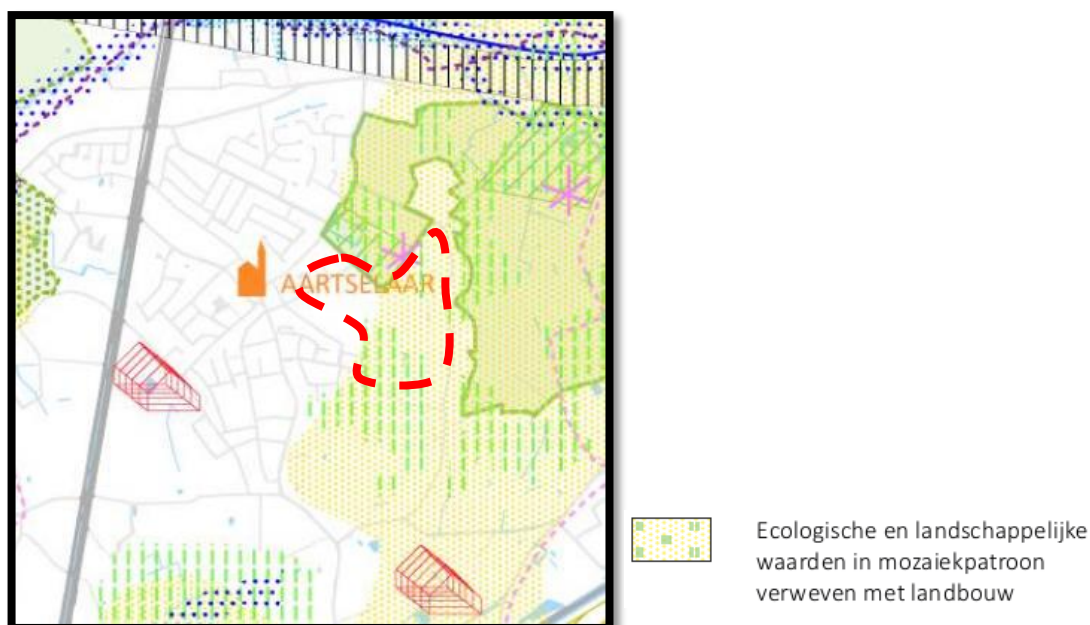
Figuur 15 Planningsproces landbouw, natuur en bos - operationeel uitvoeringsprogramma

3.2.2 Beleefbare open ruimte in de Antwerpse zuidrand

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

Een aantal operationele doelstellingen worden meegenomen:

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

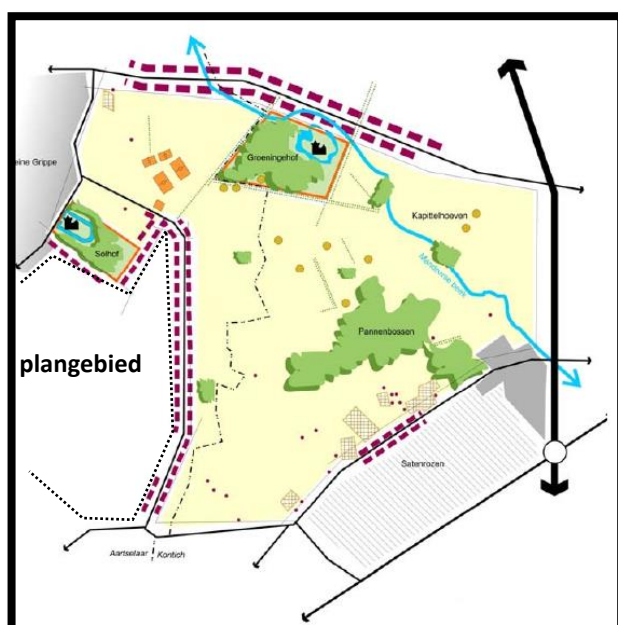


Figuur 16 Synthese van visies en plannen

Het openruimte gedeelte binnen het plangebied wordt aangeduid als een gebied met zowel ecologische als landschappelijke waarden. Deze zijn verweven met de agrarische functie.

3.2.3 Kaderplan openruimte vinger

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



Figuur 17 Landschapskamer 4 (Kaderplan openruimte vinger)

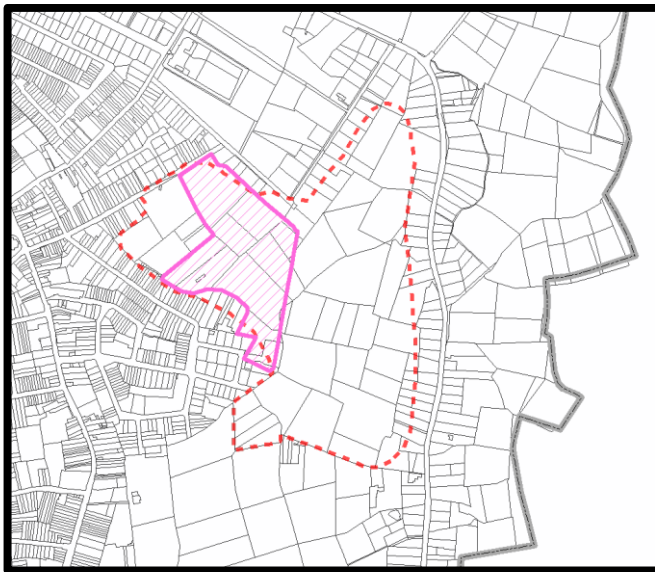
Het plangebied wordt niet meegerekend als openruimte kamer, het Solhof ten noorden ervan is wel opgenomen. Dit behoort tot de deelruimte 'Boshart' in het kaderplan, volgende visie daaromtrent is opgenomen:

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

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

3.2.4 Fiche signaalgebied

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Op 31 maart 2017 beslist de Vlaamse Regering over de ontwikkelingsmogelijkheden van de signaalgebieden van reeks 3 (waartoe Lindelei behoort).



Figuur 18 Signaalgebieden (VMM)

Een deel van het WUG is opgenomen als signaalgebied. De beleidsopties van dit signaalgebied zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering zijn:

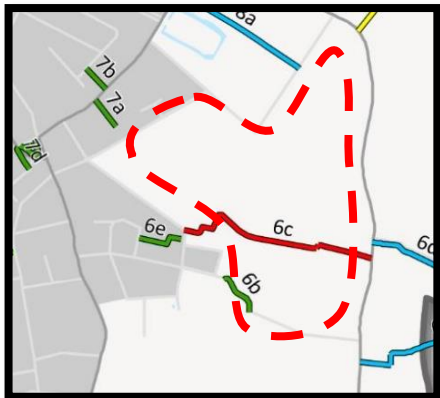
- Het zuidelijk deel van het signaalgebied is effectief overstromingsgevoelig en ligt beduidend lager in het landschap. Vanuit het watersysteem is bebouwing niet toelaatbaar. Dit deel van het signaalgebied krijgt een nieuwe functionele invulling naar open ruimte (landbouw).
- Het noordelijk deel van het signaalgebied krijgt een herbestemming vanuit ruimtelijke motieven. Hiervoor wordt door de gemeente Aartselaar een totaalvisie voor het woonuitbreidingsgebied uitgewerkt.
- De percelen momenteel gelegen in woongebied volgens het gewestplan in het zuidelijk deel van het signaalgebied (ter hoogte van de Lieven Renslaan) worden ingepast binnen de totaalvisie voor het gebied, gebruik makend van de instrumentenkoffer van het decreet landinrichting.

3.3 Mobiliteitsplan

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

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

“Het aanvullende lokale fietsroutenetwerk is opgebouwd om de verschillende attractiepunten (scholen, gemeenschapsinfrastructuur, sportaccommodatie, ...) te ontsluiten en verbinden.” Lindelei en Solhofdreef worden opgenomen als lokale fietsroute, echter met gemengd verkeer, zonder fietspad. Het zijn beide erftoegangswegen (laagste classificatie). De Kleistraat ten oosten van het plangebied is aangeduid als prioritair te herinrichten fietsroute.

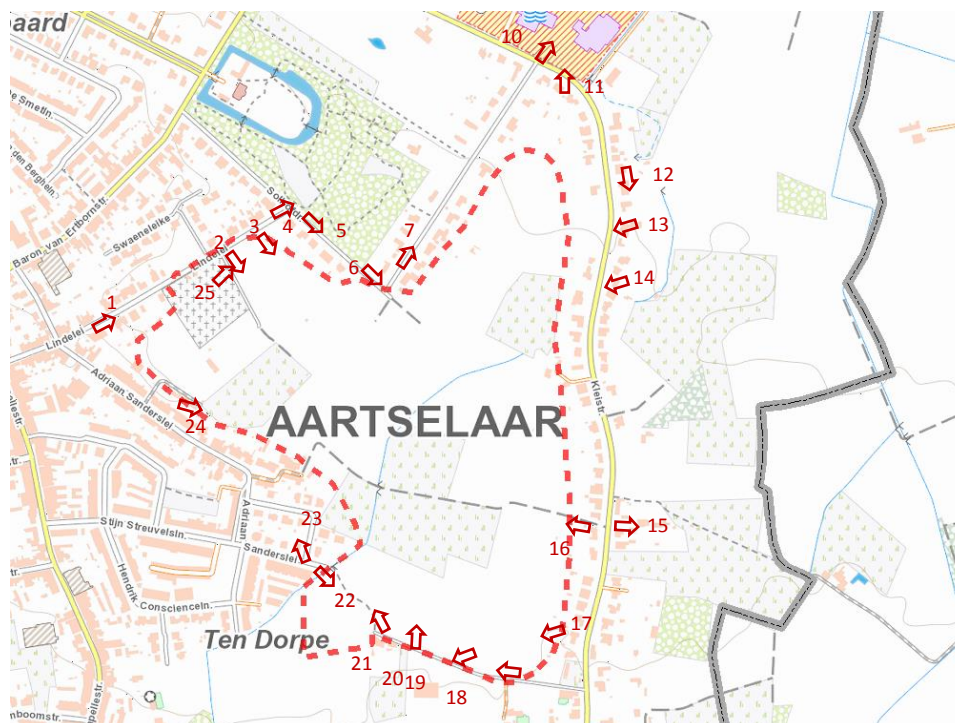


Figuur 19 Trage wegen (mobiliteitsplan)

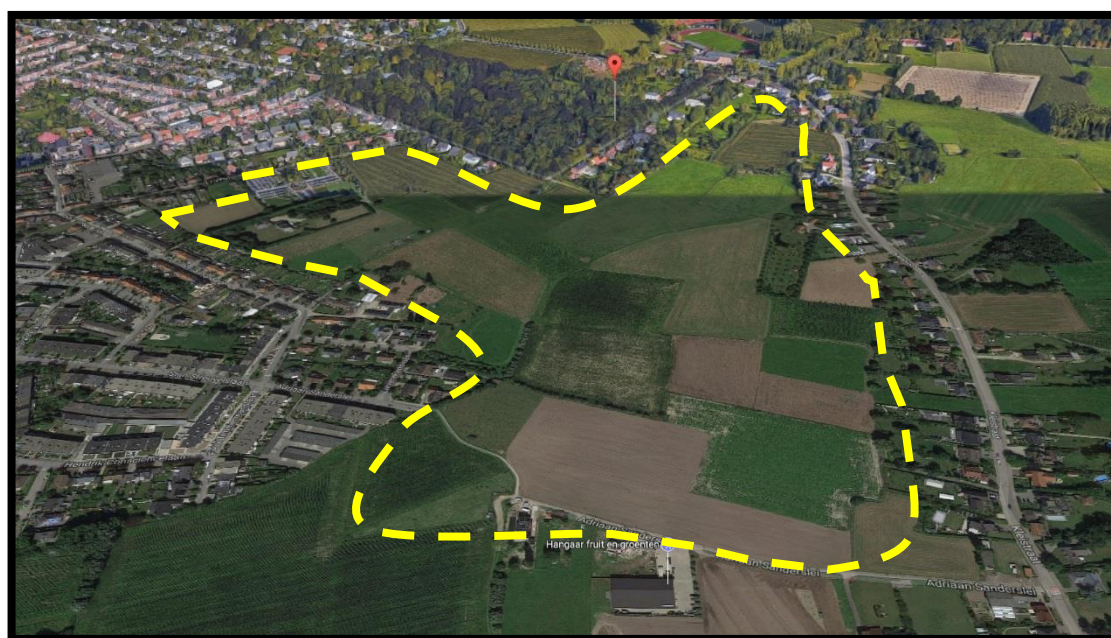
De aanwezige trage weg in het plangebied is aangeduid als ‘te versterken’ (sentier nr. 20).

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijk voorkomen



Figuur 20 Situeringsskema foto's



Figuur 21 Vogelvluchtperspectief plangebied (bron: Google Streetview)

Lindelei



1 Lindelei in oostelijke richting (Google)



2 Toegang begraafplaats (Google)



3 Zicht op weg langsheen begraafplaats naar villa binnen plangebied (Google)



4 Hoek met de Solhofdreef (Google)

Solhofdreef



5 Zicht naar het zuiden (westelijk deel) (Google)



6 Meest zuidelijke punt (Google)



7 Oostelijk deel Solhofdreef in noordelijke richting (Google)



10 Aansluiting met Kleistraat (Google)

Kleistraat



11 Sportcomplex (Google)



12 zicht naar het zuiden (Google)



13 Doorzicht naar het plangebied (Google)



14 idem (Google)



15 Trage weg oostwaarts (sentier nr. 20) (Google)



16 Trage weg richting plangebied (sentier nr. 20) (Google)



17 Kruispunt met de Adriaan Sanderslei (Google)

Adriaan Sanderslei



18 In westelijke richting met plangebied op rechterzijde (Google)



19 Agrarisch bedrijf ten zuiden van plangebied (Google)



20 Zicht op plangebied (Google)



21 Overgang naar een trage weg (meest westelijke deel) (Google)



22 Trage weg vanuit woongebied (Google)



23 Kruispunt met de Lieven Renslaan (Google)



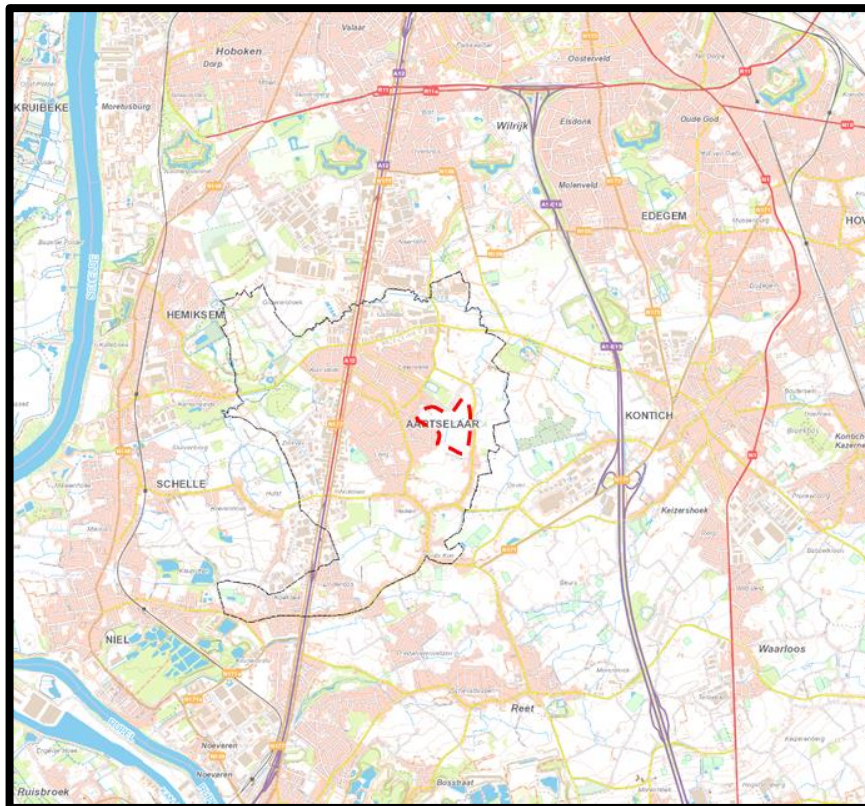
24 Trage weg (sentier nr. 20) aan westelijke zijde (Google)



25 Noordwestelijke richting (Google)

4.2 Ruimtelijk functioneren

4.2.1 Plangebied en ruimere omgeving



Figuur 22 Situering plangebied in ruime omgeving (topo NGI)

Het ruimere landschap toont een gefragmenteerd beeld van infrastructuur, verspreide bebouwing, bedrijvigheid en bosrestanten. In die zin is het ruimere gebied te begrijpen als een typisch randstedelijk 'rurbaan' landschap. Toch is er ten oosten van de meer compacte kern Aartselaar een gevoel van ruimte met verre doorzichten. De beboste stroken zorgen voor een hogere belevingswaarde.

4.2.2 Ruimtelijk functioneren plangebied

Bebouwde omgeving

Het plangebied is grotendeels onbebouwd, enkel de gebouwen aan de ingang van de begraafplaats en een vrijstaande villa in open ruimte bevinden zich binnen de contour. Het plangebied maakt de overgang van de kern Aartselaar naar een meer open gebied. In het aangrenzende westelijke woonweefsel is er deels (geclusterde) gesloten bebouwing van eengezinswoningen (Adriaan Sanderslei, Lindelei). Meer oostelijk zijn er voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen (Solhofdreef, Kleistraat). Het centrum van Aartselaar met tal van voorzieningen, bevindt zich op wandelafstand van het plangebied.



Figuur 23 Detail woonuitbreidingsgebied (GoogleMaps)



Figuur 24 Bovenaanzicht domein landhuis ten zuiden van begraafplaats (Bing Maps)

Open ruimte

Het plangebied bestaat grotendeels uit open agrarische gebied met graslanden, voedergrassen en groenten. Er zijn talrijke doorzichten van het omliggende woongebied naar deze open ruimte, deze vormen een meerwaarde voor het landelijke karakter van de ruimere omgeving.

Een kleine niet geklasseerde waterloop loopt doorheen het plangebied, deze waterloop stroomt doorheen lagere gelegen nattere gronden.

Ten oosten is er een grotere openruimte, door de nagenoeg ononderbroken bebouwing langs de Kleistraat, is de visuele link ermee verbroken.

Ontsluiting

Het plangebied ontsluit vlot naar de Lindelei in het westen. Verder zijn er aansluitingen naar de Solhofdreef, de Adriaan Sanderlei en de Kleistraat. De vrijstaande villa binnen het plangebied ontsluit langs de Lindelei. Trage wegen zijn er zuiden (deel van de Adriaan Sanderslei) en centraal doorheen het gebied (oostwest georiënteerd), dit is de voetweg nr. 20 uit de Atlas der Buurtwegen.

4.3 Nood aan uitbreiding begraafplaats

De gemeente wenst de gemeentelijke begraafplaats aan de Lindelei uit te breiden (o.a. omwille van verwachte nood door vergrijzing).

4.4 *Integraal waterbeheer ter hoogte van plangebied*

4.4.1 *Project aanleg hemelwateras Kleistraat en bijhorende ingrepen*

Doel

Om het hoofd te bieden aan huidige en toekomstige overstromingsrisico's, vormt het uitwerken van een geïntegreerd waterbeleid een prioriteit van het gemeentelijk beleid. Verschillende acties werden door de gemeente vooropgesteld. Hiervan werden enkele geformuleerd als suggestie naar de hogere overheid, wegens geen lokale bevoegdheid (zie herziening GRS – ontwerp maart 2018).

Eén van deze acties is de aanleg van een **hemelwateras in de Kleistraat**. Dit project zal worden uitgevoerd door PIDPA. Doelstelling is om de afvoer van het hemelwater (bv. regenwater) en het afvalwater (bv. van particuliere woningen) te scheiden. Dit is noodzakelijk in het algemeen belang om de volgende redenen:

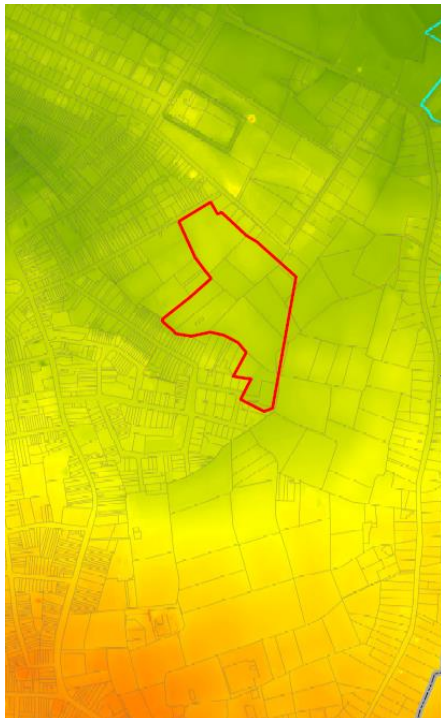
- Beter beheersing van de waterkwaliteit: De doelstelling voorkomt dat bij hevige regenval ongezuiverd en verdund afvalwater overstort en in valleien terecht komt.
- Betere beheersing van de waterkwantiteit. Impact van het regenwater op het rioleringsstelsel weg te nemen.

Momenteel belandt bij overvloedige neerslag het teveel aan water nog in de riolen, en bereikt dit via overstorten als vervuild water de waterlopen.

Door de loskoppeling van de afvoer van hemelwater en afvalwater wordt al vermeden dat het regenwater wordt gemengd met vervuild water. Er moet echter nog een tweede aspect worden aangepakt, nl. de buffering van overvloedige regenval.

Bijhorende ingrepen

Het rioolstelsel en het toekomstig hemelwaterstelsel in de Kleistraat is zuid-noord georiënteerd, dit wil zeggen dat het water van het zuiden naar het noorden afstroomt aangezien het zuidelijk deel van Aartselaar/de Kleistraat hoger is gelegen dan het noordelijk deel.



Figuur 25 Hoogtemodel t.h.v. Kleistraat (DTM)

Naast het hemelwater dat neerkomt in de Kleistraat zelf, zal de hemelwateras in de Kleistraat ook al het hemelwater opvangen dat neerkomt (in de grachtjes) in de aanpalende landbouwgebieden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de waterlopen, nl. naar de Pannekoek en vervolgens naar de Grote Struisbeek. Op bepaalde periodes van overvloedige neerslag, zal een zeer groot debiet hemelwater naar en/of door de hemelwateras stromen. Er moet voorkomen worden dat die overvloedige neerslag allemaal op hetzelfde moment in de waterloop terechtkomt, want dan gaat die overstromen. Er moet daarom voorzien worden in bijkomende buffering/opvang voor het excessieve hemelwater.

Er zal op verschillende strategische plaatsen buffering worden aangebracht. Elke buffer voorkomt dat er minder hemelwater de beekvalleien belast. In volgende zones worden in eerste instantie buffers voorzien:

- Buffering in de grachten langs de hemelwateras zelf: extra buffering voor het hemelwater dat in de Kleistraat terechtkomt.
- Buffering aan één van de laagste punten van de hemelwateras (ten noorden van de hemelwateras), nl. aan het sportcentrum.
- Buffering in het landbouwgebied zelf: om extra hemelwater dat in landbouwgebied terechtkomt al op te vangen, vóór het in de hemelwateras terechtkomt.

In tweede instantie wordt (in overleg met betrokken overheden) bekeken om een buffering te voorzien in het landbouwgebied ten oosten van de Kleistraat.

De aard en exacte locatie wordt nog verder bepaald in de scopingfase in afstemming met de verschillende actoren van het integraal waterbeleid. In het landbouwgebied zullen het eerder (meerdere) kleinschalige ingrepen zijn (bv. verbreden bestaande afwateringsgrachten).

4.4.2 Overige aandachtspunten rond integraal waterbeheer in deze omgeving

Binnen het plangebied bevindt zich het signaalgebied Solhof. De gemeente wenst het overstromingsgevoelig gebied te vrijwaren van ontwikkeling. Er is dan ook geen compensatie nodig voor ingenomen natuurlijke buffering.

Er wordt ook een rioleringsproject voorzien in de Kapellestraat. Binnen dit project wordt de buffering van hemelwater voorzien binnen het eigen systeem. Hiervoor is geen extra buffering nodig buiten de projectzone van deze riolerings- en wegeniswerken.

4.5 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

4.5.1 Kwaliteiten

- gelegen nabij de woonkern van Aartselaar
- gelegen nabij sport- en recreatiecluster (sportcentrum en jeugdhuis)
- omvat waardevolle openruimtevinger, rustgebied nabij woonkern in stedelijk gebied
- reeds enkele trage wegen aanwezig
- merendeel van het plangebied betreft een open landschap met een aangename landschappelijke beleving (open zichten, kleine landschapselementen..)

4.5.2 Knelpunten

- de waterloop krijgt onvoldoende ruimte/onvoldoende zichtbaar in het landschap
- probleem van wateroverlast: waterzieke landbouwgronden
- geen link tussen domein Solhof en achterliggend open ruimte gebied

4.5.3 Potenties

- kwalitatief afwerken van de dorpsrand
- mogelijkheden voor realiseren woonproject waarin innovatieve en diverse woonvormen samen een plaats kunnen krijgen
- ruimte voor uitbreiden begraafplaats
- uitwerken van een padennetwerk zowel voor voetgangers als fietsers enerzijds als functionele doorsteken tussen bv. sportcentrum en Adriaan Sanderslei en anders recreatief (openruimtegebied als rust en ontspanningsruimte)
- ruimte geven voor water: buffering voor water voorzien waar grondwater het toelaat; rivier laten meanderen, koppelen aan natuureducatie/natuurbeleving, mensen bewust maken van ingrepen en impact water in hun omgeving en dit koppelen aan landschapsbeleving, landinrichtingsproject, vlonderpad....
- verbinding met Solhof.. al dan niet afgesloten voor publiek
- zichtbaarheid en toegankelijkheid vertrekpunt trage weg aan rand woongebied optimaliseren (bv. aan Adriaan Sanderlei, aan zuiden Solhofdreef).
- kleine landschapselementen versterken en verder ontwikkelen

4.5.4 Bedreigingen

- de nog resterende zichten en landschappelijke verbindingen met achterliggend openruimtegebied verdwijnen door dichtbouwen van woonlint Kleistraat, Solhofdreef en Lindelei.
- waardevolle open ruimte wordt bedreigd met vertuining waardoor de openheid en toegankelijkheid verloren gaat

5 Effectenbeoordeling

5.1 Bepalen van de plan-MER-plicht

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Gemeentelijke RUP's vormen tevens het kader voor de toekenning van een omgevingsvergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP. Het RUP vormt dus het verordenend kader op basis waarvan vergunningsaanvraag beoordeeld wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

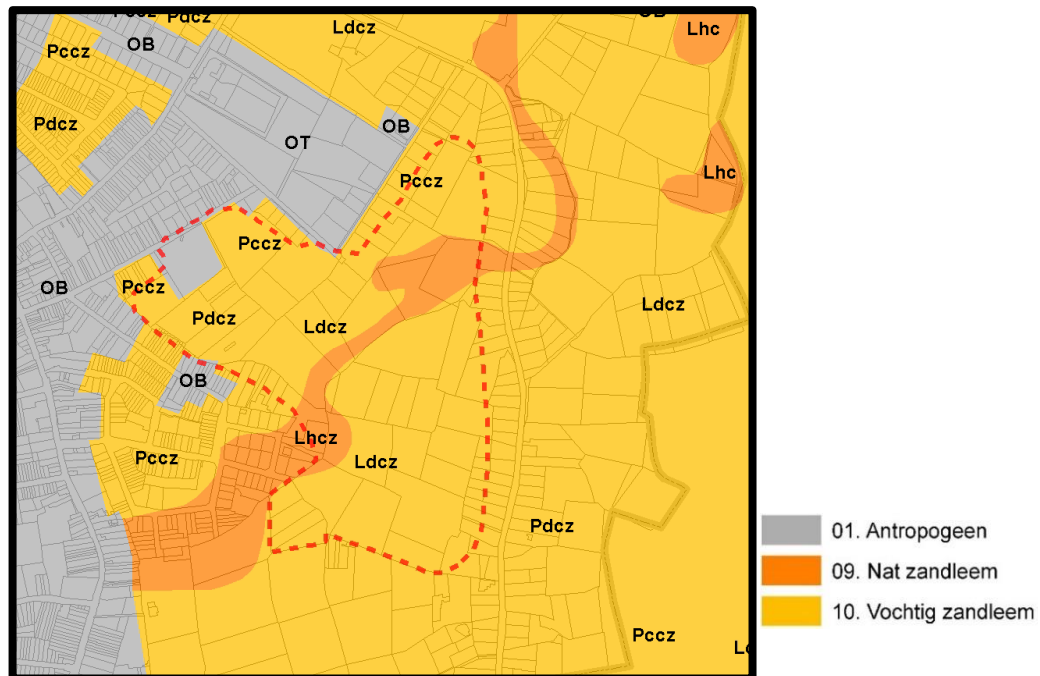
Het is niet uit te sluiten dat het 'RUP Lindelei' betrekking heeft op een project vermeld in Bijlage I, Bijlage II en/of III van het BVR van 10/12/2004 en wijzigingen. Het 'RUP Lindelei' vormt alleszins het kader voor de toekenning van een vergunning voor projecten onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van maart 2013, '10b "Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterrein".

Er kan thans gemotiveerd worden dat het RUP het gebruik regelt op lokaal niveau: de woonontwikkeling is slechts een beperkte en lokale versterking van een bestaande kern. Anderzijds kan gemotiveerd worden dat het RUP een kleine wijziging inhoudt: ten opzichte van het gewestplan treden er geen grote functiewijzigingen op;

5.2 Bodem en grondwater

5.2.1 Bestaande toestand

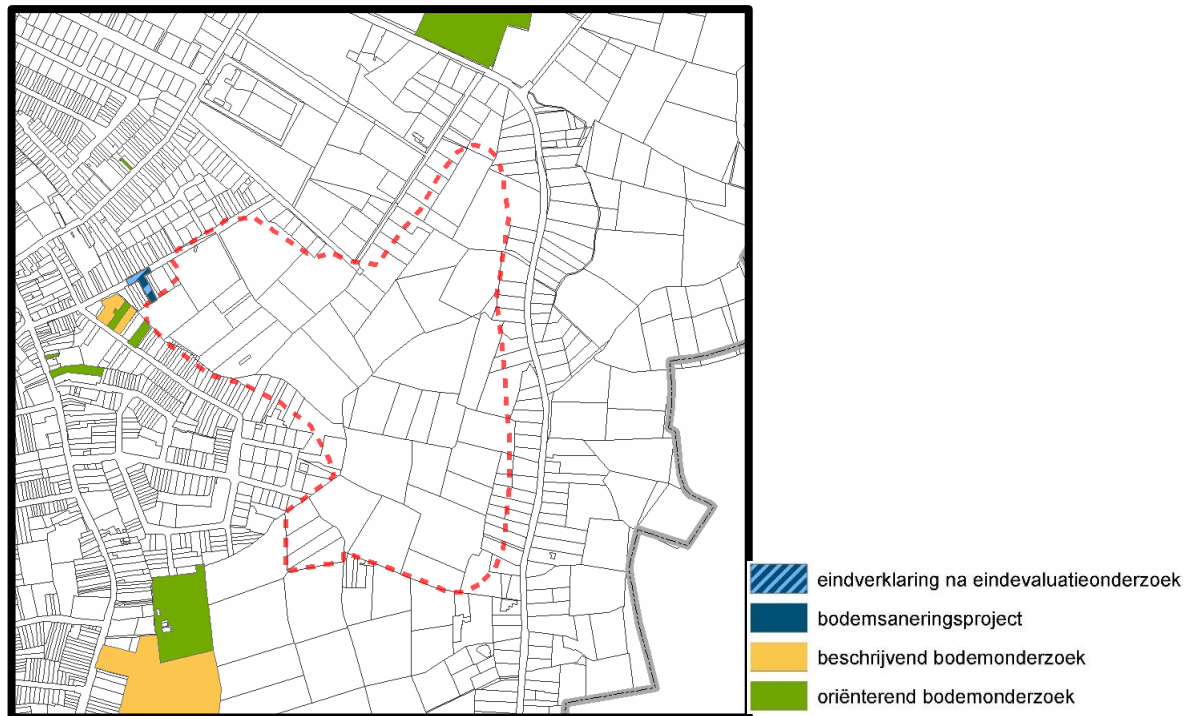
Bodemkaart



Figuur 26 Bodemkaart

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit vochtig zandleem, de beekvallei bestaat uit nat zandleem. De begraafplaats is aangegeven als 'antropogeen' gezien de bodem hier reeds verstoord werd. De bodem waar de woonontwikkeling gepland is, heeft een "Matig droge lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Pccz)" en een "Matig natte lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Pdcz)".

Bodemonderzoeken



Figuur 27 Bodemonderzoeken (OVAM)

Er zijn geen bodemonderzoeken in het plangebied, aansluitend in woongebied zijn er enkele onderzoeken geweest.

Grondwaterkwetsbaarheid

Het volledige plangebied heeft de quoterings "weinig kwetsbaar" met leemhoudende of klei houdende zand als watervoerende laag.

Grondwaterwinning

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone van grondwaterwinning.

5.2.2 Mogelijke effecten

Bijkomende verstoring van de bodem wordt hoofdzakelijk teweeg gebracht door de aanleg van nieuwe infrastructuur (bebouwing, wegen, ...). Een deel van het plangebied zal ontwikkeld worden als woongebied. De bodem is beperkt gevoelig voor verdichting en profielverstoring, de woonontwikkeling heeft een beperkt negatief effect op de bodem.

De aanleg van het waterbergingsstelsel kan ook een impact op de bodem teweegbrengen. De mogelijke locaties voor het waterbergingsstelsel [ten (zuid)oosten van het WUG] hebben een textuur B horizont of een verbrokkelde textuur B horizont. Een beperkt effect ten gevolge van profielverstoring is dan ook te verwachten.

Binnen het plangebied komen geen nieuwe bestemmingen voor die aanleiding kunnen zijn voor grootschalige bodemverontreiniging. Er wordt vanuit gegaan dat bij graafwerken van bv. realisatie woningen de vigerende wetgeving cfr. grondverzet wordt gevolgd.

5.2.3 Conclusie

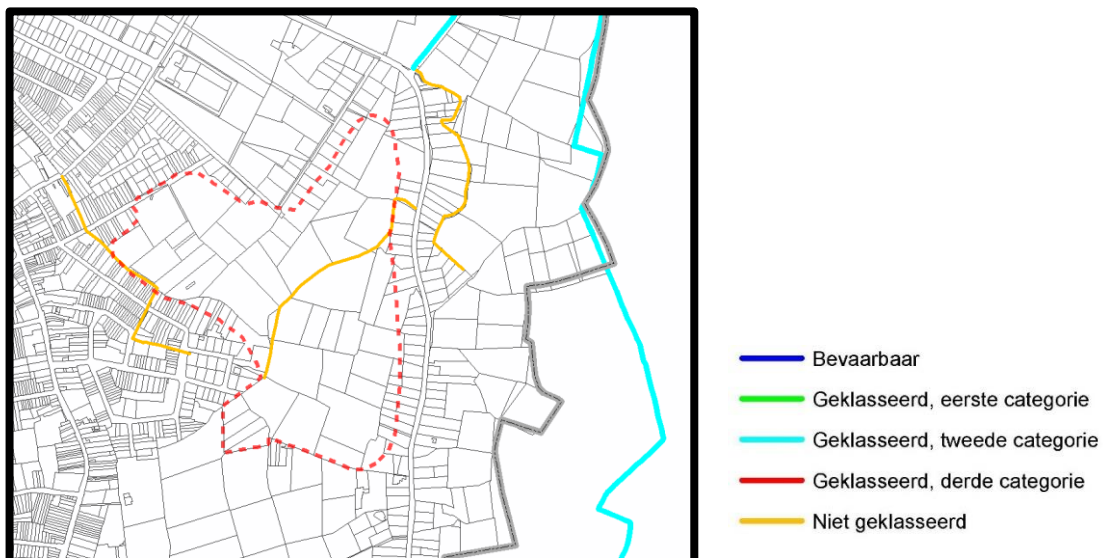
Vanuit de discipline bodem en grondwater worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.3 Oppervlaktewater

5.3.1 Bestaande toestand

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Waterlopen



Figuur 28 Waterlopen (VHA 2016)

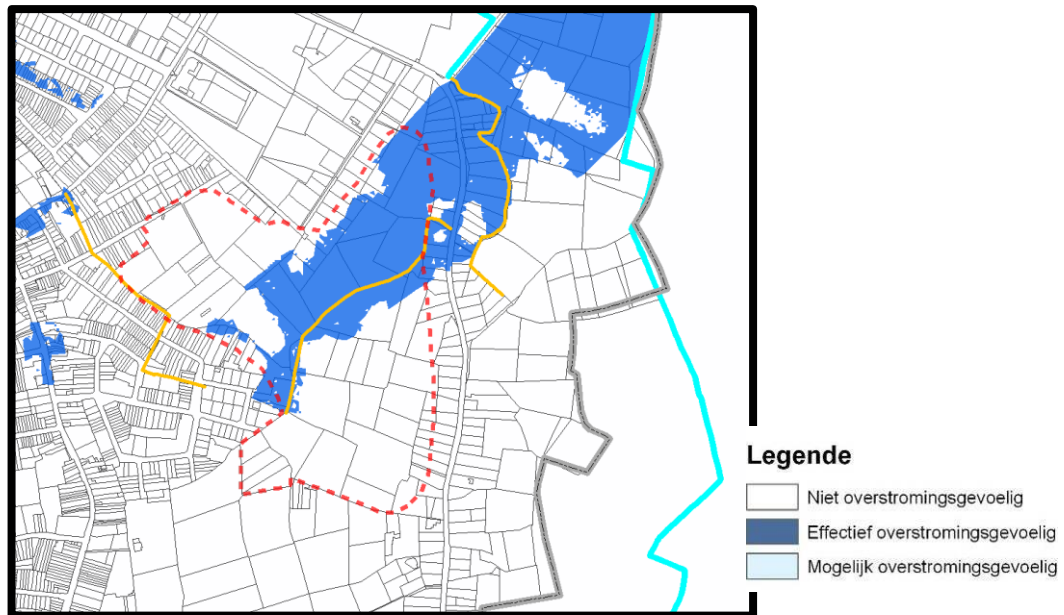
Doorheen het plangebied loopt een ongekende waterloop die niet geklasseerd is. Deze waterloop stroomt t.h.v. de Stijn Streuvelsstraat in de riolering. De Kleibeek is vanaf de Groeningenvlei recentelijk gedeclasseerd.

Stroomgebiedbeheerplan

Stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas bepalen wat Vlaanderen zal doen om de toestand van de waterlopen en het grondwater te verbeteren en ons beter te beschermen tegen overstromingen. Ze geven uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water (2000) en aan de Overstromingsrichtlijn (2007). Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast.

Het volledige plangebied ligt in het speerpuntgebied 'Benedenvliet' gelegen, er zijn geen acties geformuleerd voor het plangebied.

Overstromingsgevoeligheid



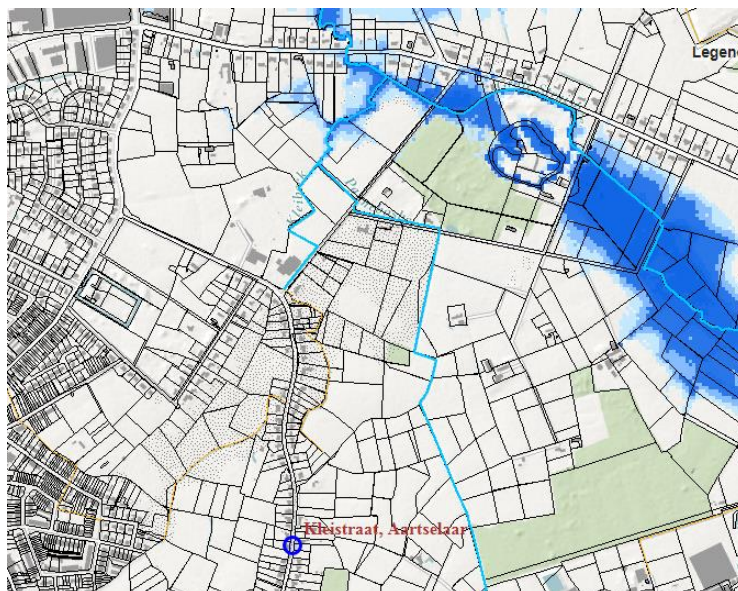
Figuur 29 Overstromingsgevoeligheid, versie 2017 (VMM)

Grote delen van het plangebied zijn effectief overstromingsgevoelig, waaronder eveneens een deel van het WUG.

Klimaatprojectiekaart

De klimaatprojectiekaart is niet beschikbaar voor de valleien t.h.v. plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een klimaatprojectkaart omtrent overstromingen.

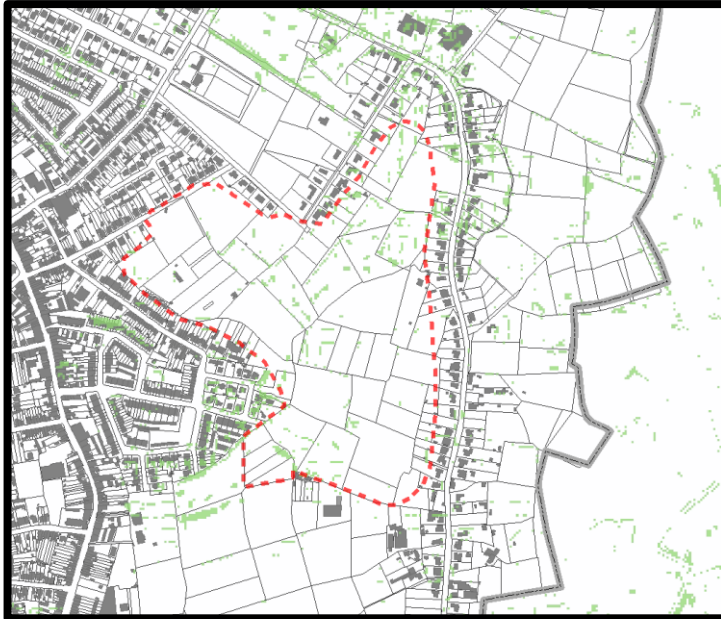


Figuur 30 Overstroombaar gebied klimaatprojectie 2100

VLGGG-kaart

Nog niet gepubliceerd.

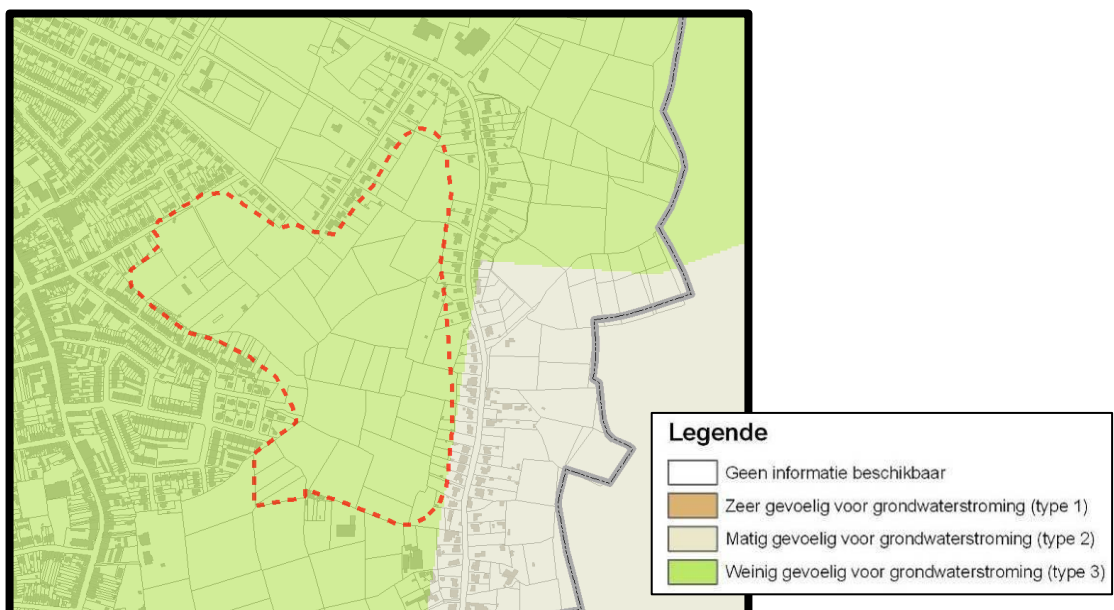
Erosiegevoeligheid



Figuur 31 Erosiegevoeligheid

Slechts kleine fragmenten van het plangebied zijn aangeduid als erosiegevoelig.

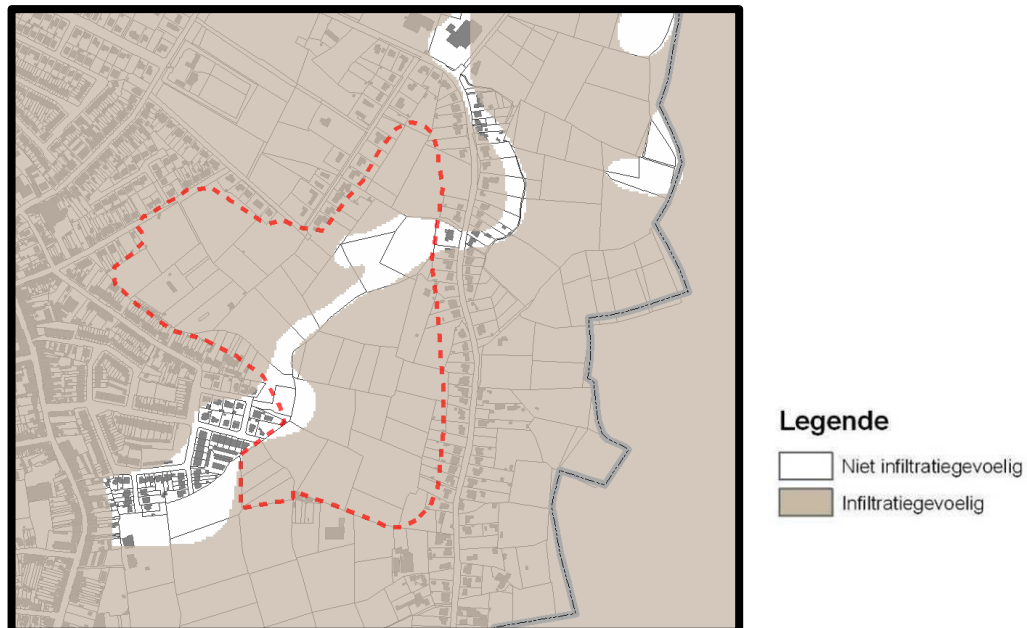
Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 32 Grondwaterstromingsgevoeligheid

Het volledige plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).

Infiltratiegevoeligheid



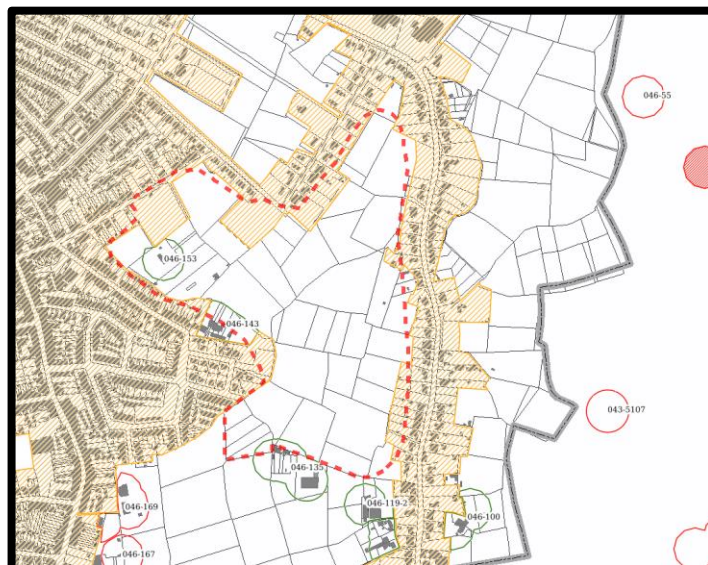
Figuur 33 Infiltratiegevoeligheid

Nagenoeg het volledige plangebied is infiltratiegevoelig, enkel de omgeving van de waterloop is dit niet.

Signaalgebieden

Zie hoofdstuk §3.2.4.

Zoneringsplan



Figuur 34 Zoneringsplan (VMM)

De villa binnen het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Het WUG is voor het overgrote deel nog niet opgenomen binnen het zoneringsplan.

5.3.2 Mogelijke effecten

Uit de erosiegevoeligsheidskaart blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn inzake erosie.

Het merendeel van het plangebied behoudt zijn bouwvrij karakter. Enkel in de meest noordelijke percelen van het WUG (ten westen en ten oosten van de begraafplaats) wordt de mogelijkheid voorzien om woningen te realiseren. Een niet te verwaarlozen aandeel van dit terrein moet bewaard blijven als onbebouwde en onverharde ruimte (in de zone ten oosten van de begraafplaats zal een zichtas ten aanzien van het openruimtegebied bewaard blijven).

In het gebied waar deze woningen gerealiseerd worden dient elke omgevingsvergunning te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Zoals blijkt uit **Figuur 33 Infiltratiegevoeligheid**, is de bodem t.h.v. woningen gerealiseerd kunnen worden infiltratiegevoelig. Het plangebied situeert zich op een bodem die wordt aangeduid als infiltratiegevoelig (uitgezonderd beekvallei). Voor de aanleg van de woningen (en toebehoren) dient maximaal op infiltratie (na hergebruik) ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van terrassen en opritten van de woningen dragen hiertoe bij.

Binnen het plangebied worden tevens maatregelen genomen in het kader van integraal waterbeheer. Zo worden maatregelen in kader van integraal waterbeheer mogelijk gemaakt in de open ruimte vinger (bv. extra opvang hemelwater). Dergelijke maatregel heeft een belangrijk positief effect op de waterbeheersing in de omgeving.

5.3.3 Conclusie

Vanuit de discipline oppervlaktewater worden er geen aanzienlijke effecten verwacht. Het voorzien van ruimte voor waterberging i.k.v. het oplossen van de overstromingsproblematiek wordt gezien als een positief effect.

5.4 Fauna en Flora

5.4.1 Bestaande toestand

Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart is de enige beschikbare gebied dekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader.



Figuur 35 Biologische waarderingskaart, versie 2016 (INBO)

Het volledige plangebied is biologisch minder waardevol.

VEN

Zie H§3.5.

Natura 2000

In uitvoering van de Europese richtlijn 79/409/EEG (vogelrichtlijn) en 92/43/EEG (habitatrichtlijn) werden een aantal bijzondere beschermingszones afgebakend ter bescherming van het vogelbestand en de instandhouding van habitat en wilde fauna en flora. Binnen deze gebieden wordt er een specifiek beleid gevoerd en worden er ruimtelijke beperkingen opgelegd ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. De afbakening van de habitatrichtlijngebieden werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17/08/2002 en werd verder aangevuld met latere besluiten. De goedkeuring van de vogelrichtlijngebieden werd op 17/10/1988 gepubliceerd in het staatsblad en werd aangevuld met latere besluiten.

Het plangebied ligt niet in de omgeving van een natura 2000 gebied.

Natuurreservaten

Het plangebied ligt niet in de omgeving van een natuurreserveaat.

5.4.2 Mogelijke effecten

Er worden geen effecten verwacht op het dichtstbijzijnde VEN-gebied 'Het Kleidaal' aangezien dit gebied buiten de invloedssfeer van het plan is gelegen. Verder ligt het gebied ook niet binnen de invloedssfeer van een Natura2000-gebied. Het uitvoeren van een (voortoets) passende beoordeling of een verscherpte natuurtoets is dan ook niet relevant.

Bij uitvoering van het plan zal er geen biotoopverlies zijn van ecologisch waardevolle of zeer waardevolle zones. Er wordt dan ook geen effect van biotoopverlies verwacht.

In het RUP is er aandacht voor het blauwgroene netwerk door het versterken van de aanwezige vallei, dit wordt positief beoordeeld.

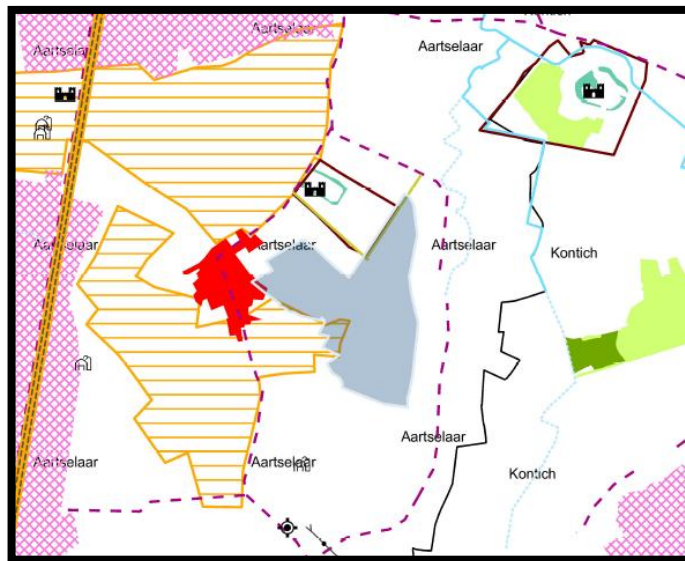
5.4.7 Conclusie

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten.

5.5 Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie

5.5.1 Bestaande toestand

Landschapskaart Antwerpen

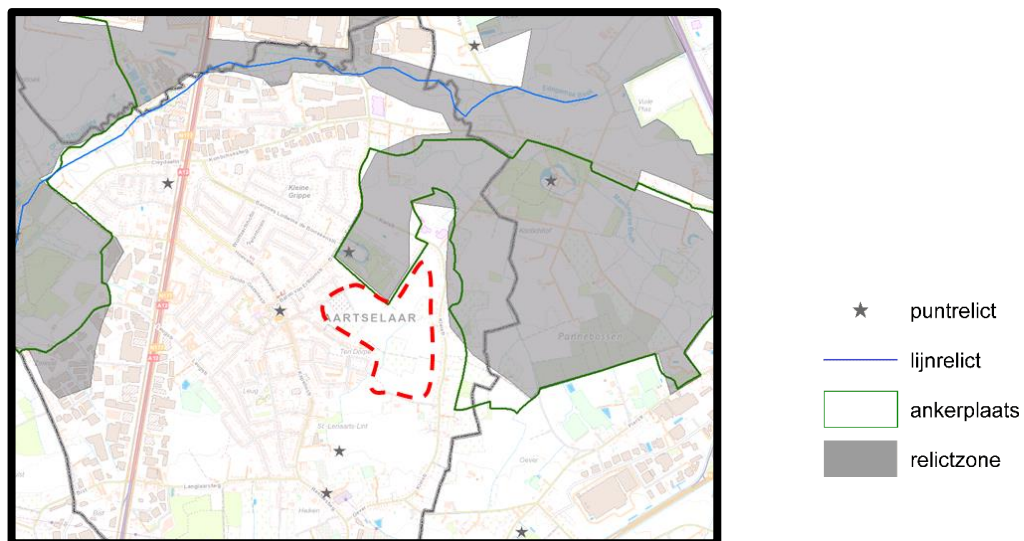


Figuur 36 Landschapskaart Antwerpen

Binnen het plangebied komen geen specifieke landschapselementen voor. Het centrum van Aartselaar is aangeduid als 'historische woonkern', de ruimere omgeving als 'nieuwe woonkern'. In de ruimere omgeving zijn de kasteelparken aangeduid en een aantal kleine bossen.

Landschapsatlas

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen.

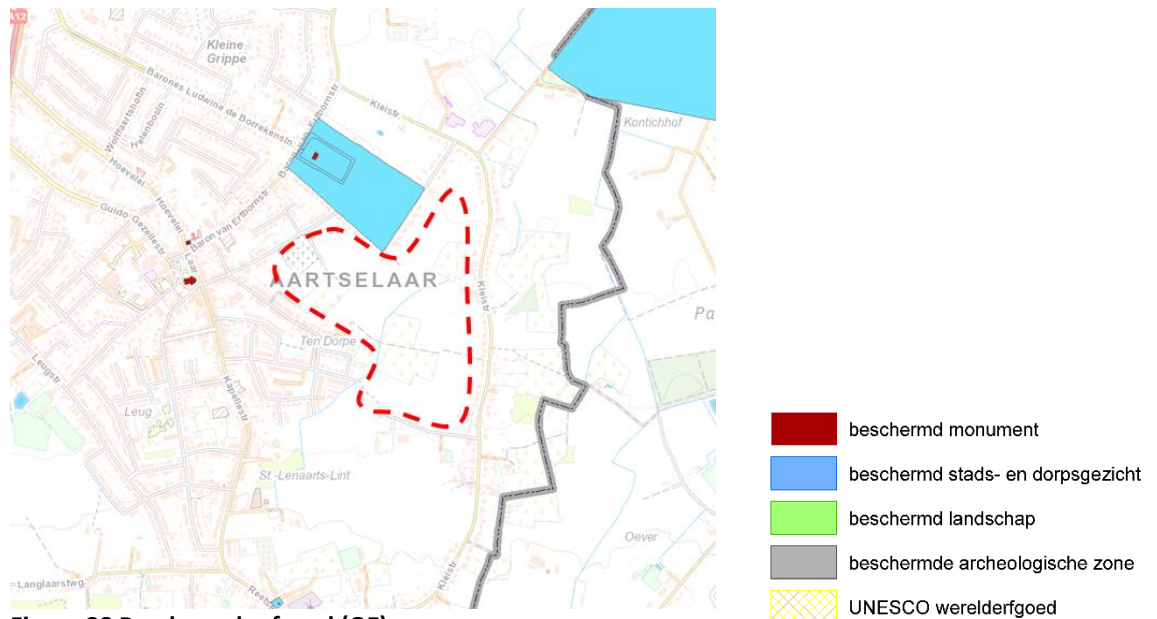


Figuur 37 Landschapsatlas (AGIV)

Het Solhof ten noorden en de landschapskamer ten oosten zijn opgenomen in de ankerplaats “*Domein Groeningenhof en Solhof met omgeving*”, dit is tevens een vastgesteld relict uit de landschapsatlas. In de omgeving zijn ook de “*dorpskern van Aartselaar met kerk en pastorie*” en het “*Kasteel Solhof*” aangegeven als puntrelicten.

Het plangebied zelf is grotendeel openruimtegebied, maar wordt niet tot een waardevol landschap gerekend.

Beschermingen (landschap, dorpsgezicht, monumenten,...)



Figuur 38 Beschermd erfgoed (OE)

Onmiddellijk ten noorden van het plangebied ligt het beschermde dorpsgezicht “*Omgeving kasteel Solhof*” (dd 11-04-1984), meer naar het noordoosten ligt het beschermde dorpsgezicht “*Domein van kasteel zg Groeningenhof met omgeving (met huizen Kontichhof 3, 15, 23a en Groeningenlei 157)*” (dd 09-03-1995).

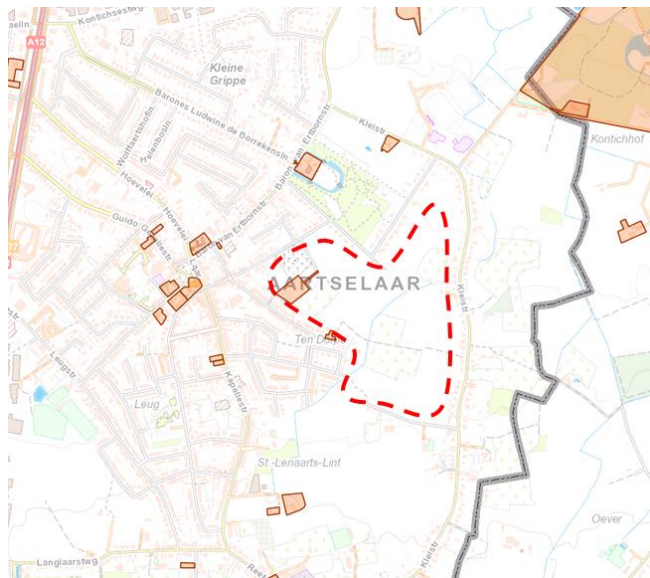
De kastelen zijn telkens beschermd als monument:

- “*Kasteel Solhof: neoclassicistisch hoofgebouw*” (dd 11-04-1984);

- “Kasteel Groeningenhof” (dd 09-03-1995)

In de omgeving zijn tevens de “Parochiekerk Sint-Leonardus” en de “Pastorie Sint-Leonardusparochie” in het centrum van Aartselaar beschermd.

Bouwkundig erfgoed:



Figuur 39 Erfgoed

Binnen het plangebied zijn twee erfgoed elementen opgenomen:

- Oorlogsmonument Aartselaar: *“Het monument voor de gesneuvelden van beide wereldoorlogen werd op 5 september 1948 ingehuldigd op de net geopende nieuwe begraafplaats”*



- Neotraditionele villa: *“Alleenstaande woning in neotraditionele bak- en zandsteenstijl uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Op weiland gelegen en door middel van een aardeweg verbonden met de straat.”*



De villa staat op een ruim perceel in het agrarische gebied ingepland en bevindt zich in het woonuitbreidingsgebied. De woonontwikkeling dient dan ook rekening te houden met dit vastgestelde erfgoed.

Archeologie

Beschermde archeologische sites

Het beschermen van archeologische sites heeft als doel om belangrijke archeologische sites in Vlaanderen aan te duiden en te behouden voor toekomstige generaties. Deze sites zijn onvervangbare bronnen, die van onschatbare waarde zijn voor onze kennis over het menselijk verleden.

In de omgeving van het plangebied zijn er geen vastgestelde archeologische sites.

inventaris van vastgestelde archeologische zones.

In de inventaris van archeologische zones worden zones opgenomen waarvan we op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten kunnen aannemen dat ze hoogstwaarschijnlijk archeologische waarde hebben. De inventaris is dus gebaseerd op huidige kennis en inzichten. De archeologische zones vertegenwoordigen slechts een gekend deel van het archeologisch bodemarchief. Ze geven zeker geen volledig overzicht van 'hét archeologisch erfgoed' in Vlaanderen.

In de omgeving van het plangebied zijn er geen vastgestelde archeologische zones.

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

De gebieden worden afgebakend op basis van waarnemingen of feiten waaruit kan besloten worden dat er voor dat gebied geen archeologie te verwachten valt.

De kaart wordt vanaf 1 januari 2017 via een versnelde vaststellingsprocedure tweemaandelijks vastgesteld door het agentschap.

Binnen het plangebied zijn nog geen gebieden afgebakend.
--

5.5.2 Mogelijke effecten

In de omgeving van het plangebied bevinden zich belangrijke landschapswaarden. Het planvoornemen heeft tot doel de kern af te werken en de openruimtevinger te bewaren, in die zin is er een positief effect te verwachten.

Daarnaast zal bij de inplanting van de nieuwe woningen bijzondere aandacht gaan naar de omgeving. Het domein van de bestaande erfgoedwoning wordt volledig bewaard, inclusief de toegangsreef; evenals de begraafplaats inclusief monument wordt bewaard. Bovendien zal de zichtas vanaf de Lindelei naar het openruimtegebied bewaard blijven en gaat er bijzondere aandacht bij de inplanting van de woningen naar een groen inpassing. Er wordt dan ook geen significant negatief effect verwacht.

Er is geen onmiddellijke aanleiding om te veronderstellen dat er archeologisch erfgoed in de bodem aanwezig is. Bij graafwerken binnen het plangebied – woonontwikkelingen – is het steeds mogelijk dat er archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt. De huidige wetgeving biedt echter voldoende bescherming.

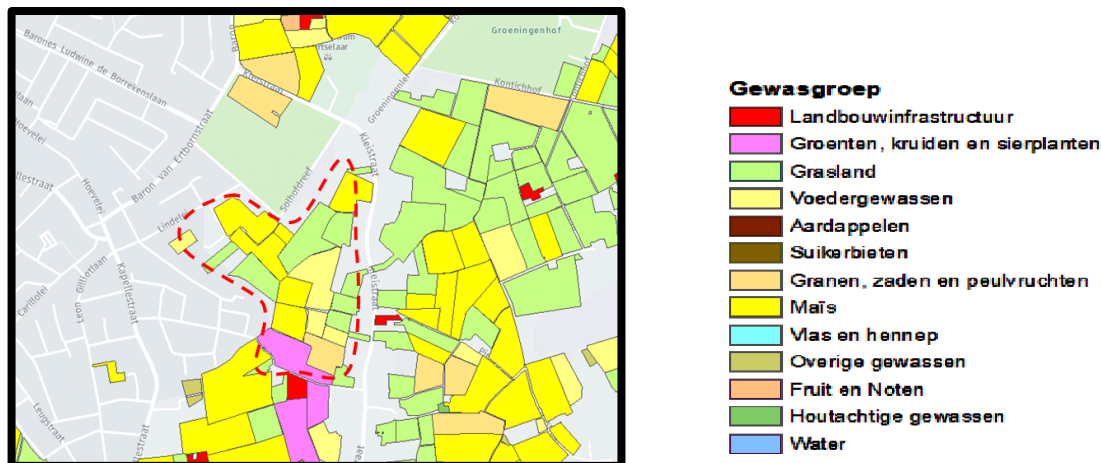
5.5.3 Conclusie

Vanuit de discipline landschap, erfgoed en archeologie worden geen aanzienlijke effecten verwacht.
--

5.6 Mens

5.6.1 Bestaande toestand

Sociaalorganisatorische aspecten



Figuur 40 Landbouwgebruikpercelen (ALV, 2017)

Het plangebied herbergt voor het overgrote deel agrarische activiteiten. De randen van het agrarisch gebied worden ingenomen door tuinen. Ten westen van het WUG bevindt zich een begraafplaats die nood heeft aan uitbreiding. Daarnaast, in het WUG, bevindt zich een historisch landhuis met tuin.

Mobiliteit

Gemeentelijk mobiliteitsplan

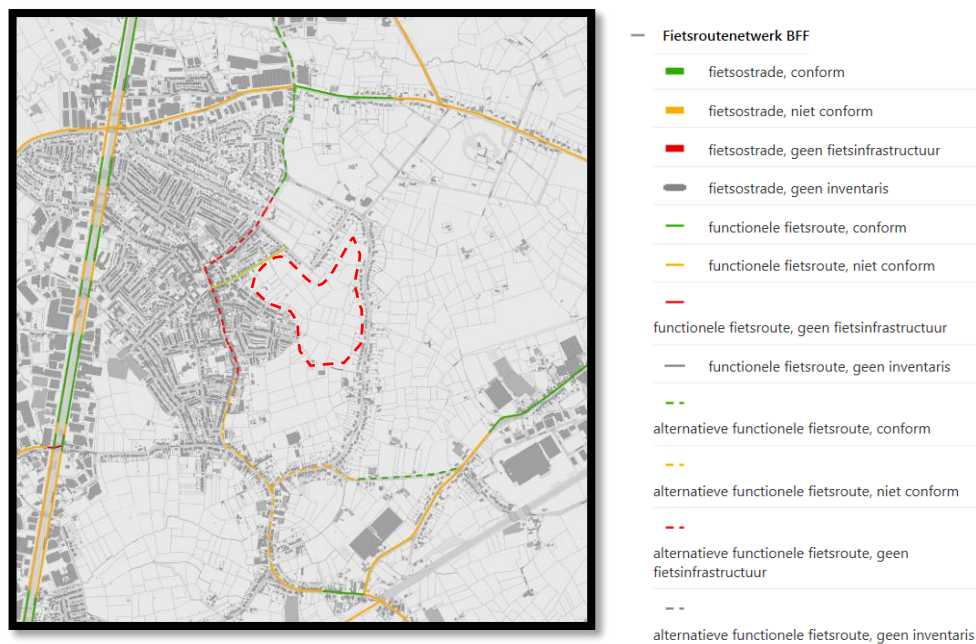
Zie H3.8.

Belangrijk voor het plangebied is het behoud en versterken van de aanwezige trage wegen.

Provinciaal fietsrouteplan

Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsroutenetwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofd fietsroutes voor utilitair verkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten. Volgende types worden onderscheiden:

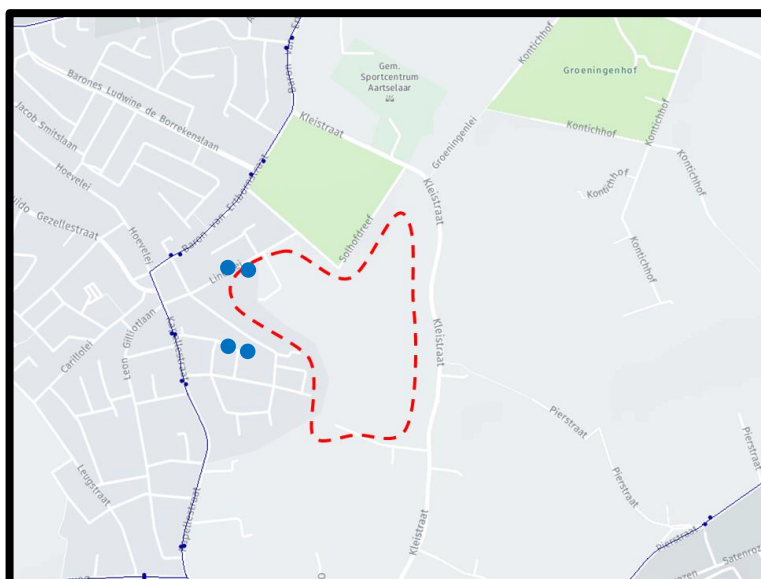
- **hoofdroutes** zijn gemeentegrensoverschrijdend. Comfort (brede fietspaden, liefst in asfalt of beton) en veiligheid (zo weinig mogelijk kruispunten) zijn zeer belangrijk. Vaak liggen ze langs spoorlijnen en kanalen en dus afgescheiden van het autoverkeer.
- **functionele routes**: verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **alternatieve fietsroutes**: zijn complementair aan de functionele routes, zodat de fietser kan kiezen tussen de kortste (functionele) of de veiligste en aangenaamste (alternatieve) route. De alternatieve routes zijn in de praktijk dikwijls schoolroutes.



Figuur 41: Provinciaal fietsrouteplan 2008 (Provincie Antwerpen)

De centrumstraten ten westen van het plangebied – De Kapellenstraat en Baron van Ertbornstraat – vormen een alternatieve fietsroute, deze is niet conform. Op een ruimere schaal is er aansluiting op de functionele fietsroutes

Openbaar vervoer



Figuur 42 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk (De Lijn)

Langsheen de centrumstraten ten westen van het plangebied passeren 5 verschillende buslijnen, er zijn haltes op wandelafstand.

5.6.2 Mogelijke effecten

Sociaalorganisatorische aspecten

De bestaande functies kunnen met dit RUP in grote lijnen blijven bestaan. Het landbouwgebied zal grotendeels bestemd blijven als landbouwgebied al zullen bijkomende voorwaarden rond

landschappelijke inpassing, aandacht voor waterloop en kleine landschappelijke elementen worden opgenomen. Daarnaast zal een beperkt deel van het agrarisch gebied een overdruk krijgen 'zone voor waterbergingssysteem'. De realisatie van een waterbergingssysteem is echter noodzakelijk in het kader van het algemeen belang (overstromingsgevoeligheid beekvalleien in de regio) (zie §4.4 Integraal waterbeheer). Indien dit systeem niet zou worden aangelegd zou er sowieso wateroverlast ontstaan, die ook zijn effect zal hebben op agrarische gronden in de regio. De nieuwe overdruk voor kleine segmenten van het agrarisch gebied worden dan ook als een minimaal negatief effect beschouwd.

Slechts een deel van het woonuitbreidingsgebied zal omgevormd worden tot woongebied i.f.v. de afwerking van het woonweefsel. Doelstelling van het RUP is het vrijwaren van de openruimtevinger zorgen voor een duidelijke afbakening van de grens bebouwd weefsel open ruimte zodat verdere aansnijding van de agrarische open ruimte vermeden wordt. Dit heeft een positieve impact.

Mobiliteit

Door het RUP worden in grote lijnen dezelfde functies behouden, impact inzake mobiliteit kan enkel verwacht worden door de woonontwikkeling.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van de woonontwikkeling te bepalen wordt een set kencijfers opgemaakt o.b.v. het Richtlijnenboek (RLB) Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER (Agentschap Wegen en Verkeer, 2018) en cijfers specifiek van toepassing op de gemeente Aartselaar (Gemeente in cijfers, Statistiek Vlaanderen, 2018). Aartselaar is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als randgemeente in Grootstedelijk gebied Antwerpen.

Kencijfers

-	Aantal inwoners Aartselaar:	14.222
-	Aantal huishoudens Aartselaar:	5.945
	o Huishoudgrootte:	2,39 ³
<i>Gemeente in cijfers, Statistiek Vlaanderen</i>		
-	Aantal verplaatsingen:	2,24 per persoon per dag
-	Autobezit:	1,18 per gezin
-	Fietsbezit, incl. elektrische fietsen:	2,36 per gezin
-	Modale verdeling verplaatsingen bewoners	
	o Te voet:	12%
	o Fiets:	17%
	o Autobestuurder:	45%
	o Autopassagier:	18%
	o Openbaar vervoer:	6%
	o Andere:	2%
-	Dagverdeling verplaatsingen bewoners	
	o OSP (8u00-9u00):	3% IN – 16% UIT
	o ASP (17u00-18u00):	14% IN – 5% UIT
<i>Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER</i>		

³ Huishoudgrootte volgens RLB voor grootstedelijk gebied randgemeenten: 2,35

- Aantal bezoekers: 0,25 per woning per dag
- Modale verdeling bezoekers
 - o Te voet: 10%
 - o Fiets: 13%
 - o Autobestuurder: 45%
 - o Autopassagier: 25%
 - o Openbaar vervoer: 4%
 - o Andere: 3%
- Dagverdeling verplaatsingen bewoners
 - o OSP (8u00-9u00): 3% IN – 1% UIT
 - o ASP (17u00-18u00): 8% IN – 12% UIT

Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie te bepalen worden bovenstaande kencijfers toegepast volgens een range aan woonontwikkeling. Volgens de opgelegde woondichtheid van 25 wooneenheden/hectare en conform de keuze om 0,9 tot 1,8 ha in te vullen betekent dit dat er ca. 23 tot 45 woningen ontwikkeld zullen worden in het noordoostelijke gedeelte van het WUG. Voor het zuidwestelijke gedeelte van het WUG wordt een oppervlakte van ca. 0,65 ha ingevuld, wat resulteert in 16 woningen.

Tabel 1 Verkeersgeneratie woningen – voertuigbewegingen

Aantal woningen	OSP (8u00-9u00)		ASP (17u00-18u00)		TOTAAL per dag	
	IN	UIT	IN	UIT	IN	UIT
Zone noordoost						
23 woningen	1	9	8	2	54	55
45 woningen	3	17	15	5	108	108
Zone zuidwest						
16 woningen	1	6	5	2	36	38

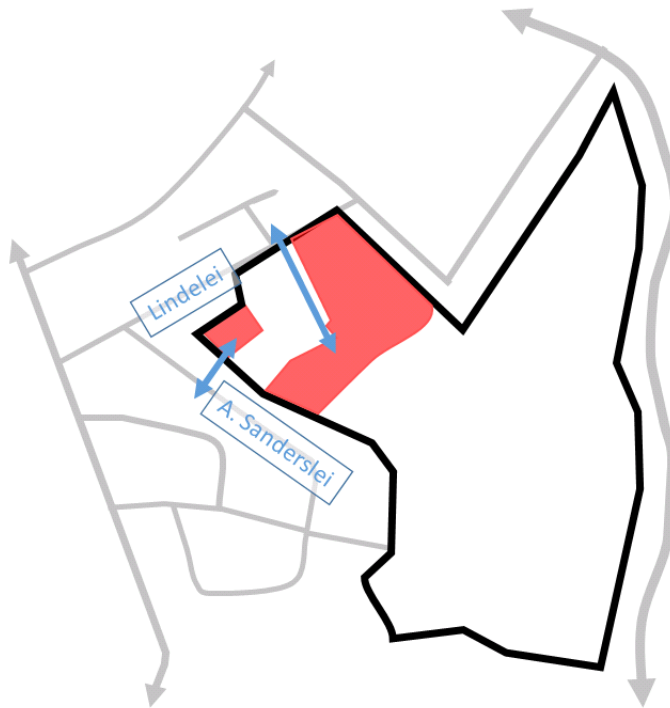
Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de woonontwikkelingen wordt aanbevolen zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande wegen.

De noordoostelijke woonontwikkeling (23 à 45 woningen) wordt best ontsloten via de bestaande weg langsheen de begraafplaats. Deze weg geeft in de huidige situatie enkel toegang tot de landbouwpercelen en de bestaande villa binnen het plangebied. Deze weg sluit aan op de Lindelei. De inrichting van deze weg behoeft echter wel de nodige aanpassingen. Zo is het wegprofiel in de huidige situatie te smal, waardoor passage van voertuigen niet optimaal kan verlopen. Aanbevolen wordt om deze weg dan ook her aan te leggen. Het RUP sluit kan opnemen dat deze weg moet worden aangepast.

Voor de ontsluiting van de woonontwikkeling aan de zuidwestelijke zijde van het WUG is er in de huidige situatie geen verharding aanwezig die als mogelijke ontsluiting dienst kan doen. De ontsluiting eveneens via voornoemde weg langs de begraafplaats voorzien is niet mogelijk wegens de gewenste uitbreiding van de begraafplaats en het bestaande privédomein. Aanbevolen wordt om deze

ontsluiting te voorzien op de Adriaan Sanderslei via de ligging van de, in de huidige situatie aanwezige, erftoegangsweg.



De berekende verkeersgeneratie impliceert dat het kruispunt ontsluitingsweg x Lindelei in het ochtendspitsuur 1 inrijdend voertuig per 20 tot 60 minuten te verwerken krijgt en 1 uitrijdend voertuig per 3,5 tot 6,5 minuten. Voor de avondspits betreft dit 1 inrijdend voertuig per 4 tot 7,5 minuten en 1 uitrijdend voertuig per 12 tot 30 minuten. Samengevat betekent dit 1 voertuig per 3 tot 6 minuten in de drukste spitsuren. Door deze erg kleine bijdrage aan extra verkeer in de drukste spitsuren kan worden geconcludeerd dat de woonontwikkeling in de noordoostelijke zone van het WUG geen aanzienlijk effect zal hebben op de verkeersafwikkeling.

De berekende verkeersgeneratie impliceert dat het kruispunt ontsluitingsweg x Adriaan Sanderslei in het ochtendspitsuur 1 inrijdend voertuig per 60 minuten te verwerken krijgt en 1 uitrijdend voertuig per 10 minuten. Voor de avondspits betreft dit 1 inrijdend voertuig per 12 minuten en 1 uitrijdend voertuig per 30 minuten. Samengevat betekent dit 1 voertuig per 8,5 minuten in de drukste spitsuren. Door deze erg kleine bijdrage aan extra verkeer in de drukste spitsuren kan worden geconcludeerd dat de woonontwikkeling in de zuidwestelijke zone van het WUG geen aanzienlijk effect zal hebben op de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor zowel auto's als fietsen wordt geraamd volgens het auto- en fietsbezit. Deze parkeerbehoefte wordt eveneens getoetst aan de stedenbouwkundige verordening, waarbij wordt uitgegaan dat er een mix aan één- en meergezinswoningen wordt ontwikkeld. De stedenbouwkundige verordening inzake parkeren stelt dat ééngezinswoningen minimaal 2 autoparkeerplaatsen behoeven. In geval het gaat om aaneengesloten ééngezinswoningen met een gevelbreedte kleiner dan 6m en met de voorgevel op of tegen de rooilijn is 0,5 parkeerplaats per woning de norm. Dit is naar verwachting niet van toepassing. Voor meergezinswoningen groter dan 45m² worden eveneens 2 parkeerplaatsen per wooneenheid opgelegd. Voor zowel één- als meergezinswoningen geldt een parkeernorm voor fietsen van 2 stallingsplaatsen per wooneenheid.

Tabel 2 Parkeerbehoefte versus stedenbouwkundige verordening

	Parkeerbehoefte		Stedenbouwkundige verordening		Verschil	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Zone noordoost						
Auto	27	53	46	90	+19	+37
Fiets	54	106	46	90	-8	-16
Zone zuidwest						
Auto	19		32		+13	
Fiets	38		32		-6	

Inzake autoparkeren wordt in de stedenbouwkundige verordening een naar verwachting te hoge norm opgelegd voor de betreffende woonontwikkelingen. Betreffende fietsparkeren wordt echter een naar verwachting te lage norm gehanteerd. Indien de woonontwikkeling voorziet in het aantal parkeerplaatsen volgens deze verordening zal er een overschot van 19 tot 37 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd en een tekort van 8 tot 16 fietsenstallingen voor de noordoostelijke zone. Voor de zuidwestelijke zone betreft het een overschot van 13 autoparkeerplaatsen en een tekort van 6 fietsenstallingen. Extra fietsenstalling kunnen op eenvoudige wijze worden voorzien. Hierdoor zal er geen aanzienlijk effect zijn op de omgeving ten gevolge van de parkeerdruk. Echter houdt een te grote marge aan autoparkeerplaatsen inefficiënt ruimtegebruik in. Deze conclusie wordt best meegenomen in de ontwerpfase van de woningen.

Hinder en gezondheid

De activiteiten die in het RUP mogelijk worden gemaakt – een woonontwikkeling – geven geen directe aanleiding tot problemen met gezondheid of veiligheid.

Er worden via het RUP geen activiteiten mogelijk gemaakt die significante luchtverontreiniging kunnen veroorzaken. De verkeersgeneratie is niet van dien aard dat er een overschrijding zou zijn van de geldende normen (NOX, fijn stof, SO₂,...).

5.6.3 RVR-toets

Conclusie RVR-toets 10/12/19: Er moet geen veiligheidsrapport opgemaakt worden.

Conclusie

Vanuit de discipline mens worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.7 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

5.8 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied bevindt zich op ca.25km van de Nederlandse grens. Er worden geen grensoverschrijdend effecten verwacht.

5.9 Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten

Er worden geen aanzienlijke milieu-effecten door het planvoornemen verwacht.

6 Visie

6.1 Algemene visie

Het plangebied ligt op de grens van de woonkern en de openruimtevinger tussen de kern en de Kleistraat. De gemeente wenst deze openruimtevinger te behouden. Openruimtevingers vormen een cruciaal onderdeel van de Antwerpse Zuidrand. Openruimtevingers zijn waardevolle aangesloten gehelen van onbebouwd landschap waar er nog vergezichten zijn en waarin de inwoner van het stedelijk gebied Antwerpen tot rust kan komen (wandeland, fietsend).

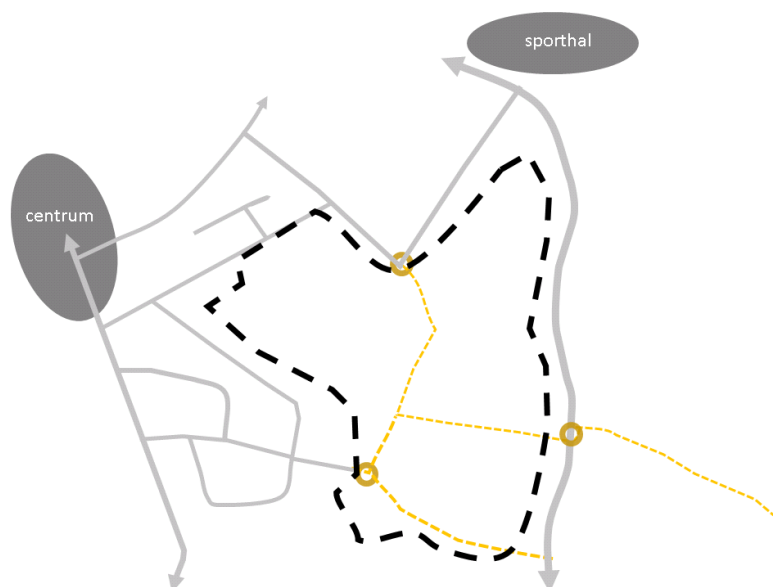
Tevens is dit een plek waar openruimtefuncties als waterbeheer, natuur, landbouw en erfgoed een plaats kunnen krijgen. Op deze openruimtevingers heerst echter een grote verstedelijking en vertuiningsdruk. De gemeente wil dit RUP inzetten als één van de instrumenten om deze druk een halt toe te roepen, door het woonweefsel duidelijk af te werken (in haar laatste woonuitbreidingsgebied) en de openruimtevinger te bestendigen.

Een openruimtegebied in de nabijheid van de kern heeft potenties als landschappelijk kader met mogelijkheden voor recreatief medegebruik vanuit de kern. In dit openruimtegebied gaat bijzondere aandacht naar de kleine landschapselementen (bomenrijen, buurtwegen). Tegelijkertijd heeft de aanwezige landbouw zijn waarde als drager van die open ruimte met een economische functie.

6.2 Ruimtelijke concepten

6.2.1 Netwerken van trage wegen

Er sluiten op dit gebied al een paar (trage) wegen aan, doch deze lopen dood en/of het aantal is beperkt. Dit maakt dat deze kant van Aartselaar weinig doorwaadbaar is voor de voetganger of fietser. Door het creëren van enkele verbindingen doorheen deze openruimtevinger worden bepaalde wijken en voorzieningen van Aartselaar rechtstreeks met elkaar verbonden door een alternatieve – autovrije verbinding: bv. tussen de Adriaan Sanderslei en het sportcentrum. Gezien de overstromingsgevoeligheid van de lager gelegen gronden centraal in het plangebied kan worden overwogen om voor bepaalde trajecten te werken met vlonderpaden.

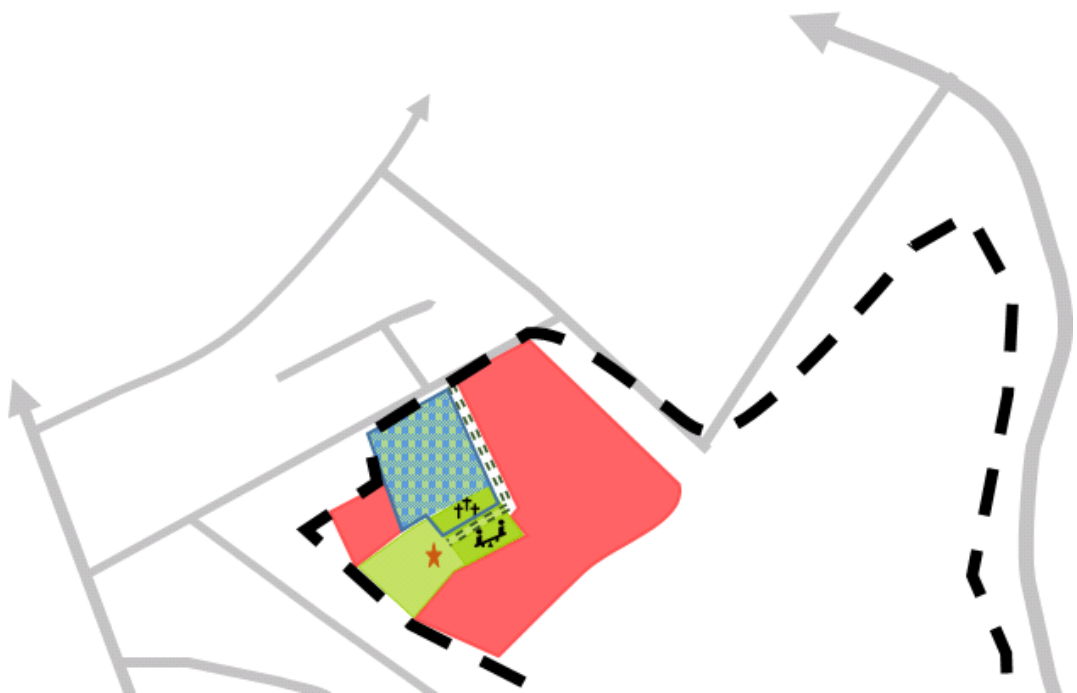


6.2.2 *Uitbreiden begraafplaats naar het zuiden en behoud waardevol erfgoed*

Ten zuiden van de begraafplaats bevindt zich een waardevolle woning, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, ontsloten via een toegangsdroef en omgeven door een landschapstuin. De gemeente wenst deze waardevolle site te bewaren. Het gebouw is in gebruik als woning. De gemeente wil met dit RUP volgende weinig personeelsintensieve functies mogelijk naast het wonen:

- gastenkamers met een max. vijf kamers waarin in totaal max. 10 gasten kunnen verblijven.
- kleinschalige atelier, ambacht, kunst- activiteiten met een maximum oppervlakte van 100m².
- vrije beroepen en diensten ondergeschikt aan het wonen (en met een maximum oppervlakte van 100m²).

Tussen de Lindelei en deze waardevolle woning bevindt zich de begraafplaats. De begraafplaats heeft nood aan uitbreiding (zie §4.3 Nood aan uitbreiding begraafplaats). De gemeente zal de begraafplaats beperkt uitbreiden naar het zuiden tot ongeveer tegen de toegangsdroef van de waardevolle woning. Om de bijzondere landschapswaarde van deze dreef niet aan te tasten wordt een zekere bufferafstand t.o.v. dreef bewaard. De zone ten zuiden van de toegangsdroef wenst de gemeente in te richten als groene speelzone/speelbos.



6.2.3 Afwerken van het woonweefsel

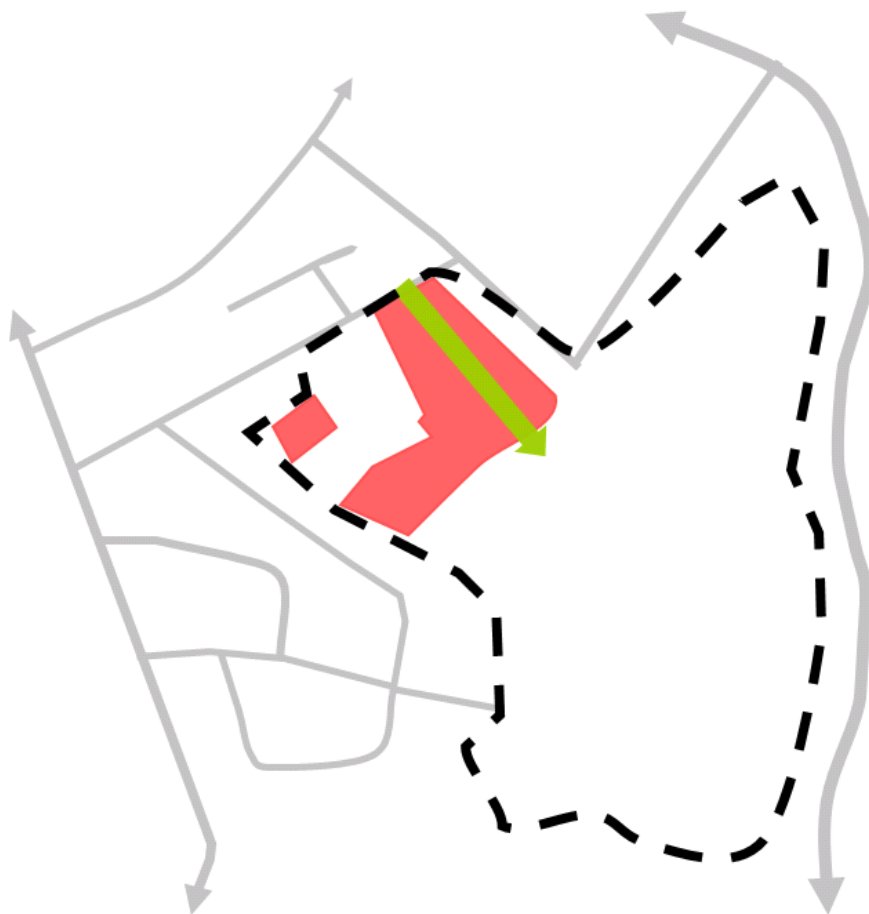
Het WUG heeft een interessante ligging om een woonproject te realiseren. Het ligt in stedelijk gebied, nabij de woonkern (amper 500m van het gemeentehuis) en het ligt op wandelafstand van het sport- en jeugdcentrum (eveneens ca.500m). Daarnaast ligt dit gebied ingesloten aan de rand van de open ruimte tussen de woonwijken Adriaan Sanderslei en de Solhofdreef, waardoor een realisatie van een woonproject zal zorgen voor een volwaardige afwerking van de woonkern. De gemeente acht het echter niet wenselijk, noch mogelijk het volledige woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.

Inrichting zone voor wonen bepalen door omgeving

In het RUP wordt de concrete inrichting van het gebied nog niet vastgelegd. Het RUP is immers geen inrichtingsplan doch louter een juridisch ruimtelijk kader waarin een aantal ruimtelijke randvoorwaarden worden bepaald voor de ontwikkeling van dit gebied, waaronder:

Behoud zichtas met openruimtegebied

De omgeving kenmerkt zich door een bijzonder landschap: zichten naar het open landschap, beschermd landschap Solhof, dreven, woonstraten met groen karakter. De gemeente wenst dit groen en open karakter te behouden bij de realisatie van woningen in dit gebied. Een eerste manier om dit te bereiken is om niet te werken met een klassieke verkaveling waarbij de volledige beschikbare bouwgebied wordt ingevuld. In plaats daarvan zal bewust een gebied bouwvrij worden gehouden: een zichtas met het achterliggende openruimtegebied blijft bewaard. Daarnaast wordt ook een (al dan niet collectieve) groene en autovrije ruimte binnen het project voorzien. Ten slotte moet worden rekening gehouden met de overige aandachtspunten voor groepswoningbouwprojecten, zoals geformuleerd in het partieel herziene GRS, waaronder: voorzien van de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein (ondergronds of via groene inrichting om beeldkwaliteit hoog te houden); beperken wegenis; ...

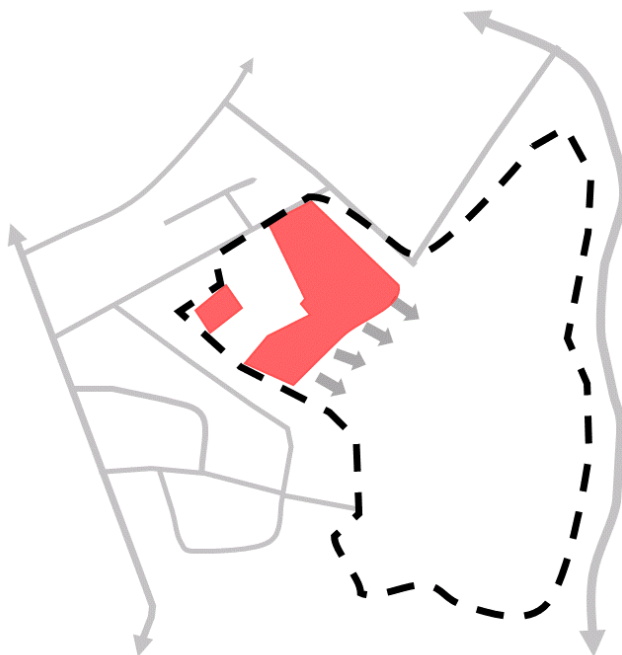


Streven naar grote diversiteit aan woningen

Dit gebied betreft het laatste grote onontwikkelde woon(uitbreidings)gebied van de gemeente. De gemeente wil hier dan ook voorzien in een hedendaags woonproject met voldoende diversiteit aan woningen. Op die manier wil ze tegemoet komen aan de verschillende actuele woonwensen.

Afwerken rand woonproject

De rand van het woonproject die gericht is naar de open ruimte moet kwalitatief worden afgewerkt als één duidelijke geheel of wand. Dit zal zorgen voor een hogere beleving van het openruimtegebied en benadrukt de grens woonkern – open ruimte. Op de grens van het woonproject en de open ruimte zal enkel een fiets- en wandelpad voorzien worden. Alle ontsluiting voor autoverkeer wordt intern of via de Lindelei voorzien. Parking kan best langs de binnenzijde van het project of ondergronds worden voorzien.

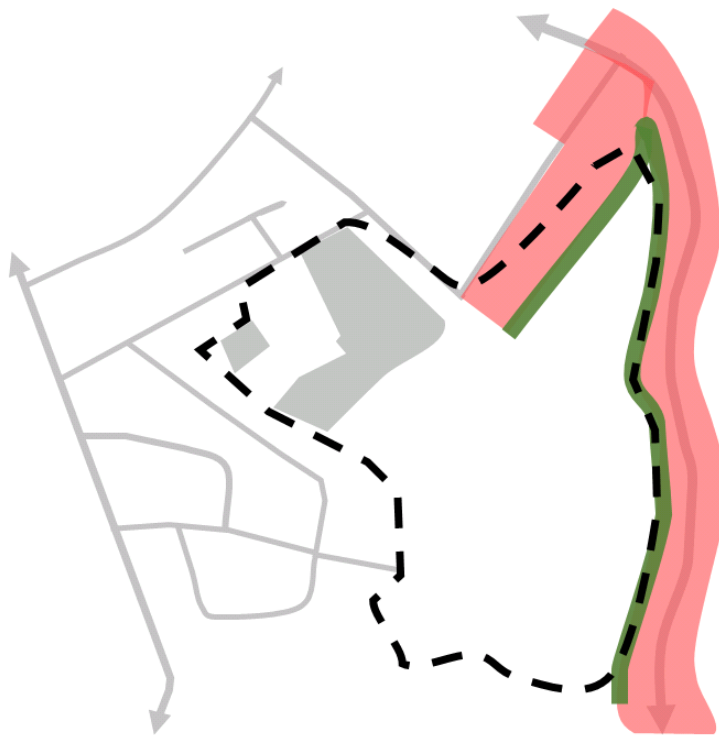


Aantal woningen afstemmen op draagkracht omgeving

Conform de visie van de hogere overheid dient in stedelijk gebied (waar Aartselaar onder valt) standaard een minimumdichtheid van 25wo/ha gehanteerd te worden. Deze minimumdichtheid geldt echter als een algemeen principe. Op basis van locatiespecifieke kenmerken kan en wenst de gemeente af te wijken van dit algemeen principe. De gemeente wenst voor deze locatie een afwijking aan te vragen. Deze generieke kwantitatieve benadering houdt geen rekening met de specifieke ruimtelijke context. Zo moet er bekeken worden wat de impact is van de inplanting van de bijkomende woningen op het wegennet. Het woonuitbreidingsgebied Lindelei ligt niet centraal in de woonkern. Betreft geen A-locatie conform de knooppuntwaarddekaart. Voorliggend gebied is niet goed ontsloten door het openbaar vervoer. Geen halte aan het plangebied. Bovendien is dit landschappelijk een zeer waardevolle omgeving (beschermde landschap, ankerplaats, historische woning, verschillende kleine landschapselementen,...). Wat een lagere bouwdichtheid verantwoord.

6.2.4 Woonlinten afwerken met groene afscherming

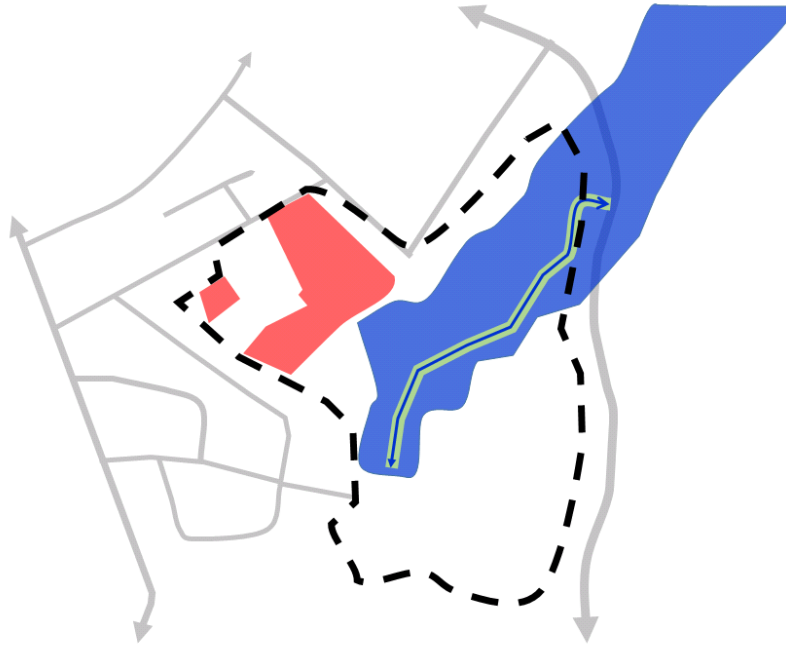
In dit RUP is de beleving van de openruimte even belangrijk als de beleving van het bebouwd weefsel. Doelstelling is immers de openruimtevinger nabij de kern van Aartselaar te behouden door ze te versterken en in te zetten als een landschappelijk kwalitatief gebied. Eén van de elementen die bijdraagt aan de beleving van de openruimte is het zicht op het bebouwd weefsel. Door de grote tuinen, omzoomd met vooral beplanting en hekwerk, wordt vanuit de open ruimte momenteel vooral een grotendeels groen aanzicht verkregen. De gemeente wenst dit te behouden door expliciet in het RUP het voorzien van een groene landschappelijke overgang tussen het woonlint en de open ruimte op te nemen. Ter hoogte van de perceelsgrenzen die grenzen aan het agrarisch gebied moet een integrale groene afscherming worden voorzien, bestaande uit visueel groen scherm met levende beplanting. Het groenscherm moet één harmonisch geïntegreerd geheel vormen. Het groenscherm moet niet per definitie in één keer worden aangelegd. Om eigendomsredenen kan ervoor gekozen worden dat de eigenaar van ieder perceel, elk afzonderlijk zijn deel van het groenscherm aanplant. Hierbij is het wel verplicht dat de gebruikte vegetatie van het groenscherm harmonisch aansluit bij de reeds bestaande delen van het groenscherm



6.2.5 Ruimte voor water

Vrijwaren overstromingsgevoelig gebied

De lager gelegen beekvallei betreffen overstromingsgevoelige gronden. Deze gronden zullen niet ontwikkeld worden.

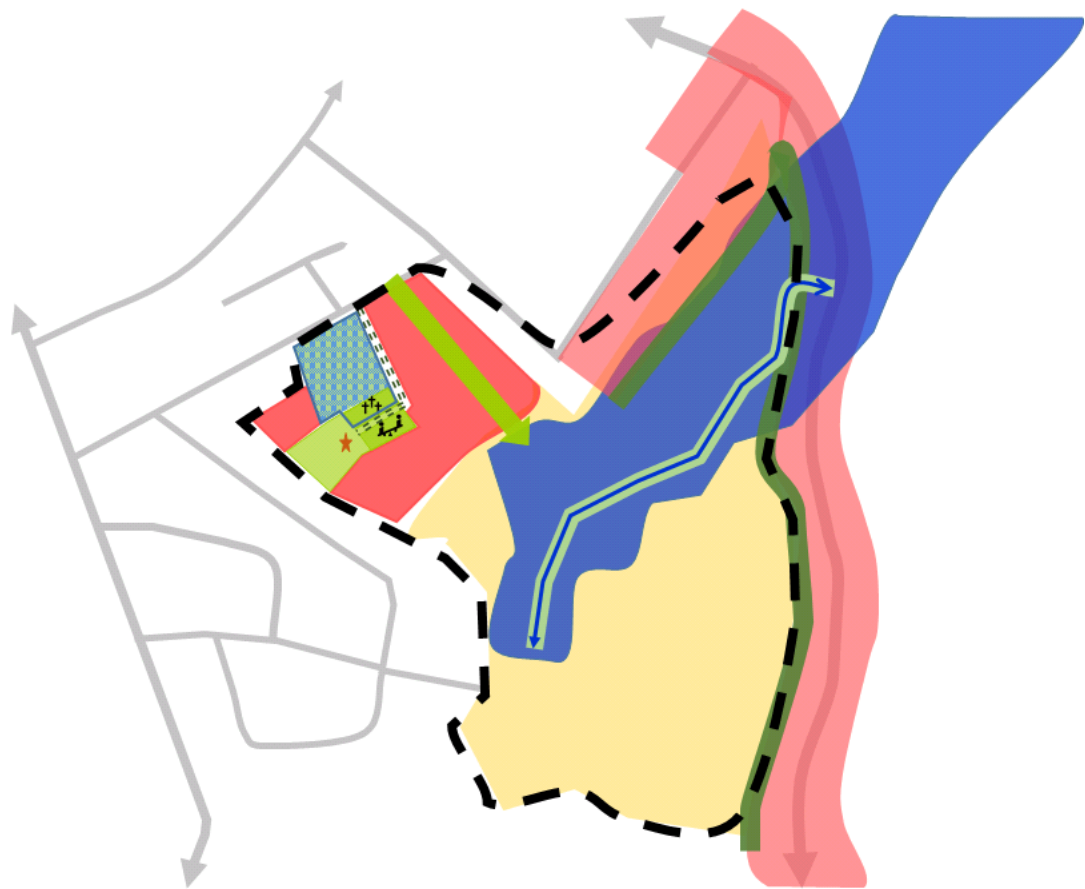


6.2.6 Behoud open landbouwlandschap ten zuiden van woonontwikkeling met versterking van kleine landschapselementen en beekvallei

Doelstelling van de gemeente is het open karakter van de zone tussen de kern en de Kleistraat te bestendigen. De landbouw is de drager van het openruimtegebied. De bebouwing is zeer beperkt tot onbestaande. De inplanting van bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen in dit gebied is enkel mogelijk in aansluiting met bestaande landbouwbedrijven (bv. bedrijf net ten zuiden van het plangebied). Daarnaast moet de beekvallei een grotere rol krijgen in het landschap.



6.3 Totaalvisie



uw bericht van
10/12/2019

uw kenmerk
RUP Lindelei

ons kenmerk
RVR-AV-1133

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Lindelei"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/12/2019, met ref. RVR-AV-1133), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

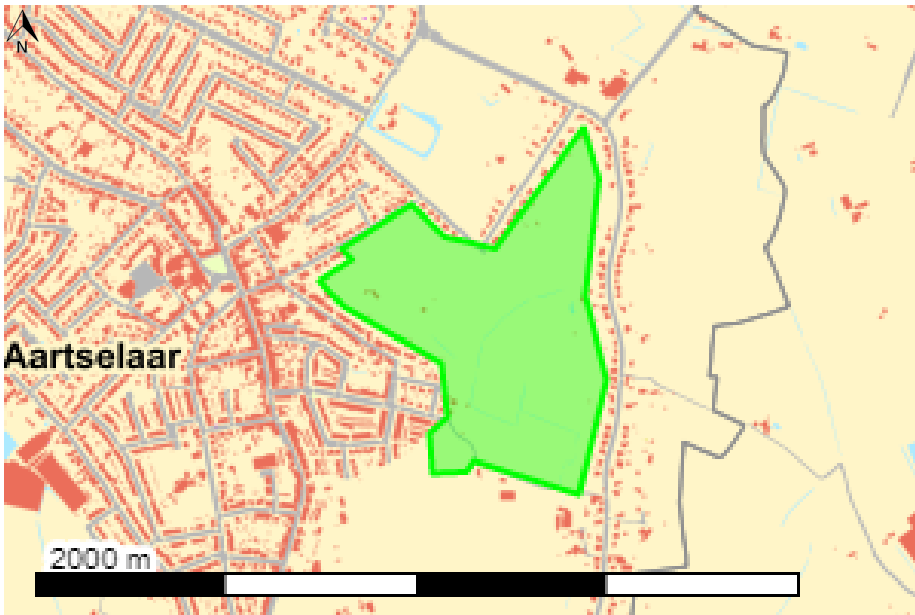
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP Lindelei
RUP titel	RUP Lindelei
Initiatiefnemer	gemeente Aartselaar
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	10/12/2019
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.