

STAD AALST



DENDEREND

*stad aalst*

*definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
op 2 september 2003*

# **structuurplan - teksten**

## **ruimtelijk structuurplan stad aalst**

STAD AALST



DENDEREND

*definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
op 2 september 2003*

*namens de gemeenteraad*

*(w.g.) Roger Schamphoeleer  
stadssecretaris*

*i.o.  
(w.g.) Anny De Maght-Aelbrecht  
burgemeester-voorzitter*

*Roger Schamphoeleer  
stadssecretaris*

*Anny De Maght-Aelbrecht  
burgemeester*

## **structuurplan - teksten** **ruimtelijk structuurplan stad aalst**

*de ontwerper:*

*studiegroep omgeving cvba  
uitbreidingstraat 390 – 2600 antwerpen-berchem  
[www.studiegroepomgeving.be](http://www.studiegroepomgeving.be)  
documenten R254-196, R254-197, R254-198*

*Pieter Van den Broeck  
ruimtelijk planner*

*Paul Wullaume  
ruimtelijk planner*

studiegroep  **omgeving**  
*architectuur  
ruimtelijke planning  
landmeetkunde*

STAD AALST



DENDEREND

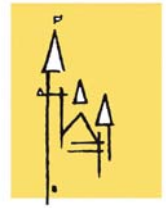
*stad aalst*

*definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
op 2 september 2003*

# **structuurplan - kaarten**

## **ruimtelijk structuurplan stad aalst**

STAD AALST



DENDEREND

*stad aalst*

*definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
op 2 september 2003*

*ontwerper:  
studiegroep omgeving cvba  
uitbreidingstraat 390 2600 antwerpen-berchem  
[www.studiegroepomgeving.be](http://www.studiegroepomgeving.be)  
documenten R254-216, R254-217, R254-218*

# **structuurplan - kaarten**

## **ruimtelijk structuurplan stad aalst**

# Algemene inhoudsopgave

## **INLEIDING**

### **INFORMATIEF GEDEELTE**

- I. Situering*
- II. Planningscontext*
- III. Bestaande ruimtelijke structuur*
- IV. Knelpunten, kwaliteiten en potenties*
- V. Taakstellingen en ruimtebehoeften*

### **RICHTINGGEVEND GEDEELTE**

- I. Visie*
- II. Ruimtelijk concept*
- III. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten*
- IV. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren*
- V. Prioritaire beleidsthema's*

### **BINDEND GEDEELTE**

- I. Omgaan met het structuurplan als kader*
- II. Categorisering en selectie*
- III. Taakstellingen*
- IV. Acties*
- V. Overleg en onderhandeling*

## **BIJLAGEN**

## Inleiding

Het stadsbestuur van Aalst startte in het voorjaar van 1996 met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daartoe werden in de voorbije beleidsperiode een startnota, een aantal deelstudies en verscheidene voorontwerpen opgemaakt.

Het ruimtelijk structuurplan is een strategisch plan. Het ontwikkelt een algemene visie op het grondgebied van Aalst als voorbereiding op een samenhangend pakket van acties met betrekking tot de ruimte. De visie krijgt vanuit verschillende invalshoeken vorm. Acties situeren zich op vele domeinen binnen de ruimtelijke ordening.

Het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 bepaalde voor het eerst de voorwaarden en procedures waaraan een ruimtelijk structuurplan moet voldoen. Het omschrijft de mogelijkheden en doelstellingen van een ruimtelijk structuurplan. Elke gemeente moet tegen 2005 een ruimtelijk structuurplan opmaken. Dit is één van de voorwaarden voor het verkrijgen van ruimere bevoegdheden inzake de ruimtelijke ordening.

De vele acties die het ruimtelijk structuurplan weergeeft, zullen de volgende jaren worden opgenomen in de jaarprogramma's voor ruimtelijke ordening. Op deze wijze voert het stadsbestuur het ruimtelijk structuurplan en de visie en acties daarin uit. Het ruimtelijk structuurplan drukt bijgevolg uit wat het stadsbestuur de volgende jaren zal doen op het vlak van ruimtelijke ordening. Aangezien de ruimte raakvlakken heeft met vele andere domeinen heeft het structuurplan verstrekkende gevolgen.

Het ruimtelijk structuurplan werd in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen opgemaakt door de dienst ruimtelijke ordening en Studiegroep Omgeving. Het werd begeleid door vele groepen. Het betreft in de eerste plaats de ambtelijke werkgroep, de stuurgroep, de adviesraad voor leefmilieu en ruimtelijke ordening en de gemeenteraadscommissie leefmilieu en ruimtelijke ordening. Daarnaast werd in de loop van het proces overleg gepleegd met of informatie gegeven aan andere overheden (provincie, Vlaams gewest en buurgemeenten), adviesraden en de bevolking. Van zodra de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) werd geïnstalleerd in het jaar 2001, werd ook deze bij het proces betrokken. De verschillende begeleidingsgroepen, raden, instanties en bevolking werden doorlopend geraadpleegd. Zij waren in het bijzonder betrokken tijdens uitgebreide adviesrondes bij het afwerken van de startnota, het voorontwerp van structuurplan en het ontwerp van structuurplan.

De opmaak van het ruimtelijk structuurplan werd doorkruist door het proces voor de afbakening van het stedelijk gebied Aalst. Dit laatste is een bevoegdheid van de Vlaamse overheid. Het afbakeningsproces levert belangrijke uitspraken op over Aalst maar verschilt van het structuurplanningsproces. Het resultaat van het afbakeningsproces is namelijk een ruimtelijk uitvoeringsplan dat verordenend is voor de burger. Het ruimtelijk structuurplan is niet verordenend voor de burger. Het afbakeningsproces werd gevoerd in nauw overleg tussen het Vlaams gewest en de stad Aalst. De resultaten ervan zijn dan ook verwerkt in het ruimtelijk structuurplan voor Aalst.

Het ruimtelijk structuurplan voor Aalst bevat de decretaal voorgeschreven onderdelen: informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Het informatief gedeelte bevat de nodige verantwoordingen, analyses en informatieve elementen nodig als onderbouwing van het richtinggevend gedeelte. Dit laatste bevat het kader voor het ruimtelijk beleid in de komende beleidsperiode. Het stadsbestuur kan er alleen van afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Het richtinggevend gedeelte bevat een algemene visie, een algemeen ruimtelijk concept voor de gemeente, uitwerkingen van dit concept volgens deelruimten en deelstructuren en een overzicht van de prioritaire beleidsthema's en acties. Het geheel levert aanwijzingen voor het uitvoeren van de vermelde acties. Het bindend gedeelte bevat de bindende bepalingen. Het stadsbestuur kan hier niet van afwijken.

***informatief gedeelte***

**ruimtelijk structuurplan stad aalst**



# Inhoud informatief gedeelte

INHOUD INFORMATIEF GEDEELTE .....	2
KAARTEN INFORMATIEF GEDEELTE .....	4
TABELLEN INFORMATIEF GEDEELTE .....	5
<b>I. SITUERING .....</b>	<b>7</b>
1. <i>Ligging van Aalst</i> .....	7
2. <i>Fysisch systeem</i> .....	7
2.1. Fysisch systeem van de regio .....	7
2.2. Fysisch systeem als basis.....	8
2.3. Homogene gebieden rond structuurbepalende elementen van het fysisch systeem .....	10
3. <i>Kengetallen</i> .....	12
<b>II. PLANNINGSCONTEXT .....</b>	<b>13</b>
1. <i>Evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid</i> .....	13
1.1. 1980 - 1990.....	13
1.2. Stad Aalst: beleidsverklaring 1995 - 2000.....	14
1.3. Stad Aalst: actieprogramma 1997 - 2001 .....	14
1.4. Gewestplanwijziging .....	15
2. <i>Juridische context, beleidsdocumenten en studies</i> .....	15
3. <i>Overzicht van de belangrijkste projecten</i> .....	21
<b>III. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....</b>	<b>25</b>
1. <i>Bestaande ruimtelijke structuur van de regio</i> .....	25
2. <i>Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur</i> .....	27
3. <i>Deelstructuren in Aalst</i> .....	30
3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur .....	30
3.2. Bestaande nederzettingsstructuur .....	32
3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur .....	37
3.4. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur .....	40
3.5. Bestaande landschappelijke structuur .....	42
4. <i>Zeven deelgebieden</i> .....	45
5. <i>Synthese</i> .....	47
<b>IV. KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN POTENTIES.....</b>	<b>49</b>
<b>V. TAAKSTELLINGEN EN RUIMTEBEHOEFTE.....</b>	<b>52</b>
1. <i>Behoeftte aan bijkomende woningen</i> .....	52
1.1. Juridische voorraad.....	52
1.2. Taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	53
1.3. Gesloten bevolkingsprognose.....	54
1.4. Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden .....	56
1.5. Vergelijking van aanbod, behoeften en potenties .....	59
2. <i>Renovatiebehoefte</i> .....	60
3. <i>Behoeftte aan woningen voor specifieke groepen</i> .....	60
3.1. Volkshuisvesting .....	60
3.2. Bejaardenhuisvesting.....	63
3.3. Woonwagenbewoners.....	64
3.4. Woningen voor mindervaliden .....	64
3.5. Kleine en grote gezinnen.....	64
3.6. Meervoudig achtergestelde huishoudens .....	65
4. <i>Zonevreemde woningen</i> .....	66
5. <i>Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen</i> .....	67
5.1. Theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen .....	67
5.2. Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	69

5.3.	Andere behoeftenramingen.....	70
5.4.	Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen .....	74
5.5.	Zoekzones en bedreigingen .....	75
5.6.	Samenvatting.....	77
6.	<i>Kleinhandel</i> .....	78
7.	<i>Kantoren en diensten</i> .....	80
8.	<i>Bos</i> .....	80
9.	<i>Recreatie</i> .....	81
10.	<i>Verkeer</i> .....	87
11.	<i>Voorzieningen</i> .....	87

## Kaarten informatief gedeelte

kaart 1:	macrosituering gemeente Aalst .....	7
kaart 2:	de gemeente Aalst administratief .....	7
kaart 3:	fysisch systeem van de regio .....	7
kaart 4:	waterlopen .....	8
kaart 5:	synthese fysisch systeem .....	8
kaart 6:	juridische context.....	15
kaart 7:	bestaande ruimtelijke structuur van de regio .....	25
kaart 8:	evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur .....	27
kaart 9:	biologische waardering.....	31
kaart 10:	bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur .....	31
kaart 11:	bevolkingsdichtheid per statistische sector.....	32
kaart 12:	bruto woondichtheid per statistische sector.....	32
kaart 13:	bestaande bebouwing.....	32
kaart 14:	bovenlokale voorzieningen.....	33
kaart 15:	bestaande nederzettingsstructuur .....	34
kaart 16:	bestaande ruimtelijke structuur van Hofstade .....	36
kaart 17:	bestaande ruimtelijke structuur van Erembodegem.....	36
kaart 18:	bestaande ruimtelijke structuur omgeving Binnenstraat.....	36
kaart 19:	bestaande ruimtelijke structuur van Gijzegem .....	36
kaart 20:	bestaande ruimtelijke structuur van Herdersem .....	37
kaart 21:	bestaande ruimtelijke structuur van Moorsel.....	37
kaart 22:	bestaande bedrijventerreinen .....	38
kaart 23:	landbouweenheden .....	38
kaart 24:	bestaande concentraties van kleinhandel .....	38
kaart 25:	bestaande ruimtelijk-economische structuur .....	38
kaart 26:	bestaande infrastructuren .....	40
kaart 27:	bereikbaarheid per autobus .....	40
kaart 28:	bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	41
kaart 29:	morfologie van het landschap.....	42
kaart 30:	relicten van de traditionele landschappen.....	42
kaart 31:	mogelijke archeologische sites .....	42
kaart 32:	bestaande landschappelijke structuur .....	43
kaart 33:	synthese bestaande ruimtelijke structuur .....	47
kaart 34:	onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden .....	56
kaart 35:	verkenning zonevreemde woningen .....	66
kaart 36:	bedrijven buiten K.M.O.- en industriezones.....	71
kaart 37:	zoekzones voor het realiseren van bijkomende lokale bedrijventerreinen.....	75
kaart 38:	bestaande en potentiële recreatiegebieden.....	81
kaart 39:	verkenning weekendverblijven.....	81

## Tabellen informatief gedeelte

tabel 1:	voornaamste projecten met ruimtelijke impact uit het actieprogramma 1997 - 2001 .....	15
tabel 2:	planningscontext .....	16
tabel 3:	overzicht van de belangrijkste projecten .....	21
tabel 4:	onbebouwde percelen per 1 januari 1998 .....	52
tabel 5:	vrijkomend juridisch aanbod .....	53
tabel 6:	overtollige leegstand .....	53
tabel 7:	taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst .....	54
tabel 8:	taakstelling voor het stedelijk deel van de gemeente Aalst volgens potenties .....	54
tabel 9:	berekening van de gesloten bevolkingsprognose voor geheel Aalst .....	54
tabel 10:	bijkomend aantal woningen volgens een gesloten bevolkingsprognose voor de deelgemeenten van Aalst (periode 1998 - 2007) .....	55
tabel 11:	mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden .....	56
tabel 12:	totalen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden .....	58
tabel 13:	vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen .....	59
tabel 14:	overzicht aanbod en mogelijke behoefte sociale woningen, vergeleken met de behoefte aan bijkomende woningen (taakstelling en gesloten prognose) en het aantal woningen in 1998 en 2007 .....	62
tabel 15:	mogelijke verdeling behoeften sociale woningen over de deelgemeenten .....	63
tabel 16:	aanbod en behoeften aan bejaardenhuisvesting .....	63
tabel 17:	aanbod aan standplaatsen voor woonwagenbewoners .....	64
tabel 18:	theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen langs de Dender .....	67
tabel 19:	theoretisch aanbod op bedrijventerreinen gericht op de grote wegen .....	68
tabel 20:	theoretisch aanbod op verspreide bedrijventerreinen .....	69
tabel 21:	taakstelling bedrijventerreinen volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	69
tabel 22:	behoefte-ramingen in verband met bijkomende bedrijventerreinen .....	70
tabel 23:	niet-limitatief overzicht van bedrijven in woongebied met uitbreidingsmoeilijkheden .....	72
tabel 24:	bedrijven met uitbreidingsproblemen op bestaande bedrijventerreinen .....	72
tabel 25:	niet limitatief overzicht van zonevreemde bedrijven aansluitend bij bebouwingskernen .....	73
tabel 26:	niet limitatief overzicht van zonevreemde bedrijven in landschappelijk gevoelige of kwetsbare gebieden .....	74
tabel 27:	oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen .....	75
tabel 28:	zoekzones voor het realiseren van bijkomende lokale bedrijventerreinen .....	75
tabel 29:	samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers) .....	77
tabel 30:	hypothese van bijkomende behoefte aan kleinhandel .....	78
tabel 31:	uitbreidingspotentieel van verschillende kleinhandelsbranches .....	79
tabel 32:	potenties voor bijkomende bebouwing .....	81

tabel 33:	overzicht behoeften, bedreigingen en potenties recreatie.....	82
tabel 34:	bestaande recreatiezones volgens de plannen van aanleg.....	83
tabel 35:	bestaande belangrijke recreatieve voorzieningen niet gelegen in recreatiezones (niet limitatief).....	84
tabel 36:	potenties voor bijkomende recreatiegebieden .....	85

# I. Situering

## 1. Ligging van Aalst

*kaart 1: macrosituering gemeente Aalst*

*kaart 2: de gemeente Aalst administratief*

Aalst is gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen en is een centraal punt op de verbindingsweg tussen Brussel en Gent. Het is een fusiegemeente waarbij de stad Aalst werd uitgebreid met de deelgemeenten Hofstade, Gijzegem, Moorsel, Herdersem, Nieuwerkerken, Baardem, Meldert en Erembodegem. De totale oppervlakte bedraagt 7.812 ha. De fusiegemeente telde in 1997 76.200 inwoners.

Aalst is gesitueerd binnen de Vlaamse ruit, een concept dat in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd geïntroduceerd. Dit is het gebied gelegen tussen Antwerpen - Gent - Brussel - Leuven. De bevolkingsconcentratie in de Vlaamse ruit is duidelijk hoger dan in de rest van Vlaanderen. De bevolkingsdichtheid van Aalst bedraagt 975 inwoners per km<sup>2</sup>, terwijl het gemiddelde voor het Vlaams gewest op 432 ligt. Omwille van zijn omvangrijke industriegebieden langs de Dender en zijn meer recent ontwikkelde bedrijventerreinen aan E40 heeft Aalst een belangrijke taak in de regionale tewerkstelling. De aanwezigheid van industrie in het stadscentrum is historisch gegroeid. Aalst is tevens een verzorgingscentrum voor de Denderstreek.

Buiten de stad Aalst hebben sommige dorpen in de regio hun landelijk karakter behouden. Andere dorpen kregen een residentiële uitbouw in functie van een forenzenbevolking of vergroeiën morfologisch met de steden (bijvoorbeeld Hofstade ten opzichte van Aalst).

## 2. Fysisch systeem

### 2.1. Fysisch systeem van de regio

*kaart 3: fysisch systeem van de regio*

Aalst ligt op de grens van verschillende eenheden van het *fysisch systeem*. Hier bevindt zich de overgang van zandleembodem (ten noorden van Aalst) naar leembodem (ten zuiden van Aalst). De leembodems ten westen van Aalst zijn de uitlopers van de Vlaamse Ardennen met daarin diep ingesneden beken in noordoostelijke richting (stroombekken van de Dender). Ten oosten wordt het leemgebied in twee delen verdeeld door het alluvium van de Bellebeek. Ten noorden van deze vallei bevindt zich het land van Asse. Dit gebied wordt doorsneden door

beken in bijna oostelijke richting (stroombekken van de Rupel). Het wordt in het noorden begrensd door een tamelijk scherpe reliëfovergang volgens de lijn Opwijk - Baardegem - Moorsel. Ten zuiden van de Bellebeek bevindt zich het Pajottenland. Zandleemstreek en leemstreek worden in noord-zuid richting doorsneden door de alluviale vlakte van de Dender. Ten noorden van de lijn Lebbeke - Dendermonde - Wetteren begint de zandstreek.

## 2.2. Fysisch systeem als basis

Een inzicht in het fysisch systeem gaat vooraf aan de bespreking van de bestaande ruimtelijke structuur en van de deelstructuren en deelruimten daarvan. Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht <sup>1</sup>. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik <sup>2</sup>.

### 2.2.1. Bodem en reliëf

kaart 4: *waterlopen*

kaart 5: *synthese fysisch systeem*

Aalst ligt gedeeltelijk in de ***zandleemstreek*** (noorden) en gedeeltelijk in de ***leemstreek*** (zuiden). Het golvend landschap wordt in noord-zuid richting doorsneden door het ***alluvium van de Dender***. De Dender vormt in het zuiden de grens tussen de zandleem- en de leemstreek terwijl in het oosten de grens volgens de Molenbeek (rechteroever) en de Metersbeek loopt. In het noordwesten ligt de grens ongeveer volgens de loop van de Molenbeek (linkeroever). Het ***reliëf*** is zo in hoofdzaak een erosiereliëf, bestaand uit een afwisseling van hoogten, steile hellingen, smalle sterk ingesneden dalen en enkele vrij vlakke delen.

In de ***zandleemstreek*** komen volgende bodems voor (kaart 5):

- gronden van de vlakke laagplateaus en valleiranden met lemige zandbodems en zandleembodems (vochtig tot zeer vochtige bodems);
- gronden van de hoger gelegen landschapsdelen met lemige zandbodems en zandleembodems (drogere bodems).

Affligem vormt in het zuidwestelijk deel een uitzonderlijke rug waar leembodems en tertiaire opduikingen van klei voorkomen (klei van Asse en Lediaan formatie). Het vormt een onduidelijk overgangsgebied tussen zandleem en leemstreek.

In de ***leemstreek*** zijn volgende bodems aanwezig (kaart 5):

- gronden van hoger gelegen landschapsdelen met leembodems op de ruggen en hellingen;
- colluviale leembodems aan de voet van de hellingen;

---

<sup>1</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, p. 95.

<sup>2</sup> Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk-natuurlijke structuur, deelstudie in het kader van het structuurplan Aalst, Maart 1999.

- natte alluviale leembodems in de valleien.

De **vallei van de Dender** vormt een zuid-noord verlopende band van alluviale bodems. De komgronden (verder van de rivier) bestaan voornamelijk uit kleibodems terwijl de oeverwallen uit leemgronden of uit zandleemgronden bestaan. Het patroon van de vroegere meandering is nog te herkennen in de aanwezigheid van deze kleigronden. Langs de valleigronden ontstaat in de buitenbocht van de rivier een erosietalud dat telkens verder wordt uitgeschuurd totdat een meander wordt afgesneden. De contactzone van de kleibodems in de komgronden en de hoger gelegen leemgronden is van uitzonderlijk ecologisch belang vermits op deze plaatsen stuwwater en zelfs bronnen kunnen ontstaan. Zij vormt extreem natte bodems die vroeger minder geschikt waren voor landbouw en die na de veenontginning werden bebost.

Verschillende **beekvalleien** doorsnijden de plateaus en zijn soms diep ingesneden (Molenbeek-I, Molenbeek-V in het uiterste westen en Molenbeek-IV in het oosten). Alluviale bodems in deze beekvalleien bestaan uit nat leem in de leemstreek en voornamelijk uit zandleem in de zandleemstreek. Aan de voet van de hellingen komt colluvium voor, wat het gevolg is van de erosie van de hellingen.

Het noordwesten van Aalst is laag gelegen en veeleer vlak. De gemiddelde hoogte is er lager dan 10 m t.a.w. Naar het zuidoosten toe neemt de hoogte zacht toe tot 40 m t.a.w. Net over de gemeentegrens met Affligem loopt het niveau op tot 60 m. Deze zachte helling is doorsneden door de Dender. Dit zorgt voor een oostelijke steile valleirand en een westelijke meer zachte helling. Verschillende beken snijden eveneens valleien uit deze helling.

Volgende **heuvels en steilranden** zijn ontstaan door een hogere weerstand van het tertiair substraat (kaart 5):

- de steilrand van de Kluiskapel (ontstaan door Paniseliaanklei in de ondergrond);
- de heuvel en de steilrand van Affligem (ontstaan door Lediaan kalksteen en klei van Asse);
- de heuvels nabij Moorsel - Meldert (ontstaan door Lediaan kalksteen en klei van Asse);
- de steilrand in het zuiden van Osbroek.

### 2.2.2. Waterhuishouding

De omgeving van Aalst wordt gekenmerkt door een groot aantal waterlopen. De **Dender** vormt de enige bevaarbare waterloop en loopt van zuid naar noord.

Waterlopen die behoren tot het **Denderbekken**, zijn veelal oost-west georiënteerd. Het gaat onder andere om volgende waterlopen.

- Waterlopen van eerste categorie zijn de Molenbeek-I (linkeroever) en de Bellebeek (Affligem).
- Waterlopen van tweede categorie zijn op de linkeroever de Grootebeek, de Ijsbroekbeek en de Meerbeek in het noorden, de Torensbeek en de Zijpbeek in het westen, de Laarbeek, de Hoezebeek, de Molenbeek-II en de Wildebeek in het zuidwesten en de Molenbeek-III in het uiterste zuiden van het studiegebied. Op de rechteroever zijn de Monnikhofbosbeek in het noordoosten en de Molenbeek-IV in het oosten waterlopen van tweede categorie.



- Enkele andere waterlopen zijn van derde categorie of niet geklasseerd (categorie 0): de Somergembeek, de Pasbeek, de Koestaartbeek, de Siesegembeek, de Vondelbeek.

Waterlopen die deel uitmaken van het **Scheldbekken**, zijn de Molenbeek-V (eerste categorie) in het uiterste noordwesten en de Bosbeek (tweede categorie). Zij zijn zuid-noord georiënteerd.

**Bronnen** ontstaan waar een doorlatende watervoerende laag (zand, leem) boven op een slecht doorlatende laag gelegen is zoals klei die aan de oppervlakte komt. Bronvegetaties zullen dus voornamelijk te vinden zijn op de flanken van de heuvels die ontstaan zijn door de hogere weerstand van klei of kalkzandsteen tegen erosie, en aan de voet van de helling langs de diep ingesneden beekdalen. Bronnen kunnen het ontstaan geven aan uitzonderlijke bronvegetaties.

### **2.3. Homogene gebieden rond structuurbepalende elementen van het fysisch systeem**

Door de gegevens van bodem, reliëf en waterhuishouding te combineren kunnen volgende fysische homogene gebieden worden aangeduid.

#### **Land van Wetteren - Lede**

Dit gebied bevat het zandleemgebied ten westen van de vallei van de Dender met een minder uitgesproken reliëf. Het gebied bevat de vallei van de Molenbeek I en haar zijbeken die de grens vormt tussen leemstreek en zandleemstreek.

#### **Land van Merchtem**

Dit gebied bevat de vallei van de Dender en het oostelijk zandleemgebied. Hierin komen nog volgende deelgebieden voor:

- de noordelijke Dendervallei met de alluviale vlakte van de Dender;
- de heuvel van Herdersem - Wieze die wordt doorsneden door de Monnikhofbosbeek - Pasbeek;
- de bebouwde kern van Aalst;
- de heuvel van Moorsel - Baardegem;
- de vallei van de Molenbeek (rechteroever) tot voor de monding van de Geerbeek;
- de overgang naar de heuvel van Affligem in het zuidoosten van Aalst;
- de zuidelijke Dendervallei met de alluviale vlakte van de Dender.

#### **Land van Nieuwerkerken**

Dit gebied wordt gevormd door de leemstreek ten zuidwesten van Aalst en vormt de overgang naar de heuvel van Heldergerm. De smallere beekvalleien van de Siesegembeek, de Ediksveldbeek, de Laarbeek, de Hoezebeek en de Molenbeek doorsnijden het landschap.

## Land van Asse

Dit gebied wordt gevormd door de leemstreek in het oosten van Aalst en bevat volgende homogene deelgebieden:

- een deel van de heuvel van Moorsel - Baardegem in het noorden;
- de vallei van Molenbeek (rechteroever) en zijbeken in de Faluintjes;
- de heuvel van Affligem.

Deze gebieden zijn opgebouwd rond een **aantal structuurbepalende elementen** van het fysisch systeem. De vallei van de Dender vormt een fysisch structurerend element. De aanwezigheid van oude meanders is te herkennen aan de kleigronden waaruit de vroegere loop van de rivier kan worden achterhaald. De belangrijkste zijn het Osbroek, de Wellemeersen en enkele meanders in de Dendervallei ten noorden van Aalst. Binnen de vallei zijn twee gebieden in het bijzonder structuurbepalend:

- het noordelijk Denderland met de alluviale vlakte van de Dender, de vallei van Monnikhofbosbeek enz.;
- het zuidelijk Denderland met de alluviale vlakte van de Dender en de Bellebeek.

**Beekvalleien met alluviale bodems** lopen als draden door het landschap. Sommige ervan zijn diep ingesneden en hebben een uitzonderlijke waarde door de gradiënt die zo ontstaat. Diep ingesneden beekvalleien met een zekere omvang zijn de Molenbeek-I ten westen, de Molenbeek-II en de Wildebeek ten zuiden van Aalst, de Molenbeek-IV met zijbeken ten oosten van Aalst centrum en de Molenbeek-V. De diepe insnijdingen zijn voornamelijk aanwezig in de leemstreek verder weg van de kern van Aalst.

### 3. Kengetallen

<b>oppervlakte</b>	geheel Aalst	<b>7.812</b>	ha
deelgemeente	Aalst	1.896	ha
deelgemeente	Hofstade	660	ha
deelgemeente	Gijzegem	466	ha
deelgemeente	Moorsel	943	ha
deelgemeente	Herdersem	533	ha
deelgemeente	Nieuwerkerken	728	ha
deelgemeente	Baardegem	620	ha
deelgemeente	Meldert	882	ha
deelgemeente	Erembodegem	1.081	ha
<b>aantal inwoners</b>	geheel Aalst	<b>76.290</b>	inwoners (1998)
deelgemeente	Aalst	39.243	inwoners
deelgemeente	Hofstade	5.530	inwoners
deelgemeente	Gijzegem	3.205	inwoners
deelgemeente	Moorsel	4.628	inwoners
deelgemeente	Herdersem	2.567	inwoners
deelgemeente	Nieuwerkerken	5.567	inwoners
deelgemeente	Baardegem	1.876	inwoners
deelgemeente	Meldert	2.843	inwoners
deelgemeente	Erembodegem	10.832	inwoners
<b>aantal vreemdelingen (1996)</b>		1.544	
<b>aantal tewerkstellingsplaatsen in Aalst</b>		<b>26.297</b>	(1994)
<b>aantal (niet-werkende) werkzoekenden</b>		<b>4.375</b>	(1995)
<b>aantal gezinnen (1994)</b>		<b>30.968</b>	
waarvan	alleenstaanden (1991)	26%	
	kinderloze koppels	27%	
	koppels met kinderen	37%	
	éénoudergezinnen	9%	
<b>gemiddelde gezinsgrootte (1994)</b>		2,46	
<b>aantal woningen (1991)</b>		33.754	(100%)
waarvan	huizen	86%	
	appartementen en studio's	14%	
	gesloten bebouwing (uitgezonderd appartementen)	50%	
	halfopen bebouwing	20%	
	open bebouwing	12%	
	gehuurde woningen	31%	
	woningen bewoond door eigenaar	69%	

## II. Planningscontext

### 1. Evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid

#### 1.1. 1980 - 1990

In het begin van de jaren tachtig kwam het definitief richtplan in het kader van het toenmalig structuurplanningsproces tot stand. Sindsdien groeide een bewustwording in het Aalsters ruimtelijk beleid waardoor de klemtoon meer en meer naar **inbreiding, een grond- en pandenbeleid, renovatie, herinrichting van het openbaar domein** enz. verschoof. Dit leidde tot een belangrijke inzet op vlak van herwaarderingsgebieden, de opmaak van B.P.A.'s en kwaliteitsvolle herinrichtingen.

De bewustwording in de jaren tachtig op vlak van ruimtelijk beleid beklemtoonde inbreidingsgerichte operaties. Nadat het licht op groen werd gezet voor het afbakenen van **herwaarderingsgebieden**, werd een dienst 'stadsherwaardering' opgericht. Op basis van ruimtelijke, maatschappelijke, esthetische en socio-economische kenmerken werden drie herwaarderingsgebieden afgebakend: Aalst Linkeroever, Aalst Rechteroever en Hofstade dorp. Een groot deel van het centrum van Aalst werd aangeduid als woonnoodgebied.

Op het einde van de jaren tachtig en in het begin van de jaren negentig werd vooral door middel van **B.P.A.'s** gestalte gegeven aan het ruimtelijk beleid. Drie belangrijke thema's die een harde grens trekken tussen bebouwing en open ruimte, waren daarbij aan de orde:

- toenemende druk op de stadsrand;
- nijpend tekort aan bedrijventerreinen;
- realisatie van invulprojecten.

Naast de herwaarderingsgebieden en B.P.A.'s werden diverse initiatieven genomen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- verhoging van de aantrekkelijkheid van Aalst als regionaal centrum van het winkelcentrum door dit verkeersvrij of verkeersarm te maken;
- moratorium op inplantingen van grootschalige kleinhandelszaken langs invalswegen;
- opstelling en gedeeltelijke uitvoering van een verkeersleefbaarheidsplan;
- gemeentelijke aanmoedigingsreglementen en een financiële tegemoetkoming voor particulieren bij aanplantingen of bij onderhoud van kleine landschapselementen.

Een aantal belangrijke private initiatieven zorgden voor een verdere versterking van het centrum. Enkele voorbeelden zijn het project 'Pieter van Aelst' (1996) en 't Haantje' (1997).

Stilaan werd duidelijk dat deze verschillende acties nood hadden aan een globale visie, aan een leidraad. Bij de opmaak van B.P.A.'s bijvoorbeeld werd vanuit de hogere overheid meer

en meer gewezen op de noodzaak te beschikken over een globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling. De opmaak en de herziening van B.P.A.'s werden door de hogere overheid meer en meer met terughoudendheid behandeld vanwege het gebrek aan een globaal kader. Zo'n kader wordt gezocht binnen het huidig structuurplanningsproces.

## **1.2. Stad Aalst: beleidsverklaring 1995 - 2000**

De *beleidsverklaring* van de stad Aalst 1995 - 2000 van het vorig stadsbestuur bevat een aantal accenten voor het toekomstig ruimtelijk beleid.

- Aalst zal worden gepromoot als een regionaal dienstencentrum en als een tewerkstellingsalternatief voor Brussel.
- Het stadsbestuur wil een actief woonbeleid voeren door onder meer:
  - . het verhogen van het aantal betaalbare huurwoningen, waarbij gettovorming wordt vermeden;
  - . het invoeren van een progressieve belasting op leegstand en het gebruiken van het recht om leegstaande woningen op te eisen;
  - . het saneren van ongezonde panden, het realiseren van inbreidingsprojecten en van sociale verkavelingen.
- Op vlak van leefmilieu en natuur zijn de volgende acties van belang:
  - . het op korte termijn aanschakelen van de afvoer van vuil water op het rioolwaterzuiveringstation;
  - . het systematisch en politieel optreden tegen geluidsoverlast;
  - . het doen naleven van de voorwaarden in milieuvergunningen;
  - . het laten uitmonden van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan in een concreet actieplan.
- Op vlak van ruimtelijke ordening zal worden gewerkt aan:
  - . het maximaal beschermen van open ruimten en van waardevolle landschappen;
  - . het voorzien van nieuwe bedrijventerreinen voor herlokalisatie van bestaande bedrijven en nieuwe vestigingen;
  - . het bestrijden van leegstand en van verkrotting;
  - . het opstellen van een bouwverordening op reclame in het straatbeeld;
  - . het uitwerken van een actief monumentenbeleid.
- Inzake verkeer wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een duurzaam vervoersysteem:
  - . het realiseren van het verkeersleefbaarheidsplan;
  - . het bepleiten bij het Vlaams gewest om knelpunten op gewestwegen, onder meer op de ring, weg te werken.

## **1.3. Stad Aalst: actieprogramma 1997 - 2001**

Om een budgettair evenwicht na te streven moet het stadsbestuur bepaalde uitgaven afremmen of terugschroeven. Inzake investeringen beschikt Aalst over 2 miljard fr., ongelijkmatig gespreid over vijf jaren. De voornaamste projecten met een ruimtelijke impact worden in onderstaande tabel weergegeven.

tabel 1: *voornaamste projecten met ruimtelijke impact uit het actieprogramma 1997 - 2001*

dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het verbeteren van de gebouwen voor dienstverlening met prioriteit voor het stadhuis</li> <li>- het renoveren en het uitbouwen van het voormalig gemeentehuis van Moorsel tot een volwaardig dienstencentrum</li> </ul>
stads- en dorpscentra	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het renoveren van verouderde stadswoningen en het inbreidingsgericht saneren van leegstaande gebouwen</li> <li>- het herinrichten van straten en van pleinen tot een verkeersveilig en leefbaar openbaar domein (bijvoorbeeld Oude Vismarkt en omgeving, stationsplein enz.) zodat de kwaliteit van Aalst als winkelcentrum wordt versterkt</li> <li>- het invoeren van een nieuwe verkeerscirculatie in de binnenstad met als doel de bereikbaarheid ervan te verzekeren en de positie van de fietsers en van het openbaar vervoer te verbeteren</li> <li>- het beschikbaar maken van het parkeren via het project aan de Keizershallen (herbestemming van de voormalige brouwerij Safir, bouw van een nieuw politiecommissariaat, mogelijke vernieuwing van de expohallen) zodat Botermarkt en Hopmarkt opnieuw marktpleinen kunnen worden</li> <li>- het aanpakken van de doortochten (nog niet bepaald welke) in de dorpskernen en het verder zetten van de renovatie van de dorpskernen</li> <li>- het investeren in veiligheid (politie, brandweer)</li> </ul>
milieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het ondertekenen en het uitvoeren van het milieuconvenant (afvalbeleid, kringloopcentrum, gemeentelijk natuurontwikkelingsplan)</li> <li>- het aanleggen van rioleringen (417 miljoen fr. aan projecten tot het jaar 2001) en het koppelen van deze werken aan een verbeterde herinrichting van de betrokken straten</li> <li>- het afwerken van de eliminatie van de lozingspunten (einde voorzien 2005)</li> </ul>
ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het voortzetten van het structuurplanningsproces met drie sectorale studies (economische activiteiten, wonen, natuur en landbouw) en een potentiestudie voor de Dender</li> <li>- het verder werken aan het dossier met betrekking tot de wijziging van het gewestplan met het oog op de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen</li> </ul>
wegeninfrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het systematisch vernieuwen van bushaltes, voetpaden, buurtwegen, landbouwwegen en fietspaden</li> <li>- het werken aan een functioneel en recreatief fietsnetwerk</li> </ul>
stadspatrimonium en cultuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het restaureren van beschermde en van niet-beschermde gebouwen (Sint-Martinuskerk, kasteel Terlinden enz.)</li> <li>- het renoveren van het Oud-Hospitaal in functie van een volwaardig stedelijk museum</li> </ul>
groen, parken, speel- en sportpleinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het voorzien van groen en het inrichten van parken, van speel- en sportpleinen in het belang van de senioren en van de jeugd</li> <li>- het besteden van SIF-gelden aan de omgeving van Sint-Elisabeth door onder meer groen en speelpleininfrastructuur alsook een wijkcentrum te realiseren</li> </ul>

## 1.4. Gewestplanwijziging

voorstel tot wijziging gewestplan	<p>De stad heeft in 1996 verschillende voorstellen opgemaakt voor gewestplanwijzigingen. Deze werden besproken in de stuurgroep van het structuurplanningsproces. Ook het Bestuur Ruimtelijke Ordening formuleerde hierover een advies. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het herbestemmen van terreinen in functie van bedrijventerreinen (onder meer Siesegemkouter);</li> <li>- het voorstellen van een alternatief tracé voor de sluiting van de ring rond Aalst;</li> <li>- het beter beschermen van een aantal natuurlijke kwaliteiten op basis van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan van Aalst (bijvoorbeeld beekvalleien).</li> </ul> <p>Na bespreking werd beslist de voorstellen in te kaderen in het structuurplanningsproces.</p>
-----------------------------------	--

## 2. Juridische context, beleidsdocumenten en studies

### kaart 6: *juridische context*

De planningscontext geeft een bondig overzicht van alle belangrijke documenten die van invloed zijn op het structuurplanningsproces. Het betreft zowel juridische als sectorale docu-

menten. Plannen met juridisch statuut, beleidsplannen en studies, beleidsbeslissingen, concrete projecten, het verband met hogere structuurplannen alsook enkele belangrijke actoren binnen het planningsproces vormen samen aspecten die uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kunnen sturen <sup>3</sup>.

tabel 2: *planningscontext*

nr.	plan	status	opmerkingen
<b>ruimtelijke structuurplannen</b>			
	ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	goedgekeurd	Delen van Aalst en Denderleeuw behoren tot het regionaalstedelijk gebied Aalst (richtinggevend deel). Aalst ligt op de rand van het stedelijk netwerk de Vlaamse ruit. Ten zuiden hiervan wordt een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied aangeduid. Tussen Aalst en Gent wordt een open ruimte verbinding aangeduid. E40 wordt geselecteerd als hoofdweg, delen van N45 en R41 als primaire weg II, de spoorlijnen 50, 50a, 89 als hoofdspoorweg personen, de spoorlijn 50 en 90 als hoofdspoorweg goederen. De Dender wordt niet opgenomen in het hoofdwatwegennet. Zij behoort tot het secundair waterwegennet dat geen prioritaire behandeling krijgt. De Dender behoort echter wel tot de belangrijke elementen uit het fysisch systeem die een natuurlijke functie dragen. Aalst is economisch knooppunt, Asse en Dendermonde zijn kleinstedelijk gebied.
	ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen	startnota	Aalst wordt aangeduid als een middelgrote stad met regionale centrale functie en grote banlieue-woonkernen. Aalst fungeert ook als deelruimte met sterk te ontwikkelen stedelijke en economische potenties. De regionale rol van Aalst tussen Gent en Brussel kan worden versterkt. Functies zijn diensten die vandaag in Brussel gelokaliseerd zijn, regionale bedrijvigheid en het cultureel aanbod. Plekken langs de Dender en verlaten industriële sites bieden kansen voor stedelijke vernieuwingsprojecten.
	ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen	eerste concept van richtinggevend gedeelte (mei 2000)	De visie op Aalst en ruime omgeving is sterk gewijzigd ten opzichte van de startnota. Aalst wordt gezien als een onderdeel van de deelruimte Dendersteden en van het verdichtingsgebied Aalst - Zottegem. Er worden geen hoofddorpen geselecteerd. Als secundaire wegen worden N9 (type 3 behalve tussen Erpe - Mere en Gent), N41 (type 2), N406 (type 2) en N47 (type 3) voorgesteld.
	ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant	startnota en beleidsnota	Het document biedt weinig aanknopingspunten met betrekking tot Aalst. Het land van Asse wordt besproken als deelgebied tussen Brussel en Aalst.
	ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant	tweede discussienota (april 2000)	Het document onderscheidt ten westen van Brussel de planregio 'corridor van Ternat' als een stedelijk netwerk met het kleinstedelijk gebied Asse, de economische knooppunten Ternat en Zellik en het regionaalstedelijk gebied Aalst. Verdichting en hogere taakstellingen voor wonen en bedrijvigheid in bepaalde punten is mogelijk om de naastliggende gebieden Pajottenland en Noordwest-Brabant te vrijwaren van verstedelijking.
<b>gewestplan</b>			
	gewestplan Aalst Ninove Geraardsbergen Zottegem	K.B. 30 mei 1978	Niet gerealiseerde bestemmingen vindt men onder andere in vele woonuitbreidingsgebieden, een aantal recreatiegebieden en een aantal gebieden voor openbaar nut. De reservatiestrook voor een ring rond Aalst doorheen Osbroek is eveneens niet gerealiseerd.
<b>gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</b>			
	afbakeningsplan stedelijk gebied Aalst	definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 22 juli 2003	In de loop van 1998 en 1999 werd een voorstel van afbakening opgemaakt voor het regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit werd door het Vlaams gewest vertaald in een afbakeningsplan. Dit bevat een grenslijn rond het regionaalstedelijk gebied en een aantal herbestemmingen die samenhangen met de grenslijn. Het betreft de herbestemming van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebied Poppenrode naar bouwvrij agrarisch gebied</li> <li>- de stationsomgeving naar gebied voor stedelijke ontwikkeling</li> <li>- Siesegemkouter naar gemengd regionaal bedrijventerrein</li> <li>- woonuitbreidingsgebieden aan Osbroek-Gerstjens naar stedelijk</li> </ul>

<sup>3</sup> De planningscontext wijzigt voortdurend. Het overzicht betreft een stand van zaken in oktober 2002.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- natuurelement</li> <li>- industriegebied Schotte naar gemengd gebied voor recreatie en groen</li> <li>- het gebied rond de Somergembeek naar randstedelijk groengebied</li> <li>- Sterrenhoek naar gemengd regionaal bedrijventerrein</li> <li>- het gebied ten oosten van N45 tussen spoorlijn 50a en spoorlijn 89 naar gemengd regionaal bedrijventerrein</li> <li>- woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden in Hofstade, aan de Rozendreef, aan de Immerseeldreef, aan Heuvel, in Erembodegem naar stedelijk woongebied</li> <li>- Keppekouter naar bedrijventerrein voor kantoren en kantoorachtigen en bedrijven van lokaal belang.</li> </ul>
<b><i>gemeentelijke plannen van aanleg</i></b>			
	algemeen plan van aanleg Aalst	K.B. 14 mei 1980	Overname van het gewestplan.
1	B.P.A. nr. 4 'Valerius De Saedeleerstraat'	M.B. 18 december 1992	Wijziging gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied naar landschappelijk waardevolle groenzone.
2	B.P.A. nr. 9 'Beekveld'	Besluit Vlaamse Exe-cutieve 4 december 1991	Wijziging gewestplanbestemming van landbouwgebied naar K.M.O.-zone en zone voor dienstverlening. Gedeelte van het oorspronkelijk B.P.A. van 18 maart 1975 is vervallen.
3	B.P.A. nr. 20 'Wijn-gaardveld'	Besluit Vlaamse Exe-cutieve 18 december 1991	Wijziging gewestplanbestemming van groenzone naar K.M.O.-zone.
4	B.P.A. 'Fonteinbos' in Erembodegem	K.B. 20 juni 1968	Inrichting woongebied. Delen van het B.P.A. zijn vervallen.
5	B.P.A. nr. 2 'Hofstade Centrum'	M.B. 17 maart 1994, 6 oktober 1994	Wijziging gewestplanbestemming van landbouwgebied naar woongebied.
6	B.P.A. nr. 10 'Hoeze-kouter' (Regent Prins Karellaan I en II)	M.B. 8 januari 1998	Wijziging gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied naar zone voor openbaar nut en landbouwgebied.
7	B.P.A. nr. 14 'Berge-meersen'	M.B. 14 mei 1992	Wijziging een zone voor openbaar nut rond het zwembad in parkgebied en verandert de zone voor openbaar nut gedeeltelijk in K.M.O.-zone (Floraveiling en oud slachthuis)
8	B.P.A. nr. 11 'Stads-park'	K.B. 11 april 1989	Verandert de bestemmingen op het gewestplan door een deel natuurgebied te voorzien als tuinstrook en een deel dagrecreatie om te zetten in natuurgebied. Een aanvraag tot herziening van dit B.P.A. werd door de bevoegde Minister geweigerd.
9	B.P.A. 'Hoge Vesten'	M.B. 6 november 1997	Omgeving carnavalhallen op rechteroever in het kader van stads- en dorpsherwaardering.
10	B.P.A. 'Sint-Elisabeth'	M.B. 23 september 1993	Wijkt af van het gewestplan door een zone voor openbaar nut om te vormen tot een gebied bestemd voor sociale woningbouw (artikel 17).
11	B.P.A. 'Leuvestraat' in Erembodegem	K.B. 2 oktober 1968	Delen van het B.P.A. zijn vervallen.
12	B.P.A. 'Koningin Astrid-park'	M.B. 27 november 1998	Creëert een groenas en een inbreidingsgericht woonproject op de plaats van verlaten bedrijfsgebouwen.
13	B.P.A. Keizerspoort	M.B. 10 januari 2000	Zet een zone voor openbaar nut om in zone voor openbaar nut en zone voor dienstverlening.
<b><i>gemeentelijke plannen van aanleg in opmaak of in herziening</i></b>			
1	B.P.A. nr. 1 'Centrum' (Erembodegem)	voorlopig vastgesteld op 28 januari 2003	Afbakeningsplan herbestemt reeds delen industriegebied. B.P.A. herbestemt industriegebied naar K.M.O.-zone, kantoren, dienstverlening en wonen. Pastorietuin wordt park.
2	B.P.A. nr. 1 'Dender-land en industriezone' (Hofstade)	K.B. 6 juli 1964 in herziening	Verdere bescherming van de Dendervallei in voorbereiding. Delen van het oorspronkelijk B.P.A. zijn inmiddels vervallen.
3	B.P.A. nr. 16 'Heilig Hartlaan'	K.B. 5 december 1960 in herziening	Momenteel bestaan enkel plannen met de bestaande toestand, de herziening van dit B.P.A. is uitgesteld. Delen van het oorspronkelijk B.P.A. zijn inmiddels vervallen.
4	B.P.A. 'Sterrenhoek'	in opmaak (onthouding van goedkeuring op 22 november 1993)	Afbakeningsplan doet herbestemming. Opmaak B.P.A. is daardoor waarschijnlijk overbodig geworden.
<b><i>herwaarderingsgebieden</i></b> <sup>4</sup>			

<sup>4</sup> Ondertussen opgeheven en vervangen door wetgeving in verband met de woonvernieuwingsgebieden.



	Linkeroever	1984	Bevat een groot deel van het historisch centrum van de stad en omvat twee sociale huisvestingsprojecten met elk een vijftientigtal woningen; stimuleren van wonen boven winkels.
	Rechteroever	1985 (herzien in 1995)	Herinrichting van het openbaar domein, opbouw polyvalent buurtlokaal en een aantal woonprojecten.
	Hofstade Dorp	1988	Woonfunctie verbeteren in de dorpskern rond de kerk van Hofstade en heraanleg van de straten rond de kerk: realisatie van vijftientig sociale woningen, buurtparkje en 20 garages.
<b>woonnoodgebieden</b> <sup>5</sup>			
	woonnoodgebied Aalst	Huisvestingscode, Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 en 3 mei 1990	De begrenzing is als volgt: Sint-Annalaan, V. De Saedeleerstraat, Denderstraat, Drie Sleutelstraat, Leopoldlaan, Moorselbaan, Hoge Vesten, de Dender, Zeebergkaai, Bosteelstraat, F. De Hertstraat, Osbroekstraat, Sint-Kamielstraat, Kalfstraat, Zoutstraat, Kapellestraat, Esplanadestraat, Koolstraat.
<b>Beschermde landschappen en stads- en dorpsgezichten</b> <sup>6</sup>			
	<b>stads- en dorpsgezichten</b>	het kasteeldomein 'Terlinden', Oude Vismarkt - Burchtstraat - Oud-Hospitaal, het stadhuis, de Baardegemkouter, de omgeving van de Kluiskapel, de omgeving van Neerhof (Gijzegem)	
	<b>landschappen</b>	het stadspark, Osbroek, Kravaalbos, Honegem - Solegem - Sint-Apollonia, de pastorie van Nieuwerkerken met tuin	
	<b>aanvragen voor beschermde landschappen</b>	Gerstjes, Sint-Amanduskapel, Kluisbos	
<b>Habitatrichtlijngebieden</b>			
	In 2001 opgenomen in een bijkomende selectie van habitatrichtlijngebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Honegem - Solegem</li> <li>- Osbroek</li> <li>- Wellemeersen – Kapellemeersen</li> <li>- Kravaalbos-Herenbos</li> </ul>	
<b>Ecologische impulsgebieden</b>			
	ecologisch impulsgebied Schelde-Dender-Durme	beleidsdocument	Voor een zeer klein deel gelegen op het grondgebied van Aalst (noordelijke Dendervallei). De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van de natuurwaarden in het Schelde-estuarium.
<b>Sectorale plannen en studies</b>			
	gemeentelijke natuurontwikkelingsplannen Aalst	1996	Gebiedsgerichte acties moeten worden uitgevoerd in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het Noordelijk Denderland<sup>7</sup>;</li> <li>- het Land van Mijlbeek<sup>8</sup>;</li> <li>- het Land van Baardegem<sup>9</sup>;</li> <li>- het Land van Meldert<sup>10</sup>;</li> <li>- het Zuidelijk Denderland<sup>11</sup>.</li> </ul>
	atlas van de relictten van de traditionele landschappen	1998	Zie landschappelijke structuur.

<sup>5</sup> Ondertussen opgeheven en vervangen door wetgeving in verband met de woonvernieuwingsgebieden.

<sup>6</sup> In geheel Aalst zijn ook een tachtigtal waardevolle gebouwen beschermd.

<sup>7</sup> Het Noordelijk Denderland omvat de Dendervlakte ten noorden van de stad Aalst. De zuidelijke grens loopt parallel met de weg naar Gent.

<sup>8</sup> Het Land van Mijlbeek sluit in het noorden aan bij het noordelijk Denderland. In het oosten de grens met het Land van Baardegem en het Land van Meldert. De zuidoostelijke en oostelijke grens valt samen met de gemeentegrens.

<sup>9</sup> In het noordwesten sluit het Land van Baardegem aan op het Noordelijk Denderland. De noordelijke en de oostelijke grenzen worden gevormd door de gemeentegrens. De zuidelijke grens loopt ten zuiden van Baardegem en van Moorsel. In het zuidwesten is er aansluiting met het Land van Mijlbeek.

<sup>10</sup> De oostelijke en zuidelijke grenzen van het Land van Meldert worden gevormd door de gemeentegrens. Brusselsesteenweg - Brusselbaan en daarop aansluitend Scherrestraat - Leuvestraat - Dom Modest Van Asschelaan vormen de westelijke grens. In het noorden is er aansluiting met het Land van Baardegem.

<sup>11</sup> De zuidelijke grens van het Zuidelijk Denderland komt overeen met de gemeentegrens. In het oosten is er aansluiting met het Land van Meldert. In het westen loopt de grens gelijk met de autosnelweg Brussel - Gent en met de afrit Aalst (Geraardsbergsesteenweg).

	groen en afbakening stedelijke gebieden	april 1998	Basisprincipes opgemaakt door AMINAL met principes over groen in relatie tot de afbakening van de stedelijke gebieden.
	gewenste bosuitbreiding in Vlaanderen	1998	Het betreft een ontwerp visie opgemaakt door AMINAL Afdeling bos en groen. De visie legt de nadruk op een versterking van de bosstructuur rond bestaande bossen zoals Osbroek, Kluisbos, Kravaalbos enz.
	sociaal-economisch plan arrondissement Aalst	1997	Plan van het Subregionaal Tewerkstellingsinitiatief Regio Aalst (T.I.R.A.) om het tewerkstellingspeil in het arrondissement te verhogen.
	strategisch plan Zuid-Oost-Vlaanderen	oktober 1996	Inzicht in sterkten, zwakten en opportuniteiten in Zuid-Oost-Vlaanderen. Aanzetten tot oplossingen.
	streekvisie en strategische hefbomen voor Zuid-Oost-Vlaanderen	1997	Bouwt verder op de sterkte-zwakte analyse met onder andere aandacht voor: de opvang van de daling van werkgelegenheid in de productiesector, scholing, aanbod van bedrijventerreinen, groei van persoonlijke dienstverlening, mobiliteit, groei van toerisme en recreatie.
	strategisch-commercieel plan Aalst	oktober 1999	Bevat een ontwikkelingsvisie en acties met onder andere een verbetering van de distributieve kwaliteit, verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit en verbetering van de verblijfskwaliteit.
	studie 'Landelijk Gebied provincie Oost-Vlaanderen'	1999	Onderzoek naar de land- en tuinbouw. Beoogt de bepaling van de waarde van de bodem voor land- en tuinbouwactiviteiten alsook de uitwerking van een beleidsvoorstel voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied. In samenwerking met de stad Aalst is op het einde van 1996 gestart met een meer concrete invulling en detaillering van deze studie voor het grondgebied van Aalst.
	landschapsatlas Oost-Vlaanderen	gestart 1997, ondertussen afgerond	Op initiatief van het Vlaams gewest wordt een landschapsatlas van de provincie samengesteld. De landschappelijke analyse levert waardevol basismateriaal voor de uitvoering van het structuurplanningsproces.
	archeologische inventaris Aalst	mei 2001	De studie door het Instituut Archeologisch Patrimonium geeft een overzicht van archeologische vindplaatsen en van gebieden met hoge archeologische potentie in Aalst.
	lijst van waardevolle niet beschermde gebouwen	stad Aalst 2000	De lijst geeft een overzicht van belangrijke waardevolle gebouwen in Aalst. Hij wordt geactualiseerd met de beschermingen van monumenten.
	milieu-inventarisatie en evaluatie Aalst	december 1993	inventaris afvalwater, rioolwaterzuiveringstation, afvalstoffen, luchtverontreiniging en stankhinder in Aalst
	milieu-inventarisatie en evaluatie Aalst, fase 2	september 1993	geluidsstudie m.b.t. tot industriële activiteiten en geplande dierenasiel; onderzoek naar potentiële stiltegebieden
<b>Overzicht van beleidsdocumenten en studies met een lokale draagwijdte</b>			
	structuurplan Klein-Aalst	1975	Het document bestaat uit verschillende deelplannen zoals een functiekaart, een plan voor het openbaar vervoer, een bebouwingskaart, een plan voor het parkeren en het verkeer alsook een groenplan. Het studiewerk resulteerde in de opmaak van het B.P.A. 'Aalst-centrum' dat principiële door de Gemeenteraad op 14 februari 1979 werd goedgekeurd.
	structuurplan Aalst richtplan	1981	Krachtlijnen voor een ruimtelijk beleid ten aanzien van natuur, landschap, verstedelijking (inbreiding, weekendhuisjes, bouwgrondprijzen), demografie, handel en diensten, huisvesting, mobiliteit
	woonwagengewoners in Aalst	Vlaams Overleg Woonwagenwerk 1995 <sup>12</sup>	Locatie 'Hoge Vesten' is uitgevoerd.
	strategisch plan minderhedenbeleid (S.P.M.)		Een prioritair project werd uitgewerkt voor 'de aanleg van voldoende duurzame en aangepaste woonwagenterreinen' <sup>13</sup> . Doelstelling van dit project is een einde te maken aan de illegale huisvesting van de woonwagengewoners <sup>14</sup> .
	verkeersleefbaarheidsplan en verkeersveiligheidsplan voor Aalst <sup>15</sup>	7 november 1995 goedgekeurd door de Gemeenteraad van Aalst	Om een aantal dringende verkeersproblemen aan te pakken werd een actieprogramma voor de uitvoering van prioritaire verkeersprojecten in Aalst centrum opgesteld in het kader van het verkeersleefbaarheidsplan. Een wensstructuur met meerjarenplan wordt uitgewerkt.

<sup>12</sup> Vlaams Overleg Woonwagenwerk, Woonwagengewoners in Aalst, Mei 1995.

<sup>13</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Interdepartementale commissie migranten, Voorstel voor strategisch plan voor het Vlaams minderhedenbeleid, Juni 1996 (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 juli 1996).

<sup>14</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Interdepartementale commissie migranten, Op. cit., blz. 90.

<sup>15</sup> Groep Planning, Verkeersleefbaarheidsplan - verkeersveiligheidsplan stad Aalst, Eindnota, Brugge, Augustus 1995.

	globale visie bedrijven-terreinen voor Aalst	nota 1995	Bevat een visie op de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen <sup>16</sup> .
	structuurplan Aalst, deelstudie ruimtelijk-natuurlijke structuur	maart 1999	Onderzoek naar de ruimtelijk-natuurlijke structuur als voorbereidende deelstudie in het kader van het structuurplan. Het onderzoek geeft op basis van onderzoek naar natuurwaarden in de gemeente een gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur en acties ter realisatie.
	structuurplan Aalst, deelstudie landbouw	1999	Het onderzoek geeft op basis van landbouwwaarden in de gemeente een gewenste ruimtelijk-agrarische structuur en acties ter realisatie.
	structuurplan Aalst, ruimtelijk-economische component	1999	Het onderzoek duidt op basis van een analyse van de ruimtelijk-economische positie van Aalst potenties aan voor bijkomende bedrijventerreinen. In het kader van de deelstudie werd ook onderzoek gevoerd naar de zonevreemde bedrijven.
	structuurplan Aalst, woningbehoeftenstudie	1999	Het onderzoek vergelijkt het aanbod aan bouwmogelijkheden met de woningbehoeften in Aalst. Bij het opmaken van het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Aalst werd dit onderzoek geactualiseerd omwille van het ondertussen gevoerde afbakeningsproces voor het stedelijk gebied Aalst.
	structuurplan Aalst, deelstudie rond de Dender	1999	Deze studie onderzoekt de potenties in de Denderomgeving tot stadsvernieuwing. Zij geeft suggesties voor een gewijzigde verkeers-cirkulatie en voor de invulling van een aantal sites langs de Dender.
	eerste fase mobiliteitsplan Aalst: oriëntatienota	aanvaard door de auditcommissie	De probleemstelling geeft volgende aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mobiliteitseffecten van te ontwikkelen woongebieden en bedrijventerreinen volgens het afbakeningsplan voor het stedelijk gebied Aalst;</li> <li>- doortochtproblemen op N406 (Gijzegem), N411 (omgeving sint-Elisabeth ziekenhuis Moorsel, Baardegem) en N460 (Terjoden), N9 (Brusselsesteenweg in Erembodegem);</li> <li>- vragen over de positie van de Dender in de verkeers- en vervoersstructuur (bijvoorbeeld ook barrièrewerking);</li> <li>- vragen over doorstroming, doortrekken, oversteekbaarheid en kruispunten van de ring;</li> <li>- het al dan niet doortrekken van N41 rond Gijzegem;</li> <li>- conflicten tussen verblijfs- en verkeersfunctie op bijvoorbeeld Parklaan, Kapucijnenlaan, Gentssteenweg, Wallenring enz.;</li> <li>- uitbreidingsmogelijkheden voor het openbaar vervoer (bus en trein);</li> <li>- de vraag naar parkeerlocaties aan de rand van het stedelijk gebied;</li> <li>- vragen naar het verbeteren van het regionaal en stedelijk fiets-net.</li> </ul>
	tweede fase mobiliteitsplan Aalst: synthesenota	opgemaakt	
	derde fase mobiliteitsplan Aalst: beleidsplan	in opmaak	
	sociaal impulsfonds ontwerp beleidsplan 2000 - 2002	goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 januari 2000	Het plan concentreert zich op de wijk 'Hospitaal' op rechteroever maar wijst erop dat in de toekomst de buurt 'Watertoren' (omgeving Parklaan) op linkeroever mogelijk ook aandacht moet krijgen. Strategische en operationele doelstellingen in verband met de kwaliteit van de woon- en leefomgeving hebben directe ruimtelijke consequenties. Het betreft in het bijzonder de bouw van een polyvalent buurtcentrum, de aanleg van twee buurtparken en nader te bepalen wijkverfraaiing.
	Beleidsnota stad Aalst 2001 - 2006	goedgekeurd door de gemeenteraad van 30 oktober 2001	Het aspect ruimtelijke ordening in deze beleidsnota schuift het ruimtelijk structuurplan Aalst en de afbakening van het stedelijk gebied Aalst als kader voor het ruimtelijk beleid naar voor. Het belang van de uitvoering van het structuurplan wordt benadrukt. Het gemeentelijk GIS en de dienst ruimtelijke ordening worden uitgebouwd.
<b>enkele belangrijke actoren in het planningsproces</b>			
	intercommunale Land van Aalst (arrondissement Aalst en de gemeenten Oosterzele en Kluisbergen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het realiseren van Erembodegem III met 2.431 arbeidsplaatsen en het oprichten van het bedrijventercentrum Regio Aalst n.v.;</li> <li>- het opmaken van een bedrijfsvervoerplan voor de bedrijventerreinen Erembodegem II en III;</li> <li>- het uitbreiden van het containerpark in Bergemeersenstraat (1996);</li> <li>- het uitvoeren van verkavelingen in Erembodegem, in Hofstade en in Gijzegem (in totaal 174 percelen);</li> <li>- het realiseren van het containerpark in Wijngaardveld.</li> </ul>	

<sup>16</sup> Werkgroep bedrijventerreinen, Globale visie bedrijventerreinen, Mei 1995.

stedelijke dienst voor grond-regie	<p>Waar tien jaar geleden een stedelijke regie voor grond- en bouwbeleid een commercieel beleid voerde dat een reserve aan financiële middelen opricht (uitbreiding van het industriegebied 'Wijngaardveld' en van de K.M.O.-zone 'Lion d'Or', sociale en gewone verkavelingen), legt de grondregie zich vandaag meer toe op de verhuur en op het beheer van sociale stadswoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 te renoveren woningen (L.P. Boonstraat, Doornveld, Pastoor Lauwereysstraat enz.);</li> <li>- renovatie van 40 sociale woningen in Bevrijdingsstraat;</li> <li>- 39 appartementen aan Moorselbaan (Domus Flandria);</li> <li>- 90 appartementen in het project Sint-Elisabeth (Domus Flandria).</li> </ul>
plaatselijke sociale bouw-maatschappijen	<p>Volgende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zijn actief in Aalst. Zij zijn erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (V.H.M.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huisvesting Gewest Aalst c.v.;</li> <li>- Dewaco-Werkerwelzijn c.v.;</li> <li>- Veilig Wonen c.v.;</li> <li>- Ons Zonnig Huis c.v.</li> </ul>

### 3. Overzicht van de belangrijkste projecten

tabel 3: overzicht van de belangrijkste projecten

beschrijving van het onderwerp <sup>17</sup>	opdracht-gever	fase			opmerkingen specificaties
		voor-ontwerp	definitief ontwerp	uitvoering + onteigening	
<b>B.P.A.'s, gewestplan</b>					
herziening gewestplan					niet meer nodig aangezien gewestelijk R.U.P. na afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Aalst in uitvoering
Hoekouter	stad Aalst		x	x	definitief goedgekeurd (M.B. 8 januari 1998)
Hoge Vesten	stad Aalst	x	x	x	definitief (gedeeltelijk) goedgekeurd (M.B. 6 november 1997)
Molenstraat-Werf	stad Aalst				niet meer nodig aangezien gewestelijk R.U.P. na afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Aalst in uitvoering
Koningin Astrid-park	stad Aalst	x	x	x	definitief goedgekeurd (M.B. 27 november 1998)
Erembodegem-Centrum	stad Aalst	x			aanpassing voorontwerp na hoorzitting op 13 december 2000
<b>openbare werken – verkeer</b>					
afsluiting van een moederconvenant					oriëntatienota mobiliteitsplan opgemaakt, volgende fase in opmaak
Hopmarkt	stad Aalst				uitvoering gepland 2004 - 2006
omgeving van Sint-Martinus	stad Aalst			x	uitgevoerd
Oude Vismarkt, Stooftstraat	stad Aalst	x	x	x	uitgevoerd
Stationsplein					onderdeel van studie stationsomgeving
doortrekking van Leirekensroute	stad Aalst	x	x	x	deel Karnavallhallen Karnavallhallen - Bergemeersen Bergemeersenstraat
fietsroute op spoorwegbedding Gijzegem - Hofstade	Vlaams gewest	x	x	x	bestaand deel verdere doortrekking nog in overleg met NMBS bezettingscontract met NMBS in opmaak
Gijzegem N41 omleiding	Vlaams gewest				in onderzoek
doortocht Herderssem	stad Aalst				in onderzoek
doortocht Moorsel	Vlaams gewest				heraanleg volledige N411 gepland

<sup>17</sup> De planningscontext wijzigt voortdurend. Het overzicht betreft een stand van zaken in september 2001 en wordt niet verder gewijzigd.

dorpsplein Moorsel	stad Aalst				aanpassing voorontwerp + wachten heraanleg gewestweg
Leirekensroute Moorsel	Vlaams gewest	x	x	x	
doortocht Baardemgem	Vlaams gewest				heraanleg volledige N411 gepland
fietspad + gehele heraanleg Affligemdreef	stad Aalst	x	x	x	probleem op grens 2 gemeenten afsplitsing fietspad - gehele heraanleg fietspad op grondgebied Aalst uitgevoerd
aanleg omgeving O.C.M.W. rusthuis Mijlbeek	stad Aalst				groeninrichting opgenomen in SIF-programma 2001-2002

<b>parkeren</b>					
Nominette	IMWO	x	x	x	uitgevoerd
randparkings viaduct / Dendermondsesteenweg / Eendrachtstraat					lange termijn

<b>multifunctionele projecten</b>					
Keizershallen	Stad + ?				B.P.A. definitief goedgekeurd (M.B. 10 januari 2000) procedure concessiedossier gestopt
Stationsomgeving					opmaak bestek studie stationsomgeving Aalst
Osbroek-Gerstjens					onderzoek realisatie natuurrecreatief gebied; rondetafelconferentie met betrokken actoren op 18 juni 2001

<b>bouwen</b>					
project Heilige Geestkapel (winkels + appartementen)	WPD Belgium	x	x	x	uitgevoerd
project Fico 't Haantje	N.V. Fico	x	x	x	uitgevoerd
Nominette		x x	x x	x	appartementen Vaartstraat 1ste fase sociale appartementen; 2de fase buiten woongebied; wachten op bestemmingswijziging via gewestelijk R.U.P. na afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Aalst
Post					wachten op bestemmingswijziging via gewestelijk R.U.P. na afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Aalst
Sint-Elisabeth (totaal maximaal 216 woningen)	Domus Flandria	x x	x	x	deel van de 216 woningen; aanleg van een buurtpark, voorontwerp wordt overlegd met buurtbewoners; uitvoering gepland in 2002
Sint-Elisabeth 90 huurappartement	O.C.M.W. Domus Flandria	x	x	x	uitgevoerd
Sint-Elisabeth 36 huurappartement	O.C.M.W. Domus Flandria	x	x	x	uitgevoerd
Ster Sint-Elisabeth 40 appartem.	Dewaco	x	x	x	uitgevoerd
Sint-Elisabeth 50 appartementen	Dewaco + stad Aalst				geschrapd om buurtpark te realiseren
rusthuis Mijlbeke	O.C.M.W.	x	x	x	uitgevoerd groeninrichting opgenomen in SIF-programma 2001-2002
rusthuis Hoppe-rank Erembodegem	O.C.M.W.				nieuwbouw gepland op bestaand terrein aan Alfons Van De Maelestraat
Moorselbaan	stad Aalst Domus Flandria	x	x	x	uitgevoerd

renovatie 40 woningen in Bevrijdingsstraat	stad	x	x	x	uitgevoerd
project L.P. Boonstraat	stad Aalst	x	x	x	uitgevoerd
Horebekeveld 110 sociale woningen	c.v. voor Huisvesting				alle wegen aangelegd;nieuw inrichtingsvoorstel in opmaak
Hertshage 44 appartementen	c.v. voor Huisvesting	x	x	x	uitgevoerd
Couverture (Astridpark) 30 koopwoningen + 40 huurwoningen	Veilig Wonen	x			aanpassingen aan voorontwerp
Hofstade 11 koopwoningen	Zonnig Huis	x x	x x	x x	fase 1 Dorpstraat uitgevoerd fase 2 Achterstraat uitgevoerd
Sint-Jobstraat 14 appartementen	Dewaco	x	x	x	uitgevoerd
Rozendreef 44 appartementen	Dewaco	x	x	x	uitgevoerd
Ridderstraat 52 appartementen	Veilig Wonen	x x	x x	x x	27 appartementen 25 appartementen
Withuisstraat 31 appartementen	Veilig Wonen	x	x	x	uitgevoerd
Dendermondsesteenweg 6 app.	Veilig Wonen	x	x	x	uitgevoerd
Moorseel serviceflats (47) (in kern)	n.v. service flats	x	x	x	uitgevoerd
verkaveling O.C.M.W. Immerzeeldreef	O.C.M.W.	x			aanvraag ingediend dossier opnieuw in onderzoek
Sint-Lieven	stad Aalst	x	x		totale renovatie en herbestemming van de gebouwen door VMM in uitvoering
Sint-Kamielstraat	Dewaco	x			25-tal huurwoningen
A. De Cockstraat Herdersem	privé	x			verkaveling 20-tal loten
Paepenrood Ouden Dendermondse Steenweg	privé	x			verkaveling, ongeveer 70 loten
Sint-Kamielstraat	vzw De Toekomst	x			twee projecten voor bejaardenhuisvesting, aansluitend bij domein Schelfhout

<b>openbaar groen</b>					
openstelling park Schelfhout					eigendom ARGO, verkoop voor realisatie rusthuis aan VZW De Toekomst, openstelling park principieel overeengekomen
groenas Regelsbrugge		x			uitvoering na B.P.A. Astridpark plannen voor uitbreiding Koningin Astridpark in opmaak
aankoop Osbroek		x x	x x	1984 1996, 1998, 2000	stad Aalst 42 ha Vlaamse Gemeenschap 20,5 ha
natuurinrichtingsproject Osbroek	Vlaams gewest	x			
park zwembad		x	x	x	uitvoering in fasen; plaatsing speeltoestellen voorzien in 2002
park Hofstadedorp	Ons Zonnig Huis + stad Aalst	x	x		deels uitgevoerd 1999
Kluisbos Somergembeek		x x x	x x x	1992 1994 1995	aanplanting Hof Somergem aanplanting Kluisbos aanleg pad Somergem
pastorietuin Gijzegem					onderhandelingen gestart en principieel akkoord voor integratie in recreatiedomein
park Sint Elisabeth park Hertshage		x x			voorontwerp wordt overlegd met buurtbewoners, uitvoering gepland in 2002 voorontwerp in opmaak in relatie tot buurtcentrum

pastorietuin Erem-bodegem	stad Aalst	x			gedeeltelijke openstelling
bijkomend dorps-park Hofstade		x	x		aansluitend bij begraafplaats en dorpskern zoals opgenomen in B.P.A. Hofstade-centrum

<b>begraafplaatsen</b>					
crematorium		x	x		bouwvergunning ingetrokken door de gemachtigde ambtenaar en milieuvergunning opgeheven door de minister; toekomst onduidelijk

<b>milieu (collectoren)<sup>18</sup></b>					
hoofdcollector Herdersem tot Wieze	Aquafin	x	x	x	uitgevoerd
collector Herdersem Kapelleom-megang	Aquafin				voorzien in 2003
collector Molen-beek over Meldert tot Asse Ter Heide	Aquafin				voorzien in 2003
collector Meldert	Aquafin				voorzien in 2002
collector Meters-beek	Aquafin				voorzien in 2002

<sup>18</sup> In de periode 1995-1997 uitgevoerde projecten zijn de collectoren voor: Zuidbeek, Ediksveldbeek, Siesegembeek, rechteroever, Hofstade, Pijpenbeek-Restert, Groenstraat-heuvel, Moorsel tot Waverstraat, Paardendries - Moorselbaan, Rijgerstraat - Gardebaan, aansluiting Hekelgem, Erembodegem rechteroever.

### III. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio

kaart 7: *bestaande ruimtelijke structuur van de regio*<sup>19</sup>

De valleigebieden van Schelde en Dender vormen belangrijke elementen van de **natuurlijke structuur** van de regio. De Dender vormt de ontstaansreden en de bron van economische bloeiperiodes van de vier steden Dendermonde, Aalst, Ninove, Geraardsbergen. Ter hoogte van Aalst en Denderleeuw wordt de natuurlijke structuur van de Dendervallei onderbroken door de stedelijke en industriële nederzettingsstructuur van de stad en gemeente. De doorgang van de vallei door dit gebied heeft eigen kenmerken en vormt een apart element van de natuurlijke structuur. Ten zuiden van Aalst loopt de Dender meanderend. De vallei heeft daarvoor een hoge natuurlijke waarde (met bijvoorbeeld Wellemeersen en Kapellemeersen). De valleigebieden van Schelde en Dender worden aangevuld met enkele grote beken die de open ruimte structureren (drie Molenbeken, Bellebeek en Vondelbeek). Naast de valleigebieden vormt de bodem- en reliëfovergang van de leemstreek naar de zandleemstreek een belangrijk element van de natuurlijke structuur. Nog steeds bepaalt hij het onderscheid tussen verschillende soorten ruimten en tussen verschillende vormen van activiteiten. Tenslotte bevinden zich in de regio enkele grotere bosgebieden (Kravaalbos, Kluisbos, bossen ten zuiden van Wetteren, Osbroek enz.).

De **nederzettingsstructuur** van de regio wordt bepaald door de grote steden Brussel en Gent en de Dendersteden Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen. Daarnaast zijn Asse, Denderleeuw en Wetteren goed uitgeruste kernen. Kleinere kernen in de regio zijn Lebbeke, Opwijk, Merchtem, Affligem, Liedekerke, Ternat, Haaltert. Naast de meer geconcentreerde nederzettingen wordt het gebied gekenmerkt door verschillende vormen van linten en verspreide bebouwing. Het gebied ten noordoosten van Aalst (Herderssem - Wieze - Lebbeke - Opwijk)<sup>20</sup> heeft van oudsher een uitgesproken versnipperde structuur. Lintbebouwing en verspreide serrebebouwing geven deze ruimte een gefragmenteerd karakter. Ten noordwesten van Aalst -in de driehoek tussen Schelde en E40- vindt men deze versnippering eveneens maar in iets mindere mate. Ten zuidwesten van Aalst vindt men de -eveneens historische- straatdorpen van Nieuwerkerken, Haaltert, Terjoden parallel met de beekvalleien Siesegembeek, Ediksveldbeek, Hoezebeek enz. Tenslotte ontwikkelt zich recente bebouwingsdruk in verschillende van de genoemde gebieden. Zo bestaat druk op de as Aalst - Ninove, vergroeiën

<sup>19</sup> Bronnen: bodemkaart van België, startnota structuurplan Aalst bestaande ruimtelijke structuur van de regio, startnota structuurplan provincie Oost-Vlaanderen, startnota structuurplan provincie Vlaams-Brabant, startnota structuurplan Ninove bestaande ruimtelijke structuur voor de regio, ontwikkelingsperspectief voor de Vlaamse ruit, startnota's gemeentelijke structuurplannen Aalst, Denderleeuw en Erpe-Mere.

<sup>20</sup> Dit gebied is een uitloper van het gebied Noord-Brabant tussen Brussel, Mechelen, Dendermonde en Aalst. Dit laatste wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing en linten. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen beschrijft het gebied als een 'gebied met 1000 gaatjes'.



kleinere dorpen morfologisch met de steden (bijvoorbeeld Hofstade en Erembodegem met Aalst), wordt het gebied ten zuiden van E40 tussen Denderleeuw en Brussel meer en meer versnipperd en kennen Nieuwerkerken en Affligem uitwijking vanuit Aalst.

Voor de *ruimtelijk-economische structuur* zijn hoofdzakelijk de steden in de regio belangrijke elementen. Brussel, Gent, Aalst, Dendermonde en Ninove beschikken over grote bedrijventerreinen en kleinhandelsconcentraties binnen en buiten de centra. Door zijn omvangrijke industriegebieden langs de Dender en zijn meer recent ontwikkelde bedrijventerreinen aan E40 heeft Aalst een belangrijke taak in de regionale tewerkstelling. Daarnaast hebben ook Ternat en Erpe-Mere een groot bedrijventerrein. De landbouwgebieden ten noordoosten, ten oosten en in het bijzonder ten zuiden van Aalst zijn belangrijk in de ruimtelijk-economische structuur.

De *verkeers- en vervoersstructuur* van de regio wordt gekenmerkt door de dominantie van Brussel, de ruimtelijke en functionele verbanden tussen Gent en Brussel en de historische noord-zuid richting volgens de Dender. Ten eerste zijn vanuit de verschillende steden en kernen in de regio nagenoeg alle belangrijke verkeersassen radiaal naar Brussel gericht (N9, N47, N8). Ten tweede vindt men een bundel van infrastructuren tussen Gent en Brussel: de oude verbindingsas tussen Gent (Gentsesteenweg) en Brussel (Brusselsesteenweg) doorheen Aalst, E40/A10 autosnelweg, de belangrijke rechtstreekse spoorlijn 50a (Brussel Noord - Gent Sint-Pieters) voor personenvervoer maar ook voor het goederenvervoer, de spoorlijn Gent - Wetteren - Aalst - Denderleeuw - Brussel. Ten derde vindt men de verbindingen langs de Dender: de regionale verkeersweg Dendermondsesteenweg - Ninovesteenweg (N406 - N41 - N45) en de historische verbinding Aalst - Ninove N405. Tenslotte is Denderleeuw een belangrijk spoorwegenknooppunt in de verbinding van het westen van het land met Brussel. Een belangrijk aantal spoorlijnen doorsnijden de gemeente maar zorgen voor een duidelijke scharnierfunctie op een hoger schaalniveau.

Het verstedelijkt gebied Aalst ligt op de grens van verschillende traditionele landschappen: het Scheldeland, Klein-Brabant en Buggenhout, het land van Wetteren - Lede, het land van Zottegem, het land van Asse en het Pajottenland. Deze bepalen de *landschappelijke structuur*. Het Scheldeland bevindt zich ten noorden en vormt een sterk natuurlijk gebied in het hart van de Vlaamse ruit. Klein-Brabant en Buggenhout vormen een vlak tot zachtgolvend en sterk versnipperd gebied met ingesloten open ruimten, linten en verspreide bebouwing. Het gebied loopt door tot Lebbeke en Opwijk. Het land van Wetteren - Lede is licht golvend en kent herkenbare kerndorpen maar ook lintbebouwing. De versnippering is niet zo uitgesproken als in voorgaand landschap. Het land van Zottegem geeft de aanzet naar de Vlaamse Ardennen. Het is een groot aaneengesloten gebied gekenmerkt door een sterk golvend reliëf, kerndorpen, linten en ingesneden valleien. Het begint onmiddellijk ten zuiden van Aalst. Het land van Asse (van Aalst tot Merchtem) is vergelijkbaar met het land van Zottegem maar is minder uitgestrekt. Het vormt een overgang tussen zandleemstreek in het noorden en leemstreek in het zuiden. De Faluintjes zijn er een onderdeel van en vormen de overgang (golvend met gehuchten) tussen het land van Asse en Klein-Brabant en Buggenhout. Het Pajottenland is zoals het land van Zottegem een grootschalige heuvelachtige open ruimte ten zuiden van E40 met een sterke verstedelijkingsdruk in het noorden.

Voorgaande elementen kunnen worden samengevat in een *synthese* van de bestaande ruimtelijke structuur van de regio:

- het Scheldeland met de ruime Scheldevallei en Dendermonde als noordelijke grens van de regio;
- de Dendervallei als scheiding (en verbinding) tussen verschillende ruimten;
- een oost-west infrastructuurbundel met daaraan een aantal kernen, regionale bedrijventerreinen en verstedelijkingsdruk verbonden;
- de regionale stad Aalst op het kruispunt van en sterk verbonden met de Dender en met een oost-west infrastructuurbundel en tussen verschillende aaneengesloten min of meer open gebieden;
- het gebied ten noordwesten van Aalst met de grote kernen Lede en Wetteren;
- het versnipperd land- en tuinbouwgebied ten noordoosten van Aalst (Lebbeke, Buggenhout, Opwijk enz.) als uitloper van Noord-Brabant met verspreide bebouwing, ingesloten open ruimten en tuinbouw;
- het land van Asse met de Faluintjes en het gebied rond Affligem als een waardevol landschap ten noorden van E40;
- het gebied onmiddellijk ten zuidwesten van Aalst als een grote aaneengesloten open ruimte doorsneden door beekvalleien en straatdorpen en met een aantal kleine steden (bijvoorbeeld Ninove) en kerndorpen;
- het Pajottenland ten zuidoosten van Aalst tussen Aalst en Brussel gekenmerkt door een sterke verstedelijkingsdruk net ten zuiden van E40.

## 2. Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur

### *kaart 8: evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur*

De stad Aalst ontstond in de negende eeuw op een leemrug die bijna tot tegen de Dender reikte. Binnen de eerste stadsvergroting bevond zich een haven, het economisch hart van Aalst. Een nieuwe Denderarm werd gegraven. Zo werd de aanzet tot een nederzetting op de rechteroever gegeven. In de vijftiende eeuw volgden nieuwe stadsuitbreidingen tot de stadsmuur of Wallenring. Honderdvijftig jaar Spaans bewind (1555 - 1713) brachten oorlogen en verarming met zich mee. Tijdens de Oostenrijkse periode (1713 - 1792) werden grote werken uitgevoerd (kalibrering van de Dender, rechttrekking van de Dender tot Zeeberg, aanleg van de baan Brussel - Aalst - Gent enz.). De stedenbouwkundige expansie tot de Wallenring bleef bewaard tot in de negentiende eeuw<sup>21</sup>.

### **Natuurlijke elementen ten tijde van de Ferraris**

De kaarten van de Oostenrijkse graaf de Ferraris (1777) geven een beeld van de meest belangrijke natuurlijke elementen in Aalst vooraleer deze door te grote menselijke ingrepen werden aangetast. In de achttiende eeuw werden de mensen immers veel meer dan nu gedwongen rekening te houden met de natuurlijke beperkingen (vochtige gronden, hellingen, bossen enz.). Alleen de Dender werd reeds voor de Oostenrijkse periode een aantal keer bedwongen door kalibreringen.

---

<sup>21</sup> Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Aalst, 1996.

De valleien van Dender, de Molenbeken en haar zijbeken, Siesegembeek, Ediksveldbeek, Hoezebeek, Monnikhofbosbeek zijn bepalend voor de natuurlijke structuur. De alluviale bodem weerhoudt de mens om zich te vestigen in de moerassige beekvalleien. Beekbegeleiden- de begroeiing en het reliëf bepalen de structurerende kracht van de valleien. De zuidelijke be- ken zijn diep ingesneden in het reliëf.

De bossen zijn biotische elementen die door het groen volume beeldbepalend zijn. De bos- complexen zijn overblijfselen van het Kolenwoud dat in de middeleeuwen door ontginningen in delen uiteen viel. Het historisch Affligembos (ooit 400 ha) was eigendom van de abdij van Affligem. Het Kravaalbos behoorde toe aan verschillende abdijen.

### **Bestaande ruimtelijke structuur ten tijde van de Ferraris**

Tijdens de Oostenrijkse periode wordt de ruimtelijke structuur van Aalst gedomineerd door de vallei van de Dender. De natte graslanden langs de rivier laten weinig menselijke activiteiten toe. Aalst situeert zich nog volledig binnen de Wallenring.

Vanuit de stad lopen nieuw aangelegde radiale steenwegen naar Gent en Brussel (Chaussée de Gand en Chaussée de Bruxelles). Zij zijn als rechte, statige lanen aangelegd. De steenwegen naar Geraardsbergen, Ninove, Dendermonde en Vilvoorde kennen echter nog een kronkelend verloop. Andere belangrijke verbindingen zijn Dendermonde - Brussel en Keppestraat door Erembodegem.

Langs de grote radiale steenwegen bevinden zich bebouwingskernen zoals Hofstaede, Ghyse- gem-Driesch, Moorsel, Baerdegem. De lintbebouwing langs Brusselsesteenweg is reeds struc- tuurbepalend. Erembodegem is gelegen op de verbinding tussen Brusselsesteenweg en Ninovesteenweg. Lokale wegen naar het oosten en het westen vormen de dragers voor ver- spreide lintbebouwing buiten de stad (bijvoorbeeld Mylbeke, Schaerbeke, Oonigem). Bebou- wingskernen in de Faluintjes zoals Meldert, Doment, Nievel, Paryse, Decleraghe en Coquera bestaan vooral uit lintbebouwing. De ontwikkeling van deze kernen is vermoedelijk gebeurd onder impuls van de (ontginnings)activiteiten van de abdij van Affligem.

De abdij 'Ten Roze' ten noordoosten van Aalst is structuurbepalend vanwege de landbouwac- tiviteiten die ervan uit zijn gegaan. De perceelsstructuur van het noordoostelijk gebied tussen Herdersem en Baardegem wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, bomenrijen en haagkan- ten. Dit gebied kent een hoge wegendichtheid met verspreide hoevebebouwing en met kleine bebouwingslinten. In het zuidwesten van Aalst bevinden zich grotere percelen. De aanwezig- heid van een groot aantal boomgaarden is kenmerkend voor Hofstade.

De grote boscomplexen Affleghem, Covenshoua en Cravaijen Bosch werken structurerend voor de ontwikkelingen op de grens met Affligem. De grote lanen, aangelegd door de abdij van Affligem, in en op de rand van de bossen zijn nog steeds beeldbepalende wegverbindin- gen in het grensgebied. Het bosgebied heeft grotendeels zijn afwisselend karakter van bossen en open kouters behouden.

### **Bestaande ruimtelijke structuur ten tijde van Van der Maelen (1860)**

De kaart van Van der Maelen toont grotendeels dezelfde structuurbepalende elementen als deze van de Ferraris.

De beekvalleien blijven bepalend voor de nederzettingsstructuur. De lintbebouwing groeit slechts weinig. Structuurbepalend voor het westelijk gebied is de rechttrekking van de steenweg tussen Dendermonde en Brussel (N47). Tijdens het Hollands bewind worden oude wegen deels rechtgetrokken of heraangelegd (bijvoorbeeld de provinciale weg Aalst - Geraardsbergen in 1826). De Dender ondergaat verdere verbeteringswerken voor de scheepvaart. Ten zuiden van Aalst behoudt de rivier haar meanderende loop. De vesten worden gesloopt zodat Aalst een 'open' stad wordt.

Het Kluisbos is op de kaart van Van der Maelen bijna volledig ontgonnen en zal later opnieuw worden bebost. Het Kravaalbos wordt in Opwijk gedeeltelijk ontgonnen. Het Affligembos blijft grotendeels bewaard.

De intrede van de spoorwegen gebeurt in 1857. In 1860 bestaan reeds verbindingen naar Dendermonde, Gent en Ninove. De spoorwegen zijn structuurbepalend omdat zij nieuwe ontwikkelingen tot stand hebben gebracht (nijverheid, stationskwartieren enz.). Tevens zorgen zij voor de doorbraak van de industrialisatie in de regio. Nieuwe nijverheden ontwikkelen zich langsheen de Dender en de spoorlijnen (breigoednijverheid, lederverwerking, brouwerijen enz.). Gevolg van deze ontwikkeling is de uitbouw van een proletariaatshuisvesting.

### **Bestaande ruimtelijke structuur rond 1930**

In 1863 wordt de Dender ter hoogte van de Aalsterse kern rechtgetrokken. Dit is het startsein voor nieuwe activiteiten binnen en rond de Wallenring. De rechttrekking creëert het eiland 'Chipka', waar zich snel bedrijvigheid ontplooit. Vele bedrijven vestigen zich aan de Dender, een ontwikkeling die zich zowel noord- als zuidwaarts heeft gericht.

Het Aalsters woongebied groeit in hoog tempo aan. Op de rechteroever ontwikkelt zich het gebied tussen Moorselbaan en het hospitaal. Op de linkeroever worden Parklaan en Leo De Bethunelaan aangelegd. Het gebied tussen deze ringlaan en de Wallenring wordt volgebouwd. De stedelijke uitbreidingen reiken al vlug tot Schaarbeek en Mijlbeek. Buiten het stedelijk gebied situeren zich mooie luthoven zoals Terlinden, Regelsbrugge, Overhamme, Ten Berghhe, Somergem, Osbroek en Ronsevaal.

Onder invloed van de industriële expansie rond de Dender groeien Hofstade en Erembodegem langzaam uit tot stedelijke uitlopers van de stad. De andere dorpen kennen slechts een geringe groei.

In 1930 is de spoorverbinding Aalst - Opwijk (huidige Leirekensroute) aangegeven. Deze spoorweg heeft stopplaatsen aan Moorselbaan, Moorsel en Baardegem.

Het Kluisbos wordt opnieuw aangeplant. Het Affligembos is bijna integraal verdwenen. Osbroek wordt bebost.

## **Evolutie bestaande ruimtelijke structuur na 1930**

De expansieve uitbreiding van het woongebied en de aanleg van nieuwe industriegebieden doen Aalst vergroeien met Hofstade en met Erembodegem. Het gebied in het noordoosten van Aalst ontwikkelt zich tot een web van dorpskernen en lintbebouwing. Tegelijkertijd komen vele nieuwe verkavelingen tot stand, zowel in Aalst als in de deelgemeenten. De deelgemeenten evolueren meer en meer tot pendelgemeenten.

In 1962 werd de oude Dender gedempt. De stedelijke economie ging achteruit. De hoge werkloosheid werd bekampt door de aanleg van uitgestrekte industrieterreinen. De aanleg van E40 en van de ringweg R41 leidt tot nieuwe locatiefactoren. Industrieterreinen worden in Erembodegem gerealiseerd vlakbij E40 en andere activiteiten, gericht op een goede bereikbaarheid met de auto, vestigen zich langsheen R41 (bijvoorbeeld het nieuw hospitaal). De ruimte rond de oude invalswegen wordt verder verdicht door kleinhandelszaken en residentiële lintbebouwing. Recent is een nieuwe verbinding Aalst - Ninove tot stand gekomen. Deze kaarsrechte verbinding doorkruist loodrecht de zuidelijke beekvalleien. De oude verbinding Aalst - Ninove langs Ninovesteenweg verliest aan belang. De stedelijke agglomeratie is in het zuiden vergroeid met Erembodegem en in het noorden met Hofstade.

De spoorlijn 'Leireken' wordt afgeschaft en vervangen door een fietspad. Ook de lijn naar Dendermonde langs Gijzegem wordt afgebouwd.

Grote bossen zoals Osbroek, Kluisbos en Kravaalbos blijven behouden. In de valleien van de Molenbeek, Somergembeek, Hoezebeek en Siesegembeek wordt steeds drukker gebouwd. Binnen de stedelijke bebouwing zijn de meeste beken over de gehele loop overwelfd. De Molenbeken vormen hierop een belangrijke uitzondering.

## **3. Deelstructuren in Aalst**

### **3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur**

#### **3.1.1. Definitie**

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten in de gemeente met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (bodemgroepen, reliëfovergangen) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid enz. - verbonden <sup>22 23</sup>.

---

<sup>22</sup> Hierin verschilt de natuurlijke structuur van de ecologische structuur. Deze laatste is de samenhang tussen ruimten die bepalend zijn voor het functioneren van natuur en niet voor alle andere activiteiten.

<sup>23</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001.

### 3.1.2. Bronnen en profiel

*kaart 9: biologische waardering*

Basisgegevens voor de analyse van de ruimtelijk-natuurlijke structuur treft men onder andere aan in één van de deelonderzoeken in het kader van het structuurplan Aalst<sup>24</sup>. Het deelonderzoek geeft een inzicht in de ruimtelijk-ecologische samenhang binnen het studiegebied. Dit wordt opgebouwd vanuit de planningscontext, het fysisch systeem en de actuele en potentiële natuurwaarden. Ter illustratie geven kaart 4 en kaart 9 de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weer. Hierbij mag men niet vergeten dat beide kaarten zijn opgemaakt vanuit een ecologische invalshoek. Zij zijn naast andere kaarten slechts bronnen bij het opstellen van de ruimtelijk-natuurlijke structuur.

### 3.1.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

*kaart 10: bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur*

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur.

- **Structuurbepalende rivier- en beekvalleien** zijn: de Dendervallei met daarin verschillende delen (ten noorden van Hofstade, doorgangen van de Dender door Aalst en Erembodegem, de Dender tussen Osbroek en Gerstjens); grote beekvalleien van de Molenbeek I, de Molenbeek II en Wildebeek, de Molenbeek IV; kleinere beekvalleien van de Sas- en Torensbeek, Zijpbeek, Siesegembeek, Ediksveldbeek, Zuidbeek, Hoezebeek, Laarbeek, Geerbeek, Wiemeersbeek en Somergembeek. Hierbij worden de rivier zelf, het alluvium en daaraan verbonden natuurlijke gebieden beschouwd.
- De **rivierdoorgang** van de Dendervallei door Aalst en Erembodegem is een min of meer natuurlijke ruimte bepaald door het fysisch systeem. Deze ruimte was en is sterk bepalend voor het functioneren van het stedelijk gebied. Nog steeds zijn bedrijventerreinen verbonden met de rivier, bevinden zich de natuurgebieden Osbroek (met daarin het stadspark) en Gerstjes naast de stadskern enz.
- **Natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk** zijn: de noordelijke Dendervallei tussen Aalst en Dendermonde, het Osbroek gelegen in een oude meander van de Dender, de Gerstjes op de rechteroever van de Dender, de Bergemeersen met de kasteeldomeinen Ten Berge en De Vis, de Wellemeersen en Kapellemeersen ten zuiden van Erembodegem als gebieden met een hoge betekenis voor natuur en met momenteel ook een beperkte recreatieve betekenis (visvijvers, weekendhuisjes), het gebied Honegem-Solegem rond de valleien van Molenbeek I, Sas- en Torensbeek en Zijpbeek. Brongebieden vindt men in de omgeving van de heuvel van Heldergerm, en de heuvel van Affligem en in het noorden van Aalst.
- **Natuurlijke (bos)gebieden gekoppeld aan hoger gelegen landschapsdelen** zijn: het Kluisbos en omgeving (voormalig vliegveld, Somergembeek), de bosgebieden Nieuwe Molen, Ten Bos en Ressebeke tussen Kluisbos en Kapellemeersen en Kravaalbos.

---

<sup>24</sup> Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk-natuurlijke structuur, deelstudie in het kader van het structuurplan Aalst, maart 1999.

- **Structuurbepalende bodemovergangen** die kunnen worden afgeleid uit het fysisch systeem zijn: de bodemovergangen naar het leemgebied ten zuiden en zuidwesten van Aalst (naar het land van Zottegem) en ten oosten van Aalst (naar het land van Asse).
- Als **hoogtepunt** worden aangeduid: de heuvel van Moorsel - Meldert en de heuvel van Affligem als hoogtepunt in het land van Asse.
- Met een aantal van de genoemde bodemovergangen en hoogtepunten zijn onbebouwde **steilranden** verbonden. Het betreft: de overgang ten zuiden van Osbroek, de steilrand evenwijdig met de Dender tussen Erembodegem en Teralfene, de steilrand van de omgeving van de Kluiskapel naar Teralfene en de steilrand naar de heuvel van Affligem ter hoogte van Molenberg.
- De verschillende rivier- en beekvalleien kunnen worden beschouwd als natte **natuurlijke verbindingen**. Droge natuurlijke verbindingen worden op dit niveau niet geselecteerd.

## 3.2. Bestaande nederzettingsstructuur

### 3.2.1. Definitie

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in het onderzoeksgebied. Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied<sup>25</sup>. Hieronder worden de verschillende soorten nederzettingen gedefinieerd. Zij komen terug als legende-elementen op de kaart van de bestaande nederzettingsstructuur van Aalst.

### 3.2.2. Bronnen en profiel

*kaart 11: bevolkingsdichtheid per statistische sector*

*kaart 12: bruto woondichtheid per statistische sector*

Basisgegevens voor de analyse van de nederzettingsstructuur vindt men onder andere in de woningbehoefte studie voor Aalst<sup>26</sup>. Hieruit werd ter illustratie de kaart met de bevolkingsdichtheid per statistische sector overgenomen (kaart 11). Daarnaast leveren kaart 12, kaart 13 en kaart 14 bijkomende gegevens voor het bepalen van de legende van de bestaande nederzettingsstructuur. Tenslotte zijn luchtfoto's, topografische kaarten en historische kaarten noodzakelijk basismateriaal.

*kaart 13: bestaande bebouwing*

De bebouwing in Aalst kan men beschrijven als volgt. Het betreft dichte residentiële bebouwing, morfologisch vergroeide kernen, kleine kernen, woonlinten enz.

---

<sup>25</sup> Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, deelonderzoek naar de nederzettingsstructuur, p2, 1998.

<sup>26</sup> Studiegroep Omgeving, structuurplan Aalst, Woningbehoefte studie, 1999.

- Het centrum van Aalst is het grootste bebouwd gebied. De industriële bebouwing langs de Dender, de bebouwing langs Gentssteenweg en enkele nieuwere wijken in het noordoosten vormen uitsteeksels aan een in oorsprong meer ronde stadsvorm. Erembodegem is de tweede grootste bebouwde vlek. Het is een dorp met meerdere zwaartepunten:
  - . Erembodegem - Terjoden;
  - . het gebied tussen het station en de brug over de Dender;
  - . Brusselbaan.
- Hofstade is via de industriële bebouwing met Klein-Aalst vergroeid. Vanuit Hofstade vertrekken verschillende linten in westelijke richting (Kortenhoekstraat, Zijpstraat).
- Gijzegem is de meest noordelijke kern. De relatief verdichte kern wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een groot klooster met school. In Molenhoek is een kleinere industriezone gelegen.
- Nieuwerkerken is een kern die gevat zit tussen E40 en de spooras Brussel - Kortrijk. Vier bruggen over een afstand van drie kilometer zorgen voor voldoende verbindingen. De kern heeft in tegenstelling tot de andere kernen een relatief regelmatig en rechthoekig stratenpatroon.
- Herdersem, Moorsel, Meldert en Baardegem (Faluintjesgemeenten) zijn kleine landelijke kernen die steeds op knopen van linten liggen. Van verdichte kernen kan men moeilijk spreken. Het gaat om kruisingen van bebouwingslinten.

*kaart 14: bovenlokale voorzieningen*

De centrumfuncties en concentratie van activiteiten in Aalst komen verspreid over de gemeente voor. Belangrijke centrumfuncties zoals het merendeel van de stedelijke diensten, het regionaal winkelcentrum, regionale diensten en enkele scholen zijn gevestigd langs en binnen de Wallenring. Onderwijsinstellingen van regionaal belang bevinden zich vooral op de linker-oever. Andere belangrijke concentraties van regionale functies situeren zich langsheen de ring (R41):

- het stedelijk ziekenhuis A.S.Z.;
- de industriële hogeschool;
- het KTA;
- het Onze Lieve Vrouw Ziekenhuis;
- de veiling 'Flora';
- het zwembad;
- een lint van kleinhandelsvestigingen.

Daarnaast zijn er nog een aantal belangrijke recreatiepolen: Zandberg, Osbroek, enkele sport-hallen, het voetbalstadion van Eendracht Aalst, het stedelijk zwembad, de baskethal van Okapi Aalst. In Gijzegem heeft de kloosterschool (Sint-Vincentius) regionale uitstraling.



### 3.2.3. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

*kaart 15: bestaande nederzettingsstructuur*

Volgende elementen maken deel uit van de nederzettingsstructuur<sup>27</sup>. Zij worden besproken in afnemende orde van stedelijkheid.

De **stedelijke ruimte** van Aalst bevat de sterk verstedelijkte gebieden van Aalst. Deze vormen nog enigszins een morfologische en functionele eenheid gericht op het (historisch) centrum. Stedelijke ruimten lopen door over gemeentegrenzen, kennen een hoge concentratie aan bebouwing en stedelijke functies en hebben een uitgebreid verzorgingsniveau. De term ‘agglomeratie’ is een goede benadering maar wijst teveel op het morfologisch aspect van de verstedelijking. Hij wordt daarom niet gebruikt. Binnen de stedelijke ruimte kan men verschillende elementen onderscheiden zoals de historische binnenstad, de negentiende eeuwse compacte stadsuitbreidingen en de aaneengesloten stadsrand (overwegend twintigste eeuws).

- De stadskern van Aalst (op een leemrug tot tegen de Dender) en de negentiende eeuwse bebouwing binnen Kapucijnenlaan, parklaan en ring (R41 ten noorden van N9) vormen samen de **kernstad** Aalst. Voorbeelden van wijken in dit gebied zijn Mijlbeek, Schaarbeke, Hertshage, Sint-Elisabeth, stationskwartier, de bedrijvigheid langs Dender en spoorlijn. Ook voor Erembodegem kan men dergelijk gebied met hoge dichtheid onderscheiden. Het betreft drie delen verdeeld door spoorweg en Dender. Deze gebieden worden benoemd als **verstedelijkte kern**.
- Rond de kernstad Aalst en de verstedelijkte kern van Erembodegem vindt men de **stadsrand** van twintigste eeuwse uitbreidingen. Het betreft verschillende randstedelijke wijken met een lagere dichtheid. Voorbeelden zijn: de rafelige rand van de bebouwing ten noord-oosten en oosten van de ring, de bebouwing in het gebied tussen N9, de ring en de Molenbeek I, uitbreidingen van Erembodegem ten zuiden van N9.
- In de stedelijke ruimte bestaan ook vroegere dorpskernen die zijn vergroeid met kernstad of stadsrand. Zij worden gedefinieerd als **morfologisch aansluitende kernen** met hoge woondichtheid. Het betreft Hofstade en in zekere mate ook Erembodegem.
- De bedrijventerreinen ten noorden en ten zuiden van Aalst worden ook beschouwd als onderdeel van de stedelijke ruimte van Aalst.

Stedelijke ruimten zijn niet langer de enige stedelijke nederzettingvormen maar worden omringd door andere **stedelijke fragmenten**.

- **Gebieden met stedelijk karakter** zijn stedelijke fragmenten naast de historische steden. Zij vertonen stedelijke kenmerken maar kennen nog niet de complexiteit, volledigheid en samenhang van de stedelijke ruimten. Zij differentiëren zich door de aanwezigheid van bovenlokale functies duidelijk op een bovenlokaal niveau van de stedelijke ruimten. In de omgeving van Aalst bestaan dergelijke gebieden, zij het nog in beperkte mate. Het betreft: het gebied tussen Kapucijnenlaan en ring ten zuidwesten van de stadskern, de omgeving van N9 ten oosten van Erembodegem (met daarin een gebied met weekendhuizen ten noorden van Kapellemeersen).

---

<sup>27</sup> Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Deelonderzoek naar de nederzettingstructuur, 1998.

- Een belangrijke aanwijzing voor het aanduiden van gebieden met stedelijk karakter is de aanwezigheid van **bovenlokale** (regionale) **stedelijke aantrekkingspunten**. In de omgeving van Aalst vindt men: het lint langs N9 (Gentsesteenweg) met invloed op de verstedelijking van Erpe), ziekenhuis en hogeschool tussen Kapucijnenlaan en ring, de bedrijvenzone noord met daarbij de omgeving van het kruispunt van ring met N45, grootschalige kleinhandel aan het kruispunt van N9 en ring ten oosten van Aalst, het stadspark, sportinfrastructuur en ziekenhuizen langs Albrechtlaan, de bedrijvenzone zuid aan E40, de abdij van Affligem, school en bedrijventerrein in Gijzegem. Sommige van deze elementen vallen reeds binnen de stedelijke ruimte. De meeste concentreren zich rond het centrum van Aalst. Ten noorden van Aalst bevinden zich een aantal verspreide functies in het buitengebied (grote bedrijven, bejaardentehuis).
- **Gebieden onder verstedelijkingsdruk** kennen een hoge immobiliënactiviteit en dreigen te evolueren naar gebieden met stedelijk karakter. Het betreft in het algemeen het versnipperd gebied ten noordoosten van Aalst, de omgeving van Affligem, de gebieden ten zuiden (waar deze tendens versterkt wordt door de aanleg van N45) en zuidwesten van Aalst. Meer specifiek betreft het: het gebied Herdersem - Wieze - Lebbeke, Affligem en directe omgeving, Nieuwerkerken.

Tenslotte kan men in Aalst meer **landelijke nederzettingvormen** onderscheiden. Sommige daarvan zijn reeds erg verstedelijkt.

- Het gebied ten noorden van de lijn Moorsel, Baardegem, Opwijk kan men aanduiden als een **bebouwd rasterlandschap**. De lintvorming is hier zo sterk dat zij aan elkaar groeien tot een raster van bebouwing met ingesloten open ruimten. Door de versnippering van de open ruimte en de fijnmazige wegeaanleg wordt de oorspronkelijke landbouwfunctie meer en meer verdreven. Rurbane gebruiken of kapitaalsintensieve tuinbouw komen in de plaats. Het gebied wordt ook gekenmerkt door de ruime aanwezigheid van grote verspreide bedrijven (Gilbos in Herdersem, tot voor kort Maiski in Meldert, Callebaut in Wieze enz.).
- Vanuit Aalst vertrekken verschillende **kernlinten** langs de invalswegen. Het betreft de bebouwing langs N9 naar Gent, N41 naar Dendermonde, N411 naar Moorsel en Baardegem, N9 naar Brussel, N405 naar Ninove.
- Het gebied ten zuiden en zuidwesten van Aalst wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van langgerekte linten als **straatdorpen**. Het betreft bijvoorbeeld Nieuwerkerken, Terjoden, Haaltert, Kerksken, Erpe, Mere enz.
- Aalst wordt omringd door allerlei **kerndorpen**: Lede, Gijzegem, Affligem, Herdersem, Moorsel, Baardegem, Meldert enz. De laatste drie zijn veeleer verdichtingen bij kruispunten van linten.
- Tenslotte is ook de **verspreide bebouwing** een nederzettingscategorie. Verspreide bebouwing komt voor op heel het grondgebied van Aalst maar in het bijzonder in het noordoosten.

De meer stedelijke nederzettingvormen en fragmenten groeien aan elkaar tot een **conglomerat**. Het betreft het gebied van het noorden van Aalst naar het zuiden van Liedekerke met de Dender als centrale as en doorkruist door E40 en spoorwegen.

### 3.2.4. Bestaande ruimtelijke structuur van enkele dorpskernen

Enkele delen van de gemeente worden meer in detail bekeken. Het betreft Erembodegem, Hofstade en de omgeving van Binnenstraat als delen van het stedelijk gebied Aalst en Gijzegem, Herdersem en Moorsel als delen van het buitengebied. Ook op de Denderomgeving wordt verder in detail ingegaan. De overige dorpskernen (bijvoorbeeld Meldert, Baardegem, Nieuwerkerken, Terjoden) of delen van het stedelijk gebied worden meer algemeen behandeld in hoofdstuk III (ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten) van het richtinggevend gedeelte. Een verdere detaillering brengt in die gebieden niets nieuws aan het licht, leidt niet tot bijkomende acties of situeert zich op projectniveau.

#### *kaart 16: bestaande ruimtelijke structuur van Hofstade*

Hofstade vormt een versnipperd geheel van linten en woonwijken op de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. Drie delen zijn enigszins herkenbaar: het industriegebied tussen N41 en Dender met ook de woonomgeving van Dendermondse Steenweg en Consciencestraat; het gebied langs de historische verbinding Aalst - Dendermonde met ook het centrum van Hofstade; het geheel van woonlinten in de open ruimte met daarbij enkele verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden. Ten westen van Hofstade bevinden zich belangrijke landbouwgebieden.

#### *kaart 17: bestaande ruimtelijke structuur van Erembodegem*

Erembodegem bestaat uit een aantal delen rond de Dender, N9 en spoorlijn 50. Het gebied tussen spoorlijn en Dender is het meest karakteristiek en minst versnipperd. Het gebied ten oosten van de spoorlijn bevat een aantal open binnengebieden en kan worden verdicht. Het gebied ten oosten van Wellemeersen-Kapellemeersen heeft N9 als belangrijkste drager maar is geen eenheid. Het geheel wordt begrensd door E40, Osbroek-Gerstjens, het Kluisbos, de heuvel van Affligem en Wellemeersen-Kapellemeersen. Aandachtspunten zijn de positie van de Dender in Erembodegem, de verhouding van Erembodegem met Osbroek-Gerstjens, de eenheid tussen de verschillende onderdelen.

#### *kaart 18: bestaande ruimtelijke structuur omgeving Binnenstraat*

Het gebied tussen Wijngaardveld, de kernstad en Moorselbaan biedt nog potenties voor stadsuitbreiding en inbreiding. Het vormt de overgang naar het versnipperd lintlandschap ten noordoosten van Aalst. De bestaande structuur wordt bepaald door verschillende evenwijdige linten. Daarvan zijn Binnenstraat en Botermelkstraat de belangrijkste. De meeste voorzieningen (scholen, sportveld, rusthuis enz.) bevinden zich in de omgeving daarvan.

#### *kaart 19: bestaande ruimtelijke structuur van Gijzegem*

De bestaande ruimtelijke structuur van Gijzegem wordt bepaald door N41 (Steenweg op Aalst - Steenweg op Dendermonde), de Dendervallei en enkele grootschalige functies ten westen van N41. Deze elementen vormen ook de aandachtspunten voor de toekomst. Een centrum situeert zich langs N41. Het Sint-Vincentius Instituut en de industriezone zijn dominant. De reservatiestrook voor een omleidingsweg hield enkele binnengebieden open.

*kaart 20: bestaande ruimtelijke structuur van Herdersem*

Herdersem is een bebouwde rand langs Grote Baan gelegen in het lintlandschap ten noordoosten van Aalst. De Dendervallei is een belangrijke begrenzing. Beekvalleien van Oude Dender en Monnikhofbosbeek zijn kleinere natuurlijke dragers. Enkele grotere bedrijven komen verspreid voor. Herdersem is omgeven door belangrijke landbouwgebieden.

*kaart 21: bestaande ruimtelijke structuur van Moorsel*

Moorsel is een geheel van linten langs onder andere Aalsterse Steenweg, Waverstraat, Kapittelstraat, Kleistraat, Reigerstraat, Driesstraat, Exterkenstraat, Kattestraat enz. Moorsel is daardoor een zeer versnipperde kern in de open ruimte. Rond Aalsterse Steenweg, Dorp en Opwijksesteenweg bevindt zich een duidelijk centrum. Het 'Waterkasteel' is een belangrijk cultureel baken. De vallei van de Molenbeek vormt een zuidelijke grens. Molenbeek, Geerbeek en Koestaartbeek vloeien samen in een natuurlijk baken ten zuidoosten van Moorsel. Leirekensroute doorsnijdt de linten in het noorden.

### **3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur**

#### **3.3.1. Definitie**

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden in het stedelijk gebied die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties<sup>28</sup>.

#### **3.3.2. Bronnen en profiel**

Basisgegevens voor de analyse van de ruimtelijk-economische structuur vindt men in het betreffend deelonderzoek (zie als voorbeeld kaart 22)<sup>29</sup>. Ook het bedrijvenonderzoek uit het afbakingsproces voor Aalst levert gegevens<sup>30</sup>. Als bijkomende bron geldt het deelonderzoek naar de agrarische structuur (zie als voorbeeld ook kaart 23)<sup>31</sup>. Tenslotte vormen ook kaart 14 met de bovenlokale voorzieningen en een overzicht van de bestaande commerciële centra nuttige bronnen.

---

<sup>28</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001.

<sup>29</sup> Studiegroep Omgeving, I.S.R.O. K.U.Leuven, Structuurplan Aalst, Ruimtelijk-economische component, december 1998.

<sup>30</sup> Studiegroep Omgeving, I.S.R.O. K.U.Leuven, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Ruimtelijk-economische component.

<sup>31</sup> Ground for GIS - K.U.Leuven Research & Development, Gemeentelijk structuurplan aalst - deelonderzoek landbouw, september 1999.

*kaart 22: bestaande bedrijventerreinen*

In Aalst kunnen drie types economische gebieden met een verschillende functionele structuur worden onderscheiden. Het gaat om:

- een historisch gegroeide ontwikkeling langsheen de Dender tot in het stadshart;
- nieuwere bedrijventerreinen gericht op de bestaande weginfrastructuur;
- kleinere ruimtelijk geïsoleerde bedrijventerreinen.

*kaart 23: landbouweenheden*

De structuurbepalende deelgebieden (aangeduid met hun toponiem) van de ruimtelijk-agrarische structuur van Aalst zijn:

1. Hofstade-Gijzegem
2. Dender Noord
3. Herdersem-Moorsel-Baardegem-Meldert
4. Kravaalvelden
5. Faluintjes
6. Roeveld
7. Dender Zuid
8. Terjoden
9. Nieuwerkerken
10. Siesegem

*kaart 24: bestaande concentraties van kleinhandel*

Op kaart 24 worden volgende winkelgebieden aangeduid:

- kernwinkelgebieden (centrum);
- perifere kleinschalige winkelgebieden;
- perifere grootschalige winkelgebieden.

### 3.3.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

*kaart 25: bestaande ruimtelijk-economische structuur*

Verschillende types van economische gebieden met een eigen functionele structuur kunnen in Aalst worden onderscheiden. Zij komen als legende-elementen voor op de kaart van de bestaande ruimtelijk-economische structuur.

- Verschillende gebieden in Aalst zijn gemengde gebieden met daarin verweven economische activiteiten. Dergelijke **gemengde economische gebieden** van stedelijk niveau zijn: de stadskern van Aalst (met een belangrijke concentratie van kleinhandelszaken, diensten, kleinere ambachtelijke bedrijven vermengd in het woongebied, in het bijzonder in het noordwesten van de stadskern), Hofstade en N41 tot Gijzegem, het gebied aan beide zijden van de noordoostzijde van de ring, het gebied rond N9 ten westen van Aalst, gedeelten van Erembodegem (rond N405, rond de Dender, rond N9), het gebied rond N460 richting Haaltert.
- Rond Aalst bevinden zich enkele grote **gemengde bedrijventerreinen gericht op autoverkeer**. Langs de autosnelweg E40 in Erembodegem bevindt zich een grote, voor de auto goed ontsloten industriezone. Deze zone loopt door in Denderleeuw. De kleinere industrie-

zone van Gijzegem ligt geïsoleerd en is moeilijk te ontsluiten. Tenslotte zijn ook grote delen van het gebied Wijngaardveld langs de Dender ten noorden van Aalst gericht op autoverkeer.

- Door de historische industriële ontwikkeling langs de Dender bestaan in Aalst ook grote **bedrijventerreinen met kadefaciliteiten**. De historische bedrijventerreinen tussen Erembodegem en Hofstade dringen ver tot in het stadshart van Aalst door. De nieuwe bedrijventerreinen van Hofstade en Wijngaardveld liggen langs de Dender en zijn nauwelijks watergebonden. Zowel deze laatste als de andere genoemde bedrijventerreinen zijn steeds meer gericht op autoverkeer. De watergebondenheid vormt zelden een doorslaggevende locatiefactor.
- **Kleinhandelsgebieden** met een concentratie van grootschalige kleinhandel in het stedelijk gebied en omgeving zijn: N9 (Gentsesteenweg) als kleinhandelslint, de omgeving van het kruispunt van ring (Albrechtlaan) en N9 als kleinhandelszone (met bestemming K.M.O.-zone), industriegebied Tragel, enkele K.M.O.-zone's. Concentraties van kleinhandel binnen de kernen vallen binnen de gemengd economische gebieden en worden niet apart op kaart aangegeven. Het betreft: de stadskern van Aalst met bovenlokale uitstraling en de lokale commerciële centra van Gijzegem, Erembodegem en Nieuwerkerken. Kleinhandel in de dorpen Herdersem, Moorsel, Baardegem en Meldert is beperkt met uitzondering van kleinhandelsvestigingen langs N411.
- Het sterk versnipperd gebied ten noordoosten van Aalst is een sterk verweven gebied met veel zonevreemde K.M.O.'s en verspreide bedrijven (hoofdzakelijk kleinere verweefbare bedrijven waaronder ook garages, drukkerijen, schrijnwerkers enz). Enkele plaatselijke verdichtingen vindt men in Moorsel, Baardegem, Herdersem, Wieze en Meldert. Het gebied wordt omschreven als **gebied met verspreide bedrijvigheid**. Gebieden tussen Hofstade en Lede en in de omgeving van Nieuwerkerken zijn gelijkaardige maar kleinere gebieden.
- Bovenlokale economische aantrekkingspunten of **werkgelegenhedsknooppunten** hebben voor de ruimtelijk-economische structuur een betekenis zoals de bovenlokale stedelijke aantrekkingspunten voor de nederzettingstructuur. Een aantal daarvan vindt men ook in beide structuren terug. Voorbeelden van werkgelegenhedsknooppunten zijn ziekenhuis en hogeschool tussen Kapucijnenlaan en ring, dienstenconcentraties verspreid in het centrum, langs de Dender en in de stationsomgeving, het kruispunt van ring en N9 oost enz.
- De verschillende **stationsomgevingen** worden gezien als elementen van de ruimtelijk-economische structuur. Zij genereren economische activiteiten. Het betreft de stations van Aalst en Erembodegem. Het goederenstation van Aalst (enkel nog gebruikt door Amylum) kan apart worden vermeld.
- De omgeving van het kruispunt van ring met N41 (ook in de buurt van het station van Aalst), de omgeving van Parklaan, de omgeving van de bloemenveiling van Aalst functioneren vandaag als **distributieknooppunt**<sup>32</sup>. Verschillende transportbedrijven zijn in deze omgeving gevestigd.
- Ook landbouwgebieden maken deel uit van de ruimtelijk-economische structuur<sup>33</sup>. Grote **samenhangende landbouwgebieden** zijn: het gebied ten noordwesten van Aalst rond Lede met grondgebonden melk- en rundvee op grootschalige weilanden, het gebied ten noordoosten van Aalst als een sterk versnipperd en gemengd land- en tuinbouwgebied met ver-

<sup>32</sup> Mogelijk kan dit begrip worden verruimd tot 'verkeersknooppunten versterkt door stedelijke activiteiten'.

<sup>33</sup> Het deelonderzoek naar de agrarische structuur geeft nog een meer verfijnde indeling dan de hiernavolgende. Voor de beschrijving van de bestaande ruimtelijk-economische structuur werd deze vereenvoudigd.

spreide glastuinbouw, niet eetbare tuinbouwproducten, grondgebonden veeteelt en akkerbouw, het gebied ten zuiden en zuidwesten van Aalst als relatief grootschalig landbouwgebied op het leemplateau. Verspreid rond Aalst-centrum liggen meerdere tuinbouwbedrijven die samen met de veiling een belangrijke tuinbouwactiviteit vertegenwoordigen.

- ***Minder samenhangende landbouwgebieden*** in de omgeving van Aalst zijn: het gebied ten westen van Aalst door E40 gescheiden van het grootschalig landbouwgebied ten zuiden daarvan (met relatief grootschalig akker- en weiland en melk- en rundveeteelt en akkerbouw), het gebied rond Affligem doorsneden door E40 met weilanden en akkers (granen en veevoeder) als een uitloper van de cuesta van Asse.
- Tenslotte bevinden zich op de grenzen van voorgaande gebieden en het verstedelijkt gebied verschillende kleinere ***landbouw (schier-)eilanden***. Het betreft: enkele gebieden in de omgeving van Herdersem, enkele gebieden in de omgeving van N9 ten oosten van Aalst en enkele gebieden ten westen van Hofstade.

### 3.4. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

#### 3.4.1. Definitie

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Aalst is de samenhang tussen alle ruimten in Aalst die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren <sup>34</sup>.

#### 3.4.2. Bronnen en profiel

*kaart 26: bestaande infrastructuren*

Naast de bestaande infrastructuren zijn basisgegevens voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur de categorisering van wegen, waterwegen en spoorwegen volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en volgens de provinciale structuurplannen van Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Daarnaast beschikt Aalst over een verkeersleefbaarheidsplan. Dit doet enkel uitspraken over het gebied binnen de ring. Ook het verkeerssignalisatieplan beperkt zich grotendeels tot het gebied binnen de ring. Tenslotte werd de oriëntatienota van het mobiliteitsplan voor Aalst begin 2000 goedgekeurd.

*kaart 27: bereikbaarheid per autobus*

Op kaart 27 worden enkele gegevens samengebracht over openbaar vervoer. De kaart combineert het aantal lijnen op een aantal trajecten en hun frequentie <sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001.

<sup>35</sup> Daarbij betekent 1 lijn frequent dat op dat traject 1 lijn rijdt met een frequentie van minstens 1 bus om de twee uur. Twee lijnen frequent wil zeggen dat er twee lijnen rijden met een frequentie van minstens 1 bus om de twee uur. Sommige frequente lijnen hebben een frequentie van 1 bus per kwartier. Lijnen met een beperkt aantal ritten rijden bijvoorbeeld slechts 1 maal 's morgens en 1 maal 's avonds.

### 3.4.3. Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 28: *bestaande verkeers- en vervoersstructuur*

Volgende elementen maken deel uit van de verkeers- en vervoersstructuur. Het betreft verschillende soorten **verbindingen, knooppunten en gebieden**.

- E40 en de spoorlijn 50a vormen samen een **bundel** van infrastructuren **van bovenlokaal niveau**. Ook N9 kan als onderdeel van deze bundel worden beschouwd.
- **Bundels van gemeentelijk niveau** zijn N41 met de Dender en de fietsroutes langs de Dender en door Hofstade, N411 en de fietsroute Lierekesroute, N405 en spoorlijnen 50 en 90 naar Denderleeuw, enz.
- De historische radialen van en naar Aalst vormen **verbindende trajecten** naar Gent (N9) met buslijnen naar Erpe, Lede en Gent, naar Dendermonde (N41) met buslijnen naar Hofstade, Lede en Dendermonde; naar Opwijk (N411) met buslijnen naar Moorsel en Opwijk, naar Brussel (N9) met één buslijn naar Brussel, naar Ninove (N405 en N45) met buslijnen naar Erembodegem, Welle en Denderleeuw, naar Geraardsbergen (N460), naar Nieuwerkerken (Kwalestraat) met buslijnen naar Nieuwerkerken. Ook de spoorlijnen 50a naar Brussel, 50 naar Gent via Wetteren en 89 naar Zottegem en Oudenaarde worden bij deze categorie ondergebracht <sup>36</sup>. Ten slotte is ook de Dender stroomafwaarts van Aalst een belangrijk verbindend traject.
- Een driekwart ring R41 ligt als een hoefijzer rond de stad en verbindt alle hoofdwegen. Hij wordt aangeduid als **verdeelweg**. Door het bochtig traject in de omgeving van Burgemeestersplein en het functioneren van de Zeebergbrug over de Dender functioneert deze niet als een volledige ring. Ook delen van N9 naar Brussel en N405 naar Denderleeuw kunnen worden beschouwd als verdeelwegen.
- De verbindingen met de bovenlokale bundel van E40 en spoorlijn 50 (met de stations van Aalst en Erembodegem) zijn **toegangswegen** tot Aalst. Het betreft N46 van afrit 18 langs Erpe naar N9, N45 van afrit 19 naar de zuidpunt van de binnenstad.
- **Multimodale knooppunten met aansluiting van spoor- en wegvervoer** zijn de stations van Aalst (met de bijbehorende pendelparking) en Erembodegem, Aalst-Kerrebroek, het station van Haaltert (Terjoden) het goederenstation van Aalst (overzijde Amylum).
- **Multimodale knooppunten met aansluiting van water- en wegvervoer** zijn gelegen langs de Dender op plaatsen waar kadefaciliteiten aanwezig zijn. Het betreft het industriegebied ten noorden van de ring en het centrum van de stad (Amylum, ook verbonden met het spoor).
- Langs de Wallenring bevinden zich verschillende randparkings voor de stadskern. Deze worden beschouwd als **multimodale knooppunten van binnenstedelijk niveau**. Zij worden niet aangegeven op de kaart.
- **Unimodale knooppunten op het wegennet** zijn: afrit 19 (Aalst) op E40, de vijf kruispunten van de historische invalswegen met de ring, het kruispunt van N405 (naar Denderleeuw) en N460 (naar Haaltert), het kruispunt van N45 (naar Ninove) met N460.
- De kernstad van Aalst, het gebied ten noordoosten van de ring, de kern van Erembodegem en de industriegebieden zijn gebieden waarbinnen een zeer dicht net van infrastructuren

---

<sup>36</sup> De spoorbedding van lijn 57 Aalst - Dendermonde via Hofstade wordt momenteel gedeeltelijk als fietsroute gebruikt maar wordt in de toekomst mogelijk opnieuw geactiveerd. Dit is opgenomen in het N.M.B.S.-investeringsprogramma star-21.



aanwezig is. Zij worden omschreven als verdichte **gebieden met een een dicht verkeersnet**. Binnen de kernstad Aalst bestaat dit net uit de beschreven radialen tot aan de Wallenweg. Daarnaast vormen ook Geraardbergsestraat en Koolstraat - Dirk Martensstraat belangrijke verkeersassen, parallel aan Vrijheidsstraat en Gentsestraat. De overige straten tussen de ring en Wallenring zijn overwegend woonstraten.

- **Gebieden met een matige interne bereikbaarheid** vindt men bijvoorbeeld waar het verkeersnet nog wordt bepaald door elementen van de natuurlijke structuur. Voorbeelden zijn de omgeving van Nieuwerkerken waar de structuur nog wordt bepaald door de parallelle beekvalleien en de Faluintjes waar het reliëf sterk bepalend is. Het versnipperd gebied ten noordoosten van Aalst (Herdersem, Moorsel, Baardegem enz.) kent ook een versnipperd en dicht lokaal wegennet. Het kent eveneens een matige interne bereikbaarheid. Dit geldt ook voor het gebied rond Gijzegem.
- **Gebieden met een zeer hoge bereikbaarheid** voor autoverkeer bevinden zich in de omgeving van de op- en afrit van E40.
- **Gebieden met een lage interne bereikbaarheid** zijn de grote aaneengesloten open ruimten ten zuiden van Aalst.

### 3.5. Bestaande landschappelijke structuur

#### 3.5.1. Definitie

De landschappelijke structuur van het stedelijk gebied Aalst is de samenhang tussen landschappen<sup>37</sup>, als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn daarbij ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur wordt dus een volwaardige deelstructuur en niet alleen onderdeel van het buitengebied<sup>38</sup>.

#### 3.5.2. Bronnen en profiel

*kaart 29: morfologie van het landschap*

*kaart 30: relictten van de traditionele landschappen*

*kaart 31: mogelijke archeologische sites*

Basisgegevens voor de analyse van de bestaande landschappelijke structuur vindt men onder andere in één van de deelonderzoeken in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied

---

<sup>37</sup> Ook wel landschapseenheden, categorieën of elementen van van de landschappelijke structuur genoemd. Een landschap wordt in dit geval een *soort* ruimte, zoals ook een nederzetting een soort ruimte is.

<sup>38</sup> Zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Deelonderzoek naar de landschappelijke structuur, 1998. Het gehanteerd begripkader werd ontwikkeld voor de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en wijkt daarom af van het begripkader gebruikt in de landschapszorg.

Aalst<sup>39</sup>. Dit onderzoek baseert zich op de juridische toestand (beschermde landschappen en landschappelijk waardevolle gebieden), relictten van de traditionele landschappen en een morfologische afbakening van open gebieden. Daarnaast zijn traditionele landschappen, de ‘Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Oost-Vlaanderen’ en een eindwerk aan de opleiding ruimtelijke planning in Antwerpen<sup>40</sup> nuttige bronnen.

De atlas van de relictten geeft een overzicht van relictzones, lijn- en puntrelictten en ankerplaatsen<sup>41</sup> van Vlaams niveau.

Ten slotte vormt de kaart met gekende archeologische sites en gebieden met hoge archeologische potentie een bron voor de erfgoedwaarde van gebieden in Aalst. De kaart belicht vooral de gebieden buiten Aalst centrum. Het is echter duidelijk dat ook het centrum van Aalst in het algemeen een gebied is met hoge archeologische potentie.

### 3.5.3. Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

*kaart 32: bestaande landschappelijke structuur*

Volgende elementen maken deel uit van de landschappelijke structuur<sup>42</sup>.

- **Structurerende reliëfelementen** in de omgeving van Aalst zijn: de heuvel van Moorsel - Meldert, de heuvel van Affligem (steilranden tussen Erembodegem en Teralfene, en ter hoogte van Faluintjes) en rond Osbroek.
- De rivier- en beekvalleien in Aalst fungeren als **structurerende hydrografische elementen**. Vanuit landschappelijk oogpunt worden volgende elementen aangeduid: de Dender ten noorden van Aalst met bijbehorende meersen tussen Gijzegem en Herderssem; de Molenbeek I van Erpe tot Hofstade met het gebied Honegem - Solegem; de Molenbeek IV van Meldert tot Aalst; de Molenbeek II tot in Kapellemeersen; de Dender ten zuiden van Aalst aan beide zijden van E40 (Welle- en Kapellemeersen); de beken in de omgeving van Nieuwerkerken (Ediksveldbeek, Zuidbeek, Laarbeek, Hoezebeek); Grootebeek – Porrebeek – Spechtmeersbeek; de beken in het rasterlandschap (Wiezebeek, Monnikhofbosbeek, Pasbeek en Klokbeek). Ook Osbroek en Gerstjens ten zuiden van Aalst kan men beschouwen als structurerende hydrografische elementen.
- **Gave landschappen** zijn ‘landschappen waarvan de samenhangende landschappelijke structuur slechts in een beperkte mate geschonden en versnipperd is door grootschalige ingrepen.’ Gave landschappen in de omgeving van Aalst komen reeds naar voor in de be-

<sup>39</sup> Studiegroep Omgeving, Ground for Gis - K.U.Leuven R&D, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, grensbepaling vanuit de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur, Onderdeel: grenzen vanuit de landschappelijke structuur.

<sup>40</sup> Laureys, G., Het aspect landschap in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, eindwerk C.V.O. Antwerpen - afdeling stedenbouwkunde en ruimtelijke planning, 1999.

<sup>41</sup> Een ankerplaats is volgens de atlas van de relictten van de gave landschappen een complex van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen dat ideaal-typische kenmerken vertoont door de gaafheid of representativiteit ofwel ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

<sup>42</sup> Voor de gehanteerde begrippen zie ook: Provinciebestuur van de provincie Antwerpen, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 juli 2001; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Deelonderzoek naar de landschappelijke structuur, 1998.

staande ruimtelijke structuur van de regio. Het betreft het land van Wetteren - Lede, het land van Zottegem, het land van Asse en het Pajottenland. Deze kunnen op schaal van de gemeente verder worden gedifferentieerd. Als gave landschappen op schaal van de gemeente worden beschouwd: het land van Nieuwerkerken met ingesneden beekdalen, straatdorpen en open kouters op heuvelruggen als overgang naar de heuvel van Heldergerm; de Faluintjes - deel van het land van Asse - als een kleinschalig landschap met grondgebonden landbouw op open kouters in een netwerk van ecologische infrastructuur (beekvalleien, bosfragmenten, hagen, houtkanten, veedrinkpoelen, bomerijen). Open kouters zijn: delen van het landbouwgebied tussen Lede en Hofstade - Gijzegem ten noordwesten van Aalst; de Siesegemkouter tussen Erpe en Aalst; de kouters Restert en Pijpenbeek van het landbouwgebied tussen Nieuwerkerken en Haaltert; de open landbouwkouters (Anderenbroek, Terjoden) in de vallei van de Molenbeek II (Kerksken - Haaltert); de Buikouter tussen Teralfene en Hekelgem in het zuidoosten van Aalst; het landbouwgebied tussen de Molenbeek en het Kluisbos in de Faluintjes (Mijlbeek). Waardevolle meersen kunnen ook in deze categorie worden ondergebracht maar werden reeds aangeduid als structurerend hydrografisch element (Honegem - Solegem, Osbroek, Gerstjens, Wellemeersen - Kapellemeersen, de Dendervallei noord, Biezebroeken - Kattebroeken en de brongebieden van de beken in het rasterlandschap.

- Ook **nieuwe landschappen** zijn onderdeel van de bestaande landschappelijke structuur van Aalst. Dit zijn landschappen die sedert de tweede wereldoorlog de bestaande structuren vervangen. Kenmerkend is de grootschalige aanpak. Lijninfrastructuren fungeren als dragers van nieuwe landschappen: de autosnelweg E40, N9, Geraardsbergsesteenweg (N45), de ring rond Aalst (R41) en de spoorlijnen Brussel - Oostende en Brussel - Aalst - Gent. Nieuwe landschappen zijn het gebied ten noordoosten van de lijn Moorsel - Baardegem - Opwijk (N411) met verweven land- en (glas)tuinbouw, linten en kleine landschapselementen; het gebied rond E40 met bedrijvigheid; het gebied ten noorden van Aalst met bedrijvigheid, weginfrastructuur en station; het winkellint aan Gentssteenweg (N9); grootschalige verkavelingen ten oosten van Erembodegem, rond de as Herdersem - Wieze en rond de kern van Nieuwerkerke; losse linten tussen de verschillende deekernen onderling en naar de verkavelingen die door hun sterk aaneensluitende bebouwing het landschap sterk doorsnijden en een barrière vormen.
- Een bijzonder nieuw landschap is de oude **industriële as langs de Dender**. Deze onstond in de loop van de negentiende en de twintigste eeuw en bevat vele oude industriële gebouwen die getuigen van het industrieel verleden van Aalst. De meeste gebouwen werden onder tussen getransformeerd, afgebroken of vervangen. Andere staan leeg<sup>43</sup>. In het bijzonder ter hoogte van Osbroek (Schotte) vormen verschillende schouwen bakens in het landschap.
- **Markante terreinovergangen** vormen een overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik of perceelsindeling<sup>44</sup>. Het betreft de overgang ter hoogte van Herdersem, de overgang ten zuiden van Osbroek, de steilrand evenwijdig met de Dender tussen Erembodegem en Teralfene, de steilrand van de omgeving van de Kluiskapel naar Teralfene en de steilrand naar de heuvel van Affligem ter hoogte van Molenberg en de steilrand naar de heuvel van Liedekerke (ten zuiden van Liedekerke).

---

<sup>43</sup> Bron: Industrieel erfgoed van Aalst.

<sup>44</sup> Bijvoorbeeld overgang tussen polders en de zand(leem)streek.

- **Bakens** zijn blikvangers en fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Zij verhogen de leesbaarheid van het landschap en structureren de open ruimte. Rond Aalst betreft het onder andere: de kasteelparken De Mot, Terlinden, Regelsbrugge, Ter Lokeren, Osbroek, Ronsevaal, De Rozerie, Somergem, De Vis, Ten Berge, Ten Rozen; bosfragmenten tussen Moorsel, Meldert en Baardegem (o.a. Faluintjes, Molenvijver en Koestaartbeek), Kattenbroek/'t Hoeksken en bosfragmenten in Molenbeek/Dendervallei ter hoogte van Gijzegem. Overige bakens zijn onder andere belfort, Amylum, Electrabel, stedelijk ziekenhuis, Onze-Lieve-Vrouw Ziekenhuis, kerktorens in en rond Aalst, de watertoren, de appartementsgebouwen aan kasteel Terlinden en aan Rozendreef. De aanwezigheid van enkele watermolens is van cultuurhistorisch belang, maar in de bestaande structuur vormt enkel de molen in Meldert (op de Molenbeek) een bakens in het landschap.
- **Open ruimte verbindingen** zijn niet of weinig bebouwde ruimten binnen, doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Zij vrijwaren de continuïteit van de open ruimte structuren en -functies en de identiteit van bebouwde gebieden. In de omgeving van Aalst worden aangeduid: het gebied tussen Kapucijnenlaan en ring verbonden met Siesegemkouter en de kouters rond Nieuwerkerken; uitlopers van de kouters in de omgeving van Nieuwerkerken en Haaltert; gebieden tussen de gerafelde rand van het bebouwd gebied in het noordoosten (waaronder de Molenbeek IV); de verbinding tussen Buikouter (tussen Teralfene en Hellegem) en Kapellemeersen; tussen Herdersem en Aalst, tussen Kattenbroek -'t Hoeksken en Aalst, Molenbeek, Immerzeel, tussen Affligem en Erembodegem, tussen Welle en Erembodegem.

#### 4. Zeven deelgebieden

Als vierde stap in de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur worden in Aalst een aantal deelgebieden aangeduid. Dit zijn complexe ruimten (ook wel ruimtelijke systemen genoemd) waarvan de ruimtelijke structuur wordt bepaald door de specifieke interactie van elementen van de vijf besproken deelstructuren. Zij zijn 'vensters' van waaruit naar het gebied wordt gekeken. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Het vervult een bepaalde rol in de ruimtelijke structuur van Aalst. De keuze van deelgebieden is niet waardenvrij. Zij vormt een aanloop naar de gewenste ruimtelijke structuur en de keuzes die daarin worden gemaakt <sup>45</sup>. De genoemde *deelgebieden* worden in het richtinggevend gedeelte vertaald naar *deelruimten* als beleidsbegrip.

Volgende deelgebieden beschrijven de bestaande ruimtelijke structuur van Aalst (zie ook kaart 33). De structuurbepalende elementen die reeds werden aangegeven voor de regio (zie punt 1) komen daarin opnieuw naar voor.

- Het **land van Zottegem** als uitloper van de Vlaamse Ardennen is een grote aaneengesloten open ruimte in het noorden en oosten begrensd door de overgang van zandleem- naar

---

<sup>45</sup> Zie ook: Van den Broeck, P., Ruimtelijke structuur - een systematische aanpak bij het opmaken van structuurschetsen, Niet gepubliceerd eindwerk, september 1997; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Eerste concept voorontwerp, december 1998; Universiteit Gent, K.U.Leuven, Studiegroep Omgeving, Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, Startnota, maart 1998.

leembodem. Landbouw is er een hoofdactiviteit. Het gebied wordt doorsneden door beekvalleien (Molenbeek I, Siesegembeek, Ediksveldbeek, Molenbeek II, Wildebeek enz.). Straatdorpen en bebouwingslinten evenwijdig met deze beken (Nieuwerkerken, Haaltert, Kerksken) en een aantal kerndorpen (Denderhoutem, Heldergem) maken er deel van uit. Het gebied loopt op naar de heuvel van Heldergem. Kouters zoals Siesegemkouter, Restert en Pijpenbeek rond Nieuwerkerken en Haaltert, kouters rond de vallei van de Molenbeek II en ten oosten van Denderleeuw zijn er eveneens onderdeel van. De noordelijke rand van het gebied staat onder verstedelijkingsdruk en wordt doorsneden door E40 en spoorwegen.

- Het **land van Asse** is een waardevolle ruimte ten oosten van het verstedelijkt gebied. Het valt ongeveer samen met een overgangsgebied met leembodems en golvend reliëf tussen zandleem- en leemstreek. De heuvel van Affligem met bebouwing, steilranden en bosfragmenten (Kluisbos, Nieuwe Molen, Ten Bos en Ressebeke 46) vormt er het middelpunt van. De Faluintjes met golvend reliëf, ingesneden beekvalleien, grondgebonden landbouw, tuinbouw en kleine landschapselementen maken er deel van uit. De zuidkant van het gebied is verbonden met Kapellemeersen aan de Dender en vormt een open ruimte tussen verstedelijkte gebieden in het noorden en in het zuiden (tussen Erembodegem en Denderleeuw en tussen Affligem en Teralfene/Liedekerke). De vallei van de Bellebeek vormt de grens met het Pajottenland.
- Het **Dendergebied** bevat het gebied langs de Dender in ruime zin. Het betreft niet alleen de rivier en haar vallei maar ook alle activiteiten die er enigszins mee samenhangen, in hoofdzaak bedrijvigheid. Een gedeelte daarvan is nog watergebonden. De stadskern van Aalst is nauwelijks verbonden met het water. Enkel de omgeving van de Sint-Annabrug heeft een band met de rivier. Grote natuurlijke gebieden van deze deelruimte zijn de Dendervallei ten noorden van Hofstade, Osbroek en Gerstjes, Kapellemeersen en Wellemeersen, de omgeving van de monding van de Bellebeek en het gebied tussen Denderleeuw en Liedekerke. Ook landbouw is aanwezig onder de vorm van weilanden langs de Dender.
- Het vierde deelgebied is het **verstedelijkt gebied Aalst**. Dit laatste bevat de kernstad en de kern van Erembodegem maar ook alle twintigste eeuwse uitbreidingen (bijvoorbeeld ook de versnipperde rand in het noordoosten en de bebouwing in de omgeving van N9 in het oosten). Verweven economische activiteiten en de ontwikkelingen langs N9 in het westen, de stations Aalst en Erembodegem, het stadspark in Osbroek, het gebied tussen Kapucijnenlaan en ring als parkgebied met stedelijke functies, verschillende kasteelparken enz. maken deel uit van dit deelgebied. De bedrijventerreinen in het noorden en het zuiden behoren er ook toe. Welle, Leeuwbrug en Denderleeuw zijn na recente ontwikkelingen (aanleg bedrijventone zuid, invloed van E40, aanleg van verkavelingen in Welle en Denderleeuw, invloed van station Denderleeuw, invloed van N208 en K.M.O.-zone Liedekerke) meer en meer vergroeid met dit gebied. Daardoor krijgt het verstedelijkt gebied een 'staart' naar het zuidoosten.
- De **oost-west infrastructuurbundel** met E40 en de spoorlijn 50a Gent - Brussel vormt een apart deelgebied. Bedrijventerreinen in Aalst en de toegangen tot de stad vanaf E40 (Siesegemlaan, N46 langs Erpe, Geraardsbergsesteenweg) behoren tot dit deelgebied. De infrastructuurbundel doorsnijdt andere deelgebieden (land van Zottegem, land van Asse, Den-

---

<sup>46</sup> en Kravaalbos verder naar het oosten

dergebied) en vormt een barrière met grote invloed op Denderleeuw, Liedekerke en Teralfene.

- Ten noordwesten van het verstedelijkt gebied bevindt zich het **land van Wetteren - Lede** als een grootschalig landbouwgebied met grondgebonden veeteelt. Dit deelgebied ligt in de zandleemstreek en wordt in het zuiden begrensd door de overgang van leem- naar zandleemstreek (ongeveer volgens Gentsesteeweg). Zij kent een lichtgolvend reliëf. Lede - gelegen op de lage heuvel van Lede - is een belangrijke kern in de omgeving van Aalst. Gijzegem is een kleinere kern. De vallei van de Molenbeek I doorkruist het gebied en scheidt Lede van Aalst (ook met het waardevol gebied Honegem - Solegem. Tussen Aalst en Lede is lintvorming beperkt.
- Een laatste deelgebied is het **rasterlandschap** ten noordoosten van Aalst en ten noorden van de lijn Aalst - Moorsel - Baarddegem - Opwijk. Het gebied is zeer versnipperd met landbouw, tuinbouw, serres, linten, kleine landschapselementen, K.M.O.-'s, zonevreemde en verspreide bedrijven enz. De Molenbeek IV en de heuvel van Moorsel - Meldert vormen de grens met het land van Asse. Kleinere kernen Herdersem, Moorsel, Baarddegem, Wieze maken er deel van uit.

## 5. Synthese

*kaart 33: synthese bestaande ruimtelijke structuur*

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving van Aalst komt het beeld naar voor van een noordwest - zuidoost gericht verstedelijkt gebied gelegen in de Dendervallei, in het zuiden ingeklemd tussen drie verschillende grootschalige open ruimten van de leemstreek en in het noorden overgaand in versnipperde landbouwgebieden van de zandleemstreek. Dit gebied wordt doorsneden door een bundel van infrastructuren (E40 en spoorlijn) die ontwikkelingen naar zich toe trekt. Hierdoor kantelt de oorspronkelijke noord-zuid oriëntatie in een oost-west oriëntatie.

De belangrijkste structuurbepalende elementen in Aalst zijn:

- de valleien van de Dender en van de verschillende beken;
- enkele belangrijke groenvolumes zoals Osbroek, Kluisbos, Kravaalbos, Kapelle- en Wellemeersen;
- het reliëf in het oosten van Aalst;
- de uitwaaiende kern van Aalst en de dealkernen die bij de stad aansluiten: Erembodegem, Hofstade, Nieuwerkerken;
- de kernen in het landelijk gebied: Gijzegem, Herdersem, Moorsel, Baarddegem en Meldert;
- de industriezones langs de Dender die de open riviervallei onderbreken;
- de bedrijventerreinen langs de autosnelweg;
- het door linten versnipperd gebied in het noordoosten;
- de meer homogene landbouwzone in het westen;
- de autosnelweg E40 die Nieuwerkerken van Aalst scheidt;
- de spoorlijn Brussel - Oostende;

- de stations van Aalst en van Erembodegem;
- bakens en open ruimte verbindingen.

## IV. Knelpunten, kwaliteiten en potenties

In de loop van het structuurplanningsproces werd een uitgebreide lijst met knelpunten, kwaliteiten en potenties opgemaakt. Dit gebeurde op basis van gesprekken met bevoorrechte getuigen, eigen waarneming, geschreven bronnen en deelstudies. Onderstaand overzicht neemt hiervan enkel de essentie over. Het betreft de knelpunten, kwaliteiten en potenties die leiden naar beleidsuitspraken in het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor Aalst.

ruimte	ruimtelijke structuur
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lintbebouwing (commercieel en residentieel) maakt van Aalst één geagglomereerd geheel.</li> <li>- Ruimtelijke barrières (zoals verkeersinfrastructuur en de Dender) scheiden stadsdelen.</li> <li>- Ontwikkelingen in de stadsrand tasten de scheiding tussen open en bebouwde ruimte aan.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De stadskern en dorpskernen blijven waardevolle (historische) gehelen.</li> <li>- Aalst bezit nog voelbare open ruimtes, waardevolle natuur en een stiltegebied (Faluintjes).</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De centrale ligging in de Vlaamse ruit biedt kansen voor toekomstige ontwikkelingen.</li> <li>- Kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en bedrijvigheid kunnen zich aanbieden in een nieuwe ontwikkeling voor de Dender.</li> </ul>

ruimte	verschijningsvorm
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het waardevol historisch en archeologisch patrimonium is vaak onbeschermd en gaat verloren. Nieuwe kwaliteitsvolle architectuur wordt nog te weinig gecreëerd in Aalst.</li> <li>- Het karakter van de dorpen en van het omliggend landschap wordt visueel aangetast.</li> <li>- Er bestaat een tekort aan stedelijke herkenningspunten en de stadstoegangen zijn onaantrekkelijk.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het landschap op grondgebied van Aalst blijft aantrekkelijk en gevarieerd door het reliëf, de ingesneden valleien, landelijke kasseiwegen enz.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bepaalde plekken bieden kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke verschijningsvorm: Keizershallen, pendelparking, Zeebergbrug enz.</li> </ul>

sector	productie en distributie
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een verarming van het stedelijk weefsel en van het dorpsweefsel treedt op doordat zonevreemde ambachtelijke bedrijven meer en meer uit de bebouwde omgeving moeten verhuizen.</li> <li>- Er wordt een tekort aan vestigingsplaatsen voor K.M.O.'s vastgesteld in verband met: <ul style="list-style-type: none"> <li>. herlokalisatie van zonevreemde bedrijven;</li> <li>. bedrijven met groei problemen;</li> <li>. starters en nieuwe vestigingsaanvragen.</li> </ul> </li> <li>- Nog vrije terreinen op bestaande bedrijventerreinen zijn zonder uitzondering moeilijk realiseerbaar.</li> <li>- De bestemming van Tragel is achterhaald.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande goed ontsloten bedrijventerreinen vormen de grootste kwaliteit.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheden bestaan om nieuwe bedrijventerreinen te creëren: Siesegemkouter, locaties aan E40.</li> <li>- Leegstaande bedrijfsgebouwen in het stedelijk gebied bieden mogelijkheden voor hergebruik: Tragel, langsheen Dender enz.</li> <li>- Aalst heeft de geografische potentie om administratieve functies aan te trekken.</li> </ul>

sector	handel
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De wildgroei van baanwinkels heeft een uitholling van het handelsapparaat in de binnenstad tot gevolg.</li> <li>- In de deelgemeenten en in de buurtcentra gaat de handelsfunctie meer en meer achteruit.</li> </ul>



<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aalst blijft een sterke positie handhaven als regionaal winkelcentrum met een ruim en gevarieerd winkelaanbod op een kleine oppervlakte.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een aangepast parkeerbeleid, gericht op winkelen, kan de toegankelijkheid van het handelsapparaat verbeteren.</li> <li>- Versterkte deekernen kunnen de commerciële druk (dagelijkse voorzieningen) op het centrum verlichten.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>natuur</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recreatiedruk, onaangepast beheer en vertuining bedreigen belangrijke natuurlijke waarden in de Dendervallei, in beekvalleien, langs oude spoorwegbermen en in natuurgebieden.</li> <li>- Vele gebieden met belangrijke natuur bezitten een onaangepaste juridische bestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>. randgebieden van grote natuurgebieden zoals Kluisbos, Kravaalbos en Gerstjens;</li> <li>. beekvalleien zoals Zuidbeek, Molenbeek, Somergembeek enz.</li> <li>. het gedeelte van Osbroek waar een reservatiestrook geldt voor de ring rond Aalst;</li> <li>. gebieden voor (verblijfs)recreatie maar met waardevolle natuur.</li> </ul> </li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij intacte beken zijn aanwezig dicht bij de kern van Aalst.</li> <li>- Vele grote gebieden bepalen voor een groot deel de natuurlijke structuur. Daarbij zijn ook talrijke kasteeldomeinen, Kluisbos, Kravaalbos, Osbroek, Gerstjes, Kapellemeersen, Ressebeke, Honegem enz.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Dendervallei, de talrijke beekvalleien en de bosgebieden bieden kansen voor natuurontwikkeling.</li> <li>- Het plaatselijk verlaten van de landbouwfunctie kan kansen scheppen voor natuurontwikkeling.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>verkeer en mobiliteit</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkeersdrukke situeert zich vooral op de ring die niet overal een geschikte doorgangsweg is.</li> <li>- Sluipverkeer op parallelle invalswegen zorgt voor toenemende onveiligheid en overbelasting in woongebieden.</li> <li>- De doortochten van verbindingswegen doorheen de dorpen blijven onaangepast aan de menging van activiteiten in de kernen.</li> <li>- Op verschillende plaatsen wordt een tekort aan parkeerplaatsen vastgesteld vooral door de aanwezigheid van langparkeerders.</li> <li>- Stationsplein en stationsomgeving zijn onattractief en niet functioneel ingericht. De stationsomgeving mist daarenboven complementaire activiteiten die de stationsfunctie kunnen versterken.</li> <li>- Ontbrekende schakels komen voor in een aantal bestaande fietspaden.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkele goede fietsroutes zoals de Leirekensroute bestaan.</li> <li>- De koppeling van de pendelparking met het station biedt een belangrijke meerwaarde op vlak van mobiliteit.</li> <li>- Kwaliteitsvolle herinrichtingen in het stadshart verhogen de leefbaarheid.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De doorstroming op de ring kan worden verbeterd door een beperkt aantal knelpunten op te lossen.</li> <li>- Mogelijkheden voor het creëren van randparkings bestaan. Pendelparking en Keizershallen kunnen uitgroeien tot gecombineerde projecten met parking en met allerhande stedelijke activiteiten.</li> <li>- De Dender biedt beperkte kansen voor goederenvervoer.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>landbouw</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De ruimtelijke versnippering van het landbouwgebied is groot als gevolg van talrijke niet-landbouwfuncties in het landelijk gebied</li> <li>- De bedrijfsonzekerheid is groot ook ten gevolge van andere wetgeving en de effecten daarvan op bestemmingswijzigingen naar andere bestemmingen dan agrarisch gebied (bijvoorbeeld afstandsregels, bemestingsnormen enz.).</li> <li>- Het landbouwgebied heeft een complexe eigendomsstructuur.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De typische familiale gemengde rundvee-akkerbouwbedrijven zorgen voor het behoud van het gevarieerd Aalsters landschap.</li> <li>- Vruchtbare zandleem- en leemgronden zijn ruimschoots aanwezig.</li> <li>- De aanwezigheid van de veiling 'Flora' is een belangrijk structurerend element voor de tuinbouw.</li> </ul>

<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De mogelijkheid om de glastuinbouw te concentreren binnen één of meerdere gebieden verhoogt de bedrijfszekerheid en de leefbaarheid. Tevens wordt ingespeeld op een gemeenschappelijke aanpak van water-, milieu- en energievraagstukken.</li> <li>- Binnen het landelijk gebied zijn volop mogelijkheden aanwezig voor een gedifferentieerde uitbouw van de land- en tuinbouw.</li> </ul>
---------------	---

<b>sector</b>	<b>huisvesting</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aalst heeft een oud woningpatrimonium met een laag comfort. Er bestaat een grote behoefte aan renovatie.</li> <li>- Leegstand boven winkels vormt een belangrijk probleem.</li> <li>- Grootschalige sociale huisvestingsprojecten (zoals Sint-Elisabeth) kunnen leiden tot getto's.</li> <li>- Er is onvoldoende kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting voor bejaarden.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De herwaarderingsgebieden hebben goede resultaten opgeleverd.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de dorpen en in het stedelijk gebied bestaan nog mogelijkheden om de bebouwing te verdichten.</li> <li>- Leegstaande gebouwen in het stedelijk gebied komen eventueel in aanmerking voor omvorming tot huisvesting.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>toerisme en cultuur</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Dender kan vandaag moeilijk worden geëxploiteerd voor rondvaarten.</li> <li>- Aalst bezit geen visueel herkenbaar toeristisch paradepaard.</li> <li>- Aalst heeft geen doorgangscamping voor bijvoorbeeld fietstoeristen.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er zijn goed uitgebouwde toeristische fietsroutes.</li> <li>- Aalst bezit een rijk historisch en archeologisch patrimonium.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dender, Oud-Schepenhuis, Oud-Hospitaal en de omgeving van de Sint-Martinuskerk kunnen beter toeristisch worden benut.</li> <li>- Het oudste stadsdeel (rond Vismarkt) bevat waardevolle cultuurhistorische elementen die beter kunnen worden uitgespeeld.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>recreatie, sport en vrije tijd</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de stedelijke wijken is er een tekort aan groen en aan speelpleinen.</li> <li>- Er zijn nauwelijks mogelijkheden voor waterrecreatie.</li> <li>- Lokale sport- en ontspanningsmogelijkheden zijn beperkt en worden bedreigd door andere bestemmingen.</li> <li>- Er is behoefte aan een vaste sportvoorziening op linkeroever.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het Osbroek biedt zeer goede recreatiemogelijkheden voor Aalst.</li> <li>- De stad beschikt over allerlei infrastructuren (sporthallen en zwembad in de omgeving van Albrechtlaan, in Erembodegem enz.</li> </ul>
<b>kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kansen om recreatiefaciliteiten uit te bouwen zijn: Tragel, de omgeving van Albrechtlaan, verschillende woonuitbreidingsgebieden in de kleinere kernen, Osbroek-Gerstjens enz.</li> </ul>

<b>sector</b>	<b>leefmilieu</b>
<b>knelpunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De deelgemeenten zijn nog te beperkt aangesloten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie.</li> <li>- E40 en enkele bedrijven in het centrum geven geluidsoverlast in grote delen van Aalst.</li> <li>- Enkele grote bedrijven veroorzaken milieuhygiënische problemen.</li> <li>- Op enkele plaatsen in Aalst is er sprake van bodemverontreiniging.</li> </ul>
<b>kwaliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofstade en Gijzegem zijn goed aangesloten op de waterzuiveringscentrale (Moorsel, Nieuwerkerken en Erembodegem in de toekomst ook).</li> </ul>

## V. Taakstellingen en ruimtebehoeften

### 1. Behoeftte aan bijkomende woningen

#### 1.1. Juridische voorraad

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en op basis van de feitelijke toestand van alle percelen werd voor de referentiedatum 1 januari 1998 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt (zie tabel 4)<sup>47</sup>. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouwkaavel kan worden gemaakt, zijn opgenomen. Niet al deze potentiële kavels zullen ooit worden bebouwd. In principe kan dit wel voor elk van hen gebeuren. De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in zes categorieën. Voor elk van die categorieën wordt het aantal bouwmogelijkheden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd volgens de typologie in de onmiddellijke omgeving.

tabel 4: onbebouwde percelen per 1 januari 1998<sup>48</sup>

	in woongebieden		in B.P.A	in verkaveling		in w.u.g. <sup>49</sup>	totaal
	woon-gebied	binnen gebied		woon zone	andere		
Aalst	591	473	568	309	22	2.144	3.320
Baardegem	157	0	0	46	5	192	438
Erembodegem	387	416	226	193	18	1.065	1.702
Gijzegem	191	6	0	70	6	39	319
Herderssem	130	81	0	66	0	102	364
Hofstade	156	0	115	64	3	263	585
Meldert	157	0	0	59	5	145	337
Moorsel	341	0	0	94	14	305	757
Nieuwerkerken	346	12	0	183	10	165	627
totaal	2.456	988	909	1.084	83	4.420	8.449

Bron: gemeentebestuur Aalst, eigen verwerking.

Niet alle 4.532 (2.456 + 909 + 1.084 + 83) juridisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Daarom wordt aangenomen dat in de volgende tien jaar van de kavels in woongebied en in B.P.A.'s ongeveer 30% op de markt komt. Van de kavels in verkavelingen geldt de realisatiegraad van verkavelingen. Hij verschilt per deelgemeente.

<sup>47</sup> Eigen berekening op basis van de gegevens van het gemeentebestuur van Aalst.

<sup>48</sup> Referentiedatum bij de verwerking van alle gegevens is 1 januari 1998. Recente bouwvergunningen en verkavelingen werden bijgetekend op de tot 1 januari 1996 bijgewerkte kadasterplannen. Een mogelijke overschatting van het aantal bouwmogelijkheden wordt dus gedeeltelijk beperkt door reeds toegekende vergunningen tot 1 januari 1998.

<sup>49</sup> woonuitbreidingsgebied

tabel 5: vrijkomend juridisch aanbod

	theoretisch aanbod	totaal juridisch vastliggend	woon-gebieden en B.P.A.'s	verkavelingen	realisatie-grad verkavelingen	vrijkomend 10 jaar <sup>50</sup>
Aalst	3.320	1.490	1.159	331	0,76	599
Baardegem	438	208	157	51	0,75	85
Erembodegem	1.702	824	613	211	0,78	348
Gijzegem	319	267	191	76	0,84	121
Herdersem	364	196	130	66	0,74	87
Hofstade	585	338	271	67	0,79	134
Meldert	337	221	157	64	0,78	97
Moorsel	757	449	341	108	0,74	185
Nieuwerkerken	627	539	346	193	0,75	249
<b>totaal</b>	<b>8.449</b>	<b>4.532</b>	<b>3.365</b>	<b>1.167</b>	<b>0,77</b>	<b>1.905</b>

Ook de overtollige leegstand wordt beschouwd als een aanbod voor het invullen van de woningbehoefte. Basis voor een schatting vormt de vermoedenslijst van de leegstand van 1998 en een controle daarvan in 2000<sup>51</sup>. Het totaal bedraagt vermoedelijk ongeveer 800 panden. Het betreft woningen die langer dan één jaar leeg staan en dus niet nodig zijn voor verhuisbewegingen (frictieleegstand). Deze overtollige leegstand wordt betrokken in het vergelijken van aanbod en behoefte (zie tabel 6).

tabel 6: overtollige leegstand

	overtollige leegstand
Aalst	543
Baardegem	13
Erembodegem	83
Gijzegem	12
Herdersem	13
Hofstade	40
Meldert	25
Moorsel	31
Nieuwerkerken	40
<b>totaal</b>	<b>800</b>

## 1.2. Taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Als uitgangspunt geldt de taakstelling voor bijkomende woningen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen voor het stedelijk gebied. Zij wordt in het voorstel van afbakening<sup>52</sup> voor het

<sup>50</sup> Het betreft: (de som van het aanbod in woongebieden (geen binnengebieden) en in B.P.A.'s x 30%) + (de mogelijkheden in verkavelingen x de verkavelingsgraad).

<sup>51</sup> Uiteraard wijzigt dit getal doorlopend. Omwille van vergelijkbaarheid blijft het basiscijfer van 1998 behouden in de berekeningen. Uit een nazicht van de evolutie van dit aantal blijkt dat latere wijzigingen de conclusies niet wijzigen.

<sup>52</sup> Studiegroep Omgeving, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Voorstel van afbakening, A.R.O.H.M. afdeling ruimtelijke planning, mei 2000.

regionaalstedelijk gebied Aalst doorberekend. Zij bedraagt 3.995 bijkomend te realiseren woningen voor heel het regionaalstedelijk gebied.

tabel 7: taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst

taakstelling (termijn 15 jaar)	gerealiseerd van 1991 tot 1997 <sup>53</sup>	nog te realiseren
5.541	1.546	3.995

De taakstelling voor het regionaalstedelijk gebied wordt door het Vlaams gewest niet expliciet verdeeld over de gemeenten van het stedelijk gebied (voornamelijk Aalst en Denderleeuw). Volgens het aantal inwoners in 1998 zou Aalst 3.126 van de 3.995 woningen voor zijn rekening moeten nemen. Volgens het aantal woningen in 1998 is dat 3.155 woningen. Uit het afbakingsproces voor het stedelijk gebied zijn ook de potenties van de juridische voorraad, de leegstand en de onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden bekend (1999). Volgens deze verhouding geldt voor de gemeente Aalst een taakstelling van 3.026 woningen. Deze kan over de deelgemeenten worden verdeeld zoals in tabel 8. Deze verdeling wordt voor de verdere verwerking gehanteerd. De deelgemeenten Aalst, Erembodegem en Hofstade worden als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd.

tabel 8: taakstelling voor het stedelijk deel van de gemeente Aalst volgens potenties <sup>54</sup>

deelgemeente	taakstelling Aalst volgens potenties <sup>55</sup>
Aalst	1.827
Erembodegem	752
Hofstade	447
<b>totaal</b>	<b>3.026</b>

### 1.3. Gesloten bevolkingsprognose

Op basis van de leeftijds piramiden voor Aalst en de verschillende deelgemeenten kan een nauwkeurige raming worden gemaakt van de groei van de gemeente zonder in- en uitwijking. Onderstaande tabel geeft deze berekening voor geheel Aalst.

tabel 9: berekening van de gesloten bevolkingsprognose voor geheel Aalst

leeftijd in 2008	leeftijd in 1998	mannen		vrouwen		met kinderen	
		nu	gesloten	nu	gesloten	nu	gesloten
tot 14	tot 4	1.926	1.921	1.827	1.825	3.753	3.745
15-19	5-9	1.978	1.974	1.932	1.929	3.910	3.903
19-24	10-14	1.962	1.951	1.909	1.905	3.871	3.855
25-29	15-19	2.254	2.232	2.118	2.112	4.372	4.344
30-34	20-24	2.241	2.216	2.180	2.172	4.421	4.389
35-39	25-29	2.838	2.806	2.741	2.728	5.579	5.534
40-44	30-34	3.218	3.174	3.038	3.014	6.256	6.188

<sup>53</sup> Bron: ibidem

<sup>54</sup> Bron: ibidem

<sup>55</sup> Het betreft: (aandeel van gemeente en deelgemeenten in de totale juridische voorraad + leegstand + onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden van het stedelijk gebied) x 3.995.

45-49	35-39	3.245	3.182	3.095	3.054	6.340	6.235
50-54	40-44	3.062	2.970	2.800	2.743	5.862	5.713
55-59	45-49	2.659	2.621	2.521	2.501	5.180	5.122
60-64	50-54	2.406	2.355	2.342	2.314	4.748	4.669
65-69	55-59	1.947	1.716	2.059	1.928	4.006	3.644
70-74	60-64	2.173	1.751	2.368	2.132	4.541	3.883
75-79	65-69	2.084	1.439	2.445	2.028	4.529	3.467
80-84	70-74	1.551	825	2.121	1.498	3.672	2.323
85-89	75-79	983	311	1.573	821	2.556	1.132
90-94	80-84	479	74	904	248	1.383	322
95-99	85-89	259	14	664	74	923	89
100-104	90-94	67	1	231	6	298	6
105+	95+	8	0	44	0	52	0
0 tot 10							8.513
<b>totaal</b>						<b>76.290</b>	<b>77.075</b>

tabel 10: bijkomend aantal woningen volgens een gesloten bevolkingsprognose voor de deelgemeenten van Aalst (periode 1998 - 2007)

deelgemeente	bevolking 1998 <sup>56</sup>	bevolking 2007 volgens gesloten prognose <sup>57</sup>	evolutie gezinsgrootte <sup>58</sup>	bijkomende woningen gesloten prognose <sup>59</sup>
<b>stedelijk gebied</b>				
Aalst	39.243	39.408	2,28 - 2,23	460
Erembodegem	10.832	11.096	2,50 - 2,40	290
Hofstade	5.530	5.643	2,66 - 2,53	151
totaal	55.605	56.147		901
<b>buitengebied</b>				
Baardegem	1.876	1.916	2,63 - 2,45	69
Gijzegem	3.205	3.260	2,70 - 2,54	96
Herderssem	2.567	2.581	2,84 - 2,65	70
Meldert	2.843	2.894	2,63 - 2,50	77
Moorsel	4.628	4.605	2,42 - 2,32	73
Nieuwerkerken	5.567	5.670	2,48 - 2,38	138
totaal	20.686	20.926		523
algemeen totaal	<b>76.290</b>	<b>77.073</b>	<b>2,41 - 2,33</b>	<b>1.423</b>

In totaal geldt volgens de gesloten bevolkingsprognose een behoefte van 1.423 bijkomende woningen voor de periode 1998 - 2007. Voor het stedelijk deel van Aalst is deze berekening van minder belang. Daarvoor geldt immers de taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Voor het buitengebied als geheel telt echter de behoefte aan bijkomende woningen volgens de gesloten bevolkingsprognose. Het betreft een totaal van 523 woningen (zie tabel 10).

<sup>56</sup> Bron: stad Aalst.

<sup>57</sup> Berekend op basis van bevolkingspiramiden voor alle deelgemeenten volgens de richtlijnen van A.R.O.H.M.

<sup>58</sup> Voor de berekening van de gezinsgrootte in 1998 is het aantal woningen in 1998 als basis gebruikt. De evolutie op lange termijn van de gezinsgrootte werd ingeschat op basis van bestaande trends.

<sup>59</sup> (Bevolking 1998 / gezinsgrootte 1998) - (bevolking 2007 / gezinsgrootte 2007).

## 1.4. Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

kaart 34: onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

In onderstaande tabellen wordt voor de deelgemeenten Aalst, Erembodegem en Hofstade gerekend met een 'stedelijke' dichtheid van gemiddeld 25 woningen per ha. Voor de deelgemeenten in het buitengebied Baarddegem, Gijzegem, Herdersem, Meldert, Moorsel en Nieuwerkerken wordt de dichtheid van 15 woningen per ha aangehouden. Technisch moeilijk te realiseren gebieden (387 mogelijkheden) worden aangeduid met een asterisk (\*)<sup>60</sup>.

tabel 11: mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

deelgemeente	gebiednummer	woonuitbreidingsgebied of binnengebied	adres	opp.	bouwmogelijkheden
Aalst	1 *	binnengebied	Stefaan De Jonghestraat en Sint-Jobstraat	1,6 ha	20
	2 *	binnengebied	Beekveldstraat, Nieuwbeekstraat en Capucienelaan	0,5 ha	13
	3 *	binnengebied	dokter André Goffaertstraat en Hugo Lefèvrestraat (Ajuinveld)	1,1 ha	28
	5 *	binnengebied	Scherreveldstraat en Maanstraat	0,17 ha	4
	6 *	binnengebied	Oude Gentbaan, Sint-Appoloniastraat, Pater-nosterstraat en Reinaertdreef	0,5 ha	13
	7	woonuitbreidingsgebied	Lindenstraat, Biekorfstraat, de spoorweg Douai - Antwerpen (Groot Krockhagen)	8 ha	200
	8	binnengebied	Sint-Annalaan, Gentsesteeweg en Koolstraat	0,3 ha	8
	9 *	binnengebied	Valerius De Saedeleerstraat, Dendermondsesteenweg en Pieter Coeckestraat	0,4 ha	10
	10	woonuitbreidingsgebied	omgeving van Eglantierstraat	6 ha	150
	11	woonuitbreidingsgebied	Eglantierstraat, Ouden Dendermondsesteenweg	0,84 ha	21
	12	woonuitbreidingsgebied	Bosveld	0,9 ha	23
	13	woonuitbreidingsgebied	Dompelstraat	1,05 ha	26
	14	woonuitbreidingsgebied	Larewei, Botermelkstraat	0,9 ha	23
	15 *	binnengebied	Prinsenveld, Popperoderies en Ouden Dendermondsesteenweg	0,43 ha	11
	16 *	binnengebied	Sint-Gudulastraat, Bolleweg en Jan de Windtstraat	0,1 ha	3
	18 *	binnengebied	Binnenstraat, Gouden Leeuwstraat	1,3 ha	33
	19 *	binnengebied	Ouden Dendermondsesteenweg, Geldhofstraat en Zavelbaan	0,6 ha	15
	20	binnengebied	Ouden Dendermondsesteenweg, Kouterstraat en Zavelbaan	4 ha	100
	22	binnengebied	Moorselbaan en Brakelstraat	0,5 ha	13
	23	binnengebied	Doornstraat, Brakelstraat	3 ha	75
	24	binnengebied	Doornstraat, Rozendreef	0,9 ha	23
	25	woonuitbreidingsgebied	Rozendreef	2,2 ha	55
	26	woonuitbreidingsgebied	Rozendreef, Oude Abdijstraat, Botermelkstraat en Arendstraat	21,75 ha	544
	27 *	binnengebied	Langestraat en Lambrechtstraat	0,6 ha	15
	28	binnengebied	Bergekouter, Klaterbaan en Ten Berg	1,2 ha	30
	29 *	binnengebied	Bergekouter, Nederveldstraat en Ten Berg	0,5 ha	13
	30 *	binnengebied	Langestraat en Hof Ten Bergstraat	0,75 ha	19
	31	binnengebied	Beukendreef, Affligemdreef en Brusselsesteenweg	0,75 ha	19
	32	woonuitbreidingsgebied	ten westen van Gertsenbaan (Denderland)	1,2 ha	30
	33	woonuitbreidingsgebied	Gertsenbaan en Overhammekouter (Vierhamcauter)	1,9 ha	48
	34	woonuitbreidingsgebied	Immerzeeldreef en Affligemdreef	32 ha	800

<sup>60</sup> Dit zijn gebieden die nog moeilijk te ontwikkelen zijn als woongebied bijvoorbeeld door een moeilijke ontsluiting, een moeilijke eigendomsstructuur, de aanwezigheid van constructies enz.

	34bis	woonuitbreidingsgebied	straatzijde Immerzeeldreef	4 ha	60
	36	woonuitbreidingsgebied	nabij Kluisbos	1,55 ha	39
	36bis	woonuitbreidingsgebied	nabij Kluisbos	5 ha	125
<b>totaal</b>					<b>2.609</b>
<b>Hofstade</b>	37	woonuitbreidingsgebied	Mottantstraat, Anjerstraat (Weyveld en Biesterveld)	9 ha	225
	38	woonuitbreidingsgebied	Lindenveld (noordoostelijk deel en overig deel)	1,5 ha	38
<b>totaal</b>					<b>263</b>

<b>Gijzegem</b>	39	binnengebied	Bundelweestraat, Klein Driesstraat	0,4 ha	6
	40	woonuitbreidingsgebied	Steenweg op Aalst, Damkouterbaan (Dam Kauter)	2,6 ha	39
<b>totaal</b>					<b>45</b>

<b>Herderssem</b>	41	binnengebied	A. De Cockstraat, Aartstraat, Grote Baan	0,7+4,7 ha	81
	42	woonuitbreidingsgebied	Sieckhuiscauter	1,6 ha	24
	43	woonuitbreidingsgebied	Koefeld	1,9 ha	29
	44	woonuitbreidingsgebied	Hardingstraat	2,3 ha	35
	45	woonuitbreidingsgebied	Grote Baan, Middenweg	0,9 ha	14
<b>totaal</b>					<b>183</b>

<b>Moorsel</b>	46	woonuitbreidingsgebied	Steenveld, Groenstraat, Koeisteertweg, Kattestraat	4 ha	60
	47	woonuitbreidingsgebied	Exterkenstraat, Kattestraat (Romelain)	4 ha	60
	48	woonuitbreidingsgebied	Ijzerenwegstraat, Aalstersesteenweg	10,5 ha	158
	48bis	woonuitbreidingsgebied	Geensbeek	1,8 ha	27
<b>totaal</b>					<b>305</b>

<b>Baardegem</b>	49	woonuitbreidingsgebied	Hoogstraat, Kerkstraat, Mechelsesteenweg	4 ha	60
	50	woonuitbreidingsgebied	Kerkhofstraat, Dorpsstraat, Kapellestraat	8,8 ha	132
<b>totaal</b>					<b>192</b>

<b>Meldert</b>	51	woonuitbreidingsgebied	Dorpsstraat, Parijsstraat (Goosenbroek)	4,1 ha	62
	52	woonuitbreidingsgebied	Eeckhoutstraat, Koewideweg (Het Lint)	5,5 ha	83
<b>totaal</b>					<b>145</b>

<b>Erembodegem</b>	53bis	woonuitbreidingsgebied	Heuvel, Kluizestraat, Groenstraat (Ronsevaal Heuvel)	4,3 ha	108	
	54bis	woonuitbreidingsgebied	oostelijk deel van Erembodegem	14 ha	350	
	55 *	binnengebied	Hageveld, Groenstraat en Rietstraat (Groenland)	1,7 ha	43	
	57 *	binnengebied	nabij centrum van de oostelijke kern van Erembodegem (Hogeweg)	2,8 ha	70	
	57bis *	binnengebied	Vijverstraat, Vaalstraat en Ronsevaalstraat	0,35 ha	9	
	58 *	binnengebied	Meerlaanstraat	0,4 ha	10	
	59	binnengebied	Hopstraat en Bronlaan	0,7 ha	18	
	60	binnengebied	Roefeld, Kapellestraat, Marktweg	2,5 ha	63	
	60bis	binnengebied	Varent	2,3 ha	58	
	61	binnengebied	Hogeweg, Kromme Elleboogstraat (Abbe Gat)	2,5 ha	63	
	61bis	binnengebied	Kromme Elleboogstraat, Scherrestraat	0,5 ha	13	
	62	woonuitbreidingsgebied	Kerkhofbaan, Molenkouterstraat	2,25 ha	56	
	63	woonuitbreidingsgebied	Alfons Van De Maelestraat, Molenkouterstraat	3 ha	75	
	64	woonuitbreidingsgebied	Vrijheidsstraat, Nieuwstraat, Welleweg	8 ha	200	
	65 *	woonuitbreidingsgebied	Welleweg en Kouterbaan (Swalmecauter)	1,5 ha	38	
	66	binnengebied	Alfons Vvan De Maelestraat, Roomshofstraat	1,5 ha	38	
	67 *	binnengebied	Alfons Van De Maelestraat en Keppestraat	1 ha	25	
	68	woonuitbreidingsgebied	Geraardbergsesteenweg, spoorweg Kortrijk - Denderleeuw	9,5	238	
	68bis *	woonuitbreidingsgebied	Kloosterstraat	0,24 ha	6	
<b>totaal</b>					<b>1.481</b>	



<b>Nieu- werker- ken</b>	69	woonuitbreidingsgebied	autosnelweg, Kantonstraat en Kwalestraat	2	30
	71	woonuitbreidingsgebied	Restertstraat	9	135
	72 *	binnengebied	Kriekstraat, Keizerstraat en Sint-Annastraat	0,8	12
<b>totaal</b>					<b>177</b>

*tabel 12: totalen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden*

<b>deelgemeente</b>	<b>mogelijkheden</b>
Aalst	2.609
Baardegem	192
Erembodegem	1.481
Gijzegem	45
Herdersem	183
Hofstade	263
Meldert	145
Moorsel	305
Nieuwerkerken	177
<b>totaal</b>	<b>5.425</b>

## 1.5. Vergelijking van aanbod, behoeften en potenties

tabel 13: vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen

	juridisch vastliggend <sup>61</sup>	vrijkomend eerste 10 jaar	leegstand (excl. frictie)	taakstelling en gesloten prognose 10 j. (excl. frictie)	tekort / overschot <sup>62</sup>	potenties (binnengebieden en wugs) <sup>63</sup>	behoefte lange termijn <sup>64</sup>
<b>stedelijk gebied</b>							
Aalst	1.490	599	543	1.827 <sup>65</sup>	685 <sup>66</sup>	2.609	1.682
Erembodegem	824	348	83	752	321	1.506	417
Hofstade	338	134	40	447	273	263	199
totaal	2.652	1.081	666	3.026	1.279	4.378	2.298 <sup>67</sup>
<b>buitengebied</b>							
Baardegem	208	85	13	69 <sup>68</sup>	-29 <sup>69</sup>	192	67
Gijzegem	267	121	12	96	-37	45	110
Herdersem	196	87	13	70	-30	183	89
Meldert	221	97	25	77	-45	145	104
Moorsel	449	185	31	73	-143	305	178
Nieuwerkerken	539	249	40	138	-151	177	218
totaal	1.880	824	134	523	-435	1.073	766
<b>algemeen totaal</b>	<b>4.532</b>	<b>1.905</b>	<b>800</b>	<b>3.549</b>	* <sup>70</sup>	*	*

Voor tabel 13 gelden volgende besluiten.

- Uit de vergelijking van taakstelling met de juridische voorraad (inclusief leegstand) in het stedelijk deel van Aalst blijkt een tekort aan mogelijkheden voor 1.279 woningen. Aansnijden van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden is noodzakelijk.
- In het stedelijk deel van Aalst overtreft de reserve in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in ruime mate het geraamd tekort. Een fasering van aan te snijden gebieden is bijgevolg noodzakelijk. Deze fasering hoeft niet te strikt te worden afgestemd op het tekort. Het stedelijk beleid vraagt immers om een ruim aanbod aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied, niet alle gebieden komen even gemakkelijk op de markt, in een aantal gebieden zijn ook gemeenschapsfuncties noodzakelijk, een aantal gebieden zijn technisch moeilijk te ontwikkelen en de leegstand wordt mogelijk niet volledig benut binnen de

<sup>61</sup> Het betreft het totaal vastliggend aanbod aan bouw mogelijkheden voor woningen in woongebied (geen binnengebieden), B.P.A.'s en verkavelingen.

<sup>62</sup> Een positief getal betekent een tekort, een negatief getal betekent een overschot.

<sup>63</sup> Inclusief 341 technisch moeilijk te realiseren mogelijkheden.

<sup>64</sup> Berekend op basis van bevolkingsvooruitzichten van het N.I.S. 1992-2050 en een inschatting van de evolutie van de gezinsgrootte en verdeeld volgens de huidige omvang van de deelgemeenten.

<sup>65</sup> Aandeel van Aalst in de taakstelling voor het stedelijk gebied.

<sup>66</sup> (taakstelling ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) - (vrijkomend gedurende de eerste tien jaren) - (leegstand)

<sup>67</sup> De behoeftenberekening op lange termijn heeft nauwelijks betekenis voor het stedelijk gebied ten gevolge van het rekenen met de taakstelling.

<sup>68</sup> Berekening op basis van de bevolkingspiramiden van alle deelgemeenten.

<sup>69</sup> (gesloten bevolkingsprognose) - (vrijkomend gedurende de eerste tien jaren) - (leegstand)

<sup>70</sup> \* = geen betekenis

planperiode. Dit pleit voor het aanduiden van een voldoende grote reserve van prioritair te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden.

- Uit de vergelijking van de gesloten bevolkingsprognose met de juridische voorraad (inclusief leegstand) in het totaal van het buitengebied van Aalst blijkt een overschot aan mogelijkheden voor 435 woningen. Dit betekent dat buiten het stedelijk deel van Aalst geen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden, behalve eventueel voor sociale woningen (zie verder).
- De waarde van een behoeftenberekening op lange termijn is gering. Deze kan wel aanduiden of het al dan niet noodzakelijk is gebieden te reserveren buiten woongebied of woonuitbreidingsgebieden. Dit blijkt niet het geval. Voor de lange termijn behoefte volstaan in heel de gemeente de juridische voorraad, de leegstand en de reserve in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden.

## **2. Renovatiebehoefte**

Toepassing van onderzoek naar de woningkwaliteit in Vlaanderen op Aalst leert dat ongeveer 14% of 4.000 woningen in Aalst sterk moeten worden gerenoveerd of vervangen. Indien men als beleidsdoelstelling weerhoudt dat al deze woningen met lage kwaliteit (met gebreken en met meerdere zware gebreken) tijdens de komende tien jaar moeten worden gesaneerd, dan ligt de stads- en dorpsvernieuwingsbehoefte op ongeveer 400 woningen per jaar. Dit is ongeveer het huidig aantal private renovaties waarvoor een bouwdoos wordt ingediend (gemiddeld 390 per jaar, doch sterk dalend, over de periode 1991 - 1995). Een steekproef naar het aandeel van sanering bij werken van geringe omvang (1997) geeft weer dat er 192 renovaties<sup>71</sup> hebben plaatsgevonden. Het werkelijk aantal private renovaties ligt veel hoger. Verfraaiingswerken en kleinere aanpassingswerken zoals het wijzigen of maken van openingen die de structuur van de woning niet wijzigen, zijn niet in dit cijfer opgenomen (met uitzondering van gevelwerken). Het gaat hier om 136 geregistreerde gevallen. Daarnaast heeft een bijkomende 26% van de woningen (circa 7.500) een lichte renovatie. Wanneer deze renovatie niet wordt uitgevoerd, dreigt ook een deel van deze woningen op termijn ongezond onverbeterbaar te worden en uit de woningmarkt te verdwijnen. Niettegenstaande de globale kwaliteit van het woningpark behoorlijk is, vormt dit pakket te verbeteren woningen voor het woonbeleid in de gemeente een belangrijke problematiek.

## **3. Behoefte aan woningen voor specifieke groepen**

### **3.1. Volkshuisvesting**

Het huidig aanbod (1998) aan sociale woningen (huurwoningen en koopwoningen) in Aalst bedraagt gemiddeld 8,2% (zie tabel 14). Dit benadert het Vlaams gemiddelde (8,5%). Het

---

<sup>71</sup> De verbouwingswerken (131) samen met de gevelwerken (61) worden gezien als renovaties.

overgroot deel daarvan situeert zich in de deelgemeente Aalst. De behoefte aan bijkomende sociale woningen wordt als volgt ingeschat.

- Potentieel komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrenzen <sup>72</sup> in aanmerking voor een sociale huurwoning. Naar schatting zijn thans 6.548 private huurders (20,82% van de gezinnen) in die situatie <sup>73</sup>. In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen, zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op 1.232 gezinnen. Op de wachtlijsten van c.v. Huisvesting - Gewest Aalst staan 400 kandidaten uit de gemeente ingeschreven. Een mogelijk richtcijfer bedraagt 750 woningen.
- Potentieel komen alle gezinnen die geen eigendom bezitten en een middelhoog inkomen hebben beneden de vastgelegde inkomensgrens <sup>74</sup> in aanmerking voor een sociale koopwoning. Naar schatting <sup>75</sup> zijn er thans 433 privé-huurders in die situatie. In praktijk zullen vooral de huurders die aan de inkomensgrenzen voldoen en in een slechte woning wonen, zich kandidaat stellen. Benaderend kan hun aantal worden geraamd op 150 gezinnen.

***In totaal kan de behoefte aan sociale woningen tot 2007 worden geschat op 900 woningen (750 + 150). Dit zou het totaal aantal sociale woningen brengen op 3.491 (1.625 + 966 + 900) of 9,9% van het geraamd aantal woningen in 2007 <sup>76</sup> (zie ook tabel 14).***

Het inschatten van een behoefte op lange termijn heeft slechts betekenis voor het buitengebied. Het betreft een klein aantal sociale woningen.

---

<sup>72</sup> Inkomstenvoorwaarden zijn conform het nieuw sociaal huurbesluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994: voor een gezin geldt een grens van 820.000 fr. te verhogen met 45.000 fr. per persoon te laste, voor een alleenstaande met één of meer personen ten laste bedraagt deze 776.200 fr. netto-belastbaar, te verhogen met 41.000 fr. per persoon ten laste. Voor alleenstaanden zonder personen ten laste geldt een maximum inkomen van 524.800 fr.

<sup>73</sup> Eigen berekening op basis van de Fiscale Statistiek van de Inkomens 1990 (N.I.S.), in de veronderstelling dat 80% van de zeer lage inkomens huren en het aandeel huurders verder lineair daalt naarmate het inkomen stijgt, tot 0% huurders bij de inkomens vanaf één miljoen fr.

<sup>74</sup> < 1.200.000 fr. netto-belastbaar, + 40.000 fr. per kind ten laste. In praktijk komt vooral de groep boven de 700.000 fr. in aanmerking.

<sup>75</sup> Dezelfde berekeningsmethode wordt gehanteerd als bij de huurwoningen.

<sup>76</sup> Het Vlaams gemiddelde bedraagt 5,23% sociale huurwoningen en 3,26% sociale koopwoningen. Het totaal gemiddelde is 8,5%. Voor landelijke gebieden is het gemiddelde 3,22% huurwoningen.

tabel 14: overzicht aanbod en mogelijke behoefte sociale woningen, vergeleken met de behoefte aan bijkomende woningen (taakstelling en gesloten prognose) en het aantal woningen in 1998 en 2007

	aanbod huur 1998	aanbod koop 1998	aantal woningen 1998	percentage sociale woningen 1998 (huur en koop)	taakstelling bijkomende woningen / gesloten prognose	geraamd aantal woningen 2007	nog te realiseren 2007	tekort lange termijn <sup>77</sup>
<b>stedelijk gebied</b>								
Aalst	1.470	601	17.245	12,0	1.827	19.072		
Erembodegem	43	-	4.333	1,0	752	5.085		
Hofstade	35	101	2.081	6,5	447	2.528		
totaal	1.548	702	23.659	9,5	3.026 <sup>78</sup>	26.685		*
<b>buitengebied</b>								
Baardegem	-	-	714	0	69	783		0
Gijzegem	-	120	1.187	10,1	96	1.283		1
Herdersem	-	77	901	8,5	70	971		2
Meldert	-	33	1.082	3,1	77	1.159		3
Moorsel	-	-	1.913	0	73	1.986		11
Nieuwerkerken verspreid	-	28	2.249	1,2	138	2.387		8
77	77	6						
totaal	77	264	8.046	4,2	523 <sup>79</sup>	8.569		25
<b>algemeen totaal</b>	<b>1.625</b>	<b>966</b>	<b>31.704</b>	<b>8,2</b>	<b>3.549</b>	<b>35.253</b>	<b>900</b>	

\* geen betekenis

De ingeschatte totale behoefte van 900 bijkomende sociale woningen voor de periode 1998-2007 kan bijvoorbeeld worden verdeeld, rekening houdend met volgende doelstellingen (zie tabel 15):

- het verdelen van de behoefte over stedelijk gebied en buitengebied volgens de verhouding van de vrijkomende juridische voorraad in het buitengebied (824 woningen, zie tabel 13) en de taakstelling in het stedelijk gebied (3.026 woningen);
- het uitvoeren van een inhaaloperatie in Erembodegem tot 6,5% van de omvang in 2007;
- het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in het buitengebied en in Hofstade;
- het behouden van minimaal het Vlaams gemiddelde in stedelijk gebied (8,5%) en buitengebied (ongeveer 4%).

In het stedelijk gebied zijn reeds projecten gepland voor 188 woningen in Aalst en 33 woningen in Hofstade. Deze zijn een eerste invulling van de behoeften in het stedelijk gebied. De verdeling over het buitengebied kan bijvoorbeeld gebeuren in verhouding tot de huidige omvang van de kernen. Dit kan worden gecorrigeerd volgens de aanwezige voorraad aan sociale huisvesting. De verdeling tussen huur- en koopwoningen hangt af van de deelgemeente. In het stedelijk gebied bestaat een grotere behoefte aan koopwoningen (bijvoorbeeld meer dan 50%), in het buitengebied bestaat een tekort aan huurwoningen (bijvoorbeeld meer dan 60%).

<sup>77</sup> 10% van het verschil tussen de behoefte aan bijkomende woningen op lange termijn en de gesloten bevolkingsprognose op korte termijn.

<sup>78</sup> Het betreft de taakstelling voor het stedelijk gebied.

<sup>79</sup> Het betreft de gesloten bevolkingsprognose voor het buitengebied.

tabel 15: mogelijke verdeling behoeften sociale woningen over de deelgemeenten

	aanbod huur 1998	aanbod koop 1998	voorzien projecten	behoefte 10 jaar	tekort 10 jaar
<b>stedelijk gebied</b>					
Aalst	1.470	601	188	345	157
Erembodegem	43	-	-	287	287
Hofstade	35	101	33	79	33
totaal	1.548	702		711	490
<b>buitengebied</b>					
Baardegem	-	-	-	17	17
Gijzegem	-	120	-	28	28
Herdersem	-	77	-	21	21
Meldert	-	33	-	25	25
Moorsel	-	-	-	45	45
Nieuwerkerken	-	28	-	53	53
verspreid	77	6			
totaal	77	264		189	189
<b>algemeen totaal</b>			221	900	679

### 3.2. Bejaardenhuisvesting

tabel 16: aanbod en behoeften aan bejaardenhuisvesting

deelgemeente	aanbod + gepland	behoefte Vlaams gewest <sup>80</sup>	overschot
rusthuisbedden	892	781	111
serviceflats	395	368	27
bejaardenwoningen	350	168	182
<b>totaal</b>	<b>1.637</b>	<b>1.317</b>	<b>320</b>

Volgens de behoeftenraming van het Vlaams gewest bestaat in Aalst in principe geen behoefte aan bijkomende bejaardenhuisvesting, mits uitvoering van de planning. Wel is volgens deskundigen uit de sector een verschuiving van rusthuizen naar betaalbare serviceflats en bejaardenwoningen met (verschillende graden van) dienstverlening wenselijk. Dit volgt uit het inzicht dat bejaarden langer in een vertrouwde en gemengde leefomgeving zouden moeten kunnen wonen. Daarnaast behoeven bejaarden het meest van alle deelgroepen in de bevolking kwalitatieve woningverbetering. Zij wonen in verhouding het meest in ongezonde en slecht uitgeruste woningen. Bovenop de algemene stimulering van woningverbetering door het stadsbestuur, is een specifieke ondersteuning, bijvoorbeeld vanuit het O.C.M.W., zeer zinvol. Deze bevat steun in onderhandelingen met de verhuurder, financiële steun, technische steun met klusjesploeg(en) voor kleine verbeteringen.

<sup>80</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn, 1-4-1998; rusthuisbedden en serviceflats.

### 3.3. Woonwagenbewoners

Woonwagens op vroegere illegale terreinen werden geherlokaliseerd naar een nieuwe locatie op Hoge Vesten. Toch bestaat een behoefte aan 9 bijkomende standplaatsen op een residentieel openbaar woonwagenterrein. Redenen zijn een tekort van 5 standplaatsen op het terrein Bleekveld en een verwachte natuurlijke aangroei van 4 standplaatsen.

tabel 17: aanbod aan standplaatsen voor woonwagenbewoners

terrein	bestaand
Zijpstraat	13 standplaatsen 2.000 m <sup>2</sup>
Bleekveld	15 standplaatsen aansluitend bedrijvigheid 8.540 m <sup>2</sup>

### 3.4. Woningen voor mindervaliden

Een aantal aangepaste woningen voor mindervaliden is noodzakelijk. Exacte cijfers over de behoefte zijn op gemeentelijk niveau evenwel niet beschikbaar. Enerzijds kunnen particulieren voor het aanpassen van woningen een beroep doen op subsidiëring van het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap. Verhoudingsgewijs met Vlaanderen zou het aantal effectieve subsidiëringen voor Aalst 5 woningen per jaar bedragen. Anderzijds dienen ook in de sfeer van de volkshuisvesting aangepaste of aanpasbare woningen te worden voorzien. Deskundigen uit de sector geven hiervoor een tweevoudige strategie aan. Daar de aard van de handicaps en de specifieke behoeften moeilijk te voorspellen zijn, worden best zo veel mogelijk nieuwe woningen in de volkshuisvesting potentieel omnivalent en rolstoeltoegankelijk (met o.m. voldoende brede deuren) gemaakt. Binnen deze woningen gebeuren specifieke aanpassingen in functie van de concrete bewoners naar aanleiding van de verhuring. Daarnaast is het wenselijk in Aalst minstens één cluster van een twaalfstal Focus-woningen met een bijhorend ADL-centrum (Activiteiten Dagelijks Leven) uit te bouwen. Volgens de Focus-regeling moeten deze woningen worden vermengd in een ruimer project met ook woningen voor validen.

### 3.5. Kleine en grote gezinnen

De bijkomende woningen moeten beantwoorden aan specifieke kenmerken qua aard en grootte om geschikt te zijn voor de (veranderende) samenstelling van de Aalsterse bevolking. Door de dalende gezinsgrootte is er vooral een behoefte aan kleinere woningen. Als hypothese wordt aangenomen dat de verschillende categorieën van gezinsgrootten (gezinnen met 1, 2, 3,

4 en 5 of meer personen) de komende tien jaar (1998 - 2008) in verhouding tot de dalende gezinsgrootte op een zelfde manier evolueren als de voorbije tien jaar (1987- 1997) <sup>81</sup>.

Het feit dat ongeveer 635 kamerwoningen bestaan (= 2% van het totaal aantal woningen) in Aalst geeft een indicatie van de (extra) behoefte aan *kleine woningen*. Een dergelijk fenomeen heeft invloed op de grootte van de doelgroep van betaalbare eenpersoonshuishoudens in de vorm van studio's en dergelijke. Het feit dat geweigerde kamerwoningen en illegale of onbekende kamerwoningen een groot deel van het aanbod uitmaken (41%), geeft te kennen dat in dit segment van de markt sprake is van een grote behoefte.

**Grote gezinnen** wonen meer dan gemiddeld in overbevolkte, slecht uitgeruste en ongezonde woningen <sup>82</sup>. Zowel op de particuliere markt als in de volkshuisvesting zijn zeer weinig aangepaste woningen voor deze 'beperkte' doelgroep in de bevolking beschikbaar. Niettegenstaande de globale nood aan kleinere woningen moeten voor de grote gezinnen (met vijf kinderen en meer) voldoende inspanningen worden geleverd, onder meer in renovatie en nieuwbouw, om aangepaste, gezonde en betaalbare woningen te voorzien. In de onderstelling dat een derde van de grote gezinnen in Aalst thans in een ongezonde woning woont, zouden in totaal ongeveer 140 grote woningen (met meer dan vijf slaapkamers) moeten worden voorzien. Prioritair hierbij zijn de 'éénouder grote-gezinnen'. Om deze een passende gezonde woning aan te bieden, zouden 30 grote woningen nodig zijn.

Het afbakeningsvoorstel voor het stedelijk gebied Aalst berekent een verdeling van de taakstelling voor bijkomende woningen over verschillende gezinstypes op basis van indicatief onderzoek naar bevolkings- en gezinsontwikkeling in het stedelijk gebied <sup>83</sup>. Het betreft: 1.136 alleenstaanden, 1.398 koppels, 1.247 klassieke gezinnen, 187 gezinnen met meer dan vijf personen. Hieruit blijkt dat bijna een derde van de gezinnen in het stedelijk gebied 'klassieke gezinnen' (twee kinderen) zullen zijn indien de taakstelling wordt gerealiseerd volgens de gemaakte veronderstellingen <sup>84</sup>. Dat betekent dat naast een groot aanbod aan kleine woningen ook een belangrijk pakket grotere woningen met tuin moet worden voorzien. Deze conclusie is slechts richtinggevend aangezien men niet kan voorspellen in welke mate deze behoeften zullen worden opgevangen door allerlei interne verhuisbewegingen.

### 3.6. Meervoudig achtergestelde huishoudens

Een laatste specifieke doelgroep zijn de meervoudig achtergestelde huishoudens die vaak in verhouding tot de kwaliteit in te dure privé-huurwoningen leven. Door hun communicatiestijl, gebrekkig inzicht in juridische regelingen en soms sterke schommelingen in hun levenssitua-

---

<sup>81</sup> Gegevens N.I.S.-Volkstellingen 1981 en 1991, Bevolkingsgegevens stad Aalst. Een zelfde oefening kan ook gebeuren vertrekkende vanuit de evolutie van de verschillende gezinsgrootten in de periode 1991 - 1997.

<sup>82</sup> Zie onder meer N.I.S. 1981, gecombineerde gegevens, woningen, nationaliteiten en gezinssamenstellingen.

<sup>83</sup> Studiegroep Omgeving, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Voorontwerp 2 van afbakeningsvoorstel, A.R.O.H.M. afdeling ruimtelijke planning, augustus 1999.

<sup>84</sup> Bijkomende immigratie in de leeftijdsgroep van 35 tot 44 jaar, geen uitwijking vanaf 50 jaar (scenario 1), doorrekenen van de bestaande differentiatie van de gezinnen in 1997, hypothetisch stedelijk gebied enz.



tie staan velen onder hen in een zwakke positie tegenover de verhuurder. Gerichte ondersteuning vanuit sociale diensten in samenwerking met huurdersorganisaties kan dit probleem ten dele verhelpen. Het beperkt aanbod van woningen voor deze doelgroep vanuit het O.C.M.W. levert een tweede bijdrage. Daarnaast is het echter ook aangewezen dat deze groep in het veel ruimer aanbod van de V.H.M.-vennootschappen blijvend terecht kan. Qua inkomen en toewijzingsregels is dit in het huidige sociaal huurbesluit geen probleem. Aanvullend is een permanente woonbegeleiding (individueel en in groep, vormend, preventief en bemiddelend bij problemen en conflicten met burens en vennootschap) van deze huurders door een gespecialiseerde dienst zeer zinvol. Ook het toewijzen van een gepast woningaanbod van (kleine) huizen langs de straat in plaats van appartementen kan daarbij behulpzaam zijn, daar dit woningtype beter aansluit bij de volkse wooncultuur van deze groep. Hetzelfde geldt overigens ook voor sommige groepen migranten van de eerste generatie, die bijvoorbeeld het gebruik van een lift mijden.

#### **4. Zonevremde woningen**

*kaart 35: verkenning zonevremde woningen*

Allerlei decreetswijzigingen in 1999, 2000 en 2001 brachten de problematiek van de zonevremde woningen in het voetlicht. In het kader van het ruimtelijk structuurplan Aalst werd daarom een verkennend onderzoek<sup>85</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek gebeurde in functie van het opsporen van de noodzakelijke acties betreffende zonevremde woningen. Het decretaal kader (en eventuele wijzigingen daarvan) beïnvloeden de noodzaak aan acties in hoge mate. Het onderzoek vervangt niet het definitief onderzoek bij de eventuele opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen inzake zonevremde woningen.

Inzake de verdeling van zonevremde woningen over de verschillende deelgebieden blijkt dat:

- de grootste groep verspreide zonevremde woningen zich bevinden in landbouwgebied in het rasterlandschap (zowel ten noorden van N411 als ten zuiden daarvan - grootteorde 200 woningen)
- de deelgebieden Faluintjes - Kravaalvelden (grootteorde 60 woningen) en het land van Wetteren - Lede (omgeving Hofstade en Gijzegem - grootteorde 70 woningen) ook vrij grote aantallen zonevremde woningen bevatten;
- een beperkt aantal verspreide zonevremde woningen zich bevinden in Nieuwerkerken (grootteorde 30 woningen).

Zonevremde woningen bevinden zich in alle bestemmingen. Het betreft (cijfers zeer benaderend):

- in landbouwgebied ongeveer 360 woningen;
- in natuurgebied ongeveer 50 woningen;
- in parkgebied ongeveer 30 woningen;
- in industriegebied ongeveer 15 woningen;

---

<sup>85</sup> Aangezien het een verkennend onderzoek betreft zijn alle genoemde cijfers erg benaderend. In het verkennend onderzoek werden landbouwbedrijven voorlopig niet aangeduid als potentiële zonevremde woningen. In de genoemde cijfers en op de bijbehorende kaart zijn zij niet opgenomen.

- in recreatiegebied ongeveer 10 woningen.

Concentraties van zonevreemde woningen in groengebieden bevinden zich:

- op de rand van Gerstjens (grootteorde 15 woningen in parkgebied);
- in de noordelijke Dendervallei (grootteorde 15 woningen in natuurgebied);
- in de vallei van de Molenbeek IV in de omgeving van Moorsel (grootteorde 10 woningen in natuurgebied).

Lokale concentraties van zonevreemde woningen bevinden zich vooral in een aantal linten in het rasterlandschap.

Het totaal aantal zonevreemde woningen volgens het verkennend onderzoek bedraagt ongeveer 460 woningen. Het grootste gedeelte daarvan (bijna 90 %) geniet volgens het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 naast het recht op instandhoudingswerken (ook inzake stabiliteit) ook mogelijkheden tot verbouwen, herbouwen en uitbreiden. Ongeveer 50 woningen zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Deze beschikken volgens het wijzigingsdecreet van 13 juli 2001 over uitgebreide mogelijkheden tot instandhouding.

## 5. Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen

### 5.1. Theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen

Het resterend aanbod op bestaande industrie-, K.M.O.- en dienstverleningsgebieden in Aalst is op enkele uitzonderingen na beperkt, moeilijk en slechts op lange termijn aan te spreken. Daarom is sprake van een theoretisch aanbod. Het betreft: volledig vrijliggende, onbebouwde percelen in privé-bezit of in eigendom van de stad; bedrijfspanden die te huur of te koop staan; onbebouwde delen van bestaande percelen. De totale oppervlakte bedraagt 36 ha. De meeste mogelijkheden bevinden zich op de industriezones Gijzegem, Wijngaardveld, Hofstade, Tragel Hofstade en K.M.O.-zone Albrechtlaan <sup>86</sup>.

tabel 18: *theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen langs de Dender*

bedrijventerrein	vrije percelen	te huur/te koop	delen van percelen	oppervlakte	opmerking
industriezone Wijngaardveld	-	2	2,5	4,5	2,5 ha eigendom van HFB en 2 ha eigendom De Brabander
K.M.O.-zone Wijngaardveld	-	-	-	-	
industriezone Lion d'Or	1	-	1	2	1 ha is eigendom van CNA containers
Denderomgeving industriezone Tupperware	-	-	-	-	
Denderomgeving K.M.O.-zone Pierre Corneliskaai	-	-	-	-	
Denderomgeving K.M.O.-zone Carnavalhallen	-	-	-	-	
industriezone stadspark	-	-	-	-	

<sup>86</sup> De toestand van de bedrijventerreinen wijzigt voortdurend. Het overzicht betreft een stand van zaken in maart 2001 en wordt niet verder gewijzigd.

industriezone Amylum	-	-	-	-	
industriezone Schotte	2	3	-	5	Het volledig gebied komt in aanmerking voor bestemmingswijziging.
industriezone Termurenlaan	-	-	-	-	
industriezone Beckton Dickinson	-	-	-	-	
industriezone Trangel (Aalst)	2		1	3	Eigendom van vennootschap De Pauw. Op perceel van Delpull is de helft nog vrij.
industriezone Trangel (Hofstade)	0,4	-	-	0,4	
industriezone Hofstade	1,1		0,5	1,6	Deel van perceel Inter Beton nv is nog vrij.
K.M.O.-zone Pierre Corneliskaai (Schelfhout)	-				
K.M.O.-zone De Witte	-	-	-	-	
<b>totaal</b>	<b>6,5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>16,5</b>	

De belangrijkste reserves langs de Dender bevinden zich op de industriezones Wijngaardveld (4,5 ha), Trangel Aalst (3 ha) en Trangel Hofstade (1,6 ha). Het gaat hier vrijwel volledig om een aanbod op lange termijn. Enkel een perceel van 1,8 ha op de industriezone Wijngaardveld is eigendom van de stad en kan worden gekarakteriseerd als beschikbaar aanbod op korte termijn. Het industrieterrein Schotte is volledig beschikbaar. Hier moet echter kritisch worden nagegaan of een verdere bestemming als industriegebied nog zin heeft.

*tabel 19: theoretisch aanbod op bedrijventerreinen gericht op de grote wegen*

bedrijventerrein	vrije percelen	te huur/te koop	delen van percelen	oppervlakte	opmerking
K.M.O.-zone Hoge Vesten-Albrechtlaan	-	1,8	-	1,8	Dienstverleningszone.
K.M.O.-zone Albrechtlaan	-	4	-	4	Gronden vroeger slachthuis
K.M.O.-zone Colruyt	-	-	-	-	
industriezone Erembodegem I	-	-	-	-	
industriezone Erembodegem II	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Erembodegem III	0,3		0,35	0,65	Vrij perceel wordt gebruikt door autorischool
industriezone Erembodegem III	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Hofstade	1,5	-	-	1,5	
K.M.O.-zone Van Gysegem	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Brusselsesteenweg	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Brantano	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Beekveld	0,5			0,5	
K.M.O.-zone Hogeweg	-	-	-	-	
industriezone Groene Meersch	-	-	-	-	
K.M.O. Baardegem	-	-	-	-	
dienstverleningszone Kwalestraat	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Stabyl	1,75	-	-	1,75	
<b>totaal</b>	<b>4,05</b>	<b>5,8</b>	<b>0,35</b>	<b>10,2</b>	

Het resterend aanbod op bedrijventerreinen langs de belangrijkste wegeninfrastructuur is erg laag.

tabel 20: theoretisch aanbod op verspreide bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	vrije percelen	te huur/te koop	delen van percelen	oppervlakte	opmerking
industriezone Gijzegem	8,5	-	-	8,5	6,5 ha is eigendom van Denderland-Martin.
K.M.O.-zone Aldi	0,2	-	-	0,2	
K.M.O.-zone Danny	-	-	-	-	
K.M.O.-zone Infomat		0,3		0,3	
K.M.O.-zone Cooreman	0,3	-	-	0,3	
<b>totaal</b>	<b>9</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>	<b>9,3</b>	

De industriezone Gijzegem beschikt nog over een belangrijk potentieel aan oppervlakte. Een groot deel hiervan (6,5 ha) is in eigendom van Denderland-Martin. Dit kan op vrij korte termijn vrijkomen.

## 5.2. Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geeft de behoefte in Vlaanderen (verdeeld over de provincies) aan bedrijventerreinen. Het betreft een behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen buiten de reeds bestaande volgens het gewestplan. De behoefte aan bedrijventerreinen in Aalst wordt bijgevolg volledig bepaald door de taakstelling. Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen heeft hierop in principe geen invloed.

tabel 21: taakstelling bedrijventerreinen volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

provinciale verhouding	82/18 (basis 85%)	77/23 (basis 80%)
af te bakenen bedrijventerreinen	69 ha	60 ha
reservebedrijventerreinen	77 ha	81 ha

Tijdens het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Aalst is - bij ontstentenis op dat moment van het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen - de verhouding 82% stedelijk gebied, 18% buitengebied gehanteerd. Dat betekent dat in totaal 146 ha als taakstelling bedrijventerreinen goldt voor het regionaalstedelijk gebied Aalst, aan te duiden buiten de bestaande bedrijventerreinen op het gewestplan.

In principe wordt a priori geen verdeling gemaakt over de gemeenten van het stedelijk gebied (Aalst en Denderleeuw). De mogelijkheden op het terrein bepalen de onderlinge verhouding. Als aanknopingspunt geldt toch de verdeling volgens de huidige werkgelegenheidscijfers<sup>87</sup>:

- Aalst 91,7% (63,3 ha korte termijn en 70,6 ha reserve, totaal 134 ha);
- Denderleeuw 8,3 % (5,7 ha korte termijn en 6,4 ha reserve).

<sup>87</sup> Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, economische deelstudie, mei 1999.

### 5.3. Andere behoeftenramingen

De taakstelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt de behoefte aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Aalst. Onderstaande paragrafen vullen deze taakstelling aan met enkele bijkomende behoeftengegevens.

#### 5.3.1. Vergelijking taakstelling met andere behoeftenramingen

tabel 22: behoeftenramingen in verband met bijkomende bedrijventerreinen

kader	gebied	type	periode	af te bakenen
<b>na confrontatie vraag-aanbod</b>				
Vlaams gewest (afbakening stedelijk gebied)	stedelijk gebied Aalst	regionaal + lokaal	1994 - 2007 (13 jaar)	60-69 ha 77-81 ha reserve
G.O.M. Oost-Vlaanderen	arrondissement Aalst	regionaal + lokaal	1998 - 1999 (1 jaar)	11 ha (13 ha bruto)
			1998 - 2002 (4 jaar - cumulatief)	38 ha (41 ha bruto)
			1998 - 2007 (9 jaar - cumulatief)	65 ha (78 ha bruto)
globale visie bedrijventerreinen Aalst	stad Aalst	lokaal	1995 - 2005 (10 jaar)	20-50 ha
richtlijn ruimtelijk structuurplan Vlaanderen lokale bedrijventerreinen	5 ha per hoofddorp	lokaal	-	
<b>marktvraag</b>				
<b>korte termijn (directe vraag)</b>				
bedrijfsenquête Aalst 1998	stad Aalst	regionaal	-	5 ha
		lokaal		1,8 ha
zonevreedde bedrijven		lokaal		2 ha
<b>langere termijn</b>				
aanvragen tot vestiging	stad Aalst	regionaal	1992 - begin 1998 (6 jaar)	76 ha
aanvragen tot vestiging	stad Aalst	lokaal	1992 - begin 1998 (6 jaar)	13 ha
zonevreedde bedrijven		lokaal		2 ha

Uit de tabel blijkt dat de globale geschatte behoeften aan bijkomende bedrijventerreinen (saldo aanbod-vraag) vanuit het Vlaams gewest en van de GOMOV gelijkaardig verlopen. Waar de maximale prognose vanuit het Vlaams gewest voor de periode 1994 - 2007 69 ha bedraagt, ziet de GOMOV tussen 1998 en 2007 een bijkomende nettobehoeft van 65 ha. De 13 ha die voortkomt uit de aanvragen tot vestiging vanuit lokaal-gerichte bedrijven over de afgelopen vijf jaren vertegenwoordigt een zeer directe vraag, die nauwelijks kon opgevangen worden. Indien de vraag aan eenzelfde tempo aanhoudt gedurende de komende 10 jaren, kan men zich verwachten aan een behoefte aan ongeveer 25 ha lokale bedrijventerreinen.

#### 5.3.2. Behoeft aan lokale bedrijventerreinen

De verhouding van regionale bedrijventerreinen - lokale bedrijventerreinen bedraagt in Aalst momenteel 72% - 28 %. Toegepast op de taakstelling bijkomende bedrijventerreinen voor de gemeente Aalst (92% van de taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst: 132 ha) betekent dit dat van de taakstelling bedrijventerreinen voor het stedelijk gebied 37 ha voor lokale bedrij-

venterreinen in geheel Aalst (stedelijk gebied en buitengebied) moet worden gereserveerd. Dit lijkt aan de hoge kant.

Voor het bepalen van de behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen wordt daarom uitgegaan van lokale potenties, van de behoefte om lokale dynamieken te kanaliseren en van de behoeften van slecht gelegen bedrijven om zich te herlokalisieren.

- Lokale potenties worden aangegeven op kaart 37.
- Plaatselijke dynamieken zijn vooral gesitueerd in het rasterlandschap rond Moorsel, Herdersem en Baardegem. Bestaande bedrijvigheid is erg verspreid en lokaal verankerd. Daarnaast zullen in de toekomst ook agrarische bedrijven nood hebben aan lokale bedrijventerreinen.
- Het aantal (zonevreemde) bedrijven dat in principe best zou herlokalisieren, wordt geschat op 17<sup>88</sup>. De benodigde oppervlakte daarvoor wordt geschat op minstens 6 ha. Het structuurplan moet minstens deze oppervlakte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen voorzien.

### 5.3.3. Zonevreemde bedrijven

*kaart 36: bedrijven buiten K.M.O.- en industriezones*

Uit het beeld van de lokatie van de bedrijven in Aalst buiten bedrijventerreinen, blijkt dat de problematiek van de zonevreemde bedrijven in Aalst en Erembodegem zich vooral situeert in woongebied. In Hofstade en Gijzegem zijn er concentraties langs de verkeersassen. In Meldert, Moorsel, Baardegem, Herdersem en Nieuwerkerken is de zonevreemde bedrijvigheid meer verspreid. Onderstaand paragrafen geven een niet-limitatief overzicht van een aantal probleemsituaties<sup>89 90</sup>.

#### **Bedrijven met uitbreidingsmoeilijkheden in woongebied**

Bedrijven in woongebied zijn niet zonevremd. Een groot aantal bedrijven is niet langer verweefbaar indien zij ter plaatse willen uitbreiden. De kans bestaat dat deze bedrijven op half-lange en lange termijn herlokalisieren. Het aantal van dergelijke bedrijven is een indicatie van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Een niet-limitatief en voorlopig overzicht ziet er uit als volgt.

---

<sup>88</sup> In het onderzoek naar bedrijvigheid in Aalst werden ook zonevreemde bedrijven onderzocht. Dit leidde uiteindelijk tot een lijst van 88 nauwkeuriger te onderzoeken bedrijven.

<sup>89</sup> Het betreft een selectie van de 88 nauwkeuriger onderzochte bedrijven in het kader van de deelstudie bedrijvigheid. In de loop van het structuurplanningsproces werden nog bijkomende probleemsituaties gesignaleerd en toegevoegd.

<sup>90</sup> Een aantal bedrijven bevinden zich in gebieden die in het afbakeningsplan als gewestelijk R.U.P. worden herbestemd. Deze komen niet voor in de lijsten aangezien reeds een uitspraak werd gedaan.

tabel 23: niet-limitatief overzicht van bedrijven in woongebied met uitbreidingsmoeilijkheden

bedrijf	plaats	activiteit	bestemming
Beeckman	Gijzegem	elektrische installeaties	woongebied
Beerens R.	Aalst	aardappelsorteerbedrijf	woongebied
Car Service	Aalst	garage	woongebied
Coppens	Aalst	metaalbouw	woongebied
De Bruyn	Nieuwerkerken	metaalverwerking	woongebied
Gebroeders Wouters	Aalst	schrijnwerkerij	woongebied
Lambrecht	Aalst	banden	woongebied
Mergan	Meldert	bouwbedrijf	landelijk woongebied
Rawoens	Aalst	steenkapper	woongebied
supermarkt Frida	Moorsel	kleinhandel	woongebied
Teck Mark	Erembodegem	onderhoud en reparatie van auto's	woongebied - woonuitbreidingsgebied
Van de Wiele	Aalst	steenkapper	woongebied
Verhoeven	Aalst	autohandel	woongebied

### Bedrijven met uitbreidingsproblemen op bestaande bedrijventerreinen

De meest acute ruimtelijke problemen doen zich voor op de industriezone Erembodegem II, met haar verlengde in Denderleeuw. De totale vraag naar bijkomende ruimte voor de uitbreiding van ondernemingen op de bedrijventerreinen in Aalst wordt ruw geschat op 4 ha.

tabel 24: bedrijven met uitbreidingsproblemen op bestaande bedrijventerreinen

Nace-bel	bedrijf	actueel ingenomen opp. (ha)	vraag naar bijkomende opp. (ha)	TW	terrein
203/454	Window Makers n.v.	2,08	niet gespecificeerd	86	Industrie Erembodegem III
252	Rol-Ex	0,27	0,24	14	K.M.O. Erembodegem III
517	Brantano n.v.	1,87	0,6	106	Erembodegem II
361	Resocub II n.v.	3,16	0,72	182	Erembodegem II
202	n.v. Dekaply	1,95	niet gespecificeerd	109	Erembodegem II en deel op grondgebied Denderleeuw
202	Jehadecor n.v.	0,27	0,27	14	Industriezone Erembodegem II
	Gilbos Herdersen	4,50	niet gespecificeerd		industriezone Gilbos
	Hofman	3,75	1		industriezone Tragel

### Zonevreemde bedrijven aansluitend bij bebouwingskernen

Vele zonevreemde bedrijven sluiten in min of meerdere mate goed aan bij het bestaand weefsel. Sommige daarvan kunnen niet uitbreiden op hun huidige plaats. Een niet-limitatief en voorlopig overzicht luidt als volgt.

tabel 25: niet limitatief overzicht van zonevreemde bedrijven aansluitend bij bebouwingskernen

bedrijf	plaats	activiteit	bestemming
Blancken C.	Nieuwerkerken	steenkapper	woongebied met landelijk karakter, natuurgebied
Blancken cvba	Nieuwerkerken	steenkapper	woongebied met landelijk karakter, natuurgebied
Colordecor	Aalst	detail- en groothandel	woongebied, woonuitbreidingsgebied, K.M.O.-zone
Colruyt	Aalst	detailhandel	K.M.O.-zone, parkgebied
Coppens L.	Aalst	transport	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Crabbe-Spinooy	Baardegem	elektrobedrijf	woongebied - natuurgebied
De Gols	Meldert	hondenfokkerij	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Degomeat	Aalst	diepvriesvoeding voor dieren	woongebied, agrarisch gebied
De Ridder	Aalst	metaalconstructies	woongebied, agrarisch gebied
De Weerd/Aqualand	Erembodegem	tuincentrum	woonuitbreidingsgebied
De Witte	Moorsel	hoveniersbedrijf, tuincentrum	agrarisch gebied
Floru	Gijzegem	textiel	agrarisch gebied
Gilan	Gijzegem	groothandel, voeding	woonuitbreidingsgebied
Hersi	Aalst	verhuren en onderhoud van werktuigen	landschappelijk waardevol agrarisch gebied, K.M.O.-zone
Lauwereys J.	Erembodegem	steenkapper	woonuitbreidingsgebied
Marckx	Aalst	bloemisterij	woongebied, agrarisch gebied
Marlimat	Aalst	groothandel in machines	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
PNM	Aalst	bouwbedrijf	woongebied, recreatiegebied, parkgebied
Schollaert	Nieuwerkerken	algemene bouwkundige en civieltechnische werken	agrarisch gebied
Steenhout P.	Herdersem	schrijnwerkerij	woongebied, agrarisch gebied
Tubanka	Gijzegem	metalen constructies	buffergebied
Van den Abeele	Gijzegem	garage	woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied
Van den Nest	Hofstade	grootschalige detailhandel, hout- en bouwcenter	industriegebied
Vergalle interieur - De Troyer	Nieuwerkerken		woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied, industriegebied

### Zonevreemde bedrijven in landschappelijk gevoelige of kwetsbare gebieden

Een aantal zonevreemde bedrijven sluiten niet goed aan bij het bebouwd weefsel of liggen in landschappelijk gevoelige of kwetsbare gebieden. In vele gevallen stelt zich pas op lange termijn een probleem. Een niet-limitatief en voorlopig overzicht van deze bedrijven luidt als volgt.



tabel 26: niet limitatief overzicht van zonevreemde bedrijven in landschappelijk gevoelige of kwetsbare gebieden

bedrijf	plaats	activiteit	bestemming
Daelemans J.	Moorsel	aanleggen opritten, terrassen enz.	natuurgebied
De Winne P.	Gijzegem	bouwbedrijf	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Everaert D. en zonen	Gijzegem	groothandel in landbouwproducten	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Gysels-Cooreman	Nieuwerkerken	tuincentrum	agrarisch gebied
Labo Borms	Moorsel	cosmetica, natuurproducten	agrarisch gebied
Lambrecht	Herdersem	op- en overslag	woongebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Pieters P.	Moorsel	bouwbedrijf	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Pijck	Aalst	bouwbedrijf	parkgebied
Schuddinck creations	Herdersem	interieurdecoratie	woongebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Van den Broeck K.	Baardegem	schroothandel	woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied
Van den Hooff	Hofstade	tuincentrum	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Van den Steen R.	Moorsel	pluimveeslachterij	woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied
Van de Perre	Moorsel	bouwbedrijf	natuurgebied
Van limberghen	meldert	autohandel	gebied voor dag- en verblijfsrecreatie
Vinck	Herdersem	brandstoffenhandel	agrarisch gebied

#### 5.4. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen

Ondernemingen gevestigd op industrieterreinen die gericht zijn op ambachtelijke bedrijvigheid, kleinhandel, recreatie enz., worden beschouwd als oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen. Drie groepen worden hierin onderscheiden:

- bedrijven actief in een andere sector dan nijverheid of groothandel en dus veeleer thuishorend in een specifieke zone zoals voor kleinhandel, sport en recreatie enz.;
- bedrijven waarvan de grootte-orde niet overeenkomt met de bestemming van het gebied (regionale bedrijven op een K.M.O.-zone en ambachtelijke bedrijven op een industriegebied);
- bedrijven die in strikte zin zonevreemd zijn maar toch een belangrijke veelal dienstverlenende rol vervullen voor de omliggende bedrijven (horeca, zakelijke dienstverlening enz.).

Voor het berekenen van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen heeft onderstaand overzicht in principe geen betekenis. Wel geeft het aan waar bijkomende inspanningen voor een beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen belangrijk zijn of waar bestemmingswijzigingen te verwachten zijn.

tabel 27: *oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen*

groep bedrijventerreinen	andere activiteiten dan bedrijvigheid (in ha)	afwijkende grootte-orde (in ha)	dienstverlening aan omliggende bedrijven (in ha)
Denderomgeving	14,14	14	1,53
gericht op belangrijkste wegen	5,21	-	1,1
verspreide terreinen	1,28	3,4	-
<b>totaal</b>	<b>20,63</b>	<b>17,4</b>	<b>2,63</b>

Het oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen situeert zich vooral op de zones Lion d'Or, Tragel Aalst, Pierre Corneliskaai, Termurenlaan en de terreinen langs Albrechtlaan. De bedrijven met een afwijkende grootte-orde bevinden zich hoofdzakelijk op het terrein Lion d'Or (K.M.O.'s op een industriezone).

## 5.5. Zoekzones en bedreigingen

### 5.5.1. Zoekzones voor bijkomende lokale bedrijventerreinen

kaart 37: *zoekzones voor het realiseren van bijkomende lokale bedrijventerreinen*

Het Vlaams gewest bepaalt in het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Aalst de bijkomende regionale bedrijventerreinen. In het voorstel van afbakening worden aangeduid: Sterrenhoek, N45 oost 1 (Erembodegem zuid), Siesegemkouter, de Post, Pendelparking, Keppekouter. Het ruimtelijk structuurplan voor Aalst moet deze keuze als uitgangspunt aangaan. Onderstaande tabel en kaart geven daarom enkel de potenties voor bijkomende lokale bedrijventerreinen.

tabel 28: *zoekzones voor het realiseren van bijkomende lokale bedrijventerreinen*

nr.	zoekzone	geschatte bruto-oppervlakte	opmerkingen
1.	N45 west II	9 ha	woonuitbreidingsgebied project in voorbereiding, moeilijk ontsluitbaar
2.	Sterrenhoek west	16 ha	
3.	woonuitbreidingsgebied Erembodegem	8 ha	
4.	woonuitbreidingsgebied Nieuwerkerken	3 ha	
5.	woonuitbreidingsgebied Hofstade	9 ha	minder waarschijnlijk
6.	Industriezone Gijzegem	6 ha	uitbreiding bestaand industriegebied, moeilijke ontsluiting
7.	Gilbos Herdersem I	3 ha	uitbreiding bedrijventerrein Gilbos
8.	Moorselbaan Aalst	5 ha	
9.	bufferzone Wijngaardveld	4 ha	
10.	binnengebied Herdersem	5 ha	landelijke omgeving
11.	Romelain Moorsel	4 ha	woonuitbreidingsgebied
12.	Moorsel Driesstraat	5 ha	gebied voor openbaar nut en landbouwgebied

### 5.5.2. Bedreigingen

Een aantal bestaande bedrijventerreinen wordt in de toekomst mogelijk herbestemd. Dit wordt ingerekend als een bedreiging die op andere plaatsen moet worden gecompenseerd. Het betreft in totaal 23 ha:

- de bedrijventerreinen stadspark en Schotte ter versterking van het gebied Osbroek - Gerstjens (22 ha);
- het bedrijventerrein aan Vaartstraat waar een sociaal bouwproject is voorzien (0,5 ha);
- de K.M.O.-zone Hogeweg waar de bestemming is achterhaald (0,7 ha).

Voor de zone Tragel-Aalst ten zuiden van R41 (14,5 ha) is een bestemming als multifunctioneel gebied (combinatie verwerkende nijverheid, kleinhandelsactiviteiten en diensten) aangegeven. Voorlopig wordt dit gebied dus niet bij de bedreigingen ondergebracht. De industriezone, ingenomen door Amylum, vormt in principe een bedreiging omwille van de milieuhinder die veroorzaakt wordt voor het nabijgelegen woonweefsel en de onzekerheid omtrent de toekomstplannen van het bedrijf. Deze onzekerheid maakt ook dat het gebied niet als bedreiging wordt meegerekend.

## 5.6. Samenvatting

tabel 29: samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers)

categorie	mogelijkheden in hectare
<b>bestaande bedrijventerreinen</b>	
juridisch vastliggend vóór 1994	383
gecreëerd via B.P.A. na 1994	2
vrije percelen of delen van percelen (zonder uitzondering moeilijk realiseerbaar)	36
oneigenlijke activiteiten op bedrijventerreinen	20,6
<b>behoefte</b>	
taakstelling stedelijk gebied Aalst	146 (69 ha prioritair, 77 ha reserve)
gecreëerd via B.P.A. na 1994	2
overblijvende taakstelling Aalst periode 1998 - 2007	144 (146 - 2)
raming overblijvend gedeelte taakstelling gemeente Aalst	132 (92% van 144)
<b>bedreigingen gemeente Aalst</b>	23
<b>taakstelling gemeente Aalst na optelling bedreigingen</b>	155
<b>aangeduid door het Vlaams gewest in Aalst</b> <sup>91</sup>	
regionale bedrijventerreinen	120
mogelijke lokale bedrijventerreinen in de gemeente Aalst binnen het stedelijk gebied	19
<b>in principe nog door de gemeente te herbestemmen</b>	35 (155 - 120)
<b>raming lokale behoeften gemeente Aalst</b>	
lokale bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied (hypothese afbakeningsproces)	19
lokale bedrijventerreinen voor herlokalisaties van zonevreemde bedrijven buiten stedelijk gebied	minimum 6
zonevreemde uitbreidingen op bestaande bedrijventerreinen	minimum 4
herbestemmingen ter plaatse van zonevreemde bedrijven	minimum 8

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van aanbod, behoefte, potenties en bedreigingen met betrekking tot bijkomende bedrijventerreinen.

- Basis voor de vergelijking is de taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Dat betekent dat in het stedelijk gebied Aalst in totaal 146 ha bedrijventerreinen moeten worden aangeduid buiten de bestaande bedrijventerreinen op het gewestplan.
- Het juridisch vastliggend aanbod (industriegebieden en K.M.O.-zones op gewestplan) bedroeg op 1 januari 1994 383 ha. Sindsdien zijn er via B.P.A.'s 2 ha aan bedrijventerreinen bijgekomen<sup>92</sup>. Dit laatste is reeds een kleine invulling van de taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Dat betekent dat volgens deze taakstelling nog 144 ha bedrijventerreinen moeten worden gecreëerd.
- De taakstelling geldt voor het stedelijk gebied. In verhouding tot de huidige werkgelegenheidscijfers zou Aalst 92 % van de taakstelling moeten opnemen. Het betreft 134 ha.
- De oppervlakte aan onbebouwde percelen, delen van percelen of leegstaande gebouwen binnen de bestaande bedrijventerreinen komt op 36 ha<sup>93</sup>. Aangezien het vaak delen van

<sup>91</sup> Voor Denderleeuw is de verdeling 13 ha regionale bedrijventerreinen (12 prioritair, 1 reserve) en 4 ha lokale bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied.

<sup>92</sup> Het betreft de dienstverleningszone Hoge Vesten (achterliggend gebied aan de Albrechtlaan): 1,89 ha.

<sup>93</sup> Volgens de GOM-inventaris zijn er zo goed als geen mogelijkheden meer op de bestaande bedrijventerreinen. In deze inventaris worden echter niet-bebouwde percelen in privé-bezit, bedrijfspanden die te huur of te koop staan of grote onbebouwde delen van reeds ingenomen percelen niet opgenomen. Redenen

percelen betreft, komen deze niet op korte termijn op de markt. Het toont wel de potenties aan tot verdichting van de bestaande bedrijventerreinen. Ook de aanwezigheid van oneigenlijke activiteiten op de bedrijventerreinen kan wijzen op een latent aanwezig aanbod. Dit aanbod situeert zich echter op zeer lange termijn, aangezien het slechts vrij kan komen na herlokalisatie van specifieke ondernemingen.

- Zoekzones voor bijkomende lokale bedrijventerreinen worden in deze fase zo ruim mogelijk ingeschat. Een selectie van de meest geschikte locaties dringt zich op. Voor de regionale bedrijventerreinen gebeurt dit door het Vlaams gewest tijdens het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Aalst.
- Bedreigingen worden voornamelijk gevormd door bedrijvenzones waarvan de bestemming mogelijk zal worden gewijzigd. Het betreft ongeveer 23 ha.

## 6. Kleinhandel

tabel 30: hypothese van bijkomende behoefte aan kleinhandel

aanbod in m <sup>2</sup> vloer verkoopsoppervlakte (v.v.o.) (1993)			behoeften in m <sup>2</sup> v.v.o. (termijn niet gespecificeerd)		
kernwinkelapparaat (Kattestraat, Nieuwstraat, Zoutstraten, Molenstraat en enkele andere straten)	food	2.475	kernwinkelapparaat: non-food	scenario hoge bindingsfactor	9.356
	non-food	39.725		scenario lage bindingsfactor	7.435
winkelapparaat centrumstad Aalst (zonder fusiegemeenten)	food	11.740			
	non-food	61.865			
winkelapparaat stad Aalst	food	21.000			
	non-food	87.000			

Bovenstaande tabel geeft een idee van het aanbod en de bijkomende behoefte aan ruimte voor de kleinhandel in Aalst<sup>94</sup>. Hierbij gelden volgende bemerkingen.

- De betreffende studie richt zich hoofdzakelijk naar het kernwinkelapparaat van de stad Aalst. Besluiten over bestaand aanbod en behoefte aan ruimte voor kleinhandel in Erembodegem of in de kleinere kernen zijn niet mogelijk.
- De vraag naar bijkomende ruimte werd niet gedifferentieerd naar kleinschalige of grootschalige kleinhandelszaken. Wel werd in de bepaling van de vraag onderscheid gemaakt tussen verschillende branches (zie tabel 31). Van de branches vermeld in onderstaande tabel kan men veronderstellen dat meubelen, woontextiel, witgoed (wasmachines, afwasmachines, koelkasten, diepvriezers enz.) en bruigoed (radio's, televisietoestellen enz.) over het algemeen overeenkomen met een type 'grootschalige inplanting, bij voorkeur onmiddellijk bereikbaar per wagen'. Tezamen nemen deze twee branches 2.700 m<sup>2</sup> of bijna 29% van het totaal uitbreidingspotentieel op. Wanneer ook andere branches worden meegerekend komt dit op ongeveer 4.500 m<sup>2</sup>.

---

hiervoor zijn het uiterst moeilijk op de markt komen van dergelijke (delen van) percelen en het niet structureel maar veeleer toevallig zijn van dit aanbod.

<sup>94</sup> De cijfers zijn gebaseerd op de studie naar het detailhandelsapparaat die werd uitgevoerd voor de Passage Pieter Van Aalst (WPD Belgium nv, s.d.). Zij kunnen mogelijk later worden geactualiseerd na het afwerken van het strategisch-commercieel plan (momenteel in opmaak).

tabel 31: uitbreidingspotentieel van verschillende kleinhandelsbranches

branche	hoge bindingsfactor		uitbreiding m <sup>2</sup> v.v.o.		procentueel
	potentieel m <sup>2</sup> v.v.o.	bestaand m <sup>2</sup> v.v.o.	absoluut		
persoonlijke verzorging	1.593	1.400	193	2,06%	
kleding	21.906	19.100	2.806	29,99%	
schoenen	3.338	3.000	338	3,61%	
meubelen en woontextiel	5.258	4.150	1.108	11,84%	
huishoudelijke artikelen	5.355	3.350	2.005	21,43%	
witgoed bruingoed	3.894	2.300	1.594	17,04%	
audio video	1.460	1.250	210	2,24%	
boeken en papier	1.328	1.200	128	1,37%	
optiek en juwelen	1.753	1.550	203	2,17%	
sport en speelgoed	2.921	2.150	771	8,24%	
totaal	48.806	39.450	9.356	100 %	

Het aanwezig aanbod aan grootschalige kleinhandel werd recent geïnventariseerd in het kader van het commercieel-strategisch plan voor Aalst. Daaruit blijkt dat het aanbod zich vooral bevindt op de volgende plaatsen: Gentsesteenweg (ongeveer verzadigd), Dendermondsesteenweg/Tragel, industriezone Hofstade, Steenweg op Dendermonde, industriezone Lion d'Or, Moorselbaan, Steenweg op Opwijk, Keizershallen in stadscentrum, Brusselsesteenweg, Ninovesteenweg en Albrechtlaan. De belangrijkste daarvan zijn Gentsesteenweg, Tragel, Brusselsesteenweg en Albrechtlaan. Een aantal van deze vestigingen bevinden zich op bedrijvzones. Momenteel bestaat nog de intentie vanuit de stad Aalst om in de bestaande K.M.O.-zone aan Albrechtlaan bedrijven de kans te geven tot het realiseren van verkoopsruimte.

Vanuit de bestaande situatie zijn de meest interessante gebieden voor het invullen van een eventuele bijkomende behoefte aan grootschalige kleinhandel uitbreidingen van bestaande concentraties (die mogelijk beter kunnen worden geordend):

- N9 Gentsesteenweg (te ordenen en plan op te maken);
- N9 Brusselsesteenweg (te ordenen en plan op te maken);
- Albrechtlaan (nog wat uit te breiden en plan op te maken);
- Tragel (beter niet uit te breiden maar in te vullen met hoogwaardige stedelijke functies).

Als randvoorwaarde bij het bepalen van een behoefte aan grootschalige kleinhandel geldt het noodzakelijk evenwicht met de kleinhandel in het stadscentrum. Vanuit de stad Aalst wordt aangevoeld dat reeds voldoende werd ingespeeld op de behoefte aan grootschalige kleinhandel en dat het evenwicht bijna is bereikt. Zo werd recent het project 'Safir' gerealiseerd dat 8.000 m<sup>2</sup> ruimte creëert voor grootschalige kleinhandel in het stadscentrum (Keizershallen). Daarnaast verminderde het aantal vestigingsaanvragen geleidelijk na het instellen van een moratorium op de vestiging van grootschalige kleinhandel aan Gentsesteenweg. Dit moratorium leidde niet tot het verschuiven van deze activiteiten naar ongewenste plekken.

Het lijkt niet noodzakelijk in het stedelijk gebied Aalst extra gebieden aan te duiden voor grootschalige kleinhandel. Dit zou de kleinhandel in de binnenstad te zeer verzwakken. Beperkte uitbreidingen kunnen worden opgevangen op de bestaande concentraties. In de omgeving van Albrechtlaan kunnen daarnaast nog enkele mogelijkheden worden voorzien.

## 7. Kantoren en diensten

Een grote behoefte aan oppervlakten voor kantoren en diensten in de stad Aalst kan niet worden aangetoond<sup>95</sup>.

- Een prognose in 1990 van de GOM Oost-Vlaanderen voor de periode 1990 tot 2000 schatte de behoefte aan bijkomende kantooroppervlakte laag in. Van het aantal nieuwe bedrijfsvestigingen zouden 6,2% vestigingen voor commerciële en financiële diensten zijn. De oppervlakte-behoefte daarvan zou 0,9% bedragen van de totale benodigde oppervlakte.
- Van de gebieden die in aanmerking komen voor nieuwe bedrijventerreinen, zijn slechts enkele interessant voor kantoren. Het betreft de stationsomgeving van Aalst en Keppekouter (minder publieksgericht). De overige terreinen zijn meer geschikt voor gemengde hoogwaardige bedrijvigheid.
- Ook de huidige positie van het regionaalstedelijk gebied Aalst tussen Gent en Brussel wijst niet per definitie op een ruime behoefte aan kantoren. Aalst is op een regionale schaal relatief autonoom, heeft een brede waaier aan regionaalstedelijke voorzieningen en een beperkte specialisatie. Bovenregionale functies zijn nauwelijks aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen voor een bijzondere rol van Aalst op het vlak van kantoorontwikkeling. Er zijn ook geen tegenaanwijzingen. Men kan zich afvragen of de tendens tot delokalisatie van een aantal overheidsdiensten van Brussel naar Aalst past in het beeld van complementariteit voor de knooppunten in de Vlaamse ruit.
- In het algemeen bestaat ten gevolge van de toenemende mogelijkheden van informatie- en communicatietechnologie (ICT) een trend naar het oprichten van zogenaamde back-offices. Het betreft afsplitsingen van meer routinematige activiteiten van ondernemingen met hoofdkantoren in Brussel. Mogelijk kan Aalst in deze ontwikkeling een rol spelen. Voorwaarde is dan de sterke uitbouw van ICT-verbindingen met Brussel.

## 8. Bos

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kiest voor 10.000 ha ecologisch verantwoorde bosuitbreiding, te realiseren in bijkomende bestemmingen bos en bosuitbreiding. Deze taakstelling zal worden verfijnd bij het afbakenen van de gewenste bosstructuur. Een verdeling over de gemeenten is momenteel niet evident. Om toch een behoefte te bepalen voor Aalst wordt vergeleken met enkele kengetallen.

- Als de verhouding van de oppervlakte van Aalst ten opzichte van het Vlaams gewest als referentie wordt genomen, zou Aalst 50 ha bijkomend bos moeten realiseren.

---

<sup>95</sup> Dit ondanks het groot aantal arbeidsplaatsen in de tertiaire sector in Aalst. Volgens de RSZ-cijfers van 1996 zijn ongeveer twee derde (17.650) van het totaal aantal arbeidsplaatsen in Aalst (26.066) arbeidsplaatsen in de tertiaire sector. Grote sterkten vertonen zich daarbij in de openbare besturen, algemene collectieve diensten en verplichte sociale verzekeringen, onderwijs, gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele en persoonlijke diensten. Grote werkverschaffers zijn ministeriële diensten (10,67 % van de totale tertiaire werkgelegenheid, bijvoorbeeld LIN, AWV, AWZ), twee grote ziekenhuizen (17,97 % van de totale tertiaire werkgelegenheid) en een groot aantal scholen (19,39 % van de totale tertiaire werkgelegenheid).

- Als de verhouding van het aantal inwoners van Aalst ten opzichte van het Vlaams gewest als referentie wordt genomen, zou Aalst 130 ha bijkomend bos moeten realiseren.
- Als het Vlaams gemiddelde (9,1%) wordt nagestreefd, zou Aalst 200 ha bijkomend bos moeten realiseren.
- Als het Europees gemiddelde (24%) wordt nagestreefd, zou Aalst 1.100 ha bijkomend bos moeten realiseren.

Daarnaast zijn een aantal mogelijke potenties voor het realiseren van bijkomende bebossing onderzocht. Het betreft in totaal 313 ha te verdelen over verschillende vormen van bebossing. Dit wordt uitgedrukt in onderstaande tabel.

tabel 32: *potenties voor bijkomende bebossing*

principe	beschrijving	opp. gebied (ha)	gewenste opp. bos (ha)	opp. best. bos (ha)	opp. te bebossen (ha)
gemengde hellingbossen (80% of 10% <sup>96</sup> )	Kluisbos - Nieuwe Molen - Ten Bos (80%)	248	198	60	138
	Kravaalbos - Herenbos (80%)	144	115	80	35
	hellingbossen tussen Kluisbos en Kravaalbos (15%)	260	39	10	29
	Klaarhaag - Lochteveld (10%)	200	20	10	10
	Biezenbroeken (15%)	80	12	8	4
	<b>totaal</b>			384	168
aangepaste begroeiing in valleien, brongebieden en depressies (10%)	Molenbeek IV-vallei	198			19,8
	Noordelijke Dendervallei	336			33,6
	Grootebeek-Porrebeek	56			5,6
	Molenbeek I-vallei	128			12,8
	vallei van Laarbeek	128			12,8
	Molenbeek II-vallei	32			3,2
	Somergembeek	8			0,8
<b>totaal</b>					<b>88,6</b>
ecologische infrastructuur (1%)	Land van Wetteren	240			2,4
	Restert	180			1,8
	Rasterlandschap	432			4,3
	<b>totaal</b>				

## 9. Recreatie

kaart 38: *bestaande en potentiële recreatiegebieden*

kaart 39: *verkenning weekendverblijven*

De behoefte aan bijkomende recreatiemogelijkheden en -gebieden wordt geraamd op basis van gekende problemen en potenties op korte termijn, van een aantal evidente behoeften en met behulp van de resultaten van een vroegere enquête door de sportraad. Onderstaande tabellen geven hiervan een overzicht (tabel 34, tabel 35, tabel 36). Een samenvatting vindt men in tabel 33.

<sup>96</sup> Het percentage is een schatting van het gewenst aandeel bebossing in het beschouwd gebied.



tabel 33: overzicht behoeften, bedreigingen en potenties recreatie

categorie	oppervlakte
recreatiegebieden volgens plannen van aanleg (zie tabel 34)	91,6 ha dagrecreatie 17,1 ha verblijfsrecreatie
oppervlakte in gebruik van de zones volgens de plannen van aanleg (zie tabel 34)	ongeveer 72 ha
bedreigingen ten gevolge van mogelijke herbestemmingen recreatiegebieden (zie tabel 34)	-22,5 ha
te regulariseren recreatiegebieden (zie tabel 35)	+6,5 ha
behoefte voor mogelijke herlokalisaties van slecht gelegen recreatiegebieden (zie tabel 35)	2 ha
behoefte op basis van een enquête door de stad in april 1999	bijkomende sporthal, bijkomende voetbalterreinen, mountain-bike omloop, openlucht watersportrecreatie, occasioneel kampeerterrein, (motorcrossparcours, wielerpiste), stopplaats voor zwerfwagens, polyvalente evenementenruimte, fuifzaal
potenties voor bijkomende recreatiegebieden (zie tabel 36)	+70,5 ha

Enkele conclusies zijn als volgt.

- De bestaande recreatiegebieden volgens de bestaande plannen van aanleg zijn ongeveer voor 66 % ingevuld.
- Een grote oppervlakte recreatiegebieden dreigt op halflange termijn te worden geschrapt. Dit heeft enerzijds te maken met de geschiktheid van deze gebieden voor andere functies maar anderzijds ook met het niet overeenstemmen van deze gebieden met de gewenste ruimtelijke structuur.
- Een beperkt aantal sport- en recreatieterreinen is zonevreemd. Een groot deel daarvan komt in aanmerking voor een herbestemming naar recreatiegebied. Een ander deel is verweefbaar op de huidige plek bij behoud van de huidige bestemming. Een klein deel kan beter worden geherlokaliseerd.
- Behoeften van verschillende verenigingen kunnen voor een groot deel worden opgevangen in het woongebied. Een belangrijk aandachtspunt is de vraag naar een bijkomende sporthal. Deze kan ook in woongebied een plaats krijgen. Vragen naar een motorcross-parcours, mountain-bike omloop, wielerpiste enz. moeten onderwerp zijn van maatschappelijke discussie.
- Verschillende gebieden bieden potenties voor bijkomende recreatiegebieden. In het bijzonder de woonuitbreidingsgebieden aan de kernen van het buitengebied zijn mogelijkheden. Het betreft echter een versnipperd aanbod. Er zijn weinig mogelijkheden voor het creëren van één groot sport- en recreatiecentrum.
- Indien ten slotte wordt uitgegaan van een behoefte van 18 m<sup>2</sup> per inwoner <sup>97</sup> zou Aalst moeten beschikken over 137 ha recreatiegebied. Aalst beschikt in totaal over 109 ha recreatiegebied. Indien hiervan 22,5 ha wordt geschrapt moet in principe opnieuw 51 ha recreatiegebied worden bijgecreëerd. Het betreft een veeleer theoretisch cijfer dat wordt geanueceerd door voorgaande conclusies.

<sup>97</sup> Vlaams gemiddelde.

tabel 34: *bestaande recreatiezones volgens de plannen van aanleg*

deelgemeente	plaats	vereniging	opp. re- creatie- zone	opp. in gebruik	opmerkingen en problemen	te herbe- stemmen?
Aalst	1. Langestraat	Sportcentrum Beukenhof	3,8	5,5	Gelegen in Molenbeekvallei. Nagenoeg volledige bezetting. Vraag naar multifunctioneel stadion maar gelegen midden in woongebied en heeft dus geen uitbreidingsmogelijkheden. Plannen voor een nieuw stadion in grootschalig complex voorlopig opgeborgen. BPA stadspark herbestemt 9 ha recreatiezone tot natuurgebied. Uitbreidingsmogelijkheden op bedrijventerreinen Schotte en du Parc bijvoorbeeld met indoorsportcomplex (+/- 1 ha, parking 100 wagens). Gelegen naast woonuitbreidingsgebied aan Binnenstraat - Rozendreef en zone voor openbaar nut aan Domein Levensvreugde. 33ha dagrecreatie+4.9ha verblijfsrecreatie. Een groot deel is brongebied van de Somergembeek. Kans op omvorming naar parkgebied en brongebied Somergembeek naar natuurgebied. BPA Hoezekouter herbestemt woonuitbreidingsgebied naar zone voor openbaar nut en voor dagrecreatie.	-7
	2. Bredestraat	K.S.C. Eendracht Aalst	1,5	1,5		
	3. Parklaan	Sportcentrum Osbroek	17,2 - 9	8		
	4. Rozendreef	Sportcentrum Ten Rozen	1,5	1,5		
	5. Zandberg	K.S.C.E.Aalst, Handboogmaatschappij Aalst Park, T.C.Snas	33+4.9	13		
	6. L. de Bethunelaan	S.K. Aalst	1,2	1,2		
Baardegem	7. Hoogstraat	V.J.Baardegem	1,1	1,5	Mogelijk verdere uitbreiding in woonuitbreidingsgebied.	
Erembodegem	8. Damstraat	S.K. Terjoden, F.C.Aalst	5,2	2,5	Recreatiezone wordt in het afbakeningsplan voor het stedelijk gebied door het Vlaams gewest herbestemd naar industriezone.	-5,2
	9. Rессchebeke	F.C. Doggen Erembodegem, T.C. Rессchebeke	4,5	6	Gelegen in of nabij de Dendervallei, deels in natuurgebied deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.	
Gijzegem	10. Schoorstraat 11. Drapstraat	Sport-en recreatiecentrum Gijzegem Wilskracht Gijzegem	1,5 1	1,5 1	Goed aansluitend bij de kern. Vraag tot uitbreiding? Wil uitbreiden maar is erg afgelegen en zit tegen waardevol landbouwgebied. Indien mogelijk af te bouwen.	-1
Herdersem	12. Lange Haag	S.K. Herdersem en vissersclub	1,5	2	Goed aansluitend bij de kern. Deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.	
Hofstade	13. Koningshofbaan	tennisal en openlucht tennisterreinen	1,5	1	Afgelegen terrein in de Dendervallei. BPA Denderland en industriezone in opmaak: overblijvend gedeelte recreatiezone wordt herbestemd als waardevolle landbouwzone wegens landschappelijke waarde van de Dendervallei.	-1,5
	14. Kortenhoek	Wilskracht Hofstade	4,4	3	Gedeeltelijk bezet. Tamelijk goed aansluitend bij de kern. Uitrustingsgraad te beperken wegens overgang naar open ruimte.	
Meldert	15. Hoogstraat 16. Molenvijver	Voetbalclub Eendracht Meldert Vijver (3ha) en T.K.Meldert (5ha)	1 3+5	1 8	Dicht bij Oliemeersbeekvallei. Vragen tot regularisatie bouwovertreiding en tot uitbreiding. Middenin waardevol landschap van de Molenbeekvallei. Beter niet in te gaan op vragen tot uitbreiding en uitrustingsgraad te beperken.	-4
	17. Klaarhaag	weekendhuisjes	11,7	8	Verblijfsrecreatie (weekendhuisjes) in waardevol landschap. Gebied met potenties voor natuur- en bosontwikkeling of landbouw in open kouter.	

Moorsel	18. Aalsterse- steenweg 19. Exterken	F.C. Wilskracht Moorsel, T.C.'t Hof Texel K.S.C. De Schroevers Moorsel	1,3 1,1	1,6 1,1	Tegen Molenbeekvallei deels in natuurgebied. Goed aansluitend bij de kern.
Nieuwerkerken	20. Schoolstraat	KFC E. Nieuwerkerken	5,5	3,5	Gelegen in de vallei van de Zuidbeek.

tabel 35: *bestaande belangrijke recreatieve voorzieningen niet gelegen in recreatiezones (niet limitatief)*

deelgemeente	plaats	vereniging	opp. in gebruik (ha)	bestemming op het gewestplan opmerkingen en problemen	te herbe- stemmen?
Aalst	Bergemeersen	zwembad, Okapi Aalst	1,5	zone voor openbaar nut en parkzone R.U.P. op te maken om gebied met grootschalige recreatieve voorzieningen beter te ordenen.	-
	Tragel	sport in oude industriegebouwen: o.a. dansschool Lucria, Rollerland, Tragel Sport, Indoorcarting Home Invest	?	industriezone Herbestemming naar recreatiegebied niet gewenst. Verweving in dienstzone wel mogelijk.	-
	Dendermondse- steenweg	T.C.FFR	?	industriezone Niet meer in gebruik. Herbestemming naar recreatiegebied niet gewenst. Verwe- ving van recreatie in dienstzone, woonzone of stedelijk ontwikkelingsgebied wel mogelijk.	-
	Brusselsesteenweg	Feestzaal Rozerie	?	parkgebied Activiteit die zinvolle toekomst geeft aan waardevol gebouw.	+1
	Rozendreef	stoeterij Ten Rozen	1,5	landschappelijk waardevol agrarisch gebied Aansluitend bij domein Levensvreugde en kasteel Ten Rozen. Verweefbaar in de omgeving. Herbestemming en uitbreiding mogelijk.	+2
	C. Haeltermanstraat	KTA I - sporthal met voetbalplein	?	zone voor openbaar nut Onderbenut terrein, deels braakliggend. Geen herbestemming nodig. Eventueel nog onbebouwde aanpalende woonzone ter uitbreiding herbestemmen naar re- creatiezone.	?
Erembodegem	Hof Somergem	T.C. Kangoeroes	?	parkgebied, tegen het Kluisbos Wegens ligging nabij Kluisbos mogelijk niet te herbestemmen.	-
	Heuvel, 19	T.C.Heuvel		woongebied Herbestemming niet nodig.	-
	Gerstenstraat	S.K. Erembodegem		gebied voor openbaar nut Herbestemming waarschijnlijk niet nodig.	-
Herdersem	Grote baan	Patro Herdersem, Terrein Parochi- aal Centrum		woonuitbreidingsgebied Waarschijnlijk te herbestemmen bij detaillering en herbestemming woonuitbrei- dingsgebied.	+1
Hofstade	tussen Molenstraat	2 voetbalvelden	2	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	-

	en Kluizenstraat			Beter te herlokaliseren en niet te herbestemmen.	
Meldert	Molenstraat	T.K. Meldert	2,5	landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied Mogelijk te herbestemmen. Globaal te bekijken bij ordening naastliggend recreatiegebied en vallei van de Molenbeek.	+2,5
	Honingstraat	paardenmelkerij en manège	?	landschappelijk waardevol agrarisch gebied Mogelijke uitbouw horeca en hoevertoerisme te onderzoeken in het kader van R.U.P.'s voor Faluintjes - Kravaalvelden.	?
Moorsel	Waver - Groeneweg	weekendhuisjes (grootteorde 20 aan Land van Aalststraat, grootteorde 10 aan Affligemdreef, zie kaart)		deels landbouwzone, deels natuurgebied Mogelijke concentratie van verblijfsrecreatie in de Land van Aalststraat. Natuurgebied in beekvallei te herstellen en te respecteren.	+1
	Waverstraat	indoorcarting		industriegebied Bovenlokale recreatie niet aangepast aan toekomstperspectief als lokaal bedrijventerrein. Mogelijk te herlokaliseren.	-
Nieuwerkerken	St. Annastraat, 16	Tennisclub Maeleveld	?	landbouwzone Niet meer in werking. Bij eventuele heropstart te regulariseren, misschien mogelijkheden tot uitbreiden.	+1?

tabel 36: *potenties voor bijkomende recreatiegebieden*

deelgemeente	plaats	huidige bestemming	opmerkingen	huidige opp. recreatiegebied	opp. te herbestemmen
Aalst	1. Osbroek-Gerstjes, Erembo-degemstraat	industriegebied	Afbakeningsplan stedelijk gebied Aalst herbestemt industriegebied. Oud industriëel complex van Schotte, du Parc en ETL gedeeltelijk om te vormen naar natuur, actieve en passieve recreatie, gedeeltelijk naar indoorcomplex.	-	10
	2. Bergemeersen	zone voor openbaar nut	Gedeeltelijk ingevuld met zwembad en Okapi Aalst. Mogelijkheden voor bijkomende functie verweven in parkgebied? Geen herbestemming naar recreatiegebied gewenst.	-	-
	3. Tragel	Industriezone	Leegstaande gebouwen reeds in gebruik voor recreatie. Kan worden bestemd maar zonder te herbestemmen naar recreatiegebied.	-	-
	4. Ten Rozen	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheden voor bijkomende sportvelden of park.	1,5	+2
	5. Schoubroek	woonuitbreidingsgebied	Potentie voor gedeeltelijke invulling met lokale recreatiemogelijkheden.	-	+1
	6. Hoezekouter	woonuitbreidingsgebied en in B.P.A. landbouwgebied	Mogelijkheden voor bijkomende voorziening of voor verweving van recreatie in grootschalig parkgebied.		+2
	7. Ledebaan	gebied voor openbaar nut	Potentie voor overdekte sporthal. Geen herbestemming nodig.		
	8. Paardendries	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheid tot verweven van lokale recreatie.	-	+1
	9. Levensvreugde	parkgebied, landbouwgebied	Mogelijkheden voor uitbouw speelbos aansluitend bij parkgebied en bij stoeterij Ten Rozen.	-	+3
Baardgem	10. Hoogstr., Kerkstr., Mechelsestwg	woonuitbreidingsgebied	Bestaande sportterreinen uit te breiden in woonuitbreidingsgebied tot lokaal sportcentrum inclusief speelmogelijkheden en park.	1,1	+3
	11. Dorpsstraat	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheden tot uitbouw speelbosje achter oud gemeentehuis en oude gemeenteschool.		+1

Erembodegem	12. Molenkouterstraat	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheden voor lokaal sportterrein of parkje bij afwerking rand Erembodegem.	-	+0,5
	13. Paardenput	gebied voor openbaar nut	Mogelijk verder uit te bouwen tot buurtpark. Niet herbestemmen.	-	+4
	14. woonuitbreidingsgebied 54bis 15. Termurenlaan	woonuitbreidingsgebied industriegebied	Lokaal park en lokale sportmogelijkheden te voorzien bij detaillering woonuitbreidingsgebied. Lange termijn. BPA Erembodegem centrum in opmaak zet industriegronden aan Termurenlaan tussen Dender en spoorlijn om naar parkzone met recreatiemogelijkheden. Deze zone grenst rechtstreeks aan de terreinen van Schotte (complementaire functies).	-	+3
Terjoden	16. tussen Ninovestraat en Kloosterstraat	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheden voor lokale voorzieningen inclusief recreatie.	-	+2
Gijzegem	17. Damkouter	woonuitbreidingsgebied en industriegebied	Mogelijkheden voor extra lokaal sportcentrum en speelmogelijkheden.	-	+3
	18. Schoorstraat	natuurgebied en woongebied	Mogelijkheden tot uitbreiding, gedeeltelijk in woongebied en natuurgebied richting Kerkstraat. Mogelijk alternatief is nieuw sportcentrum in woonuitbreidingsgebied Damkouter.	1,5	(+2)
	19. Eerste Bochtweg	natuurgebied	Mogelijkheden tot realisatie speelbos.		+3
Herderssem	20. Lange Haag	woonuitbreidingsgebied	Uitbreidingsmogelijkheden van bestaand recreatiegebied naar dorpscentrum toe.	1,5	+1
	21. Hardingsstraat	woonuitbreidingsgebied en landbouwgebied	Verbinding recreatiegebied Lange Haag met bestaand sportveld in woonuitbreidingsgebied ten noorden van Hardingsstraat. Daarvoor herbestemming woonuitbreidingsgebied en landschappelijk waardevol landbouwgebied.	-	+2
Hofstade	22. Wijveld	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheid voor lokaal park in dichte woonomgeving.	-	+2
	23. Kortenhoek	agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Mogelijkheid tot uitbreiding van bestaand sportcentrum.	4	+3
	32. scoutsheem	natuurgebied	Mogelijkheid voor realisatie speelbos	-	+1
Meldert	24. Molenvijver	natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Mits globale inrichting van de vallei van de Molenbeek IV tot een 'waterpark' mogelijkheden voor verweving van laagdynamische recreatie. Eventueel beperkte uitbreidingen en herbestemmingen naar park- of recreatiegebied van landschappelijk waardevol landbouwgebied. Natuurgebied in beekvallei te herstellen.	8	+4
	25. Dorpsstraat, Parijsstraat	woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheid tot herbestemming woonuitbreidingsgebied naar recreatiegebied en parkgebied. In de praktijk is het gebied al grotendeels ingevuld door recreatie.	-	+4
	26. Huizekensstraat	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Mogelijkheden tot verdere uitbouw bestaand speelbos.		+3
Moorsel	27. Dries	gebied voor openbaar nut	Mogelijkheden voor lokaal park en sportvelden.	-	+2,5
	28. ten oosten van Boekveldbaan	woonuitbreidingsgebied	Uitgebreide mogelijkheden voor sport, recreatie, speelmogelijkheden, hobbylandbouw	-	+4,5
	29. ten noorden en ten zuiden van Kattestraat	twee woonuitbreidingsgebieden omgeving waterkastel	Uitgebreide mogelijkheden voor sport, recreatie, speelmogelijkheden, hobbylandbouw in een groot park als alternatief voor omgeving Boekveldbaan	-	(+8)
Nieuwerkerken	30. Tussen Kantonstraat en E40	landbouwgebied en woonuitbreidingsgebied	Mogelijkheden voor sport, spel en hobbylandbouw. Afstand te bewaren tot vallei Ediksveldbeek.	-	+4
	31. Brouwerijstraat	parkgebied	Mogelijkheden tot uitbouw halfopen parkachtig gebied.		+2

## 10. Verkeer

Volgens de behoefte aan bijkomende woningen zouden een vrij groot aantal onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden moeten worden ontwikkeld. In het noordoosten van Aalst kunnen in de vrije binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden ongeveer 40 ha worden ontwikkeld voor bijkomende woningen. Bij een dichtheid van 25 woningen per hectare zouden in dat gebied ongeveer 1.000 woningen bijkomen. In de veronderstelling dat de gemiddelde gezinsgrootte 2,5 bedraagt, kunnen er ongeveer 2.500 bijkomende mensen in deze gebieden worden gehuisvest. Dit zou in totaal 3.700 extra autoverplaatsingen per dag opleveren<sup>98</sup> of 370 bijkomende autoverplaatsingen in de avondspits.

In het kader van het mobiliteitsplan voor Aalst worden verschillende scenario's opgemaakt<sup>99</sup>. In één van deze scenario's werd de ontwikkeling van bovenvermelde gebieden reeds voorzien. De verkeerskundige effecten werden hiervan berekend via een computermodel.

Uit deze berekeningen blijkt dat bij ongewijzigde situatie van het wegennet, R41 overbelast wordt. Er werd geen berekening gemaakt van een situatie waar aanpassingen aan het wegennet werden voorzien. Evenmin werden verschuivingen naar andere vervoerswijzen ingerekend. Deze berekeningen zijn noodzakelijk om na te gaan of R41 de intensiteitstoename kan verwerken mits aanpassingen aan het wegennetwerk.

## 11. Voorzieningen

Onderzoek naar de behoeften inzake bijkomende voorzieningen werd niet uitgevoerd. Enkel de behoefte tot centralisering van een aantal van de stedelijke diensten kan worden vermeld.

---

<sup>98</sup> Het gemiddeld aantal autoverplaatsingen (als chauffeur) per dag in Vlaanderen bedraagt ongeveer 1,5.

<sup>99</sup> Groep Planning, Mobiliteitsplan Aalst, concept synthesesnota, januari 2001, in opdracht van de stad Aalst.