

24 bezwaarschriften tegen het Ruimtelijk Structuurplan Kontich

Ondergetekenden (waarvan naam, voornaam, adres en handtekening staan op blz. 22 tot 24 van dit bezwaarschrift) hebben elk volgende bezwaren tegen het Ruimtelijk Structuurplan Kontich versie mei 2007, zoals dat voorlopig vastgesteld werd door de gemeenteraad van Kontich op 21 mei 2007 en aan het openbaar onderzoek onderworpen wordt van 15 juni tot 15 september 2007.

De ondergetekenden verwijzen in deze bezwaren naar volgende documenten :

- het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Kontich versie mei 2007 (RSK)
- het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Kontich versie februari 2006 (RSK februari 2006)
- het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening Gecoro over de versie februari 2006 van het ontwerp ruimtelijk structuurplan Kontich. Dit advies werd aan het schepencollege van Kontich op 20 november 2006 overhandigd (Advies Gecoro)
- Voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kontich (bijlage 1) In deze nota van 4 blz. aan de gemeenteraadsleden geeft het schepencollege aan, waar zij het RSK februari 2006 aangepast heeft, ingaand, geheel of gedeeltelijk, op het Advies Gecoro en waar en waarom zij dat advies op andere punten niet volgt. Wij hebben die antwoorden van het schepencollege genummerd van 1 tot 12 op blz.1, van 13 tot 24 op blz.2, van 25 tot 34 op blz.3 en van 35 tot 42 op blz.4. (Antwoord Schepencollege)
- decreten ruimtelijke ordening, officieuze coördinatie, januari 2004, ministerie Vlaamse Gemeenschap (Decreten ruimtelijke ordening)
- ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, april 2004 (RSV)
- ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen, januari 2001 (RSPA)
- afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen, studiegroep Omgeving en Buck Consultants in opdracht van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, ruimtelijke planning (tekst, bijlagen, kaarten) augustus 2004 en maart 2005 (Afbakening)
- haalbaarheidstudie tramverlenging tot Kontich, Iris Consulting, 13.9.2001 (Tramverlenging)
- woonbehoefte studie van de gemeente Kontich, draftversie, dienst Ruimtelijke Ordening Kontich, augustus 2004 (Woonbehoefte)
- ontwerp ruimtelijk structuurplan stad Antwerpen, maart 2006 (RS Antwerpen)
- ruimtelijk structuurplan Aartselaar, februari 2005 (RS Aartselaar)
- ruimtelijk structuurplan Edegem, september 2005 (RS Edegem)
- ruimtelijk structuurplan Duffel, december 2006 (RS Duffel)
- Hugo Sebreghts, Handboek voor de Gecoro, Vanden Broele, Brugge, 2002, tweede uitgave (Sebreghts)

Bezwaar 1.- Kontich is nu buitengebied, geen stedelijk gebied en mag dus niet ingedeeld worden in het grootstedelijk gebied Antwerpen. Het RSK moet opgesteld worden voor Kontich als buitengebied, niet als stedelijk gebied. Elke verwijzing naar grootstedelijke taakstellingen moet geschrapt worden.

1.- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt in het richtinggevend gedeelte (blz. 354 e.v.) dat een **trendbreuk** nodig is om te vermijden dat heel Vlaanderen volgebouwd wordt. Vóór 1997 werd meer dan 60 % van de bijkomende woningen en van de bijkomende bedrijventerreinen in het buitengebied, o.m. in Kontich, gebouwd. Voortaan moet in heel Vlaanderen minstens 60 % van de bijkomende woningen en bijkomende bedrijventerreinen in stedelijke gebieden gebouwd worden, zodat het buitengebied niet verder volgebouwd wordt.

Het RSV bepaalt dat in de provincie Antwerpen minstens 65 % van de bijkomende woningen moet gebouwd worden in stedelijke gebieden en dat daar een woondichtheid van minstens 25 woningen per hectare moet nagestreefd worden. 83 % van de nieuwe bedrijventerreinen moet aangelegd worden in stedelijke gebieden of in gemeenten geselecteerd als economisch knooppunt.

In het buitengebied (alle gebieden, die geen stedelijke gebieden zijn, dus ook Kontich) moet de open ruimte behouden blijven. Ten hoogste 35 % van de bijkomende woningen mogen in het buitengebied gebouwd worden en dit in principe alléén in de kernen van het buitengebied en in principe alléén in wat nu als woongebied vastgelegd is in gewestplan of BPA, dus niet in woonuitbreidingsgebied.

In de kernen in het buitengebied moet een woondichtheid van minstens 15 woningen per hectare nagestreefd worden. Slechts 17 % van de bijkomende bedrijventerreinen mogen aangelegd worden in buitengebiedgemeenten, die niet geselecteerd werden als economisch knooppunt.

2.- Stedelijke gebieden zijn gebieden, waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, recreatie ...), waar de dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. In die gebieden wordt een beleid van ontwikkeling, concentratie en verdichting gevoerd (RSV blz. 330-331).

De grenzen van een (groot)stedelijk gebied worden (door het Vlaamse Gewest) in nauw overleg met de betrokken gemeenten bepaald op basis van o.m. de bestaande bebouwde omgeving en de visie van het betrokken gebied op haar ruimtelijke ontwikkeling (dichte bebouwing, zuinig ruimtegebruik, concentratie, verdichting, ...) (RSV blz. 331).

Het RSV duidde (delen van) Kontich en vijftien andere gemeenten aan als behorend tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Het gaat om een indicatieve selectie, gebaseerd op de bestaande ruimtelijke structuur. Mogelijks worden (delen van) gemeenten uit deze selectie niet in het (groot)stedelijk gebied opgenomen, als blijkt, dat zij nu niet stedelijk zijn (RSV blz. 335-336).

Het Vlaamse Gewest moet nog een beslissing nemen over de precieze afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dat moet gebeuren in nauw overleg met de betrokken gemeenten (o.m. Kontich) en op basis van de bestaande toestand (al dan niet verstedelijkt) en van de visie van de gemeente (bevolking) op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (RSV blz. 331).

3.- Het buitengebied is het gebied, waarin de (onbebouwde) open ruimte overheeft, o.m. verstedelijkte delen aan de rand van stedelijke gebieden, woonkernen en grote open en landelijke gebieden. Landbouw, natuur, bos, wonen en werken zijn de structuurbepalende functies. Er zijn ook gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, recreatie en toerisme, doch die zijn er niet structuurbepalend. De specifieke eigenheid van wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden samen met het duurzaam functioneren van landbouw en natuur (RSV blz. 379-81).

Doelstellingen van het RSV (blz. 381-382) voor het buitengebied zijn:

- het buitengebied vrijwaren voor haar structuurbepalende functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken)
- de verdere versnippering ervan door bebouwing en infrastructuur tegengaan
- de uitbreiding concentreren in de kernen. Inwijking in het buitengebied mag niet gestimuleerd worden.
- landbouw en natuur inbedden in goed gestructureerde gehelen

4.- Is Kontich stedelijk gebied of buitengebied? Moet Kontich op ruimtelijk gebied een stedelijk gebiedbeleid voeren of een buitengebiedbeleid?

Het RSK gaat ervan uit, dat Kontich behalve Waarloos stedelijk gebied wordt omdat in de studie "Afbakening" voorgesteld wordt, Kontich (behalve Waarloos) in te delen in het grootstedelijk gebied Antwerpen. "Afbakening" onderzoekt NIET, of Kontich op dit ogenblik stedelijk gebied is noch of de bevolking van Kontich verstedelijking wenst. "Afbakening" heeft veel taakstellingen voor Kontich: zeer veel woningen bijbouwen, een stadsrandbos en bijhorende parkings en onthaalstructuren, bijkomende bedrijventerreinen, een Stadspoort, een Platform. Voor de andere gemeenten, die ingedeeld zouden worden bij het grootstedelijk gebied, zijn er geen of slechts één of twee taakstellingen. "Afbakening" onderzoekt NIET, of deze taakstellingen de ruimtelijke draagkracht van Kontich niet te boven gaat noch of die taakstellingen niet buiten Kontich kunnen verwezenlijkt worden.

Het RSK onderzoekt NIET, of Kontich nu verstedelijkt is of integendeel de kenmerken van buitengebied heeft, of de Kontichse bevolking verstedelijking wenst of afwijst, of de taakstellingen de ruimtelijke draagkracht van Kontich al dan niet te boven gaan.

Als het RSV een van haar hoofddoelstellingen, de trendbreuk (zie 1, 2 en 3 hierboven) wil bereiken, zijn dat toch essentiële vragen, die in een Afbakening en in een Ruimtelijk Structuurplan grondig zouden moeten onderzocht worden.

5.- Volgens het RSPA is Kontich buitengebied.

Als de ruimtelijke structuur van Kontich vergeleken wordt met die van andere gemeenten is het duidelijk, dat Kontich nu de ruimtelijke structuur van buitengebied heeft, niet van stedelijk gebied.

6.- Het Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen RSPA zegt dat gebieden in de Antwerpse groene gordel (o.m. Aartselaar en Kontich) onder sterke verstedelijkingsdruk dreigen te evolueren naar gebieden met een stedelijk karakter. **Een goed gemeentelijk structuurplan moet dat verhinderen** (RSPA blz. 48).

Veel stedelingen wensen in Kontich te wonen, veel bedrijven willen zich in Kontich vestigen, omdat Kontich op het eerste zicht (buiten de spitsuren) vlot per auto bereikbaar is, zodat Kontich onder een sterke verstedelijkingsdruk staat.

Kontich maakt deel uit van de Antwerpse groene gordel, waar wonen, werken en grondgebonden landbouw structureel hoofdactiviteiten zijn. Die gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatiedruk af. In die gordel moet nieuwe

bebouwing in de open ruimte tegengegaan worden en moeten de open ruimte functies beschermd en versterkt worden (RSPA blz. 139-140).

Kontich behoort NIET tot de buitenrand van het grootstedelijk gebied, maar tot het buitengebied (RSPA blz. 45 en 139-140).

Het RSPA deelt Kontich Centrum en Kontich Kazerne in als gewoon hoofddorp type II, Waarloos als woonkern. Kontich kan dus bijkomende woningen plannen voor de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen en kan vragen boven die natuurlijke aangroei nog een klein aantal woningen te mogen voorzien, mits die aanvraag grondig te motiveren. Het RSPA moedigt woningen boven de natuurlijke aangroei in het buitengebied zeker niet aan (RSPA blz. 188,191 en 194).

7.-De kenmerken van de ruimtelijke structuur van Kontich, vergeleken met die structuur in omliggende gemeenten

Er wonen slechts 855 inwoners per km² in Kontich tegenover 3789 in de stad Antwerpen (zonder haven en polders, die immers geen deel uitmaken van het grootstedelijk gebied Antwerpen), 3134 in Mortsel, 2954 in de Zuidrand van de stad Antwerpen (94.381 inwoners op 3.195 hectare), 2527 in Edegem, 1124 in Schoten (grenst aan de stad Antwerpen, maar is in het RSV niet opgenomen in de lijst gemeenten, waarvan delen ingedeeld zullen worden in het grootstedelijk gebied Antwerpen) en 732 in Rumst, 704 in Duffel, twee buurgemeenten van Kontich gelegen in het buitengebied. Er is een zeer groot verschil tussen de stedelijke gebieden met 3789, 3134, 2954, 2527 inwoners/km² enerzijds en de buitengebieden met 855, 732 of 704 inwoners/km² anderzijds (de gegevens over Antwerpen en Zuidrand Antwerpen uit RS Antwerpen, figuur 10). Kontich is inzake inwoners per km² duidelijk een buitengemeente.

65,44 % van Kontich is open ruimte volgens de bestemming in gewestplan of BPA nl. 6,31 % is park, groen, natuur of bosgebied en 59,13 % kan gebruikt worden voor landbouw of is agrarisch gebied. Slechts 23,34 % is bestemd als woongebied (deels nog niet gebruikt). 8,38 % als bedrijventerrein (deels nog niet gebruikt), 1,04 % als gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, 0,86 % als recreatie en 0,98 % als autosnelwegen. Dit is de ruimtelijke structuur van een gemeente in het buitengebied.

De tabel over het werkelijke bodemgebruik per gemeente in 2005 (zie bijlage 1) bevestigt, dat Kontich een buitengemeente is. In Kontich, Rumst en Duffel wordt 57,46 %, 52,74 % en 56,08 % van de bodem gebruikt voor landbouw en bos. In de stad Antwerpen, Mortsel en Edegem is dat aandeel 10,85 %, 18,07 % en 30,51 % . Het aandeel woongebied is in de drie buitengebiedgemeenten (14.91, 16.39 en 16.54) de helft van dat aandeel in Edegem en Mortsel (31.14 en 30.97) en een derde van het aandeel in de stad Antwerpen, haven en polders niet inbegrepen (45.19 %) (RS Antwerpen blz. 4).

Nieuwe percelen/woningen in open en halfopen bebouwing zijn zeer gewild in Kontich, appartementen en gesloten bebouwing slaan veel minder aan (RSK blz. 59).

In de stad Antwerpen zijn er 3 % woningen in open bebouwing, 5,1 % halfopen, 31 % gesloten bebouwing en 60 % appartementen en studio's (RS Antwerpen blz. 57). In Edegem zijn er 10 % woningen in open bebouwing, 20 % halfopen, 31 % gesloten bebouwing en 39 % appartementen (RS Edegem 4). In Kontich zijn bijna 1/3 van de woningen open bebouwing, 25 % halfopen, 1/3 gesloten bebouwing en 16 % appartementen (RSK blz. 52). In Duffel zijn er 29 % woningen in open bebouwing, 20,7 % halfopen, 33,2 % gesloten bebouwing en 17,1 % appartementen (RS Duffel 4), wat goed vergelijkbaar is met de verdeling in Kontich. Duffel en Kontich hebben veel open en halfopen bebouwing en weinig appartementen, dus een woningbestand van gemeenten in het buitengebied.

Kontichse winkels, voorzieningen voor gezondheid, recreatie en cultuur richten zich tot de plaatselijke bevolking en zijn kleinschalig. Kontich is aangewezen op de grote ziekenhuizen in Edegem, Antwerpen, Mortsel, Reet en Duffel. Er zijn geen schouwburgen noch filmzalen, geen hotels, geen toeristische attracties van bovenlokaal niveau in Kontich.

Antwerpen en Mortsel hebben veel meer, veel grotere en meer gespecialiseerde winkels en voorzieningen dan Kontich met een ruimer aanbod en met veel klanten uit andere gemeenten.

0 tot 15 % van de gezinnen in de stad Antwerpen hebben 2 of meer auto's, 16 tot 20 % in Mortsel, 20 tot 25 % in Edegem en meer dan 25 % in Aarselaar, Kontich, Hove, Boechout, Ranst, Schilde, Brasschaat en Kapellen, gemeenten met een gering aantal stedelijke voorzieningen (RSV blz. 170) en met grotere woonpercelen en een veel lagere bevolkingsdichtheid, zodat er ook veel minder openbaar vervoer aangeboden wordt dan in stedelijke gebieden.

De tewerkstelling in Kontich is heel anders verdeeld dan in het arrondissement Antwerpen (dat vooral grootstedelijk gebied is): het aandeel van de landbouw in de totale tewerkstelling in Kontich is 300 % van het gemiddelde van het arrondissement, handel en commerciële diensten (vooral informatica-diensten) 151 %, de be- en verwerkende nijverheid 120 %, de bouwnijverheid 110 %, maar openbaar bestuur en onderwijs slechts 59 % (ondanks de grote scholen), vervoer en communicatie 36 %, niet-commerciële diensten 29 %, banken en verzekeringen 25 %, elektriciteit, gas en water 0 %

Ook wat tewerkstellingssectoren betreft is Kontich een typische buitengemeente (RSPA blz. 48 over de criteria voor stedelijk gebied): veel meer landbouw, veel minder openbaar bestuur, (openbaar) vervoer, communicatie, niet-commerciële diensten, banken en verzekeringen, elektriciteit, gas en water. Dit tewerkstellingspatroon vindt men ook in Rumst en Duffel. In de stad Antwerpen is de tewerkstelling in landbouw 12 % van het provinciaal gemiddelde, be- en verwerkende nijverheid 109 %, bouw 85 %, commerciële

diensten 212 % , openbaar bestuur en onderwijs 150 % , vervoer en communicatie 202 % , niet commerciële diensten 148 % , bank en verzekeringen 248 % , elektriciteit, gas en water 227 % , dus lage tewerkstelling in sectoren, waar het buitengebied hoog scoort en hoge tewerkstelling in sectoren, waar het buitengebied laag scoort (POM Antwerpen, Gemeenteprofielen 2003).

In 2003 waren er in Kontich 484 werkelozen of een werkeloosheidsgraad van 5,4 % tegenover 16,8 % in de stad Antwerpen, 10,3 % voor het arrondissement Antwerpen en 7,8 % voor heel Vlaanderen (GOM Antwerpen, Economisch profiel 2004). Lage werkeloosheidsgraad komt vrij algemeen voor in het buitengebied, zeer hoge werkeloosheidsgraad alleen in grote steden.

Kontich is dus geen stedelijk gebied : er is zeer veel open ruimte (landbouw, natuur, park, groen en buffergebieden), een zeer lage woondichtheid, veel minder inwoners per km², veel meer open bebouwing en veel minder appartementen, veel meer auto's per gezin, veel minder tewerkstelling bij overheid, openbaar vervoer, communicatie, banken en verzekeringen dan in de stad. De winkels, voorzieningen en recreatie richten zich tot de plaatselijke bevolking.

De grote meerderheid van de bevolking wenst dat Kontich niet verstedelijkt wordt ([Verslag van Stramien over de discussieavond gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kontich op 11 maart 2004 en](#)).

8.- Vermits Kontich niet verstedelijkt is, hoort Kontich niet thuis in het grootstedelijk gebied en moet het RSK uitgaan van een beleid van ruimtelijke ordening voor een buitengemeente : de open ruimte behouden en versterken, zodat ze ook op lange termijn niet volgebouwd wordt, de bestaande woondichtheid in de woonwijken behouden en zeker niet verhogen tot 25 woningen per hectare, geen nieuwe bedrijventerreinen aanleggen, echte oplossingen realiseren voor de veel te hoge verkeersdruk, nieuwe verkeersintensieve activiteiten en gebouwen zich niet laten vestigen in Kontich zolang de bestaande verkeersproblemen niet volledig opgelost zijn .

9.- Die taakstellingen van de “Afbakening” zijn ook niet nodig voor de goede ruimtelijke ordening in de stad Antwerpen :

Uit het RS Antwerpen blijkt, dat in de stad Antwerpen vraag en aanbod van woningen in evenwicht is, dat er in Antwerpen geen tekort is aan werklocaties en dat het gevaar bestaat, dat er in Antwerpen veel te veel kantoren gebouwd worden. Het is dus niet nodig, Kontich te verplichten, zeer veel woningen en kantoren te bouwen en bijkomende bedrijventerreinen aan te leggen om een niet-bestaand tekort in Antwerpen op te vangen.

10.- In Antwerpen worden nu 850 woningen per jaar gebouwd. Door een nieuw beleid van ruimtelijke ordening en door strategische acties kunnen vanaf 2007 duizend woningen per jaar gebouwd worden, dus 15.000 woningen gespreid over 15 jaren. De vraag over die 15 jaren wordt geschat op 13.515 woningen (RS Antwerpen blz. 61).

In de stedelijke gebieden moet een consequent ruimtelijk en huisvestingsbeleid en grondbeleid gevoerd worden om voor voldoende bijkomende woningen te zorgen, o.m. kleine woningen voor jonge mensen tijdens hun eerste jaren zelfstandigheid en voor ouderen, die er beschermd willen wonen met gemeenschappelijke diensten voor de ouderen, om te vermijden, dat die mensen in het buitengebied gaan wonen bij gebrek aan geschikte woningen in de steden (RSV blz. 358-359).

11.- Er worden in de stad Antwerpen 239.371 werknemers tewerkgesteld, terwijl slechts 154.129 inwoners van Antwerpen werknemer zijn, dus zijn er netto minstens 85.242 inwoners van andere gemeenten, die elke dag naar hun werk in Antwerpen pendelen. Als de tewerkstelling in de provincie Antwerpen gelijkmatig zou verdeeld zijn over de inwoners op beroepsactieve leeftijd zouden in de stad Antwerpen slechts 162.837 werknemers tewerkgesteld worden. Daarnaast zijn er in Antwerpen 16,80 % werkelozen en veel mensen, die niet gaan werken (brugpensioen, huishouden, invalide, student). Dat betekent, dat een zeer groot aantal mensen in Antwerpen komt werken maar niet in Antwerpen woont (RS Antwerpen blz. 63). Dat zijn pendelaars met auto of openbaar vervoer. Bijkomende werklocaties in Antwerpen zullen leiden tot nog meer pendelaars en nog meer auto's in het spitsuur naar Antwerpen. Een gezonde ruimtelijke ordening in Vlaanderen moet leiden tot een betere spreiding van de werkgelegenheid over heel Vlaanderen, in plaats van die te concentreren in Brussel en Antwerpen met reusachtige spitsfiles tot gevolg.

Ook in Kontich is er veel meer werkgelegenheid dan er werknemers wonen ([zie xxx hieronder](#)).

Gemeenten zoals Niel bieden werkgelegenheid aan slechts 30 % van het aantal inwoners met werknemersstatuut, Lint aan 32 % (2922 inwoners tewerkgesteld in of buiten Lint, bedrijven in Lint stellen 934 werknemers tewerk of 32 % van 2922).

Bijkomende bedrijventerreinen zouden moeten aangelegd worden in gemeenten met veel te weinig werkgelegenheid ter plaatse.

12.- De industrie krimpt, de diensten breiden steeds meer uit. En de industrie laat de grote aantallen in lage loonlanden produceren en laat hier het onderzoek uitvoeren en de kleine reeksen produceren. Per werknemer heeft men minder plaats nodig en gebruikt men meer kantoorachtige gebouwen (o.a. research, kleine reeksen) dan klassieke industriehallen. Dat geldt ook voor de bedrijven in Antwerpen, zodat er niet zoveel behoefte is aan bijkomende bedrijventerreinen (RS Antwerpen blz. 63).

De haventrafiek (containers) heeft behoefte aan logistieke gebouwen. Vermits de verdere aangroei van het containerverkeer volledig op de linkeroever zal gebeuren, is het wenselijk, die logistieke gebouwen op de linkeroever in te planten of langs het Albertkanaal of het kanaal Brussel-Schelde. Kontich komt daarvoor niet in aanmerking, want de Kennedytunnel zal (zodra de Oosterweeltunnel af is) afgesloten worden voor vrachtverkeer. Dan ligt Kontich veel verder van de containerhaven op de linkeroever, vermits men eerst tot

Merksem moet rijden om de Oosterweeltunnel te nemen. Een logistiek bedrijf aan het Albertkanaal of in Willebroek aan het Zeekanaal kan zijn containers per binnenschip aanvoeren uit de containerhaven. Dat is goedkoper en schept geen mobiliteitsprobleem op de Ring en de E 19.

Logistieke bedrijventerreinen moeten multimodaal (water, spoor, weg, lucht) zijn, Kontich is monomodaal, alléén wegvervoer.

13.- Alhoewel de kantoorgebouwen door een aantal industriebedrijven ook voor productie en research gebruikt worden, staat in Antwerpen 10 % van de kantoren of 165.000 m² kantoorruimte leeg. De vraag naar bijkomende kantoorruimte schommelt rond de 35.000 m² per jaar (dus zal het vijf jaren duren om die 165.000 m² leegstaande kantoren te verhuren, als er intussen geen kantoren bijgebouwd worden), maar er zijn zeer grote kantoorprojecten in ontwikkeling voor 450.000 m² en een onbekend aantal kleinere projecten. De Stad zou graag hebben, dat er meer vraag was naar nieuwe kantoorgebouwen en wil op zoek gaan naar buitenlandse bedrijven, die hun hoofdkwartier voor Europa in Antwerpen willen vestigen. Als dat niet lukt, dreigt er een nog groter overaanbod aan kantoorruimte in Antwerpen (RS Antwerpen blz. 74).

Antwerpen wil buitenlandse bedrijven aantrekken voor kantoren in Antwerpen, niet voor kantoren in Kontich. Antwerpen vraagt dus zeker niet, dat er in Kontich kantoren bijgebouwd worden.

14.- Het RS Aartselaar, dat goedgekeurd werd door de bestendige deputatie op 28 april 2005, verwijst nergens naar de taakstellingen bij de afbakening van het grootstedelijk gebied maar kiest uitdrukkelijk voor de ruimtelijke ordening van een gemeente in het buitengebied. Op het einde van het richtinggevend deel vraagt Aartselaar aan het Vlaamse Gewest om alléén de economische as A 12 en de bedrijven, winkels en kantoren langs de A 12 in te delen als grootstedelijk gebied en de rest van Aartselaar in te delen als buitengebied en dit op basis van volgende argumenten:

De woonkern bezit geen stedelijke kenmerken: handel, recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen zijn lokaal gericht en hebben onvoldoende draagkracht om op stedelijk niveau te functioneren.

De woonwijken hebben een tekort aan vrije kavels. Een sterke verdichting is ten nadele van het groene en residentiële karakter van de gemeente en brengt de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan in gevaar. Er kan wel voldaan worden aan de natuurlijke woonbehoefte (zonder inwijking) met behoud van de bestaande woondichtheid, zodat het residentieel en groen karakter van de bestaande wijken behouden blijft. Door de stedelijke ruimte te beperken tot de A12 kan Aartselaar de verstedelijkings- en mobiliteitsdruk begrenzen. Voor haar buitengebied kan ze een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid voeren, voornamelijk gericht op landbouw, landschapsbeheer en zachte recreatie. Het lokale karakter vormt de basis van dit beleid (RS Aartselaar richtinggevend deel blz. 67-68).

Kontich moet met bovenstaande argumenten aan het Vlaamse Gewest vragen heel Kontich in te delen als buitengebied.

Wat antwoordde het Schepencollege op de bezwaren van Gecoro ?

15.- *De gemeenteraad van 27.2.1997 stemde ermee in, dat een deel van Kontich zou behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Kontich had toen moeten vragen, niet ingedeeld te worden bij het grootstedelijk gebied. (Antwoord Schepencollege punt 32 “Reeds in zitting van 24 februari 1997...)*

De gemeenteraad heeft op 24.2.1997 ook de grenslijn goedgekeurd tussen het grootstedelijk deel van Kontich en het Kontich's buitengebied. Volgens die grenslijn (= zwarte streepjeslijn) blijft buitengebied het deel van Kontich ten westen van de E 19 tussen Edegem en de Groeningenlei, het deel ten zuiden van de Groeningenlei tot de oude spoorwegberm naar Waarloos, het deel ten westen van die spoorwegberm tot aan de Mechelse steenweg, het deel ten westen van de Mechelse steenweg tot aan de Zilverbergstraat, het deel ten zuiden van bedrijventerrein Blauwe Steen en van woonuitbreidingsgebied Schapenhage en ten zuiden van de grenslijn, die vandaar doorloopt door Duffelshoek tot aan de spoorweg.

Als het schepencollege die gemeenteraadsbeslissing van 24.2.1997 inroept, moet ze die ook zelf naleven en de toen goedgekeurde grenslijn tussen het grootstedelijke Kontich en het buitengebied van Kontich eerbiedigen en het RSK voor het westen en zuiden van de gemeente opstellen als een ruimtelijk structuurplan voor buitengebied.

Grootstedelijke taakstellingen in het buitengebied van Kontich moeten geschrapt worden in het RSK. Dus geen uitbreiding van bedrijventerrein Satenrozen tussen N 171 en Keizershoek, geen Stadspoort op de E 19, geen verlies van 300 hectare zeer goede landbouwgrond, geen “gefaseerd” aansnijden van woonuitbreidingsgebied Groeningen. Al die projecten liggen in het buitengebied van Kontich en dat heeft niets te maken met grootstedelijke taakstellingen.

Kontich moet ook een afzonderlijke woonbehoeftestudie voor het buitengebied van Kontich (dus Waarloos en Sint Rita) opstellen. Wat is het aanbod, wat is de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in dat buitengebied.

16.- Uit de notulen van de gemeenteraad blijkt bovendien, dat aan de gemeenteraad NIET werd uitgelegd, dat alléén stedelijke gebieden kunnen ingedeeld worden bij het grootstedelijk gebied Antwerpen, dat Kontich de ruimtelijke structuur van buitengebied heeft en dus geen deel kan uitmaken van grootstedelijk gebied en dat die indeling een aantal ingrijpende gevolgen heeft voor de ruimtelijke structuur van die delen van Kontich, die ingedeeld worden bij het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Ondergetekenden menen, dat de gemeenteraad kan terugkomen op haar beslissing, waarbij ze aanvaard heeft, dat Kontich Centrum en Kontich Kazerne ingedeeld worden in het grootstedelijk gebied. Ze kan dat, omdat de gemeenteraad op 24.2.1997 niet voldoende geïnformeerd werd over de motivering en de gevolgen van haar beslissing. De vraag "is dat deel van Kontich stedelijk en wil de gemeenteraad, dat het nog meer verstedelijkt ?" werd niet gesteld en niet besproken.

17.- De afbakening van het grootstedelijk gebied is een beslissing van het Vlaamse Gewest, die los staat van het RSK. De afbakening is een gewestelijke RUP en geen gewestelijk of gemeentelijk structuurplan. Aan de afbakening zijn wel programmatische elementen en herbestemmingen en acties i.v.m. die herbestemmingen verbonden, telkens elementen van Vlaams belang b.v. het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen, het beoordelen en faseren van woonuitbreidingsgebieden zijn taken van Vlaams niveau.

(Antwoord Schepencollege punt 31 "De afbakening van het grootstedelijk gebied...")

Het RSK moet zich inpassen in het RSV en in het RSPA. (Antwoord Schepencollege punt 33 "Het hoger aangehaalde..." en punt 34 "Met betrekking...." en punt 35 "Uit de twee")

Het Vlaamse Gewest (dus de Vlaamse Regering) heeft nog geen beslissing genomen over de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen noch over daaraan verbonden taakstellingen. Op dit ogenblik is er alleen maar een studie "Afbakening".

Het schepencollege verschuilt zich ten onrechte achter de brede rug van het Vlaamse Gewest, vermits dat nog geen beslissing genomen heeft.

De afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen gebeurt door het Vlaamse Gewest in nauw overleg met de betrokken gemeenten en provincie en op basis van o.m. de bestaande bebouwde omgeving en de visie van het betrokken gebied op haar ruimtelijke ontwikkeling (RSV blz.331) Het gaat dus niet om een eenzijdige beslissing van de hogere overheid, maar om het resultaat van overleg tussen de betrokken overheden, waarbij de gemeente het belang van haar inwoners moet verdedigen en haar kennis van de plaatselijke toestand moet inbrengen in dat overleg. Wij verwijzen naar het hoofdstuk Subsidiariteit en hiërarchie van de Planning (Sebreghts blz 31-39), waar het begrip en de gevolgen van subsidiariteit helder omschreven wordt.

De gemeente Kontich moet in dat overleg met de hogere overheid erop wijzen, dat Kontich nog niet verstedelijkt is en dat de meeste inwoners van Kontich niet wensen, dat Kontich zou verstedelijken. Het RSK moet - zoals dat van Aartselaar (zie punt 14 hierboven) - opgesteld worden voor heel Kontich als buitengebied. De subsidiariteit, waar het Schepencollege naar verwijst, eist, dat Kontich voor haar ruimtelijk structuurplan uitgaat van haar huidige niet-verstedelijkte toestand en dus een RSK opstelt voor een gemeente in het buitengebied, dus zonder rekening te houden met mogelijke taakstellingen. Het Vlaamse Gewest zal een beslissing nemen over de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen en over eventuele taakstellingen voor Kontich en daarbij o.m. zorgvuldig rekening houden met dat RSK, opgesteld voor Kontich als niet verstedelijkt buitengebied.

De afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen moet gebeuren conform het RSV, dus uitgaande van de bestaande toestand. Is het deel van Kontich, dat het Vlaamse Gewest wil indelen bij het grootstedelijk gebied Antwerpen, op dit ogenblik reeds volledig verstedelijkt ? Die vraag wordt niet eens gesteld in de studie "Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen", er staan geen gegevens in, die de ruimtelijke toestand in Kontich vergelijkt met stedelijke gebieden zoals Antwerpen (zonder haven en polders, vermits die NIET zullen behoren tot het grootstedelijk gebied), Edegem en Mortsel en met buitengebieden zoals Rumst en Ranst.

De indeling van een deel van Kontich bij het grootstedelijk gebied mag niet als doel hebben buitengebied (Kontich) voortaan grootstedelijk te noemen en te verstedelijken om meer ruimte te hebben voor bijkomende "stedelijke" woningen en bedrijventerreinen

Elke "taakstelling", die aan Kontich als deel van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt opgelegd, moet zorgvuldig afgewogen worden : is die taakstelling een belangrijke verbetering van de grootstedelijke ruimtelijke structuur ? Welke nadelen heeft die voor het deel van Kontich, waar die taakstelling ingepland wordt ? Kan die taakstelling op een andere plaats in het grootstedelijk gebied ingepland worden ? Met minder nadelen of met meer voordelen dan in Kontich ? Die zorgvuldige afweging is niet gebeurd, noch in de studie "Afbakening", noch in het RSK. Herhaalde bezwaren van inwoners van Kontich en van Gecoro worden niet onderzocht maar als niet ter zake doende geklasseerd.

18.- Dit bezwaarschrift gaat uit van de doelstellingen en bepalingen van het RSV en het RSPA. Doelstellingen van het RSK moeten zijn : behoud en versterking van de open ruimte, behoud van de bestaande woondichtheid in de wijken, versterking van de kernen door winkels en voorzieningen te groeperen in het centrum van de kernen, zorgvuldige afwerking van de woongebieden, woonprogrammatie op basis van de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen, behoud maar geen uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen, echte oplossingen voor de veel te hoge verkeersdruk en parkeerdruk, geen nieuwe verkeersintensieve activiteiten noch gebouwen in Kontich zolang de bestaande verkeersproblemen niet volledig opgelost zijn.

. Het RSK miskent deze doelstellingen en bepalingen door een stedelijkgebiedsbeleid toe te passen in Kontich en door taakstellingen, voorgesteld in een werkdocument, blindelings en zonder verder onderzoek te aanvaarden. Dit RSK wil Kontich zoveel mogelijk verstedelijken, terwijl het RSV een trendbreuk wil : Kontich niet meer verder volbouwen maar als buitengebied in stand houden. Het RSPA wil voor Kontich een gemeentelijk structuurplan, dat verstedelijking in Kontich onmogelijk maakt (zie punt 6 hierboven).

Bezwaar 2.- De woonprogrammatische in het RSK moet uitgaan van een woonbehoeftestudie voor een gemeente in het buitengebied, waar bijkomende woningen alléén vergund kunnen worden voor de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen. In Kontich mogen hoogstens 55,50 bijkomende woningen per jaar vergund worden. Alle grootstedelijke taakstellingen moeten uit het RSK weggelaten worden.

19.- Het RSK stelt blz. 135 vast, dat er in Kontich voor de natuurlijke aangroei geen dringende behoefte aan bijkomende woningen is. Er is een trendbreuk nodig. Het wonen mag niet meer ten koste gaan van de open ruimte. Maar het RSK stelt even later wel voor op de woonuitbreidingsgebieden Groeningen, Broekbosstraat, Kerkevelde en Reepkeslei, samen meer dan 44 hectare landbouwgrond, 1.180 woningen te ontwikkelen in de jaren 2007 tot 2013 (Reepkeslei na 2013) naast alle andere te vergunnen woningen van inbreidingsprojecten (183 woningen), het Platform, de Koningin Astridlaan, Schapenhage-Duffelshoek enz.

Zoals in “Bezwaar 1” hierboven werd uiteengezet, is Kontich niet verstedelijkt, heeft het de ruimtelijke kenmerken van buitengebied, zodat de woningprogrammatische moet uitgaan van een woonbehoeftestudie voor de natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen. Die woonprogrammatische bepaalt het maximum aantal vergunbare woningen per jaar namelijk 55,50 bijkomende woningen. Het gaat om woningen, niet om bouwpercelen. Bijkomende woningen, dus renovatie en herbouwen van een afgebroken woning tellen niet mee, een woning bouwen op een onbebouwd verkavelingsperceel telt wel mee, elk appartement of studio is één woning. Een door de hogere overheid goedgekeurde woonbehoeftestudie, het jaarlijks maximum aantal vergunbare bijkomende woningen en de concrete programmatische voor elk gebied in de gemeente moeten in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen worden en dat maximum moet jaar na jaar nageleefd worden.

In de jaren 2001-2005 werden er in Kontich gemiddeld 61,5 woningen per jaar vergund, in 2006 werden 185 woningen vergund of drie maal zoveel. Om controle op de woonprogrammatische vòòr te zijn ?

20.- Het RSK bevat **geen woonbehoeftestudie**, alhoewel dat opgelegd wordt door het RSPA blz. 194-195 en door de provinciale omzendbrief van 11 oktober 2001.

De behoefte wordt niet berekend in het RSK. Men schrijft alléén : het grootstedelijk gebied Antwerpen heeft minstens 12.500 woningen tekort over de periode tot 2007. In Kontich kan men maximum 2.828 woningen realiseren (RSK blz. 53).

Het aanbod wordt evenmin berekend. Het RSK somt wel woningbouwprojecten op voorzien voor de periode 2006-2013, nl.

- inbreidingsprojecten (blz. 130 en 180) met in totaal 183 woningen op 7,5 hectare, dus 25 woningen per hectare
- de Koningin Astridlaan om te vormen tot een boulevard met hoofddaccent op wonen (blz. 180)
- een onbekend aantal bijkomende woningen (naast kantoren, winkels, parking) aan het Platform gelegen tussen de Molenstraat, Spoorwegstraat, Expressweg, Groeningenlei, Prins Boudewijnlaan (blz. 120-121 en kaart 39, blz. 132, blz. 180)
- het woonuitbreidingsgebied Groeningen (dertig hectare en meer dan achthonderd dertig woningen groot) aan te snijden in aansluiting met de realisatie van het platform aan de Molenstraat (blz. 184)
- het woonuitbreidingsgebied Schapenhage-Duffelshoek wordt verder afgewerkt
- het woonuitbreidingsgebied Broekbosstraat groot 5,3 HA

Door de woonbehoefte zo wazig voor te stellen, beantwoordt het RSK niet aan de eisen van de Provincie maar geeft het vooral onvoldoende informatie aan de gemeenteraad en aan de hogere overheid over de werkelijke woonbehoefte en het werkelijke woonaanbod. Het aantal vergunbare bijkomende woningen is blijkbaar onbeperkt volgens het RSK.

21.- De gemeente Kontich heeft een **woonbehoeftestudie** opgesteld in 2004. Over de periode 2004-2015 (dus over twaalf jaren) daalt de bevolking door de vergrijzing met 304 personen van 20.166 tot 19.862 inwoners in 2015 of met gemiddeld 25,3 inwoners per jaar. Zoals opgelegd door het RSPA werd geen rekening gehouden met de migratie, die over de periode 1997 tot 2003 leidde tot 213 inwoners méér, waarvan 180 in het jaar 1999 (een jaar, dat veel nieuwe woningen in gebruik genomen werden, voor een groot deel door mensen van buiten Kontich). Als men geen rekening houdt met 1999, was het migratiesaldo te verwaarlozen. Het was negatief in 5 van de 8 jaren, o.m. in 2002 en 2003.

22.- Elk gezin wenst een woning. Het aantal personen per gezin is reeds vele jaren langzaam aan het dalen: minder kinderen per gezin, meer eenoudergezinnen, jongeren die sneller alléén gaan wonen, ouderen, die langer leven en die ook als hun partner overleden is trachten alleen te blijven wonen.

Die daling van de gezinsgrootte brengt volgens de berekeningen van die woonbehoeftestudie mee, dat een kleiner aantal inwoners toch méér woningen nodig zal hebben nl. 1.020 tot 1296 woningen over de periode van 12 jaren of 85 tot 108 woningen per jaar.

23.- De verdienstelijke woonbehoeftestudie 2004 moet toch kritisch bekeken worden en dan zijn er slechts 55,50 woningen per jaar nodig (gemiddelde tussen 62,1 en 49) :

Tijdens de jaren 2001-2006 werden er in Kontich gemiddeld 62,5 woningen per jaar of 375 woningen in zes jaren gebouwd, terwijl de bevolking een natuurlijke aangroei kende van 51,6 inwoners per jaar. Die 62,5 bijkomende woningen komen overeen met 62,5

bijkomende gezinnen. Tijdens de periode 2003-2015 zal de bevolking in Kontich met in totaal 308 inwoners dalen (blz.16) of met gemiddeld 25,67 inwoners per jaar, maar de woonbehoeftestudie berekent in scenario 1 een aangroei van het aantal gezinnen met 987 gezinnen op twaalf jaren, dus 82,25 bijkomende gezinnen per jaar terwijl de bevolking niet meer groeit met 51,6 maar daalt met 25,67 inwoners per jaar of een verschil van 77,27 inwoners of ongeveer 32 gezinnen minder per jaar.

Blz. 16 van de woonbehoeftestudie zegt, dat in scenario 1 de trend van 1981-2003 lineair doorgetrokken wordt. In die 22 jaren daalde de gezinsgrootte in Kontich van 3,00 in 1981 tot 2,57 in 2003 (zie blz 7). De gezinsgrootte daalde gemiddeld elk jaar met 0,7 % of met een vermenigvuldigingsfactor van 0,993 of over 22 jaren met 0,993 in de twee en twintigste macht of 0,8568. De gezinsgrootte $3,00 \times 0,8568 = 2,57$ in 2003. Het gaat inderdaad om een wiskundige reeks, niet om een rekenkundige reeks.

Bij de berekening van de gezinsgrootte in 2015 volgens scenario 1 (blz. 17) werd in de woonbehoeftestudie elk jaar 0,02667 afgetrokken van de gezinsgrootte in 2003 namelijk van 2,57. Maar over de periode 1981-2003 daalde de gezinsgrootte van 3,00 tot 2,57 of 0,43 over 22 jaren of 0,019455 per jaar en niet 0,02667 per jaar. Over de periode 2003-2015 geeft dat $2,57 - (12 \times 0,019455) = 2,57 - 0,23346 = 2,33654$ en zeker niet 2,25. De juiste berekening is een wiskundige reeks, geen rekenkundige reeks.

In scenario 1 moet de gezinsgrootte in 2015 berekend worden op $2,57 \times 0,993$ in de twaalfde macht of $2,57 \times 0,91916 = 2,362$ in plaats van de foutieve 2,25. Die gezinsgrootte ligt merkbaar hoger dan de gezinsgrootte berekend in scenario 2, namelijk 2,34.

Blz 17 van de woonbehoeftestudie: in 2004 is er een behoefte van 7.908 woningen tegenover 8.185 beschikbare woningen, wat erop wijst, dat er in Kontich een frictieleegstand is van 3,5 % van de bewoonde woningen. Inderdaad, $7.908 \times 1,035 = 8.185$ beschikbare woningen of 277 leegstaande woningen in 2004.

Bij het berekenen van de behoefte aan bijkomende woningen mag men geen rekening houden met 3,5 % frictieleegstand op de totale woonbehoefte want in 2004 was het aanbod groot genoeg om de behoefte én de frictieleegstand te dekken.

Tussen 2003 en 2015 zijn er 720 bijkomende gezinnen in scenario 2 (Aantal inwoners 19.862 gedeeld door 2,32 gezinsgrootte = 8.561 min het aantal gezinnen in 2003 namelijk 7.841 = 720 bijkomende gezinnen).

De behoefte aan bijkomende woningen is gelijk aan het aantal bijkomende gezinnen plus 3,5 % frictieleegstand = $720 \text{ woningen} \times 1,035 = 745,2$ bijkomende woningen nodig in scenario 2 of $745,2 : 12 \text{ jaren} = 62,1$ bijkomende woningen per jaar.

In scenario 1 is er een gezinsgrootte van 2,362 in 2015, een bevolking van 19.862 inwoners gedeeld door 2,362 = 8.409 gezinnen of 568 gezinnen meer dan in 2003. Er is dus een behoefte aan bijkomende woningen van $568 \times 1,035 = 587,88$ bijkomende woningen of 49 bijkomende woningen per jaar.

blz 16 : er is een groot positief migratiesaldo van jongeren, dus zullen er meer geboorten zijn en is de berekening van de natuurlijke bevolkingsaangroei niet bruikbaar. Dat besluit is fout : het aantal geboorten zal stijgen, doch de eerste twintig jaren blijven die kinderen thuis wonen en stijgt het aantal gezinnen niet, ondanks die geboorten. De bevolking zal trager dalen maar de gezinnen zullen ook minder snel verdunnen. Het berekende aantal gezinnen in 2015 blijft voldoende nauwkeurig om daarop de woonbehoefte te baseren.

25.- Tegenover een vraag van 666,54 woningen (gemiddelde van 745,2 en 587,88) over twaalf jaren dus tot 2015 is er een reëel beschikbaar aanbod van 1.493 percelen in dezelfde periode nl. onbebouwde percelen op goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen, bouwpercelen langs een uitgeruste weg en bouwpercelen in binnengebieden (volgens de woonbehoeftestudie 2004 blz.19, nl. 205 + 257 + 766 percelen) plus 265 woningen op verkavelingen en BPA's, die na die woonbehoeftestudie goedgekeurd werden, voornamelijk de verkaveling Centrum met 200 woningen plus 65 kant Duffelse steenweg. Op sommige percelen zal een appartementsgebouw opgericht worden, dus de 1.493 percelen zijn minstens 1.493 woningen, waarschijnlijk meer dan 10 % meer woningen dan percelen of minstens 1.642 woningen. Dat aantal volstaat voor de woonbehoefte van 29,59 jaren à 55,50 woningen per jaar.

Er is dus minstens tot 2032 geen tekort aan bouwpercelen in Kontich en zolang er geen tekort is, is het niet wenselijk en niet toegelaten woonuitbreidingsgebieden aan te snijden (RSPA blz. 195).

26.- De Vlaamse en de Europese bevolking groeien niet meer aan en zullen vanaf 2015 krimpen met een half percent per jaar. De bevolking zal zich daaraan moeten aanpassen. Natuurlijk kan onze bevolking wat optimistischer worden en terug een beetje meer kinderen wensen, doch dan blijft het aantal gezinnen en de woonbehoefte gedurende de eerste twintig jaren even groot, vermits de kinderen pas rond de leeftijd van twintig jaren alléén gaan wonen. Misschien dat de jonge trouwers niet meer zo snel zullen scheiden als hun ouders, misschien gaan oude mensen voortaan soepeler om met hun kinderen en kleinkinderen, zodat bejaarde ouders bij een van hun kinderen kunnen blijven wonen, misschien gaan meer bejaarden (goede vriendinnen of familie) samenwonen, liever dan alléén hun potje te koken.

De federale regering heeft in 2005 de personenbelasting gewijzigd. Tot nu toe betaalden twee samenwonenden of twee alleenwonenden minder belasting dan een echtpaar. Voortaan betaalt iedereen hetzelfde belastingstarief. Alléénwonen om fiscale redenen heeft dus geen zin meer. Na enkele jaren zal dat de verdere gezinsverdunding wel afremmen.

Elke sociale verandering blijft niet eendeloos doorlopen, maar zwakt na verloop van tijd af. De gezinsverdunding zal ooit vertragen, misschien zelfs omslaan in een tendens tot trage gezinsuitbreiding.

27.- Er is een behoefte aan kleine woningen voor ouderen (serviceflats) en voor jonge vrijgezellen en samenwonenden of pasgetrouwden (studio's en kleine appartementen). Die worden in beide gevallen gebouwd in flatgebouwen. Die behoefte komt niet boven op de woonbehoefte, maar maakt er deel van uit : de gezinsverdunding ontstaat juist door het langer zelfstandig leven van de ouderen en door de wens van jongeren, om in een eigen woning (meestal een studio van ongeveer 35 m²) te wonen, liever dan bij de ouders te blijven wonen. Die kleine woningen in flatgebouwen vergen veel minder grondoppervlakte dan de eengezinswoningen, die in Kontich en in de meeste buitengemeenten gebruikelijk zijn. Wie een relatief grote woning bewoont, kan gemakkelijker een ouder of een volwassen kind de nodige ruimte en privacy geven, zodat men comfortabel kan samenwonen. De meeste woningen in Kontich laten zoiets toe, terwijl dat in een stadsappartement veel moeilijker is.

28.- De woonbehoeftestudie gaat uit van de veronderstelling, dat er in Kontich steeds dezelfde soort woningen zal gebouwd worden als er tot nu toe gebouwd werd. Door de vergrijzing zal er zeker meer behoefte zijn aan serviceflats voor bejaarde echt)paren en alleenstaande bejaarden op hoge leeftijd, die beschermd willen wonen op een klein appartement of studio. Jongeren tussen 20 en 30 jaren verlaten Kontich, omdat ze er geen geschikte betaalbare huurwoning (studio of klein appartement) vinden. In de stad wonen zij meestal in een studio (ongeveer 35 m² groot). Op de grondoppervlakte van zes gewone appartementen kunnen twaalf serviceflats of 18 studio's gebouwd worden. De jonge bewoners van studio's wensen geen tuin, omdat zij die niet wensen te onderhouden. Op de 1493 beschikbare bouwpercelen kunnen méér dan 1642 woningen gebouwd worden, als er in Kontich meer serviceflats en meer studio's gebouwd worden.

Bezwaar 3.- Het woonuitbreidingsgebied Broekbosstraat moet herbestemd worden tot natuurgebied, Reepkeslei en Groeningen moeten herbestemd worden tot agrarisch gebied.

29.- Het RSK stelt blz. 136-137 en kaart 43 voor die woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen in 2007 (Broekbosstraat), in 2007-2013 (Groeningen) en na 2013 (Reepkeslei).

Het **woonuitbreidingsgebied Broekbosstraat** ligt tegen het kwetsbare Broekbos-natuurgebied. Als woonuitbreidingsgebied in een buitengebied mag het niet aangesneden worden, zolang er volgens de woonbehoeftestudie voldoende aanbod van woningen in woongebied is, dus minstens tot na 2015, vermoedelijk veel later.

Het aansnijden van dit gebied zal de ecologie van het natuurgebied bedreigen en zal wateroverlast veroorzaken stroomafwaarts.

Dit woonuitbreidingsgebied moet herbestemd worden tot natuurgebied.

30.- Het **woonuitbreidingsgebied Groeningen** ligt in het buitengebied en mag niet aangesneden worden, zolang er volgens de woonbehoeftestudie voldoende aanbod van woningen is, dus minstens tot 2015, vermoedelijk veel later. Het ligt tussen de zeer drukke autosnelweg E 19 en de expressweg N 171, zodat wie in Groeningen gaat wonen of werken, verkeerslawaaï, uitlaatgassen en fijn stof (in huis of kantoor is de concentratie van fijn stof even hoog als in open lucht - VMM - Verrekijker 9.2006 blz. 29-30) krijgt van de twee kanten. In Nederland wil de overheid omwille van de slechte luchtkwaliteit het bouwen van woonwijken langs autosnelwegen voortaan verbieden, dit in toepassing van een Europese richtlijn voor luchtkwaliteit (emissie van stikstof en roet door autovoertuigen). De geluidshinder van E 19 en N 171 kan niet opgevangen worden met een hoge geluidswand of een hoge grondberm. Akoestische studies wijzen uit, dat die berm hoger moet zijn dan de hoogste gebouwen en veel langer dan het te verkavelen terrein, indien de bewoners of werknemers in die wijk recht hebben op stilte en frisse lucht op hun balkon of in hun tuin. VLAREM bepaalt hoeveel geluid toegelaten is in een woonwijk 's nachts. Er zal in Groeningen in de meeste woningen tot middernacht en vanaf vijf uren 's morgens veel méér lawaai zijn dan toegelaten is door Vlarem en dat zolang de woningen of/ en kantoren daar gebruikt worden.

Bovendien zijn Sint Rita en de tuinwijk nu reeds slecht ontsloten, zodat men elke werkdag moet aanschuiven om de wijk in of uit te rijden. Meer woningen of meer kantoren gaan de verkeersellende nog vergroten. De eigenaar van Groeningen plant in totaal achthonderd zevenendertig woningen, dat zijn ongeveer 1.500 auto's méér, die 's morgens uit en 's avonds in die wijk moeten geraken, terwijl het verkeer op de N 171 door de verlenging ervan tot Niel nog veel drukker zal worden. Ook kantoren of bedrijven zijn op Groeningen geen oplossing : zij veroorzaken zeer veel verkeer op de spitsuren bovenop de bestaande dagelijkse files en er is in Kontich geen behoefte aan bijkomende terreinen voor industrie of kantoren.

Het RSK zegt blz 135, dat Groeningen goed bereikbaar is en strategisch ligt tussen Sint-Rita en Kontich Centrum en (RSK blz 121) dat door het ontwikkelen van Groeningen er een ruimtelijke continue bebouwde ruimte ontstaat tussen Sint Rita en Kontich Centrum. Dit is volstrekt onjuist. Groeningen is helemaal niet goed bereikbaar, zal het reeds moeizaam verkeer van/naar Sint Rita en van/naar de Tuinwijk nog moeizamer laten verlopen en ligt bovendien niet tussen Sint Rita en Kontich Centrum maar voorbij Sint Rita en voorbij de Tuinwijk, helemaal aan de buitenkant van de woongebieden van Kontich. Groeningen zorgt zeker niet voor een "ruimtelijke continue bebouwde ruimte tussen Sint Rita en Kontich Centrum". Groeningen beantwoordt dus helemaal niet aan de eis van het RSV, dat bijkomende woonwijken nauw moeten aansluiten bij de bestaande kerngemeente. Daarom voorziet het RSK de bouw van een woon-, winkel- en kantoorwijk "Platform" tussen de N 171 en de N 173, om zo op papier een verbinding te maken

tussen Kontich Centrum en de Tuinwijk en verderop Groeningen. Sint Rita en de Tuinwijk worden nu en in de toekomst van Kontich Centrum afgesneden door de expressweg N 171, nu reeds de drukste weg in Kontich na de E 19 en die nog veel drukker zal worden door ze te verlengen tot de A 12 en Niel.

Het reservatiegebied wonen Keizershoek wordt in het RSK blz 135 terecht herbestemd naar agrarisch gebied o.m. omdat de ontwikkeling van het gebied niet bijdraagt tot de kernversterking, het geen directe aansluiting heeft op één van de hoofdasen, geen openbaar vervoer op redelijke afstand en het gebied eerder geïsoleerd ligt. Het is zeker gezonder en rustiger wonen dan op Groeningen en alle andere bezwaren tegen Keizershoek gelden nog véél meer voor Groeningen.

Groeningen moet herbestemd worden tot agrarisch gebied omwille van de zeer slechte ligging (emissies en geluid), de zeer slechte ontsluiting via reeds overbelaste wegen, de zeer zware bijkomende hinder, die een nieuwe wijk zal veroorzaken in de twee bestaande wijken, de zeer slechte ligging ten opzichte van Kontich Centrum, zodat Groeningen niet kernversterkend is, terwijl het RSK terecht voorstelt, de wijk Sint Rita niet verder uit te bouwen met bijkomende winkels en voorzieningen.

30.- Het **woonuitbreidingsgebied Reepkensveld** ligt tussen twee zware hoogspanningsverbindingen van 150.000 en 70.000 volt, tegen een zone voor openbare nutsvoorzieningen, aan de buitenzijde van het woongebied en te ver verwijderd van de kern van Kontich Centrum. Als woonuitbreidingsgebied mag het niet aangesneden worden, zolang er voldoende aanbod is van bijkomende woningen in woongebied. De twee hoogspanningslijnen en de openbare nutsvoorziening verminderen de woonkwaliteit. Dat en de ligging te ver van Kontich centrum maakt, dat **dit gebied moet herbestemd worden tot landschappelijke waardevol agrarisch gebied.**

Bezwaar 4.- Kontich is een buitengebiedgemeente. De ruimtelijke structuur mag niet verstedelijkt worden, moet kernversterkend zijn en moet het vele groen (openbaar en privé) behouden. Het Platform-project hoort niet thuis in buitengebied en moet geschrapt worden. Het RSK moet maatregelen voorzien om het private groen te behouden.

31.- Alhoewel er geen grote woonbehoefte is in Kontich, noch een grote vraag naar bijkomende kantoren of winkels, doet het RSK een aantal voorstellen om de bestaande ruimtelijke structuur te veranderen. Zijn die veranderingen ook verbeteringen voor de omwonenden en voor de toekomstige bewoners ? Of zijn het grootstedelijke projecten ?

32.- Het PPS-project Platform op het uiteinde van de Molenstraat zou volgens het RSK blz 121 “een ruimtelijke continue bebouwde ruimte” scheppen tussen Kontich Centrum en Sint Rita. Die verbinding wordt gesuggereerd om te kunnen bewerken, dat Groeningen aansluit bij Kontich Centrum en om Groeningen te kunnen verkavelen.

Dus moet de N 171 tussen Molenstraat en Pierstraat/Drabstraat omgetoverd worden tot een parklaan. Maar het verkeer op die expressweg, na de E 19 de drukste weg van heel Kontich, dat verkeer blijft. Dus geen parklaan om rustig te gaan wandelen in de uitlaatgassen en het lawaai van duizenden auto's. Ook geen parklaan om gezond en rustig langs te wonen. Op dit ogenblik is dat deel van de N 171 reeds aan beide zijden begrensd door een lange rij bomen. Het zicht vanuit de voorbijrijdende auto's is niet zo slecht, dat verandering nodig is.

Het RSK beperkt zich tot twee plannetjes als suggestie. Daaruit blijkt, dat het RSK voorstelt, aan de oostzijde van de N 171 tussen Drabstraat en de Villermontstraat gebouwen in te planten, deels op binnengronden (De Leeuwerik 1,26 Ha), deels op Molenveld (2 Ha). De N 171 zou afgesloten worden richting Boniverlei. De gevolgen voor de mobiliteit in Kontich worden niet besproken in het RSK.

De omvang van het Platform-project zoals blijkt uit het plan in RSK blz.121 hoort thuis in (groot)stedelijk gebied, niet in buitengebied. Het is een typische stadsoplossing, waar de grondoppervlakte maximaal moet volgebouwd worden. Het gaat om een project aan de buitenkant van Kontich Centrum, op een plaats met zeer veel verkeer en ernstige niet-opgeloste mobiliteitsproblemen. Dit project zou de woonbehoefte van verschillende jaren (à 74 vergunbare woningen per jaar) volledig opsorpen, terwijl het niet beantwoordt aan het soort woningen, die men in Kontich wil.

Daarom moet dit project en de daaraan verbonden projecten Molenveld en De Leeuwerik geschrapt worden.

33.- Het RSK moet heel voorzichtig zijn met inbreiding (183 woningen op 7,5 Ha), die de woonkwaliteit van bestaande woningen gevoelig kan verminderen. Niet elke inbreiding is een stedenbouwkundige verbetering. De groene binnengronden (tuinen) binnen een bouwblok hebben veel waarde voor alle omwonenden en mogen dus niet lichtvaardig opgeofferd en bebouwd of als parking ingericht worden. Als het wegennet of/en de infrastructuur moet aangepast worden om de inbreiding te verwezenlijken, moet er een RUP opgesteld worden.

Kontich is een gemeente met veel tuinen, ook grote tuinen, ook in Kontich Centrum. Omwonenden en wie langs die tuinen wandelt, genieten mee van die oude tuinen met grote bomen en veel groen. Die gelukkige ruimtelijke structuur moet bewaard blijven, dus moet Kontich verbieden, de grondoppervlakte van de gebouwen te vergroten en de tuinen te verkleinen. Ook de aanleg van parking waar nu tuin is moet zoveel mogelijk vermeden worden.

De nieuwe woongebieden moeten de kernen (Kontich Centrum, Kontich Kazerne en Waarloos) versterken, dus onmiddellijk aansluiten bij die woonkernen. Die nieuwe woongebieden moeten goed ontsloten zijn, zodat er geen bijkomende mobiliteitsproblemen ontstaan. Ze moeten een goede woonkwaliteit bieden, dus een rustig en gezond kader om in te wonen, zonder overdreven lawaai, slechte luchtkwaliteit of waterproblemen.

Bezwaar 5.- De in het RSK voorgestelde regeling (blz. 138-140, 151-152 en kaarten 44 & 49) voor zonevreemde woningen en gebouwen wijkt te sterk af van de bestaande wetgeving, is onduidelijk en schept rechtsonzekerheid. Die regeling moet vervangen worden door de bepalingen van art.145 e.v. van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, die integraal toegepast worden op zonevreemde woningen en gebouwen in Kontich

34.- De reglementering voor zonevreemde woningen/gebouwen moet alleen een goede ruimtelijke ordening nastreven van het gebied, waarin die zonevreemde woningen/gebouwen staan. Een zonevreemde woning/gebouw moet discreet zijn, niet opvallen in het landschap, verkeersarm zijn in een verkeersarm gebied, stil zijn in een stil gebied. Veel zonevreemde gebouwen staan alleen, op meer dan tweehonderd meter van een straat en van het dichtstbijzijnde gebouw. Die moeten anders beoordeeld worden dan een huis tussen een hele rij huizen, omdat de details van dat zonevreemd gebouw op die afstand niet meer opvallen. Volgens het RSK zijn er in Kontich 165 zonevreemde woningen, bijna uitsluitend in agrarisch gebied, en 35 zonevreemde bedrijven, vooral aan de Koningin Astridlaan, de Groeningenlei en de Mechelse steenweg.

35.- De regeling, die het RSK voorstelt voor zonevreemde woningen en gebouwen, wijkt zeer sterk af van de bestaande wetgeving (decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen). Ze onteigent zonder schadevergoeding en is zeer onduidelijk, vol tegenspraak, onvolledig en niet afdoende gemotiveerd.

Onteigent zonder schadevergoeding : In valleigebieden zijn zonevreemde woningen volgens het RSK uitdovend : ze mogen niet verbouwd noch herbouwd worden. Als ze door storm of brand teniet gaan, wordt er geen schadevergoeding betaald door de gemeente, die de eigenaar wel verbiedt, die woning terug op te bouwen. Dat is in tegenspraak met de regeling van het decreet en met art.16 van de grondwet. Kontich mag verbouwen en herbouwen alleen verbieden, als dat noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening en als Kontich aan de eigenaar schadevergoeding betaalt. **Zeer onduidelijk**: volgens het decreet zijn zonevreemde woningen uitdovend in door de overheid na een uitgebreid openbaar onderzoek in gewestplan of BPA vastgelegde gebieden o.m. in natuurgebieden. Het RSK verwijst naar gebieden, die niet de waarborgen hebben van Gewestplan of BPA en waarvan niet eens een plan gepubliceerd werd bv. valleigebieden en beekvalleien in Kontich en recent overstromde gebieden (RSK blz. 138-139) zoals aan de Mandoerse beek. De overstromingen van die beek zijn te wijten aan de overheid (E 19), die sindsdien afdoende maatregelen genomen heeft om nieuwe overstromingen te vermijden. Zie ook het arrest van het Arbitragehof 14/2005 d.d.19 januari 2005, dat bepalingen inzake ruimtelijke ordening in een decreet vernietigt, omdat de omschrijvingen te vaag zijn en leiden tot een ontoelaatbare onzekerheid.

En wat bedoelt het RSK met 'behoud van de woningen, maar met beperkingen naar de open ruimte waarde (RSK blz.139) ? Te vaag ! **Vol tegenspraak** : Waarom zijn bedrijven en woonconcentraties niet uitdovend, terwijl alleenstaande woningen in een aantal gevallen wel uitdovend zijn. Woningen in woonconcentraties mogen – in afwijking van het decreet - binnen hetzelfde volume herbouwd worden in ruimtelijk kwetsbare gebieden en bijgebouwen (hoe groot? hoeveel?) mogen tot op 50 meter van die woningen gebouwd worden. Dat mag volgens RSK niet voor alleenstaande woningen noch voor bedrijven. De door RSK voorgestelde beperkingen gelden nooit voor woningen en exploitatiegebouwen van agrarische bedrijven in agrarisch gebied, vermits die daar nooit zonevreemd zijn. **Onvolledig** : Het RSK spreekt niet over niet-vergunde, dus illegale woningen en gebouwen, noch over nieuwe zonevreemde woningen en gebouwen, die ontstaan, als een kleine boer zijn activiteit stopzet, geen overnemer voor heel zijn boerderij vindt en zijn akkers en weiden zonder de gebouwen overdraagt. Het boerderijgebouw zonder exploitatie en zonder akkers of weiden is een nieuw zonevreemd gebouw. **Niet gemotiveerd** : er wordt niet uitgelegd, waarom de door het RSK voorgestelde regeling zou leiden tot een betere ruimtelijke ordening. Waarom zijn hoevertoerisme en horeca wel toegestaan in de westelijke groene vinger en in de zuidelijke open ruimteband ? Is een goed draaiend 'Moeder Siska' een aanwinst voor de open ruimte in Kontich ?

36.- De door het RSK voorgestelde regeling moet integraal vervangen worden door de **bestaande wetgeving (het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen) toe te passen op alle zonevreemde woningen/gebouwen**. Het decreet maakt een onderscheid tussen vergunde en niet-vergunde woningen/ gebouwen en tussen ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden (o.m.agrarische gebieden) en ruimtelijk kwetsbare gebieden.

37.- In ruimtelijk niet kwetsbaar gebied voorziet art.145 bis van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, dat de niet-verkrotte vergunde zonevreemde woningen en gebouwen mogen verbouwd of herbouwd worden op dezelfde plaats, binnen hetzelfde bouwvolume, voor zover karakter, verschijningsvorm, functie en aantal woonegelegenheden van dat gebouw behouden blijven. Een kleine woning mag uitgebreid worden met hoogstens 100 % van het bestaand volume tot maximum 1000 m³ totaal volume boven het maaiveld.

Staat een te herbouwen woning/gebouw **te dicht bij een beek of overstromingsgebied of vlak tegen de weg**, dan laat art. 145 bis

§ 1, 3^o toe, die woning/gebouw wat verder van de beek of overstromingsgebied of weg te herbouwen, als dat de ruimtelijke ordening verbetert.

Het decreet moet op sommige punten aangevuld worden om rekening te houden met de concrete toestand in Kontich. Zonevremde woningen/gebouwen staan in Kontich aan een uitgeruste weg op hoogstens een paar honderd meter van een woonzone.

De reglementering laat toe, dat een bewoner in zijn zonevremde woning max. 100 m² kantoor mag inrichten voor eigen gebruik, als dat kantoor verkeersarm zal blijven.

Een beperkte uitbreiding van een zonevremde woning zou moeten toegelaten worden voor de **huisvesting van de ouders, grootouders of gehandicapte familieleden van de bewoners**, vooral, als die zich in een rolstoel (zullen) moeten verplaatsen en daarom veel meer plaats nodig hebben op het gelijkvloers. Dit laat toe oude of gehandicapte mensen warm op te vangen in plaats van ze te laten vereenzamen in een RVT of op een klein appartementje.

De **bestaande vergunde zonevremde bedrijven** mogen binnen hun huidige volume in agrarisch gebied gevestigd blijven, indien ze verkeersarm zijn en de ruimtelijke draagkracht van het gebied, waar ze gevestigd zijn, niet te boven gaan.

De reglementering op onbevaarbare waterlopen legt een erfdiensbaarheid op aan de aangelanden, die een zone van vijf meter langs beide zijden van de waterloop niet mogen bebouwen en moeten vrijhouden om onderhoudswerken aan de waterlopen toe te laten. Die reglementering geldt voor de vijf Kontichse beken.

38.- **In ruimtelijk kwetsbare gebieden** (behalve parkgebied), recreatiegebieden of ermee vergelijkbare gebieden **aangeduid op gewestplan, BPA of RUP** liggen enkele vergunde zonevremde woningen/gebouwen. Daar geldt een uitdovingbeleid. Onderhoud is mogelijk, verbouwen en herbouwen is verboden. Wordt woning/gebouw plots vernietigd of zwaar beschadigd buiten de wil van de eigenaar, dan kan deze het Vlaamse Gewest vragen, het terrein en de woning/gebouw te kopen tegen de waarde van de grond vóór de vernietiging, verhoogd met het deel van de verzekerde waarde van woning/gebouw, dat niet vergoed wordt door de verzekeraar, o.m. de 21 % btw (art.145 § 2). Wordt de bestemming van een gebied gewijzigd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, dan kan de eigenaar van een onroerend goed in dat gebied eisen, dat het Vlaamse Gewest zijn eigendom zou kopen tegen de waarde, die ze had vóór de bestemming gewijzigd werd (Besluit van de Vlaamse regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid art.61 e.v.).

39.- **Niet-vergunde woningen/gebouwen zijn illegaal.** Niet-vergund zijn ook woningen/gebouwen, waarvan de bestemming gewijzigd werd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Volgens het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen mogen alléén zonevremde vergunde woningen/gebouwen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Illegale woningen/gebouwen (eventueel alleen illegaal naar bestemming) zijn dus uitdovend, zelfs in niet-kwetsbaar gebied, zelfs als ze geregulariseerd werden door het betalen van een meerwaarde, want ook dan blijven ze niet-vergund.

Kunnen ze daar gedoogd worden tot ze afbranden of omverwaaien of moeten ze vóór een bepaalde datum afgebroken worden? Als ze stedenbouwkundig als gebouw of als bestemming erg storend zijn, mag de overheid niet wachten, tot het toeval ingrijpt.

40.- De gemeente moet een aantal RUP's met bijhorende verordeningen opstellen, die de ontwikkelingsperspectieven bepalen van vergunde en van niet-vergunde (stedenbouwkundig en wat bestemming en VLAREM betreft) zonevremde woningen/gebouwen, die zorgen, dat er geen nieuwe zonevremde bedrijven bijkomen in agrarisch gebied (ook niet in bestaande hoevegebouwen), die de aangroei van het aantal zonevremde woningen in agrarisch gebied zoveel mogelijk beperken en die de inpassing in het landschap van alle gebouwen in agrarisch gebied opleggen. De gemeente moet zich o.m. een recht van voorkoop bij gelijke prijs voorbehouden op alle zonevremde woningen/gebouwen, behalve als de koper ze zal gebruiken voor beroepslandbouw.

In landschappelijk waardevolle agrarische gebieden - o.m. het westen van Kontich - kan een bouwvrije zone afgebakend worden om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden landbouw te garanderen. Ze wordt zo afgebakend, dat de bestaande bedrijfszetels en vergunde zonevremde woningen en gebouwen er niet in opgenomen zijn (RSV blz.541).

Bezwaar 6.- Kontich heeft geen behoefte aan bijkomende terreinen voor bedrijven en kantoren. Kontich is buitengebied. De uitbreiding van Satenrozen tussen N 171 en Keizershoek, de Stadspoort op de E 19, kantoren op het Platform en op Groeningen worden daarom geschrapt in het RSK.

Kontich heeft geen behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen

41.- Volgens het RSK (blz. 62) zijn er 9.501 arbeidsplaatsen in Kontich tegenover 6.816 inwoners van Kontich, die in Kontich of in een andere gemeente werknemer zijn.

Het aantal arbeidsplaatsen steeg met 50 % tussen 1989 en 1997(GOM 30.6.02).

- De bevolking van Vlaanderen stijgt niet meer en zal vanaf 2015 krimpen met 0,5 % per jaar. Door de vergrijzing is de actieve bevolking in Vlaanderen nu reeds aan het krimpen, zodat er vanaf 2015 of vroeger personeelstekort zal zijn. In Kontich stijgt het aandeel van de inwoners boven 64 jaar in de totale bevolking nu reeds met gemiddeld 0,4 % per jaar. Vermits de actieve bevolking (20 tot 64 jaren oud) in Kontich niet meer stijgt, is er ook geen behoefte aan méér bedrijventerreinen noch aan méér kantoorruimte.
- De soort tewerkstelling verandert: de Vlamingen willen langer studeren en willen werk, dat aansluit bij hun diploma.

De globalisering brengt mee, dat de productie van grote reeksen industrieel seriewerk uitwijkt naar Azië of Oost Europa. Oude industriële bedrijven worden vervangen door High Tech bedrijven, die veel minder terrein nodig hebben per werknemer, o.m. omdat ze werken in gebouwen met twee of drie verdiepingen.

42.- In Kontich zijn een aantal bedrijven gevestigd in zonevremde gebouwen. Het gewestplan van 1975 ging ervan uit, dat alle zonevremde bedrijven moesten verhuizen naar bedrijventerreinen, zodat de functie wonen volledig gescheiden zou zijn van de functie werken. Die opvatting is volledig voorbijgestreefd. De ruimtelijke structuurplannen RSV en RSPA gaan uit van het principe van verweving : het is wenselijk, dat wonen, werken en winkelen in elkaars buurt gebeuren, maar de bedrijven moeten de hinder voor omwonenden beperken door strikt de VLAREM-normen na te leven. Verweving beperkt het verkeer en het tijdverlies van het woon-werkverkeer. VLAREM legt aan alle bedrijven milieuverplichtingen op. Bedrijven in een woonzone moeten aan strengere eisen voldoen dan bedrijven op een afgelegen bedrijventerrein. Maar in Kontich liggen de meeste bedrijventerreinen zo dicht bij woningen, dat de bedrijven op een bedrijventerrein toch aan de strengste eisen moeten voldoen. Bedrijven in zonevremde gebouwen mogen er hun activiteiten verder uitoefenen, als zij VLAREM naleven en als zij niet teveel mobiliteitsproblemen scheppen.

Zij mogen hun activiteiten en gebouwen uitbreiden, tenzij dat de ruimtelijke draagkracht van de wijk, waarin zij gevestigd zijn, te boven gaat. Dan moeten zij verhuizen naar een bedrijventerrein. Als een bedrijf zijn zonevremde bedrijfsgebouwen verlaat, mogen die gebouwen gebruikt worden door een ander bedrijf mits naleving van VLAREM en mits dat nieuwe bedrijf niet teveel mobiliteitsproblemen zal scheppen.

Het bestaan van zonevremde bedrijven is geen voldoende reden om bijkomende bedrijventerreinen te plannen.

43.- Het RSPA selecteert Kontich-centrum en Kontich-Kazerne als een gewoon hoofddorp type II, waar het mogelijk is één lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen (RSPA blz. 188,191 en 194).

44.- Het RSK pleit er op blz.141 voor, Satenrozen uit te bouwen met mogelijkheden voor transport, distributie en logistiek. Echte logistieke bedrijven, zoals Nike in Laakdal, bevoorraden heel Europa uit één zeer groot verdeelcentrum en vestigen zich in goedkope zone's (goedkope bedrijfsterreinen en veel ter plaatse beschikbaar personeel), zo mogelijk (zeker als ze dat veel kunnen gebruiken) aan kanaal, spoor of luchthaven. De Kennedytunnel wordt gesloten voor vrachtverkeer zodra de Oosterweeltunnel klaar is. Dan ligt Kontich ver van de snel groeiende containerhaven op de linkeroever. Logistieke bedrijven moeten zich vestigen in Beveren vlakbij de containerhaven of in Wommelgem-Ranst langs het Albertkanaal of in Willebroek langs het zeekanaal (met containeraanvoer via binnenscheepvaart).

Kontich heeft niet voldoende plaats voor zo'n Europees logistiek centrum aan de overbelaste E 19.

45.- En voor een Stadspoort op de E 19 ? Ook voor stadsdistributie is Kontich niet geschikt. In Brussel zijn de stadsdistributiebedrijven niet op de grote ring gevestigd, maar op het equivalent van de Singel in Antwerpen. Die stadskoeriers zullen documenten en kleine leveringen vooral van het ene Antwerpse bedrijf naar het andere Antwerpse bedrijf brengen. Wie afspraken maakt in Antwerpen doet dat in het Crown Plaza hotel of een ander hotel vlak bij de ring R1, want men komt er uit alle richtingen samen, ook uit Gent of Breda of Antwerpen. In Kontich staat een zeer groot Total-benzinestation op de E 19, een tweede is overbodig. In Antwerpen staan 165.000 m² kantoren te huur, in Kontich is een groot nooit gebruikt kantoorgebouw op Molenbos sinds vier jaren op zoek naar een eerste huurder. Opslagplaatsen op de Kontichse steenweg in Aartselaar staan sinds enkele jaren te huur of te koop. Daar is blijkbaar niet zoveel vraag naar.

Er is dus geen Stadspoort nodig op de E 19, integendeel, die zou de verkeersdoorstroming vertragen.

Op de E 19 is er zowel naar Antwerpen als naar Brussel elke werkdag 's morgens en 's avonds enkele uren file en regelmatig stilstaand verkeer op de ring rond Antwerpen en op de ring rond Brussel. Transport, distributie en logistiek zijn bedrijven, die veel verkeer meebrengen, en dat is in Kontich niet wenselijk, zelfs niet op Satenrozen. De verkeersdruk is in Kontich overal veel te hoog. **Kontich moet verkeersarme bedrijven aantrekken en de vestiging van nieuwe mobiliteitgenererende bedrijven vermijden.**

46.- In Kontich zijn er nu veel meer arbeidsplaatsen dan nodig is voor de tewerkstelling van de actieve bevolking van Kontich. Die bevolking veroudert snel : het aandeel van de inwoners boven 64 jaar stijgt met 0,4 % per jaar. Binnen tien jaren zal er in Vlaanderen en in West-Europa een algemeen personeelstekort zijn, dus is er geen behoefte aan méér bedrijventerreinen. De tewerkstelling in de industrie krimpt, in high tech en diensten stijgt de tewerkstelling. Dus is er minder terrein nodig per werknemer. De zonevremde bedrijven kunnen meestal verder werken waar ze nu gevestigd zijn, verweven met wonen en winkelen. Als ze toch moeten verhuizen naar een bedrijventerrein, kan hun zonevremd gebouw gebruikt worden door een ander bedrijf. Kontich zucht onder een veel te hoge verkeersdruk en moet dus trachten, nieuwe mobiliteitgenererende bedrijven te vermijden en alleen verkeersarme bedrijven toe te laten

Er is geen behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen noch aan uitbreiding van het bedrijventerrein Satenrozen, noch aan een Stadspoort op de E 19 noch aan bijkomende kantoorgebouwen aan het Platform noch aan kantoren of bedrijfsgebouwen op het woonuitbreidingsgebied Groeningen.

Dat zijn geen verkeersarme projecten. Zij genereren zeer veel verkeer op plaatsen, waar dat verkeer nu al veel te druk is. Zij gaan de ruimtelijke draagkracht van hun omgeving ver te boven.

Het zijn grootstedelijke projecten, die volstrekt niet passen in een buitengemeente zoals Kontich.

47.- Er is in Kontich nog plaats beschikbaar voor bedrijven en kantoren

- Er zijn volgens het RSK blz. 61 nog 4,5 hectare vrij op het bedrijventerrein Molenveld en nog 7000 m² vrij op Ten Houte. In feite staat er bovendien een groot kantoorgebouw op Molenbos al vier jaren te wachten op een eerste huurder en is er op Ten Houte ongeveer 160.000 m² bedrijventerrein beschikbaar. Er is dus nog plaats genoeg voor tewerkstelling in Kontich.
 - Het RSV bepaalt, dat de werknemers bij voorkeur moeten wonen in de buurt van het bedrijf, waar zij werken, zodat ze te voet of per fiets of met openbaar of gemeenschappelijk vervoer kunnen gaan werken. Dat kost minder autoverkeer, minder verplaatsingstijd en minder parkeerruimte.
- Daarom moeten 83 % van de nieuwe bedrijventerreinen in de steden en economische knooppunten aangelegd worden en slechts 13 % in het buitengebied. Dat is een van de belangrijkste wijzigingen, die het RSV doorgevoerd heeft tegenover de vroegere ruimtelijke ordening, toen de meeste nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied aangelegd werden. Die trendbreuk (RSV blz. 48 e.v.) wordt niet gerealiseerd door buitengemeenten in te lijven bij het grootstedelijk gebied en vol te steken met bedrijventerreinen voor stedelingen. Dan verdwijnt de open ruimte in Kontich en veroorzaakt men het verkeersinfarct, dat men tegen elke prijs wil vermijden. Bijkomende bedrijven voor werknemers uit Antwerpen moeten zich in Antwerpen vestigen in gebouwen of op terreinen, die in Antwerpen beschikbaar zijn of zullen vrijkomen. Doch Antwerpen heeft nu al veel meer arbeidsplaatsen dan werknemers onder haar bevolking. Dat verklaart de massa pendelaars, die elke dag vanuit het buitengebied naar Antwerpen gaan werken.
- Ook in Antwerpen zijn er veel leegstaande kantoren, bedrijfsgebouwen en te saneren bedrijfsterreinen.

Bezwaar 7.- De in het RSK voorgestelde verdichting van bedrijventerreinen kan zeer duur zijn, houdt brandgevaar in en kan de verdere groei van een bedrijf verhinderen. Die voorstellen moeten in het RSK vervangen worden door bedrijfsvriendelijke verdichtingmogelijkheden, die in samenwerking met de bedrijven uitgevoerd worden. Dat kan ook leiden tot andere gezamenlijke acties i.v.m. gemeenschappelijk vervoer van werknemers, parkeren, regenwater afkoppelen en gebruiken.

48.- Kunnen bedrijventerreinen in Kontich verdicht worden ?

- Het RSK blz. 69 wenst, dat een hogere bebouwingsdichtheid zou bereikt worden op de bedrijventerreinen in Kontich. De huidige lage bebouwingsdichtheid is gedeeltelijk het gevolg van stedenbouwkundige voorschriften: groenzone aan beide zijden van de wegen op bedrijventerreinen, groene bufferzone achter de rooilijn, door de brandweer geëiste bouwvrije strook aan de perceelsgrenzen, te brede wegen. Behalve voor kantoren wordt er meestal alléén gelijkvloers gebouwd en dit op te grote terreinen. Kan er verdicht worden ?
- Wij zijn voorstander van een beter gebruik van de beschikbare bedrijventerreinen. Sommige voorstellen in het RSK zijn moeilijk te realiseren, brengen risico's mee of kunnen de groei van een bedrijf verhinderen. Andere voorstellen van het RSK laten wel een verdichting toe en moeten meer toegepast worden..
- Als een bedrijf een terrein koopt en een bedrijfsgebouw laat bouwen, houdt het zoveel mogelijk rekening met de vooruitzichten voor de volgende 20 tot 30 jaren. Het bedrijf wenst te groeien en koopt dus (of neemt een optie op) méér terrein dan het nu onmiddellijk nodig heeft. Als de omzet stijgt kan het op eigen terrein bijbouwen.
- Als er geen uitbreiding op eigen terrein mogelijk is omdat het bedrijf te weinig terrein mocht/kon kopen, valt de groei stil omdat het verhuizen van een sterk geautomatiseerde productie dikwijls veel te duur is en vele maanden productieonderbreking meebrengt.
- Bedrijven met zware machines, zware grondstoffen of omvangrijke producten zullen alléén gelijkvloers bouwen. De betonvloer rust rechtstreeks op de bodem en heeft een hoog draagvermogen. Er zijn voldoende grote overspanningen bv. 12 op 18 meter zonder tussenkolommen. Het brandrisico voor mensen in het gebouw is veel kleiner bij een gebouw zonder verdiepingen. Als er in een gebouw met verdiepingen een hoge brandlast is, bv. een grote voorraad nylonvezel, dan moeten kolommen, vloeren, trappen en trappenhuizen brandbestendig gemaakt worden, vroeger met asbest, nu met andere zeer dure oplossingen.
- Voor de opslag van grote hoeveelheden op gestandaardiseerde paletten gestapelde goederen worden hoogbouwmagazijnen gebouwd, 10 tot 20 meter hoog, alléén gelijkvloers. Dit is een zeer zuinig ruimtegebruik.
- Recente branden in baanwinkels en aaneen gebouwde bedrijfsgebouwen wijzen er op, dat de bouwvrije strook tussen twee gebouwen absoluut nodig is als men brandoverslag wil vermijden. De brandlast in een opslagplaats of in een productiegebouw is honderden malen hoger dan de brandlast in een woning. Brandweer en brandverzekering eisen terecht die brandgang.
- De wegen op een bedrijventerrein moeten voldoende breed zijn om trekker en opligger in te laten draaien op de opritten van de bedrijven. Daarom moet parkeren verboden worden op de wegen op een bedrijventerrein.

49.- Hoe kan er met succes verdicht worden op een bedrijventerrein ?

- De overheid moet een bedrijventerrein als één geheel bekijken en dat geheel inpassen in de omgeving in overleg met alle bedrijven op het bedrijventerrein.
- Een bufferzone van 30 meter kortgeschoren grasweide heeft stedenbouwkundig geen enkel nut. Een ruime bufferzone tussen bedrijvenzone en woonzone houdt geen geluid en noch emissies tegen. Als de wind van het bedrijf naar de woningen waait, worden geluid en emissies honderden meters ver gedragen.
- De bedrijven moeten VLAREM naleven en moeten zelf controleren, of ze de VLAREM normen naleven, vooral inzake burenhinder als ze in de buurt van woningen liggen. **Ze moeten geluidsdicht bouwen en ze moeten lucht- en stofemissies goed onder controle**

houden. Als een bedrijf wil uitbreiden of als er klachten zijn over geluidsoverlast of lucht- en stofemissies, zou de gemeente een dossier met metingen uitgevoerd door een onafhankelijke expert moeten opeisen.

50.- Aan de buitenkant van heel het bedrijventerrein moet een efficiënte groene buffer aangelegd worden die het bedrijventerrein visueel afschermt van elke omgeving met een andere bestemming, zeker van woongebied.

Alle bedrijven samen zouden de aanleg en het onderhoud van die groene buffer aan de buitenkant van het bedrijventerrein moeten betalen.

Uitzicht, kleur, materiaalgebruik van de gebouwen moet sober, onopvallend zijn. Grote logo's, opvallende kleuren, grote uitstalramen mogen zeker niet aan de buitenkant van de bedrijventerreinen en in het landschap zichtbaar zijn.

De bestaande stedenbouwkundige bufferzones aan de binnenkant van de bedrijventerreinen kunnen gebruikt worden als de bedrijven moeten uitbreiden.

51.- Wegen en parking voor auto's op het bedrijfsterrein nemen veel plaats in.

De bedrijven zouden moeten overleggen, hoe zij de verkeershinder kunnen beperken : hun werknemers aanmoedigen naar het werk te fietsen - de gemeente vragen, een fietspad aan te leggen naar hun bedrijventerrein – busjes ter beschikking stellen voor een groep werknemers, (eventueel van verschillende bedrijven), zodat ze samen naar huis kunnen rijden – De Lijn of een private busonderneming vragen, buslijnen in te leggen tussen hun terrein en de woonplaats van hun personeel – samen een gezamenlijke personeelsparking organiseren op terreinen, die toch in reserve gehouden worden. Als op die terreinen een fabrieksuitbreiding moet gebouwd worden, dan samen een parkeergebouw bouwen – samen een bewaking en inbraakbeveiliging organiseren, zodat het niet nodig is, elk terrein drie meter hoog af te sluiten – misschien ook samen andere diensten organiseren zoals samenaankoop van goederen en diensten : brandstof, afvalverwerking enz. Dan komt één grote wagen fuel leveren of afval ophalen bij vijf bedrijven in plaats van vijf vrachtwagens.

Dat werkt op andere bedrijventerreinen. Waarom niet proberen in Kontich ?

52. – De ontsluiting van de bestaande bedrijventerreinen verbeteren

De industriezone Satenrozen wordt nu ontsloten langs de woonstraten Keizershoek en Pierstraat. Satenrozen zou rechtstreeks toegang moeten krijgen tot de expresweg N 171, als dit toelaat, het verkeer langs Keizershoek en langs de Pierstraat drastisch te verminderen. Kontich moet dan wel overleggen met Aartselaar, hoe het autosluipverkeer uit Aartselaar over Oever en Keizershoek of Pierstraat naar de N 171 kan vermeden worden.

Blauwe steen moet voor vrachtwagens uitsluitend ontsloten worden langs de N1 vanuit de oprit Rumst en niet via de Duffelse steenweg . Er moet daadwerkelijk opgetreden worden tegen vrachtverkeer dat zich niet houdt aan de toegelaten straten en toegangswegen .

53. - Regenwater van bedrijven afkoppelen

Gescheiden afvoer van regenwater van alle woningen in Kontich zal nog vele jaren op zich laten wachten, want vooraf moet er gescheiden riolering in alle straten aangelegd worden.

Bedrijven hebben grote dakoppervlakten. Het regenwater, dat daarop valt, wordt onmiddellijk afgevoerd naar de riolering en samen met hun bedrijfsafvalwater afgevoerd naar een RWZI. Als er te veel regen valt, loopt al hun afvalwater via een overstort in de Kontichse beken en zo in de Schelde. Het regenwater op wegen en parking is met olie enz. verontreinigd en hoort dus niet thuis bij het regenwater, maar moet samen met het bedrijfsafvalwater afgevoerd worden.

Infiltratie kan slechts waar in de ondergrond geen kleilagen zijn en dat moet telkens specifiek onderzocht worden . In het grootste deel van Kontich maakt de klei infiltratie onmogelijk. Het regenwater van de bedrijven moet dan gebufferd worden en vanuit de buffer traag rechtstreeks in de beken geloosd worden. Dat kan op een bedrijventerrein best gezamenlijk door alle bedrijven samen aangelegd en uitgebaat worden met gezamenlijk gebruik van dat regenwater in sanitair, bluswater, productie en in nabijgelegen tuinbouwbedrijven

Bezwaar 8.- De winkels en voorzieningen moeten in elk van de vier kernen van Kontich gegroepeerd worden in één ononderbroken lint van goeddraaiende winkels. Er zijn in elke kern slechts een beperkt aantal winkels, omdat de winkels in Kontich zich richten tot de plaatselijke bevolking. Het RSK blz.119-120 duidt veel te veel straten en pleinen aan als winkelstraat, zodat hun aantrekkingskracht fel verzwakt. Dat is geen kernversterking.

54. - Het RSV wil, dat de lokale winkels en voorzieningen gegroepeerd worden in de kern van de dorpen om die kern te versterken. In volle straten is het prettiger winkelen. Men gaat naar de beenhouwer, maar loopt voorbij de andere winkels, ziet en koopt ook mooie

schoenen of een nieuw boek in een andere winkel. Dat gebeurt, als die winkelstraat één ononderbroken lint van goeddraaiende winkels is.

In Kontich zijn de goeddraaiende winkels en de voorzieningen gegroepeerd in en rond de Mechelse steenweg van aan de Duffelse steenweg tot op het Gemeenteplein en verder in de Molenstraat. Er zijn echter teveel verspreide en meestal niet goed draaiende winkels.

De winkels in het centrum zijn afgestemd op de lokale bevolking, wat normaal is voor een hoofddorp dat geen deel uitmaakt van het grootstedelijk gebied. Om deze lokale rol optimaal te spelen en geen lokale klanten te verspelen aan omliggende gemeenten, moet drastisch opgetreden worden op vlak van verkeer. Dit speelt het meest voor de Molenstraat, waarvan de leefbaarheid als winkelstraat wordt beperkt door de combinatie van parkeren, moeilijk kruisend verkeer en smalle onveilige voetpaden. Als de Molenstraat enkelrichting wordt, wordt het probleem verplaatst naar de westelijke woonstraten. Als de Molenstraat parkeervrij gemaakt wordt, kan de gemeente zorgen voor vijftien minutenparking aan het Gemeenteplein en aan de Spoorwegstraat.

Winkels in de Molenstraat, die veel kleine bedragen verkopen, kunnen met steun van de gemeente verhuizen naar het begin of het einde van de Molenstraat, dicht bij een vijftien minuten parking. Dit moet echter door een grondige studie van de volledige verkeersorganisatie voor het centrum bevestigd worden. Het parkeren in het centrum, de eventuele aanleg van een ondergrondse parkeergarage (mogelijk ? wenselijk ?) en het volledige publieke domein van straten en pleinen in het centrum moet onderzocht worden.

55.- De gemeente moet bepalen, in welke (delen van) straten en pleinen nieuwe winkels goed aansluiten bij het bestaande winkelcentrum en de kern van Kontich versterken. Elders in Kontich Centrum mogen alleen winkels toegelaten worden voor dagelijkse behoefte (bakker, beenhouwer en groentewinkel, liefst gegroepeerd, misschien ook een kleine superette) of gespecialiseerde winkels, die een bovenlokaal cliënteel aantrekken, zoals op de Koningin Astridlaan. Nieuwbouw of verbouwing van winkelruimten elders in Kontich centrum moet geweigerd worden. Die andere plaatsen zijn goedkoper bij aankoop of huur, maar leiden tot teleurstellende omzetcijfers. Liever geen winkel dan een slecht gelegen winkel met blijvend te weinig omzet. Ook voor Kontich Kazerne en voor Waarloos en Sint Rita moet nagegaan worden, op welke locaties winkels best ingepland worden, om de kern van die delen van Kontich te versterken. Buiten die locaties moet de nieuwbouw of verbouwing tot winkels geweigerd worden.

Diezelfde politiek van kernversterking door de winkels te groeperen geldt ook voor de dienstverlenende bedrijven, die ook in of vlakbij de winkelstraat thuishoren en die winkelstraat zo versterken.

Het RSK blz 119-120 spreekt wel over kernversterking, maar duidt zoveel winkelstraten aan, dat er geen kern overblijft, maar een veel te groot aantal zwakke winkelstraten. Op termijn doet elke winkelier voordeel met een duidelijke concentratie van winkels.

Bezwaar 9.- De Koningin Astridlaan mag geen gemengd lint worden met hoofdaccent op wonen, nevenaccent op lokale distributie, vermits die thuishoort in de Mechelse steenweg. Bovenlokale distributie mag er wel blijven, als ze niet teveel moet uitbreiden. Nieuwbouw is alleen voor wonen toegelaten. Waarschijnlijk is omvorming naar een woonboulevard niet mogelijk om openbaar vervoer en/of het verkeer van/naar de noordelijke verbindingsweg niet teveel te hinderen.

56. - Beide zijden van de Koningin Astridlaan liggen in de woonzone (behalve ter hoogte van Blauwe Steen). De winkels en bedrijven zijn dus zonevreemd. Het RSK stelt voor, de Koningin Astridlaan om te bouwen tot woonboulevard (blz. 180), maar stelt ook voor (blz. 181), de N 1 te selecteren als een gemengd lint met hoofdaccent op wonen, nevenaccent op lokale distributievoorzieningen. In het RSPA staat, dat de N 1 in Kontich geselecteerd is als secundaire weg type III, dus een drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal. En als een verbindingsweg aangelegd wordt tussen N 1 (Vredestraat) en E 19, moet de Koningin Astridlaan de verbinding zijn tussen die verbindingsweg en Kontich Kazerne, Lint, Duffel en Blauwe Steen. Dus moet die laan het verkeer, dat sterk zal toenemen, vlot kunnen verwerken. Dat gaat niet samen met de omvorming naar een groene woonboulevard.

Een aantal winkels en bedrijven langs de Koningin Astridlaan hebben een bovenlokaal cliënteel, dat per auto naar die winkels rijdt. Het RSK voorstel, de Koningin Astridlaan om te bouwen tot gemengd lint wonen/lokale distributie (winkels) moet verworpen worden. Lokale winkels horen thuis in de Mechelse steenweg, die als winkelcentrum zou verzwakt worden door de vestiging van lokale winkels langs de Koningin Astridlaan. De daar gevestigde winkels en bedrijven richten zich tot een bovenlokaal cliënteel en horen dus nergens anders in Kontich thuis. Ze zouden kunnen verhuizen naar de N 1 in Edegem of Rumst, indien ze door nood aan uitbreiding storend zouden worden. In elk geval mogen in die woonzone langs de Koningin Astridlaan geen nieuwe winkels of bedrijven gebouwd worden.

Bezwaar 10.- De trein is nu de snelste openbaar vervoerverbinding voor Kontich en Lint. Een RUP moet het stationsplein en omgeving optimaliseren voor voetgangers, fietsers en auto's (met voldoende parking voor fietsen en auto's en meer groen), misschien (als rendabele uitbating mogelijk is) terrassen en horeca

57. – Het RSK stelt voor het stationsplein van Kontich Kazerne om te vormen tot een horeca-ruimte met terrasjes en vlakbij het station een ruimere autoparking aan te leggen. De trein is de bestaande en evidente openbaar vervoersoplossing voor het Oosten van Kontich. In de plaats van de zeer hypothetische tramverbinding te benadrukken moet het gebruik van de trein in de hand worden gewerkt. Hiervoor moet zowel de fiets- als de autotoegankelijkheid van het station verbeterd worden. Uitgebreide droge fietsstallingen moeten in de aanleg van het plein voorzien worden, terwijl er in Kontich of/en in Lint uitgebreide parkeeraccommodatie moet komen. Er zou wel vooraf onderzocht moeten worden, of de uitbreiding van het aantal Horeca-bedrijven en terrasjes kan leiden tot bloeiende bedrijven of tot falingen, waarvoor de Horecasector jammer genoeg bekend is. Welke brouwers willen op dat plein investeren in een nieuwe uitbating? Ook zonder bijkomende terrassen kan meer parking voor fietsers en auto's de trein aantrekkelijker maken. Blijft, dat er in elke richting maar twee treinen per uur stoppen in Kontich. Kontich Kazerne is een relatief belangrijk station. Zouden geen vier treinen per uur, minstens tijdens de spitsuren, in Kontich Kazerne kunnen stoppen?

Bezwaar 11.- Het RSK beschouwt landbouw als een langzaam uitdovende activiteit (RSK blz 68-71,102, 110), terwijl landbouw in werkelijkheid een dynamische sector is in Kontich en in bijna heel Vlaanderen. Alle gronden in Kontich, die volgens gewestplan en BPA's nu in agrarisch gebied liggen of die herbestemd worden tot agrarisch gebied, moeten bij de afbakening van het agrarisch gebied in een gewestelijke RUP geselecteerd worden als agrarisch gebied, ook die gronden, die nu niet gebruikt worden voor beroepslandbouw. Dat agrarisch gebied moet effectief voorbehouden worden voor beroepslandbouwers in gezinsbedrijven (eventueel in bijberoep) met als enige uitzonderingen vergunde zonevreemde woningen en bedrijven. Blz. 153-157 en 179 en kaart 50 gaan uit van foute veronderstellingen en worden weggelaten uit het RSK.

Met de term landbouw wordt in dit hoofdstuk steeds beroepsland- en tuinbouw in gezinsbedrijven bedoeld.

58.- Het RSK beweert dat de landbouw in Kontich weinig dynamisch en kleinschalig is en vooral in het westen en het noorden van Kontich langzaam uitsterft. Volgens het RSK hebben veel boeren geen opvolger, zodat hun akkers en weiden zullen vrijkomen voor een ander gebruik dan landbouw. Daarom moet de landbouw in Kontich versterkt worden door verbreding van de landbouw met verwerking en verkoop op de boerderij en door hobbylandbouw, natuur, bos, landschapszorg, recreatie, wandel- en fietspaden en hoevertoerisme (RSK blz. 68-71,102,110).

Deze beweringen steunen niet op feitelijke en controleerbare vaststellingen en zijn volkomen fout.

59.- De Kontichse landbouwbedrijven zijn dynamisch en renderend. Het overgrote deel van het agrarisch gebied in Kontich heeft een hoge landbouwkundige waardering.

Het aantal landbouwers daalt langzaam, maar de oppervlakte per landbouwbedrijf stijgt omdat de productiviteit in de landbouw stijgt. Zeer weinig landbouwgrond zal vrijkomen voor gebruik buiten de landbouw.

De Europese en Vlaamse richtlijnen verplichten de boeren vanaf het jaar 2007 tot een meer extensieve landbouw, dus tot minder runderen en minder gewasopbrengsten per hectare.

De boeren hebben voortaan meer grond nodig om dezelfde hoeveelheid planten en dieren per jaar te produceren. Vanaf begin 2007 is er een ernstig tekort aan landbouwgrond.

De landbouw in Kontich moet de kans krijgen, alle gronden in agrarisch gebied te gebruiken voor een door de overheid opgelegde extensieve landbouw.

60.- Kontich en Rumst zijn de enige gemeenten in het zuiden van Antwerpen met een **dynamische landbouwsector** (RSV blz. 82 op basis van een studie van Stabo).

Het westelijk en zuidelijk deel van Kontich hebben een **hoge landbouwkundige waardering**, Kontich centrum en het noordoostelijke deel (samen slechts een klein deel van het agrarisch gebied in Kontich) hebben een matige landbouwkundige waardering volgens de Landbouwtyperingskaart LBTK op basis van bodemgeschiktheid, bemestingnorm, perceelkenmerken en bedrijfskenmerken (Vlaamse administratie milieu, natuur en land 1998).

Uit de landbouwstellingen van 1994 en 2003 blijkt, dat er minstens tot 2018 **zeer weinig landbouwgronden zullen vrij komen voor gebruik buiten de landbouw**.

De productiviteit in de landbouw stijgt elk jaar, daarom wensen jonge boeren meer grond te bewerken. Als een boer op pensioen gaat, neemt een jonge boer dat bedrijf over, als dat bedrijf voldoende groot is. Is het te klein, dan nemen omliggende boeren de gronden en pachtcontracten van de oude boer over om hun eigen bedrijf uit te breiden.

Het aantal boeren daalt langzaam, de gemiddelde bedrijfsoppervlakte stijgt en de totale oppervlakte landbouw daalt zeer langzaam.

Van 2003 tot 2018 dus over een periode van vijftien jaren zal slechts 28 hectare landbouwgrond of 2,8 % van in totaal meer dan duizend hectare agrarisch gebied ten westen van de E 19 (de zoekzone voor het Stadsrandbos) vrijkomen voor gebruik buiten de landbouw. Ten zuiden van Kontich zal slechts 1,3 % (zuidwesten) of 2,1 % (zuidoosten) van de landbouwgrond vrijkomen voor

gebruik buiten de landbouw (Studie van de RUG vakgroep landbouweconomie en SADL in Afbakening augustus 2004 - kaarten – kaart 70 en teksten blz. 133). Die berekeningen gebeurden vóór de nieuwe Europese en Vlaamse richtlijnen uitgevaardigd werden.

61.- Op 7 juli 2006 heeft de Vlaamse Regering MAP 3 goedgekeurd om te beantwoorden aan de Europese nitraatrichtlijn. Tot nu toe lag Kontich in niet-kwetsbaar gebied. Sinds 7 juli 2006 ligt Kontich in kwetsbaar gebied (zoals heel Vlaanderen) en mag er o.m. veel minder nitraat gegeven worden. Vroeger lag de opbrengst per hectare 40 % hoger dan wat vanaf 2007 met een veel lagere toegelaten nitraatbemesting bereikt kan worden en dit zowel voor de grasproductie op weiden als voor akkers en tuinbouw (Guy Van den Broek, Kwetsbaar en toch productief in De Tijd 1.12.2005).

Om evenveel dieren te voederen of gewassen te telen met extensieve landbouw (die opgelegd wordt door Europa en door de Vlaamse regering) moeten melk- of veebedrijven, akkerbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven in Kontich voortaan 30 % meer grond gebruiken. MAP 3 veroorzaakt een belangrijke vraag naar landbouwgrond in Kontich en omstreken.

Daarom moet alle grond, die in Kontich in agrarisch gebied ligt, voorbehouden worden voor beroepslandbouw in gezinsbedrijven, eventueel in bijberoep, behalve de vergunde zonevreemde woningen en bedrijven tot in totaal 3000 m² per woning en tot 2 x de grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor zonevreemde bedrijven.

62.- Het RSK wekt de indruk, dat de open ruimte in Kontich moet beschermd worden en dat het daarom nodig is een deel van het agrarisch gebied een andere bestemming te geven.

Dat is niet juist. De bestemming van de open ruimte als agrarisch gebied is en blijft een afdoende bescherming van die open ruimte. Na openbaar onderzoek en na controle door de provincie kan een RUP de bestemming van elk perceel wijzigen, even goed van een perceel in natuur of bosgebied als van een perceel in agrarisch gebied.

RSV, RSPA en RSK beschouwen landbouw als de belangrijkste beheerder van de open ruimte en de belangrijkste factor in het open houden van het buitengebied (o.a. RSV blz. 393).

Het gewestplan blijft van kracht en wordt niet gewijzigd door het RSK. Maar het buitengebied wordt niet bevroren in zijn huidige toestand en moet zich voortdurend aanpassen aan wijzigende omstandigheden op de schaal en tegen een tempo, aangepast aan het buitengebied. Dit gebeurt niet met dezelfde dynamiek voor wonen en werken als in stedelijk gebied. In het buitengebied moet men rekening houden met het duurzaam functioneren van de agrarische structuur en de natuur structuur (RSV blz. 381).

In agrarisch gebied is beroepslandbouw in principe de enige toegelaten activiteit. Bestaande vergunde zonevreemde woningen en bedrijven mogen er blijven staan, voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet te boven gaan. Agrarisch gebied moet een verkeersarm gebied blijven.

63.- Het RSK pleit voor een verweving in het agrarisch gebied van landbouw met andere activiteiten tot een groot patchwork, een lappedeken met afwisselend landbouw, bos, natuur, recreatie en zonevreemde gebouwen.

Het RSV wenst geen patchwork maar streeft naar grote en onderling samenhangende gebieden landbouw, omdat dit nodig is voor duurzame landbouwexploitatie. Het RSV stelt voor bij de afbakening van het agrarisch gebied en van de natuurgebieden kleine gebieden onderling te ruilen, zodat de eenheden landbouw en de eenheden natuur groter zouden worden (RSV blz. 383).

De afbakening moet streven naar voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden. (RSV blz. 383).

Landbouw vereist een minimale ruimtelijke samenhang en een minimale oppervlakte om exploiteerbaar te zijn. Dit geldt ook voor natuur en bos (RSV blz. 113). Goed gestructureerde en aaneengesloten cultuurgronden zijn een noodzakelijke productiefactor voor de grondgebonden landbouw (akkers, weiden en tuinbouw) (RSV blz. 117).

Om het bosbeleid te optimaliseren streeft het RSV naar grote boscomplexen, waar meer ongelijkjarigheid, menging van boomsoorten en continuïteit van de verjonging verwezenlijkt worden (RSV blz. 110).

Er is een verlies van kwaliteit en samenhang van de open ruimte door kleine percelen hobbylandbouw, kleine bossen, waardoor de continuïteit van de open ruimte verbroken wordt.

Het RSK beklemtoont teveel hobbylandbouw en hoevertoerisme. Deze activiteiten moeten beperkt worden tot de plaatsen, die er zich het meest toe lenen.

64.- In landschappelijk waardevol agrarisch gebied moeten alle gebouwen goed in het landschap geïntegreerd worden.

65.- Nieuwe wandel- en fietspaden moeten rekening houden met de landbouw, dus b.v. geen paden midden door een weide of akker. Deze paden moeten zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande exploitatiewegen in agrarisch gebied, zodat de gemeente alléén de ontbrekende stukjes moet aankopen. De gemeente moet wel heel het pad aanleggen, bewegwijzeren en onderhouden. Die paden zijn voorbehouden voor wandelaars, fietsers en honden aan de leiband. Wandelen in landbouwgebied betekent, dat het werk op het

land gerespecteerd wordt. Parkeren in agrarisch gebied, voederen van dieren, loslopende honden en sluikestorten zijn verboden. Overtredingen moeten leiden tot een administratieve boete, opgelegd door de gemeente.

66.- De bestaande kleine landschapselementen (bomen, dreven, hagen en struiken) moeten behouden blijven, maar mogen – mits akkoord van de gemeente – verplaatst worden naar de perceelsranden.
Een vrijwillige samenwerking tussen de gemeente en de landbouw kan leiden tot het planten van bijkomende bomen, struiken en/of hagen, waarbij de gemeente de boeren zal vergoeden voor plantgoed en werk (planten en onderhoud) en voor de mindere opbrengst van hun akkers en weiden.

67.- Ruimtelijk gezien is landbouw een hoofdactiviteit in Kontich en moet dan ook toekomstgericht zijn kansen behouden. Het huidige agrarisch gebied in Kontich moet agrarisch gebied blijven en moet steeds door beroepslandbouwers in gezinsbedrijven bewerkt worden.

Bezwaar 12.- Kontich ligt in het buitengebied (zie bezwaar 1) en zorgt voor sport- en recreatie - mogelijkheden voor haar inwoners en voor verenigingen met veel leden uit Kontich. Inwoners van andere gemeenten zijn welkom voor zachte recreatie, liefst te voet of al fietsend, niet per auto. De voorstellen van het RSK inzake sport en recreatie blz 158- 163 en kaart 52 worden weggelaten, omdat ze teveel nieuwe initiatieven en teveel mogelijkheden voor automobilisten voorstellen.

68.- Het RSK gaat uit van verkeerde uitgangspunten inzake sport en recreatie : Als gemeente in het buitengebied richt Kontich die in voor haar eigen inwoners en voor verenigingen met veel leden uit Kontich, dus niet - zoals RSK voorstelt - voor het grootstedelijk gebied, dat best kort bij huis sport en recreatie zoekt. Er zijn geen grote of kleine poorten met ruime parking nodig om sporters en recreanten uit Antwerpen te ontvangen. Tanghof, Kontichhof en Pannebossen zijn privé eigendommen, die niet openstaan voor sporters en recreanten. Daar zijn ook geen steunpunten nodig om die op te vangen.
Geen nieuwe initiatieven maar een versterken van de bestaande, veel gebruikte polen : De Nachtegaal, Altena-domein, Meylweg en de sportterreinen aan Duffelshoek, Hessepoelbos en Sint Rita .
Er moeten enkele fiets- en wandelpaden aangelegd worden in Kontich, maar veel minder, dat het RSK voorstelt en zeker niet op de oude spoorwegberm, die niet toegankelijk is voor fietsers.
Het Edegemse sportpark langs de Edegemse beek moet niet opgericht worden, maar staat er al.
Op dit ogenblik zijn er voldoende sporthallen in Kontich, mede omdat de sporthallen van Sint Rita buiten de schooluren door de gemeente gebruikt worden.
Misschien is er op termijn nog behoefte aan een aantal openluchterreinen, die verlicht kunnen worden en die samen een beperkte accommodatie hebben, o.m. sanitair, een klein vergaderzaaltje en fietsenstalling. Die openluchterreinen zouden kunnen voorzien worden in het gebied Meylweg, dat echter niet centraal ligt.

Bezwaar 13.- Natuur en Open Ruimte

Het voorontwerp ruimtelijk structuurplan situeert Kontich als een groene randgemeente op (elk) niveau. Dit is een correcte analyse zowel van de huidige situatie (informatief gedeelte) als de toekomstvisie (richtinggevend gedeelte). Kontich wordt getypeerd door regionale landschapstypes rond de kernen inclusief een ruimtelijke scheiding met de stad Antwerpen, dit in tegenstelling tot andere randgemeenten. Deze ruimtelijk invulling is in belangrijke mate bepaald geweest door natuurlijke structuurbepalende elementen.

De grote open ruimten situeren zich ten westen (Pannebossen-Vuile Plas), zuiden (omgeving Waarloos tot zuidrand Kontich-Kazerne) en noordoosten (Broekbos-Bautersem aansluitend op reservatiestrook) en maken dat Kontich zich in het 'groene' hart van de economische Vlaamse Ruit bevindt. Desondanks heeft Kontich weinig natuur *sensu stricto* en beperkt dit zich tot kleine geïsoleerde bosgebieden en verbindingselementen binnen deze open ruimten. In het merendeel van de open ruimte is landbouw de hoofd functie, zij het in agrarisch, landschappelijk waardevol agrarisch of soms zelfs natuurgebied.

Deze open ruimtelijke structuur wordt meer en meer bedreigd door uitdijende bebouwing vanuit de diverse kernen. Ook verspreide verkavelingen en KMO-zones dragen verder bij tot de versnippering van de open ruimte. In het richtinggevend gedeelte worden daarom twee belangrijke strategieën geformuleerd om de kwantiteit en de kwaliteit van de open ruimte optimaal te vrijwaren. Enerzijds worden structuurversterkende maatregelen voorgesteld met het doel de bestaande woonkernen te versterken en verdere uitdijing te voorkomen. Aan de andere kant moeten de bestaande natuurlijke structuren opnieuw de drager worden om de open ruimte te versterken en waar mogelijk te verbinden. In deze zijn de beekvalleien de belangrijkste natuurlijke drager van de gemeente Kontich, mede door de ligging van de gemeente op de grens van twee stroomgebieden. Verder worden stimulansen gesuggereerd om landbouw met natuur en natuurrecreatie te verweven.

De oplossingen die aangereikt worden om de open ruimte te versterken, op basis van de (historische) analyse, vertalen zich echter maar gedeeltelijk in het bindende gedeelte.

- Enkele beekvalleien worden duidelijk naar voren geschoven op bovenlokaal (Edegemse beek) of lokaal belang (Mandoerse beek, Babelkroonbeek). Over andere beekvalleien, oa Hessepoelbeek en Bautersembeek wordt niet gerept. Nochtans zijn beide waterlopen belangrijke actoren in de lokale waterhuishouding en natuurverbindingselementen. De beekvalleien van beide waterlopen omvatten risicozones voor overstromingen en van nature overstroombare gebieden (kaart 12).

o De Hessepoelbeek ontspringt in het KMO-gebied 'Ten Houte' en heeft daarom de unieke mogelijkheid om ingeschakeld te worden in het (gescheiden) waterafvoeringsplan van deze site. Verder vormt het de verbinding tussen Hessepoelbos, Oude Spoorwegberm en het relictbos Hakkeltje: natuurversterkende ingrepen, inclusief oeverbeheer, in overleg met landbouw liggen hier voor de hand.

o De Bautersembeek ontspringt in het (unieke) komvormige Broekbos en vormt de belangrijkste regulator van de lokale waterhuishouding tot aan de grens met de gemeente. Het huidige Broekbosgebied is een relict van het vroegere landschap met overwegend natte graslanden (met hoge natuurwaarde, BWK, kaart 11) en een 'groen eiland' in de gemeente. Dit gebied sluit op natuurlijke wijze aan met de open ruimte rond Meylweg.

- Er worden in het voorontwerp heel wat ideeën geformuleerd rond versterking van open ruimte, natuurontwikkeling, fietsrecreatie, mobiliteit ed. Nergens worden eigenlijk de verschillende 'plannen' ook boven mekaar gelegd. Hierdoor worden meerdere functies toegewezen aan dezelfde open ruimten terwijl die gebieden onvoldoende draagkracht hebben om deze te combineren.

o De Edegemse Beekvallei wordt uitgebreid van natuurverbinding (RSPA) naar open-ruimte corridor. De argumenten hiervoor zijn legio en worden uitvoerig aangehaald doorheen het inleidende en richtinggevende gedeelte. Aan de andere kant wordt aan het Vlaamse Gewest gevraagd een noordelijke oost-westverbinding aan te leggen; evenwel zonder duidelijke argumenten. De aanleg van een oost-westverbinding is in conflict met de opwaardering van de beekvallei als open-ruimtecorridor en met het RSPA. Verder is het onmogelijk een dergelijk tracé 'zorgvuldig' in te passen gezien de nabijheid van de woonzone 'Altena'. Bovendien wordt hier ook nog een intensifiëring van sport- en recreatie voor ogen gehouden.

o Het natuurgebied "de Oude Spoorwegberm" wordt nadrukkelijk aangehaald als één van de belangrijkste natuurversterkende elementen ("een belangrijk ecologisch lint", p. 112; "structuurbepalend groenelement", kaart 38; "ecologisch beheerde natuurgebied", p. 116; "belangrijke drager naar het landschap toe", p. 119). In het RSPA werd dit gebied als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang geselecteerd. Aan de andere kant wordt op diverse plaatsen in het richtinggevende gedeelte (kaart nrs. 41, 51, 52, 54, 55) het natuurgebied 'belast' met de uitbouw van het provinciaal fietsroutenetwerk. Het unieke karakter van dit verbindingsgebied wordt hierdoor afgezwakt terwijl het zou moeten aangewend worden ter versterking van de open ruimte in het zuidelijke deel van Kontich.

o Een gelijkaardig fenomeen stelt zich met de uitbouw van een alternatief fietsroutenetwerk. Fietsroutes hebben een recreatieve en (afhankelijk van de regio) toeristische functie en streven ernaar om de recreant met (regionale) landschappen te confronteren. Bijgevolg is een fietsroute niet noodzakelijke de kortste afstand tussen A en B maar eerder de meest aangename. Het voorontwerp stelt een sterke intensifiëring van het netwerk voor, met nadruk op het doorsnijden van de open ruimte zonder de vraag te stellen of er een draagkracht voor is. De visie beperkt zich inderdaad tot de kortste afstand tussen A en B en heeft weinig met recreatie te maken. In het 'groene eiland' Broekbos komen er twee extra bij terwijl in de open ruimte van de Edegemse beek liefst 5 nieuwe verbindingen voorzien zijn. Ook de oude spoorwegberm blijft meedraaien in dit scenario terwijl het als natuurgebied wordt uitgebouwd met enkel plaats voor wandelrecreatie.

o Met betrekking tot sport- en recreatiestructuur pleit het bindende gedeelte voor elementen van bovenlokaal belang (o.a. weeral de Edegemse beekvallei) en lokaal belang met het selecteren van recreatieve polen. Hierbij worden natuur- en bosgebieden genoemd zonder echter in detail te treden of de draagkracht van deze gebieden voldoende is. In het Hessepoelbos is de negatieve invloed van dergelijke activiteiten duidelijk nefast voor de natuurwaarde. Ook het Kapellekesbos is integraal natuurgebied: de voorwaarden voor het creëren van speelbos/zone moeten voldoen aan de bepalingen van het bos- en natuurdecreet.

- De relatie landbouw-natuurontwikkeling wordt niet uitgebouwd op het lokale vlak. Een recente studie in opdracht van het Nederlands ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit heeft de 'economische waarde' van natuur berekend op 4.000 €/hectare, dwz datgene wat natuur opbrengt voor de gemeenschap. De meest waardevolle functies van de natuur zijn recreatie en milieuregulatie, zoals waterhuishouding, opslaan van organisch materiaal en creëren van broedgebieden voor dieren. Natuur is daarnaast belangrijk voor de leefomgeving en als leverancier van grondstoffen. Maar ook de natuur op zich, de niet-gebruikswaarde van de natuur, wordt door mensen gewaardeerd en levert dus baten op. Het Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan (GNOP), -en in uitbreiding daarvan eveneens het nog te realiseren concept Stadsrandbos-, kan een instrument zijn om de natuurontwikkeling in landbouwgebied meer kansen te geven. Dit kan aan de hand van een subsidiereglement specifiek voor beroepslandbouwers niet enkel voor de aanleg maar ook het onderhoud van kleine landschapselementen (knotwilgen, houtkanten, perceelsgrensbeheer).

Landbouwers kunnen ook ingeschakeld worden in het ecologisch oeverbeheer van waterlopen, het graslandbeheer in natuurgebieden, dmv het afsluiten van contracten met natuurverenigingen, gemeente en provincie. De provinciale beleidsnota platteland waarin gepleit wordt voor agrarische diversificatie kan hierin richtinggevend zijn.

- Natuurbeleid is, ingevolge het decreet op natuurbehoud, minstens gericht op instandhouding maar logischerwijs eerder op een netto vooruitgang van het areaal natuur; zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiervoor is het nodig dat overheden en private actoren die belang bij natuur en landschap hebben (projectontwikkelaars, ...), ook actief gaan investeren in natuur en landschap. In de huidige praktijk worden zowel bij private projectontwikkeling als bij publieke werken, de baten van natuur en landschap veelal niet meegenomen. Investerings in natuur en landschap zullen vaker rendabel blijken als in de besluitvorming van de projecten sprake is van een complete afweging van de maatschappelijke kosten en baten, waarbij de sociaal-economische waarde van natuur en landschap wordt meegenomen, zo nodig gecombineerd met het kostenverhaal. De verweving die het ontwerp structuurplan ziet tussen de natuur van het buitengebied en de groenvoorzieningen in de woonkernen, noopt ertoe dit verhaal meteen ook uit te breiden tot de aanleg en het onderhoud van groenelementen in combinatie met de creatie van woonprojecten.