

## Toelichting bij het BPA Kauwlei

Geachte schepenen en gemeenteraadsleden van Kontich,

Momenteel ligt het dossier BPA-Kauwlei ter discussie, in de eerste plaats in de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, daarna in de gemeenteraad. Het BPA-Kauwlei omvat het woonuitbreidingsgebied tussen Kauwlei en het natuurgebied Broekbos waarvoor momenteel een principiële akkoord wordt gevraagd om dit gebied in de (nabije ?) toekomst aan te snijden.

*Het stratentracé werd weliswaar reeds op de gemeenteraad van 01/07/96 goedgekeurd ; een principiële akkoord zet echter de deur wagenwijd open voor de invulling van dit uitbreidingsgebied. Nochtans is er absoluut geen reden of logica om dit woonuitbreidingsgebied prioritair aan te snijden.*

### 1. Geografie

Het BPA-Kauwlei maakt deel uit van een uniek komvormig landschap (tussen de kern van Kontich-Kazerne, Duffelsesteenweg, Ooststatiestraat en Kauwlei) dat een groene buffer vormt tussen de dorpskernen van Kontich enerzijds en Kontich-Kazerne/Lint anderzijds. Het is uniek omdat het als enige gebied afwatert in noordoostelijke richting. De reden hiertoe is louter geografisch; het gebied van Kontich-Kazerne maakt deel uit van de uitgestrekte “cuesta van Rumst en Boom”, die de scherpe begrenzing vormt van de Vlaamse vallei (het stroomgebied van Dijle, Nete en Rupel). De sterk ijzerhoudende ondergrond van een groot deel van Kontich-Kazerne heeft ervoor gezorgd dat de erosie zich hier in overwegend noordoostelijke richting heeft voortgezet. Sinds de laatste ijstijd is hierdoor een komvormig landschap ontstaan. De hoogteverschillen tussen bijv. Ijzermaalberg of Kauwlei en Broekbos tonen dit duidelijk aan.

Het spreekt voor zich dat dit ingesloten gebied het oppervlaktewater van gans de omgeving opvangt en buffert. Door de uitgesproken laagte van het terrein, vormt het ganse gebied van het Broekbos, inclusief een belangrijk deel van het BPA-Kauwlei een kwelzone, tzt een zone waar het grondwater spontaan aan de oppervlakte kwelt. Dit kwelwater is afkomstig van de ondergrondse waterlagen van ondermeer Kontich-Kazerne, maar zelfs van Kontich-Centrum. De Bautersembeek namelijk wordt gevoed door het oppervlakte- en kwelwater afkomstig van ondermeer de zone van BPA-Centrum. Inzicht in de unieke hydrologie van dit gebied is noodzakelijk om de problematiek ervan als potentieel woongebied te begrijpen.

### 2. Waterhuishouding?

Dit gemeentebestuur heeft een probleem met water: het weigert pertinent de ernst ervan in te zien. De manier waarop dit genegeerd werd in het dossier BPA-Centrum, en waarbij een negatief advies AMINAL-Water snel werd gecorrigeerd spreekt boekdelen. Ook voor dit BPA-Kauwlei werd zoals te verwachten een negatief advies afgeleverd. Het is ook logisch, de problematiek van dit gebied is dezelfde zoniet erger dan dat van BPA-Centrum. Hiervoor kunnen verschillende redenen aangehaald worden, die zelf door het college erkent worden. (i) Het gebied is volledig omsloten (kom) en kan enkel via de Bautersembeek afwateren. De lintbebouwing langs de Ooststatiestraat maakt dat zelfs de totale afwatering tot een absoluut minimum (één buis) is herleid. (ii) In het dossier van de

heraanleg Kapelstraat wordt een gescheiden riolering doorgevoerd, waarbij het oppervlakte water initieel omgeleid zou worden naar Ganzenbollaan: de reden dat het studiebureau in dit dossier aanhaalt is net dat het Broekbosgebied reeds teveel water moet bergen! (iii) Door het studiebureau Hevec, dat in opdracht van het gemeentebestuur een BPA opmaakt voor het ganse binnengebied, wordt reeds gesproken van uitsluitend “natte weilanden” en “waterzieke gronden die in de winter regelmatig onderlopen”. (iv) Het BPA-Kauwlei mag niet als afzonderlijk dossier beschouwd worden, maar dient gekoppeld te worden aan de ambitieuzere plannen van het gemeentebestuur, met name het BPA-Broekbos. In dit BPA wordt niet enkel het “woonuitbreidingsgebied” dat nu ter sprake is gewoon omgevormd tot “woongebied”, maar wordt ook uitbreiding voorzien voor het bedrijventerrein langs K. Astridlaan en uitbreiding van woongebied langsheen Duffelsesteenweg en Pronkenbergstraat (incl. Manège). Niet enkel vergroot hierdoor significant de bebouwde en verharde oppervlakte, *maar wordt ook het komvormige landschap als een strop dichtgetrokken*. Het begrip “inbreiding” klinkt hierdoor wel heel laconiek! *Ook niet onbelangrijk, het verlies aan open ruimte komt op het conto van de agrarische sector, weeral en zonder compensaties*. Het spreekt voor zich dat de problematiek van waterafvoer proportioneel zal toenemen. *Vooral de woningen in Broekbosstraat en Ooststatiestraat komen hierdoor in een “bedreigde zone”*.

### **3. Natuurwaarde!**

Het is niet verwonderlijk dat mede door de ligging en geografie dit gebied een unieke en belangrijke natuurwaarde heeft gekregen. Dit beperkt zich niet enkel tot het bosgebied dat als N-gebied is ingekleurd, maar het grootste deel van de omliggende weilanden. Wat door studiebureau's laconiek als ‘natte weilanden’ wordt omschreven, zijn in feite kwelzones die als prioritair te beschermen ecosystemen dienen beschouwd te worden. Dit is zo op Europees vlak, en ook de Vlaamse regering erkent de kwetsbaarheid van dergelijke gebieden (vandaar ook het negatieve advies van AMINAL-Water). De biologische waarderingskaarten van dit gebied bevestigen deze stelling. Recentere bezoeken en inventarisaties tonen zelfs aan dat de huidige waardering eerder een onderschatting is. Een aanpassing naar het type “hu” met elementen van “hu\*” (drassig licht bemest (dotter)grasland gevoed door kwel) volgt zeker nog! Meer dan de helft van het BPA-Kauwlei ligt trouwens in het meest waardevolle en kwetsbare gedeelte. Doorheen het BPA loopt trouwens een hoogtelijn die duidelijk op het terrein waarneembaar als een abrupt reliëfverschil van bijna twee meter. Invulling van het ganse gebied kan bijgevolg niet zonder terreinophoging, met een definitief verlies van de unieke natuurwaarde en een hypotheek op de waterhuishouding van het ganse gebied.

### **4. Wonen in het Broekbos?**

Weerom moet dit in een historisch perspectief geplaatst worden. Kontich gaat terecht prat op zijn rijke en unieke historiek. Men vergeet hierbij wel eens dat Kontich-Kazernen één van de slechts zeven(!) archeologische sites in Vlaanderen is waar meerdere beschavingen ‘gehuisvest’ waren. In de Oudheid was er een duidelijke Keltische nederzetting en werd lokaal aan ijzerertswinning gedaan (Alfsberg-Duffelsesteenweg). Later verschenen Romeinen op het toneel: de uitgebreide vondsten uit deze periode (funderingen, waterput, een Romeinse heirbaan (Meylweg)) tonen het belang van deze ligging aan. *Wat echter beide beschavingen NIET deden*, was bouwen in het gebied van

het Broekbos. Zij bleven wijselijk aan de rand... Zelfs als we de Ferrariskaarten (1771-1778) erop naslaan, valt het op dat buiten enkele boerderijen aan de rand (thv Ooststatiestraat) nooit één enkele woning in dit gebied heeft gestaan. Zelfs de kern van Kontich-Kazernen is pas ontstaan in de vorige eeuw. *Welke « wijsheid » heeft dit bestuur plots gekregen om wars van alle objectief historische criteria toch dit gebied prioritair aan te snijden ?*

## **5. Woonbehoefte in Kontich?**

Een mogelijk criterium om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden is simpelweg indien er een woonbehoefte bestaat. Dergelijke woonbehoeftestudies zijn reeds uitgevoerd, op bestelling van het gemeentebestuur, en tonen aan dat met een zeer beperkt aantal wooneenheden Kontich ruimschoots aan de behoefte kan voldoen en geen woonuitbreidingsgebieden dienen aangesneden te worden. Ook tijdens de twee discussieavonden omtrent het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP), op initiatief van schepen Kempenaers en georganiseerd door Stramien, kwam men tot dezelfde vaststelling. Belangrijk is dat ook de betrokken schepenen en meerdere gemeenteraadsleden dit duidelijk lieten duidelijk. In haar eerste advies omtrent dit GRSP (richtinggevend gedeelte) stelt bovendien de *GECORO* zeer duidelijk dat van alle woonuitbreidingsgebieden, het BPA-Kauwlei de laagste prioriteit heeft en zelfs definitief dient geschrapt te worden.

*Het bewijs dat er geen dringende woonbehoefte is wordt trouwens door het schepencollege zelf aangereikt!* Dezelfde woonbehoeftestudie werd net in het dossier Dulcia aangehaald om een deel van het woonuitbreidingsgebied “Schapenhagen” om te zetten in buffer en KMO-zone teneinde aan de uitbreidingszucht van Haribo tegemoet te komen. Deze redenering is des te merkwaardiger aangezien dit woonuitbreidingsgebied zich op minder dan 800m van het BPA-Kauwlei is verwijderd!

Ter informatie is het interessant te vermelden dat in het kader van de verkaveling van het gebied Groeninghe door Extensa NV, een nieuwe woonbehoeftestudie wordt aangehaald (aangereikt door studie bureaus die gespecialiseerd zijn in stadsontwikkeling!).

Hoewel voorlopig niet beschikbaar voor inzage, voorziet deze studie in een behoefte van ongeveer 110 wooneenheden/jaar gedurende 10 jaar (ruim 1100 nieuwe wooneenheden)! Hoe deze cijfers bekomen zijn en waarom ze zo verschillen van andere studies laten we even buiten beschouwing. Zelfs deze voor projectontwikkelaars (en laten we eerlijk zijn, voor verschillende leden van het bestuur) meest optimistische ‘visie’ houdt geen steek voor het BPA-Kauwlei. Met de dossiers die momenteel op de colleegetafel liggen kunnen we nu al zeker zijn dat we dit streefcijfer halen (sic). Een kleine rekensom helpt dit te verduidelijken:

BPA-Centrum (Quater/flater) : 180 wooneenheden;

BPA-Duffelsesteenweg (Romana), grenzend aan BPA-Centrum) : 70 wooneenheden;

BPA-Molenstraat : 84 wooneenheden;

‘Project’ Groeninghe : 837 wooneenheden;

*Dit brengt het totaal reeds op bijna 1200 wooneenheden!! En dan hoeven we zelfs de kleinere inbreidingsverkavelingen zoals Montfortstraat (appartementen en halfopen); hoek Holle Weg-Scheihagestraat; BPA-Kazerne of de voorziene invulling Groeningehoutzagerij (Tuinwijk)... nog niet in rekening te brengen!*

## **6. Addertjes onder het gras van Broekbos: vanwaar die interesse?**

Het hoeft geen betoog dat verschillende schepenen een meer dan normale belangstelling hebben voor dit woonuitbreidingsgebied, niettegenstaande tal van argumenten pleiten tegen het prioritair aansnijden. Hoewel we hier wellicht op de speculatieve toer gaan, zijn er toch interessante activiteiten die wanneer ze samengebracht worden bepaalde doelstellingen verduidelijken. Enerzijds is er de historische interesse van de familie Kempenaers die een aantal percelen in het gebied Broekbos in eigendom heeft. Iedereen herinnert zich nog het bewuste ATV-interview waar ex-burgemeester Kempenaers in het dossier van Aquafin de ‘belangen’ van de familie verdedigde. Verder zijn enkele percelen van het BPA-Kauwlei in eigendom van de heer Delaruelle, oud-secretaris van Kontich. Toevallig liggen die percelen wel in het meest kwetsbare (lage) gedeelte en grenzend aan het N-gebied. Vervolgens is er de interessante vaststelling dat de gemeente het domein “Hof van Spruyt” (gratis ?) kan verwerven van de familie Jonckheere-Spruyt, niet toevallig de belangrijkste eigenaars van de gronden in het BPA-Kauwlei. Naast het feit dat de gemeente hierdoor een ‘vergiftigd’ geschenk krijgt (wie draait op voor de sanering van het met huishoudelijk afval vervuilde slotgrachtenslib van het Hof van Spruyt?), kunnen we ons niet van de indruk ontdoen dat ‘in ruil’ hiervoor het BPA-Kauwlei onverwijld dient uitgevoerd te worden. In het Vlaamse taalgebruik noemen we dit een koehandel.

In het reeds goedgekeurde stratentracé wordt ook een ‘ontsluitingstracé’ voorzien die de Broekbosstraat (kant Kontich-Kazerne) via het nieuwe stratentracé moet verbinden met de Kauwlei. Enerzijds is het hoogst eigenaardig dat deze ontsluiting net over de eventuele speelpleinzone loopt... Anderzijds is diegene die hier onmiddellijk van profiteert Voeding Nagels, die met haar illegale parkeerterrein achteraan plots een interessante uitvalsbasis krijgt. In deze context kan wellicht de overdreven ijver van het gemeentebestuur en van schepenen Jacobs in het bijzonder beter begrepen worden om tegen alle arresten van de Raad van State toch steeds nieuwe vergunningen voor deze parking af te leveren. Deze ontsluiting gaat de verkeersdrukte binnen de verkaveling nog verhogen aangezien slechts één ontsluiting via Kauwlei voorzien is.

Tenslotte, in het goedgekeurde tracé (01/07/96) worden 74 open bebouwingen voorzien. Echter het BPA-Broekbos (geheelomvattende BPA voor gans de zone) spreekt van woongebieden met verschillende woontypologieën. Hoewel speculatief, is het vermoeden dan ook groot dat de nieuwe voorstellen wellicht halfopen en rijwoningen zullen voorzien. Gelet op vroegere pogingen van schepenen Jacobs om woonblokken met meerdere woonniveau's in Kontich-Kazernen te introduceren (cfr. 1) Rozengaard, 2) Appartementen in Montfortstraat), zal het ook niet verbazen dat dergelijke meergezinswoningen ook in het BPA-Kauwlei zullen verschijnen. Kortom, het oorspronkelijke cijfer van 74 zal wellicht eerder in de buurt van 150 wooneenheden uitkomen. De extra verkeersdrukte dat dit zal teweeg brengen op Pronkenbergstraat en Kauwlei durven we zelfs niet inschatten...

*Samenvattend, geachte leden van het gemeentebestuur, kan men zich terecht afvragen wat de objectieve noodzaak is om tot een principiële verklaring tot aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied te komen. Naar mijn bescheiden mening past dit stukje in een groter ‘masterplan’ voor het ganse gebied tussen Kontich-Centrum en Kontich-Kazerne.*

*Met het recente dossier rond de heraanleg van Kapelstraat hebben de inwoners van Kontich-Kazerne duidelijk hun ongenoegen laten blijken omtrent de manier waarop beslissingen boven de hoofden van de inwoners worden doorgedrukt. Een bredere bekendmaking van dit dossier zal dit gevoel enkel maar versterken.*

*Tenslotte onderstreept dit dossier nog maar eens duidelijk dat dit bestuur maar al te graag wilt dat Kontich integraal binnen het hoofdstedelijk gebied zou behoren. De piste 'residentieel met landelijk karakter' wordt hierbij duidelijk verlaten. Of de bevolking van Kontich eenzelfde mening is toegedaan is twijfelachtig. Verschillende adviesraden kanten zich alvast tegen dit idee. We zien trouwens reeds de gevolgen van een doorgedreven urbanisatie en uitdijing van de stadsrand: volgens de recente statistische gegevens die onlangs verschenen in Knack toont onze buurgemeente Edegem reeds een negatieve 'bevolkingsaan groei'! Gaan we met Kontich op termijn dezelfde richting uit?*

Hoogachtend,

Wim Annaert

Bioloog, bestuurslid Natuurpunt en gevoelig voor de ruimtelijke (wan)orde in Kontich