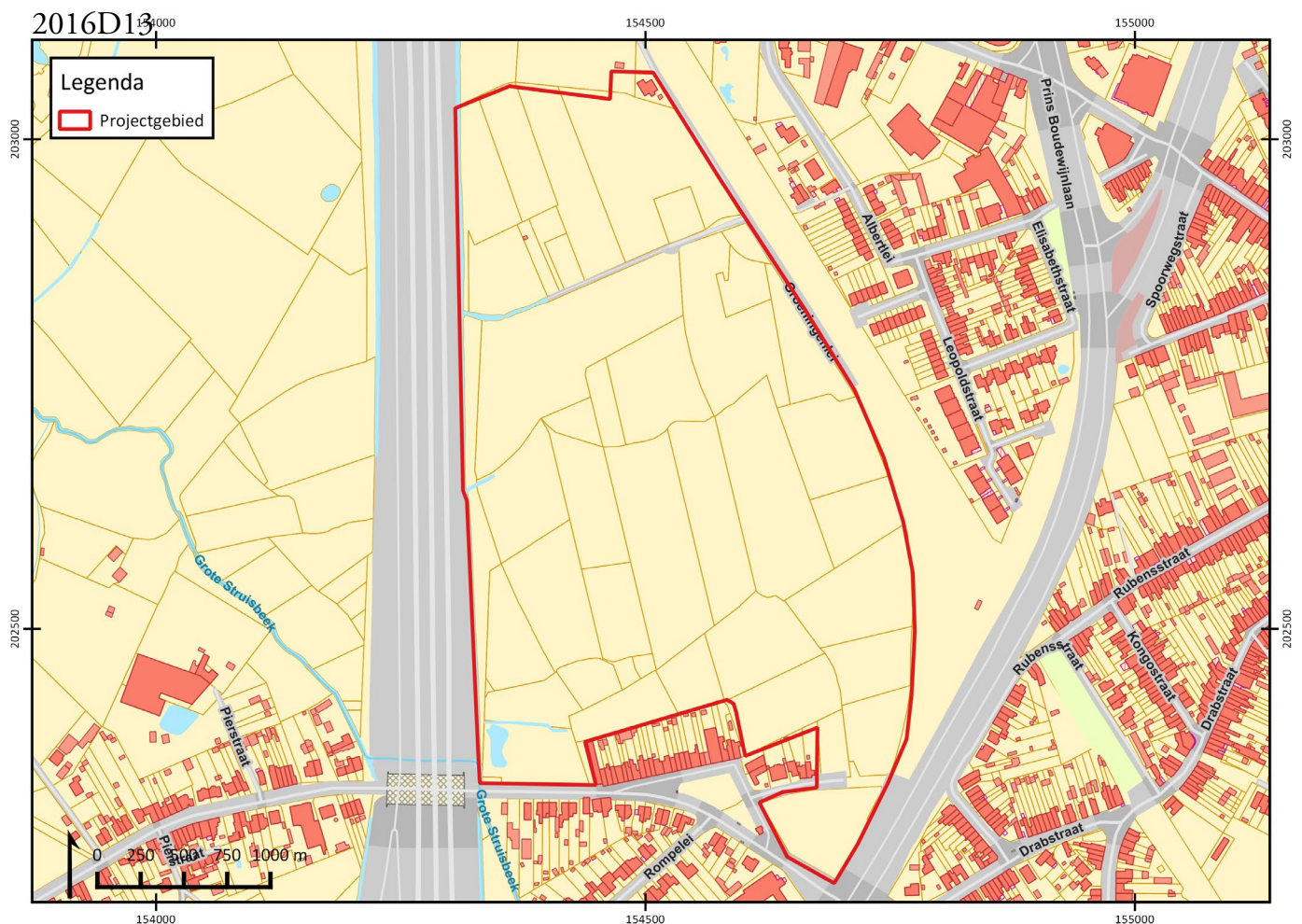


Programma van Maatregelen

Administratieve gegevens

- a) Initiatiefnemer: Extensa Group, Tour & Taxis, Havenlaan / Av. du Port 86c b316, B - 1000 Brussels
- d) locatie van het vooronderzoek: Kontich- plangebied Groeningenlei, gemeente Kontich, provincie Antwerpen, Gewestweg N171- ontsluitingsweg verkaveling, Xmax= 154796, Ymax= 203081
Xmin= 154757, Ymin=202225
- e) Kadastergegevens: Kontich percelen Afd. 1, sectie B nrs. 346B, 345, 348, 349D, 338A4, 338K4, 347P, 347M, 368D, 335C, 372C, 352B, 355A, 363A, 354A, 365B, 364A, 390C, 390B, 401A, 359B, 357, 361, 407E, 405D, 405E, 400L, 390D, 391K, 387C, 20H2



Figuur 23: Locatie van het plangebied aangeduid op de GRB basiskaart (17/05/2016, bron: Geopunt).

Aanleiding van het vooronderzoek

Zie verslag van resultaten, assessmentrapport, 'geplande ingrepen en hun impact op het bodemarchief'

Resultaten van het vooronderzoek zonder ingreep in de bodem

Zie verslag van resultaten, assessmentrapport, o.a. 'syntheseplannen'

Gespecificeerde verwachting en synthese

Het plangebied Kontich-Groeningenlei is gelegen tussen de E19, de Pierstraat, de Expresweg, de oude spoorwegbedding en de Groeningenlei. In het gebied, goed voor een bruto-oppervlakte van ca. 24 hectare, wordt de ontwikkeling van een verkaveling voor woonfunctie voorzien. De realisatie hiervan gaat gepaard met een aanzienlijke ingreep in de bodem, waardoor eventueel aanwezig archeologisch erfgoed vernield kan worden.

In het plangebied zijn archeologische sites gekend. In het zuiden van het plangebied ligt CAI ID 105264, een verdwenen bewoningssite die aangeduid staat op de kaart van Ferraris (1771-1778). De site correspondeert met een omwaterde schans met stenen gebouwen, vermoedelijk uit de 17^{de} eeuw. Ook op de 19^{de} eeuwse kaarten staat de hoeve aangeduid. Restanten van de hoeve of de gracht zijn in het hedendaagse landschap niet meer herkenbaar. De perceelsgrenzen van dit deelgebied zijn wel min of meer hetzelfde gebleven doorheen de tijd.

In het noorden van de site kwamen twee Antwerpse muntgewichtjes van Geeraerd van Dunwalt uit 1641 aan het licht (CAI ID 165220 en 207695). De bewaarde archeologische neerslag van deze sites in de bodem is echter niet gekend.

Ten zuidoosten daarvan werden binnen het plangebied Romeinse vondsten aangetroffen in de vorm van een eikenhouten waterput, Terra Sigillata en een bijl (CAI ID 105231) en een Romeinse puinlaag bestaande uit tegulae-fragmenten en scherven keramiek (CAI ID 105211).

Hoewel er binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend zijn uit de Metaal- of Steentijden, kan aangenomen worden dat deze in de ruimere regio wel degelijk aanwezig zijn. Zo werden ten oosten van de site, in de dorpskern van Kontich, in 1965 talrijke bewerkte vuurstenen uit het Mesolithicum aangetroffen. Rondom de Groeningenlei werden bij opgravingen in de jaren 2010 verscheidene nederzettingssporen aangetroffen uit de IJzertijd. Ook ter hoogte van de Nachtegaalhoeve werd in het begin van de 21^{ste} eeuw een omvangrijk urnenveld uit de Late Bronstijd en de Vroege IJzertijd gevonden.

Daarnaast bevindt de site zich in een landschap dat bespikkeld is met erfgoedkundige relictten.

Hieruit blijkt dat de regio sinds duizenden jaren geldt als een rijk cultuurlandschap, met een dicht patroon van landelijke bewoning.

Landschappelijk is het plangebied gesitueerd in het Beneden-Scheldebekken, en begint in het zuiden van het projectgebied een kleine beekvallei. De site bevindt zich in een zogenaamde 'gradiëntsituatie'. Met gradiënten worden overgangsgebieden van nat/laag naar droog/hoog bedoeld. Uit verschillende studies is immers gebleken dat veel vindplaatsen uit het Paleolithicum, Mesolithicum en Vroeg Neolithicum voorkomen in dergelijke gradiëntsituaties.¹⁷ Een indicatie dat er ook in de buurt van deze planlocatie reeds

¹⁷ RAAP rapport 560 (2000): Heunks & Roymans, *Ruilverkaveling Baarle-Nassau*, 15-30.

sprake was van menselijke activiteit in de Steentijd zijn de talrijke vuursteenvondsten die aangetroffen werden in 1965.

Gemotiveerd advies en vraagstelling

Uit geen enkele beschikbare bron blijkt dat aanzienlijke delen van de bodem van het plangebied structureel verstoord zijn, waardoor eventueel aanwezig archeologisch erfgoed vernield zou zijn. Gelet op bovenstaande data achten wij de kans zeer reëel dat waardevol archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem van het plangebied, waardoor het noodzakelijk is om de nodige milderende maatregelen te nemen om te vermijden dat erfgoedwaarden ongedocumenteerd verloren zouden gaan.

Hoewel de landschappelijke situatie aangeeft dat er een mogelijkheid bestaat dat er archeologische resten uit de steentijd aanwezig zijn in de regio, zijn er momenteel geen directe aanwijzingen van de aanwezigheid van steentijdsites binnen het projectgebied. Bijgevolg is de meest efficiënte volgende stap in het archeologisch traject een proefsleuvenonderzoek. Een parallel proefsleuvenonderzoek is immers de uitgesproken methode om archeologische resten uit de ijzertijd, bronstijd, Romeinse tijd en middeleeuwen, de periodes waarbij het zwaartepunt van het onderzoek ligt, op te sporen en in kaart te brengen.

Indien de resultaten van het proefsleuvenonderzoek voldoende relevante indicaties van steentijd aangeven, kan de erkend archeoloog eventueel beslissen om een waarderend archeologisch booronderzoek in te laten lassen om deze vermoedelijke sites te evalueren. Het proefsleuvenonderzoek zorgt er op die manier voor dat eventuele boringen preciezer gelocaliseerd kunnen worden en bijgevolg gericht kunnen uitgevoerd worden. Gezien de grootte van het terrein en het ontbreken van directe aanwijzingen van de aanwezigheid van steentijdsites binnen het plangebied, zou voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek boringen uitvoeren, geen efficiënte manier van werken zijn. Volgens vooropgestelde manier kan een uitgebreid verkennend en vervolgens waarderend archeologisch booronderzoek voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek vermeden worden en kan er kosten efficiënter en gericht te werk gegaan worden. Het eventuele waarderend archeologisch booronderzoek wordt uitgevoerd volledig conform de Code van Goede Praktijk (8.5) en wordt voorafgaand gemeld aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Er dient benadrukt te worden dat dit booronderzoek slechts een mogelijk scenario is na de verwerking van het proefsleuvenonderzoek, enkel indien men werkelijk een relevante indicatie van steentijdsites aantreft binnen het plangebied en de bevoegde erkend archeoloog oordeelt dat dit de gepaste onderzoeksstrategie is.

Toetsing aan de vier criteria opgenomen in de CGP (artikel 5.3):

- **(mogelijk?)** eenmaal de terreinen vrij zijn van gebruik kan de methode van continue proefsleuven aangewend worden. Het terrein is vrij van bebouwing en is heden in gebruik als gras- en akkerland. De bodemkundige situatie op het plangebied is vrij eenduidig, hierdoor kan onmiddellijk overgegaan worden tot een archeologische terreininventarisatie door middel van proefsleuven.
- **(nuttig?)** Het archeologisch proefsleuvenonderzoek brengt het archeologisch potentieel van het plangebied in kaart. Hierop kan een gedegen beslissing genomen worden in functie van een eventueel verder onderzoek. Bij dit proefsleuvenonderzoek moet minstens 10% van de totale oppervlakte geïnventariseerd worden, in combinatie met 2,5% relevante kijkvensters waar nodig.

- **(schadelijk?)** een vooronderzoek met ingreep in de bodem bestaand uit proefsleuven is de enige wetenschappelijk verantwoorde manier om het archeologisch potentieel van het plangebied in kaart te brengen. De mate van spoorbewerking blijft beperkt waardoor deze bewaard blijven voor een eventueel vervolgonderzoek.
- **(noodzakelijk?)** de geplande werkzaamheden vormen een bedreiging voor kwetsbaar ondergronds erfgoed. Door middel van een terreininventarisatie met archeologische proefsleuven kunnen archeologisch relevante entiteiten gelokaliseerd en afgebakend worden voor eventueel vervolgonderzoek of in situ bewaring, indien mogelijk.

Na toetsing aan de vier criteria (zie CGP 5.3) waarop de keuze voor verder vooronderzoek op gebaseerd dient te worden, werd vastgesteld dat een proefsleuvenonderzoek als beste methode geacht wordt om het terrein archeologisch te evalueren. Door middel van dit proefsleuvenonderzoek kan het archeologisch erfgoed opgespoord, geregistreerd, gedetermineerd en gewaardeerd worden. De proefsleuven laten toe de archeologische waarde van het terrein te bepalen door een beperkt maar statistisch representatief deel van de site op te graven; de verstoring van het bodemarchief is beperkt. Het proefsleuvenonderzoek zorgt voor een efficiënte opsporing van archeologisch erfgoed, wat tijd- en kostenbesparend werkt in een latere fase van het archeologietraject. De impact van de geplande werken door extensa wordt na het proefsleuvenonderzoek opnieuw bepaald en op basis daarvan kunnen, indien nodig, aanbevelingen geformuleerd worden voor vervolgonderzoek.

De vraagstelling mbt. het projectgebied is of er archeologische sporen uit de middeleeuwen, romeinse tijd of steentijd bewaard zijn in het projectgebied onder de bouwvoor. Gezien de gegevens uit het assessment rapport is het bij ontwikkeling van een terrein van meer dan 10 hectare groot zo goed als zeker dat ongekende archeologische sporen worden aangesneden.

Hoe goed zijn de archeologische sporen onder de bouwvoor bewaard? Van welke aard zijn deze sporen? Naar welke activiteiten verwijzen de aangetroffen sporen? Zijn er archeologische sporen uit de verschillende deelperioden van de ijzertijd, bronstijd, romeinse tijd of middeleeuwen (vroeg, volle en late) bewaard? Kunnen deze sporen informatie opleveren over menselijke aanwezigheid in de beekdal tijdens de steentijd? Het proefsleuvenonderzoek dient bovendien een antwoord te bieden op enerzijds de colluvatie in de noordelijke zone van het plangebied en anders op de opbouw van het beekdal in de zuidelijke zone. In het volledige plangebied hebben de proefsleuven als doel archeologische sporen te karteren.

Uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem

Artikel 5.4.5 van het Onroerenderfgoeddecreet stelt het volgende: *“Als het onmogelijk of juridisch, economisch of maatschappelijk onwenselijk is om voorafgaand aan het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning een archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem uit te voeren, dient de erkende archeoloog de resultaten van het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem bij het agentschap in als te bekrachtigen archeologienota overeenkomstig onderafdeling 7 en volgt verder de procedure omschreven in die onderafdeling.”* In onderafdeling 7 (art. 5.4.12) wordt dit vervolgt: *“In het geval dat er alleen een archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem plaatsvond omdat een archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem onmogelijk of juridisch, economisch of maatschappelijk onwenselijk was voorafgaand aan het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bezorgt de door de initiatiefnemer aangestelde erkende archeoloog een archeologienota aan het agentschap per beveiligde*

zending.(...)"¹⁸

De Memorie van Toelichting stelt bij voormeld artikel 5.4.5 van het Onroerend Erfgoeddecreet:

“Het Onroerend Erfgoeddecreet gaat uit van het principe dat het archeologisch vooronderzoek, zowel de fase zonder ingreep in de bodem als de fase met ingreep in de bodem, plaatsvindt voorafgaand aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. Dit biedt immers de grootste rechtszekerheid aan de initiatiefnemer (noodzaak tot verder onderzoek, kosten, termijnen, ...), en tevens de grootste garantie op een optimale omgang met eventuele archeologische sites en artefacten (fysiek behoud, planaanpassing, opgraving, ...). In uitzonderlijke gevallen is het echter niet mogelijk of opportuun om reeds ingrepen uit te voeren op het terrein. Daarom kan de erkende archeoloog uitzonderlijk voorstellen het archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem pas uit te voeren na het verkrijgen van de vergunning. De redenen hiervoor dienen uitvoerig te worden gemotiveerd in de archeologienota die het resultaat is van een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem.

Het kan bv. onmogelijk zijn om het terrein te onderzoeken wanneer dit nog bebouwd is of de initiatiefnemer nog niet de zakelijk rechthouder is, of onwenselijk het onderzoek uit te voeren indien er grote onzekerheid bestaat over het verkrijgen van de vergunning of de ingrepen plaatsvinden in een waardevol gebied waar eerst andere sectorale afwegingen gemaakt dienen te worden.

Indien geopteerd wordt om het vooronderzoek met ingreep in de bodem pas uit te voeren na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, dient de uitzonderingsprocedure gevolgd te worden zoals omschreven in onderafdeling 7.”

Conform art. 5.4.5 van het Onroerenderfgoeddecreet is het in het geval van project Kontich-Groeningenlei niet wenselijk om al het noodzakelijke archeologisch vooronderzoek uit te voeren voorafgaand aan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, en dit om zowel juridische, economische, als maatschappelijke redenen, zoals hieronder wordt verduidelijkt:

Juridisch:

- Heden zijn de akkers in het projectgebied ter beschikking gesteld van landbouwers die op deze gronden gewassen telen. Het gaat veelal om maïs en graan.

Extensa heeft heden dus niet de beschikking over de gronden en het is wenselijk dat Extensa de overeenkomsten pas opzegt met toekenning van de voorziene opzeggingstermijn, bij het verkrijgen van de verkavelingsvergunning. De gebruiksovereenkomsten met de landbouwers bevatten immers ook een uitdrukkelijke onderhoudsplicht voor de landbouwers, die het Goed als een goede huisvader dienen te onderhouden en behouden, wat onder meer inhoudt het verwijderen van distels en onkruid. Bovendien voorzien de contracten dat de landbouwers alleszins nog de gewassen kunnen oogsten, zodat de ingrepen in de bodem alleszins slechts kunnen plaatsvinden na de oogst van de gewassen.

In de Memorie van Toelichting bij het Onroerend Erfgoed Decreet wordt als voorbeeld van een juridische reden om een ingreep in de bodem pas uit te voeren na het verkrijgen van de vergunning opgegeven dat het *“bv. onmogelijk kan zijn om het terrein te onderzoeken wanneer (...) de initiatiefnemer nog niet de zakelijk rechthouder is”*, In casu is Extensa nog niet de eigenaar van het gehele projectgebied, nu enkele, te bebouwen delen nog in eigendom zijn van de gemeente Kontich en het OCMW van Kontich. Bovendien heeft Extensa vandaag nog niet alle gebruiksrechten op de akkers binnen de site.

¹⁸ 12 JULI 2013. - Decreet betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet), geraadpleegd op 25/05/2016 op http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2013071244

- Voor het gebied zijn heden nog de stedenbouwkundige voorschriften van het Algemeen Bouwreglement 21 september 2009 van toepassing. In de Gemeenteraad van de gemeente Kontich van 19 oktober 2015 werd een volledig nieuw Algemeen Bouwreglement gestemd. Dit reglement voorziet in nieuwe bouwvoorschriften onder meer op het vlak van afstanden, perceelsbreedten, parkeren etc. Indien dit nieuwe reglement in de nabije toekomst zou goedgekeurd worden door de provincie én gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, dient het verkavelingsplan aangepast te worden aan dit nieuwe reglement, waardoor de bebouwing en de ordening zal wijzigen, zodat het mogelijk is dat ook de archeologische maatregelen nog dienen aangepast te worden.

Economisch-maatschappelijk:

- De kost voor het archeologisch proefsleuvenonderzoek over een terrein van 25 ha is hoog en wordt disproportioneel en te hoog indien de aan te vragen verkavelingsvergunning geweigerd wordt of een wijziging in de bestemmingen, percelering of bebouwingsvoorschriften oplegt. Indien de vergunning wijzigingen doorvoert aan bebouwingsvoorschriften of aan de ordening van het gebied, is het mogelijk dat ook de archeologische maatregelen bijgestuurd dienen te worden. Indien het Paterspark bijvoorbeeld uitgebreid zou worden, is het mogelijk dat ook de oppervlakte voor het proefsleuvenonderzoek zou verkleinen. De archeologische maatregelen moeten immers zo maximaal mogelijk worden afgestemd op het bouwproject dat zal gerealiseerd worden. Gezien de grootte van het project en het uitgebreide proefsleuvenonderzoek is het pas verantwoord om het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem uit te voeren wanneer er zekerheid bestaat dat het project er zal komen en onder welke vorm het er zal komen.

- Uit onderstaande opsomming van de voorbereiding van het huidige verkavelingsdossier zal blijken dat verschillende sectorale aspecten en regelgeving een rol spelen in het dossier, zoals mobiliteit, geluid, fijn stof en luchtkwaliteit, waterhuishouding, boscompensatie, groencompensatie, parkinrichting, sociale en bescheiden woningbouw, ... Tevens zijn nog een aantal sectorale toelatingen nodig zoals de instemming van de minister met de natuurcompensatie, de machtiging van AWW met de aanplantingen in de bouwvrije strook langs de E19, volmachten van de gemeente en het OCMW van Kontich om de aanvraag in te dienen (gelet op de eigendomsstructuur), het afsluiten van een (subsidie)overeenkomst met AWW omtrent de werken aan de gewestwegen, etc.

Het gaat dus om een gebied waarbij vele sectorale regelgevingen een rol spelen en een impact hebben op het project, zoals de watertoets, de natuurtoets, geluid, fijn stof, waterhuishouding, grachtenstelsel, enz. Het is niet wenselijk nu reeds ingrepen in de bodem uit te voeren, nu nog geen afweging gemaakt is van deze andere sectorale elementen, wat slechts finaal zal gebeuren bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Dit motief wordt ook aangehaald in de Memorie van Toelichting bij het Onroerend Erfgoed Decreet als een reden om een ingreep in de bodem uit te stellen.

- Voor het project bestaat er een grote onzekerheid over het al dan niet verkrijgen van de verkavelingsvergunning en over de mogelijke beroepen bij de deputatie, de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dit wordt expliciet vernoemd in de Memorie van Toelichting bij het Onroerend Erfgoed Decreet als een reden van onwenselijkheid om een voorafgaand vooronderzoek met ingreep in de bodem uit te voeren. Het project betreft een omvangrijke residentiële ontwikkeling voor een 670 wooneenheden met een park van 10 ha en kent een jarenlange voorgeschiedenis die startte met de opmaak van een masterplan voor de site in 2004, waarna verschillende verkavelings- en vergunningsaanvragen werden ingediend, onderzoeken werden uitgevoerd en verschillende bezwaar- en

beroepsprocedures gevoerd werden. Hieronder wordt kort het tijdsverloop van de gevoerde besprekingen, beraadslagingen, onderzoeken en procedures geschetst, waaruit blijkt dat er een grote onzekerheid bestaat op het bekomen van de verkavelingsvergunning en dat beroepsprocedures tegen de eventueel bekomen vergunning waarschijnlijk zijn:

- 2004:

Extensa laat door BURO 5, onder leiding van René Daniëls, Stadsbouwmeester van Antwerpen, een masterplan voor het totale projectgebied opmaken.

- 2005:

In samenspraak met de gemeente Kontich maakt Extensa een Beeldkwaliteitsplan op voor de verkaveling Groeningen.

- 2006:

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt goedgekeurd door de Gemeente Kontich, waarin het projectgebied "Groeningen" opgenomen staat als "te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied". Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen definitief goedgekeurd op 17 april 2008.

Op 18 januari 2006 heeft Extensa een eerste overlegvergadering met het Agentschap Wegen en Verkeer (hierna: "AWV") omtrent onder meer de bufferafstanden en de aansluiting op het gewestelijk wegennet.

Op 1 februari 2006 vindt een overleg tussen Extensa en de Gemeente Kontich plaats, waarin de krijtlijnen van het verkavelingsconcept werden afgesproken.

Op 17 februari 2006 wordt dan een vergadering met de planologische ambtenaar van de provincie Antwerpen gehouden: het GRUP "Grootstedelijk gebied Antwerpen" is in opmaak en zal het gebied "Groeningen" bevatten. Een densiteit van minstens 25 woningen per hectare zal moeten nagestreefd worden.

Op 24 maart 2006 verleent het AWV zijn eerste advies met betrekking tot de ontsluiting van het projectgebied. In het advies wordt ingegaan op de ontsluiting van het project, de bouwvrije strook en de geluidsbuffer. Met betrekking tot de realisatie van het nieuwe kruispunt met de N171 en de geluidsbuffer wordt verwezen naar het mobiliteitsconvenantenbeleid.

In oktober 2006 maakt de Gemeente Kontich het door haar opgestelde "Beeldkwaliteitsplan" over aan Extensa. Dit plan werd opgemaakt door de dienst Ruimtelijke Ordening in samenwerking met de dienst Mobiliteit, de Milieudienst en de Jeugddienst van de Gemeente Kontich. Dit beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor de aansnijding van het projectgebied ("woonuitbreidingsgebied tussen E19, Groeningenlei, Pierstraat en Expresweg), zoals de Gemeente dit aan Extensa heeft opgelegd.

- 2007:

Op 3 januari 2007 werd het herwerkte mobiliteitseffectenrapport voor het project (hierna: "MOBER") aan de Gemeente Kontich bezorgd. Op 7 februari 2007 werd vervolgens met de Gemeente Kontich overleg gepleegd, met als doel dit MOBER verder te optimaliseren en de fasering voor de totale projectzone toe te lichten.

Op 21 maart 2007 vindt een overlegvergadering plaats tussen Extensa, de Gemeente Kontich, De Lijn, het AWV en de studie bureaus Jouret en Tritel waarop ook de fasering wordt besproken.

Op 26 juli 2007 ontvangt Extensa een pré-advies van het AWW, naar aanleiding van haar vraag van 5 maart 2007. Hierin wordt als voorwaarde gesteld dat het buffervolume van een infiltratievoorziening 270m³/ha groot moet zijn. Een lozing op de Mandoerse beek blijkt mogelijk, met 10 l/sec. ha. Er wordt eveneens melding gemaakt van een overstromingsrisico ter hoogte van de Pierstraat, hetgeen werd aangepakt door aanleg van bufferbekkens stroomopwaarts van de Mandoerse Beek.

- 2008:

Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 19 mei 2008.

- 2009:

Op 13 januari 2009 pleegt Extensa vervolgens opnieuw overleg met de Gemeente Kontich. Overlegmomenten met verschillende instanties (o.a. De Lijn, Sint-Rita College, RWO) zijn gepland. Er wordt afgesproken om het technisch dossier af te toetsen met de technische en groendienst van de Gemeente Kontich, alsook met Aquafin. Verdere afspraken omtrent het verkavelingsdossier en het masterplan worden gemaakt. Intussen werd ook het verkavelingsplan aangepast naar aanleiding van de besprekingen op de vergaderingen van het College van Burgemeester en Schepenen in januari 2009.

Op 25 juni 2009 geeft Extensa aan het studiebureau TRITEL opdracht voor het maken van een MICROSIM- studie met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de N171, de kruispunten ter hoogte van de verlegde Pierstraat en de Pierstraat/Drabstraat.

Op 29 juni 2009 vindt vervolgens overleg plaats tussen Extensa, Gemeente Kontich, verschillende personen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed Antwerpen, de studiebureaus Jouret en TRITEL, en de masterplanner.

Doel van deze vergadering was expliciet om het volledige verkavelingsproject door te nemen, met als bedoeling te komen tot een definitief plan waarin alle instanties zich kunnen vinden. De ontsluiting van het projectgebied werd nogmaals doorgesproken. Ook werden de procedure van de vergunningen voor de verkaveling besproken. Extensa zou de gemaakte opmerkingen herwerken, waarna een nieuw overleg plaatsvond.

Op 18 augustus 2009 pleegt Extensa overleg met het AWV en studiebureau Jouret omtrent de geluidsbuffering.

Na deze overlegvergaderingen, en de verscheidene aanpassingen aan het dossier, dient Extensa op 27 augustus 2009 een eerste verkavelingsaanvraag "Groeningen" in bij de Gemeente Kontich.

Op 18 oktober 2009 keurt de Gemeenteraad een nieuw verkeerscirculatieplan goed voor Kontich-centrum. Hoewel dit verkeerscirculatieplan geen betrekking heeft op de verkaveling Groeningen, werd onderzocht of dit een onrechtstreeks effect zou hebben op voorliggend dossier en werden nieuwe tellingen uitgevoerd.

Het eerste openbaar onderzoek van de verkavelingsaanvraag vond plaats van 5 oktober 2009 tot 4 november 2009 en er werden verschillende bezwaarschriften ingediend. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, ontving Extensa de adviezen van de verschillende instanties en de interne diensten van Gemeente Kontich. Deze hebben geleid tot een zeer intensief overleg begin 2010, om zo een voor alle diensten aanvaardbaar wegenisdossier in te dienen.

Na de indiening van de verkavelingsvergunningsaanvraag, bereidde Extensa, in overleg met de Gemeente Kontich de aanvraag voor de wegeniswerken voor.

Op 20 oktober 2009 vindt nogmaals een vergadering plaats tussen Extensa, de Gemeente Kontich (zowel de technische dienst, als de diensten milieu, ruimtelijke ordening en mobiliteit), studiebureau Jouret en Aquafin. Het doel van deze vergadering was expliciet om opmerkingen en bijsturingen op het ontwerpplan te bespreken *"om te komen tot een definitief plan in het technisch dossier van de verkaveling waar alle betrokken partijen zich volledig kunnen in vinden en ondersteunen."*

Op 23 oktober 2009 maakt het AWV aan Extensa enkele opmerkingen over met betrekking tot de verkavelingsaanvraag. Met betrekking tot de ontsluiting op de N171, vraagt het AWV voor fase 1 een "rechts in- rechts uit" vanuit de verkaveling. In fase 2 vraagt het AWV de Rubensstraat aan te sluiten en de middenberm ter hoogte van de Pierstraat te sluiten.

Dezelfde dag (23 oktober 2009) geeft het Agentschap Natuur en Bos (hierna: "ANB") een negatief advies af, omdat het formulier boscompensatie nog niet werd gevoegd. De Gemeente verzoekt Extensa om aan deze opmerking tegemoet te komen. Op 30 oktober 2009 dient verzoekende partij bij het Agentschap

Natuur en Bos een nieuwe adviesaanvraag in. Op 27 november 2009 levert het Agentschap Natuur en Bos een gunstig advies af, gezien het engagement van Extensa tot groencompensatie.

Eveneens in oktober 2009 heeft Extensa overleg met AWW – wegenbouwkunde, omtrent de gewenste performantie-eisen van de voorziene geluidsmuur. De dienst maakt op 28 oktober 2009 haar doelstellingen over inzake geluidseisen met betrekking tot de verkavelingsaanvraag. Extensa voert vervolgens verdere geluidsstudies uit, met als resultaat het akkoord van AWW voor de geluidsmuur.

Op 28 oktober 2009 dient Extensa eveneens haar aanvraag in tot het bekomen van afwijking van de bufferinrichting langs de E19. In de toelichtingsnota wordt uiteengezet waarom deze afwijking te verantwoorden valt.

Op 6 november 2009 levert het AWW een tweede advies af met betrekking tot de fasering van de ontsluiting en het geluid. Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

Gedurende november 2009 en nogmaals op 8 december 2009 heeft Extensa vervolgens opnieuw overleg met de Gemeente Kontich, studiebureaus Jouret en Tritel en het AWW omtrent het advies van het AWW van 6 november. De ontsluiting op de N171, de ontsluiting naar de Fabiolawijk en de geluidskwesties worden opnieuw besproken.

- 2010:

Nadat het eerste openbaar onderzoek van de verkavelingsvergunningsaanvraag werd afgerond (op 4 november 2009), werden door verschillende instanties bezwaren en adviezen geuit. Deze hebben ertoe geleid dat er zeer intensief overleg is geweest begin 2010.

Op 5 januari 2010 en vervolgens op 20 januari 2010 heeft Extensa samen met de bevoegde diensten (zowel de dienst Milieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit) besprekingen met als doel het wegenisdossier te finaliseren.

Op 6 januari 2010 vindt opnieuw overleg plaats tussen Extensa, De Lijn, het AWW en Gemeente Kontich (zowel de burgemeester, de Mobiliteitsambtenaar en de dienst Ruimtelijke Ordening). Het doel van deze vergadering was opnieuw de bespreking van het technisch dossier, ditmaal specifiek het openbaar vervoer, om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het wegenisdossier kortelings te kunnen indienen.

Op 11 januari 2010 vraagt Extensa advies aan de Brandweer van Kontich over het technisch wegenisdossier en op 14 januari 2010 dient zij een machtigingsaanvraag in “aansluiting van verkaveling op Mandoerse beek” bij de dienst Waterbeleid van de Provincie Antwerpen.

26 januari 2010 vinden besprekingen plaats tussen Extensa en de milieuambtenaar van de Gemeente Kontich om de volledige groeninrichting van alle openbare groenzones te concretiseren. Per mail van dezelfde dag wordt door Extensa een voorstel over het type van boomsoorten in de verschillende straten aan de milieuambtenaar overgemaakt.

Op 9 februari 2010 vond vervolgens een “Startvergadering” plaats, georganiseerd door de Gemeente Kontich. Deze bespreking betrof de convenantgebonden projecten, zijnde o.a. de modules 10 en 13, waartoe de Gemeente het initiatief diende te nemen. Alle actoren waren tijdens deze vergadering aanwezig (de Gemeente Kontich, het AWW, het MOW, De Lijn, studiebureau Jouret en verzoekende partij).

De fasering van de kruispunten wordt nogmaals toegelicht. De volledige werkwijze voor het convenantgebonden project voor de heraanleg van het kruispunt Pierstraat- N171, inclusief de schoolomgeving en de ondertunneling van de N171 voor fiets- en voetgangers wordt uiteengezet.

Op 12 februari 2010 maakt Extensa vervolgens aan het AWW, afdeling wegenbouwkunde, de geluidsstudie (opgesteld door bureau Acoustical Engineering) over waarin de geluidsmuur gedimensioneerd wordt naar hoogte, met de vraag deze studie na te kijken en uitnodiging tot verder overleg en feedback.

Op 15 februari 2010 ontvangt Extensa een eerste negatief advies van de Provinciale Dienst Waterbeleid, die grachten met open bedding wenst.

Op 16 februari 2010 hebben Extensa en het AWW opnieuw overleg omtrent de mogelijkheden in de

bufferstrook.

Op 9 maart 2010 pleegt Extensa overleg met de Milieudienst Kontich, waarin alle groen- en parkzones in het plan worden besproken. Plannen van pleigebieden worden aangepast zoals besproken.

Op 11 maart 2010 heeft Extensa haar technisch wegenisdossier voorgelegd aan de technische dienst van Kontich in een open overlegvergadering. Vervolgens geeft de technische dienst op 11 maart 2010 haar (beperkte) opmerkingen op het wegenisdossier.

Op 16 maart 2010 voert AWV ter controle op de uitgevoerde geluidstudie eigen geluidsmetingen uit en maakt deze meetresultaten over aan het bureau Acoustical Engineering. Op 23 maart 2010 maakt dit bureau haar interpretatie van deze meetresultaten over aan AWV, concluderend dat deze meetresultaten overeenkomen met de theoretische resultaten in de geluidstudie van Extensa, wat de geluidstudie bevestigt en ondersteunt. Het AWV- Afdeling Wegenvbouwkunde bevestigt dan ook aansluitend dat de geluidsmuur mag uitgewerkt worden zoals voorzien.

In een overlegvergadering tussen studiebureau Jouret en de Stedenbouwkundig Ambtenaar van Kontich worden alle details van de verkaveling nog eens besproken. Op 19 maart 2010 maakt de dienst Ruimtelijke Ordening (de Stedenbouwkundige Ambtenaar) haar laatste opmerkingen op het ontwerp over. Zo bijvoorbeeld dienen de parkeervlakken subtieler te worden afgebakend en wenst men kunststof grastegels in plaats van betontegels. Tot in de kleinste details worden de opmerkingen behandeld in overleg van 8 april 2010 en aangepast op het plan.

Op 19 maart 2010 heeft Extensa een overleg met de provincie Antwerpen- Dienst Waterbeleid, naar aanleiding van diens negatief advies . Na overleg maakt Extensa een nieuw voorstel over met een uitgebreider grachtenstelsel doorheen het ganse verkavelingsgebied die gekoppeld zijn op de buffervijvers en zo op natuurlijk afstromende wijze het projectgebied kunnen ontwateren . Nogmaals op 1 april 2010 maakt Extensa een bijkomend plan over aan de dienst Waterbeleid met een voorstel om een groot deel van de bestrating in de verkaveling uit te voeren met een speciaal type van waterdoorlatende klinkers, als extra initiatief om nog meer water te infiltreren en te bufferen alvorens op te vangen in de riolering.

Op 19 april 2010 brengt de Gemeente Kontich Extensa op de hoogte van de bindende sociale last in Kontich, waarvoor zij zelf een verdeling opmaakte over de projectgebieden.

Op 5 mei 2010 geeft het AWV machtiging voor de afwijking van de inrichting van de 30 meter- bufferstrook langs de E19.

In augustus- september 2010 werkt Extensa met de Gemeente Kontich aan een voorstel tot compensatie van een gedeelte in gemeente-eigendom, op grond van een projectvoorstel van de Gemeente Kontich. Dit zou worden ingevuld door groen. Op 26 augustus 2011 ontvangt Extensa het principe-akkoord van de Vlaamse Minister, en op 8 februari 2012 de definitieve goedkeuring.

Op 4 oktober 2010 heeft Extensa opnieuw overleg met Agentschap Natuur en Bos om de voorgestelde boomsoorten door te spreken.

Op 20 oktober 2010 vraagt Extensa machtiging aan het AWV voor het kappen en aanplanten van bomen in de bufferstrook naast E19 in het kader van de realisatie van een verkaveling (en ontvangt deze op 19 januari 2011).

- 2011:

Na deze doorgedreven en gedetailleerde overlegfase met alle betrokken instanties, dient verzoekende partij op 26 januari 2011 het (eerste) stedenbouwkundige aanvraagdossier voor de aanleg van de wegenis in.

Op 25 februari 2011 blijkt dat er binnen de Gemeente problemen waren gerezen rond de uitvoeringsprincipes van de hoofdontsluiting in functie van de afsluiting van de Pierstraat.

Extensa is genooddaakt het aanvraagdossier terug in te trekken.

Eind februari 2011 vindt opnieuw overleg plaats tussen Extensa, de Gemeente en het AWV over de uitvoering van de fasering van de kruispunten op de N171.

De Gemeente Kontich bezorgt op 28 februari 2011, en aangevuld op 1 maart 2011, aan Extensa de

notulen van het College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot de goedkeuring van de fasering om de hoofdontsluiting van de verkaveling. Voor de werken in en rond de verkaveling wenst zij in Fase 1 een “rechtsin- rechtsuit” aansluiting voorzien op de N171. In fase 2 dient een nieuw kruispunt te worden gerealiseerd met de N171.

Op 2 maart 2011 geeft Extensa, zoals verzocht in de notulen van het College van Burgemeester en Schepenen, opdracht aan TRITEL om een update maken van het MOBER. Nieuwe tellingen worden uitgevoerd op de N171 ter hoogte van het kruispunt met Pierstraat-Drabstraat. De update van het Mober is klaar rond april 2011.

Op 3 maart 2011 bevestigt de Gemeente Kontich haar visie dat de ondertunneling voor fietsers pas open gaat, samen met de inrichting fase 2 van de kruispunten (verlegde Pierstraat en Pierstraat/Drabstraat).

Op 29 maart 2011 maakt de dienst Mobiliteit Kontich enkele opmerkingen over met betrekking de aansluiting van de verkaveling op de bestaande Pierstraat, waarna op 31 maart 2011 verzoekende partij opnieuw een overleg heeft met het AWW, MOW en Gemeente Kontich.

Op 12 april 2011 wordt na een reeks van vergaderingen tussen het AWW en de Gemeente Kontich een consensus bereikt in de fasering van de kruispuntinrichtingen op de N171 (verlegde Pierstraat en Pierstraat/Drabstraat).

Op 14 april 2011 bevestigen zowel het AWW, als MOW per mail hun akkoord over het ontsluitingsconcept en over de fasering van opbouw van ontsluitingen. Dit concept gaat, zoals volledig doorgesproken, ervan uit dat de Pierstraat afgesloten wordt ter hoogte van de school en dat de middenberm met de Drabstraat open blijft. Dit is het concept van de aanvraag van het technisch dossier in mei 2011. De ontsluiting wordt gerealiseerd in een fase A en B.

Op 5 mei 2011 maakt Extensa aan het AWW en Gemeente Kontich nog de detaillering over van het kruispunt in fase B (met omleidingstracé B1 en B2), hetgeen werd opgesteld door Extensa en Gemeente Kontich. Op 9 mei 2011 verklaart het AWW zich akkoord op plan B1 en B2 van Fase-B van de ontsluiting. Tevens bevestigt AWW dat het initiatief bij de Gemeente Kontich ligt om de module 14 voor de fietsenondertunneling te realiseren.

Op 6 mei 2011 maakt Extensa aan de Gemeente Kontich de bijkomende rekenresultaten over van de impact van een eventueel hogere geluidsmuur. Uit de resultaten blijkt dat de ontworpen muur van 4 meter de meest efficiënte oplossing is.

Op 11 mei 2011 maakt de mobiliteitsambtenaar de laatste opmerkingen op het technisch wegenisdossier over. Het betreft enkel nog detailopmerkingen over de breedte van het fietspad, de boordstenen die dienen afgeschuind te worden ter hoogte van de oversteekplaatsen,...

Op 25 mei 2011 dient Extensa een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor de aanleg van de wegenis bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Op 7 juni 2011 deelt de Gemeente Kontich mee dat op de aanvraag van het technisch dossier een aantal vragen zouden gekomen zijn van bewoners van de Pierstraat, waarin zij vragen om hun tuin ook een ontsluiting te geven. Extensa werkt vervolgens een plan uit waarbij een erfdienstbaarheid op de grond van Extensa wordt ter beschikking gesteld aan deze aangelande tuinen. Deze weg zou vervolgens als bijkomende last worden opgenomen in de latere overeenkomst met de Gemeente. De Gemeente Kontich bevestigt via mail van 20 juni 2011 dat zij akkoord gaat met deze oplossing.

Vanaf juni 2011 tot december 2011 werkt Extensa intensief met de Gemeente Kontich aan een globaal raamakkoord, waarin alle lasten met betrekking tot de verkaveling worden uitgewerkt, onder meer in verband met het te realiseren aantal sociale woningen. Op 28 december 2011 verstuurt de Gemeente Kontich een tekst met de “finale” aanpassingen. Extensa gaat eveneens in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Op 28 november 2011 maakt de Gemeente Kontich aan de Extensa een ontwerptekst over van de positieve

Gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen.

Op 8 december 2011 maakt de Gemeente Kontich aan de Extensa nogmaals een geüpdatet ontwerp over van positieve Gemeenteraadsbeslissing.

Vervolgens ontvangt Extensa op 28 december 2011 van de Gemeente Kontich nogmaals het aangepast ontwerp van overeenkomst tussen beide partijen, waarin onder meer over de compensatie voor de ontsluiting door de bufferstrook, de herinrichting van de schoolomgeving, de sociale lasten, e.d.m. afspraken worden gemaakt. Blijkens het begeleidend bericht van de Gemeente Kontich, werd deze overeenkomst beschouwd als “finaal”.

- 2012:

Op 27 januari 2012 maakt de Gemeente Kontich Extensa erop attent dat het Europees Hof België heeft veroordeeld inzake de niet-conforme implementatie van de MER-Richtlijn. Hierop maakt de Extensa aan de Gemeente een MER-screening over, zowel met betrekking tot de verkavelingsaanvraag als met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvraag voor de wegenis. Tevens maakt Extensa het door de Gemeente gevraagde ontwerp van inrichtingsplan over (inclusief het kruispunt met de Rubensstraat) en de bijhorende raming der werken.

Op 8 februari 2012 verstuurt minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur Schauvlieghe per brief haar definitief akkoord inzake de compensatieregeling voor de gronden omwille van de ontsluiting door de bufferstrook en de gronden van het gemeentelijk ontwikkelingsgebied.

In een schrijven van 5 juni 2012 bevestigt het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat de ontwikkeling van het gebied Groeningen ook na het vernietigingsarrest van de Raad van State met betrekking tot het GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied, in het woonuitbreidingsgebied verdedigbaar blijft, en dat de Gemeente alle bevoegdheden heeft om terzake te beslissen.

- 2013:

Na alle voorgaande vergaderingen, blijkt dat op 18 maart 2013 de nieuwe samengestelde Gemeenteraad een negatieve beslissing neemt omtrent de zaak van de wegen. Extensa vecht deze plotse negatieve gemeenteraadsbeslissing aan met een beroep bij de Raad van State.

Gelet op de negatieve beslissing van de gemeenteraad is vergunningverlening uitgesloten. Extensa overlegt opnieuw met de gemeente en besluit een nieuw verkavelingsconcept te laten uitwerken onder begeleiding van een trajectwerkgroep om een ruime inbreng vanuit diverse hoeken te waarborgen (de GECORO, ambtenaren van verschillende diensten, de verschillende politieke fracties uit de gemeenteraad, afgevaardigden van de aanpalende woonwijken en van de school Sint-Rita).

Extensa stelt Stramien aan om een vernieuwend Masterplan op te stellen, in samenwerking met Technum (geluidsstudie), VIOT (luchtkwaliteit), Vectris (mobiliteit), Cenergie (duurzaam bouwen en energie), ARA (waterstudie) en Jouret Studiebureau (fietsstunnel).

- 2014:

In 2014 hebben de verschillende werkgroepen plaatsgevonden, zoals Wonen in het Landschap (6 februari 2014), Mobiliteit en Publieke Ruimte (26 februari 2014), waarop een aantal reeds uitgevoerde studies worden besproken (Streefbeeldstudie N171, Plan-MER R11bis, beeldkwaliteitsplan Kontich-Centrum) en diverse plannen die op stapel staan (tramlijnverlenging, noordelijke omleidingsweg, stedelijk platform, aantakking Satenrozen op N171), Gezond Wonen (8 april 2014) met toelichting omtrent geluid en de impact van fijnstof op gezondheid, en Duurzaam Bouwen en Wonen (26 mei 2014).

Op 6 oktober 2014 heeft Stramien een eerste Masterplan uitgewerkt, aan de hand van de eerder gepresenteerde analyses, onderzoeken en concepten, dat op die datum toegelicht wordt aan de Trajectwerkgroep en op 20 november 2014 aan de verschillende adviesraden van de gemeente (gemeenteraad, GECORO,

milieuraad...).

- 2015:

Nadat de adviezen waren binnengekomen (7 november 2015 en 21 januari 2015) heeft Stramien op basis hiervan een aantal grondige wijzigingen aangebracht aan het Masterplan, samen met de collega-architecten (CBA Crepain-Binst-Architecture en M2 Architecten).

Dit voorstel is in eerste instantie schematisch uitgewerkt en opnieuw voorgelegd aan de Trajectgroep van 10 februari 2015. Op deze trajectgroep is het werk toegelicht rond de ontwikkeling van diverse woningtypes, een betere organisatie van de parkeervoorzieningen en de uitwerking van de beeldkwaliteit publieke ruimte en architectuur. Stramien legde ter bespreking tevens 3 varianten voor die het onderzocht in functie van de realisatie van een ongelijkvloerse kruising met de Expresweg: een fietstunnel, een fietsbrug en een gelijkgrondse fietsoversteek met een verzonken Expresweg. In opdracht van Extensa heeft studie bureau Cenergie een bijkomende studie gemaakt met betrekking tot duurzaam bouwen en wonen. Toon Possemiers overloopt de mogelijkheden die verder onderzocht zullen worden rond volgende thema's: ruimtegebruik, mobiliteit, energie, water en materialen. Al deze aspecten zijn in detail besproken met de trajectgroep, nadien is ook de verdere planning toegelicht.

Op de trajectwerkgroep van 2 april 2015 werd verslag uitgebracht van het overleg binnen de GBC (Gemeentelijke-Begeleidings-Commissie) rond de fietsoversteek (opmaak Startnota) en van het overleg met de Dienst Waterbeleid. Daarna werd ook het aangepaste plan getoond en besproken dat op basis van de bespreking in de vorige trajectwerkgroep door Stramien werd opgemaakt en verder uitgewerkt:

Op 4 juni 2014 werd een Infoavond gehouden en werd het nieuwe Masterplan Parkwijk Groeningen voorgesteld aan de buurtbewoners en aan de geïnteresseerde inwoners van Kontich, samen met de verschillende studies rond mobiliteit, geluid, luchtkwaliteit en water die eraan voorafgingen. Nadien kregen de aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen bij de infostandjes, opgezet rond de vijf thema's. Het masterplan is verder verfijnd na de infoavond voor de bevolking op 4 juni 2015 en op basis van een heel aantal besprekingen met de hogere overheid, met de gemeentelijke diensten en met de brandweer bijvoorbeeld. Ook werd rekening gehouden met het nieuwe bouwreglement dat in de tussentijd (oktober 2015) door de gemeenteraad werd goedgekeurd.

Op 17 juni 2015, 18 november 2015 en 15 en 24 december 2015 vond een overleg met de gemeente plaats.

Op 3 juli 2015, 18 augustus 2015, 23 oktober 2015, 13 november 2015 en 18 februari 2016 kwam de gemeentelijke Begeleidingscommissie samen omtrent de mobiliteitsaspecten.

Op 12 augustus 2015 vond een overleg met de brandweer plaats.

De Regionale Mobiliteitscommissie kwam samen op 17 december 2015.

- 2016:

Na toelichting op het College van burgemeester en schepenen op 18 januari 2016 is het ontwerp masterplan opnieuw besproken in de trajectgroep en nadien in de adviesraden en met de bevolking.

In de trajectgroep van 20 januari 2016 stelt Stramien de stand van zaken voor rond het aangepaste masterplan.

Na de verfijning van het masterplan is het ontwerp in de loop van de maand januari en februari 2016, nogmaals voorgelegd aan de gemeenteraadscommissie (28 januari 2016) en aan de verschillende adviesraden (03 februari 2016).

Op de infoavond van 23 februari 2016 hebben Extensa en Stramien de aangepaste plannen gepresenteerd.

Op 17 maart 2016 werd de projectnota in consensus goedgekeurd op de Regionale Mobiliteitscommissie.

Het verkavelingsdossier wordt nu verder voorbereid, hoewel nog steeds onzekerheid bestaat over de toe te passen stedenbouwkundige voorschriften uit het Algemeen Bouwreglement van de Gemeente Kontich. Gelet op de omvang van het project en de complexe sectorale aspecten, is het echter niet zeker

dat de verkavelingsaanvraag (ongewijzigd) verleend zal worden en is het niet ondenkbaar dat de verkavelingsvergunning zal aangevochten worden bij de deputatie en de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Conclusie:

Conform artikel 5.4.5 van het Onroerend Erfgoed Decreet vragen wij daarom op gemotiveerde wijze om uitstel van het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem tot na de vergunning.

Op juridisch vlak heeft Extensa nog niet de beschikking over de gronden, gelet op de bestaande gebruiksovereenkomsten met de verplichting de landbouwers nog te laten oogsten, en gelet op de eigendomsrechten van de gemeente Kontich en het OCMW Kontich op bepaalde, te bebouwen delen van het gebied. Bovendien garanderen de gebruiksovereenkomsten een onderhoud van de site, zodat het ook om deze reden niet wenselijk is om de ingrepen in de bodem, voorafgaandelijk aan de vergunningverlening uit te voeren.

Verder is op juridisch vlak nog niet duidelijk of de oude, dan wel de nieuwe versie van het Algemeen Bouwreglement van toepassing zal zijn op de aanvraag, zodat mogelijk nog de bebouwing(swijze) en de inrichting van het project zullen wijzigen, en dus ook de archeologische maatregelen nog kunnen wijzigen.

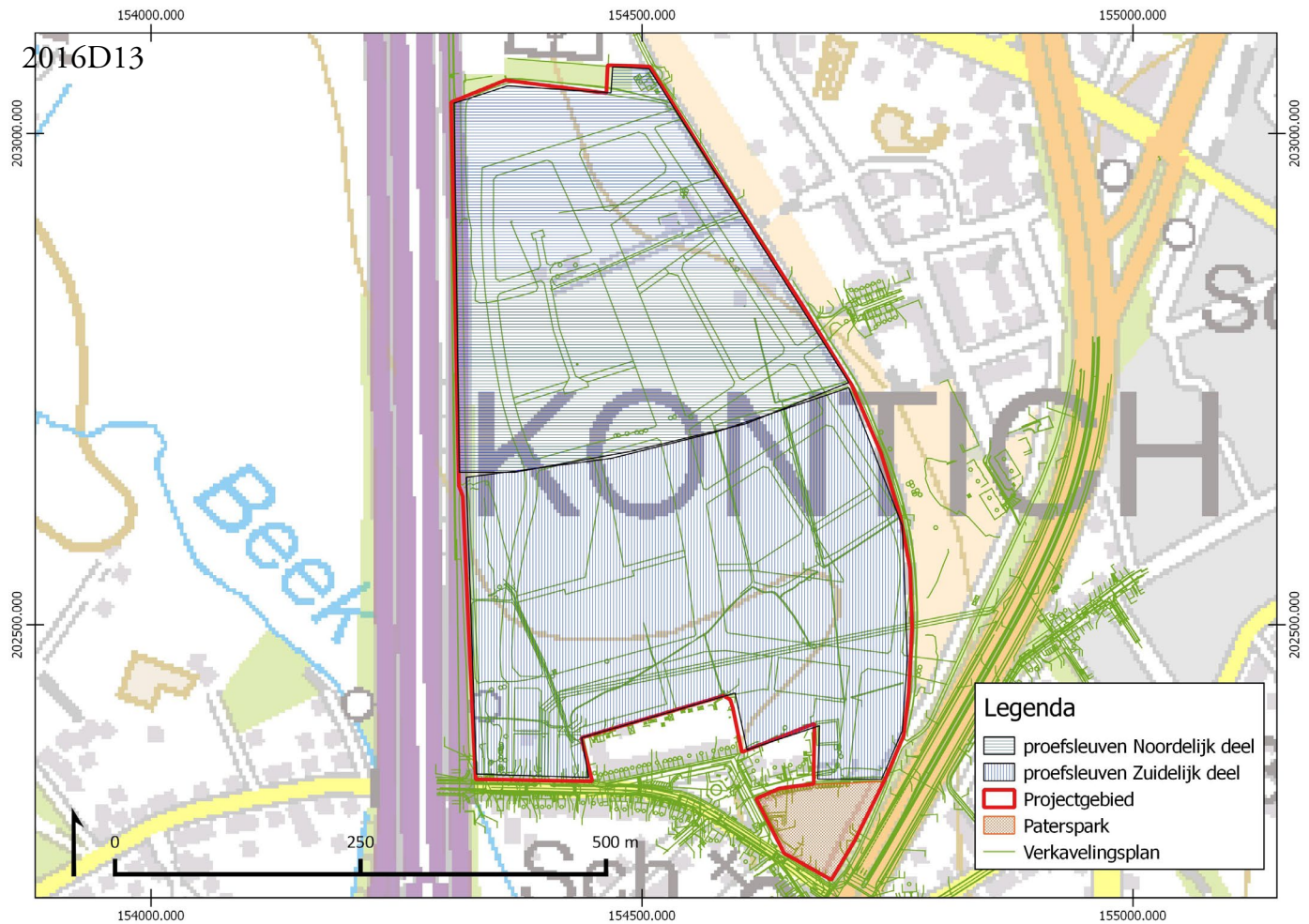
Op economisch-maatschappelijk vlak is de kostprijs van de archeologische ingrepen in de bodem hoog, nu het gaat om een gebied van 25 ha, waarbij op het ogenblik van vergunningverlening nog een finale afweging zal moeten gemaakt worden van alle sectorale aspecten van het dossier zoals mobiliteit, geluid, fijn stof en luchtkwaliteit, waterhuishouding, boscompensatie, groencompensatie, parkinrichting, sociale en bescheiden woningbouw, ... en nog een aantal sectorale toelatingen nodig zijn. Het is dus niet wenselijk nu reeds ingrepen in de bodem uit te voeren zonder zekerheid van een positieve afweging van deze sectorale belangen.

Daarbij komt dat er een grote onzekerheid bestaat over het al dan niet verkrijgen van de verkavelingsvergunning en over de mogelijke beroepen bij de deputatie, de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en dit niettegenstaande de gedegen voorbereiding van het project. Het project betreft een omvangrijke residentiële ontwikkeling voor een 670 wooneenheden met een park van 10 ha en kent een jarenlange voorgeschiedenis die startte met de opmaak van een masterplan voor de site in 2004, waarna verschillende verkavelings- en vergunningsaanvragen werden ingediend, onderzoeken werden uitgevoerd en verschillende bezwaar- en beroepsprocedures gevoerd werden. Uit de reeds gevoerde besprekingen, beraadslagingen, onderzoeken en procedures blijkt dat het verlenen van de verkavelingsvergunning niet evident zal zijn en dat beroepsprocedures tegen de eventueel bekomen vergunning waarschijnlijk zijn.

Alleszins zal de uitgestelde ingreep in de bodem geen verlies aan archeologisch erfgoed kunnen betekenen, nu tot aan de mogelijke uitvoering van werken op grond van de aan te vragen verkavelingsvergunning, geen verstoringen zullen optreden.

Proefsleuvenonderzoek: onderzoeksstrategie - en techniek

Na verkrijgen van de verkavelingsvergunning voert de door Extensa aangestelde erkende archeoloog het vooronderzoek met ingreep in de bodem uit. Het proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden volgens de Code van Goede Praktijk voor de uitvoering van en rapportering over archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen en het gebruik van metaaldetectoren, zoals opgesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed.



Figuur 24: schets van de positionering en oriëntatie van de proefsleuven in het projectgebied. Het proefsleuvenonderzoek zal betrekking hebben op het volledige projectgebied, uitgezonderd de zone voorbehouden voor het Paterspark.

Het veldwerk wordt uitgevoerd door een basisteam bestaand uit de veldwerkleider (onder autoriteit van een erkend archeoloog), één assistent-archeoloog en graafmachine met operator. Dit team wordt, indien natuurlijke aardkundige eenheden in stratigrafisch primaire positie aanwezig zijn, bijgestaan door een aardkundige met ervaring met betrekking tot de bodem- en sedimenttypes die in het projectgebied voorkomen.

Zones en spreiding van de sleuven

De zones voor bebouwing binnen de verkaveling zullen een aanzienlijke verstoring van de bodem veroorzaken, waardoor een proefsleuvenonderzoek hier aangeraden wordt. Ook in sommige zones voor parkgebied binnen het plangebied wordt een proefsleuvenonderzoek opgenomen in het programma van maatregelen daar de aanleg van plaatselijke waterbufferingszones, de aanplanting van bomen en de aanleg van wandel- en fietspaden het aanwezige archeologisch erfgoed kan verstoren.

In het Paterspark in het zuiden van het projectgebied is proefsleuvenonderzoek momenteel niet aan de orde daar de bestaande groene structuur daar behouden wordt en er geen bodemingrepen gepland zijn in deze zone. Indien in deze zone in de toekomst wel ingrepen in de bodem gepland worden, dient het archeologisch potentieel van dit gebied opnieuw te worden ingeschat.

De dekingsgraad van de sleuven op het terrein bedraagt als uitgangspunt 12,5% van het plangebied,

opgedeeld in 10% sleuven in een vast grid, 2,5% kijkvensters, dwarssleuven en volgsleuven. De proefsleuven vertonen onderling een regelmatige ruimtelijke spreiding.

De sleuven worden in de noordelijke helft van het plangebied haaks op de terreinverhoging ten oosten van het plangebied ingepland (cfr. DHM). In het zuiden van het projectgebied worden de sleuven haaks op het beekdal in het zuiden en dus evenwijdig met de oostelijke terreinverhoging ingepland. De proefsleuven zijn 2m breed en hebben een interval van ca. 15m. Zo komt geen enkele zone op een grotere afstand dan 7,5m van een proefsleuven te liggen. Hun lengte ligt tussen de 225 en 300m (schets zie figuur 19).

De kijkvensters worden aangelegd om indicatoren uit de proefsleuven verder te onderzoeken; wat is hun samenhang, spreiding, etc.?

Indien de vergunning voor wijzigingen in het verkavelingsplan zorgt, dienen ook de archeologische maatregelen geherevalueerd te worden.

Concreet betekent dit:

Voorbereidend werk:

- melding van het vooronderzoek bij het Agentschap Onroerend Erfgoed
- overleg (minstens start- en eindvergadering, incl. opmaak verslag)
- logistieke voorbereiding, mobilisatie en werfinrichting
- 1 dag bureaustudie ter voorbereiding van de werken (o.a. fysiografie van zuidelijke deel van het plangebied)

Veldwerk:

- wetenschappelijk personeel (veldwerkleider, archeologen, aardkundige)
- landmeter
- graafmachine (met archeologisch ervaren operator)
- eventueel bemaling

Natuurwetenschappelijke analyses en conservatie:

- doorgaans 15 tot 20% budget veldwerk en uitwerking

Uitwerking resultaten en rapportage integreren in de archeologienota

Schatting oppervlakte, timing en kostenraming:

Totaal oppervlak plangebied= ca. 24,826 ha = 248260 m²

Oppervlakte Paterspark= ca. 7682,6 m²

Plangebied zonder Paterspark= 248260-7682 m²= 240578 m²

Te proefsleuven= 12,5% x 24,058 ha (plangebied zonder Paterspark) = ca. 30.072 m² (= ca. 3ha)

Proefsleuvenonderzoek veldwerk: 1.000m² sleuf tot 80cm –Mv/dag door team bestaand uit een veldwerkleider met relevante ervaring en een assistent-archeoloog. Aardwetenschapper wordt ingeroepen in het geval van complexe bodemkundige situaties.

Rapportering en uitwerking: 2.500m² sleuf tot 80 cm –Mv/dag door team bestaand uit veldwerkleider en assistent-archeologen.

Geschatte kostprijs van het proefsleuvenonderzoek: 72.350,00 euro (excl. BTW)

Conservatie

Conservatie van het archeologisch ensemble gebeurt na afloop van het proefsleuvenonderzoek conform aan artikels 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 uit het Onroerenderfgoeddecreet en de Code van Praktijk. Bij de start van het onderzoek worden door de erkend archeoloog en Extensa duidelijke modaliteiten vastgelegd met betrekking tot de overdracht van het archeologisch ensemble bij de eigenaar en het erkende onroerenderfgoeddepot of andere bewaarder van het archeologisch ensemble. De erkend archeoloog geeft Extensa advies over het meest geschikte depot; bij voorkeur een erkend onroerend erfgoed depot. Na het beëindigen van de verwerking en het opleveren van de rapportering (bekrachtigde nota, bekrachtigde archeologienota of eindverslag) vindt de overdracht van het archeologisch ensemble plaats. Het archeologisch ensemble wordt overgedragen door de erkende archeoloog aan de eigenaar, het erkende onroerenderfgoeddepot of de door de eigenaar bepaalde andere bewaarplaats. Ook bij een definitieve bewaring van het archeologisch ensemble bij de erkende archeoloog zelf vindt een overdracht van tijdelijke opslag naar langdurige opslag plaats.

BIBLIOGRAFIE

12 JULI 2013. - Decreet betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet), geraadpleegd op 25/05/2016 op http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2013071244

AGIV

Anseeuw J., 1987. Gallo-Romeinse waterputten in Vlaanderen. Een status quaestionis. Lic. Thesis RUG.

Bauwens-Lesenne M., 1965. Bibliografisch Repertorium der oudheidkundige vondsten in de provincie Antwerpen. (vanaf de vroegste tijden tot de Noormannen), Oudheidkundige repertoria. Reeks A: Bibliografische repertoria VI, p. 108.

CAI

DOV Vlaanderen

Geopunt

Goossenaerts K., 1985. De Brons- en ijzertijd in het arrondissement Antwerpen, een status quaestionis. Onuitgegeven licentiaatsthesis.

Inventaris onroerend erfgoed

KBR

Lauwers F., 1974. De Gallo-Romeinse vindplaats op de Alfsberg te Kontich (Annalen van het Congres in 1974 te Sint-Niklaas).

Meex F., 1972. De urnenveldencultuur in het gebied tussen Beneden-Maas en Schelde in de IJzertijd. Lic. Thesis KUL.

Plomteux G., Steyaert R., Wylleman L., 1985. Inventaris van het cultuurbezit in België, arrondissement Antwerpen 10N2.

RAAP rapport 560 (2000): Heunks & Roymans, Ruilverkaveling Baarle-Nassau.

Reyns N., 2014. Archeologisch vooronderzoek Kontich-Groeningenlei, rapporten All-Archeo 218.

Smeets M. en Steenhoudt M., 2012. De archeologische opgraving van de site Kontich-Groeningenlei. Archeo-rapport 105.

Smeets M. en Steenhoudt M., 2013. Het archeologische onderzoek aan de Groeningenlei te Kontich, Archeo-rapport 228.

Van Passen R., 1964. De geschiedenis van Kontich, p. 495-497.

Verbeeck, H., 2006b: Het archeologisch onderzoek te Kontich in 2006. Nederzettingssporen uit de vroege ijzertijd te Kontich, site Nachtegaalhoeve: vervolg onderzoek 2005, AVRA Bulletin 7, 92-99.