VERSLAG OPENBAAR ONDERZOEK ONTEIGENING

Project V1433002: “Hulshout: vervangen PS”

Overeenkomstig artikel 21§3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

Het openbaar onderzoek werd, overeenkomstig artikel 17 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, op de volgende wijzen aangekondigd:

- Op 25 maart 2024 werd de aanplakking aangebracht op de plaats waar het voorwerp van de voorgenomen onteigening paalt aan de openbare weg/openbare wegen, of bij de dichtstbijzijnde openbare weg/openbare wegen. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 1° en artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zie bijlage 1.

- Het dossier (bestaande uit het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota) was vanaf 01 april 2024 gedurende de gehele periode van het openbaar onderzoek (van 01 april 2024 tot en met 30 april 2024), raadpleegbaar op de website van de gemeente Hulshout, het Vlaams Gewest en de nv Aquafin. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 20, 2e lid van het Vlaams Onteigenings-decreet van 24 februari 2017 en aan artikel 11, 2° en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zie bijlagen 2, 3 en 4.

- Op 21 maart 2024 werden de betrokken eigenaars per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd van 01 april 2024 tot en met 30 april 2024. Zie bijlagen 5 en 6.

- Het dossier (bestaande uit het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota) lag gedurende de periode van het openbaar onderzoek ter inzage op het gemeentehuis, Professor Dr. Vital Celenplein 2 van de gemeente Hulshout. Er is bijgevolg voldaan aan artikel 18 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en artikel 11, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

- Op 24 maart 2024 werd het openbaar onderzoek bekendgemaakt in een lokaal drukwerk. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zie bijlage 7.

- Op 09 februari 2024 verscheen de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zie bijlage 8.

Op 30 april 2024 werd het openbaar onderzoek voor de onteigening van het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 296Y, afgesloten. Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 01 april 2024 tot en met 30 april 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaren ingediend, met name door:

1° Lawstone Advocaten, met kantoor te 2600 Antwerpen, Koninklijkelaan 16/000, voor de heer Heirman Adriaan, woonachtig te 2235 Hulshout, Ramselsesteenweg 99.

2° Lawstone Advocaten, met kantoor te 2600 Antwerpen, Koninklijkelaan 16/000, voor de heer Heirman Johannes, woonachtig te 3401 Waasmont, Kabinestraat 3.

3° Lawstone Advocaten, met kantoor te 2600 Antwerpen, Koninklijkelaan 16/000, voor de heer Heirman Matthias, woonachtig te 3200 Aarschot, Betekomsesteenweg 80.

4° Lawstone Advocaten, met kantoor te 2600 Antwerpen, Koninklijkelaan 16/000, voor de heer Heirman Tom, woonachtig te 3200 Aarschot, Konijntjesberg 55.

Overwegende dat Lawstone Advocaten, met kantoor te 2600 Antwerpen, Koninklijkelaan 16/00 op 29 april 2024 eenzelfde bezwaar heeft ingediend voor de heer Heirman Adriaan, woonachtig te 2235 Hulshout, Ramselsesteenweg 99, de heer Heirman Johannes, woonachtig te 3401 Waasmont, Kabinestraat 3, de heer Heirman Matthias, woonachtig te 3200 Aarschot, Betekomsesteenweg 80 en de heer Heirman Tom, woonachtig te 3200 Aarschot, Konijntjesberg 55; dat deze bezwaarschriften dan ook als één bezwaar worden behandeld;

Overwegende dat de werken op het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 296Y, volgens het gewestplan zich situeren in woongebied met landelijk karakter; dat de bezwaarindieners stellen dat deze zone bestemd is voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwvoertuigen; dat voor de bouw van dit pompstation beroep kan gedaan worden op de afwijkingsmogelijkheden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met name art. 4.4.7§2, dat stelt dat in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat de impact van het project op de omgeving gedegen werd onderzocht bij de samenstelling van het project; dat het bekkensecretariaat het ontwerp heeft beoordeeld;

Overwegende dat indien het project schadelijke effecten op het watersysteem veroorzaakt, de overheid voorwaarden zal opleggen in de vergunning of aanpassingen in het plan of programma om schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen of te beperken; dat indien de schadelijke effecten niet kunnen worden voorkomen, indien mogelijk herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd zullen worden, zo niet zal de overheid de vergunning weigeren of wordt geen goedkeuring verleend aan het plan of het programma;

Overwegende dat het plangebied volgens de beschikbare overstromingskaarten van de watertoets gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied; dat verhardingen, buiten het pompstation, worden voorzien in waterdoorlatend materiaal; dat de installatie zo compact mogelijk gebouwd wordt teneinde een verregaande inneming van de bestaande bouwgrond te vermijden; dat de nv Aquafin een bouwmethode zal kiezen die geschikt is voor de ligging en de eigenschappen van het gekozen perceel; dat dit mee opgenomen wordt in de omgevingsvergunningaanvraag;

Overwegende dat het pompstation bijgevolg moet en zal voldoen aan de omgevingsvergunnings-voorwaarden die gelden in overstromingsgevoelig gebied en de nv Aquafin rekening zal houden met de berekening van de hemelwaterverordening;

Overwegende dat de bouw van het nieuwe pompstation het aantal overstorten naar de beek zal verminderen door een verhoogd pompdebiet; dat dit een positief effect heeft op de waterkwaliteit en de kans op overstromingen dermate wordt verkleind;

Overwegende dat de nv Aquafin het debiet van de pompen verhoogt zodat dit is afgestemd op het debiet dat het zuiveringsstation kan verwerken; dat er hierdoor meer afvalwater naar de zuivering gestuurd wordt waardoor er minder overstortwerking optreedt; dat een hoger debiet verpompen ook een positieve invloed heeft op de wateroverlast opwaarts het pompstation (bv Dieperstraat); dat deze werken dus een verbetering van de bestaande situatie zijn;

Overwegende dat het bestaande pompstation niet behouden en gerenoveerd kan worden omdat dit enerzijds niet voldoet aan de huidige veiligheidsstandaarden en nieuwe ontwerprichtlijnen; dat er een reservepomp en een droge kelder (om instrumentatie beter bereikbaar te maken) dienen voorzien te worden; dat de afmetingen van de natte kelder groter dienen voorzien te worden om de pompen minder te belasten; dat anderzijds het te verpompen debiet dient verhoogd te worden; dat op lange termijn het gemengde rioleringsstelsel van een groot deel van Herselt nog dient afgekoppeld te worden; dat op korte termijn extra vuilvracht wordt aangesloten van gebieden die nog geen riolering hebben; dat het nieuwe pompstation met kleppenkamer aanzienlijk groter moet zijn; dat het vergroten van het huidige pompstation niet mogelijk is gezien de beschikbare ruimte op het openbaar domein beperkt is door de aanwezigheid van nutsleidingen, hoogspanningskabels en een cabine van Fluvius; dat bovendien het bestaande pompstation niet zomaar enkele maanden uit dienst genomen kan worden; dat in het kader van “minder hinder” het aangewezen is om het pompstation buiten de rijweg aan te leggen; dat zo de aanleg maar ook het onderhoud en de exploitatie van het pompstation op een veilige manier kunnen gebeuren; dat bovendien de straat niet moet afgesloten of opgebroken worden bij later onderhoud, toezicht, herstelling of vervanging; dat deksels die in de rijweg liggen, en zeker als ze in een bocht zijn gelegen, moeilijk af te zetten zijn; dat bij problemen en/of onderhoud de pompen dienen bovengehaald te worden;

Overwegende dat de zone ter hoogte van de ruimingsstrook overrijdbaar gemaakt wordt, zodat daar een dienstwagen kan parkeren en de beek bereikbaar blijft voor ruiming; dat, gezien het pompstation achteraan in de tuin wordt voorzien, dit gedeelte momenteel omheind is en bijgevolg niet gebruikt wordt als toegang tot het perceel, het niet opportuun is het pompstation volledig overrijdbaar te maken; dat enerzijds de meerkost maatschappelijk niet verantwoord is, en anderzijds de toegang tot het pompstation minder handig is; dat het pompstation eveneens niet volledig overrijdbaar kan gemaakt worden; dat de elektriciteitskast standaard een bovengrondse constructie betreft;

Overwegende dat bij het huidige pompstation eveneens een optimale werking van de overstortconstructie niet mogelijk is; dat bij zware regenbuien het overstort omgekeerd werkt; dat aangezien de leiding aansluit op het ingebuisde gedeelte van de Steentjesloop, een waterloop van de 2de categorie, het niet mogelijk is om een terugslagklep op de uitstroom zelf te voorzien; dat terugslagkleppen op de drempel zelf plaatsen dan weer niet mogelijk is omwille van de beperkte hoogte tussen de drempel en de dekplaat: dat het voorzien van een nieuw overstort rechtstreeks kan aangesloten worden en er ook een terugslagklep op de overstortleiding kan geplaatst worden;

Overwegende dat de bezwaarindiener beweert dat de bouw van een overstort niet strookt met het Regeerakkoord van de Vlaamse regering 2019-2024; dat het Vlaamse Gewest aan de nv Aquafin onder meer volgende taak van algemeen belang heeft toevertrouwd: het stedelijk afvalwater te zuiveren en daarvoor de nodige infrastructuur op te richten en te beheren; dat aan het bestaande pompstation momenteel eveneens een overstortconstructie aanwezig is; dat door het debiet van het nieuwe pompstation te verhogen er meer vuilwater naar de RWZI of rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt gestuurd voor er overstortwerking optreedt; dat het aantal overstorten bijgevolg zal verminderen;

Overwegende dat de nv Aquafin het aantal overstorten probeert te beperken, maar steeds voorziet in een overstort zodat bij elektrische panne, extreme regenval, …. de lagergelegen straten en huizen niet onderlopen;

Overwegende dat de bezwaarindieners stellen dat er onvoldoende alternatieven werden onderzocht; dat er een haalbaarheidsstudie werd uitgevoerd voor de bepaling van de nieuwe locatie van het pompstation; dat de criteria tijdens de evaluatie: technisch haalbare verbindingen met bestaande rioleringen en beek, voldoende plaats voor inplanting pompstation, minimale impact naar omwonenden en een beperkte interactie met bestaande nutsleidingen, zijn; dat de uiteindelijke locatie, zijnde voormeld perceel 296Y, de beste van vijf onderzochte alternatieven is op basis van veiligheid, technisch ontwerp en impact voor de omwonenden;

Overwegende dat, zoals boven reeds vermeld, de locatie van het bestaande pompstation niet weerhouden werd;

Overwegende dat het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 303W, eveneens niet weerhouden werd; dat de woning tijdens de werken niet bereikbaar zou zijn; dat het pompstation gepositioneerd zou zijn in de oprit;

Overwegende dat het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 302W, eveneens niet weerhouden werd; dat de afstand tussen deze locatie en de bestaande riolering en gracht (voor de overstortconstructie) te groot is;

Overwegende dat het perceel kadastraal gekend als Herselt, afdeling 3, sectie L, nummer 3H, eveneens niet weerhouden werd; dat ook hier de afstand tussen deze locatie en de bestaande riolering te groot is; dat er tevens extra persleiding dient aangelegd te worden;

Overwegende dat bijgevolg gesteld kan worden dat er voldoende alternatieven werden onderzocht; dat de inplanting van het pompstation op het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 296Y, maatschappelijk, technisch en economisch het meest verantwoord is;

Overwegende dat er slechts een gedeelte van het voormeld perceel 296Y onteigend wordt voor het nieuwe pompstation, zijnde 149m² van de 2540m² die het perceel groot is, waardoor de impact beperkt is; dat er bovendien een groot deel van de ondergrondse constructie van het pompstation in de 5 meter brede ruimingsstrook van de Steentjesloop, een waterloop van de 2de categorie, wordt voorzien;

Overwegende dat de installatie zo compact mogelijk wordt gebouwd teneinde een verregaande inneming van de bestaande bouwgrond te vermijden; dat het pompstation zich ondergronds bevindt; dat enkel het laagspanningsbord en 2 verluchtingspijpen zich bovengronds bevinden; dat de toevoercollectoren, overstortleiding en persleiding ondergronds zijn voorzien; dat de landschappelijke hinder voor de omgeving beperkt wordt door de aanleg van groenschermen;

Overwegende dat het pompstation door de gemeente Hulshout werd gebouwd in 1979; dat er toen geopteerd werd voor een gemetst pompstation; dat gemetste pompstations sowieso een beperkte levensduur hebben zelfs met een regelmatig onderhoud; dat de gemetste wanden lek zijn en beginnen af te brokkelen; dat de wanden verzadigd zijn door vocht; dat niets nog hecht in de muur; dat daardoor de wandafsluitingen los aan de muur zitten; dat bijgevolg het pompstation niet veilig meer betreden kan worden; dat de nv Aquafin een onderhoudsprogramma hanteert voor alle onderdelen, zijnde enerzijds de constructie zelf, en anderzijds het elektromechanisch gedeelte; dat dit onderhoudsprogramma is opgemaakt om de betrouwbaarheid en de levensduur van het pompstation te verhogen; dat het nieuwe pompstation een betonnen constructie betreft met een gemiddelde levensduur van 50 jaar; dat na deze 50 jaar deze levensduur kan verlengd worden door betonherstel;

Overwegende dat er een eerste voorstel werd gedaan op basis van het schattingsverslag opgemaakt door landmeter-expert Guy Aendenboom, met kantoor te 2020 Antwerpen, Serigierstraat 9; dat een tweede, hoger voorstel werd gedaan op basis van een verkeerde oppervlakte, zijnde 175m² in plaats van 149m²; dat deze voorstellen/dit schattingsverslag echter geen rekening hield met de verkavelingsmogelijkheden op dit perceel; dat bijgevolg een aangepast schattingsverslag werd opgemaakt door landmeter-expert Michel De Trogh, met kantoor te 9080 Lochristi, Bloembollenlaan 11; dat een derde billijk voorstel werd gedaan met het oog op een minnelijke overeenkomst voor de aankoop van een deel van het perceel kadastraal gekend als Hulshout, afdeling 2, sectie B, nummer 296Y; dat voormeld schattingsverslag rekening houdt met de waarde van de grond, een wederbeleggingsvergoeding, wachtintrest en een forfaitaire waardevermindering als schadeloosstelling indien het perceel zou verkaveld worden; dat de nv Aquafin vertrouwt op de expertise van de schatter; dat met het oog op een eventuele latere verkaveling van het perceel, er eveneens verschillende scenario’s werden aangegeven door de landmeter-expert;

Overwegende dat het een persoonlijke keuze is om juridische bijstand te nemen; dat de nv Aquafin bijgevolg niet kan tussenkomen in de hiervoor gemaakte kosten;

De bijlagen kunnen, indien gewenst, opgevraagd worden.