

## Notulen beslissing raad van bestuur d.d. 19.03.2019

---

<b>Aanwezig:</b>	Embrechts Hugo	Voorzitter-bestuurder
	Ryken Ingrid	
	Reyniers Tom	
	De Wijze Leen	
	Lathouwers Rob	
	Michiels Alfons	
	Bellens Peter	
	Janssens Joeri	
	Vleugels Henk	
	Deighton Robbie	
	Lathouders Suzy	Bestuurders
	Schoors Jef	
	Vanhoof Ilse	Directeurs.

### **Project Herentals, Stadsveld – Wipstraat – St.-Waldetrudisstraat.**

#### **Voorwerp:**

Volgende percelen maken deel uit van het voorlopig onteigeningsbesluit volgens opmetingsplan van landmeter Peter Liekens dd. 04.02.2019, Stad Herentals, 2<sup>de</sup> afdeling,:

- Een deel van perceel nummer 654B, te onteigenen volgens opmeting 31a13ca,
- Perceel nummer 660B, te onteigenen volgens opmeting 23a66ca,
- Een deel van perceel nummer 675B, te onteigenen volgens opmeting 1a34ca,
- Een deel van perceel nummer 674A, te onteigenen volgens opmeting 25a21ca,
- Een deel van perceel nummer 676D, te onteigenen volgens opmeting 40a51ca,
- Een deel van perceel nummer 673, te onteigenen volgens opmeting 12ca,

Het projectgebied ligt in de kern van de stad Herentals en strekt zich uit ten noorden van de Ringlaan, ten oosten van de Wipstraat, ten zuiden van de St.-Waldetrudisstraat en ten westen van de Noorderwijksebaan.

De gronden zullen onteigend worden met als doel de aanleg van een bufferzone.

#### **Onteigenende instantie:**

De Woonbrug treedt op als onteigenende instantie. Zij beschikt over de bevoegdheid om te onteigenen op basis van artikel 6, 3° i) van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

#### **Rechtsgrond:**

Artikel 34§2 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode voorziet de mogelijkheid van onteigening in het algemeen belang.

De te onteigenen gronden zijn gelegen binnen het projectgebied. Om het woonproject te kunnen realiseren dient er overgegaan te worden tot onteigening van de gronden gelegen binnen het projectgebied welke nog geen eigendom zijn van de huisvestingsmaatschappij.

### Planologische basis:

De bestemming van het projectgebied op het gewestplan Herentals-Mol is deels woongebied en deels bufferzone.

### Onteigeningsdoel van algemeen nut:

Het project geeft een oplossing aan de noodzaak voor bijkomende woongelegenheden in Herentals. Er is bovendien nood aan bijkomende woongelegenheden en kwaliteitsvolle publieke verblijfs- en ontspanningsruimte (groen en plein).

Door het creëren van bijkomende woongelegenheden die bestemd zijn voor sociale huisvesting wordt eveneens een oplossing gegeven aan het sociaal objectief van de stad Herentals.

Het subsidiedossier van de Woonbrug om het sociaal woonproject te verwezenlijken werd intussen goedgekeurd. Het projectgebied is momenteel echter slechts gedeeltelijk in eigendom van de Woonbrug.

Om het sociaal huisvestingsproject te kunnen realiseren dienen de (delen van de) percelen die het voorwerp uitmaken van onderhavig besluit verworven te worden. De ontwikkeling van het projectgebied vereist immers bijzondere aandacht voor de woon- en omgevingskwaliteit.

Vandaag is het projectgebied een typische restzone.

Met de realisatie van het woonproject wordt tegemoetgekomen aan de diverse noden op het vlak van sociale woongelegenheden, meer openbaar groen met ontmoetingsplaatsen en speelaanleidingen en het faciliteren van doorsteken voor voetgangers en fietsers. De bufferzone is noodzakelijk om de woon- en omgevingskwaliteit te garanderen.

Het aandeel groen is erg laag. Voor voetgangers en fietsers is het binnengebied vandaag matig toegankelijk. Het verkeer langs de Ring zorgt vandaag voor geluidshinder. Er is nood aan bijkomende woongelegenheden en kwaliteitsvolle publieke verblijfs- en ontspanningsruimte (groen en plein) voor alle leeftijdscategorieën.

### Noodzaak:

De percelen worden in een onteigeningsplan opgenomen om ervoor te zorgen dat het gebied als een volwaardig onderdeel van het centrum kan worden ontwikkeld en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en om de woon- en omgevingskwaliteit te garanderen.

De bufferzone is een gewestplanbestemming waarvan niet afgeweken kan worden en is noodzakelijk om de impact van de Ring op de woonomgeving te beperken en de nodige woonkwaliteit te voorzien/garanderen.

Uit de stedenbouwkundige studie blijkt dat de watergevoeligheid van de site en de nood aan onverharde groene ruimte. Uit de stedenbouwkundige studie blijkt tevens dat de realisatie van een talud noodzakelijk is om het geluid van de Ring af te leiden. Uit het reeds uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de grond van de uitgravingen hiervoor aangewend kan worden.

De noodzaak voor aandacht voor geluidsoverlast afkomstig van de Ring is ook gebleken uit de bewonersvergadering van 7 september 2016 waar o.m. werd gewezen op de situatie van de appartementsgebouwen gelegen in de Pol Heynsstraat (3 appartementsgebouwen ervaren dat tv-kijken met ramen geopend in het zuiden onmogelijk is).

#### Onteigeningsplan:

Het onteigeningsplan van landmeter Liekens dd. 04.02.2019 bevat de omtrek van de te onteigenen goederen, de kadastrale gegevens van de goederen, de namen van de te onteigenen eigenaars en de onteigenende instantie. Het plan is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

#### Projectnota:

Voor het project werd een projectnota opgemaakt overeenkomstig artikel 12 van het Vlaams onteigeningsdecreet houdende een projectplan, de beschrijving van het project, de detailomschrijving van de werken en de realisatietermijn voor de uitvoering van de werken. De nota is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

#### **Besluit**

Het onteigeningsplan van landmeter Liekens dd. 04.02.2018 wordt voorlopig goedgekeurd.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 17 tot en met 23 van het Vlaams onteigeningsdecreet zal het voorlopige onteigeningsbesluit inclusief onteigeningsplan en projectnota aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

#### **Bijlagen**

1. Onteigeningsplan van landmeter Liekens dd. 04.02.2018
2. Projectnota

Aldus beslist in bovenvermelde vergadering,

Het college van directeurs

De Voorzitter

  
Ilse Vanhoof

  
Jef Schoors

  
Hugo Embrechts.



## **Projectnota onteigening Stadsveld – St. Waldetrudis**

### **Beschrijving van het project**

Er werd in opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een stedenbouwkundige studie opgemaakt voor het gebied tussen de St.-Waldetrudisstraat, de Wipstraat, de Noorderwijksebaan en de Ringlaan.

Het te ontwikkelen gebied heeft een complexe vorm en een complexe eigendomsstructuur. Het betreft een typische restzone. Er bevinden zich geen constructies en gebouwen in het projectgebied.

Voor de omliggende woonwijken vormt het gebied een potentieel om de behoefte aan bijkomende woongelegenheden, meer openbaar groen met ontmoetingsplaatsen en speelaanleidingen in te vullen en doorsteken voor voetgangers en fietsers te faciliteren.

Het gebied dient als een volwaardig onderdeel van het centrum te worden ontwikkeld.

De belangrijkste doelstellingen van het project zijn:

- Bijkomende woongelegenheden;
- Publieke verblijfs- en ontspanningsruimte;
- Omgevingskwaliteit – beperken geluidshinder Ring
- Doorsteken voor voetgangers en fietsers

Uit de stedenbouwkundige studie blijkt de watergevoeligheid van de site en de nood aan onverharde groene ruimte, alsook de wenselijkheid en noodzaak van de realisatie van een talud om het geluid naar de site te bufferen.

### **Omschrijving der werken**

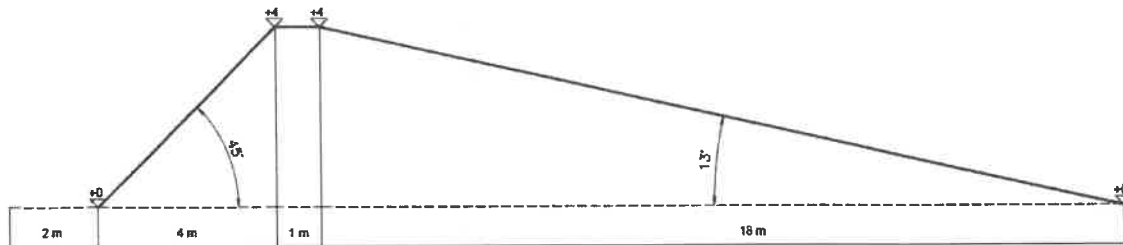
#### **Dimensie en vorm**

De talud dient voorzien te worden langs de R15 om het geluid afkomstig van de R15 zoveel als mogelijk te bufferen naar de woonomgeving toe. De aanzet van de talud ligt op ongeveer 2 meter van de perceelgrens en dient 4 meter hoog te zijn.

De helling langs de R15 varieert tussen 45 en 25 graden zoals aangegeven op onderstaande typedetails. De helling van 25 graden dient gerealiseerd te worden ter hoogte van de mogelijke Finse piste. De bovenkant van de talud heeft een breedte van 4m ter hoogte van de hellingsgraad van 25 graden en een breedte van 1m ter hoogte van de hellingsgraad van 45 graden.

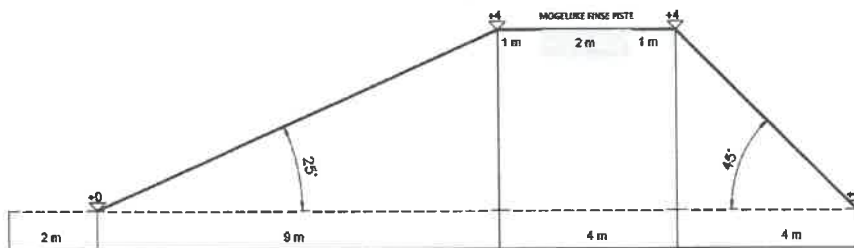
### TERREINPROFIEL 1

schaal 1/100  
Maten in meters



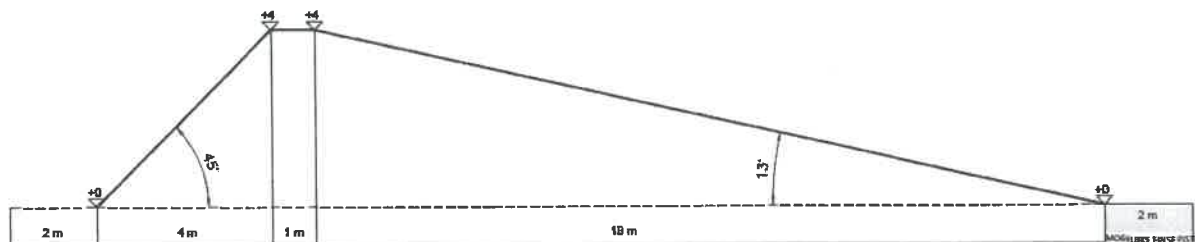
### TERREINPROFIEL 2

schaal 1/100  
Maten in meters



### TERREINPROFIEL 4

schaal 1/100  
Maten in meters



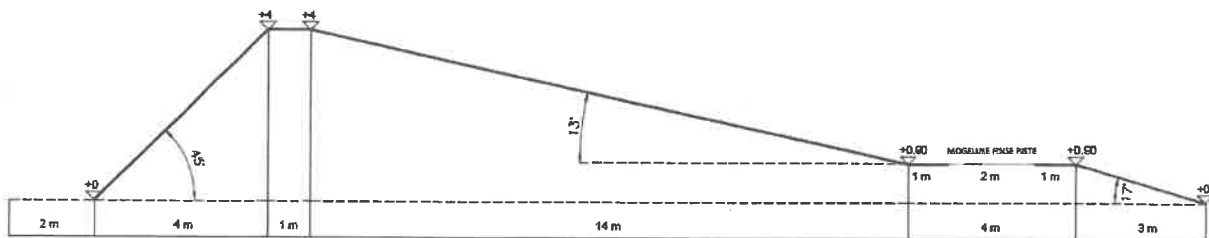
De helling langs de kant van Stadsveld varieert respectievelijk tussen 45 en 13 graden met een respectievelijke flankbreedte van 4m en 18m. Door deze variatie maakt de aanzet van de talud geen strakke lijn maar eerder een slingerende beweging. De basis van de talud varieert in functie van de verschillende hellingsgraden.

De loopvlakken voor de mogelijke Finse piste op de flanken dienen in dwarsrichting vlak te worden aangelegd zoals te zien op typedwarsprofiel 3.



### TERREINPROFIEL 3

Schaal 1/100  
Maten in meters



### Technische aanleg

De talud wordt in eerste instantie aangelegd met grond afkomstig uit de uitgraving van de bouwwerken. Het totale grondverzet wordt geschat op 15.000 m<sup>3</sup>. Het volume uitgegraven bodem is vermoedelijk 9.000 m<sup>3</sup> waardoor bijkomende grond, geschat op 6.000 m<sup>3</sup> dient aangevoerd te worden.

Bij de aanleg van de talud, dient de aanwezige teelaarde op de locatie van de aan te leggen talud verwijderd en tijdelijk gestockeerd te worden. De opbouw van de talud gebeurt door het storten van de draagkrachtige gronden uit de uitgraving enerzijds, en van extern aangevoerde grond anderzijds. De aangevoerde gronden dienen steeds van de nodige attesten voorzien te zijn.

De ophoging dient steeds per lagen van 30 cm verdicht te worden. Na aanleg kan de verdichting gecontroleerd worden door middel van een slagsondeproef volgens het standaardbestek 250 voor de wegenbouw, laatste versie. De laatste 30 cm van de talud wordt afgewerkt met teelaarde: deels van de afgraving van de bouwput en, indien ontoereikend, deels door aangevoerde teelaarde.

De talud dient zo veel als mogelijk beplant te worden met streekeigen struiken en bomen. Het plantverband is zo dat erosie zo veel als mogelijk uitgesloten wordt. De talud wordt bijkomend bekleed met een biodegradeerbare geotextiel.

In bijlage is een grondplan van het schetsontwerp van de talud toegevoegd.



### **Realisatietermijn**

De indicatieve realisatietermijn voor het project bedraagt vijf jaar, zoals blijkt uit de indicatieve planning in bijlage.

Met de realisatie van de bufferzone zal aanvang worden genomen na ontvangst van de nodige vergunningen (vermoedelijk eerste helft 2021).

### **Bijlage:**

1. Schetsontwerp
2. Indicatieve projectplanning

NV DE WOONBRUG  
AUGUSTIJNENLAAN 28/6  
2200 HERENTALS







projectnummer 167WALD  
 project SINT-WALDETRUDIS / STADSVELD HERENTALS  
 opdrachtgever DE WOONBRUG NV  
 onderwerp AANZET PROJECTPLANNING  
 fase SCHETSONTWERP  
 datum 1/02/19

VARIANT 1				VARIANT 2			
JAAR	MAAND	DATUM	OMSCHRIJVING	JAAR	MAAND	DATUM	OMSCHRIJVING
2019	jan			2019	jan		
	feb				feb		
	maa				maa		deadline schetsontwerp
	apr				apr		
	mei				mei		
	juni	24/jun	deadline indienen voorontwerp		juni		
	juli				juli		
	aug				aug		
	sept				sept		
	okt	22/okt	BeCo goedkeuring voorontwerp		okt	22/okt	deadline indienen voorontwerp
	nov		indienen omgevingsvergunning		nov		
	dec				dec		
2020	jan			2020	jan		
	feb				feb		
	maa	20/mrt	ontvangst omgevingsvergunning		maa	22/feb	BeCo goedkeuring voorontwerp
	apr		indienen definitief ontwerp		apr		indienen omgevingsvergunning
	mei				mei		ontvangst omgevingsvergunning
	juni	18/jun	BeCo goedkeuring definitief ontwerp		juni	20/jun	indienen definitief ontwerp
	juli				juli		
	aug				aug		
	sept				sept		
	okt				okt	22/okt	BeCo goedkeuring definitief ontwerp
	nov		aanbesteding der werken		nov		
	dec				dec		
2021	jan		nazicht aanbesteding	2021	jan		aanbesteding der werken
	feb				feb		
	maa				maa		
	apr		gunning der werken		apr		nazicht aanbesteding
	mei				mei		
	juni				juni		
	juli		start der werken		juli		
	aug				aug		gunning der werken
	sept				sept		
	okt				okt		START DER WERKEN
	nov				nov		
	dec				dec		
2022	jan			2022	jan		
	feb				feb		
	maa				maa		
	apr				apr		
	mei				mei		
	juni				juni		
	juli				juli		
	aug				aug		
	sept				sept		
	okt				okt		
	nov				nov		
	dec				dec		
2023	jan			2023	jan		
	feb				feb		
	maa				maa		
	apr				apr		
	mei				mei		
	juni		OPLEVERING DER WERKEN		juni		
	juli				juli		
	aug				aug		
	sept				sept		
	okt				okt		OPLEVERING DER WERKEN
	nov				nov		
	dec				dec		

NV DE WOONBRUG  
 AUGUSTIJNENLAAN 28/6  
 2200 HERENTALS



**Aankondiging openbaar onderzoek n.a.v. onteigeningsprocedure "Project Herentals, Stadsveld-Wipstraat-St. Waldetrudisstraat"**

De raad van bestuur van de naamloze vennootschap met sociaal oogmerk De Woonbrug, met zetel te 2200 Herentals, Augustijnenlaan 28/6, heeft op 19 maart 2019 het voorlopig onteigeningsbesluit "Project Herentals, Stadsveld-Wipstraat-St. Waldetrudisstraat" vastgesteld m.b.t. de volgende percelen:

Volgnr.	Afdeling	Kadasternr.	Aard	Kadastr. opp.	Te onteigenen opp.
1	2	D 654 B	Bouwland	45a10ca	31a13ca
2	2	D 660 B	Bouwland	23a66ca	23a66ca
3	2	D 675 B	Bouwland	1a34ca	1a34ca
4	2	D 674 A	Bouwland	29a93ca	25a21ca
5	2	D 676 D	Bouwland	58a40ca	40a51ca
6	2	D 673	Bouwland	44a15ca	12ca

De Woonbrug onderwerpt het voorlopig onteigeningsbesluit met bijlagen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek loopt van **dinsdag 16 april 2019 tot en met donderdag 16 mei 2019**.

Het voorlopig onteigeningsbesluit met bijlagen ligt dan ter inzage in de kantoren van De Woonbrug, Augustijnenlaan 28/6 te 2200 Herentals, maandag van 17u tot 19u en dinsdag, woensdag en vrijdag van 9u tot 12u00 en desgewenst na afspraak (tel: 014/85.98.00) evenals aan het stadsloket op het administratief centrum, Augustijnenlaan 30 te 2200 Herentals tijdens de normale openingsuren.

De documenten zijn tijdens de duur van het openbaar onderzoek tevens beschikbaar op de website van De Woonbrug ([www.dewoonbrug.be](http://www.dewoonbrug.be)) en Stad Herentals ([www.herentals.be](http://www.herentals.be)).

Eventuele bezwaren en opmerkingen hieromtrent dienen schriftelijk en aangetekend bij De Woonbrug (Augustijnenlaan 28/6, 2200 Herentals) of de Stad Herentals (Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals) toe te komen vóór het sluiten van het openbaar onderzoek, te weten 16 mei 2019 om 16u00.