



PRUP BEK KAMPENHOUT-SAS

Voorlopig onteigeningsbesluit

In zitting van haar directiecomité van 15 mei 2020 beslist de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant goedkeuring te verschaffen aan het initiatief tot onteigening zoals beschreven in voorliggend dossier:

1. PRUP BEK Kampenhout-Sas: Voorlopig onteigeningsbesluit, vs. 15.05.2020
2. Bijlage 1: Onteigeningsplan PRUP BEK Kampenhout-Sas, vs. 15.05.2020
3. Bijlage 2: Projectnota PRUP BEK Kampenhout-Sas, vs. 15.05.2020

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Dhr. Erwin Lammens

Dhr. Gunther Coppens

Inleiding - motivatienota

Deze nota, opgesteld als motivatie bij het voorlopig onteigeningsbesluit overeenkomstig het *Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut (MB 24.02.2017)*, bevat de volgende elementen:

1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen;
2. De vermelding van de onteigenende instantie;
3. Rechtsgrond voor de onteigening;
4. De omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
5. De omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

Als bijlage bij dit voorlopig onteigeningsbesluit, zijn opgenomen volgende verplichte onderdelen:

1. Een onteigeningsplan;
2. Een projectnota conform art. 12 van het betreffende decreet.

POM bereidt de ontwikkeling voor van de nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, mogelijk gemaakt via het PRUP Specifiek Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas (Definitief vastgesteld dd. 22.09.2020). Met prioriteit werd aandacht besteed aan de ontwikkeling van de zone B1 bestemd voor lokale bedrijvigheid. De eigenheid van het PRUP verplicht tot de realisatie van infrastructuur ter ontsluiting, die ook de aanpalende zone B2 bestemd voor regionale bedrijvigheid, aansnijdt. Het PRUP legt de nadruk op integrale en samenhangende ontwikkeling. De realisatie dient als een samenhangend geheel te worden gerealiseerd, waarbij met voorrang ook aan de landschappelijke inpassing wordt gewerkt. Deze eisen van het PRUP noodzaken de mogelijkheid om tot een gebiedsdekkende verwerving van terreinen te kunnen komen, waarbij de ontwikkelaar alle gronden kan integreren in het project.

POM maakte in deze context aan alle betrokken eigenaars een minnelijk bod, gebaseerd op actuele marktwaarde en vereiste investeringen, specifiek aan het PRUP.

Aan de eigenaars werd volgend minnelijk aanbod gepresenteerd:

- € 65/m² voor bedrijventerrein niet gelegen aan uitgeruste weg
- € 80/m² voor bedrijventerrein wel gelegen aan uitgeruste weg
- € 5-7/m² voor gronden gelegen in buffergebied.

De minnelijke voorstellen werden in 2020 geconcretiseerd of herhaald. Het merendeel van de eigenaars volgt het voorstel, wat de billijkheid hiervan ook illustreert.

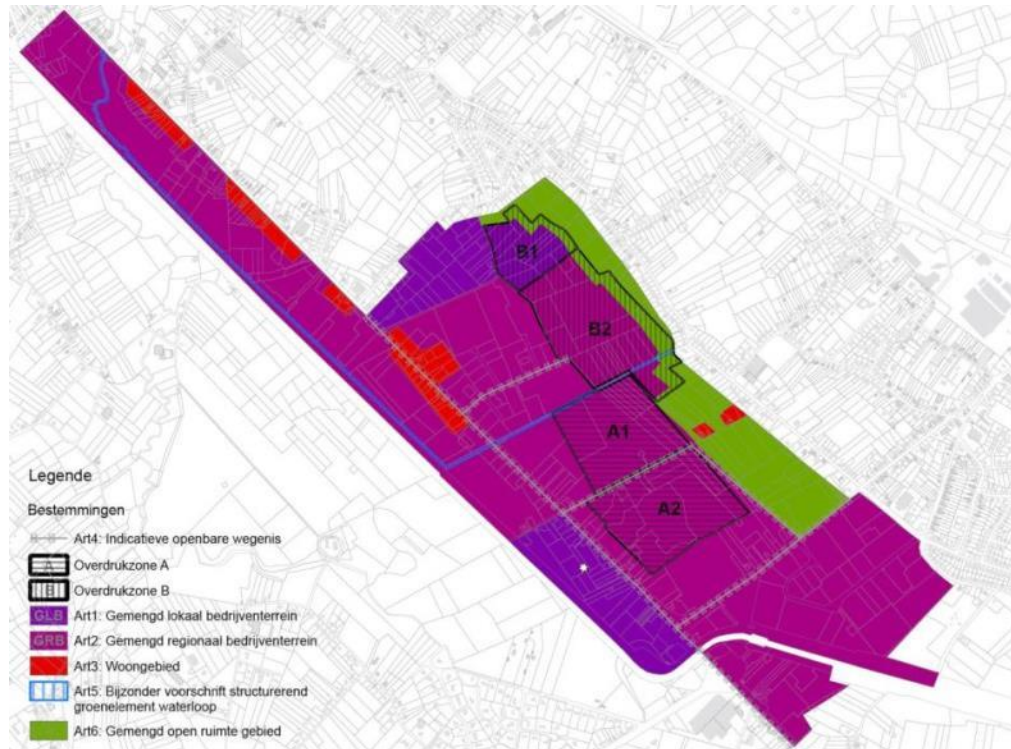
Om het risico te vermijden dat ontwikkeling alsnog wordt verhinderd door de houding van enkele grondeigenaars, waardoor de integraliteit of de realisatie van infrastructuur wordt bedreigd, wenst de POM het instrument van onteigening in kader van het PRUP SPEK Kampenhout-Sas in te schakelen. Een onteigening in uitvoering van het PRUP dient opgestart binnen de periode van 5 jaar na goedkeuring, om de onteigenende instantie toe te laten zich te beroepen op planologische neutraliteit (uiterlijk 20/09/2020). Voor de gronden die niet billijk verworven kunnen worden, is het de intentie te kunnen terugvallen op onteigening aan de waarde van landbouwgebied.

De voorliggende beslissing heeft als doel de bestuurlijke fase van de onteigening te initiëren voor de percelen grond zoals opgenomen in bijgaand ontwerp van onteigeningsplan. De contour van het plan is beperkt gehouden tot de ruimte voor de gevraagde 'integrale' ontwikkeling zoals gestipuleerd door het PRUP (bedrijventerreinen en buffers + bijhorende infrastructuur voor ontsluiting).

Het initiëren van de bestuurlijke fase van onteigening impliceert dat heden, naast goedkeuring van voorliggende beslissing, tot de voorlopige vaststelling wordt overgegaan van het in annex n°1 terug te vinden onteigeningsplan en de in annex n°2 gevoegde motiveringsnota.

1. Omschrijving van de te onteigenen goederen

Alle te onteigenen terreinen zijn gesitueerd binnen de afbakening van het PRUP Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas zoals definitief vastgesteld dd. 22.09.2015. In dit PRUP worden onder andere zones afgebakend voor bijkomende regionale en lokale bedrijventerreinen.



Figuur 1: illustratie grafisch plan van het PRUP BEK Kampenhout-Sas

De gemeente Boortmeerbeek verzocht POM Vlaams-Brabant zijn decretale taak op te nemen met betrekking tot de aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid, meer specifiek zone voor **'gemengd lokaal bedrijventerrein (art.1), overdrukzone B1'** (zie figuur 1). Het betreft een lokaal bedrijventerrein van ca. 4,2 ha met aansluitende groenbuffer van ca 1,4ha. POM Vlaams-Brabant heeft deze taak opgenomen en stemt er mee in om in kader van het PRUP op te treden als onteigenende instantie..

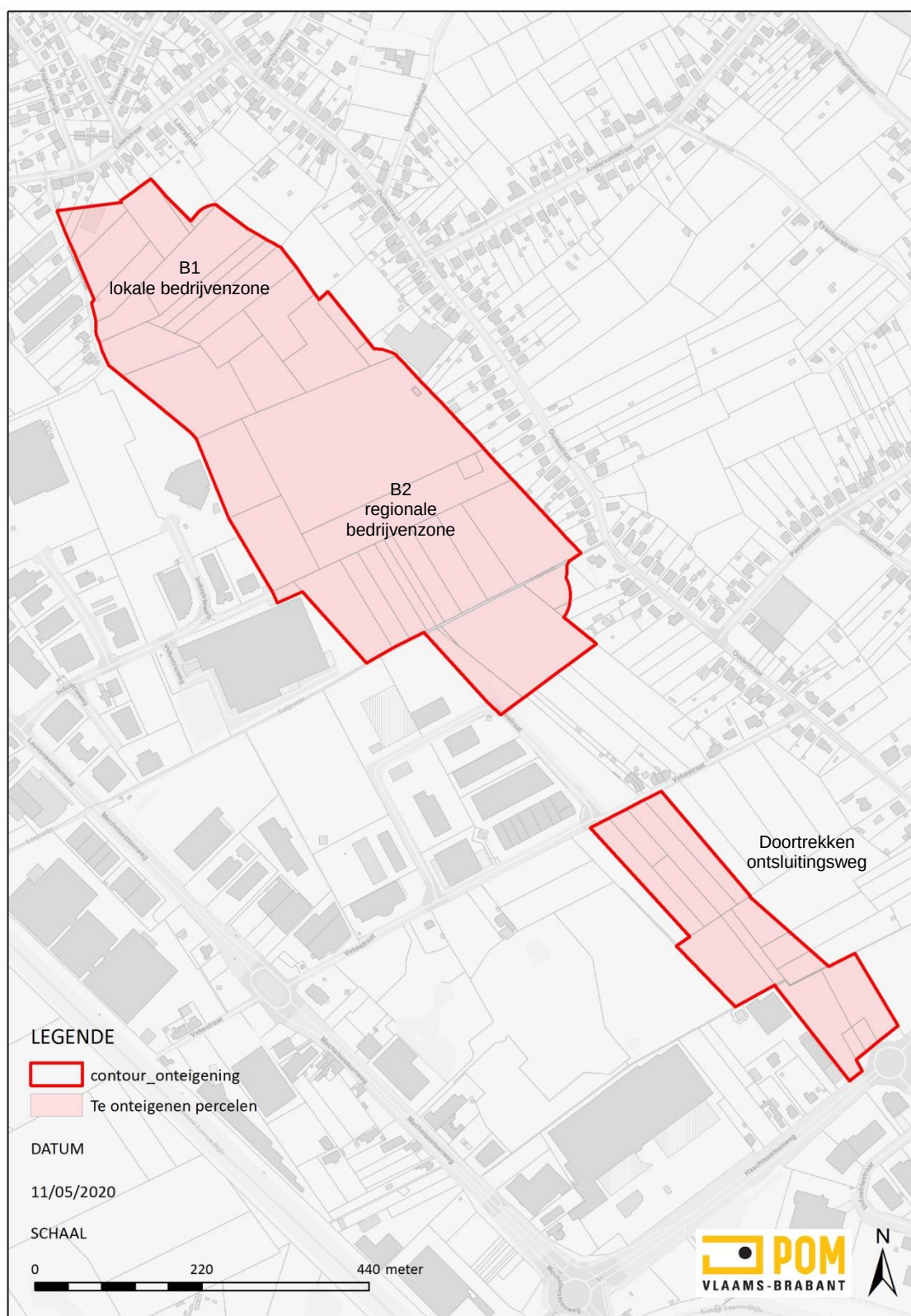
Daarnaast wenst POM Vlaams-Brabant in kader van haar taak voor de realisatie van de gewenste economische structuur ook de ontwikkeling van het **naastgelegen gemengd regionaal bedrijventerrein, overdrukzone B2** (zie figuur 1) mee op te nemen. De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP BEK Kampenhout-Sas bepalen immers dat de ontwikkeling van de zones B1 en B2 als 1 geheel dient bekeken worden. Een inrichtingsplan over de totaliteit van deze zones (bedrijvenzone + groene buffer) is dan ook noodzakelijk.

In functie van de door het PRUP gedefinieerde infrastructuur voor ontsluiting, is ook de verbinding met het wegennet opgenomen in de contour van de te onteigenen terreinen.

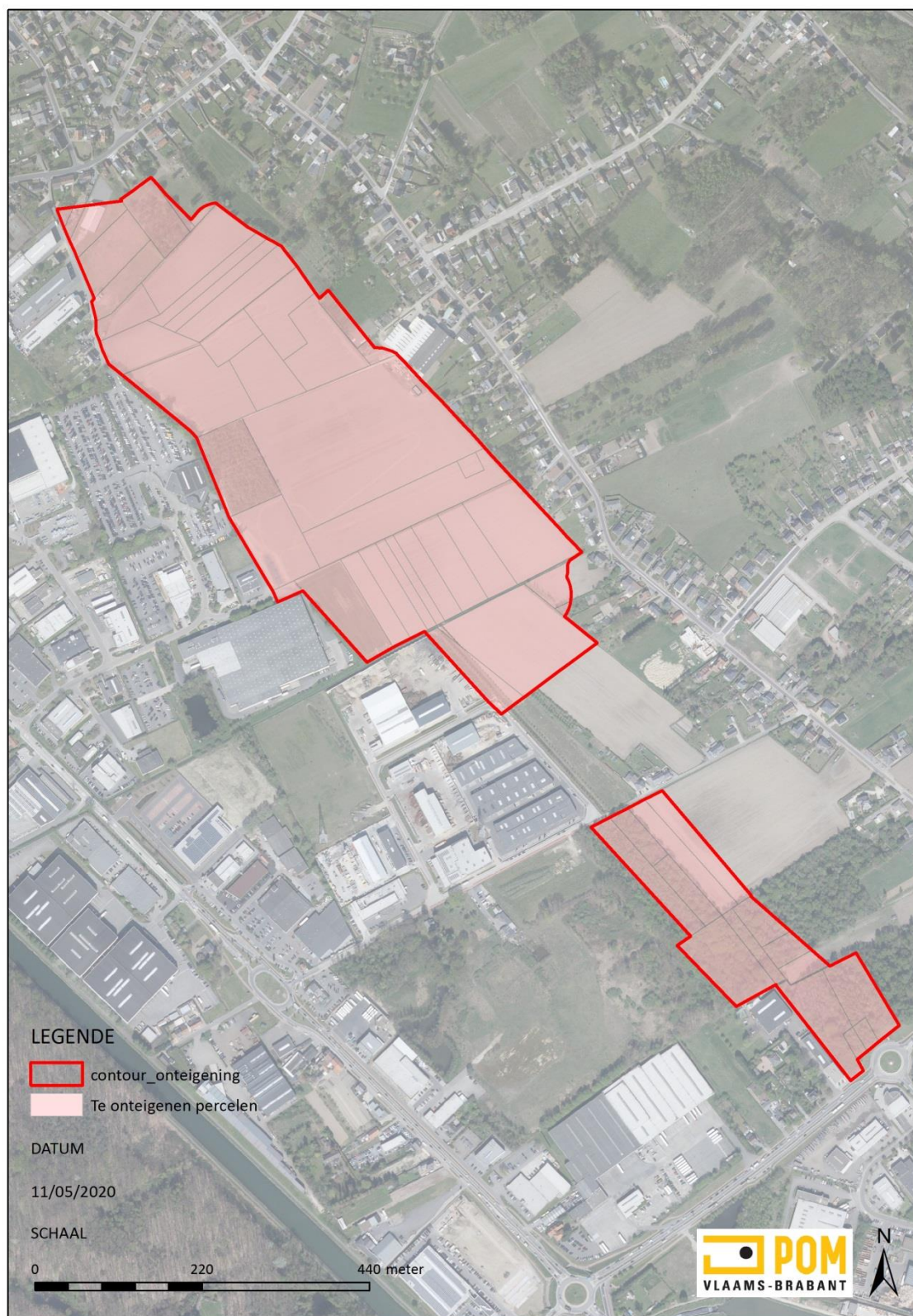
De POM ziet in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening een geschikte habilitatiegrond om een onteigening op te baseren.

Volgende zones worden opgenomen in de afbakening van het onteigeningsplan: (zie figuren 3a en 3b op volgende pagina)

1. Lokale bedrijvenzone B1 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd lokaal bedrijventerrein, overdrukzone B1 (fig.1)
2. Regionale bedrijvenzone B2 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd regionaal bedrijventerrein, overdrukzone B2 (fig.1)
3. De percelen die noodzakelijk zijn om de ontsluitingsweg te realiseren die verbinding maakt met het opgelegde aansluitingspunt op de Haachtsesteenweg. Enkel door het betrekken van al deze gronden bij het project kan de effectieve realisatie van de gewenste bedrijvenzones en bijhorende infrastructuur -zoals voorzien in het PRUP en de mobiliteitsstudie - gewaarborgd worden.



Figuur: afbakening onteigeningsplan op GRB



Figuur: afbakening onteigeningsplan op orthofoto

Omschrijving van het gebied

Het gebied is deels gelegen in de gemeente Kampenhout en deels in de gemeente Boortmeerbeek. Het gaat om 56 percelen of delen van percelen met een totale oppervlakte van ongeveer 26 ha.

1. Lokale bedrijvenzone B1

Deze zone is gelegen langs de Loobekstraat te Boortmeerbeek. Het betreft een uitbreiding van de bestaande lokale bedrijvenzone aan de overzijde van de straat. In huidige toestand kennen de percelen binnen deze zone een landbouwgebruik. Uitzondering vormt het meest noordelijk perceel, waarop een loods staat. (Zie figuren).

2. Regionale bedrijvenzone B2

Deze zone sluit aan op de lokale bedrijvenzone en kent momenteel eveneens een landbouwgebruik. Zone B2 kent momenteel geen ontsluiting. Aan de zuidelijke rand loopt wel een niet-verharde landbouwweg, waarvan het tracé is opgenomen in de atlas der voet- en buurtwegen. (Zie figuren).

3. Percelen ter hoogte van toekomstige ontsluitingsweg die verbinding maakt met de Haachtsesteenweg.

Deze percelen zijn onbebouwd. Ze zijn bebost of kennen een landbouwgebruik.



Figuur: beeld bestaande toestand lokale bedrijvenzone B1 en regionale bedrijvenzone B2, 2020.



Figuur: beeld bestaande toestand lokale bedrijvenzone B1 en regionale bedrijvenzone B2, 2020.



Figuur: beeld bestaande toestand lokale bedrijvenzone B1 en regionale bedrijvenzone B2, 2020.



Figuur: orthografische foto gebied

Motivatie van de noodzaak & algemeen nut

I. Noodzaak:

A. Globale ontwikkeling vereist

Teneinde een duurzame bedrijventone aan te leggen is een globale ontwikkeling van het gebied vereist om de voorgenomen doelstellingen te kunnen waarmaken met betrekking tot duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik en economische haalbaarheid. De behandeling van het plangebied als 1 globale ontwikkeling is hierin essentieel. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat alle gronden binnen handen van 1 zelfde eigenaar zijn. Een verspreid eigenaarschap zou de ontwikkeling – die voorzien is op Vlaams en provinciaal beleidsniveau – belemmeren. Een openbaar initiatief is noodzakelijk om dit tot een goed einde te brengen en om een volwaardig bedrijventone te kunnen aanbieden.

In het PRUP wordt de voorwaarde opgelegd dat de ontwikkeling van de bedrijventones B1 en B2 als één ruimtelijk geheel dient bekeken te worden. Beide zones kunnen niet van elkaar losgekoppeld worden, ze vormen uiteindelijk één geheel en maken gebruik van dezelfde ontsluiting.

A. Gronden bestemd als bedrijventone, maar nog niet realiseerbaar

De betreffende gronden zijn door het PRUP BEK Kampenhout-Sas wel bestemd als (regionaal) bedrijventone, maar kunnen momenteel nog niet worden ingenomen door bedrijvigheid. Hiervoor dienen deze gronden eerst ontwikkeld te worden (via verwerving, aanleg wegenis en opdeling in kavels) en op de markt aangeboden te worden.

Een openbaar initiatief is wenselijk ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het is noodzakelijk dat de realisatie van het bedrijventone als 1 geheel wordt beschouwd, dat er een globale visie bestaat en een algemeen masterplan/ontwerpplan. Een goede ruimtelijke ordening is – volgens artikel 1.1.4 van de VCRO – immers gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.

Voor de realisatie van het bedrijventone als 1 globale duurzame ontwikkeling die streeft naar ruimtelijke kwaliteit, is het noodzakelijk dat de gronden binnen handen van 1 eigenaar zijn. Enkel door alle gronden in één beweging in bezit te krijgen kan er een totale, integrale ontwikkeling gebeuren. In de voormelde optiek past het te oordelen dat een noodzakelijke rol behoort

toegedicht te worden aan een openbaar bestuur, die beschikt over het gepaste en adequate instrumentarium om te garanderen dat op de voormelde wijze zal kunnen tewerk gegaan worden.

Bijgevolg is de verwerving van 56 percelen of delen van percelen noodzakelijk, zoals opgenomen in het onteigeningsplan. Het gaat om percelen die – zoals reeds voornoemd – gelegen zijn binnen de omgrenzing van het PRUP en bestemd zijn voor de ontwikkeling van een (regionaal) bedrijventerrein.

De te onteigenen percelen zijn aangeduid op het onteigeningsplan in bijlage.

Indien de gronden niet worden verworven, zal dit de ontwikkeling van de bedrijvenzone belemmeren. Een privaat initiatief lijkt niet plausibel, gezien:

- geen enkele van de huidige eigenaars meer dan 50% van de projectzone in handen heeft.
- De gronden sinds september 2015 jaar bestemd zijn als bedrijvenzone maar privaat initiatief tot nog toe uitbleef vanwege het hoog risicogehalte.
- De grote investeringskost die het gewenste ontsluitingsscenario teweeg brengt.

B. Tekort aan bedrijfsgronden in Vlaams-Brabant

Er is een acuut tekort aan bedrijfsgronden in Vlaams-Brabant en de betreffende regio. Het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen moet doelmatiger verlopen, dat wil zeggen: sneller, efficiënter en effectiever maken. Er wordt daarnaast ook gepleit om een zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen, de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen te verlengen.

Om aan bovenvermelde doelstellingen te voldoen past het te benadrukken dat het onontbeerlijk is om de desbetreffende gronden in één tijdsmoment/beweging in eigendom te krijgen. Enkel dan kan er een integrale, snelle en efficiënte ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid komen waar duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik kunnen worden toegepast.

Er is dringend een kader nodig om te ontwikkeling te sturen, dit om te voorkomen dat de gronden inefficiënt worden ontwikkeld, geen rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening waarin onder meer een zuinig ruimtegebruik voorop staat. Om een optimale ontwikkeling mogelijk te maken, is het essentieel dat er snel een algemene visie wordt ontwikkeld en een ontwerpplan wordt opgemaakt voor het volledige projectgebied.

II. Algemeen nut:

Art.2.4.3 §1 VCRO stelt een vermoeden van algemeen nut in voor elke onteigening vereist voor de verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Al de elementen van het dossier laten toe te begrijpen dat dit vermoeden zeker niet kan weerlegd worden in casu.

Conclusie:

Aan alle toepassingsvoorwaarden blijkt voldaan te zijn, om inzake PRUP BEK Kampenhout-Sas toepassing te kunnen maken van het decreet inzake onteigeningen.