



PRUP BEK KAMPENHOUT-SAS

Projectnota

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

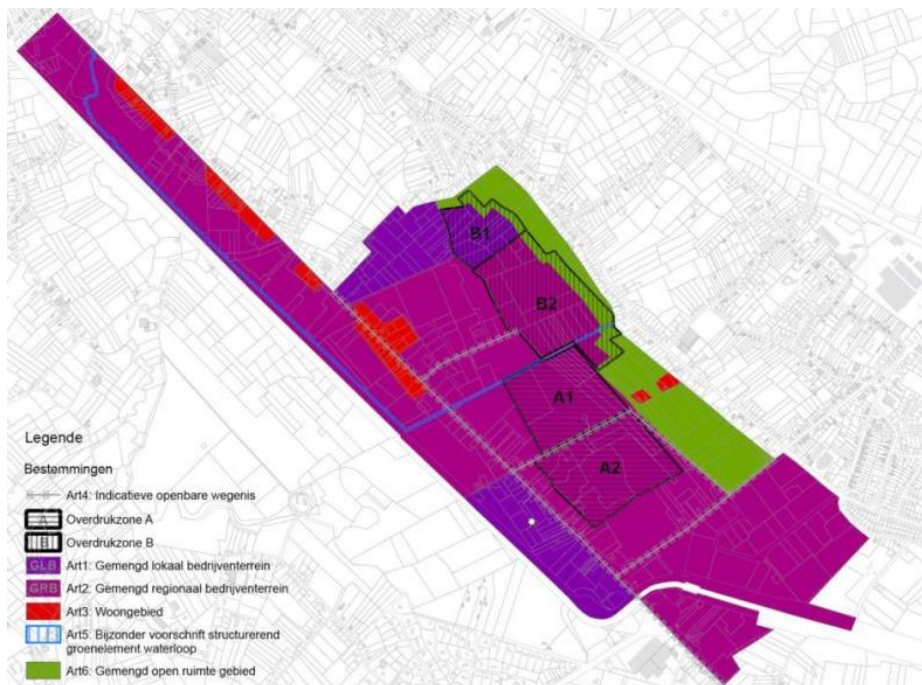
1. Inleiding

Deze projectnota is toegevoegd als bijlage bij het voorlopig onteigeningsbesluit Kampenhout-Sas (POM Vlaams-Brabant, 15.05.2020) overeenkomstig het *Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut (MB 24.02.2017)*. De projectnota bevat overeenkomstig het decreet de volgende elementen:

1. een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
2. de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
3. de realisatievoorwaarden voor de werken;
4. de beheersmodaliteiten van het openbaar domein

2. Projectplan

Het bedrijventerrein is een als bedrijventerrein bestemde zone die deel uitmaakt van het PRUP Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas.



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

Op vraag van de gemeente Boortmeerbeek neemt de POM Vlaams-Brabant de ontwikkeling van het **gemengd lokaal bedrijventerrein B1** (art. 1 – overdrukzone B - zie figuur 1) op zich. Het betreft een gemengd lokaal bedrijventerrein van ca. 4,2 ha en bijkomend ca.1,4 ha groenbuffer.

Daarnaast wenst de POM ook de ontwikkeling van de naastgelegen **regionale bedrijvenzone B2** (art. 2 – overdrukzone B – zie figuur 1) mee op te nemen. Het betreft een zone bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein, met een oppervlakte van ca. 12 ha en ca. 3.2 ha groenbuffer.

De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP bepalen dat de ontwikkeling van beide zones als 1 geheel dient bekeken te worden. Een integraal inrichtingsplan over de totaliteit van deze zones (bedrijvenzones + groene buffer) is dan ook noodzakelijk.

De lokale bedrijvenzone is gelegen langs de Loobeekstraat en betreft een uitbreiding van de bestaande lokale bedrijvenzone aan de overzijde van de straat. De ontsluiting gebeurt huidig via de Loobeekstraat en de Laarstraat (woonstraat) richting de Leuvensesteenweg.

De regionale bedrijvenzone B2 sluit aan op de lokale bedrijvenzone maar deze zone kent momenteel geen ontsluiting.

In het verleden werd een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de gewenste ontsluitingsprincipes uit te werken. Hieruit vloeide eveneens een ontsluitingsvoorstel voor de lokale bedrijvenzone B1 alsook de naastgelegen zone voor regionale bedrijvigheid B2. (zie figuren hieronder)

In het voorkeurscenario (zie figuren 2 en 3) wordt de Loobeekstraat 'geknipt' waardoor geen ontsluiting meer mogelijk is voor motorisch verkeer via de Laarstraat (woonstraat). De bedrijvenzone zal bijgevolg ontsloten dienen te worden via een nieuw aan te leggen weg in het verlengde van de Loobeekstraat; deze zal in eerste fase aansluiten op de Industrieweg. In latere fase kan verder verbinding worden gemaakt met de Vekestraat en verder richting ketelrotonde op de Haachtsesteenweg.

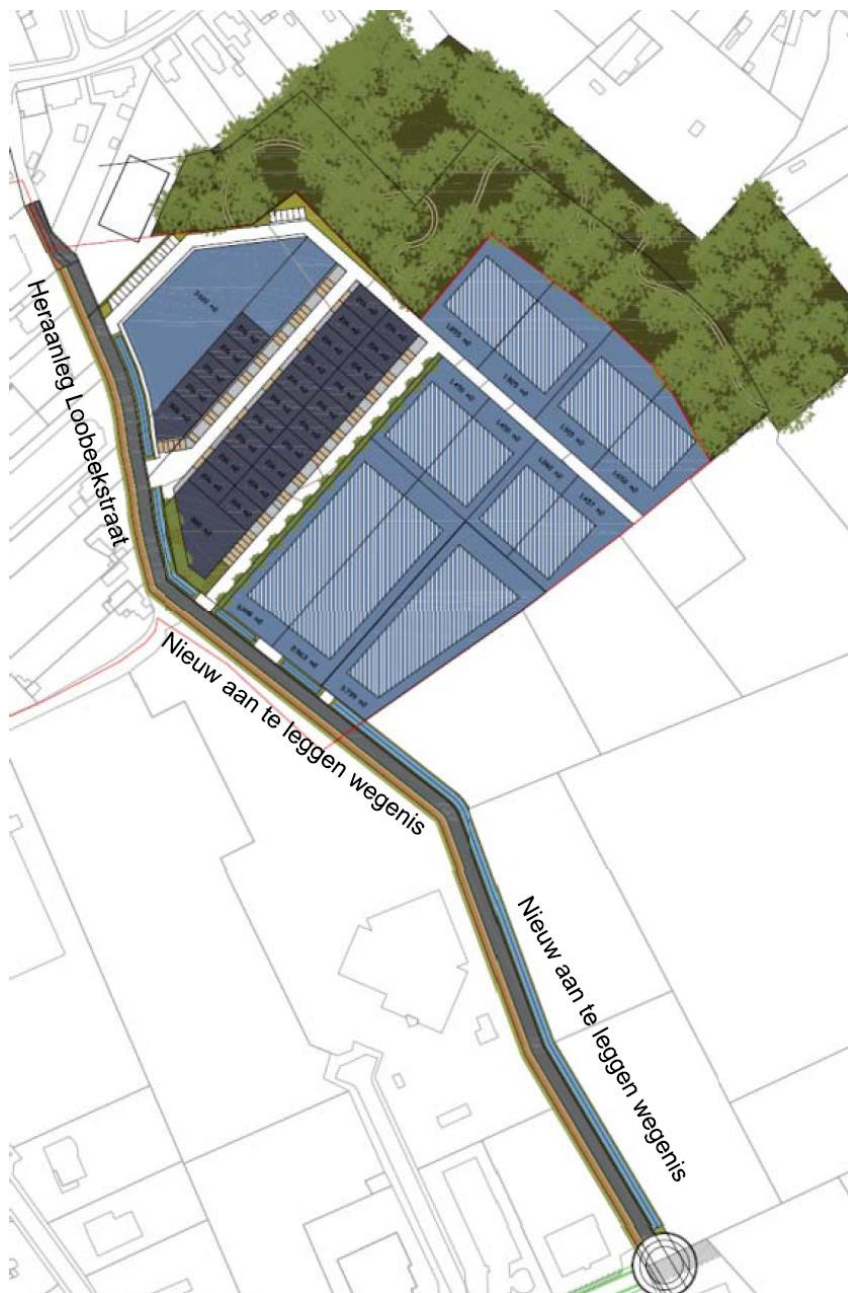


Figuur 2: illustratie ontsluitingsscenario PRUP BEK Kampenhout-Sas



Figuur 3: illustratie ontsluiting bedrijvenzones B1 en B2

De POM tekende op basis van bovenstaande elementen en masterplan (zie figuur 4) uit voor de ontwikkeling van de eerste fase (lokale zone B1). Een deel van de bedrijvenzone wordt voorbehouden voor de ontwikkeling van bedrijfsunits, een ander deel wordt voorzien voor bedrijfskavels. Er wordt rekening gehouden met mogelijke aansluiting van de naastliggende zone B2. Aan de noordelijke zijde wordt een ruime (ruimer dan voorgeschreven in het PRUP) groenbuffer ingericht; bij voorkeur wordt deze publiek toegankelijk gemaakt (wandelpad, finse piste, ...)



Figuur 4: masterplan POM zone B1

In eerste fase zullen de kosten voor de aanleg van de wegenis dienen verhaald te worden op de relatief kleine bedrijvenzone B1. Om deze reden werd het startschot nog niet gegeven om over te gaan tot aankoop van al de gronden om de ontwikkeling van B1 mogelijk te maken. Wel werd reeds met alle betrokken eigenaars het gesprek aangegaan en werd mondeling akkoord verkregen over de aankoop van de betreffende percelen tegen een vooropgestelde prijs.

In afwachting van de verwerving van de gronden, nam POM een proactieve houding aan en lanceerde midden 2019 een opdracht ter aanstelling van een studiebureau voor de opmaak van

een inrichtingsplan – op basis van het masterplan van de POM. Deze opdracht werd gegund aan Infrabo met Architeam in onder aanneming.

Hieronder wordt een eerste uitgewerkt voorontwerp gevisualiseerd (figuur 5).

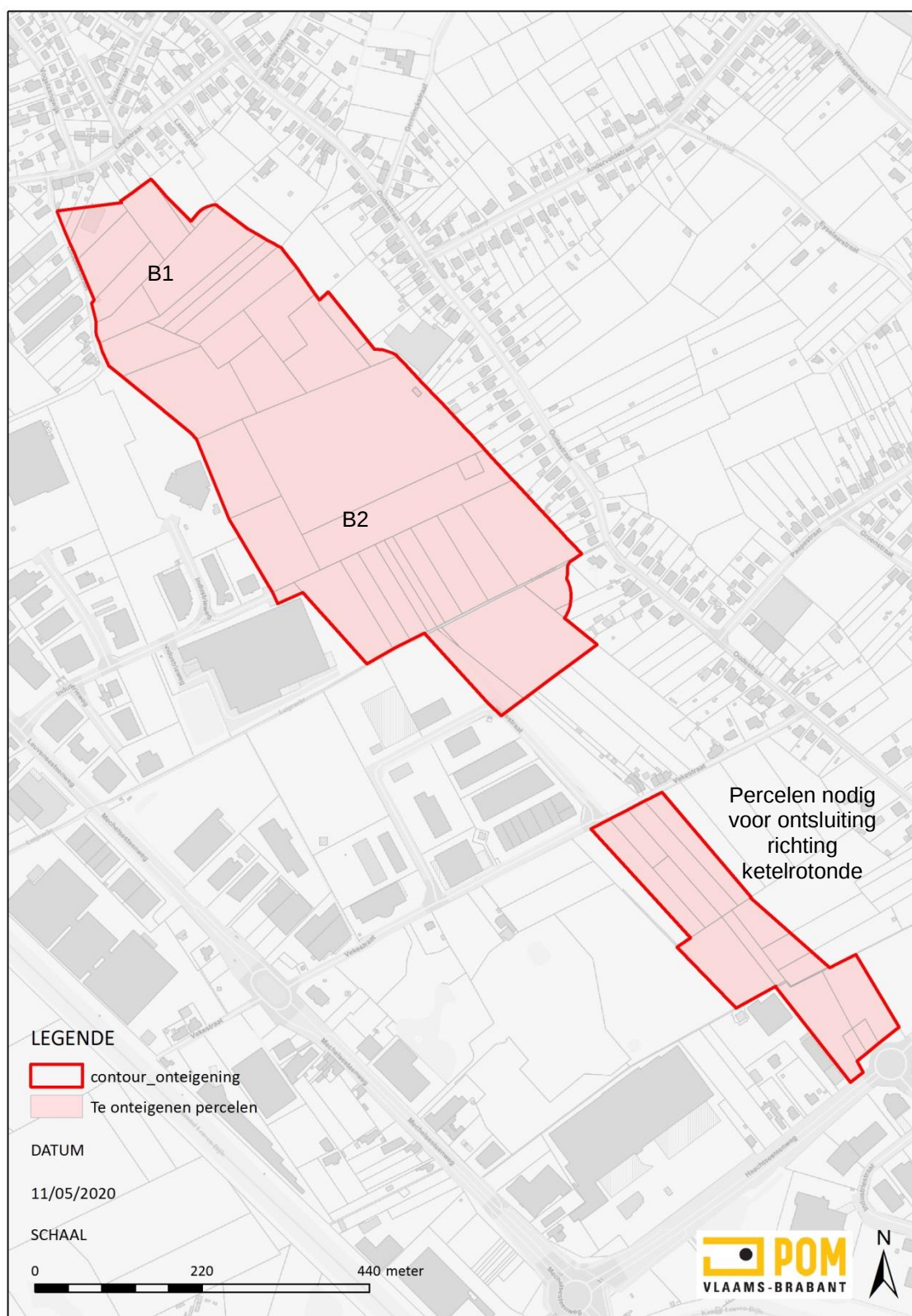


Figuur 5: voorontwerp lokale bedrijvenzone B1

POM stelt als doel in 2020 over te kunnen gaan tot verwerving van alle nodige gronden, waarna de eerste fase in de ontwikkeling kan opgestart worden.

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.

Voorliggend onteigeningsplan omvat de bedrijvenzones B1 en B2, alsook de percelen nodig voor de realisatie van de hoofdontsluitingsweg. (zie figuur hieronder)



Figuur: Afbakening onteigeningsplan

3. Realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken

POM ambieert de ontwikkeling van de zones B1 en B2 aansluitend te laten gebeuren, en dit op zeer korte termijn (2020-2024).

Eerste fase (2020-2021)

De POM wenst van start te gaan met de zone B1 bestemd voor een lokaal bedrijventerrein. Om dit terrein te ontsluiten dient er een weg aangelegd te worden van ongeveer 580 meter om aan te sluiten bij de Industrieweg. Deze ontsluitingsweg loop langsheen de zone B2 die in 2^{de} fase ontwikkeld wordt.



De POM wenst snel over te gaan tot de verwerving van de gronden noodzakelijk voor de realisatie van B1. Hiervoor zijn noodzakelijk de gronden B1 + een aantal percelen B2 waarop de ontsluitingsweg aangelegd wordt. Een totaal van 9 ha.

Met de meeste van de eigenaars heeft de POM reeds mondelinge afspraken gemaakt voor de aankoop van hun perceel.

De POM wenst na aankoop van de gronden over te gaan tot de aanleg van de ontsluitingsweg.

Ondertussen is het de bedoeling om een proces op te starten voor de selectie en aanduiding van een privaat ontwikkelaar met know-how op het vlak van bedrijfsunits.

Met deze private partner zou een vennootschap (SPV) opgericht kunnen worden met als doel de vastgoedontwikkeling van zone B1.

Tweede fase (2022-2023)

Fase B2, omvat de verwerving van de resterende percelen ter hoogte van de bedrijvenzone B2. Het gaat om een totale oppervlakte van ca. 13,6 ha (waarvan 11,6 ha voor bedrijvenzone).

Ook de percelen noodzakelijk voor de verdere ontsluiting van de bedrijvenzones richting de N21 (ketelrotonde op Haachtsesteenweg) worden verworven.



Na aankoop van de gronden kan POM verder gaan met de ontwikkeling van de bedrijvenzone B2 alsook met de aanleg van de ontsluitingsweg richting Vekestraat en Haachtsesteenweg.

4. Realisatievoorwaarden voor de werken

De realisatievoorwaarden zijn vastgelegd in het PRUP BEK Kampenhout-Sas. Het PRUP legt de nadruk op een integrale en samenhangende ontwikkeling. Zonder integraliteit wordt de vergunbaarheid van het project ondermijnd.

5. De beheersmodaliteiten van het openbaar domein

De wegenis behorende tot de hoofdontsluiting (Nieuwe Lobeekstraat tot Industrieweg, verbinding tot Vekestraat, verbinding van Vekestraat naar rotonde, evenals de interne wegenis van de bedrijvenzone, samen met alle elementen van de weguitrusting (fietspaden, verkeerssignalisatie,...), de bijhorende nutsvoorzieningen en watersystemen (grachten), zullen na realisatie worden overgedragen naar het openbare domein.

De buffers ingericht voor meervoudig en gedeeld recreatief gebruik, zullen worden overgedragen naar het openbaar domein.