



DC/N/2020/11

**Uittreksel uit het register**  
**van het directiecomité van 20.11.2020**

**Aanwezig:**

**Voor de publiekrechtelijke sector:**

G. Coppens, A. Schevenels, T. Dehaene, K. Poelaert, S. Elpers, E. Zelderloo

**Voor de privaatrechtelijke sector:**

M. Huyck, E. Tielemans, S. Marchand, P. Van Biesbroeck, C. Vanmol

E. Lammens – algemeen directeur

G. Denhaen – diensthoofd economie

S. Heremans – expert vastgoed

S. Vols – financieel directeur

I. De Brauwer – financieel medewerker

G. Van den storme – secretaris

**Verontschuldigd:**

J. Vervoort.

**PRUP BEK Kampenhout-Sas - Boortmeerbeek:  
Definitieve vaststelling onteigeningsplan**

Beslissing van het directiecomité:

- om integraal in te stemmen met bijgevoegde nota in annex n°1, die op inhoudelijk vlak de ambitie tot onteigening van de onroerende goederen aangeduid op het in annex n°2 aan te treffen onteigeningsplan schraagt
- akte te nemen van de onteigeningsmachtiging d.d. 10 november 2020 zoals aangereikt vanuit de Provincie Vlaams-Brabant
- Heden (nogmaals) te bevestigen dat er tijds voldoende middelen voorhanden zullen zijn om de aankopen en onteigeningsdoel te realiseren met betrekking tot die onroerende goederen die deel uit maken van het onteigeningsplan zoals terug te vinden in annex n°2
- het onteigeningsplan heden definitief vast te stellen zoals terug te vinden in annex n°2
- in het verlengde van onderhavige definitieve onteigeningsbeslissing d.d. 20/11/2020, vervolgens beroep te doen op advocatenkantoor Equator voor wat betreft de volgende fase in het kader van de betrachting de onroerende goederen die het voorwerp uit maken van het onteigeningsplan te verwerven/te onteigenen.

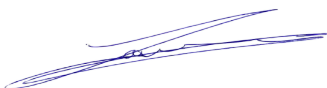
Namens het directiecomité

G. Coppens  
Voorzitter

E. Lammens  
Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift  
Leuven, 24 november 2020

Algemeen directeur



E. Lammens



# PRUP BEK KAMPENHOUT-SAS - BOORTMEERBEEK: DEFINITIEVE VASTSTELLING ONTEIGENINGSPLAN

---

POM Vlaams-Brabant heeft overeenkomstig artikel 17 van het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24-2-2017, op datum van 15 juli 2020 een openbaar onderzoek geopend, over het door het Directiecomité van de POM in zitting van 15-05-2020 voorlopig vastgesteld onteigeningbesluit "PRUP BEK Kampenhout-Sas".

De te onteigenen terreinen zijn gesitueerd in de gemeentes Boortmeerbeek en Kampenhout, binnen de afbakening van het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Bijzonder Economisch Knooppunt (BEK) Kampenhout-Sas.

Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota, hebben ter inzage gelegen bij de POM Vlaams-Brabant, de Gemeente Kampenhout en de gemeente Boortmeerbeek. De documenten konden eveneens tijdens deze periode geraadpleegd worden op de websites van de resp. overheden.

Ook werd tegemoet gekomen aan al de noodzakelijke publicatieverplichtingen, zoals publicatie in Belgisch Staatsblad en een lokale krant (Het Nieuwsblad).

Naast al het voorgaande werd ook eenieder waarvan de onteigening in concreto beoogd wordt, op voorhand van de organisatie van het openbaar onderzoek op de hoogte gesteld via aangetekend schrijven.

Personen die bezwaren of opmerkingen hadden tegen de definitieve vaststelling van dit plan, of een verzoek tot zelfrealisatie wensen in te dienen conform art.25 eerste lid van het onteigeningsdecreet, werden verzocht hun schriftelijke bemerkingen aangetekend te sturen of af te geven tegen ontvangstbewijs aan de POM Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 LEUVEN, binnen de termijn van dit openbaar onderzoek, dat startte op 15-07-2020 en eindigde op 15-8-2020

(inbegrepen). De datum van de poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gold als bewijs.

De POM ontving 12 bezwaarschriften.

Op het Directiecomité van 21 augustus 2020 werden de ingediende bezwaren inhoudelijk besproken. Het resultaat van de besprekingen werd mee verankerd in het verslag van openbaar onderzoek, dat goedgekeurd werd.

De meeste bezwaren werden op onderbouwde wijze afgewezen. Enkele bezwaren gaven evenwel aanleiding tot een aanpassing van het onteigeningsplan zoals dat in mei laatstleden voorlopig vastgesteld was. Na het directiecomité van augustus laatstleden werd effectief werk gemaakt van die aanpassingen.

Op het directiecomité van 18 september 2020, werd dan ook een aangepaste versie van onteigeningsplan goed gekeurd. In concreto werden een aantal percelen uit het onteigeningsplan verwijderd, als resultante van weloverwogen motieven zoals terug te vinden in het besluit van het directiecomité van augustus en september laatstleden.

Deze aanpassingen nopen de POM niet tot het voeren van een nieuw openbaar onderzoek, vermits het niet-essentiële wijzigingen betreft en ook omdat het neer komt op het verminderen in omvang van de zone. In een dergelijke omstandigheid is het voeren van een nieuw openbaar onderzoek niet nodig.

Het directiecomité van 18 september laatstleden besliste dan ook om op basis van dat aangepaste onteigeningsplan de onteigeningsmachtiging aan te vragen bij haar moederbestuur, de Provincie Vlaams-Brabant.

Op 10 november laatstleden verschafte de Provincieraad dan effectief de gevraagde machtiging voor het onteigeningsplan *waartoe beslist was op het directiecomité van de POM van 18 september laatstleden*.

Ook het administratief dossier is vervolledigd, en er werd met succes o.m. bodemattesten en stedenbouwkundige informatie van alle goederen, voorwerp van het onteigeningsinitiatief, verzameld.

Niets verhindert dan ook om vandaag tot de definitieve vaststelling van het onteigeningsplan over te gaan, zoals gevoegd in annex n°2.

Op die manier blijft de POM ook in overeenstemming met de timing zoals die voorspuit uit artikel 2.4.4 § 2 Codex Vlaamse Ruimtelijke Ordening.

Bijgevoegde nota in annex n° 1 betracht het arsenaal van argumenten en elementen nog eens te resumeren en/of fine-tunen op overzichtelijke wijze.

Al de eerdere besluitvorming met betrekking tot het onteigeningsplan zoals geïncorporeerd in de beslissingen van de directiecomités van de POM van mei, augustus en september worden bij deze herhaald en bekrachtigd, met dien verstande dat de meest recente besluitvorming steeds zal prevaleren boven de vroegere besluitvorming in geval van onderlinge tegenstrijdigheden.

Het Directiecomité verwijst tenslotte ook nog naar artikel 29 van het onteigeningsdecreet en haar beoordeling van de noodzakelijkheid om onderhavige beslissing heden te treffen.

#### **Beslissing van het directiecomité:**

- om integraal in te stemmen met bijgevoegde nota in annex n°1, die op inhoudelijk vlak de ambitie tot onteigening van de onroerende goederen aangeduid op het in annex n°2 aan te treffen onteigeningsplan schraagt
- akte te nemen van de onteigeningsmachtiging d.d. 10 november 2020 zoals aangereikt vanuit de Provincie Vlaams-Brabant
- Heden (nogmaals) te bevestigen dat er bijtijds voldoende middelen voorhanden zullen zijn om de aankopen en onteigeningsdoel te realiseren met betrekking tot die onroerende goederen die deel uit maken van het onteigeningsplan zoals terug te vinden in annex n°2
- het onteigeningsplan heden definitief vast te stellen zoals terug te vinden in annex n°2
- in het verlengde van onderhavige definitieve onteigeningsbeslissing d.d. 20/11/2020, vervolgens beroep te doen op advocatenkantoor Equator voor wat betreft de volgende fase in het kader van de betrachting de onroerende goederen die het voorwerp uit maken van het onteigeningsplan te verwerven/te onteigenen.

#### **Annexen :**

1° inhoudelijke nota i.f.v. onteigening

- 2° het definitieve onteigeningsplan d.d. 20 november 2020
- 3° onteigeningsmachtiging Provincie Vlaams-Brabant d.d. 10 november 2020
- 4° verslag openbaar onderzoek zoals goedgekeurd op dir.comité augustus 2020,  
met inbegrip van al haar bijlagen
- 5° projectnota
- 6° voorlopig onteigeningsbesluit d.d. 15 mei 2020
- 7° beslissing tot aanpassing onteigeningsplan d.d. 18 september 2020
- 8° bodemattesten
- 9° stedenbouwkundige informatie
- 10° bewijzen van onderhandeling/verstuurde brieven
- 11° documenten betrekking hebbend op die onroerende goederen die uit de scope  
zijn verwijderd van het initiële onteigeningsplan van mei 2020



# PRUP BEK KAMPENHOUT- SAS

## Nota - definitief onteigeningsbesluit

---

In zitting van haar directiecomité van 20 november 2020 beslist de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant goedkeuring te verschaffen aan de definitieve vaststelling van het onteigeningsplan, in het verlengde van het gevoerde openbaar onderzoek in juli-augustus 2020, en daarbij tevens rekeninghoudend met de haar verschafte onteigeningsmachtiging d.d. 10 november 2020 vanuit de Provincie Vlaams-Brabant.

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Dhr. Erwin Lammens

Dhr. Gunther Coppens

## Inleiding - motivatienota

---

Deze nota, opgesteld als motivatie bij het onteigeningsbesluit d.d. 20 november 2020, 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 onteigeningsbesluit, zijn opgenomen volgende verplichte onderdelen:

1. Een onteigeningsplan;
2. Een projectnota

POM bereidt de ontwikkeling voor van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, mogelijk gemaakt via het PRUP Specifiek Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas (Definitief vastgesteld dd. 22.09.2015). 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 ontsluitingsinfrastructuur, die ook de aanpalende zone B2 - bestemd voor regionale bedrijvigheid - aansnijdt, evenals zij de reconversiezones A1 en A2 binnen de gemengde regionale bedrijvzone van het betreffende plan kruist. 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 over, gebaseerd op actuele marktwaarde en vereiste investering die voortvloeien uit het PRUP. De betrokken eigenaars werden uiterlijk via het schrijven in kader van het openbaar onderzoek voor de onteigening, geïnformeerd over dit minnelijk bod.

Aan de eigenaars werd volgend minnelijk aanbod gepresenteerd:

- € 65/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein niet gelegen aan uitgeruste weg
- € 80/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein wel gelegen aan uitgeruste weg
- € 5-7/m<sup>2</sup> voor gronden gelegen in buffergebied.



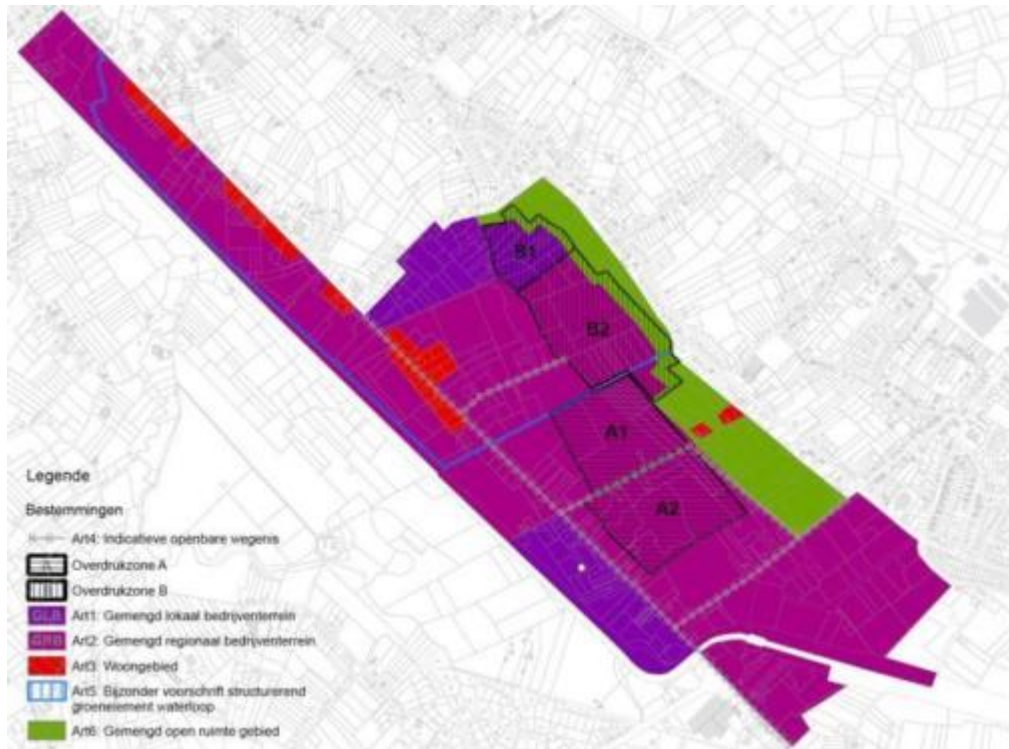
De minnelijke voorstellen werden in 2020 geconcretiseerd of herhaald. Het merendeel van de eigenaars volgt het voorstel, wat de billijkheid hiervan ook illustreert.

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.

De voorliggende beslissing houdt verband met de bestuurlijke fase van de onteigening voor de percelen grond zoals opgenomen in bijgaand ontwerp van onteigeningsplan.

# 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 hogere 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.

#### **Uit te sluiten goederen uit het definitief onteigeningsplan**

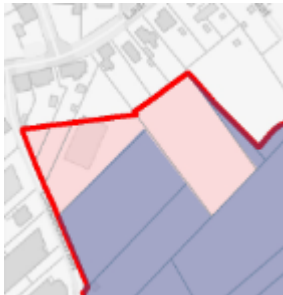
Het ontwerp onteigeningsplan, werd na openbaar onderzoek, op basis van ontvangen adviezen en bezwaren, na beraadslaging in directiecomité van 21.08.2020, gemotiveerd verfijnd, door volgende aanpassingen:

(Delen) van de percelen kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C 60A2 en 60W2

Betreffende percelen, gesitueerd aan de uiterste westzijde van het PRUP, hebben slechts een zeer kleine overlapping met het uitvoeringsplan. De tuinen van de betreffende woonpercelen zijn voor een zeer klein stuk gesitueerd binnen de bestemming buffer zoals aangeduid door het PRUP. Door ze uit te sluiten uit de contour van onteigening, wordt niet geraakt aan de samenhang van het project voor uitvoering van het PRUP. De uitsluiting vermijdt de vernietiging van twee kleine tuinpercelen met constructies die kunnen geacht worden als vergund. Het behoud van deze tuinen met constructies is inpasbaar binnen het opzet van de bufferzone volgens de voorschriften van het PRUP.

Percelen kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C 59R en 61C

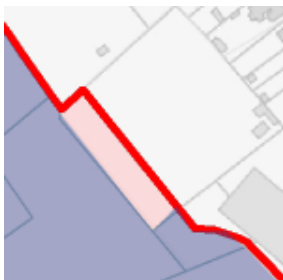
Binnen de zones van het PRUP bestemd voor de realisatie van nieuwe bedrijvenzones met hun bijhorende buffers, is perceel 61C het enige met aanwezige bebouwing. Deze bebouwing heeft haar oorsprong in een landbouwbedrijf. De bebouwing heeft heden een bedrijfsbestemming gekregen. Het behoud van de bebouwing is af te stemmen met de samenhangende inrichting van de bedrijvenzones volgens de voorschriften van het PRUP. Omwille van die reden wordt de samenhangende eigendom van de percelen, 59R en 61C uitgesloten uit de contour van onteigening. Deze wijziging komt tegemoet aan de opmerkingen van de eigenaar, om de bebouwing te kunnen behouden in afstemming met de geplande ontwikkeling.



*Figuur: (aangeduid in roze) (delen van) percelen kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 60A2, 60W2, 59R en 61C – uit te sluiten uit de onteigeningscontour.*

(Deel) van het perceel kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 73K2

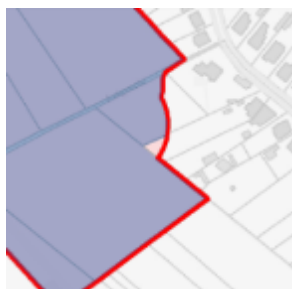
Wordt uitgesloten uit de onteigeningscontour. Na aanvullende controle ter plaatse wordt vastgesteld dat op het betreffende perceel de inrichting van de bufferfunctie, overeenkomstig de voorschriften van het PRUP reeds is gerealiseerd. Behoud van de bestaande groeninrichting draagt bij aan de realisatie van de planopties. De eigenaar geeft aan te verkiezen eigenaar te blijven. De uitsluiting van betreffend perceel uit de onteigeningscontour, ondermijnt de samenhang en de realiseerbaarheid van het onteigeningsdoel niet.



*Figuur: (aangeduid in roze) deel van het perceel kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 73K2 – uit te sluiten uit de onteigeningscontour.*

(Deel) van het perceel kadastraal gekend als I Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 1H

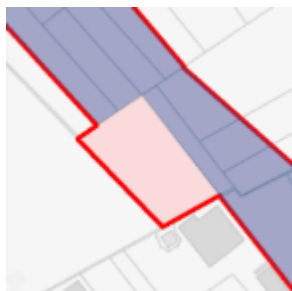
Wordt uitgesloten uit de onteigeningscontour. Op het betreffende perceel is de inrichting van de bufferfunctie, overeenkomstig de voorschriften van het PRUP reeds gerealiseerd. Behoud van de bestaande groeninrichting draagt bij aan de realisatie van de planopties. De eigenaar geeft aan te verkiezen eigenaar te blijven. De uitsluiting van betreffend perceel uit de onteigeningscontour, ondermijnt de samenhang en de realiseerbaarheid van het onteigeningsdoel niet.



*Figuur: (aangeduid in roze) deel van het perceel kadastraal gekend als I Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 1H – uit te sluiten uit de onteigeningscontour.*

Perceel kadastraal gekend als Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 62L3

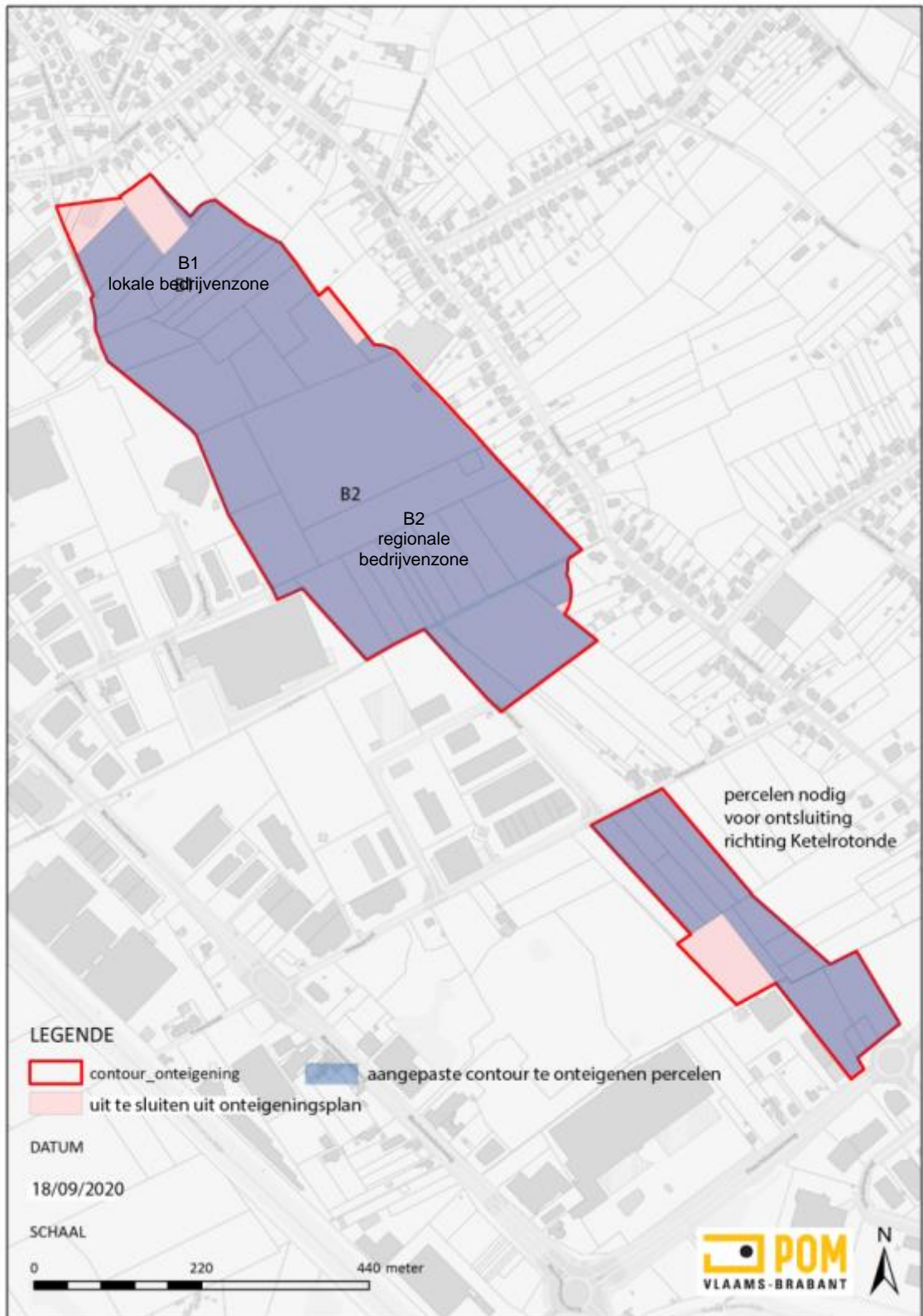
Wordt uitgesloten uit de onteigeningscontour. Verfijning van het wegenistracé volgens de voorschriften van het PRUP maakt duidelijk, zoals de betrokken eigenaar en bezwaarindiener illustreert, dat het perceel kan vermeden worden voor de realisatie van de verplicht te realiseren wegeninfrastructuur. De uitsluiting van betreffend perceel uit de onteigeningscontour, ondermijnt bijgevolg de samenhang en de realiseerbaarheid van het onteigeningsdoel niet.



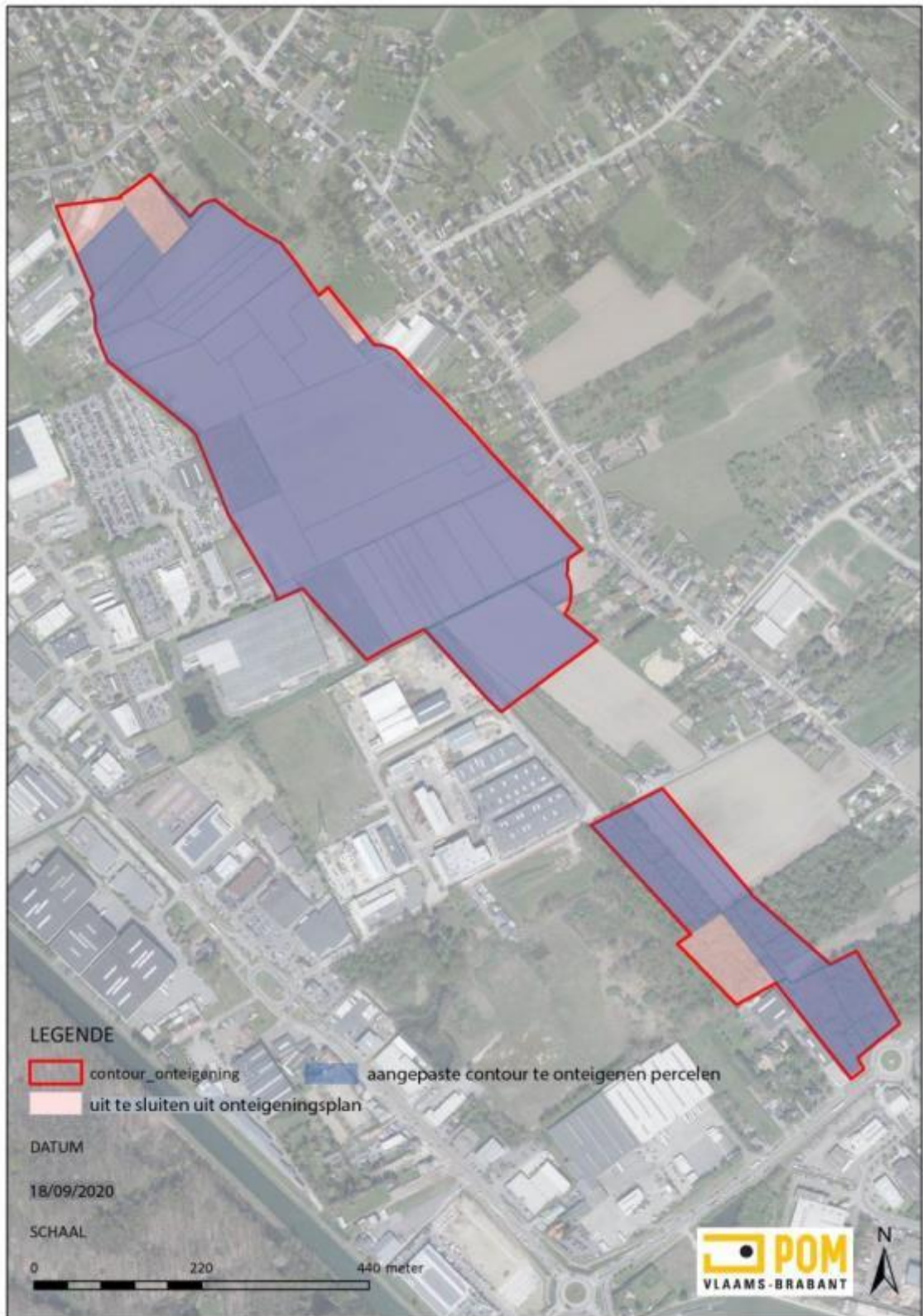
*Figuur: (aangeduid in roze) perceel kadastraal gekend als Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 62L3 – uit te sluiten uit de onteigeningscontour.*



*Figuur: aanduiding van tracé verplicht te realiseren wegenis voor ontsluiting van de nieuwe bedrijvzones B1 en B2, A1 en A2.*



Figuur: afbakening definitief onteigeningsplan 18.09.2020 op GRB



Figuur: afbakening definitief onteigeningsplan 18.09.2020 op orthofoto

## Omschrijving van het gebied

Het gebied is deels gelegen in de gemeente Kampenhout en deels in de gemeente Boortmeerbeek. Het gaat om 49 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*

## Onteigenende instantie: POM Vlaams-Brabant

---

Het onteigeningsdecreet en het oprichtingsdecreet van de POM's laten toe dat de POM Vlaams-Brabant in casu wenst op te treden als onteigenende instantie.

## Rechtsgrond

---

De rechtsgrond/habilitatie van de geambiëerde onteigening situeert zich in de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening, te weten haar artikel 2.4.3.

Voor zover nodig en/of wenselijk, kan terzake aanvullend overigens ook het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012 ingeroepen worden in casu.

## Motivatie van de noodzaak & algemeen nut

---

### I. Noodzaak:

#### A. Globale ontwikkeling vereist

PRUP BEK Kampenhout-Sas legt een integrale en samenhangende ontwikkeling op, waarbij infrastructuur en buffers worden gerealiseerd voorafgaand aan de vergunningverlening ten behoeve van individuele kavels. Door de omvang van het project, lijkt geen enkel private partij de maatregelen zoals opgelegd in het PRUP in hun integraliteit voor zijn rekening te nemen.

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 49 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) bedrijventone.

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

Indien de gronden niet worden verworven, zal dit de ontwikkeling van de bedrijvzone 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 bedrijvzone maar privaat initiatief tot nog toe uitbleef;
- De grote investeringskost die de maatregelen in functie van een duurzame inrichting vereisen (de ruime buffers en de realisatie van het verplichte ontsluitingscenario)..

## **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.

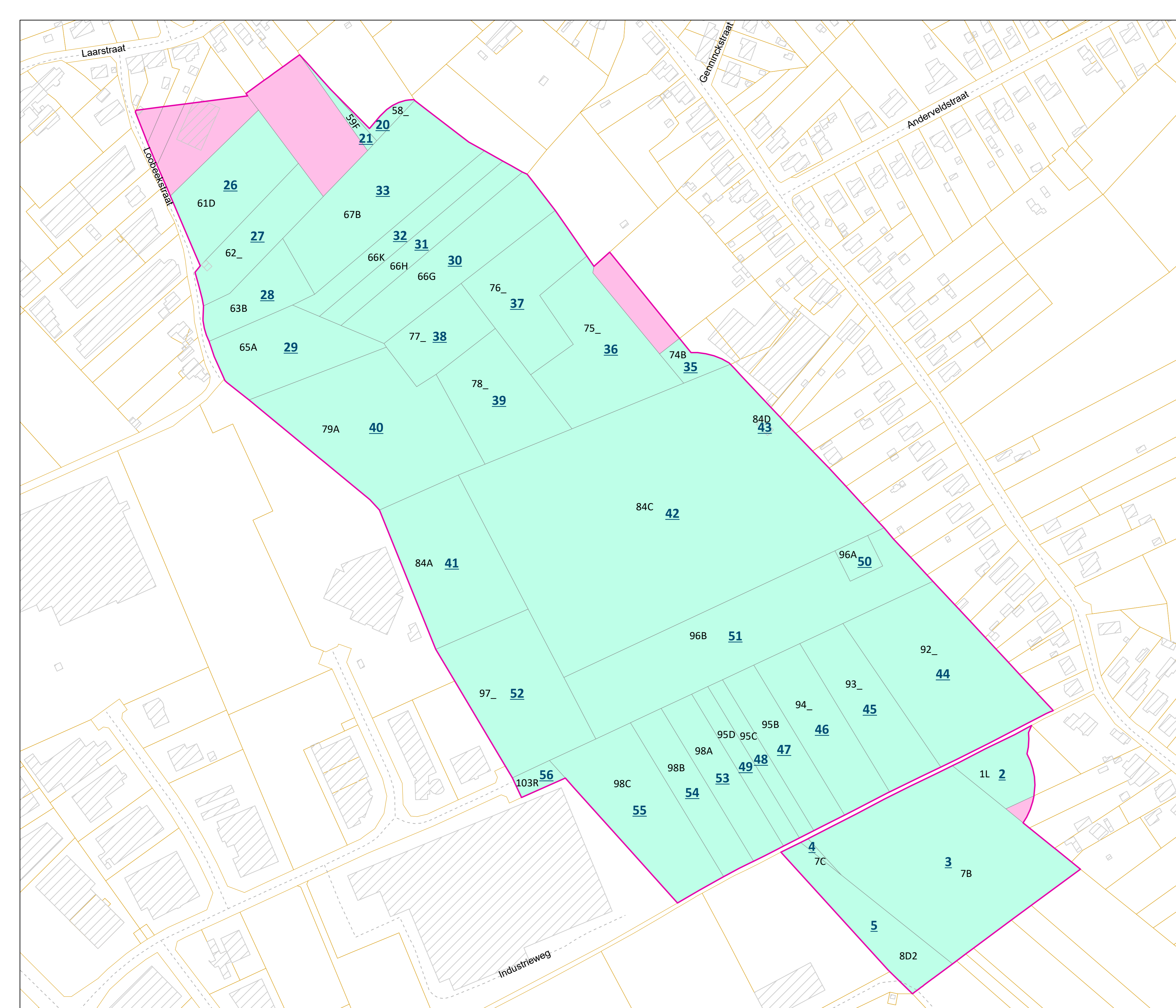
### **II. Algemeen nut:**

Er dient dienaangaande verwezen worden naar Art.2.4.3 §1 VCRO. De rechtspraak leidt uit die bepaling een vermoeden van algemeen nut af voor onteigeningen ter realisatie van een RUP. Al de elementen van het dossier laten toe te begrijpen dat dit vermoeden zeker niet kan weerlegd worden in casu.

De gewenste onteigening beoogt economische expansie ten goede te komen, de tewerkstelling te bevorderen, en mede op die manier ook de algemene welstand van de plaatselijke bevolking te optimaliseren.

### **Conclusie:**

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



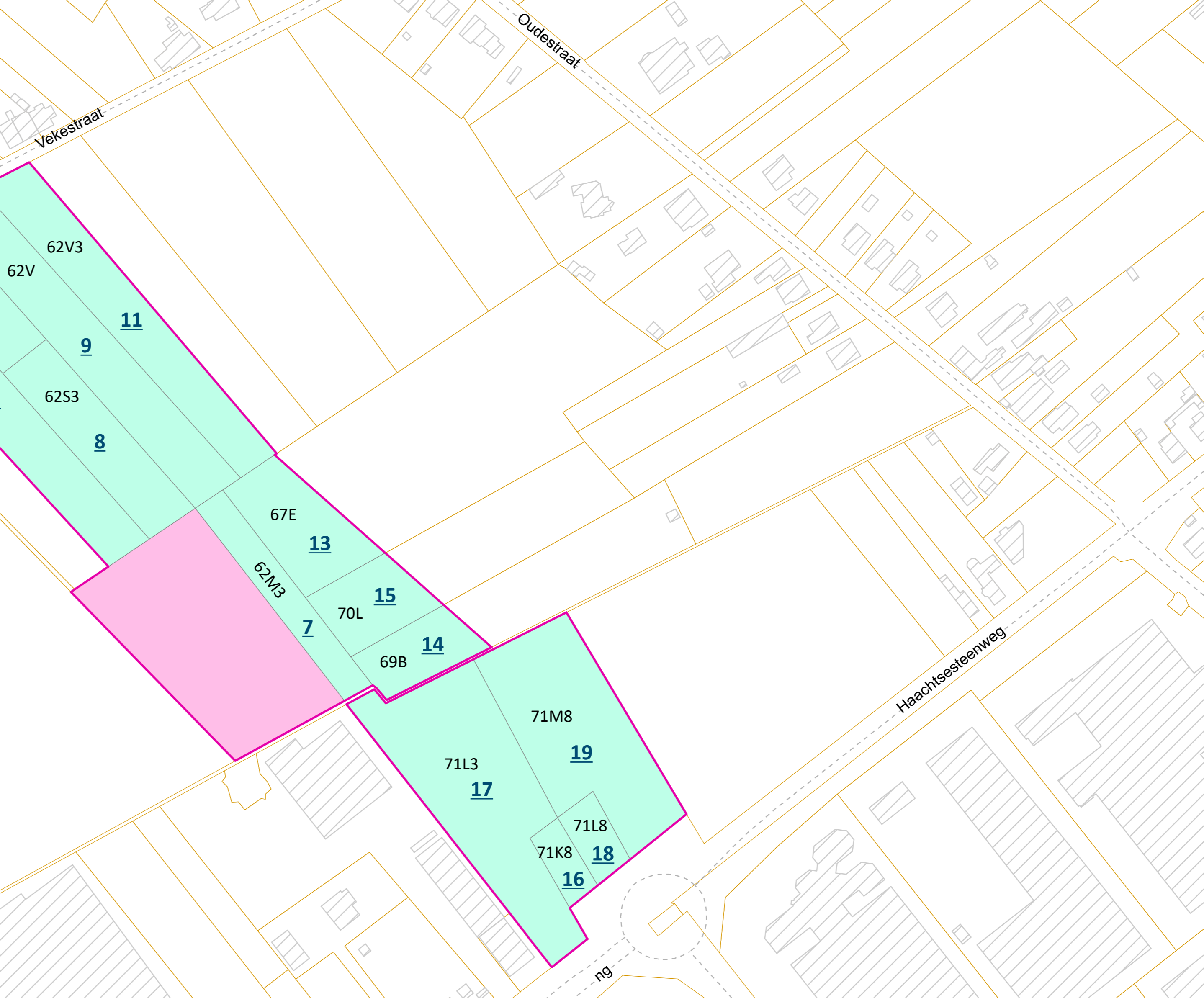
Nr.	Kadastraal perceel			Eigenaar		Woonplaats	Aard van het perceel	Perceelsoppervlakte (volgens legger)	Te onteigenen oppervlakte (volgens GRB)	omtrek	Onteigenende instantie	
	Gemeente	Afdeling	Sectie	Nummer	Naam							Eigendomsrechten
2	1	A	1L	1L	Bastiaens Caroline	-VE 1/1	Oudestraat 83, 1910 KAMPENHOUT	WEILAND	0 32 07	0 20 68	196,1	POM Vlaams-Brabant
3	1	A	7B	7B	Huyghe Paul	-VE 1/1	Paepstraat 37/1, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	1 56 48	1 55 37	508,2	POM Vlaams-Brabant
4	1	A	7C	7C	Intercommunale Haviland	-VE 1/1	Brusselsesteenweg 617, 1731 ASSE	BOUWLAND	0 1 13	0 1 11	82,5	POM Vlaams-Brabant
5	1	A	802	802	Intercommunale Haviland	-VE 1/1	Brusselsesteenweg 617, 1731 ASSE	BOUWLAND	0 72 16	0 38 94	345,3	POM Vlaams-Brabant
7	1	A	62M3	62M3	Toback Willy	-VE 1/3	Sint-Adriaanstraat 76, 3150 HAACHT	WEILAND	0 75 20	0 17 74	263	POM Vlaams-Brabant
8	1	A	62S3	62S3	Toback Guido	-VE 1/3	Duivebergen 14, 3140 KEERBERGEN	WEILAND	0 25 50	0 27 53	263,9	POM Vlaams-Brabant
9	1	A	62V	62V	Toback Paul	-VE 1/3	Herenthoutsesteenweg 20, 2560 NIJLEN	BOUWLAND	0 47 90	0 45 97	422,8	POM Vlaams-Brabant
10	1	A	62V2	62V2	De Duffelaer	-VE 1/1	Balkestraat 13, 1910 KAMPENHOUT	BOUWLAND	0 23 10	0 21 72	219,5	POM Vlaams-Brabant
11	1	A	62V3	62V3	SCOCIETE ROYALE PROTECTRICE DES ANIMAUX DE LA REGION DE LIEGE HUY WAREMME ARLON LUXEMBOURG	-VE 1/4	Rue Bois St-Gilles 146, 4420 SAINT-NICOLAS	BOUWLAND	0 44 50	0 42 21	413,2	POM Vlaams-Brabant
12	1	A	62X	62X	FONDATION CONTRE LE CANCER - STICHTING TEGEN KANKER	-VE 1/4	Leuvensesteenweg 479, 1030 SCHAARBEEK	BOUWLAND	0 47 80	0 47 72	435,5	POM Vlaams-Brabant
13	1	A	67E	67E	Bastiaens Caroline	-VE 1/4	Oudestraat 83, 1910 KAMPENHOUT	WEILAND	1 39 39	0 23 89	207,5	POM Vlaams-Brabant
14	1	A	69B	69B	Verschaeren Irma	-VE 1/4	Pleinstraat 5, 3190 BOORTMEERBEEK	WEILAND	0 50 95	0 14 49	163,1	POM Vlaams-Brabant
15	1	A	70L	70L	Sint-Catharinastraat 13/102, 3070 KORTENBERG	-VE 1/3	Sint-Adriaanstraat 76, 3150 HAACHT	WEILAND	0 52 61	0 16 46	166,4	POM Vlaams-Brabant
16	1	A	71K8	71K8	Toback Willy	-VE 1/3	Duivebergen 14, 3140 KEERBERGEN	WEILAND	0 74 45	0 6 19	108,5	POM Vlaams-Brabant
17	1	A	71L3	71L3	Toback Guido	-VE 1/3	Herenthoutsesteenweg 20, 2560 NIJLEN	BOUWLAND	0 63 00	0 63 21	406,1	POM Vlaams-Brabant
18	1	A	71L8	71L8	POELS Catherine	-VE 1/5	Antwerpssesteenweg 129, 2550 KONTICH	BOUWLAND	0 76 60	0 7 47	114,8	POM Vlaams-Brabant
19	1	A	71M8	71M8	Louis Godellieve	-VE 1/5	Louizastraat 34, 2800 MECHELEN	WEILAND	0 53 10	0 53 23	337,6	POM Vlaams-Brabant
20	1	C	58	58	Louis Maria	-VE 1/5	Van Benedenlaan 38/1, 2800 MECHELEN	BOUWLAND	0 41 60	0 4 15	177,9	POM Vlaams-Brabant
21	1	C	59F	59F	Louis Rita	-VE 1/5	Schijfstraat 85/101, 2800 MECHELEN	BOUWLAND	0 49 98	0 4 32	185	POM Vlaams-Brabant
26	1	C	61D	61D	Van Landeghem Eric	-VG 1/5	Heidestatiestraat (Heide) 32, 2920 KALMTHOUT	BOUWLAND	0 50 22	0 50 83	305,9	POM Vlaams-Brabant
27	1	C	62	62	Van Landeghem Christophe	-BE 1/10	Uffensstraat 2, 2610 ANTWERPEN	BOUWLAND	0 39 70	0 35 41	293,1	POM Vlaams-Brabant

### LEGENDE

- Te onteigenen percelen
- 1 Volgnummer onteigeningstabel
- 321H4 Perceelsnummer
- Lit onteigening uitgesloten percelen na openbaar onderzoek, beslissing directiecomité POM VI-Br dd. 18/09/2020
- Originele contour onteigeningsplan zoals voorgelegd in openbaar onderzoek
- Wegas
- Gebouw
- GRB - administratief perceel

Het onteigeningsplan werd opgemaakt op basis van het GRB (grootstschalig referentiebestand Vlaanderen). De kadastrale gegevens komen uit een rapport getrokken uit de databank dat de kadastrale diensten aan de provincie Vlaams-Brabant aanleverden. Dit rapport vervangt echter geen officieel kadastraal uittreksel, de gegevens dateren van 01/01/2019.

Nr.	Kadastraal perceel			Eigenaar		Woonplaats	Aard van het perceel	Perceelsoppervlakte (volgens legger)	Te onteigenen oppervlakte (volgens GRB)	omtrek	Onteigenende instantie	
	Gemeente	Afdeling	Sectie	Nummer	Naam							Eigendomsrechten
28	1	C	63B	63B	Geens André	-VE 1/2	Gerard Davidstraat 44/201, 8000 BRUGGE	WEILAND	0 27 00	0 28 22	241,6	POM Vlaams-Brabant
29	1	C	65A	65A	Ruttens Denise	-VE 1/2	Ekelweg 3, 9620 ZOTTEGEM	BOUWLAND	0 49 10	0 50 73	311,6	POM Vlaams-Brabant
30	1	C	66C	66C	Huyghe Paul & Faes Emma	-VE 1/1	Paepstraat 37/1, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 56 60	0 58 81	414,4	POM Vlaams-Brabant
31	1	C	66H	66H	Huyghe Paul & Faes Emma	-VE 1/1	Paepstraat 37/1, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 28 10	0 28 30	393,5	POM Vlaams-Brabant
32	1	C	66K	66K	Smets Hilda	-VE 1/2	Vogelzangwij 21, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 28 60	0 27 49	403,9	POM Vlaams-Brabant
33	1	C	67B	67B	Smets Hilda	-VE 1/2	J. Nuytsstraat (WSP) 2, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 83 90	0 84 61	423,2	POM Vlaams-Brabant
34	1	C	67H	67H	Hameis Maria	-VE 1/2	Rijnenvoerstraat 45, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 15 57	0 8 17	130,6	POM Vlaams-Brabant
35	1	C	74B	74B	Hameis Julia	-VE 1/2	Ida Vermeulenstraat 9, 3191 BOORTMEERBEEK	BOUWAARD	0 15 57	0 8 17	130,6	POM Vlaams-Brabant
36	1	C	75	75	Ringoot Francis & Vandesande Anita	-VE 1/1	Oudestraat 40, 3190 BOORTMEERBEEK	HOOG	0 73 50	0 73 47	393,7	POM Vlaams-Brabant
37	1	C	76	76	Ringoot Francis & Vandesande Anita	-VE 1/1	Oudestraat 40, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 73 50	0 73 47	393,7	POM Vlaams-Brabant
38	1	C	77	77	Ringoot Francis & Vandesande Anita	-VE 1/1	Oudestraat 40, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 73 50	0 73 47	393,7	POM Vlaams-Brabant
39	1	C	78	78	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Boortmeerbeek	-VE 1/1	Pastorijstraat 2, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 31 50	0 31 04	230,2	POM Vlaams-Brabant
40	1	C	79A	79A	Leys Nicole	-VE 1/1	Mahoniestraat 5, 9030 GENT	BOUWLAND	0 53 60	0 53 62	298,5	POM Vlaams-Brabant
41	1	C	79B	79B	Leys Nicole	-VE 1/1	Mahoniestraat 5, 9030 GENT	BOUWLAND	1 8 50	1 14 10	456,6	POM Vlaams-Brabant
42	1	C	84A	84A	Peeters Pieter & Vanderveken Joanna	-VE 1/1	Aarschotebaan 55, 1910 KAMPENHOUT	BOS	0 78 73	0 79 27	366,6	POM Vlaams-Brabant
43	1	C	84C	84C	Ringoot Francis & Vandesande Anita	-VE 1/1	Oudestraat 40, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 05 94	4 00 25	862,5	POM Vlaams-Brabant
44	1	C	84D	84D	Ringoot Francis & Vandesande Anita	-VE 1/1	Oudestraat 40, 3190 BOORTMEERBEEK	BERGPLAATS	0 73 73	0 0 75	36,6	POM Vlaams-Brabant
45	1	C	92	92	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Boortmeerbeek	-VE 1/1	Pastorijstraat 2, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	1 02 70	1 08 21	432,2	POM Vlaams-Brabant
46	1	C	93	93	Geens Hugo	-VE 1/3	Sportveldweg 27, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 49 30	0 50 66	339,1	POM Vlaams-Brabant
47	1	C	95B	95B	Geens Monique	-VE 1/3	Oudestraat 24, 3190 BOORTMEERBEEK	BOUWLAND	0 49 30	0 50 66	339,1	POM Vlaams-Brabant
48	1	C	95C	95C	Geens Monique	-VE 1/3	Melkerijweg 15, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 49 40	0 49 80	338,3	POM Vlaams-Brabant
49	1	C	95D	95D	Bertens Lucas	-VE 1/3	De Bergen 4, 2820 BONHEIDEN	WEILAND	0 49 40	0 49 80	338,3	POM Vlaams-Brabant
50	1	C	96A	96A	Bertens Guido	-VE 1/3	Putsesteenweg 249, 2820 BONHEIDEN	WEILAND	0 49 40	0 49 80	338,3	POM Vlaams-Brabant
51	1	C	96B	96B	Bertens Marc	-VE 1/3	Brandheidsstraat 14, 2820 BONHEIDEN	WEILAND	0 49 40	0 49 80	338,3	POM Vlaams-Brabant
52	1	C	97	97	Dekenster Maria	-VE 1/6	Eikenlaan 8, 1820 STEENOKKERZEEL	BOUWLAND	0 33 57	0 34 07	316	POM Vlaams-Brabant
53	1	C	98A	98A	Geens Ludovica	-VE 1/4	Rijnemamesteenweg 169, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 81 90	0 80 11	367,1	POM Vlaams-Brabant
54	1	C	98B	98B	Staes Agnes	-VG 1/4	Rijnemamesteenweg 210, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 81 90	0 80 11	367,1	POM Vlaams-Brabant
55	1	C	98C	98C	Geens Hilde	-BE 1/8	Stampendonk 11, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 34 15	0 33 70	318,1	POM Vlaams-Brabant
56	1	C	103R	103R	Geens Hilde	-BE 1/8	Rijnemamesteenweg 42, 3150 HAACHT	BOUWLAND	0 34 15	0 33 70	318,1	POM Vlaams-Brabant



## Provincie Vlaams-Brabant gemeente Boortmeerbeek - gemeente Kampenhout

### PRUP BEK Kampenhout-Sas

### DEFINITIEF ONTEIGENINGSPLAN

Gezien en voorlopig vastgesteld door het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant in de zitting van 15/05/2020 Op last.

De algemeen directeur De voorzitter

De POM Vlaams-Brabant bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15/07/2020 tot en met 15/08/2020 en bij de POM Vlaams-Brabant van 15/07/2020 tot en met 15/08/2020 Op last.

De algemeen directeur De voorzitter

Gezien en definitief vastgesteld door het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant in de zitting van 20/11/2020 Op last.

De algemeen directeur De voorzitter

OPDRACHTGEVER en ONTWERPER  
Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant  
dhr. Erwin Lammens  
www.pomvlaamsbrabant.be

Provincieplein 1  
3010 Leuven  
016 28 71 90  
info@pomvlaamsbrabant.be

SCHAAL  
0 50 100 meter

DATUM  
20/11/2020

## DE PROVINCIERAAD VAN VLAAMS-BRABANT,

Gelet op het provinciedecreet van 9 december 2015, en in het bijzonder art. 42;

Gelet op het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet), en in het bijzonder de artikelen 6, 7 en 8;

Gelet op de gecodificeerde decreten "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" van 15 mei 2009, en meer bepaald art. 2.4.3, art. 2.4.4 en art. 2.2.12.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op de statuten van de POM Vlaams-Brabant;

Gelet op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas" definitief vastgesteld op 22 september 2015;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 15 mei 2020 betreffende de voorlopige vaststelling van een voorlopig onteigeningsbesluit met betrekking tot percelen in de gemeenten Kampenhout en Boortmeerbeek en betreffende de organisatie van een openbaar onderzoek dienaangaande;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 21 augustus 2020, betreffende de behandeling van het openbaar onderzoek;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 18 september 2020 m.b.t. de vaststelling van een voorlopig onteigeningsbesluit en het verzoek aan de provincieraad tot onteigeningsmachtiging;

Gelet op het op 18 september 2020 ontvangen verzoek tot onteigeningsmachtiging;

Overwegende dat de onteigening van de terreinen noodzakelijk is om het vermelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ten uitvoer te brengen;

Overwegende dat het onteigeningsverzoek voldoet aan de inhoudelijke en vormelijke vereisten van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Overwegende dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas;

Op voorstel van de deputatie,

### BESLUIT:

Aan de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant wordt, conform art. 8 van het Onteigeningsdecreet, machtiging tot onteigening van de volgende 49 percelen verleend:

CAPAKEY	Gemeente	KP Afd.	KP Sectie	KP Nummer
23038A0001/00L000	Kampenhout	1	A	1L
23038A0007/00B000	Kampenhout	1	A	7B
23038A0007/00C000	Kampenhout	1	A	7C
23038A0008/00D002	Kampenhout	1	A	8D2



23038A0062/00M003	Kampenhout	1	A	62M3
23038A0062/00S003	Kampenhout	1	A	62S3
23038A0062/00V000	Kampenhout	1	A	62V
23038A0062/00V002	Kampenhout	1	A	62V2
23038A0062/00V003	Kampenhout	1	A	62V3
23038A0062/00X000	Kampenhout	1	A	62X
23038A0067/00E000	Kampenhout	1	A	67E
23038A0069/00B000	Kampenhout	1	A	69B
23038A0070/00L000	Kampenhout	1	A	70L
23038A0071/00K008	Kampenhout	1	A	71K8
23038A0071/00L003	Kampenhout	1	A	71L3
23038A0071/00L008	Kampenhout	1	A	71L8
23038A0071/00M008	Kampenhout	1	A	71M8
24014C0058/00_000	Boortmeerbeek	1	C	58
24014C0059/00F000	Boortmeerbeek	1	C	59F
24014C0061/00D000	Boortmeerbeek	1	C	61D
24014C0062/00_000	Boortmeerbeek	1	C	62
24014C0063/00B000	Boortmeerbeek	1	C	63B
24014C0065/00A000	Boortmeerbeek	1	C	65A
24014C0066/00G000	Boortmeerbeek	1	C	66G
24014C0066/00H000	Boortmeerbeek	1	C	66H
24014C0066/00K000	Boortmeerbeek	1	C	66K
24014C0067/00B000	Boortmeerbeek	1	C	67B
24014C0074/00B000	Boortmeerbeek	1	C	74B
24014C0075/00_000	Boortmeerbeek	1	C	75
24014C0076/00_000	Boortmeerbeek	1	C	76
24014C0077/00_000	Boortmeerbeek	1	C	77
24014C0078/00_000	Boortmeerbeek	1	C	78
24014C0079/00A000	Boortmeerbeek	1	C	79A
24014C0084/00A000	Boortmeerbeek	1	C	84A
24014C0084/00C000	Boortmeerbeek	1	C	84C
24014C0084/00D000	Boortmeerbeek	1	C	84D
24014C0092/00_000	Boortmeerbeek	1	C	92
24014C0093/00_000	Boortmeerbeek	1	C	93
24014C0094/00_000	Boortmeerbeek	1	C	94





24014C0095/00B000	Boortmeerbeek	1	C	95B
24014C0095/00C000	Boortmeerbeek	1	C	95C
24014C0095/00D000	Boortmeerbeek	1	C	95D
24014C0096/00A000	Boortmeerbeek	1	C	96A
24014C0096/00B000	Boortmeerbeek	1	C	96B
24014C0097/00_000	Boortmeerbeek	1	C	97
24014C0098/00A000	Boortmeerbeek	1	C	98A
24014C0098/00B000	Boortmeerbeek	1	C	98B
24014C0098/00C000	Boortmeerbeek	1	C	98C
24014C0103/00R000	Boortmeerbeek	1	C	103R

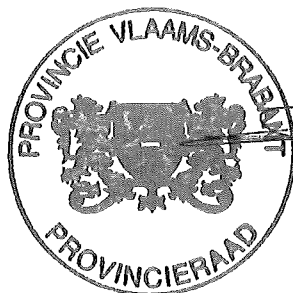
Leuven, 10 november 2020

Van raadswege:

Marc COLLIER  
provinciegriffier

Linda VAN DEN EEDE  
voorzitter

Voor eensluitend afschrift



Marc COLLIER  
provinciegriffier





Tom Vanquaethem  
016 26 72 95  
Tom.Vanquaethem@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: ECO-19-1.2.1-18930  
Dossierkenmerk:

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

POM Vlaams-Brabant  
Tav. de heer Erwin Lammens, algemeen directeur  
Provincieplein 1  
3010 Leuven



**VLAAMS-  
BRABANT**

Mijnheer de algemeen directeur,

**Betreft: Vraag om onteigeningsmachtiging met betrekking tot de uitvoering van Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor het Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas.**

Op 10 november 2020 heeft de provincieraad van Vlaams-Brabant beslist om de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij te machtigen om over te gaan tot de onteigening van de volgende percelen:

CAPAKEY	Gemeente	KP Afd.	KP Sectie	KP Nummer
23038A0001/00L000	Kampenhout	1	A	1L
23038A0007/00B000	Kampenhout	1	A	7B
23038A0007/00C000	Kampenhout	1	A	7C
23038A0008/00D002	Kampenhout	1	A	8D2
23038A0062/00M003	Kampenhout	1	A	62M3
23038A0062/00S003	Kampenhout	1	A	62S3
23038A0062/00V000	Kampenhout	1	A	62V
23038A0062/00V002	Kampenhout	1	A	62V2
23038A0062/00V003	Kampenhout	1	A	62V3
23038A0062/00X000	Kampenhout	1	A	62X
23038A0067/00E000	Kampenhout	1	A	67E
23038A0069/00B000	Kampenhout	1	A	69B
23038A0070/00L000	Kampenhout	1	A	70L
23038A0071/00K008	Kampenhout	1	A	71K8
23038A0071/00L003	Kampenhout	1	A	71L3
23038A0071/00L008	Kampenhout	1	A	71L8

[www.vlaamsbrabant.be/economie](http://www.vlaamsbrabant.be/economie)

23038A0071/00M008	Kampenhout	1	A	71M8
24014C0058/00_000	Boortmeerbeek	1	C	58
24014C0059/00F000	Boortmeerbeek	1	C	59F
24014C0061/00D000	Boortmeerbeek	1	C	61D
24014C0062/00_000	Boortmeerbeek	1	C	62
24014C0063/00B000	Boortmeerbeek	1	C	63B
24014C0065/00A000	Boortmeerbeek	1	C	65A
24014C0066/00G000	Boortmeerbeek	1	C	66G
24014C0066/00H000	Boortmeerbeek	1	C	66H
24014C0066/00K000	Boortmeerbeek	1	C	66K
24014C0067/00B000	Boortmeerbeek	1	C	67B
24014C0074/00B000	Boortmeerbeek	1	C	74B
24014C0075/00_000	Boortmeerbeek	1	C	75
24014C0076/00_000	Boortmeerbeek	1	C	76
24014C0077/00_000	Boortmeerbeek	1	C	77
24014C0078/00_000	Boortmeerbeek	1	C	78
24014C0079/00A000	Boortmeerbeek	1	C	79A
24014C0084/00A000	Boortmeerbeek	1	C	84A
24014C0084/00C000	Boortmeerbeek	1	C	84C
24014C0084/00D000	Boortmeerbeek	1	C	84D
24014C0092/00_000	Boortmeerbeek	1	C	92
24014C0093/00_000	Boortmeerbeek	1	C	93
24014C0094/00_000	Boortmeerbeek	1	C	94
24014C0095/00B000	Boortmeerbeek	1	C	95B
24014C0095/00C000	Boortmeerbeek	1	C	95C
24014C0095/00D000	Boortmeerbeek	1	C	95D
24014C0096/00A000	Boortmeerbeek	1	C	96A
24014C0096/00B000	Boortmeerbeek	1	C	96B
24014C0097/00_000	Boortmeerbeek	1	C	97
24014C0098/00A000	Boortmeerbeek	1	C	98A
24014C0098/00B000	Boortmeerbeek	1	C	98B
24014C0098/00C000	Boortmeerbeek	1	C	98C
24014C0103/00R000	Boortmeerbeek	1	C	103R

Als bijlage vindt u de beslissing van de provincieraad.

Hoogachtend.

Namens de deputatie,



Marc COLLIER  
Provinciegrieffier



Jan SPOOREN  
provinciegouverneur



Ann SCHEVENELS  
gedeputeerde voor economie

Tom Vanquaethem  
016 26 72 95  
Tom.Vanquaethem@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: ECO-19-1.2.1-18930  
Dossierkenmerk:

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

POM Vlaams-Brabant  
Tav. de heer Erwin Lammens, algemeen directeur  
Provincieplein 1  
3010 Leuven



**VLAAMS-  
BRABANT**

Mijnheer de algemeen directeur,

**Betreft: Vraag om onteigeningsmachtiging met betrekking tot de uitvoering van Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor het Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas.**

Op 10 november 2020 heeft de provincieraad van Vlaams-Brabant beslist om de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij te machtigen om over te gaan tot de onteigening van de volgende percelen:

CAPAKEY	Gemeente	KP Afd.	KP Sectie	KP Nummer
23038A0001/00L000	Kampenhout	1	A	1L
23038A0007/00B000	Kampenhout	1	A	7B
23038A0007/00C000	Kampenhout	1	A	7C
23038A0008/00D002	Kampenhout	1	A	8D2
23038A0062/00M003	Kampenhout	1	A	62M3
23038A0062/00S003	Kampenhout	1	A	62S3
23038A0062/00V000	Kampenhout	1	A	62V
23038A0062/00V002	Kampenhout	1	A	62V2
23038A0062/00V003	Kampenhout	1	A	62V3
23038A0062/00X000	Kampenhout	1	A	62X
23038A0067/00E000	Kampenhout	1	A	67E
23038A0069/00B000	Kampenhout	1	A	69B
23038A0070/00L000	Kampenhout	1	A	70L
23038A0071/00K008	Kampenhout	1	A	71K8
23038A0071/00L003	Kampenhout	1	A	71L3
23038A0071/00L008	Kampenhout	1	A	71L8

[www.vlaamsbrabant.be/economie](http://www.vlaamsbrabant.be/economie)

23038A0071/00M008	Kampenhout	1	A	71M8
24014C0058/00_000	Boortmeerbeek	1	C	58
24014C0059/00F000	Boortmeerbeek	1	C	59F
24014C0061/00D000	Boortmeerbeek	1	C	61D
24014C0062/00_000	Boortmeerbeek	1	C	62
24014C0063/00B000	Boortmeerbeek	1	C	63B
24014C0065/00A000	Boortmeerbeek	1	C	65A
24014C0066/00G000	Boortmeerbeek	1	C	66G
24014C0066/00H000	Boortmeerbeek	1	C	66H
24014C0066/00K000	Boortmeerbeek	1	C	66K
24014C0067/00B000	Boortmeerbeek	1	C	67B
24014C0074/00B000	Boortmeerbeek	1	C	74B
24014C0075/00_000	Boortmeerbeek	1	C	75
24014C0076/00_000	Boortmeerbeek	1	C	76
24014C0077/00_000	Boortmeerbeek	1	C	77
24014C0078/00_000	Boortmeerbeek	1	C	78
24014C0079/00A000	Boortmeerbeek	1	C	79A
24014C0084/00A000	Boortmeerbeek	1	C	84A
24014C0084/00C000	Boortmeerbeek	1	C	84C
24014C0084/00D000	Boortmeerbeek	1	C	84D
24014C0092/00_000	Boortmeerbeek	1	C	92
24014C0093/00_000	Boortmeerbeek	1	C	93
24014C0094/00_000	Boortmeerbeek	1	C	94
24014C0095/00B000	Boortmeerbeek	1	C	95B
24014C0095/00C000	Boortmeerbeek	1	C	95C
24014C0095/00D000	Boortmeerbeek	1	C	95D
24014C0096/00A000	Boortmeerbeek	1	C	96A
24014C0096/00B000	Boortmeerbeek	1	C	96B
24014C0097/00_000	Boortmeerbeek	1	C	97
24014C0098/00A000	Boortmeerbeek	1	C	98A
24014C0098/00B000	Boortmeerbeek	1	C	98B
24014C0098/00C000	Boortmeerbeek	1	C	98C
24014C0103/00R000	Boortmeerbeek	1	C	103R

Als bijlage vindt u de beslissing van de provincieraad.

Hoogachtend.

Namens de deputatie,



Marc COLLIER  
Provinciegrieffier



Jan SPOOREN  
provinciegouverneur



Ann SCHEVENELS  
gedeputeerde voor economie



## VOORSTEL nr. nummer

**Betreft: Vraag van de POM Vlaams-Brabant om onteigeningsmachtiging met betrekking tot de uitvoering van Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor het Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas.**

### Verzoek om onteigeningsmachtiging

De provinciale administratie ontving op 18 september 2020 een vraag om onteigeningsmachtiging van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant (hierna ook "POM Vlaams-Brabant" of "de POM" genoemd), overeenkomstig artikel 17 van het decreet d.d. 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (hierna ook "Onteigeningsdecreet" genoemd). Het betreft een onteigening van gronden met het oog op het ontwikkelen van bedrijfsterreinen in de gemeenten Boortmeerbeek en Kampenhout, zoals bestemd door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas.

In vergadering op 18 september 2020 besliste het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant om de onteigeningsmachtiging te vragen aan de provincieraad van Vlaams-Brabant. De aanvraag is beschikbaar in het dossier (bijlage 1). Het directiecomité besliste – na openbaar onderzoek – over de definitieve contour van het onteigeningsplan. De beslissing van het directiecomité betreffende het onteigeningsbesluit waarvoor de machtiging wordt gevraagd, is beschikbaar in het dossier (bijlage 2). De POM keurde een nota betreffende de onteigening goed (beschikbaar in het dossier, bijlage 3). Deze nota behandelt de voorgenomen onteigening inhoudelijk. Het directiecomité verklaarde zich ook akkoord met de schrapping van 7 percelen uit het (op 15 mei vastgestelde) voorlopig onteigeningsplan. Deze schrapping gebeurt naar aanleiding van opmerkingen en bezwaren die werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Een verslag van dit openbaar onderzoek is beschikbaar in het dossier (bijlage 4). Het directiecomité van de POM bevestigde in haar beslissing van 18 september II. dat er voldoende middelen voorhanden zijn om de goederen te verwerven en het onteigeningsdoel te realiseren. De POM besliste om het onteigeningsplan definitief aan te passen, waardoor 49 percelen onteigend dienen te worden.

Het directiecomité van de POM vraagt aan de provincieraad van Vlaams-Brabant machtiging, met het oog op definitieve besluitvorming en definitieve vaststelling van het onteigeningsplan,



en dit op grond van artikel 2.4.4, §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze paragraaf stelt dat het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld moet worden. Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd goedgekeurd door de provincieraad op 22 september 2015. De beslissing werd op 6 november 2015 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Conform artikel 2.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening treedt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in werking 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad. In dit geval dus op 20 november 2015.

\*\*\*

#### De inhoud van de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 18 september 2020

De integrale beslissing van het directiecomité is – zoals vermeld – beschikbaar in het dossier (bijlage 2). Hieronder wordt de beslissing gesitueerd en toegelicht. Naar aanleiding van het voornemen tot onteigening, heeft het directiecomité van de POM op 18 september 2020 beslist om:

- in te stemmen met de toelichtende nota betreffende het definitief onteigeningsbesluit, die de verdere afwikkeling bevat van het op 15 mei 2020 vastgestelde voorlopig onteigeningsbesluit, waarvan de behandeling van het openbaar onderzoek reeds op 21 augustus 2020 werd besproken door het directiecomité. De nota verfijnt de ambitie tot onteigening, en vervolledigt het dossier met het oog op de vraag tot onteigeningsmachtiging aan de provincieraad, met het oog op de goedkeuring van het definitieve onteigeningsbesluit na verkrijging van de machtiging, en met het oog op verderzetting van de onteigeningsprocedure. De nota m.b.t. het voorlopig onteigeningsbesluit na openbaar onderzoek is beschikbaar als bijlage 3.
- akkoord te gaan dat de onroerende goederen die – in vergelijking met het onteigeningsplan zoals voorlopig vastgesteld op 15 mei 2020 – niet meer aangeduid zijn, effectief uit de scope te halen van de onteigeningsintenties van de POM, en dit omwille van de motieven zoals verwoord in de besluitvorming van het directiecomité van 21 augustus 2020. Het betreft 7 percelen. Het oorspronkelijke onteigeningsplan is beschikbaar in het dossier als bijlage 5, de stukken met betrekking tot de besluitvorming d.d. 21 augustus II. zijn beschikbaar in het dossier als bijlagen 6a (notulenbijlagen m.b.t. de vergadering van het directiecomité van de POM op die dag), en 6b (het ontwerpverslag van de vergadering van het directiecomité van de POM van 21 augustus 2020, ongewijzigd goedgekeurd op 18 september 2020).
- te bevestigen dat er tijdig voldoende middelen voorhanden zullen zijn om de aankopen en onteigeningsdoel te realiseren met betrekking tot die onroerende goederen die wél deel blijven uit maken van het onteigeningsplan.
- het onteigeningsplan definitief vast te stellen zoals terug te vinden in annex aan de beslissing van het directiecomité (beschikbaar in het dossier als bijlage 7a: aangepast grafisch plan en onteigeningsplan).
- de onteigeningsmachtiging aan te vragen bij de Provincieraad van Vlaams-Brabant, met het oog op definitieve besluitvorming en definitieve vaststelling van het onteigeningsplan door het directiecomité van de POM.

\*\*\*





### Bevoegdheid van de POM en specifiek van het directiecomité volgens de statuten van de POM

Artikel 9 van de statuten van de POM Vlaams-Brabant behandelt de bijzondere bevoegdheden van de maatschappij. Met het oog op de vervulling van haar missie en taken kan de POM op eigen initiatief en met eigen middelen elk onroerend goed onteigenen, uitrusten, overdragen of er rechten van gebruik en genot op toestaan. De statuten stellen, zoals het vermelde decreet, dat geen onteigening kan plaatsvinden dan met voorafgaande machtiging van de provincieraad.

Artikel 20 van de statuten van de POM Vlaams-Brabant bepaalt dat het directiecomité bevoegd is om alles te doen wat dienstig of nodig is voor het bereiken van het maatschappelijk doel, uitgezonderd hetgeen is voorbehouden door de statuten aan de Raad van Bestuur. Betreffende onteigening worden geen bevoegdheden voorbehouden aan de Raad van Bestuur. Het directiecomité is in deze dus het bevoegde orgaan.

Het volledige aanvraagdossier werd, na goedkeuring door het directiecomité, op 18 september aan de provinciale administratie overgemaakt.

\*\*\*

### Regelgeving en rol van het provinciebestuur: opsomming van de relevante artikelen in het Onteigeningsdecreet

Ter zake geldt het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut (of "Onteigeningsdecreet") van 24 februari 2017. Uitvoeringsmodaliteiten met betrekking tot dit decreet zijn vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet (hierna ook "het uitvoeringsbesluit" genoemd).

Artikel 2 van het Onteigeningsdecreet omschrijft de voornaamste begrippen. Het voorwerp van dit dossier, de machtiging tot onteigening, wordt omschreven als de beslissing van de bevoegde overheid, waarbij ze op basis van een toetsing van zowel de interne als de externe wettigheid van de voorgenomen maatregel, als van de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van hetzelfde decreet, aan de onteigenende instantie de toestemming geeft om het definitief onteigeningsbesluit te nemen. Met betrekking tot deze toets vermeldt de memorie van toelichting bij het decreet dat het voor alle betrokken entiteiten nuttig kan zijn om een toets te organiseren van zowel de interne als de externe wettigheid van de voorgenomen maatregel als van het oogmerk van algemeen nut. Deze toets dient te gebeuren bij het einde van de procedure door de toezichthoudende overheid, net voor het definitieve besluit wordt genomen door de onteigenende instantie.

Het bewuste artikel 3 bepaalt dat onteigening slechts mogelijk is ten algemene nutte, en dit conform artikel 16 van de Grondwet. Onteigening is bovendien enkel mogelijk indien daartoe een uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond is voorzien. Onteigening is slechts mogelijk indien deze noodzakelijk is, en de noodzakelijkheid heeft tegelijk betrekking op drie elementen: (1) het doel van de onteigening, (2) de onteigening als middel, en (3) het voorwerp van de onteigening. De onteigening dient te gebeuren volgens de procedures van het decreet. De onteigening mag – ten slotte – slechts gebeuren tegen een billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling, een principe dat eveneens in artikel 16 van de Grondwet is vastgelegd.

Artikel 6 van het Onteigeningsdecreet somt de instanties op die bevoegd zijn om tot onteigening over te gaan. Art. 6, 5° stelt dat de autonome provinciebedrijven en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen bevoegd zijn. Artikel 7 van hetzelfde decreet bepaalt in het laatste lid dat instanties als de POM slechts tot onteigening kunnen overgaan in die gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening bepaald wordt.



Artikel 8 van het Onteigeningsdecreet bepaalt onder meer dat provinciale ontwikkelingsmaatschappijen pas een definitief onteigeningsbesluit kunnen nemen nadat ze daartoe door de provincieraad van de betreffende provincie gemachtigd zijn. Voor de nadere regels met betrekking tot die machtiging wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit.

Artikelen 10 tot en met 44 van het Onteigeningsdecreet omschrijven de bestuurlijke fase van de onteigening. De vraag om een onteigeningsmachtiging van de POM is te situeren binnen deze fase.

Artikelen 10 tot en met 14 omschrijven de vorm en inhoud van het voorlopig onteigeningsbesluit, dat door de onteigenende instantie moet worden opgemaakt. Voor nadere regels wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit.

Artikelen 15 en 16 omschrijven de onderhandelingsplicht, waaraan de onteigenende instantie onderworpen is. De poging tot onderhandeling moet aangetoond worden.

Artikelen 17 tot en met 23 omschrijven het openbaar onderzoek dat naar aanleiding van de onteigening moet worden georganiseerd.

Artikelen 24 tot en met 27 bepalen de mogelijkheid voor een eigenaar om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen, de vereisten waaraan dergelijk verzoek moet voldoen, en hoe dergelijk verzoek moet worden behandeld.

Artikelen 28 tot en met 30 bepalen de inhoud en de manier waarop het definitief onteigeningsbesluit tot stand komt. Artikel 28, §3 bepaalt dat de onteigeningsmachtiging, voorafgaand aan het definitieve onteigeningsbesluit moet zijn verleend door de bevoegde overheid.

Het uitvoeringsbesluit (art. 2 tem. 5) regelt de procedure met betrekking tot het verlenen van de onteigeningsmachtiging. De onteigenende instantie bezorgt het aanvraagdossier uiterlijk 45 dagen na afloop van een termijn van 90 dagen na afloop van het openbaar onderzoek, indien er geen verzoek tot zelfrealisatie is ingediend, en 160 dagen na afloop van het openbaar onderzoek, indien er wel dergelijk verzoek werd ontvangen. Binnen de 30 dagen na ontvangst van het volledige onteigeningsdossier neemt de machtigende instantie een beslissing. Deze beslissing wordt binnen de 5 dagen meegedeeld aan de aanvrager.

\*\*\*

### Dossiereisen

De vereisten qua samenstelling van het dossier staan opgesomd in het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, een besluit van 27 oktober 2017 (in werking getreden op 1 januari 2018). De samenstelling wordt opgesomd in hoofdstuk 2, Artikel 2. Dit artikel verwijst ook rechtstreeks naar het vermelde decreet. Samen gelezen (decreet en besluit), leidt dit tot de volgende lijst van dossiereisen:

Het verzoek tot machtiging overeenkomstig artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 bevat de volgende documenten:

1° het voorlopig onteigeningsbesluit, vermeld in artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Artikel 10 van het decreet vermeldt de volgende inhoud, voor het voorlopig onteigeningsbesluit (op straffe van nietigheid):



1. de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
2. de vermelding van de onteigenende instantie;
3. de rechtsgrond voor de onteigening;
4. de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
5. de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

Het voorlopige onteigeningsbesluit bevat bovendien altijd, op straffe van nietigheid, de volgende bijlagen:

1. een onteigeningsplan conform artikel 11 van het decreet;
2. een projectnota conform artikel 12 van het decreet.

2° het verslag, vermeld in artikel 21, § 3, van het voormelde decreet;

Het decreet schrijft voor dat de onteigenende instantie na het openbaar onderzoek een verslag opmaakt van de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek. Dit verslag dient mede als bewijs voor het vervullen van alle formaliteiten van het openbaar onderzoek.

3° de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;

4° als dat van toepassing is, de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie, vermeld in artikel 25, tweede lid, van het voormelde decreet, en ingediend conform artikel 24, § 1, van het voormelde decreet;

Artikel 25, tweede lid van het decreet stelt dat de eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht met toepassing van artikel 4 die conform het eerste lid heeft laten weten dat hij tot zelfrealisatie wil overgaan, op straffe van verval, over een termijn van zeventig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek beschikt, om een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen. De eigenaar van het onroerend goed of de houder van het met toepassing van artikel 4 te onteigenen zakelijk recht moet daarin aantonen dat hij voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, vermeld in artikel 24 van het decreet.

5° de bevestiging van een kredietreservatie, waaruit blijkt dat er voldoende middelen vastgelegd zijn op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren;

6° het bodemattest voor de te onteigenen percelen;

7° een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister of, als die niet beschikbaar zijn, vergelijkbare vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen;

8° in voorkomend geval, een desaffectatiebeslissing van een te onteigenen overheid;

9° in geval van een samenloop van de onteigeningsprocedure met een ruimtelijkeplanningsprocedure, de definitieve plannen en besluiten van die procedure.

Deze documenten vormen samen het aanvraagdossier.

\*\*\*

#### Oplijsting en inhoudelijke behandeling van de stukken

In onderstaande paragrafen worden de door de POM Vlaams-Brabant aangeleverde stukken getoetst aan vereisten qua vorm en qua inhoud, en aan de interne en externe wettelijkheid.



## **1° Voorlopig onteigeningsbesluit**

1° het voorlopig onteigeningsbesluit, vermeld in artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Artikel 10 van het decreet vermeldt de volgende inhoud, voor het voorlopig onteigeningsbesluit (op straffe van nietigheid):

### **1. de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;**

De nodige informatie met betrekking tot de te onteigenen gronden werd ter beschikking gesteld. De omschrijving van de te onteigenen goederen is te vinden in bijlage 3 aan dit dossier, de nota bij het onteigeningsbesluit. De te onteigenen percelen vormen de ruimte voor de ontwikkeling van een lokale bedrijvzone enerzijds, en een regionale bedrijvzone anderzijds.

De gemeente Boortmeerbeek verzocht POM Vlaams-Brabant zijn decretale taak op te nemen met betrekking tot de in het RUP aangeduide zone voor lokale bedrijvigheid, meer specifiek zone voor gemengd lokaal bedrijventerrein, overdrukzone B1. 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 het kader van het PRUP op te treden als onteigenende instantie.

Daarnaast wenst POM Vlaams-Brabant in het kader van haar taak voor de realisatie van de gewenste economische structuur ook de ontwikkeling van het naastgelegen gemengd regionaal bedrijventerrein, overdrukzone B2 in het provinciaal RUP 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 te worden. Een inrichtingsplan over de totaliteit van deze zones (bedrijvzone + 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.

Binnen de afbakening van het onteigeningsplan worden dan ook de volgende zones opgenomen:

1. Lokale bedrijvzone B1 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd lokaal bedrijventerrein, overdrukzone B1;
2. Regionale bedrijvzone B2 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd regionaal bedrijventerrein, overdrukzone B2;
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 bedrijvzones en bijhorende infrastructuur – zoals voorzien in het PRUP en de mobiliteitsstudie – gewaarborgd worden.

Het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant stelde op 15 mei 2020 een voorlopig onteigeningsbesluit "Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Bijzonder economisch knooppunt (BEK) Kampenhout-Sas" vast. Dit voorlopig onteigeningsbesluit was voorwerp van een openbaar onderzoek van 15 juli 2020 tot en met 15 augustus 2020.

Het betrof 56 percelen, die geheel of gedeeltelijk zouden worden onteigend.



Op basis van het openbaar onderzoek werden 7 percelen uit het onteigeningsplan geweerd. Daarmee werd tegemoet gekomen aan bezwaren die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geuit. Dit betekent dat het voorstel tot definitief onteigeningsplan de volgende 49 percelen bevat.

<b>CAPAKEY</b>	<b>Gemeente</b>	<b>KP Afd.</b>	<b>KP Sectie</b>	<b>KP Nummer</b>
23038A0001/00L000	Kampenhout	1	A	1L
23038A0007/00B000	Kampenhout	1	A	7B
23038A0007/00C000	Kampenhout	1	A	7C
23038A0008/00D002	Kampenhout	1	A	8D2
23038A0062/00M003	Kampenhout	1	A	62M3
23038A0062/00S003	Kampenhout	1	A	62S3
23038A0062/00V000	Kampenhout	1	A	62V
23038A0062/00V002	Kampenhout	1	A	62V2
23038A0062/00V003	Kampenhout	1	A	62V3
23038A0062/00X000	Kampenhout	1	A	62X
23038A0067/00E000	Kampenhout	1	A	67E
23038A0069/00B000	Kampenhout	1	A	69B
23038A0070/00L000	Kampenhout	1	A	70L
23038A0071/00K008	Kampenhout	1	A	71K8
23038A0071/00L003	Kampenhout	1	A	71L3
23038A0071/00L008	Kampenhout	1	A	71L8
23038A0071/00M008	Kampenhout	1	A	71M8
24014C0058/00_000	Boortmeerbeek	1	C	58
24014C0059/00F000	Boortmeerbeek	1	C	59F
24014C0061/00D000	Boortmeerbeek	1	C	61D
24014C0062/00_000	Boortmeerbeek	1	C	62
24014C0063/00B000	Boortmeerbeek	1	C	63B
24014C0065/00A000	Boortmeerbeek	1	C	65A
24014C0066/00G000	Boortmeerbeek	1	C	66G
24014C0066/00H000	Boortmeerbeek	1	C	66H
24014C0066/00K000	Boortmeerbeek	1	C	66K
24014C0067/00B000	Boortmeerbeek	1	C	67B
24014C0074/00B000	Boortmeerbeek	1	C	74B
24014C0075/00_000	Boortmeerbeek	1	C	75
24014C0076/00_000	Boortmeerbeek	1	C	76
24014C0077/00_000	Boortmeerbeek	1	C	77



24014C0078/00_000	Boortmeerbeek	1	C	78
24014C0079/00A000	Boortmeerbeek	1	C	79A
24014C0084/00A000	Boortmeerbeek	1	C	84A
24014C0084/00C000	Boortmeerbeek	1	C	84C
24014C0084/00D000	Boortmeerbeek	1	C	84D
24014C0092/00_000	Boortmeerbeek	1	C	92
24014C0093/00_000	Boortmeerbeek	1	C	93
24014C0094/00_000	Boortmeerbeek	1	C	94
24014C0095/00B000	Boortmeerbeek	1	C	95B
24014C0095/00C000	Boortmeerbeek	1	C	95C
24014C0095/00D000	Boortmeerbeek	1	C	95D
24014C0096/00A000	Boortmeerbeek	1	C	96A
24014C0096/00B000	Boortmeerbeek	1	C	96B
24014C0097/00_000	Boortmeerbeek	1	C	97
24014C0098/00A000	Boortmeerbeek	1	C	98A
24014C0098/00B000	Boortmeerbeek	1	C	98B
24014C0098/00C000	Boortmeerbeek	1	C	98C
24014C0103/00R000	Boortmeerbeek	1	C	103R

**Tabel 1: opsomming van de percelen die, bij beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant, deel uitmaken van het onteigeningsplan zoals vastgesteld op 18 september 2020.**

Voor details betreffende de eigenaars en de eigendomsrechten (volle eigendom of bezwaarde eigendom), de aard van het perceel (weiland, bouwland, huis...) verwijzen we naar het onteigeningsplan in het dossier, nl. bijlage 7a, het grafisch plan, en bijlage 7b, een tabel met details betreffende elk van de percelen.

De na openbaar onderzoek geweerde percelen worden hieronder opgesomd.

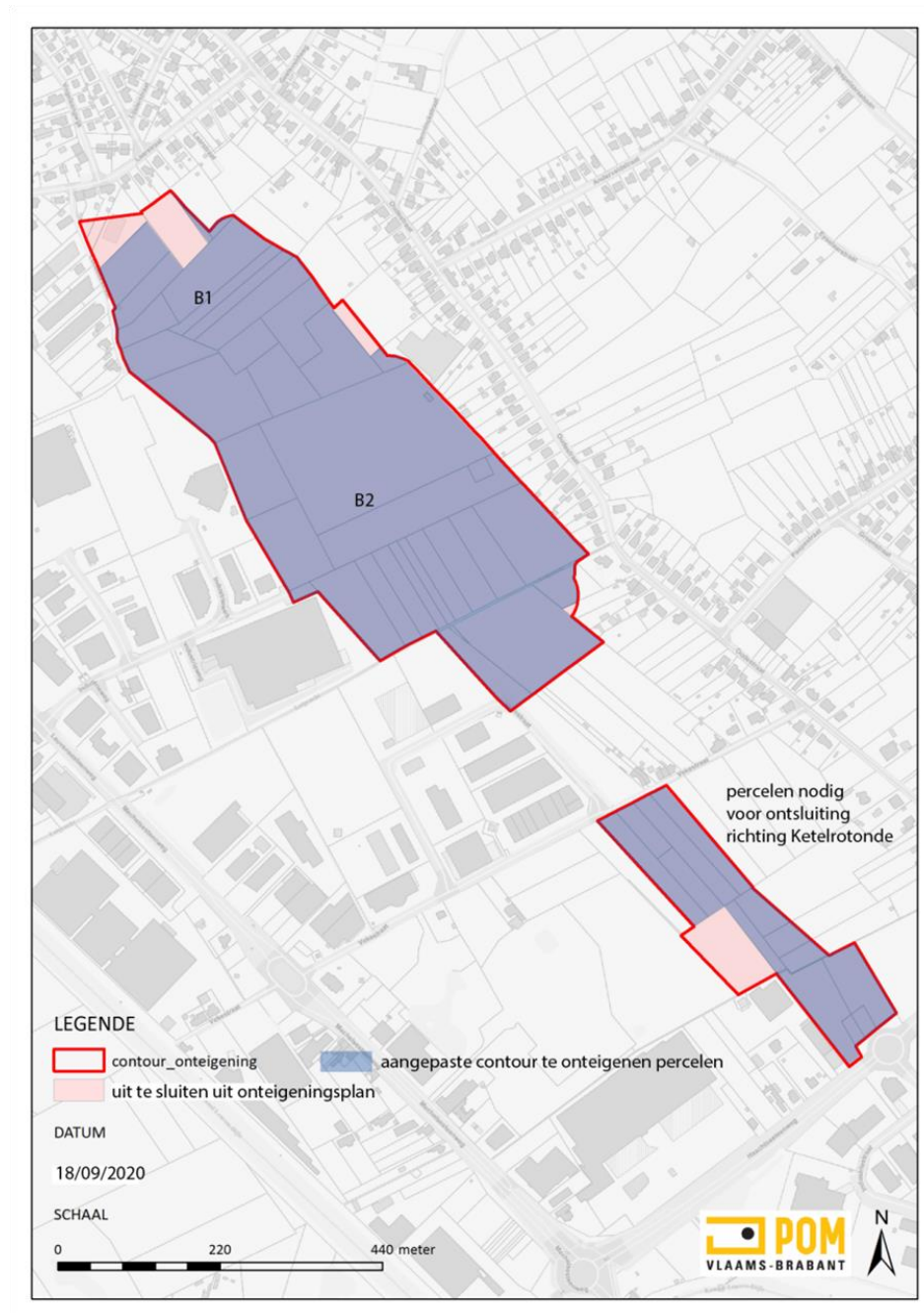
<b>CAPAKEY</b>	<b>gemeente</b>	<b>KP Afd.</b>	<b>KP Sectie</b>	<b>KP Nummer</b>
23038A0001/00H000	Kampenhout	1	A	1H
23038A0062/00L003	Kampenhout	1	A	62L3
24014C0059/00R000	Boortmeerbeek	1	C	59R
24014C0060/00A002	Boortmeerbeek	1	C	60A2
24014C0060/00W000	Boortmeerbeek	1	C	60W
24014C0061/00C000	Boortmeerbeek	1	C	61C
24014C0073/00K002	Boortmeerbeek	1	C	73K2

**Tabel 2: opsomming van de percelen die, bij beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant, geweerd werden uit het onteigeningsplan zoals voorlopig vastgesteld op 15 mei 2020.**

Zie verder voor een bespreking van deze percelen en de beoordeling van de redenen om ze te weigeren.



Grafische voorstelling van de te onteigenen gronden werd door de POM opgenomen in de toelichtende nota bij het onteigeningsbesluit (de eerder vermelde bijlage 3 aan het dossier). De afbakening van het onteigeningsplan tegen de achtergrond van het grootschalig referentiebestand wordt hieronder overgenomen. De toelichtende nota bevat verder nog een figuur van dezelfde afbakening, tegen de achtergrond van een orthofoto.



Figuur 1: afbakening van de te onteigenen terreinen zoals opgenomen in de toelichtingsnota

In het dossier is verder ook beschikbaar:



- als bijlage 5a, het grafisch plan met de vermelding van alle percelen die voorwerp uitmaakten van het voorlopig onteigeningsplan zoals vastgesteld door het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant op 15 mei 2020;
- als bijlage 5b, het voorlopig onteigeningsbesluit
- bijlage 7a en 7b, het na openbaar onderzoek gewijzigde grafisch plan en een tabel met detailgegevens betreffende de percelen.

Verschil tussen de beide grafische plannen is dat naar aanleiding het openbaar onderzoek en verdere onderhandelingen, de zeven percelen vermeld in tabel 2 in dit voorstel, uit het onteigeningsplan werden geweerd.

## **2. de vermelding van de onteigenende instantie;**

Het dossier bevat voor elk van de percelen de te onteigenen instantie, het betreft steeds de POM Vlaams-Brabant.

## **3. de rechtsgrond voor de onteigening;**

Het algemeen juridisch kader voor de onteigening wordt gevormd door artikel 16 van de Grondwet, dat stelt: “Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling”, en door het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Zoals hoger vermeld bepaalt dit decreet in art. 7, laatste lid, dat instanties als de POM slechts tot onteigening kunnen overgaan in die gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening bepaald wordt. De POM verwijst in de toelichtingsnota (bijlage 3 aan het dossier), naar art. 2.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als rechtsgrond. Dat artikel stelt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kan worden gebracht. Het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie is, zoals vermeld, het provinciaal RUP voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas, door de provincieraad goedgekeurd op 22 september 2015, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 6 november 2015 en in werking tredend 14 dagen na die datum, dus op 20 november 2015.

Als aanvullende rechtsgrond vermeldt de POM in de toelichtingsnota het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012. Dit decreet vormt het kader voor het ruimtelijk economisch beleid in Vlaanderen. Dat beleid heeft tot doel: (1) te voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor bedrijven in lijn met de economische ambities van Vlaanderen, (2) het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting doelmatiger, dat wil zeggen sneller, efficiënter en effectiever te maken, (3) zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen, de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting te verlengen.

## **4. de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;**

De nota die als bijlage 3 aan het dossier gaat omschrijft het onteigeningsdoel van algemeen nut. Het vermelde PRUP bestemde de betreffende gronden als bedrijventerrein, maar zij kunnen nog niet als bedrijventerrein in gebruik worden genomen. De bedrijventerreinen – zowel het deel bestemd als lokale bedrijvenzone als het deel bestemd als regionale bedrijvenzone – dienen eerst nog ontwikkeld te worden: wegenis en buffers moeten worden aangelegd, het terrein moet ook worden ingedeeld in kavels.

De POM verwijst naar artikel 2.4.3, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin wordt gesteld dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kan





worden gebracht. De rechtspraak leidt uit die bepaling een vermoeden van algemeen nut af voor onteigeningen ter realisatie van een RUP. De inhoud van het dossier, en in het bijzonder de nood aan een integrale ontwikkeling, het feit dat er geen overheersende privé-grondeigenaar is (geen van de huidige eigenaars heeft meer dan 50% van de projectzone in handen), het feit dat er sinds de inwerkingtreding van het betreffende RUP eind 2015 geen privé-initiatief heeft plaatsgevonden om het RUP tot uitvoering te brengen en het feit dat de maatregelen in functie van een duurzame inrichting een grote investeringskost veroorzaken, doet besluiten dat er nood is aan een openbaar initiatief, en dat het vermoeden van algemeen nut niet kan weerlegd worden.

## **5. de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.**

De POM haalt verder in de nota als bijlage 3 aan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een integrale en samenhangende ontwikkeling oplegt, waarbij de infrastructuur en de buffers worden gerealiseerd, voorafgaand aan de vergunningverlening ten behoeve van de individuele (bedrijfs)kavels. Voor het aanleggen van een duurzame bedrijvenzone is een globale ontwikkeling van het gebied vereist. Een versnipperde eigendomsstructuur zou de ontwikkeling zoals beoogd door het ruimtelijk uitvoeringsplan belemmeren.

Het Onteigeningsdecreet vermeldt in art. 3, §3 dat onteigening, overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, slechts mogelijk is als dit noodzakelijk is. Deze onteigeningsnoodzaak heeft, volgens dezelfde paragraaf, op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:

- 1° het doel van de onteigening;
- 2° de onteigening als middel;
- 3° het voorwerp van de onteigening.

De memorie van toelichting bij het decreet licht deze drie elementen als volgt toe. Er moet voor elke onteigening worden nagegaan:

*1° of het doel van de onteigening noodzakelijk is, het moet een dwingende reden van algemeen belang uitmaken*

De toelichtende nota van de POM verwijst naar de bekende schaarste aan bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant in het algemeen, en in de regio rond Kampenhout-Sas in het bijzonder. Ontwikkeling van nieuwe terreinen moet doelmatig verlopen: snel, efficiënt en effectief. Vandaar de nood aan een integrale ontwikkeling van de terreinen. Met de goedkeuring van het PRUP voor het specifiek economisch knooppunt Kampenhout-Sas, heeft de overheid geoordeeld dat aan de nood aan ruimte voor economische activiteiten tegemoet diende te worden gekomen door bestemming en ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen, aansluitend op de bestaande cluster economische activiteiten rond Kampenhout-Sas en de kruising van N21 (Brussel-Haacht) en N26 (Mechelen-Leuven).

PRUP BEK Kampenhout-Sas legt een integrale en samenhangende ontwikkeling op, waarbij infrastructuur en buffers worden gerealiseerd voorafgaand aan de vergunningverlening ten behoeve van individuele kavels. Om een duurzame bedrijvenzone 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 één globale ontwikkeling is hierin essentieel. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat alle gronden binnen handen van één zelfde eigenaar zijn. Een verspreid eigenaarschap zou de duurzame ontwikkeling van het terrein, passend bij de Vlaamse en provinciale ambities inzake ruimtelijke ordening, belemmeren. Een openbaar initiatief is noodzakelijk om dit tot een goed einde te brengen en om een volwaardig bedrijventerrein te kunnen aanbieden.



De onteigening kadert in de uitvoering van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het spreekt dan ook voor zich dat het conform is het provinciaal beleid, in het bijzonder inzake ruimtelijke ordening en regionaal economisch beleid.

Ondanks de schaarste aan bedrijventerreinen in de provincie en in de omgeving, is een privaat initiatief tot een integrale ontwikkeling – zoals reeds gesteld – weinig waarschijnlijk: geen van de huidige eigenaars heeft meer dan de helft van de projectzone in handen. Bovendien is een privaat initiatief tot op heden uitgebleven, hoewel het RUP reeds van kracht is sinds eind 2015. Aan de maatregelen in functie van de duurzame inrichting van het terrein is bovendien een aanzienlijke investeringskost verbonden.

*2° Of dit doel enkel kan bereikt worden door onteigening. Dit houdt in dat er redelijkerwijze geen alternatief bestaat voor het gebruik van de onteigeningsdwang wanneer de onteigende instantie het onroerend goed wenst te verwerven*

De POM stelde aan elk van de eigenaars een voorstel tot aankoop in der minne voor. Dit leidde niet tot een aankoop van de terreinen. Hoewel meerdere eigenaars zich, zoals aangehaald, wel kunnen vinden in het prijsvoorstel van de POM, werd tot op heden met geen enkele eigenaar een verkoop worden gesloten. Een onteigening conform de bepalingen van het Onteigeningsdecreet is dus de aangewezen manier om de volledige terreinen te verwerven en de bedrijvenzone in haar integraliteit te kunnen ontwikkelen. Om het risico te vermijden dat de ontwikkeling alsnog wordt verhinderd door de houding van grondeigenaren, waardoor de integraliteit of de realisatie van infrastructuur wordt bedreigd, schakelt de POM het instrument van onteigening in. De vraag tot onteigeningsmachtiging van de POM betreft de bestuurlijke fase van de onteigening. De onderhandelingen met de eigenaars lopen ondertussen verder. Het is niet uitgesloten dat met een aantal eigenaren alsnog een akkoord in der minne wordt bekomen.

*3° Of wel degelijk het geviseerde goed moet worden onteigend, en niet een ander goed*

De onteigening wordt uitgevoerd om invulling te kunnen geven aan de bestemming die de terreinen krijgen volgens de bepalingen van het provinciaal RUP voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas. Uiteraard is verwerving van elk ander goed dan de percelen die door het RUP als bedrijventerrein of bijhorende bufferzone worden bestemd en de percelen noodzakelijk voor de ontsluiting van het bedrijventerrein, niet nuttig met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijvenzone. Er is met andere woorden geen alternatief dan het verwerven van de door de POM beoogde gronden.

### ***Bijlagen aan het voorlopig onteigeningsbesluit***

Op straffe van nietigheid dient het voorlopig onteigeningsbesluit twee bijlagen te bevatten:

#### **1. een onteigeningsplan conform artikel 11 van het decreet;**

Concreet dient het plan de volgende elementen te bevatten: de omtrek van de te onteigenen onroerende goederen, afzonderlijk of samengevoegd;

- de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en de onroerende goederen;
- de naam van de eigenaars volgens kadastrale of andere voor de onteigenende instantie beschikbare gegevens;
- de onteigenende instantie per perceel en onroerend goed dat onteigend wordt.



Het onteigeningsplan in definitieve vorm is beschikbaar in het dossier als bijlage 7a (grafisch plan) en 7b (detailgegevens betreffende de percelen). Het voldoet aan de vereisten van artikel 11 van het decreet.

**2. een projectnota conform artikel 12 van het decreet. Concreet dient deze nota te bestaan uit:**

- een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
- in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
- in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
- in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

De projectnota is beschikbaar in het dossier, als bijlage 8. Ze voldoet aan de eisen van art. 12 van het decreet.

Het projectplan wordt geënt op het RUP, beoogt de ontwikkeling van de gemengde lokale bedrijventone Boortmeerbeek enerzijds, en de ontwikkeling van de regionale bedrijventone anderzijds. Alle stukken met betrekking tot het RUP zijn beschikbaar in het dossier (bijlagen 9a tem. 9g). We vermelden in het bijzonder het grafisch plan, bijlage 9c.

Op vraag van de gemeente Boortmeerbeek neemt de POM Vlaams-Brabant de ontwikkeling van het gemengd lokaal bedrijventerrein B1 (art. 1, overdrukzone) op zich. Een terrein van ca. 4,2 ha en bijkomend ca. 1,4 ha groenbuffer. Daarnaast wenst de POM ook de ontwikkeling van de naastgelegen regionale bedrijventone B2 (art. 2, overdrukzone) 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 projectnota bevat ook een oplossing voor de ontsluiting van de bedrijventerreinen. Voor de bedrijventone B1 bevat de nota bovendien een voorstel van inrichtingsplan.

De POM wenst in een eerste fase (2020-2021) 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 loopt langsheen de zone B2 die in 2de 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, voor 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.

De tweede fase (2022-2023) omvat de verwerving van de resterende percelen ter hoogte van de bedrijventone B2. Het gaat om een totale oppervlakte van ca. 13,6 ha (waarvan 11,6 ha voor bedrijventone). Ook de percelen noodzakelijk voor de verdere ontsluiting van de bedrijventones richting de N21 (ketelrotonde op Haachtsesteenweg) worden verworven. Na aankoop van de gronden kan POM verder gaan met de ontwikkeling van de bedrijventone B2 alsook met de aanleg van de ontsluitingsweg richting Vekestraat en Haachtsesteenweg.

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.



Inzake beheer meldt de POM dat de wegenis behorende tot de hoofdontsluiting, de interne wegenis van de bedrijvzone, samen met alle elementen van de wegwitrusting, de nutsvoorzieningen en watersystemen na realisatie zullen worden overgedragen naar het openbare domein. De buffers ingericht voor meervoudig en gedeeld recreatief gebruik, zullen eveneens worden overgedragen naar het openbaar domein.

### **2° het verslag, vermeld in artikel 21, § 3, van het Onteigeningsdecreet**

Het decreet schrijft voor (in art. 21, §3) dat de onteigenende instantie na het openbaar onderzoek een verslag opmaakt van de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek. Dit verslag dient mede als bewijs voor het vervullen van alle formaliteiten van het openbaar onderzoek.

De POM heeft dit verslag aan het aanvraagdossier toegevoegd. Het is, zoals reeds vermeld, beschikbaar in het dossier als bijlage 4. Het behandelt 12 bezwaarschriften. Het openbaar onderzoek heeft voor de POM aanleiding gegeven om meerdere percelen uit het onteigeningsplan te weren.

De noodzaak voor de onteigening ligt in de versnipperde eigendomsstructuur van de gronden binnen de perimeter van zones B1 en B2. Dit feit hindert bemoeilijkt de integrale ontwikkeling van de bedrijvzones, inclusief al wat daarbij hoort, en in het bijzonder de bufferzones. Het samenbrengen van alle gronden in handen van één eigenaar garandeert dat het terrein wordt gerealiseerd inclusief de onrendabele delen, i.c. de bufferzones. Daarom moet met de grootste omzichtigheid worden geoordeeld over het eventueel weren van percelen uit het onteigeningsplan. Hieronder wordt dan ook de motivatie van de POM Vlaams-Brabant om percelen te weren, samengevat.

Het betreft ten eerste het perceel Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 59R, en ten tweede het perceel Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 61C, die worden geweerd n.a.v. bezwaar nr. 9, waarin de bezwaarindiener en eigenaar claimt zelf het betreffende deel van de bufferzone te kunnen realiseren. Dit is dus een vorm van zelfrealisatie conform de bepalingen van het Onteigeningsdecreet (art. 24 tem. 27). Het perceel 59R is deels in gebruik als schapenweide, het is reeds voor een groot deel bebost met hoogstammen. Op het perceel 61C staat een loods, die haar oorsprong vindt in een landbouwbedrijf. De loods is vergund en heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Met de eigenaars van de percelen 59R en 61C zijn er verregaande gesprekken, en ligt er een akkoord voor met betrekking tot de inrichting van de bufferzone conform de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, en met steun van de POM Vlaams-Brabant. Het behoud van de bebouwing is af te stemmen met de samenhangende inrichting van de bedrijvzones volgens de voorschriften van het RUP. Omwille van die reden weert de POM de samenhangende eigendom van de percelen 59R en 61C uit de contour van de onteigening.

Ten derde wordt een perceel Kampenhout 1e afd., sectie A 1H geweerd, naar aanleiding van bezwaarschrift 3. Volgens de beschrijving in het bezwaar is het stuk grond reeds ingevuld als buffer met recreatief gebruik volgens de voorschriften van het RUP. Onteigening om de doelstellingen van het RUP te realiseren is dus niet nodig. Dit betreft enkel bufferzone, op dusdanige afstand van het bedrijventerrein dat de geluidswal of het geluidscherm niet op dit perceel gerealiseerd zal worden en waarvoor dus enkel de verplichting tot aanplanting van dicht begroeid bos van toepassing is. Op dit stuk tuin zijn reeds hoogstammen aangeplant, waardoor de bufferende functie op dit perceel de facto gerealiseerd is, en onteigening niet nodig is. Aangezien er reeds bomen staan, en aangezien deze conform aan de bestemming volgens het RUP zijn, zal er geen vergunning kunnen bekomen worden voor het kappen van deze bomen. De invulling van de bestemming is dan ook voor de lange termijn gegarandeerd. De POM maakt verdere afspraken met de betrokken eigenaars.



Ten vierde wordt geweerd: perceel Boortmeerbeek, 1e afd. sectie C, 73K2. Op dit perceel is de functie als buffer reeds deels gerealiseerd. Deze functie kan verder worden ingevuld zonder eigendomsoverdracht, met steun van de POM Vlaams-Brabant. De POM Vlaams-Brabant is hierover in gesprek met de eigenaar.

Ten vijfde wordt geweerd: perceel Kampenhout, 1e afd. sectie A, 62 L3. Dit perceel is niet gelegen binnen de contour van de overdrukzones B1 of B2. Het dient niet om de bedrijvzones of buffers te realiseren. Het is gelegen tussen de bedrijvzones en de N21 (Haachtsesteenweg). Het was geselecteerd om de ontsluiting van de bedrijvzones naar die openbare weg te realiseren, maar na verder onderzoek blijkt dat de weginfrastructuur kan worden gerealiseerd zonder gebruik te maken van het betreffende perceel.

Tenslotte besliste de POM om nog te weren: twee percelen in het noordwesten van de site, nl. (ten zesde): perceel Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 60A2 en (ten zevende): perceel Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 60W2. Deze percelen vallen slechts voor een klein deel binnen het plangebied (meer bepaald de bufferzone). Het betreft delen van tuinen. Het behoud van die tuinen doet geen afbreuk aan de functie als buffer. Deze twee kleine stukken grond zijn gelegen in het uiterste noordwesten van het terrein. Zij zijn beiden in gebruik als tuin. Vanaf het bedrijventerrein gezien, liggen zij achter de loods op perceel 61C. Op het perceel 60A2 is de zuidpunt ingekleurd als ruimte voor bedrijvigheid. De exacte oppervlakte van dit 'paarse gedeelte' kan enkel nauwkeurig bepaald worden door een opmeting op het terrein, maar het zal in elk geval zo klein zijn dat het nadeel door het niet benutten van dit deel verwaarloosbaar is. Door het uit het onteigeningsplan weren van de percelen Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 59R, en Boortmeerbeek, 1e afd., sectie C, 61C, is de link tussen de twee tuinpercelen en de rest van het onteigeningsplan volledig doorgeknipt.

Alles samen worden dus, zoals vermeld, 7 percelen geweerd uit het voorlopig onteigeningsbesluit.

De POM maakte de nodige bewijsstukken met betrekking tot de aankondiging van het openbaar onderzoek over aan de provinciale administratie. Ze voldoen aan de voorschriften van art. 11 tem. 13 van het uitvoeringsbesluit. De bewijsstukken zijn beschikbaar in het dossier, als onderdeel van bijlage 10.

### **3° de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling**

Art. 15 en 16 van het Onteigeningsdecreet schrijven een onderhandelingsplicht voor. De POM Vlaams-Brabant heeft aan alle eigenaars een minnelijk bod voorgesteld, tegen een gunstige vergoeding, nl.:

- 65 euro/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein niet gelegen aan uitgeruste weg;
- 80 euro/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein wel gelegen aan uitgeruste weg;
- 5 tot 7 euro/m<sup>2</sup> voor gronden in buffergebied.

Het merendeel van de eigenaars kan zich vinden in het voorstel van vergoeding van de POM Vlaams-Brabant, wat een zeer sterke indicatie is van de billijkheid van de voorgestelde vergoeding.

De POM voegde de bewijzen met betrekking tot dit onderhandelingsdossier toe aan het aanvraagdossier. De stukken zijn beschikbaar in het dossier, als bijlage 10. Zij voldoen aan de vereisten van art. 15 en 16 van het Onteigeningsdecreet, en van art. 6 en 7 van het uitvoeringsbesluit.



**4° als dat van toepassing is, de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie, vermeld in artikel 25, tweede lid, van het voormelde decreet, en ingediend conform artikel 24, § 1, van het voormelde decreet**

Het Onteigeningsdecreet regelt in art. 24 tem. 27 de mogelijkheid, voor eigenaars die met een onteigening geconfronteerd worden, om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen bij de onteigenende organisatie. De eigenaar die dergelijk verzoek heeft, moet dit tijdens het openbaar onderzoek kenbaar maken. Indien dergelijk verzoek wordt ingediend, krijgt de eigenaar een termijn van 70 dagen na het einde van het openbaar onderzoek om een gestaafd dossier in te dienen. Hij of zij dient aan te tonen te voldoen aan een aantal voorwaarden die in art. 24 van het decreet staan opgesomd.

Met betrekking tot drie percelen werd tijdens het openbaar onderzoek gewag gemaakt van een voornemen tot zelfrealisatie.

- Percelen te Boortmeerbeek, kadastrale afdeling 1, sectie C, nummers 59R en 61C. Deze percelen werden uit het onteigeningsplan geweerd, zie hoger.
- Perceel te Boortmeerbeek, kadastrale afdeling 1, sectie C, nummer 103R. Met betrekking tot dit perceel werd in voorwaardelijke termen een opmerking gemaakt tijdens het openbaar onderzoek. De POM nam contact met de eigenaar Warehouses De Pauw (afgekort: WDP) uit Meise (Wolvertem). Dit is een bedrijf dat zelf actief is in de verhuur van bedrijfsgebouwen. Vandaar de interesse voor terreinen bestemd als bedrijventoneel. Het vermelde perceel 103R is een groot perceel waarop het bedrijf een bedrijfsgebouw heeft. Slechts een heel klein deel van dit perceel, 5,54 are groot, het meest noordelijke punt, valt binnen de contouren van het RUP, en dient dus te worden onteigend (geel gemarkeerd).



Omwille van het zeer voorwaardelijk karakter van de uitspraken over zelfrealisatie heeft de POM de eigenaar via een aangetekend schrijven gevraagd om de intentie concreet te maken. Warehouses De Pauw heeft hierop niet gereageerd met een verduidelijkend schrijven. Wel is er tussen de POM en Warehouses De Pauw een gesprek op gang gekomen. Als aanbieder van bedrijfsruimte heeft WDP interesse in de nieuwe ruimte voor bedrijvigheid die de POM creëert. Net omwille van het bescheiden stukje grond van WDP binnen de onteigening, en de interesse die het bedrijf heeft in het nieuwe bedrijventerrein, mag er een constructieve houding verwacht worden van de eigenaar, ten aanzien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Niettemin is het met het oog op het correct doorlopen van de procedure tot machtiging, aangewezen dat er door de provincieraad pas een beslissing wordt genomen over de onteigeningsmachtiging, na het voorbijgaan van de termijn voor het indienen van gestaafde



dossiers tot zelfrealisatie. Deze termijn is afgelopen op 24 oktober 2020, zijnde 70 dagen na afloop van het openbaar onderzoek (laatste dag: 15 augustus II.).

**5° de bevestiging van een kredietreservatie, waaruit blijkt dat er voldoende middelen vastgelegd zijn op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren**

De POM vermeldt in haar beslissing van 18 september II. dat er voldoende middelen voorhanden zullen zijn om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren. De projectnota spreekt van een totale kost van 14,1 miljoen euro (6,5 voor de ontwikkeling van de zone B1, en 7,6 miljoen voor de ontwikkeling van de zone B2). Het project kan gerealiseerd worden met middelen uit het streekfonds van de POM Vlaams-Brabant, aangevuld met subsidies van de Vlaamse overheid (er is reeds een principiële akkoord) en met geleende middelen. Gezien de relatief hoge solvabiliteitsratio van de POM (42,5% bij afsluiten boekjaar 2019) worden geen problemen verwacht m.b.t. het verkrijgen van een krediet.

**6° het bodemattest voor de te onteigenen percelen**

Met betrekking tot alle percelen werden bodemattesten toegevoegd aan het dossier. Deze stukken zijn beschikbaar in het dossier als bijlage 11. Op basis van de bodemattesten moet geen nood aan bodemsanering worden verwacht.

**7° een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister of, als die niet beschikbaar zijn, vergelijkbare vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen**

De uittreksels uit de vergunningsregisters werden door de POM Vlaams-Brabant aangeleverd en toegevoegd aan het dossier. Deze stukken zijn beschikbaar in het dossier als bijlage 12.

**8° in voorkomend geval, een desaffectatiebeslissing van een te onteigenen overheid**

Niet van toepassing.

**9° in geval van een samenloop van de onteigeningsprocedure met een ruimtelijkeplanningsprocedure, de definitieve plannen en besluiten van die procedure**

Niet van toepassing. De onteigening handelt in uitvoering van een bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan.

\*\*\*

**Conclusie**

Het dossier door de POM Vlaams-Brabant ingediend, met als voorwerp het verzoek tot machtiging tot onteigening van gronden te Kampenhout en Boortmeerbeek, met als doel de nodige terreinen te verwerven voor de ontwikkeling van de bedrijvzones B1 en B2 uit het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingsplan voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas, voldoet aan de vormelijke en inhoudelijke vereisten van het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut (Vlaams Onteigeningsdecreet) van 24 februari 2017 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het voornemen van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij geeft uitvoering aan het provinciaal beleid inzake economie en ruimtelijke ordening.

De voorgestelde onteigening doorstaat de toets inzake interne en externe wettigheid.



Indien de provincieraad akkoord gaat met dit voorstel, wordt hij verzocht het volgende besluit te nemen:





## DE PROVINCIERAAD VAN VLAAMS-BRABANT,

Gelet op het provinciedecreet van 9 december 2015, en in het bijzonder art. 42;

Gelet op het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet), en in het bijzonder de artikelen 6, 7 en 8;

Gelet op de gecodificeerde decreten "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening" van 15 mei 2009, en meer bepaald art. 2.4.3, art. 2.4.4 en art. 2.2.12.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op de statuten van de POM Vlaams-Brabant;

Gelet op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas" definitief vastgesteld op 22 september 2015;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 15 mei 2020 betreffende de voorlopige vaststelling van een voorlopig onteigeningsbesluit met betrekking tot percelen in de gemeenten Kampenhout en Boortmeerbeek en betreffende de organisatie van een openbaar onderzoek dienaangaande;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 21 augustus 2020, betreffende de behandeling van het openbaar onderzoek;

Gelet op de beslissing van het directiecomité van de POM Vlaams-Brabant d.d. 18 september 2020 m.b.t. de vaststelling van een voorlopig onteigeningsbesluit en het verzoek aan de provincieraad tot onteigeningsmachtiging;

Gelet op het op 18 september 2020 ontvangen verzoek tot onteigeningsmachtiging;

Overwegende dat de onteigening van de terreinen noodzakelijk is om het vermelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ten uitvoer te brengen;

Overwegende dat het onteigeningsverzoek voldoet aan de inhoudelijke en vormelijke vereisten van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Overwegende dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas;

Op voorstel van de deputatie,

### BESLUIT:

Aan de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant wordt, conform art. 8 van het Onteigeningsdecreet, machtiging tot onteigening van de volgende 49 percelen verleend:

CAPAKEY	Gemeente	KP Afd.	KP Sectie	KP Nummer
23038A0001/00L000	Kampenhout	1	A	1L
23038A0007/00B000	Kampenhout	1	A	7B
23038A0007/00C000	Kampenhout	1	A	7C
23038A0008/00D002	Kampenhout	1	A	8D2



23038A0062/00M003	Kampenhout	1	A	62M3
23038A0062/00S003	Kampenhout	1	A	62S3
23038A0062/00V000	Kampenhout	1	A	62V
23038A0062/00V002	Kampenhout	1	A	62V2
23038A0062/00V003	Kampenhout	1	A	62V3
23038A0062/00X000	Kampenhout	1	A	62X
23038A0067/00E000	Kampenhout	1	A	67E
23038A0069/00B000	Kampenhout	1	A	69B
23038A0070/00L000	Kampenhout	1	A	70L
23038A0071/00K008	Kampenhout	1	A	71K8
23038A0071/00L003	Kampenhout	1	A	71L3
23038A0071/00L008	Kampenhout	1	A	71L8
23038A0071/00M008	Kampenhout	1	A	71M8
24014C0058/00_000	Boortmeerbeek	1	C	58
24014C0059/00F000	Boortmeerbeek	1	C	59F
24014C0061/00D000	Boortmeerbeek	1	C	61D
24014C0062/00_000	Boortmeerbeek	1	C	62
24014C0063/00B000	Boortmeerbeek	1	C	63B
24014C0065/00A000	Boortmeerbeek	1	C	65A
24014C0066/00G000	Boortmeerbeek	1	C	66G
24014C0066/00H000	Boortmeerbeek	1	C	66H
24014C0066/00K000	Boortmeerbeek	1	C	66K
24014C0067/00B000	Boortmeerbeek	1	C	67B
24014C0074/00B000	Boortmeerbeek	1	C	74B
24014C0075/00_000	Boortmeerbeek	1	C	75
24014C0076/00_000	Boortmeerbeek	1	C	76
24014C0077/00_000	Boortmeerbeek	1	C	77
24014C0078/00_000	Boortmeerbeek	1	C	78
24014C0079/00A000	Boortmeerbeek	1	C	79A
24014C0084/00A000	Boortmeerbeek	1	C	84A
24014C0084/00C000	Boortmeerbeek	1	C	84C
24014C0084/00D000	Boortmeerbeek	1	C	84D
24014C0092/00_000	Boortmeerbeek	1	C	92
24014C0093/00_000	Boortmeerbeek	1	C	93
24014C0094/00_000	Boortmeerbeek	1	C	94



24014C0095/00B000	Boortmeerbeek	1	C	95B
24014C0095/00C000	Boortmeerbeek	1	C	95C
24014C0095/00D000	Boortmeerbeek	1	C	95D
24014C0096/00A000	Boortmeerbeek	1	C	96A
24014C0096/00B000	Boortmeerbeek	1	C	96B
24014C0097/00_000	Boortmeerbeek	1	C	97
24014C0098/00A000	Boortmeerbeek	1	C	98A
24014C0098/00B000	Boortmeerbeek	1	C	98B
24014C0098/00C000	Boortmeerbeek	1	C	98C
24014C0103/00R000	Boortmeerbeek	1	C	103R

Leuven,

Van raadswege:

Marc COLLIER  
provinciegriffier

Linda VAN DEN EEDE  
voorzitter



## Ontwerp onteigeningsplan in kader van PRUP SPEK Kampenhout-Sas: Verslag openbaar onderzoek

---

POM Vlaams-Brabant heeft overeenkomstig artikel 17 van het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24-2-2017, op datum van 15 juli 2020 een openbaar onderzoek geopend, over het door het Directiecomité van de POM in zitting van 15-05-2020 voorlopig vastgesteld onteigeningsbesluit “PRUP BEK Kampenhout-Sas”.

De te onteigenen terreinen zijn gesitueerd in de gemeentes Boortmeerbeek en Kampenhout, binnen de afbakening van het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Bijzonder Economisch Knooppunt (BEK) Kampenhout-Sas.

Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota, hebben ter inzage gelegen bij de POM Vlaams-Brabant, de Gemeente Kampenhout en de gemeente Boortmeerbeek. De documenten konden eveneens tijdens deze periode geraadpleegd worden op de websites van de resp. overheden.

Ook werd tegemoet gekomen aan al de zich opdringende publicatieverplichtingen, zoals publicatie in Belgisch Staatsblad en een lokale krant.

Naast al het voorgaande werd ook eenieder waarvan de onteigening in concreto beoogd wordt op voorhand van de organisatie van het openbaar onderzoek verwittigd via aangetekend schrijven.

Personen die bezwaren of opmerkingen hadden tegen de definitieve vaststelling van dit plan, of een verzoek tot zelfrealisatie wensden in te dienen conform art.25 eerste lid van het onteigeningsdecreet, werden verzocht hun schriftelijke bemerkingen aangetekend te sturen of af te geven tegen ontvangstbewijs aan de POM Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 LEUVEN, binnen de termijn van dit openbaar onderzoek, dat startte op 15-07-2020 en eindigde op 15-8-2020 (inbegrepen). De datum van de poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gold als bewijs.

POM ontving verschillende bezwaarschriften, dewelke allemaal als bijlage gevoegd worden bij onderhavig document en op die manier integraal deel uitmaken van dit verslag.

### **Bezwaarschrift 1**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 61D

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

De bezwaarindiener stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. Er is enkel discussie over de waardebepaling. Er wordt niet ingegaan op het uitgebrachte minnelijk bod.

**Verdere behandeling:** De onderhandeling is nog niet afgesloten.

### **Bijkomende info:**

Op 25/06/2018 vond overleg plaats met betrokkene. POM bracht een aankoopvoorstel uit van € 65/m<sup>2</sup>. Betrokkene gaf aan dat zijn perceel meer waard was gezien de ligging aan een uitgeruste weg. POM trad deze zienswijze bij en deed zoals voor alle percelen gelegen aan uitgeruste weg een aangepast voorstel van €65/m<sup>2</sup> (gerelateerd aan recente verkopen en de meerwaarde zoals berekend overeenkomstig de bestemmingswijziging, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) + € 15/m<sup>2</sup> voor de ligging aan uitgeruste weg. Voor betreffend perceel is een oppervlakte van ca. 500 m<sup>2</sup> gelegen in de bestemming bufferzone. Hier geldt behoud van landbouwwaarde (planologisch neutraal). De prijsbepaling is gemaakt rekening houdende met de verplichte participatie in uitgebreide inrichtingsvoorwaarden voor wegenisinfrastructuur en buffers overeenkomstig het PRUP.

### **Bezwaarschrift 2**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 103R

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het initiatief tot onteigening, gerelateerd aan het PRUP, wordt niet ten gronde bestreden. Bezwaarindiener gaat niet akkoord met voorstel minnelijke verwerving. De bezwaarindiener kandideert wel in kader van de mogelijkheid tot zelfrealisatie. Daarmee onderschrijft hij de doelstelling om te komen tot een integrale en samenhangende uitwerking van de betreffende zone voor bedrijvigheid. Op andere wijze is realisatie van de bedrijvenzone volgens de voorschriften van het PRUP immers niet mogelijk. De onderhandeling betreffende minnelijke verwerving is nog niet afgesloten.

Bezwaarindiener merkt tevens op dat het te onteigenen deel grond een belangrijke functie vervult voor de bestaande gebouwen. Ze waarborgen immers de circulatie en ontsluiting naar het openbaar domein.

**Verdere behandeling:** De onderhandeling is nog niet afgesloten. Het bezwaar is ongegrond met betrekking tot de onteigening. Bij verdere realisatie dient gewaarborgd te worden dat het in te nemen deel grond zijn functie als circulatieruimte voor de bestaande gebouwen kan blijven vervullen, zij het als deel van de openbare ruimte.

### **Bezwaarschrift 3**

**Perceel:** Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 1H

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, deels gegrond.

Het initiatief tot onteigening, gerelateerd aan het PRUP, wordt niet ten gronde bestreden. Bezwaarindiener haalt argumenten aan van te verwachten wijziging van belevingswaarde van de betreffende en de resterende (buiten onteigeningsplan) eigendom. Er worden redenen aangehaald van mogelijke hinder door de bedrijvenzone.

**Weerlegging:** De invulling van betreffend stuk grond volgens de voorschriften van het PRUP is er op gericht om goed nabuurschap te verzekeren. Het betreffend stuk grond is volgens de beschrijving in bezwaar, reeds ingevuld als buffer met aanvullend recreatief gebruik volgens de voorschriften van het PRUP. Een akkoord over eventuele inrichting, eigendom, beheer en gebruik kunnen de noodzaak tot onteigening van de delen gelegen in buffer volgens PRUP vermijden.



**Verdere behandeling:** Mits minnelijk akkoord in verdere onderhandeling, met waarborg over inrichting en beheer volgens de voorschriften van het PRUP, kan het perceel grond uit onteigeningsplan worden geschrapt.

### **Bezwaarschrift 4**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 98C

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het bezwaar stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. Er is enkel discussie over de waardebepaling. Er wordt niet ingegaan op het uitgebrachte minnelijk bod.

**Verdere behandeling:** De onderhandeling is nog niet afgesloten.

#### **Bijkomende info:**

POM formuleerde een minnelijk bod van € 80/m<sup>2</sup>, overeenkomstig de ligging aan uitgeruste weg (€65/m<sup>2</sup> (gerelateerd aan recente verkopen en de meerwaarde zoals berekend overeenkomstig de bestemmingswijziging, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) + € 15/m<sup>2</sup> voor de ligging aan uitgeruste weg). De prijsbepaling is gemaakt rekening houdende met de verplichte participatie in uitgebreide inrichtingsvoorwaarden voor wegeninfrastructuur en buffers overeenkomstig het PRUP.

### **Bezwaarschrift 5**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 1L

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Bezwaarindiener betwist het openbaar nut van betreffend onteigeningsinitiatief.  
Bezwaarindiener geeft aan niet ingelicht of betrokken geweest te zijn bij de procedure tot goedkeuring van het PRUP.

De te onteigenen gronden van de bezwaarindiener zijn gesitueerd in buffergebied, voormalig gesitueerd in agrarische bestemming. De bezwaarindiener haalt emotionele argumenten aan, argumenten van te verwachten wijziging van belevingswaarde van de betreffende en de resterende (buiten onteigeningsplan) eigendom. Er worden redenen aangehaald van mogelijke hinder door de bedrijvzone.

Bezwaarindiener verwijst naar de te verwachten mobiliteitshinder bij de volledige realisatie van het project.

**Verdere behandeling:** Het openbaar nut van het initiatief kan wel degelijk worden geïllustreerd. Er is een acuut tekort aan bedrijfsgronden in Vlaams-Brabant en de betreffende regio. Daarnaast kan volgens de Codex Ruimtelijke Ordening Art.2.4.3 §1 VCRO een vermoeden van algemeen nut verondersteld worden voor elke onteigening die de verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen beoogt. De beweringen van betrokkene zijn manifest niet in staat om een dergelijk vermoeden -dat dus ook *in casu* aan de orde is- op een ernstige en onderbouwde wijze te weerleggen.

Onteigening staat in functie van de realisatie na van het PRUP SPEK Kampenhout-Sas, volledig opgesteld om aan de algemene behoefte voor bedrijventerreinen invulling te geven met respect voor een goede afstemming met zijn omgeving. Aan de realisatie van het PRUP zijn bijzondere maatregelen gekoppeld om een duurzame mobiliteit te verzekeren. De procedure PRUP werd volledig doorlopen met alle mogelijkheden van publieke inspraak en bezwaar. Het bezwaar dient als ongegrond te worden beschouwd.

### **Bezwaarschrift 6**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 84A

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het bezwaar stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. Er is enkel discussie over de waardebeoordeling.

**Verdere behandeling:** Kennisname. De onderhandeling is nog niet afgesloten. Herbevestigen aankoopvoorstel.

**Bijkomende info:**

POM heeft een billijk aankoopvoorstel gemaakt van €65/m<sup>2</sup> (gerelateerd aan recente verkopen en de meerwaarde zoals berekend overeenkomstig de bestemmingswijziging, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De prijsbepaling is gemaakt rekening houdende met de verplichte participatie in uitgebreide inrichtingsvoorwaarden voor wegeninfrastructuur en buffers overeenkomstig het PRUP.

**Bezwaarschrift 7**

**Perceel:** Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 71L8/71M8

**Bezwaarindiener:** eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het bezwaar stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. Er is enkel discussie over de waardebeoordeling. De bezwaarindiener vraagt voortzetting van de bespreking tot minnelijke verwerving.

**Verdere behandeling:** kennisname. De onderhandeling is nog niet afgesloten. Herbevestigen aankoopvoorstel.

**Bijkomende info:**

POM formuleerde een minnelijk bod van € 80/m<sup>2</sup> industriegronden gelegen aan uitgeruste weg, € 65/m<sup>2</sup> voor gronden industriegronden niet gelegen aan uitgeruste weg en van € 5/m<sup>2</sup> voor gronden gesitueerd in buffergebied. Betrokken bezwaarindiener geeft aan principiële akkoord te zijn, maar wil nog rechtzetting van oppervlaktematen. Uitsluitel hierover kan worden geboden door landmeting van de betreffende stukken grond., De prijsbepalingen /m<sup>2</sup> zijn gemaakt rekening houdende met de verplichte participatie in uitgebreide inrichtingsvoorwaarden voor wegeninfrastructuur en buffers overeenkomstig het PRUP.

**Bezwaarschrift 8**

**Perceel:** /

**Bezwaarindiener:** Bewoners Lobeekstraat 14,16,18,20, Boortmeerbeek

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het bezwaar stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. Bezwaarindieners vragen zekerheid met betrekking tot inrichtingsvoorstellen voor de bedrijvenzone, die bereikbaarheid en leefbaarheid van de woningen gesitueerd Lobeekstraat 14, 16, 18 en 20 veilig stellen.

**Verdere behandeling:** betreffende woningen zijn zonevreemd gelegen binnen een door gewestplan bestemde zone voor bedrijvigheid. Het wooncluster wordt erkend als geacht vergund. De ontwikkeling zal maatregelen omvatten voor de maximale inpassing en kwalitatieve opname binnen de bedrijventerreinontwikkeling. Deze afstemming zal worden gewaarborgd via de omgevingsvergunningverlening. Er wordt geen nieuwe industrieweg aangelegd. De bestaande wordt opgewaardeerd, met aandacht voor zwakke weggebruikers (vrijliggend fietspad).



### **Bezwaarschrift 9**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 59R/61C

**Bezwaarindiener:** Eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, gegrond.

Bezwaarindiener betwist of betreffend initiatief voor onteigening voldoet aan de vormvereisten, voldoende onderbouwing, en daarmee de wettelijkheid van de onteigening.

Tevens betwisten de bezwaarindieners de noodzaak tot onteigening voor (delen van) de percelen 59/R en 61C in kader van het beschreven project voor integrale realisatie van de bedrijvenszone binnen PRUP SPEK Kampenhout-Sas.

De bezwaarindieners maken een tegenvoorstel voor gedeeltelijke grondruil en gedeeltelijke onteigening, waarmee ze aangeven het initiatief voor de bedrijventerreinontwikkeling niet te betwisten.

**Verdere behandeling:** het bezwaar is ontvankelijk. Bezwaarindiener maakt een voorstel van afstemming met de initiatiefnemer van het onteigeningsplan (POM) waarbij de eigendommen, overeenkomstig de voorschriften van het PRUP worden ingericht en beheerd, zonder tot overdracht van gronden te moeten leiden. Er wordt met andere woorden zelfrealisatie geclaimd voor de delen eigendom gelegen in zone voor buffer (59/R). Voor de overige delen worden een voorstel van grondruil en onteigening met minnelijk akkoord voorgesteld, die het opzet van de integrale ontwikkeling ondersteunen. Delen van de percelen 59R en 61C kunnen uit het onteigeningsplan worden uitgesloten, zover ze de integrale samenhang van de ontwikkeling niet onmogelijk maken. De onderhandeling is nog niet afgesloten.

### **Bezwaarschrift 10**

**Perceel:** Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 62S3/62V2

**Bezwaarindiener:** Eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Het bezwaar stelt het onteigeningsinitiatief niet in vraag. De indiener van het bezwaar solliciteert betrokken te worden bij de ontwikkeling van de bedrijvenszone

**Verdere behandeling:** kennisname. Voortzetting onderhandeling.

### **Bezwaarschrift 11**

**Perceel:** Boortmeerbeek, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie C, 73K2

**Bezwaarindiener:** Eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

Bezwaarindiener betwist de wettelijkheid van het initiatief tot onteigening ten gronde, op basis van verschillende onvolledigheden en ontbrekende motivatie of illustratie van de noodzaak tot onteigening.

*“Het door de POM Vlaams-Brabant voorlopig goedgekeurde onteigeningsbesluit is nietig bij gebreke van omschrijving van de te onteigenen percelen.”*

Er kan niet ingezien worden in welke mate de POM in gebreke zou zijn gebleven onvoldoende te hebben omschreven welke onroerende goederen worden gecapteerd door het voorlopig onteigeningsplan. De onroerende goederen zijn wel degelijk afdoende (visueel en/of woordelijk) bepaald of bepaalbaar, en er kan niet ernstig beweerd worden dat het tegendeel het geval zou zijn. De disproportioneel maximalistische interpretatie van begrip ‘omschrijving’ door de bezwaarindiener behoort dan ook verworpen te worden.

*“het voorlopig onteigeningsbesluit is nietig bij gebreke van bijgevoegd behoorlijk projectplan.”*

Omtrent de kritieken op de projectnota, moet er op gewezen dat artikel 12 geen absolute verplichting inhoudt om de realisatietermijn en/of -voorwaarden voor het te ontwikkelen project reeds in de projectnota uiteen te zetten, hetgeen ook duidelijk wordt aangegeven in de tekst van het artikel zelf (= ‘in voorkomend geval’).

*“Uit het onteigeningsplan blijkt niet dat de daarin opgegeven te onteigenen oppervlakte noodzakelijk is voor de realisering van het onteigeningsdoel.”*

Het onteigeningsplan geeft ondubbelzinnig aan dat het nodig is om ganse zone voorwerp te laten uitmaken van onteigening. *A fortiori* dus ook onderdelen daarvan, en daarin zich situerende oppervlaktes.

*“4. De noodzaak om ter wille van de realisering van het RUP tot onteigening over te gaan ontbreekt.”*

Bezwaarindiener slaagt er niet in aannemelijk te maken dat er geen noodzaak zou zijn tot onteigening. Het volstaat te verwijzen naar de libellerings van de onteigeningsnota van mei 2020 die wel degelijk genoegzaam aantonen dat er wel degelijk sprake is van noodzakelijkheid. Onder meer volgende passage uit de nota behoort daarbij onder de bijzondere aandacht gebracht/herhaald te worden:

*“Voor de realisatie van het bedrijventerrein 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.”*

**Verdere behandeling:** Het bezwaar is in overweging genomen maar wordt ongegrond geacht omwille van hoger vermelde argumentatie.

## **Bezwaarschrift 12**

**Perceel:** Kampenhout, 1<sup>e</sup> Afd. Sectie A, 62L3

**Bezwaarindiener:** Eigenaar

**Bezwaar:** tijdig, ontvankelijk, ongegrond.

De bezwaarindiener brengt volgende argumentatie aan:

*“ Het door de POM Vlaams-Brabant voorlopig goedgekeurde onteigeningsbesluit is nietig bij gebreke van omschrijving van de te onteigenen percelen.”*

Er kan niet ingezien worden in welke mate de POM in gebreke zou zijn gebleven onvoldoende te hebben omschreven welke onroerende goederen worden gecapteerd door het voorlopig onteigeningsplan. De onroerende goederen zijn wel degelijk afdoende (visueel en/of woordelijk) bepaald of bepaalbaar, en er kan niet ernstig beweerd worden dat het tegendeel het geval zou zijn. De disproportioneel maximalistische interpretatie van begrip ‘omschrijving’ door de bezwaarindiener behoort dan ook verworpen te worden.

*“het voorlopig onteigeningsbesluit is nietig bij gebreke van bijgevoegd behoorlijk projectplan.”*

Omtrent de kritieken op de projectnota, moet er op gewezen dat artikel 12 geen absolute verplichting inhoudt om de realisatietermijn en/of -voorwaarden voor het te ontwikkelen project reeds in de projectnota uiteen te zetten, hetgeen ook duidelijk wordt aangegeven in de tekst van het artikel zelf (= ‘in voorkomend geval’).

*“ De noodzaak om ter wille van de realisering van het RUP tot onteigening over te gaan ontbreekt.”*

Bezwaarindiener slaagt er niet in aannemelijk te maken dat er geen noodzaak zou zijn tot onteigening. Het volstaat te verwijzen naar de libellerings van de onteigeningsnota van mei 2020 die wel degelijk genoegzaam aantonen dat er wel degelijk sprake is van noodzakelijkheid. Onder meer volgende passage uit de nota behoort daarbij onder de bijzondere aandacht gebracht/herhaald te worden:

*“Voor de realisatie van het bedrijventerrein 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.”*

**Verdere behandeling:** Het bezwaar is in overweging genomen maar wordt ongegrond geacht omwille van hoger vermelde argumentatie.

## **BESLUIT**

Bezwaarschriften 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 en 12 van bezwaarindienende partijen dienen om alle hoger vermelde redenen als ongegrond te worden afgewezen. Deze bezwaarschriften zijn in al hun onderdelen en hun geheel ongegrond.

Bezwaarschrift 3 wordt als deels gegrond ontvangen. Perceel 1 op het onteigeningsplan wordt ingevolge de aangereikte motivatie uit het onteigeningsplan uitgesloten.

Bezwaarschrift 9 wordt als gegrond ontvangen. Het onteigeningsplan wordt ter hoogte van innames nr. 22 en nr. 25 op basis van het voorgesteld alternatief scenario aangepast.

POM sluit verder volgende percelen uit het onteigeningsplan uit:

- Inname nr. 23 op onteigeningsplan – perceel wordt niet mee opgenomen in het project. Onteigening is bijgevolg niet aan de orde.
- Inname nr. 24 op onteigeningsplan – perceel wordt niet mee opgenomen in het project. Onteigening is bijgevolg niet aan de orde.



# 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,

Dhr. Erwin Lammens

De Voorzitter,

Dhr. Gunther Coppens

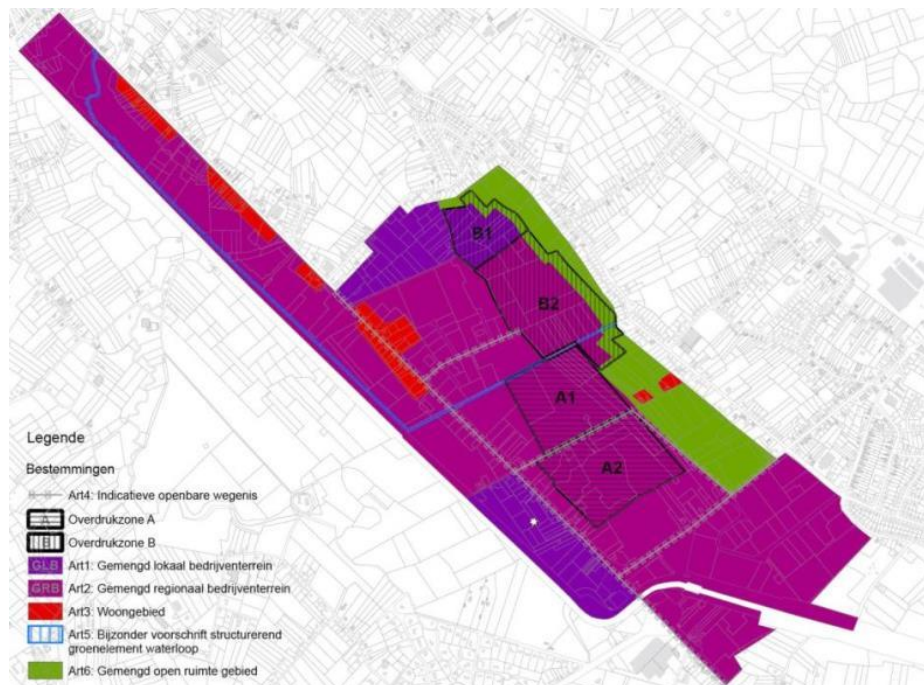
## 1. Inleiding

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

EL

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.

EL



Figuur 2: illustratie ontsluitingsscenario PRUP BEK Kampenhout-Sas

EL

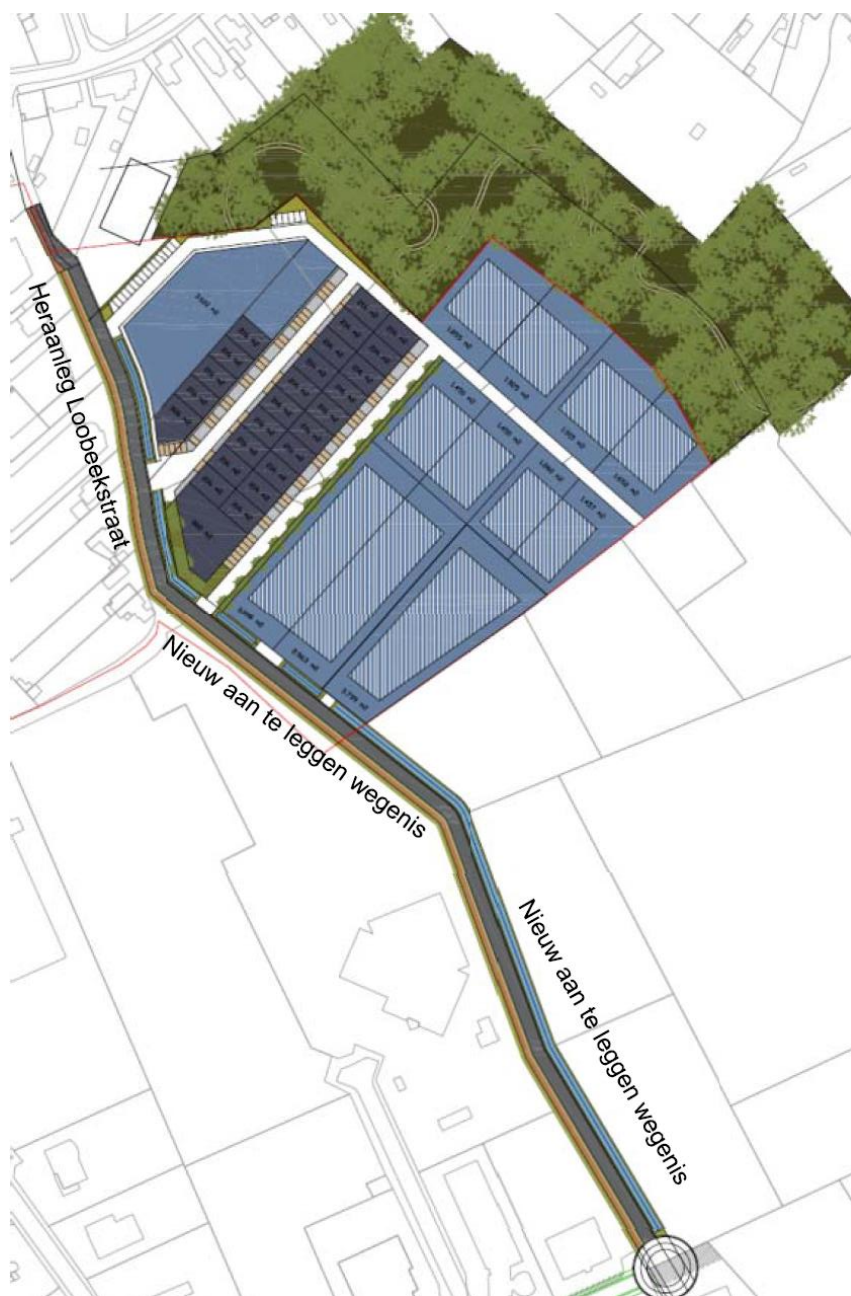




Figuur 3: illustratie ontsluiting bedrijvzones B1 en B2

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 bedrijvzone 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, ...)

EL



Figuur 4: masterplan POM zone B1

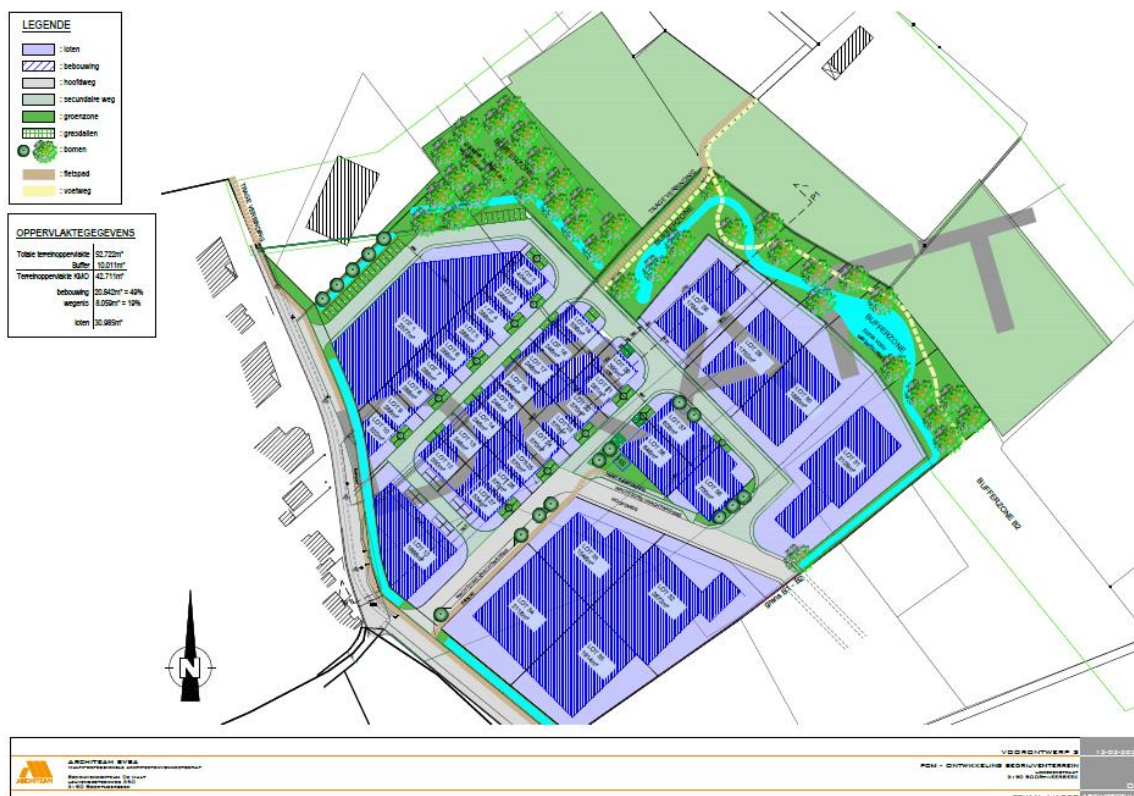
In eerste fase zullen de kosten voor de aanleg van de wegenis dienen verhaald te worden op de relatief kleine bedrijvzone B1. Om deze reden werd het startschot nog niet gegeven om over te gaan tot aankoop van al de gronden om de ontwikkeling van B1 mogelijk te maken. Wel werd reeds met alle betrokken 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 studie bureau voor de opmaak van

EL

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).



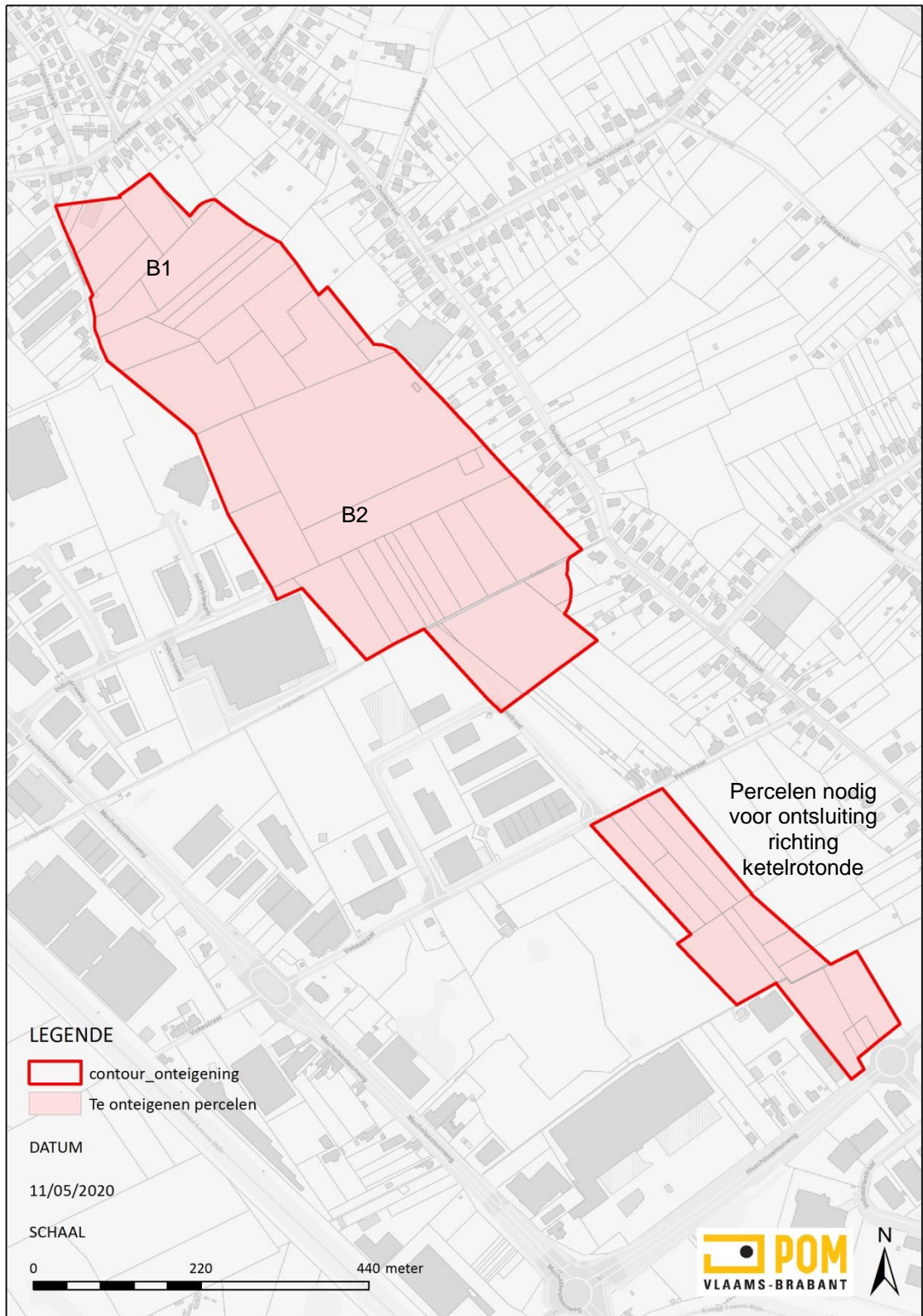
Figuur 5: voorontwerp lokale bedrijfvenzone B1

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 bedrijfvenzones B1 en B2, alsook de percelen nodig voor de realisatie van de hoofdontsluitingsweg. (zie figuur hieronder)

EL



*Figuur: Afbakening onteigeningsplan*

EL

### 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<sup>de</sup> 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.

EL

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 bedrijfzone B2. Het gaat om een totale oppervlakte van ca. 13,6 ha (waarvan 11,6 ha voor bedrijfzone).

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



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

EL

## 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 bedrijvenszone, 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.

EL

# PRUP BEK KAMPENHOUT- SAS

## Voorlopig oteigeningsbesluit

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

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

De Algemeen Directeur,



Dhr. Erwin Lammens

De Voorzitter,

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/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein niet gelegen aan uitgeruste weg
- € 80/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein wel gelegen aan uitgeruste weg
- € 5-7/m<sup>2</sup> 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.

EL

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.

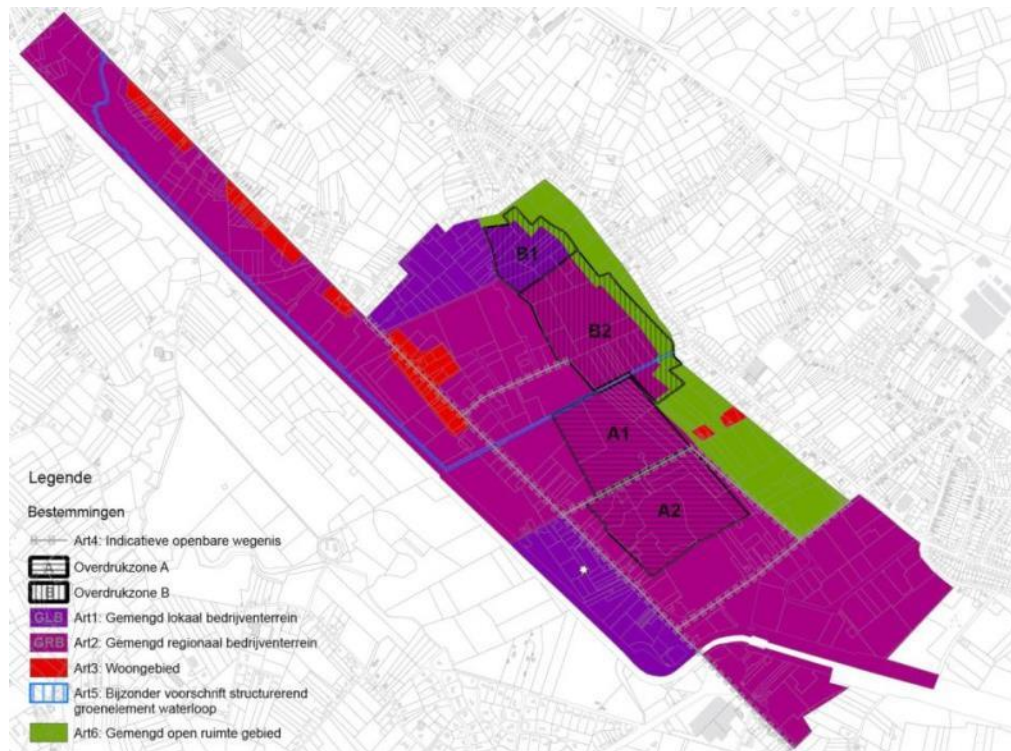
De voorliggende beslissing heeft als doel de bestuurlijke fase van de onteigening te initiëren voor de percelen grond zoals opgenomen in bijgaand ontwerp van onteigeningsplan. De contour van het plan is beperkt gehouden tot de ruimte voor de gevraagde 'integrale' ontwikkeling zoals gestipuleerd door 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.

*EL*

# 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.

EL

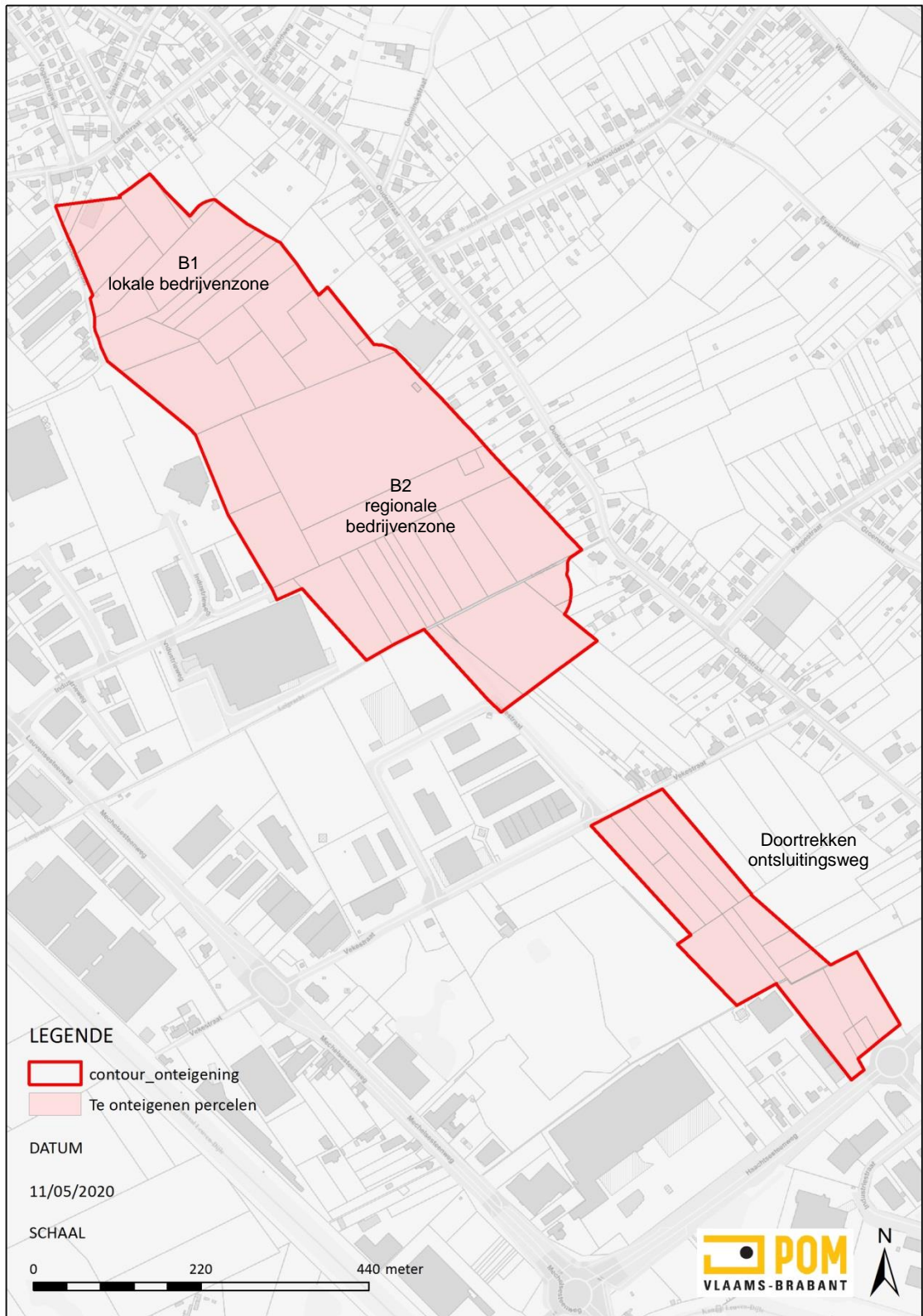
In functie van de door het PRUP gedefinieerde infrastructuur voor ontsluiting, is ook de verbinding met het wegennet opgenomen in de contour van de te onteigenen terreinen.

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)

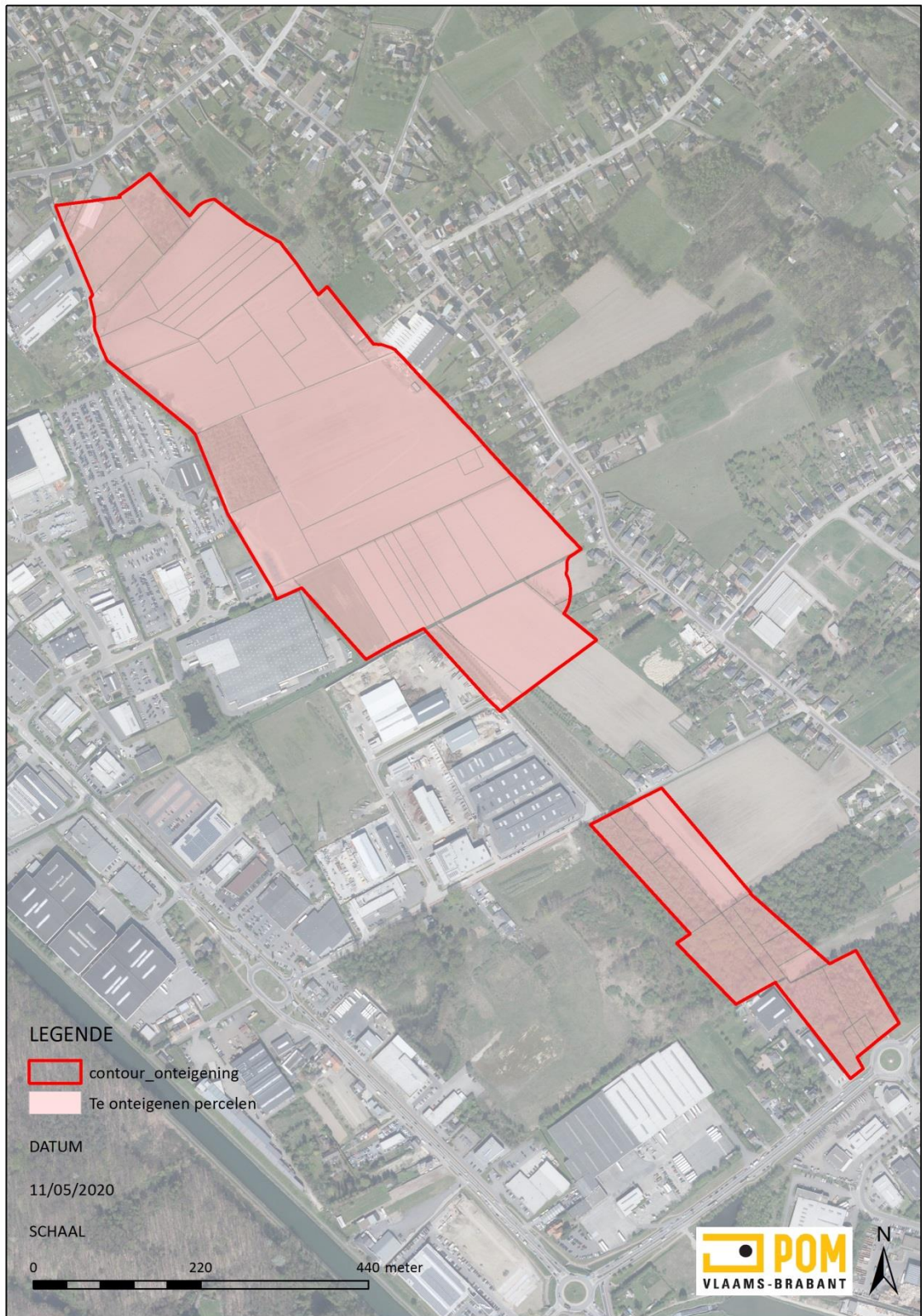
1. Lokale bedrijvenzone B1 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd lokaal bedrijventerrein, overdrukzone B1 (fig.1)
2. Regionale bedrijvenzone B2 - Zie ook grafisch plan PRUP - gemengd regionaal bedrijventerrein, overdrukzone B2 (fig.1)
3. De percelen die noodzakelijk zijn om de ontsluitingsweg te realiseren 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.

*EL*



Figuur: afbakening onteigeningsplan op GRB

EL



Figuur: afbakening onteigeningsplan op orthofoto

EL

## 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.*

EL



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



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

EL





*Figuur: orthografische foto gebied*

EL

# Motivatie van de noodzaak & algemeen nut

---

## I. Noodzaak:

### A. Globale ontwikkeling vereist

Teneinde een duurzame bedrijventoneel 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 bedrijventoneel te kunnen aanbieden.

In het PRUP wordt de voorwaarde opgelegd dat de ontwikkeling van de bedrijventoneels 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 bedrijventoneel, maar nog niet realiseerbaar

De betreffende gronden zijn door het PRUP BEK Kampenhout-Sas wel bestemd als (regionaal) bedrijventoneel, maar kunnen momenteel nog niet worden ingenomen door bedrijvigheid. Hiervoor dienen deze gronden eerst ontwikkeld te worden (via verwerving, aanleg wegen 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 bedrijventoneel 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 bedrijventoneel 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

EL

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 bedrijventerzone 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 bedrijventerzone 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.

EL

**Conclusie:**

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

*EL*



# PRUP BEK KAMPENHOUT-SAS - BOORTMEERBEEK: DEFINITIEF AANGEPAST ONTEIGENINGSPLAN

---

POM Vlaams-Brabant heeft overeenkomstig artikel 17 van het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24-2-2017, op datum van 15 juli 2020 een openbaar onderzoek geopend, over het door het Directiecomité van de POM in zitting van 15-05-2020 voorlopig vastgesteld onteigeningbesluit "PRUP BEK Kampenhout-Sas".

De te onteigenen terreinen zijn gesitueerd in de gemeentes Boortmeerbeek en Kampenhout, binnen de afbakening van het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Bijzonder Economisch Knooppunt (BEK) Kampenhout-Sas.

Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota, hebben ter inzage gelegen bij de POM Vlaams-Brabant, de Gemeente Kampenhout en de gemeente Boortmeerbeek. De documenten konden eveneens tijdens deze periode geraadpleegd worden op de websites van de resp. overheden.

Ook werd tegemoet gekomen aan al de noodzakelijke publicatieverplichtingen, zoals publicatie in Belgisch Staatsblad en een lokale krant (Het Nieuwsblad).

Naast al het voorgaande werd ook eenieder waarvan de onteigening in concreto beoogd wordt, op voorhand van de organisatie van het openbaar onderzoek op de hoogte gesteld via aangetekend schrijven.

Personen die bezwaren of opmerkingen hadden tegen de definitieve vaststelling van dit plan, of een verzoek tot zelfrealisatie wensen in te dienen conform art.25 eerste lid van het onteigeningsdecreet, werden verzocht hun schriftelijke bemerkingen aangetekend te sturen of af te geven tegen ontvangstbewijs aan de POM Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 LEUVEN, binnen de termijn van dit openbaar onderzoek, dat startte op 15-07-2020 en eindigde op 15-8-2020

(inbegrepen). De datum van de poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gold als bewijs.

De POM ontving 12 bezwaarschriften.

Op het Directiecomité van 21 augustus 2020 werden de ingediende bezwaren inhoudelijk besproken. Het resultaat van de besprekingen werd mee verankerd in het verslag van openbaar onderzoek, dat goedgekeurd werd.

De meeste bezwaren werden op onderbouwde wijze afgewezen. Enkele bezwaren gaven evenwel aanleiding tot een aanpassing van het onteigeningsplan zoals dat in mei laatstleden voorlopig vastgesteld was. Sinds het directiecomité van augustus laatstleden is effectief werk gemaakt van die aanpassingen. Het *aangepaste* onteigeningsplan kan in annex n°3 aangetroffen worden, en is dus de resultante van weloverwogen motieven zoals terug te vinden in het besluit van het directiecomité van augustus laatstleden. Het is het voormelde *aangepaste* plan (gevoegd in annex 3°) dat heden het voorwerp uit maakt van onderhavige beslissing .

Intussen is ook het administratief dossier aangevuld, en werden er in die optiek o.m. bodemattesten en stedenbouwkundige informatie van alle goederen, onderwerp van het onteigeningsinitiatief, verzameld.

Het past dan ook te concluderen dat POM de nodige inspanningen heeft gedaan en/of geïnitieerd om in dit dossier met recht en rede op de planologische neutraliteit aanspraak te kunnen blijven maken. Het strekt daarbij overigens tot eer dat er voor geopteerd werd om het openbaar onderzoek niet ten tijde van de eerste golf van het Covid-19 virus (maart, april,.. 2020) georganiseerd te hebben, teneinde geen al te grote drempel te laten bestaan om de documenten te komen inkijken bij gemeente of POM.

Bijgevoegde nota in annex n° 1 betracht het arsenaal van argumenten en elementen te resumeren en/of fine-tunen op overzichtelijke wijze.

Met uitzondering van de voormelde aanpassingen aan het Onteigeningsplan met betrekking tot enkele onroerende goederen die dus buiten het onteigeningsplan zullen gehouden worden, blijven voorts ook al de andere elementen zoals die verankerd zijn geworden in de besluitvorming d.d. 15 mei 2020 intact en worden ze bij deze herbevestigd, weliswaar bovendien ook aangevuld met de argumentatie die ook in het verslag van openbaar onderzoek en bijgevoegde nota

in annex n°1 is aan te treffen ten behoeve van de geambieerde onteigeningen. In geval van eventuele vermeende tegenstrijdigheden tussen de hierbij gevoegde annexen onderling, zal de meest recente besluitvorming primeren.

#### **Beslissing van het directiecomité:**

- om in te stemmen met bijgevoegde nota in annex n°1, die op inhoudelijk vlak de ambitie tot onteigening van de onroerende goederen aangeduid op het in annex aan te treffen onteigeningsplan schraagt, herbevestigt, aanvult en/of verfijnt, en nog bijkomend versterkt
- akkoord te gaan dat de onroerende goederen die –in vergelijking met het onteigeningsplan zoals voorlopig vastgesteld op 15 mei 2020 – niet meer aangeduid zijn, effectief uit de scope te halen van de onteigeningsintenties van de POM, en dit omwille van de motieven zoals verwoord in de besluitvorming van het directiecomité van augustus laatstleden.
- heden te bevestigen dat er bijtijds voldoende middelen voorhanden zullen zijn om de aankopen en onteigeningsdoel te realiseren met betrekking tot die onroerende goederen die wél deel blijven uit maken van het onteigeningsplan zoals terug te vinden in annex n°3
- het onteigeningsplan heden definitief aan te passen zoals terug te vinden in annex n°3 en dit plan dus heden in die zin te finaliseren en/of vast te stellen.
- hetgeen bij het vorige opsommingsteken verwoord staat, bovendien ook bij deze expliciet het karakter toe te dichten van definitieve besluitvorming die conform of naar analogie van artikel 63 § 2 van het Onteigeningsdecreet mag geacht worden in staat te zijn de toepasselijkheid van de planologische neutraliteit zoals verwoord in de eerste paragraaf van het betreffende decreetsartikel te vrijwaren, te schragen, aannemelijk te maken en aan te tonen, onder meer in het licht van alle voorhanden zijnde annexen en alle elementen die heden deel uit maken van het administratief dossier.
- de onteigeningsmachtiging aan te vragen bij de Provincieraad van Vlaams-Brabant, met oog op definitieve besluitvorming en definitieve vaststelling van het (in annex gevoegde) onteigeningsplan door het directiecomité van de

POM in het licht van artikel 2.4.4 § 2 Codex Vlaamse Ruimtelijke Ordening, en dit vóór de zich manifesterende deadline ter zake van 21 november 2020 aanstaande (cfr. vijf jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan), en daarbij ook in die context de planologische neutraliteit te blijven ambiëren, gelet op het voorhanden zijnde wetgevende kader en haar ratio legis.

- de besluitvorming zoals verwoord in de vorige twee opsommingstekens hierboven –ondanks al de gemeenschappelijke overwegingen en annexen- te beschouwen als zijnde van elkaar onderscheiden, en dus niet als één en ondeelbaar te beschouwen, met als gevolg dat dienaangaande dient gewag gemaakt te worden van twee afzonderlijke besluiten.

### **Annexen :**

- 1° inhoudelijke nota d.d. september 2020 i.f.v. onteigening
- 2° verslag openbaar onderzoek zoals goedgekeurd op dir.comité augustus 2020, met inbegrip van al haar bijlagen
- 3° het definitieve Onteigeningsplan
- 4° bodemattesten
- 5° stedenbouwkundige informatie
- 6° bewijzen van onderhandeling/verstuurde brieven
- 7° voorlopige vaststelling onteigeningsplan d.d. 15 mei 2020, met inbegrip van al haar bijlagen zoals o.m. de opgestelde projectnota
- 8° documenten betrekking hebbend op die onroerende goederen die uit de scope zijn verwijderd van het initiële onteigeningsplan van mei 2020