

STAD AALST

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 24 april 2018

De gemeenteraad van Aalst, regelmatig bijeengeroepen, is op dinsdag 24 april 2018 bijeengekomen in de raadzaal van het stadhuis.

| | |
|------------------|--|
| Aanwezig: | Sanne Nieulandt, voorzitter; Christoph D'Haese, burgemeester; Ilse Uyttersprot, Karim Van Overmeire, Ann Van de Steen, Mia De Brouwer, Iwein De Koninck, Dylan Casaer, Caroline Verdoodt, Katrien Beulens, Sarah Smeyers, schepenen; Paul Stockman, Patrick De Smedt, Johan Stylemans, Patrick Jacobs, Vera Van der Borght, Johan Van Nieuwenhove, Philippe Kiekens, Michel Van Brempt, Sam Van de Putte, Andreas Verleysen, Bart Van Lysebeth, Ignace Verhaegen, Anja De Gols, Geert Verdoodt, Jean Jacques De Gucht, Matthias De Ridder, Caroline De Meerleer, Bart Van den Neste, Iwein Quintelier, Cathy Grysolle, Kristof Devos, Johan De Veylder, Lien Gees, David Coppens, Frans Penne, Kristiaan Van Vaerenbergh, Fatma Yildiz, Jo De Swaef, Yasmine Deghels, Franky Vinck, raadsleden; Karolien Dezeure, wd. algemeen directeur |
| Afwezig: | Eddy Couckuyt, Maarten Blommaert, raadsleden |
| Verontschuldigd: | Silke Van Vaerenbergh, raadslid; Wim Leerman, algemeen directeur |

OPENBARE VERGADERING

4. Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA). Aanvraag onteigeningsmachtiging Siezegemkouter. Goedkeuring. (773901)

DE RAAD,

Gelet op de Gecoördineerde Grondwet, en meer bepaald art. 16;

Gelet op de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 ter hervorming der instellingen, inzonderheid art. 20;

Gelet op het Gemeentedecreet, en meer bepaald art. 236;

Gelet op het Decreet inzake Ruimtelijke Economie, inzonderheid art. 16;

Gelet op het Vlaams Onteigeningsdecreet, waarin de procedure wordt bepaald tot vaststelling van het onteigeningsplan 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)'/ aanvraag tot onteigeningsmachtiging;

Gelet op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het "GRUP Siezegemkouter" evenals het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)";

Gelet op de samenwerkingsconvenant, afgesloten tussen de stad Aalst en het AGSA;

Overwegende dat Raad van Bestuur van het AGSA in beraadslaging van 8 januari 2018 enerzijds de Projectnota "Health & Care Valley" heeft vastgesteld en anderzijds het onteigeningsplan "Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)" met bijhorende eigenaarstabel voorlopig heeft vastgesteld. In dit **voorlopige onteigeningsbesluit** wordt de doelstelling van algemeen nut en de onteigeningsnoodzaak de voorgenomen onteigening gemotiveerd als volgt:

"Doelstelling van algemeen nut:

*De ruimte (bestemd voor bedrijvigheid) in Vlaanderen is een **schaars goed**. In die zin werd het Decreet Ruimtelijke Economie (o.m.) ingegeven vanuit de bezorgdheid dat er niet op een continue wijze en met voldoende geografische spreiding een aanbod aan bouwrijpe bedrijventerreinen kon verzekerd worden.*

*Teneinde het hoofd te bieden aan deze (nog actuele) behoefte aan beschikbare en uitgeruste ruimtes voor bedrijvigheid, voorzag het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** in de taakstelling voor (o.m.) het regionaalstedelijk gebied Aalst de vooropgestelde **extra oppervlakte aan ruimte voor bedrijvigheid** te realiseren. Meer in het bijzonder viel in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het volgende te lezen:*

"De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen wordt vastgesteld op 10 000 ha tot 2007. Hiervan zal in aanlegplannen 6 000 ha worden afgebakend als bedrijventerrein en 4 000 ha als reservebedrijventerrein. De verhouding naar categorie en locatie van de af te bakenen nieuwe bedrijventerreinen is als volgt:

- 80-85 % als lokale en regionale bedrijventerreinen of bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten*
- 15-20 % als lokale bedrijventerreinen en als bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in gemeenten buiten de economische knooppunten*

In gemeenten buiten de economische knooppunten kunnen maximaal 500 ha als bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven worden afgebakend.

De verdeling binnen iedere provincie van de bovenvermelde verhouding is als volgt:

| | |
|------------------------|---------------------------|
| <i>Antwerpen</i> | <i>83-88 12-17</i> |
| <i>Limburg</i> | <i>84-89 11-16</i> |
| <i>Oost-Vlaanderen</i> | <i>77-82 18-23 (...)"</i> |

De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelden aldus voorop dat 77-82% van de nieuwe bedrijventerreinen (lokale en regionale, voor historisch gegroeide bedrijven) in Oost-Vlaanderen gerealiseerd moesten worden in de gebieden geselecteerd als economische knooppunt.

*Uitgaande van deze taakstelling werd tijdens van het afbakenings- en planningsproces van het regionaal stedelijke gebied Aalst voorgesteld om (o.m.) te voorzien in **133ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen**, daarbij overwegende als volgt:*

“Naar aanleiding van het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Aalst werd nagegaan wat de mogelijke vrijkomende terreinen op lange termijn zijn op de grote bedrijventerreinen Wijngaardveld en Erembodegem. Die oefening leverde 5,32 ha leegstaande bedrijfspanden, 31,66 ha vrije percelen of delen van percelen en 11,57 ha oneigenlijke activiteiten (die overigens op de bedrijventerreinen conform het gewestplan vergunbaar zijn) op.

In het afbakeningsproces is een breed locatieonderzoek voor bijkomende bedrijventerreinen uitgevoerd. Bij deze zoektocht werden een aantal principes gehanteerd:

- (...);
- **Een nieuwe bedrijfsomgeving (Siezegemkouter (102ha)). (...).**”

Voorschreven behoefte aan beschikbare en uitgeruste ruimte voor bedrijvigheid werd vervolgens **geactualiseerd** in de studie “De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen – Actualisering van prognoses” van How-to Advisory nv en meest recent in de behoeftestudie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen naar bedrijventerreinen in het Vlaamse Gewest.

Daaruit blijkt dat met een ongewijzigde ruimtegebruik en verweefbaarheid er in de komende 20 jaar **behoefte is aan 7.025ha aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten op bedrijventerrein**. Niettegenstaande de daling van de industrie principieel een aanbod genereert voor groei in sectoren, die proportioneel minder op bedrijventerrein gevestigd zijn en minder ruimte per vestiging nodig hebben, blijkt uit de praktijk dat de economische percelen die vrij komen nadien niet altijd hun economische functie behouden.

Dit opnieuw beschikbaar komen van verlaten percelen betreft bovendien een **discontinu proces**: bedrijven verhuizen niet onmiddellijk naar een kleinere locatie wanneer hun tewerkstelling vermindert, en ze te ruim behuisd zitten. De omgekeerde beweging (bij groei) wordt veel sneller ingezet.

Wanneer deze economische groei gepaard gaat met een daling van het ruimtegebruik per vestiging, dan zou het totale ruimtegebruik op bedrijventerreinen zelfs kunnen dalen, waardoor er in 2030 ruim 4.000 ha minder nodig is dan vandaag. Echter, de tendens tot minder verweefbaarheid zorgt dan weer voor een stijgende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen.

In dit scenario zou er dan weer bijna 10.000 ha moeten bijkomen om de vraag naar terreinen op te vangen.

Tabel 23: Ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen (t.o.v. 2010) (in ha)

| Verweefbaarheid | Ruimtegebruik | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| Status quo | Status quo | 1.568 | 3.239 | 5.044 | 7.025 |
| Status quo | Dalend ruimtegebruik | -1.133 | -2.275 | -3.430 | -4.606 |
| Minder verweefbaarheid | Status quo | 2.243 | 4.611 | 7.141 | 9.874 |
| Minder verweefbaarheid | Dalend ruimtegebruik | -513 | -1.124 | -1.836 | -2.657 |

Uittreksel behoeftestudie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen naar bedrijventerreinen in het Vlaamse Gewest

Middels de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter wensen de stad Aalst en het AGSA – in eerste instantie - aldus uitwerking te geven aan deze (economische) beleidsdoelstellingen op Vlaams niveau, zoals verankerd in het “GRUP Siezegemkouter (wijziging)”.

Voorts is het ook de taak van de stad Aalst en het AGSA om (i) te voorzien in **voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden** en zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen en (ii) de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvestiging te verlengen.¹ Om dit te realiseren en te komen tot een **coherent en continu vestigingsklimaat in Aalst**, waarbij verder wordt geborduurd op de visie die reeds jaren wordt aangehouden, is het noodzakelijk dat deze ontwikkeling en de daarmee samenhangende onteigeningen door de bevoegde overheid, met name het AGSA, gebeuren.

In deze context kadert de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter (eveneens) binnen **de versterking van het economisch weefsel van de stad Aalst**. Het (jarenlange) economisch beleid van de stad Aalst, gericht op de ondersteuning en uitbouw van de zorgsector, wordt vertaald binnen de verwezenlijking van het bedrijventerrein Siezegemkouter, hetgeen blijkt uit navolgende goedgekeurde beleidsdoelstellingen en studies:

- **Meerjarenplan van de stad Aalst 2014-2019:**

De Stad Aalst heeft in haar meerjarig beleidsplan 4 strategische doelstellingen vooruit geschoven, inzonderheid de korte-termijn-beleidsdoelstelling om **de zorg verder te ontwikkelen als economisch speerclusterpunt**.

Op langere termijn is het de uitgesproken ambitie om **lokale bedrijvigheid en tewerkstelling** te creëren en te stimuleren. Ondernemers, bedrijven en middenstand zullen zuurstof krijgen om te ondernemen en obstakels hiertoe zullen worden weggenomen. Er wordt ingezet op een modernisering van de bedrijventerreinen en er wordt gekozen voor inbreiding/uitbreiding waar mogelijk.

De aanwezigheid van hoogstaande zorg- en verzorgingsinstellingen is een grote troef voor de regio, zodanig dat de stad Aalst zich ook de komende jaren zal blijven profileren als zorgstad. De aanwezigheid van (inter-)nationaal befaamde zorginstellingen dient als economisch speerpunt nog sterker te worden uitgespeeld.

Zorg kan een hefboom zijn om Aalst en de regio Zuid-Oost-Vlaanderen naar een hoger niveau te tillen.

- **Zorgproeftuin AIPA: Ageing in Place Aalst:**

Het platform **Ageing in Place Aalst**, of kortweg AIPA, zet in op de randvoorwaarden om thuis ouder te worden mogelijk te maken, namelijk: de woning, woon- en leefomgeving, vereenzaming tegengaan en betaalbaarheid van zorg en wonen. De woning is het ‘huis van de toekomst voor de oudere’, waarbij we verschillende woningen effectief laten bewonen en beleven, waarin innovaties uitgetest worden met bewoners. Dit gaat van innovatieve nieuwbouw tot kleinschalige aanpassingen in bestaande woningen.

Met de realisatie van dit platform in de regio Aalst wenst men de **regionale economische specialisatie in zorginnovatie** verder op te bouwen en te verankeren in Aalst. Gerichte ondersteuning voor zorgbedrijven is belangrijk om innovaties een duurzame toekomst te geven.

- **Voka – Tanara 2030: Toekomstvisie voor de Denderstreek**

Met het project Tanara 2030 wil Voka Oost-Vlaanderen een bijdrage leveren aan de toekomstvisie van de Denderstreek. Een gedurfde lange termijnvisie, gevoed door ondernemers en met de bedrijven als economische gangmakers van de streek. Als speerpuntcluster werd binnen het **project Zorg** aangeduid, gezien deze cluster een sterke werkgelegenheid aanbiedt in vergelijking met Vlaanderen.

Ook om de **verankering en de ontwikkeling van de zorgsector** in Aalst mogelijk te maken, dient aldus ruimte voorzien te worden voor nieuwe bedrijvigheid. De uitbouw van een zorgcluster kan niet op de nog beschikbare percelen op de industrieterreinen of in leegstaande bedrijfsgebouwen. Door de zorgsector te clusteren op het gemengd regionaal bedrijventerrein kan eveneens gemeenschappelijke infrastructuur en specifieke accommodatie aangeboden worden die bijdraagt tot **ruimtwinst en -efficiëntie**.

De uitbouw van dergelijke zorgcluster staat ten dienste – minstens – van de **lokale en bovenlokale bevolking**. Zo garandeert de nabije ligging van de stad Aalst een **groot aanbod van arbeidskrachten**, met vlotte toegang voor werknemers en (internationale) bezoekers tot het winkelhart, de horecazaken en de kwalitatieve sport-, cultuur- en ontspanningsfaciliteiten in de stad.

Bovendien zal het bedrijventerrein Siezegemkouter **publiek toegankelijk** zijn en uitgerust worden met een activiteitszone met mogelijkheden voor zate recreatie en doorsteken voor de zwakke weggebruiker.

Dit zijn allen bij uitstek **redenen van algemeen belang** die de inname van de percelen, zoals voorzien op het onteigeningsplan, verantwoordt.

Onteigeningsnoodzaak:

Het tekort aan beschikbare en uitgeruste ruimte voor bedrijvigheid hebben ertoe geleid dat het GRUP “Siezegemkouter” en vervolgens het “GRUP Siezegemkouter (wijziging)” dienden te worden opgemaakt. **De noodzaak van de onteigening blijkt in de eerste plaats integraal uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**, evenals deze ruimtelijke uitvoeringsplannen en de daaraan aan grondslag liggende motivatie.

Expliciet kan verwezen worden naar de taakstelling uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarin het gebied Siezegemkouter wordt voorgesteld als om de vooropgestelde extra oppervlakte aan ruimte voor bedrijvigheid te realiseren. De inname van de percelen, zoals opgenomen op het onteigeningsplan, is – in eerste instantie – aldus noodzakelijk om aan de geschetste **ruimtebehoefte** tegemoet te komen.

Maar er is meer. Ingevolge dit kennelijke tekort aan uitgeruste en beschikbare industriegronden, gaat het regionaalstedelijk gebied Aalst momenteel gebukt onder een **hoge vraag naar bedrijfshuisvesting** en dit zowel op korte als op middellange termijn.

Erembodegem IV, het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 18 ha, waar de uitgifte gestart is in 2010, is heden op 2 percelen (2,26 ha) na, volledig toegewezen.

Uit de behoeftestudie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen blijkt dat op de bestaande bedrijventerreinen slechts 13,25 ha beschikbare industriegrond meer voorhanden is. Onder andere als gevolg van deze hoge bezettingsgraad en versnippering, is duidelijk dat een **optimalisatie van de huidige bedrijventerreinen slechts een beperkt antwoord kan bieden** op deze hoge ruimtevraag.

Dit des te meer daar het noodzakelijk is dat er binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst voldoende uitgeruste bedrijfskavels kunnen gerealiseerd worden op korte en middellange termijn met oog op het voeren van een **gezond en stabiel economisch beleid**. De gemiddelde duurtijd om onuitgeruste industriegronden te ontwikkelen tot een volwaardig, bouwrijp, bedrijventerrein - met inbegrip van de aanleg van alle noodzakelijke infrastructuur - neemt gemiddeld immers jaren in beslag.

Onderhavig onteigeningsbesluit betreft aldus een noodzakelijke stap teneinde te kunnen **voldoen aan de geraamde ruimtebehoefte evenals aan de huidige hoge ruimtevraag voor bedrijfshuisvesting**.

Zowel de praktijk als de aangehaalde studies tonen aan dat er dringend nood is aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst; Bijkomende ruimte die zich vnl. situeert in bedrijfshuisvesting voor ondernemingen in de zorgsector. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter als "**Health & Care Valley**" kadert in die omstandigheden in de noodzakelijke bestendinging en uitbouw van (i) het economisch weefsel, (ii) het economisch beleid en (iii) de reputatie als centrum voor zorginnovatie van de stad Aalst.

Op het bedrijventerrein Siezegemkouter wordt ruimte voorzien voor de productie-, distributie- en dienstverlenende bedrijven voor de zorg gerelateerde sector. Een marktonderzoek, dat onderdeel vormde van een **economische haalbaarheidsstudie anno 2010**, bevestigt dat een bedrijventerrein dat bedrijven clustert die producten of diensten ontwikkelen, produceren, en/of distribueren ten behoeve van medische kernprocessen en/of facilitaire processen in de zorgsector haalbaar is op Siezegemkouter. Dit type van bedrijven heeft immers **specifieke noden** en vraagt zodoende om **bijkomende facilitering en collectieve voorzieningen** op de locatie. De huidige bedrijventerreinen binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst hebben niet de mogelijkheden om aan deze vraag tegemoet komen.

De plannen voor het bedrijventerrein Siezegemkouter kunnen deze ruimtebehoefte en -vraag grotendeels opvangen, daar het zorgt voor de nodige ruimte om een project van dergelijke omvang te realiseren.

De schaal waarop de geplande realisatie zich bevindt, kan bovendien onmogelijk worden verwezenlijkt door de particuliere eigenaars, inzonderheid gelet op de **versnipperde eigendomsstructuur** binnen de contouren van het bedrijventerrein Siezegemkouter. Ingevolge deze versnippering, spelen er tal van **private (en in voorkomend geval commerciële) belangen** waardoor het quasi-onmogelijk wordt gemaakt om de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen, zoals opgenomen in het masterplan Secchi & Viganò, te verwezenlijken.

Benevens de versnipperde eigendomsstructuur, wordt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter evenzeer verzwaard door een **veelheid aan terreingebonden kosten** ingevolge gebiedspecifieke kenmerken. Zo noopt de aanwezigheid van de Siesegembeek tot een rekenschap van de typische kenmerken en vereisten van de beekvallei (natuurwaarden, landschappelijke waarde, waterhuishouding, ...). Tevens voorziet het masterplan Secchi & Viganò in de aanleg van **collectieve voorzieningen**, zoals hemelwaterbuffers, nutsleidingen, ... Deze aspecten zijn inherent verbonden aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein en omvatten aanzienlijke delen van het terrein die als dusdanig niet in aanmerking komen voor uitgifte als bedrijfskavel. Dit met een reële mogelijkheid voor gevolg dat de voormelde aspecten bij een private ontwikkeling, in verdrukking zouden geraken.

Daarbij komt dat de Vlaamse overheid de **realisatie van overheidswege van bedrijventerreinen** (in algemeen) noodzakelijk acht omwille van (i) het realiseren van voldoende differentiatie, (ii) het vergroten van een reversibel ruimtegebruik voor economische, (iii) het vermijden van speculatie, (iv) het vermijden van ongewenste functiewijzigingen, (v) een betere fasering in de aansnijding van het terrein en (vi) het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen. De realisatie van het onteigeningsdoel vereist dan ook de inname van alle percelen, zoals opgenomen op het onteigeningsplan.

Evenmin is immers een **alternatief** voorhanden, waar het project doorgang zou kunnen vinden. Het "GRUP Siezegemkouter" en vervolgens het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)" hebben ervoor gezorgd dat een gebied werd aangeduid binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst waar een project van de nodige grootte realiseerbaar was. De Vlaamse minister-president en de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport hebben door de goedkeuring van het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)" reeds de noodzaak tot de aanleg van het bedrijventerrein erkend.

De motivatie van het "GRUP Siezegemkouter" en het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)", alsmede de toelichtingsnota's bij deze uitvoeringsplannen worden dan ook integraal in dit besluit als hernomen beschouwd.

Gelet een **minnelijke eigendomsoverdracht** van de percelen, opgenomen op het onteigeningsplan, meermaals onmogelijk is gebleken, staat de **noodzaak** van de vooropgestelde innames vast."

Overwegende dat het onteigeningsinitiatief is gesteund op art. 16 (e.v.) van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dd. 16 augustus 2012.

Overwegende dat het Decreet Ruimtelijke Economie geldt als bijzondere wet ten aanzien van de algemene wet (VCRO) en laat de mogelijkheid om tot onteigening over te gaan in de toepassingsgevallen waarbij dit op grond van art. 2.4.3 VCRO uitgesloten zou zijn.

Overwegende dat het Decreet Ruimtelijke Economie tegen die achtergrond de habilitatie kan vormen voor een onteigening die de verwezenlijking van het economisch beleid nastreeft, minstens impliceert. Hoewel de verwezenlijking van dit economisch beleid kan samenvallen met de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, primeert in voorkomend geval de toepassing van de bijzondere decretale regeling op de algemene regeling.

Overwegende dat de onteigening in onderhavig geval geenszins (enkel) een ordening van een afgebakende ruimte tot doel heeft, maar geschiedt deze specifiek met het oog op het doorvoeren van een beleid, waarvoor de decreetgever een bijzonder wettelijke regeling voorop heeft gesteld.

Overwegende dat in zin van artikel 10, §2 Vlaams Onteigeningsdecreet het voorlopig onteigeningsbesluit enerzijds een **onteigeningsplan** conform artikel 11 Vlaams Onteigeningsdecreet en anderzijds een **projectnota** "Health & Care Valley" conform artikel 12 Vlaams Onteigeningsdecreet bevat;

Overwegende dat het voorlopig vastgestelde onteigeningsplan begrensd is door het openbaar domein, de Siezegembeek en de begrenzing volgens het GRUP "Siezemgekouter (wijziging)" en navolgende **140 percelen** met een totale oppervlakte van ca. 35ha volgens kadasterplan, gelegen te Aalst, afdeling 2, sectie C, nrs. 1327 C – 1327 D – 1328 – 1329 B – 1329 A – 1330 B – 1330 A – 1331 – 1332 – 1333 – 1334 – 1335 – 1336 – 1337 A – 1338 B – 1339 – 1341 B – 1338 C – 1343 – 1342 A – 1342 B – 1364 C – 1365 – 1366 – 1372 C – 1384 – 1385 – 1386 – 1387 – 1388 – 1389 – 1390 – 1391 – 1392 A – 1393 A – 1393 B – 1394 A – 1395 – 1396 – 1398 A – 1400 – 1401 – 1405 M – 1405 R – 1405 P – 1403 A – 1404 – 1406 – 1407 F – 1451 – 1452 – 1454 – 1455 – 1461 B – 1462 A – 1463 A – 1465 02 – 1465 E – 1465 F – 1465 C – 1465 D – 1466 – 1467 – 1468 – 1469 – 1463 B – 1463 C – 1470 – 1471 C – 1471 D – 1494 – 1492 – 1474 – 1473 A – 1472 F – 1472 E – 1477 B – 1476 C – 1476 C – 1478 – 1479 – 1505 – 1504 – 1506 B – 1506 A – 1503 D – 1503 E – 1503 F – 1502 – 1501 – 1500 – 1499 A – 1499 B – 1495 – 1498 – 1497 – 1496 – 1491 A – 1491 C – 1491 D – 1490 C – 1489 A – 1488 C – 1488 D – 1487 – 1486 A – 1485 A – 1486 B – 1485 B – 1484 B – 1484 A – 1483 – 1482 – 1480 – 1481 A – 1312 D – 1312 G – 1312 E – 1312 F – 1311 – 1310 – 1313 C – 1313 B – 1314 – 1315 – 1316 – 1317 C – 1318 – 1319 – 1320 – 1321 – 1322 – 1323 – 1248 B – 1252 C – 1253 K – 1253 L – 1250 D – 1247 T – 1358 B

Overwegende dat overeenkomstig artikel 17 e.v. Vlaams Onteigeningsdecreet een **openbaar onderzoek** georganiseerd werd, betreffende de voorgenomen onteigening van maandag 15 januari 2018 tot en met dinsdag 13 februari 2018. Alle documenten van het voorlopig onteigeningsbesluit lagen tijdens de duur van het openbaar onderzoek ter inzage in het administratief centrum van de stad Aalst en waren eveneens beschikbaar op de website van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst en van de stad Aalst;

Overwegende dat alle eigenaren van de onroerende goederen middels beveiligde zending op de hoogte werden gebracht van de organisatie van vermeld openbaar onderzoek, hetwelk – conform artikel 17 Vlaams Onteigeningsdecreet – eveneens is **aangekondigd** via:

- de aanplakking van een affiche op de plaats waar het te onteigenen onroerend goed of het goed waarop het te onteigenen zakelijk recht rust, is gelegen;
- de bekendmaking op de website van de stad Aalst en het AGSA;
- een bericht in lokaal drukwerk dat niet wordt beschouwd als publiciteit;
- een bericht in het Belgisch Staatsblad;

Overwegende dat in de zin van artikel 15 e.v. Vlaams Ontheingingsdecreet het AGSA alle eigenaren van de onroerende goederen heeft **uitgenodigd tot onderhandelingen** met het oog op minnelijke verwerving van hun eigendom(-saandeel) binnen de contouren van het ontheingingsplan “Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)”;

Overwegende dat bij voormeld schrijven het AGSA aan alle eigenaren van de onroerende goederen gelegen binnen de contouren van het ontheingingsplan “Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)” eveneens een **schriftelijk aanbod** heeft gedaan. Deze aanboden waren gemotiveerd en gebaseerd op een deskundig en objectief schattingsverslag;

Overwegende dat gedurende het openbaar onderzoek 36 **schriftelijke bezwaren en opmerkingen** werden bezorgd per beveiligde zending/per drager, en dit uitgaande van volgende personen (zie olijsting in bijlage);

Overwegende dat gedurende het openbaar onderzoek het AGSA tevens drie (na nazicht respectievelijk slechts twee) schriftelijke **verzoeken tot zelfrealisatie** ontving. Daarop heeft het AGSA de kandidaat-zelfrealisatoren met beveiligde zending op de hoogte gebracht van de concrete beoordelingscriteria voor de technische of beroepsbekwaamheid waaraan zij resp. de door hen aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie moet voldoen;

Overwegende dat het verzoek tot zelfrealisatie van Landexplo Aalst bvba in samenwerking met V.D.S. Consult / Monique Schelfhout / Martine Schelfhout na onderhandelingen leidde tot een contractuele PPS, waarin de principes van de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter worden overeen gekomen (cfr. samenwerkingsovereenkomst **in bijlage**). Dit met voor gevolg dat een ontheinging van de percelen van voornoemde (private) partijen – waarvan het eigendomsstatuut op 10 april 2018 onwrikbaar vaststond – niet langer als noodzakelijk voorkomt;

Overwegende dat het AGSA bij vergadering van 10 april 2018 oordeelde dat het verzoek tot zelfrealisatie vanwege Frank Maris dient te worden afgewezen en dit om volgende redenen:

- Heden behoort dit perceel – in onverdeeldheid – toe aan 4 mede-eigenaren. Overeenkomstig artikel 24, §1 Vlaams Ontheingingsdecreet kan het AGSA een verzoek tot zelfrealisatie maar inwilligen wanneer de kandidaat-zelfrealisator aantoonst:
 - in staat te zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
 - bereid te zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
 - bereid en in staat te zijn om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die het AGSA in de projectnota “Health & Care Valley” heeft bepaald.
- In deze dient vastgesteld dat slechts 1 van de (4) mede-eigenaren van het perceel te Aalst, 2^{de} afdeling, sectie C, nr. 1498A een intentie tot zelfrealisatie heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek. Door de overige (3) mede-eigenaren is nooit enige allusie gemaakt op een mogelijkheid tot zelfrealisatie;
- Gelet het (niet-gestaafde) verzoek tot zelfrealisatie dan ook uitgaat van slechts 1 mede-eigenaar kan door deze kandidaat-zelfrealisator onmogelijk aangetoond worden dat hij voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 24, §1 Vlaams Ontheingingsdecreet, en dit inzonderheid bij gebrek aan een (tijdig) verzoek tot zelfrealisatie van de overige (3) mede-eigenaren van het betrokken perceel.

Overwegende dat gedurende het openbaar onderzoek 36 **schriftelijke bezwaren en opmerkingen** bezorgd werden aan het AGSA per beveiligde zending/per drager.

Overwegende dat overeenkomstig artikel 21, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet beschikken enkel de eigenaars van het te onteigenen onroerend goed of zakelijk recht evenals de houders van zakelijke rechten en van persoonlijke rechten op het te onteigenen goed of zakelijk recht over de hoedanigheid / het vereiste belang om uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek hun standpunten, opmerkingen en bezwaren over het ter inzage gelegde voorlopige onteigeningsbesluit in te dienen.

Overwegende dat het verslag van behandeling van de overige – ontvankelijke – bezwaren wordt gevoegd **als bijlage**. Daarbij kan geconcludeerd dat de bezwaren geen elementen bevatten die nopen tot een bijsturen, een wijziging en/of een aanpassing van de projectnota “Health & Care Valley” noch het onteigeningsplan “Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)”;

Overwegende dat de weerlegging van deze bezwaren onderbouwd en gemotiveerd is;

Overwegende dat onderhavig onteigeningsinitiatief betrekking heeft op het bedrijventerrein Siezegemkouter, meer in bijzonder de gronden gelegen ten noorden van de Siezegembeek;

Overwegende dat het onteigeningsinitiatief is gesteund is op art. 16 Decreet Ruimtelijke Economie – en derhalve niet strekt tot de verwezenlijking van het “GRUP Siezegemkouter” en het “GRUP Siezegemkouter (wijziging)”, zodat is het onteigeningsplan wél is afgestemd op en beperkt tot de economische realiteit, meer in bijzonder op de ruimtebehoefte en -vraag.

Overwegende dat het AGSA, alvorens een het onteigeningsplan “Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)” definitief te kunnen vaststellen, dient te beschikken over een **machtiging tot onteigening** in de zin van artikel 8 en 9 Vlaams Onteigeningsdecreet;

Overwegende dat ingevolge (i) de samenwerkingsovereenkomst tussen het AGSA enerzijds en Landexplo Aalst bvba, V.D.S. Consult, Monique Schelfhout en Martine Schelfhout anderzijds en (ii) de eigendomsverwerving van het perceel te Aalst, 2^{de} afdeling, sectie C, nr. 1311 door het AGSA, het voorwerp van de onteigeningsmachtiging die bij de gemeenteraad van de stad Aalst wordt aangevraagd, kan beperkt worden tot navolgende **91 percelen te Aalst, afdeling 2, sectie C, nrs.** 1330 A – 1338 B – 1339 – 1341 B – 1338 C – 1342 A – 1342 B – 1364 C – 1365 – 1366 – 1372 C – 1385 – 1386 – 1387 – 1389 – 1391 – 1392 A – 1393 A – 1393 B – 1394 A – 1395 – 1398 A – 1400 – 1401 – 1405 M – 1405 R – 1403 A – 1404 – 1406 – 1407 F – 1451 – 1452 – 1454 – 1455 – 1461 B – 1463 A – 1465 02 – 1465 E – 1465 F – 1465 C – 1465 D – 1466 – 1467 – 1468 – 1469 – 1463 B – 1463 C – 1471 C – 1471 D – 1494 – 1492 – 1474 – 1473 A – 1472 F – 1472 E – 1477 B – 1476 C – 1476 D – 1478 – 1505 – 1504 – 1506 B – 1506 A – 1503 D – 1501 – 1500 – 1499 B – 1495 – 1498 – 1497 – 1496 – 1491 A – 1491 C – 1491 D – 1490 C – 1489 A – 1488 C – 1488 D – 1487 – 1486 A – 1486 B – 1484 B – 1484 A – 1483 – 1481 A – 1310 – 1314 – 1315 – 1316 – 1247 T – 1358 B;

Overwegende dat ingevolge de voortschrijdende eigendomsverwervingen door Landexplo Aalst bvba verwacht wordt dat de nood tot onteigening beperkt zal blijven tot een absoluut minimum;

NEEMT KENNIS:

Artikel 1: van het dossier aangaande de aanvraag tot onteigeningsmachtiging Siezegemkouter door het AGSA;

Artikel 2: van de samenwerkingsovereenkomst houdende een contractuele PPS, tussen het AGSA en Landexplo Aalst bvba, V.D.S. Consult, Monique Schelfhout en Martine Schelfhout, zoals gevoegd in bijlage;

BESLUIT:

met 33 stemmen voor (Sanne Nieulandt, Christoph D'Haese, Ilse Uyttersprot, Karim Van Overmeire, Ann Van de Steen, Mia De Brouwer, Iwein De Koninck, Dylan Casaer, Caroline Verdoodt, Katrien Beulens, Paul Stockman, Patrick De Smedt, Johan Stylemans, Patrick Jacobs, Vera Van der Borght, Philippe Kiekens, Sam Van de Putte, Ignace Verhaegen, Geert Verdoodt, Jean Jacques De Gucht, Matthias De Ridder, Caroline De Meerleer, Bart Van den Neste, Iwein Quintelier, Cathy Grysolle, Kristof Devos, Johan De Veylder, Lien Gees, David Coppens, Frans Penne, Kristiaan Van Vaerenbergh, Jo De Swaef, Yasmine Deghels), 7 tegen (Johan Van Nieuwenhove, Michel Van Brempt, Andreas Verleysen, Bart Van Lysebeth, Anja De Gols, Fatma Yildiz, Franky Vinck), bij 0 onthoudingen,

Artikel 3: te erkennen tot nut van het algemeen van de verwervingen van de onroerende goederen, waarvoor de Raad van Bestuur van het AGSA, in beraadslaging van 10 april 2018, een onteigeningsmachtiging heeft aangevraagd aan de gemeenteraad;

Artikel 4: te erkennen van de noodzaak tot onteigening van de verwervingen van de onroerende goederen, waarvoor de Raad van Bestuur van het AGSA, in beraadslaging van 10 april 2018, een onteigeningsmachtiging heeft aangevraagd aan de gemeenteraad;

Artikel 5: een onteigeningsmachtiging af te leveren in de zin van het Vlaams Onteigeningsdecreet voor de onteigening van navolgende **91 percelen** te Aalst, afdeling 2, sectie C, nrs. 1330 A – 1338 B – 1339 – 1341 B – 1338 C – 1342 A – 1342 B – 1364 C – 1365 – 1366 – 1372 C – 1385 – 1386 – 1387 – 1389 – 1391 – 1392 A – 1393 A – 1393 B – 1394 A – 1395 – 1398 A – 1400 – 1401 – 1405 M – 1405 R – 1403 A – 1404 – 1406 – 1407 F – 1451 – 1452 – 1454 – 1455 – 1461 B – 1463 A – 1465 02 – 1465 E – 1465 F – 1465 C – 1465 D – 1466 – 1467 – 1468 – 1469 – 1463 B – 1463 C – 1471 C – 1471 D – 1494 – 1492 – 1474 – 1473 A – 1472 F – 1472 E – 1477 B – 1476 C – 1476 D – 1478 – 1505 – 1504 – 1506 B – 1506 A – 1503 D – 1501 – 1500 – 1499 B – 1495 – 1498 – 1497 – 1496 – 1491 A – 1491 C – 1491 D – 1490 C – 1489 A – 1488 C – 1488 D – 1487 – 1486 A – 1486 B – 1484 B – 1484 A – 1483 – 1481 A – 1310 – 1314 – 1315 – 1316 – 1247 T – 1358 B.

namens de gemeenteraad

(w.g.) Karolien Dezeure
wd. algemeen directeur

(w.g.) Sanne Nieulandt
voorzitter

voor eensluidend afschrift

wd. algemeen directeur

voorzitter



Stad Aalst

Bekijk het document via
<https://www.qrconnect.eu>

Met code
uHSQ-nuJe-hftN-nept