

## Notulen van de vergadering Raad van Bestuur AGSA

Vergadering van dinsdag 10 april 2018

**Behandeling verzoeken tot zelfrealisatie bedrijventerrein "Siezegemkouter" - Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling bedrijventerrein "Siezegemkouter" - Aanvraag onteigeningsmachtiging bedrijventerrein "Siezegemkouter"**

### Aanwezige leden

Christoph D'Haese, Ann Van de Steen, Caroline Verdoodt, Nele Jansegers, Patrick Jacobs, Jan Maarten Willems (bij volmacht aan Vera Van den Broeck), Marc De Smet, Frans Penne, Vera Van den Broeck, Matthias De Ridder

### Verontschuldigde leden

Karim Van Overmeire, Michel Van Brempt

### Feiten en context / historiek

Overeenkomstig de **samenwerkingsconvenant** tussen de stad Aalst en het AGSA is het AGSA belast met de opdracht het juridisch kader te bepalen, de doelstellingen en overlegstructuur op punt te zetten en – vooral – het bedrijventerrein Siezegemkouter verder te ontwikkelen.

De Raad van Bestuur van het AGSA heeft in beraadslaging van 8 januari 2018 enerzijds de Projectnota "Health & Care Valley" vastgesteld en anderzijds het onteigeningsplan "Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)" met bijhorende eigenaarstabel voorlopig vastgesteld. In dit **voorlopige onteigeningsbesluit** worden volgende onderdelen – op gemotiveerde wijze – uiteengezet:

- de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen;
- de vermelding van de onteigenende instantie;
- de rechtsgrond voor de onteigening;
- de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

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

Het voorlopig vastgestelde onteigeningsplan is begrensd door het openbaar domein, de Siezegembeek en de begrenzing volgens het GRUP "Siezegemkouter (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

Overeenkomstig artikel 17 e.v. Vlaams Onteigeningsdecreet is een **openbaar onderzoek** georganiseerd 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.

Alle eigenaren van de onroerende goederen zijn middels beveiligde zending op de hoogte 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.

In de zin van artikel 15 e.v. Vlaams Onteigeningsdecreet heeft het AGSA alle eigenaren van de onroerende goederen **uitgenodigd tot onderhandelingen** met het oog op minnelijke verwerving van hun eigendom(-saandeel) binnen de contouren van het onteigeningsplan "Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)".

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

Gedurende het openbaar onderzoek zijn 36 **schriftelijke bezwaren en opmerkingen** bezorgd per beveiligde zending/per drager, en dit uitgaande van volgende personen (zie oplisting in bijlage)

Gedurende het openbaar onderzoek ontving het AGSA tevens drie (na nazicht respectievelijk slechts twee) schriftelijke **verzoeken tot zelfrealisatie**. 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.

## **Juridische grondslag**

Gelet op de Gecoördineerde Grondwet, inzonderheid art. 16;

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

Gelet op het Gemeentedecreet, inzonderheid 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)';

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;

## Behandeling van verzoeken tot zelfrealisatie

Gedurende het openbaar onderzoek heeft het AGSA een verzoek tot zelfrealisatie mogen ontvangen enerzijds vanwege

anderzijds vanwege de heer

### Gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie vanwege

1. 12 februari 2018

Middels beveiligde zending dd. 12 februari 2018 hebben de voornoemde partijen een gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie ingediend. Daaruit blijkt dat voormelde partijen beroep doen op Cordeel Group nv (naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 9140 Temse, Eurolaan 7 en ingeschreven onder het KBO-nummer 0458.393.294) teneinde aantoonbaar in staat te zijn de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren.

Vastgesteld dient dat hiermee aantonen dat zij gezamenlijk en in de huidige omstandigheden:

- in staat zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- bereid zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- bereid en in staat 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.

Gelet op het feit dat de het AGSA enerzijds en anderzijds na onderhandelingen een contractuele PPS zijn overeengekomen, waarin de principes van de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter worden overeen gekomen (cfr. samenwerkingsovereenkomst **in bijlage**).

Dit met voor gevolg dat een onteigening van de percelen van voornoemde (private) partijen – waarvan het eigendomsstatuut heden onwrikbaar vaststaat – niet langer als noodzakelijk voorkomt.

### Verzoek tot zelfrealisatie vanwege 1. februari 2018

Middels beveiligde zending dd. 13 februari 2018 heeft (enkel) i aan het AGSA te kennen gegeven de door het GRUP "Siezegemkouter" voorziene bestemming op zijn perceel te Aalst, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 1498 A zelf te kunnen realiseren in de zin van artikel 24 e.v. Vlaams Onteigeningsdecreet. Heden behoort dit perceel – in onverdeeldheid – toe aan 4 mede-eigenaren.

Overeenkomstig artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet kan het AGSA een verzoek tot zelfrealisatie maar inwilligen wanneer de kandidaat-zelfrealisator aantoont :

- 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<sup>de</sup> 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 Ontheigeningsdecreet, en dit inzonderheid bij gebrek aan een (tijdig) verzoek tot zelfrealisatie van de overige (3) mede-eigenaren van het betrokken perceel.

Om die reden moet het verzoek tot zelfrealisatie van de heer Frank Maris worden afgewezen.

### **Behandeling van bezwaren**

Gedurende het openbaar onderzoek zijn 36 **schriftelijke bezwaren en opmerkingen** bezorgd aan het AGSA per beveiligde zending/per drager.

Overeenkomstig artikel 21, §1 Vlaams Ontheigeningsdecreet beschikken enkel de eigenaars van het te ontheigenen onroerend goed of zakelijk recht evenals de houders van zakelijke rechten en van persoonlijke rechten op het te ontheigenen 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 ontheigeningsbesluit in te dienen.

Dienovereenkomst dient vastgesteld dat – bij ontstentenis van de vereiste hoedanigheid / het vereiste belang – niet ontvankelijk zijn de bezwaren uitgaande van :

- 1) Kris Temmerman,
- 2) Wesley & Nele Van der Haeghen – Provost,
- 3) Yves De Graeve,
- 4) Filip & Anja Plateau – Ottoy,
- 5) Frank Meert,
- 6) Cayet Gundi,
- 7) Fam. Potvliege – Depoorter,
- 8) Joeri Neerinckx,
- 9) Veerle Delva,
- 10) Van Landuyt- Bonnaerens
- 11) Jens Van Landuyt,
- 12) Erwin Segers,
- 13) Boomkwekerij Van Geem,
- 14) Luc Van Der Helst, lid GECORO,
- 15) Van Den Steen Chris & Luycx Ann,
- 16) Raldes vzw,
- 17) Cailliau Marcel,
- 18) Claus Xandra,
- 19) Keymeulen Jef,
- 20) Renneboog Monique.
- 21) De Vriendt Luc,

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 ontheigeningsplan "Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)"



De weerlegging van deze bezwaren is onderbouwd en gemotiveerd.

### **Aanvraag van de onteigeningsmachtiging**

Onderhavig onteigeningsinitiatief heeft betrekking op het bedrijventerrein Siezegemkouter, meer in bijzonder de gronden gelegen ten noorden van de Siezegembeek.

Alvorens het AGSA een het onteigeningsplan "Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)" definitief kan vaststellen, dient zij te beschikken over een **machtiging tot onteigening** in de zin van artikel 8 en 9 Vlaams Onteigeningsdecreet.

Gelet (i) de samenwerkingsovereenkomst tussen het AGSA enerzijds en [naam] anderzijds en (ii) de eigendomsverwerving van het perceel te Aalst, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 1311 door het AGSA, kan het voorwerp van de onteigeningsmachtiging die bij de gemeenteraad van de stad Aalst wordt aangevraagd, worden beperkt 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.

Gelet de voortschrijdende eigendomsverwervingen door Landexplo Aalst bvba wordt echter verwacht dat de nood tot onteigening beperkt zal blijven tot een absoluut minimum.

### **BESLUIT**

De raad van bestuur beslist, met 9 stemmen voor en één onthouding tot volgende artikelen:

#### **Artikel 1:**

De Raad van Bestuur neemt kennis van het verzoek tot zelfrealisatie van de heer [naam] dd. 13 februari 2018 en wijst dit af als onontvankelijk, minstens ongegrond en dit gelet op de vereisten die artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet stelt aan het verzoek tot zelfrealisatie.

#### **Artikel 2:**

De Raad van Bestuur neemt kennis van het gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie van [naam] b [naam] dd. 12 februari 2018 en keurt de hieruit voortvloeiende samenwerkingsovereenkomst houdende een contractuele PPS, zoals gevoegd in bijlage, goed.

#### **Artikel 3:**

De Raad van Bestuur neemt kennis van het verslag van behandeling van de bezwaren en opmerkingen, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek betreffende de voorgenomen onteigening en stelt dit vast.

**Artikel 4:**

De Raad van Bestuur beslist een onteigeningsmachtiging aan te vragen bij de gemeenteraad van de stad Aalst 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.

Daartoe geeft de Raad van Bestuur opdracht om een verzoek tot machtiging, overeenkomstig artikel 8 Vlaams Onteigeningsdecreet over te maken aan de gemeenteraad, bestaande uit volgende stukken:

- het voorlopig onteigeningsbesluit dd. 8 januari 2018;
- het verslag, zoals gevoegd in bijlage, houdende behandeling van de van de bezwaren en opmerkingen, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek betreffende de voorgenomen onteigening;
- de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
- de behandelingen van de verzoeken tot zelfrealisatie, met name:
  - De notulen van onderhavige Raad van Bestuur dd. 10 april 2018;
  - De samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling bedrijventerrein "Siezegemkouter";
- 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 bodemattesten voor de te onteigenen percelen;
- een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister of, als die niet beschikbaar zijn, vergelijkbare vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen;
- desaffectatiebeslissingen van de te onteigenen overheden;

De Secretaris

Getekend Kenny Leeman

De Voorzitter

getekend Christoph D'Haese

**Bijlagen:**

- Verzoek tot zelfrealisatie vanwege ... bvba in samenwerking met ...
- Verzoek tot zelfrealisatie vanwege F ...
- Samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling bedrijventerrein "Siezegemkouter"
- Oplijsting & behandeling van bezwaren;