

Notulen van de vergadering Raad van Bestuur AGSA

Vergadering van maandag 8 januari 2018

Aanwezig: Christoph D'Haese, Caroline Verdoodt, Ann Van de Steen, Nele Jansegers, Patrick Jacobs, Marc De Smet, Jan Maarten Willems, Vera Van den broeck, Karim Van Overmeire.

Verontschuldigd: Matthias De Ridder, Frans Penne, Michel Van Brempt.

Vaststelling projectnota "Health & Care Valley" Siezegemkouter Voorlopig onteigeningsbesluit 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)'

Feiten en context / historiek

Overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet het grondgebied Aalst (o.m.) beschouwd worden als een **Vlaams economisch knooppunt** met de (fundamentele) taakstelling om te voorzien in **extra ruimte voor bedrijvigheid**.

Daarbij werd tijdens van het afbakenings- en planningsproces voorgesteld om te voorzien in **133ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen**; Een taakstelling die in eerste instantie werd doorvertaald in het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst - deelplan 4 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter dd. 10 juli 2003. ("GRUP Siezegemkouter")

Krachtens **ministerieel besluit dd. 20 juli 2006** werd de stad Aalst gemachtigd om voormeld "GRUP Siezegemkouter" te verwezenlijken middels onteigening bij hoogdringende omstandigheden.

Aan deze onteigeningsmachtiging is evenwel nooit uitvoering gegeven door de stad¹ gezien zich **diverse planinitiatieven** opdroegen, sinds de goedkeuring van het "GRUP Siezegemkouter", met gevolgen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Tevens werd in **bestuursakkoorden** dd. 31 december 2007 en 16 maart 2010 beslist om (i) het "Crematorium Westlede" te lokaliseren binnen de contouren van het "GRUP Siezegemkouter" en (ii) een masterplan voor het bedrijventerrein op te maken en te bekrachtigen.

Gezien deze gewijzigde (inrichtings-)principes niet uitvoerbaar bleken binnen de begrenzingen van het "GRUP Siezegemkouter", resulteerden voormelde planinitiatieven in het gewijzigd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 4 gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging)" dd. 3 mei 2013. ("GRUP Siezegemkouter (wijziging)").

Daarbij bevestigde het **Decreet Ruimtelijke Economie** – in navolging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – enerzijds het nijpende tekort aan ruimte voor bedrijvigheid binnen Vlaanderen en anderzijds de overheidstaak om te voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden. Deze nood aan ruimte voor bedrijvigheid is heden vaststaand en blijkt inzonderheid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de studie "**De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen – Actualisering van prognoses**" van How-to Advisory nv, in opdracht van het Departement RWO, en de **behoeftestudie van het Agentschap Innoveren en Ondernemen** naar bedrijventerreinen in het Vlaamse Gewest.

¹ Inmiddels heeft het Agentschap Binnenlands Bestuur bevestigd dat het evenmin aan het AGSA toekomt / kan toekomen om thans nog uitvoering te geven aan deze onteigeningsmachtiging dd. 20 juli 2006.

Teneinde tegemoet te komen aan voorschreven nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid – zoals voorzien door het “GRUP Siezegemkouter (wijziging)” – werd het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA) bij **ministerieel besluit dd. 24 november 2015** gemachtigd tot onteigening bij hoogdringende omstandigheden.

Dit op grond van art. 16 Decreet Ruimtelijke Economie.

In het ministerieel (machtigings-)besluit erkende de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding uitdrukkelijk **het algemeen nut** van de voorgenomen onteigeningsdoelstelling (m.n. de verwezenlijking van het economisch beleid en versterking van het economisch weefsel).

Desalniettemin wees de Vrederechter te Aalst de **onteigeningsvorderingen** van het AGSA, gesteund op het ministerieel (machtigings-)besluit dd. 24 november 2015, af wegens een (vermeend) gebrek aan hoogdringendheid van de onteigening resp. gebrek aan motivering van deze hoogdringendheid. De hogere beroepen tegen deze vonnissen van de Vrederechter zijn hangende voor de Rechtbank van eerste aanleg.

Kort daarop vernietigde de **Raad van State** evenwel de ministeriële onteigeningsmachtiging dd. 24 november 2015 in zoverre dit de innemingen nrs. 23 tot 26, 29, 30, 40, 41, 45, 46, 49, 51, 56, 58 tot 63, 68, 69, 71 tot 73, 77 tot 80, 85 tot 87, 89 tot 94, 98 tot 100, 102 en 104 betrof. Dit op grond van gelijkaardige overwegingen inzake de (motivering van de) hoogdringendheid van de onteigening.

In de gegeven omstandigheden kon er binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst (nog) geen bijkomende ruimte voor bedrijvigheid worden gerealiseerd en dit niettegenstaande de aanduiding van dit gebied – met bijhorende taakstelling – als Vlaams economisch knooppunt. De **geschetste ruimtevraag en -nood naar bedrijventerreinen blijft derhalve actueel** en is daarentegen enkel toegenomen gezien het tijdsverloop.

De aanleiding en het doel van onderhavig onteigeningsinitiatief bestaat er derhalve erin de (acute) nood inzake beschikbare ruimte voor bedrijvigheid in het regionaalstedelijk gebied Aalst op te vangen.

Daarbij dringt zich minstens voor de percelen waarvoor de Raad van State het ministerieel (machtigings-) besluit dd. 24 november 2015 heeft vernietigd – doch zonder daartoe beperkt te blijven – een **nieuw onteigeningsinitiatief** op en dit onverminderd de onteigeningsvorderingen hangende voor de Rechtbank van eerste aanleg.

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.

Onderhavige vaststellingsprocedure van het onteigeningsplan ‘Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)’ volgt de bepalingen van Titel 3 van het **Vlaamse Onteigeningsdecreet** dd. 24 februari 2017.

Openbaar onderzoek

Wordt georganiseerd van 15 januari 2018 tot 13 februari 2018.

Juridische grondslag

Gelet op de Gecoördineerde Grond, 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;

Motivering

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:

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

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 bedrijfshuisvesting te verlengen.² 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**

² Artikel 3 van het Decreet Ruimtelijke Economie legt dit uitdrukkelijk op

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 activiteitenzone 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 bedrijfsphuisvesting**.

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 bedrijfsphuisvesting 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 weefstel, (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.

Onteigenende instantie

Overeenkomstig **art. 6, 4° van het Vlaams Onteigeningsdecreet** zijn de autonome gemeentebedrijven bevoegd om tot onteigening over te gaan.

Het AGSA, opgericht middels Ministerieel Besluit dd. 16 juni 2010 houdende goedkeuring van de gemeenteraadsbeslissing van Aalst van 27 april 2010 houdende de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst heeft als specifieke doelen het uitvoeren van het stedelijk grondbeleid en het versterken van het economisch weefsel op het grondgebied van de stad Aalst.

Middels samenwerkingsconvenant tussen de stad Aalst en het AGSA zijn de doelstellingen, afspraken en de bevoegdheden vastgelegd betreffende de realisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter. Hieronder valt de verwerving van de kadastrale percelen die deel uitmaken van het bedrijventerrein.

Dienvolgens zal **het AGSA**, met maatschappelijke zetel te 9300 Aalst, Grote Markt 3, en ingeschreven in de KBO onder nummer 0829.241.320 in deze optreden **als onteigenende instantie**.

Habilitatie

Onderhavig 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.

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.

Tegen die achtergrond kan het Decreet Ruimtelijke Economie de habilitatie 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.

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

Het onteigeningsplan

Onderhavig onteigeningsinitiatief heeft betrekking op het bedrijventerrein Siezegemkouter, meer in bijzonder de gronden gelegen ten noorden van de Siezegembeek. Het AGSA opteert aldus voor een **gefaseerde ontwikkeling** van het bedrijventerrein Siezegemkouter, hetgeen in lijn ligt met de bepalingen van het "GRUP Siezegemkouter" en het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)",

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

Het onteigeningsplan is om die reden begrensd door het openbaar domein, de Siezegembeek en de begrenzing volgens het GRUP "Siezegemkouter (wijziging)" en omvat **140 percelen** met een totale oppervlakte van ca. 35ha volgens kadasterplan.

Meer in bijzonder betreft het de percelen 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

Daarbij maken de percelen nr. 1327 C – 1327 D - 1328, volledig deel uit van het onteigeningsplan en dit in tegelstelling tot het "GRUP Siezegemkouter (wijziging)". Dit omwille van de geïsoleerde ligging van de percelen en gezien de resterende delen niet rechtstreeks ontsloten kunnen worden.

VASTSTELLING VAN DE GELDIGHEID VAN DE BERAADSLAGING

Alle leden verklaren op de hoogte te zijn van de geldende oproepingsformaliteiten, en doen uitdrukkelijk afstand van hun rechten ingevolge eventuele tekortkomingen in de oproepingsformaliteiten.

Alle leden bevestigen dan ook de rechtsgeldigheid van de beraadslaging en beslissing, zoals weergegeven in onderhavige notulen.

BESLUIT

Artikel 1:

De Raad van Bestuur neemt kennis van de projectnota "Health & Care Valley" Siezegemkouter, zoals voorzien in art. 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet, en stelt deze vast met het oog op onderhavig onteigeningsinitiatief 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)'

Artikel 2:

De Raad van bestuur neemt kennis van het onteigeningsplan 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)' dd. 8 januari 2018, en stelt het voorlopig vast.

Artikel 3:

Het voorlopig vastgesteld onteigeningsplan 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)' zal voorwerp uitmaken van een openbaar onderzoek en zal ter inzage worden gelegd, conform de bepalingen van het Vlaamse Onteigeningsdecreet.

De Raad van Bestuur geeft opdracht dit openbaar onderzoek te organiseren, en belast Gwen Vreven, algemeen directeur AGSA, met het voorafgaandelijk verwittigen van de eigenaars van de in het onteigeningsplan opgenomen percelen.

Artikel 4:

Gwen Vreven, algemeen directeur AGSA wordt gelast om op basis van het schattingsverslag onteigeningsonderhandelingen te voeren met de eigenaars van de in het onteigeningsplan opgenomen percelen, met het oog op een minnelijke verwerving van de vereiste innemingen.

Conclusie: dit punt wordt aangenomen met 8 ja-stemmen en 1 onthouding

De Secretaris



getekend Kenny Leeman

De Voorzitter



getekend Christoph D'Haese

Bijlagen:

- Onteigeningsplan 'Siezegemkouter – fase 1 (noordelijk deel)', met inbegrip van eigenaarstabel;
- Projectnota "Health & Care Valley" Siezegemkouter;