

BESLUIT VAN HET DIRECTIECOMITÉ VAN POM LIMBURG VAN 20 OKTOBER 2022

ONTEIGENINGSPROCEDURE MAASMECHELEN NIEUWE BUNDERS

DEFINITIEF ONTEIGENINGSBESLUIT

AFSCHRIFT

1 Situering

De onteigeningsprocedure waarin dit besluit kadert, heeft betrekking op de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwe Bunders te Maasmechelen, zoals aangeduid in deelplan 7 van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen" en overeenkomstig de voorschriften vervat in dit PRUP.

De onteigening waartoe wordt besloten, heeft een aantal percelen binnen de deelzones Steenbunder, Droogweide Noord en Zuid als voorwerp. Deze percelen maakten geen deel uit van het onteigeningsplan dat indertijd samen met deelplan 7 van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen" werd vastgesteld.

Op 21 november 2012 werd het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen" van de provincie Limburg, bestaande uit een bestemmingsplan, en het deelplan 7, door de provincieraad vastgesteld. Het PRUP werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8 maart 2013.

In opdracht van de POM Limburg werd er een studie opgemaakt getiteld "Ontwikkeling bedrijventerrein Nieuwe Bunders – Inrichting, Haalbaarheid en Stappenplan", waarvan het definitief eindrapport werd opgeleverd op 21 november 2015. De gemeente Maasmechelen keurde in zitting van de gemeenteraad van 2 mei 2017 dit masterplan goed.

De ontwikkeling is principieel gericht op de globale ontwikkelings- en inrichtingsvisie van het volledige bedrijventerrein waarbij het de bedoeling is om de ontsluiting ervan op een deugdelijke manier te regelen en de lokale en regionale tewerkstelling te bevorderen.

Voor de realisatie van de deelzones Steenbunder, Droogweide Noord en Zuid moeten een aantal percelen, eigendom van de gemeente Maasmechelen en het OCMW Maasmechelen, die oorspronkelijk niet waren opgenomen in het onteigeningsplan bij deelplan 7 van het PRUP, bijkomend onteigend worden.

De onteigening van de betreffende percelen is noodzakelijk voor de uitvoering en de realisatie van de bestemming "zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein" en de bijhorende buffering, ontsluiting en de openbare infrastructuur.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de projectnota (bijlage 2).

2 Te onteigenen onroerende goederen

Voor de deelzones Steenbunder, Droogweide Noord en Zuid heeft de POM reeds een onteigeningsmachtiging verkregen, gebaseerd op het onteigeningsplan dat samen met deelplan 7 van het PRUP



werd vastgesteld. Een aantal percelen werden hierin echter niet opgenomen aangezien werd gedacht voor deze percelen over te kunnen gaan tot de minnelijke verwerving.

De minnelijke verwerving blijkt echter niet mogelijk daar er geen akkoord kon worden gevonden over de beëindiging van de zakelijke of persoonlijke rechten op de betrokken percelen. Om het bedrijventerrein integraal te kunnen realiseren, moeten de betrokken percelen volledig vrij van alle rechten kunnen worden overgedragen.

De percelen opgenomen in dit onteigeningsbesluit en het bijhorende onteigeningsplan betreffen in feite een aanvulling op het onteigeningsplan dat samen met deelplan 7 van het PRUP werd vastgesteld. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal gebeuren op het samengevoegd geheel van al deze kavels. Dit besluit heeft betrekking op volgende twaalf innemingen:

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie C, nr. 12 aangeduid als inneming 1 met gemeten oppervlakte 20a 38ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie C, nr. 13 aangeduid als inneming 2 met gemeten oppervlakte 46ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 555 aangeduid als inneming 3 met gemeten oppervlakte 10a 92ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 579/A aangeduid als inneming 4 met gemeten oppervlakte 20a 21ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 607 aangeduid als inneming 5 met gemeten oppervlakte 2a 99ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 630 aangeduid als inneming 6 met gemeten oppervlakte 10a 94ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 631 aangeduid als inneming 7 met gemeten oppervlakte 4a 88ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie A, nr. 61A aangeduid als inneming 8 met gemeten oppervlakte 34a 62ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie A, nr. 61B aangeduid als inneming 9a met gemeten oppervlakte 7a 61ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie A, nr. 61B aangeduid als inneming 9b met gemeten oppervlakte 54ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 533 aangeduid als inneming 10 met gemeten oppervlakte 25a 58ca;

Maasmechelen, 2^{de} afdeling Opgrimbie, sectie D, nr. 534 aangeduid als inneming 11 met gemeten oppervlakte 14a 47ca;



3 Onteigeningsbevoegdheid en rechtsgrond

De POM Limburg treedt in deze op als onteigenende instantie.

Conform artikel 4 en 5 van het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM-decreet) behoort de ondersteuning en uitvoering van sociaal-economische projecten tot de bevoegdheden en taken van de POM. Meer bepaald wordt hierbij vermeld: projecten gericht op de versterking van de ruimtelijk-economische infrastructuur en de medewerking aan projecten tot efficiënte aanwending van de bedrijfsinfrastructuur, zoals brownfield projecten.

Artikel 4.

De erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij vormt het instrument waarmee elke provincie haar sociaal-economisch beleid uitvoert.

Zij draagt bij tot de bevordering van de sociaal-economische ontwikkeling van het werkgebied, met name door de ondersteuning en uitvoering van de sociaal-economische projecten. Zij moet bovendien de provinciale sociaal-economische strategie via ontwikkeling, uitvoering en begeleiding van projecten onderbouwen.

Artikel 5.

§ 1. Teneinde de in artikel 4 bedoelde missie waar te maken, staat de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij in voor de volgende taken van uitvoering die aan elke Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij moeten worden toegewezen als voorwaarde voor het bekomen van de erkenning bedoeld in artikel 3, § 1:

1° projecten gericht op de versterking van de infrastructuur tot vestiging van het bedrijfsleven en ontwikkeling van de ruimtelijk-economische infrastructuur;

2° projecten gericht op een bedrijfsversterkend resultaat;

3° de medewerking aan projecten tot efficiënte aanwending van de bedrijfsinfrastructuur, zoals brownfieldsprojecten.

§ 2. - § 3. [...]

De rechtsgrond voor deze onteigening is artikel 6, § 1 van het POM-decreet, dat vermeldt dat elke erkende POM met het oog op vervulling van haar missie en de haar toegekende taken op eigen initiatief en met eigen middelen bevoegd is tot onteigening van elk onroerend goed, mits machtiging van de Provincieraad van de provincie op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt. Dit is een specifieke decretale rechtsgrond voor onteigening overeenkomstig artikel 7, laatste lid *io.* artikel 6, 5° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Artikel 6.

§ 1. Met het oog op de vervulling van de in artikel 4 bedoelde missie en de in of krachtens artikel 5 toegewezen taken is elke erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij gerechtigd alle activiteiten te verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van voormelde missie en voormelde taken.

Elke erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij beschikt daarenboven, met het oog op de vervulling van haar missie en de haar toegekende taken, over de hierna vermelde bijzondere bevoegdheden die zij uitoefent in overeenstemming met het bepaalde in dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten:

1° op last en op kosten van de Vlaamse Regering, van de provincie of van de gemeenten, alle onteigeningen, alle werken en alle andere openbare opdrachten van technische aard uitvoeren of laten uitvoeren. Geen onteigening kan plaatsvinden dan na machtiging door de provincieraad van de provincie op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt;

2° op eigen initiatief en met eigen middelen elk onroerend goed onteigenen, uitrusten, overdragen of het toestaan van rechten van gebruik en genot. Geen onteigening kan plaatsvinden dan na machtiging door de provincieraad van de provincie op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt;

3° het oprichten van al dan niet duurzame samenwerkingsverbanden en/of vennootschappen en verenigingen, en/of het erin deelnemen, zulks met het oog op de verwezenlijking van economische projecten;



Aanvullend kan ook worden verwezen naar het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012.

4 Onteigeningsdoel van algemeen nut

4.1 Projectdoelstelling

Het onteigeningsdoel wordt gedetailleerd beschreven in de projectnota bij dit besluit en de bijbehorende studie "Ontwikkeling bedrijventerrein Nieuwe Bunders – Inrichting, Haalbaarheid en Stappenplan".

Het doel van de onteigening is de realisatie van een bedrijventerrein op de percelen die middels het PRUP de volgende bestemming hebben: "zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein" alsook de aanleg van noodzakelijke buffering, openbare wegenis en andere openbare infrastructuur.

De ontwikkeling is principieel gericht op de globale ontwikkeling en inrichting van het volledige bedrijventerrein waarbij het de bedoeling is om de ontsluiting ervan op een deugdelijke manier te regelen en de lokale en regionale tewerkstelling te bevorderen.

Op vraag van de gemeente Maasmechelen heeft de POM Limburg binnen het LSM-project 'Ruimte & Werk 4 Logistics' in 2015 een masterplan laten opmaken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de percelen binnen de geldende randvoorwaarden vanuit het beleid, de ruimtelijke structuur, het fysisch systeem, mobiliteits- en milieueffecten, marktvloeden, de socio-economische structuur, de houding van de stakeholders, financiële aspecten, ...

In het Masterplan wordt een voorkeursscenario inzake ruimtelijke ordening uitgewerkt, en via een matrixstructuur worden de voornaamste aandachtspunten inzichtelijk voorgesteld.

Het is noodzakelijk dat de realisatie van het bedrijventerrein als één geheel wordt beschouwd en dat de realisatie wordt uitgevoerd conform de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de beleidsplannen (structuurplan, mobiliteitsplan), het PRUP en het plan-MER.

Enkel door alle gronden 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.

4.2 Algemeen nut

De onteigening komt voort uit de bestemmingswijziging door middel van het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen". Ruimtelijke planning is per definitie een taak van de overheid en dus van algemeen nut.

Naast de openbare infrastructuur is het creëren van ruimte voor bedrijvigheid noodzakelijk voor de regio. Door de hoge werkloosheidsgraad in Maasmechelen en gelet op de profielen van de werklozen is het zinvol om bijkomende bedrijven aan te trekken. Volgens het PRUP moet in totaal 100 ha aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid worden gezocht.



De verwerving van de gronden waarop deze onteigening betrekking heeft zal bijdragen aan de economische ontwikkeling van de gemeente Maasmechelen en de Provincie Limburg en zo de werkzaamheidsgraad verhogen.

Het is de taak van de POM Limburg om de ontwikkeling en vernieuwing van voldoende en kwalitatieve ruimte voor bedrijvigheid in Limburg te stimuleren. POM Limburg maakt studies, geeft advies, stimuleert samenwerking tussen bedrijven, creëert randvoorwaarden voor een goed ondernemersklimaat en participeert in bedrijfsinfrastructuur. Gemeenten bevragen de POM over hun expertise inzake het ontwikkelen van industriegronden en de daarmee gepaard gaande procedures. Het principe van subsidiariteit zal steeds de maatstaf blijven, in die zin dat als de private sector initiatieven wil ontplooiën binnen de visie en regelgeving om een terrein te ontwikkelen, dat POM dit zal ondersteunen en bewaken. Op deze wijze kan de (provinciale) overheid in heel het verdere ontwikkelingsproces van het bedrijventerrein een actieve rol opnemen om bedrijfspercelen sneller en aangepast aan de activiteiten op de markt te brengen en ze met de nodige kwaliteit te laten realiseren.

Een openbaar initiatief ter realisatie van het bedrijventerrein Nieuwe Bunders is noodzakelijk ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De realisatie van het bedrijventerrein moet als een geheel worden beschouwd, en de realisatie moet worden uitgevoerd conform de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de beleidsplannen (structuurplan, mobiliteitsplan), het PRUP en het plan-MER. 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.

5 Onteigeningsnoodzaak

5.1 Noodzaak van de onteigening als middel

Het onteigeningsdoel kan enkel maar worden bereikt middels onteigening. Er bestaat, onverminderd de mogelijkheid tot minnelijke verwerving, redelijkerwijze geen alternatief voor het gebruik van de onteigeningsdwang. Binnen het projectgebied moeten de vermelde gronden strikt noodzakelijk in volle eigendom en onbezwaard worden verworven om een integrale en geïntegreerde realisatie van de bestemming “zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein” en de bijhorende structuren mogelijk te maken.

Er dienen bovendien nutsvoorzieningen aangelegd te worden in de ondergrond zodat een volledig private eigendomsstructuur niet aangewezen is.

Het is tot op heden onmogelijk gebleken de betrokken percelen minnelijk te verwerven waardoor onteigening noodzakelijk is geworden.

5.2 Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

De verwerving van de te onteigenen percelen is vereist aangezien:

- Een globale ontwikkeling is vereist;
- De gronden bestemd zijn als bedrijventerrein, maar nog niet realiseerbaar zijn;
- Er een nood bestaat aan bijkomende bedrijventerreinen;



- Er geen gelijkwaardige alternatieve locaties kunnen worden gevonden voor de realisatie van het bedrijventerrein.

5.2.1 Globale ontwikkeling vereist

Aangezien het economisch potentieel van de kavels maar op een logische en efficiënte manier kan worden ontwikkeld, moet de inrichting en infrastructurele uitrusting onafhankelijk gebeuren van de eigendomsstructuren.

Het is onmogelijk om de huidige versnipperde perceelsindeling te behouden om het doel van het project te realiseren, en daarom dient deze volledig te worden gewijzigd teneinde tot een degelijke en duurzame indeling en inrichting te komen. Een herverkaveling dringt zich dus op. Bij gebreke daarvan zou minstens een gedeelte van de gronden onbenut blijven, wat in strijd zou zijn met de voorschriften van het PRUP. De verwerving van alle percelen die het voorwerp van de onteigening vormen is aldus noodzakelijk.

Een dergelijke globale en samenhangende ontwikkeling kan slechts door één ontwikkelaar worden gewaarborgd en gerealiseerd en niet door iedere individuele grondeigenaar. Verder dient vastgesteld dat de coördinatie omtrent de aanleg van publieke voorzieningen vanuit de overheid gestuurd moet worden zoals o.m. globale ontsluiting, fiets- en voetverbindingen, groenvoorzieningen, buffers en waterhuishouding. De onteigening is derhalve eveneens noodzakelijk teneinde hieraan maximaal tegemoet te komen.

5.2.2 Gronden bestemd als bedrijventerrein, maar nog niet realiseerbaar

De te onteigenen gronden zijn door het PRUP wel bestemd als bedrijventerrein 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 vervolgens op de markt aangeboden te worden.

De realisatie van het bedrijventerrein is slechts mogelijk na de uitvoering van welbepaalde infrastructuurwerken. De ontsluitingsstructuur van het gehele terrein Nieuwe Bunders dient te kaderen binnen de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, en de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de beleidsplannen (structuurplan, mobiliteitsplan), het PRUP en het plan-MER.¹

5.2.3 Noodzaak aan bijkomende bedrijventerreinen

De nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid heeft tot de opmaak van het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen" geleid.

¹ P. 46 Studie Ontwikkeling Bedrijventerrein Nieuwe Bunders (Maasmechelen)–Inrichting, Haalbaarheid, Stapenplan.



Overeenkomstig het PRUP² heeft de gemeente Maasmechelen – na Genk – de hoogste werkloosheidsgraad van Limburg: 12,8% ten opzichte van 6,1% voor Vlaanderen en 7,4% voor Limburg, in belangrijke mate te wijten aan de sluiting van de steenkoolmijnen. De werkloosheid bestaat voor het overgrote deel uit relatief laag opgeleide mensen. Speerpuntprojecten in functie van de terugdringing kenden reeds succes. De economische groei is vooral waarneembaar in de tertiaire sector als gevolg van de recente ontwikkelingen op het voormalige mijnterrein en de omgeving van de M2. Een verdere diversificatie van de strategie ter bestrijding van de werkloosheid dringt zich bijgevolg op. Gezien het profiel van de werklozen is het zinvol bijkomende bedrijven aan te trekken.

Algemeen wordt in het PRUP gesteld dat:

- Er geen markt is voor grootschalige kantoorontwikkeling, doelgroepen zijn eerder KMO's en overheid.
- Vanuit marktperspectief zijn kleine gemengde ontwikkelingen mogelijk (TDL).

In het onderzoek naar het aanbod aan beschikbare ruimte voor bedrijvigheid op korte termijn werd in kader van de visie op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen gekeken naar de bedrijventerreinen die op niveau van het kleinstedelijk gebied functioneren. Hieruit wordt geconcludeerd dat beperkte beschikbare ruimte uitsluitend terug te vinden is op het bedrijventerrein Oude Bunders. Deze ruimte bedraagt 12,32 ha.

Op korte tot middellange termijn wordt de behoefte op 30 ha geschat. Daarnaast zal de ruimtebehoefte op lange termijn zich ook voordoen vanuit de gewenste planologische compensatie van het regionaal bedrijventerrein Op de Berg (60 ha). Het regionaal bedrijventerrein Op de Berg wordt gesitueerd binnen het Nationaal Park Hoge Kempen. In het masterplan voor het Nationaal Park Hoge Kempen wordt geopteerd voor een geleidelijke verhuis van alle activiteiten tegen 2032. De uitdoving van het bedrijventerrein is een gewestelijke aangelegenheid. Via een ruimtelijk uitvoeringsplan zal de Vlaamse overheid een nabestemming moeten geven aan het terrein. Bij de planologische compensatie van de bedrijfsoppervlakte van Op de Berg wordt ervan uit gegaan de ruimte voor bedrijvigheid binnen het grondgebied van de gemeente Maasmechelen te houden maar niet per definitie ook de aard van de activiteiten. De provincie zal een onderzoek doen naar mogelijke gebieden die in aanmerking komen voor de herlokalisatie van de bedrijven die zich bevinden op het bedrijventerrein 'Op de Berg'. De korte, middellange en lange termijnbehoefte, samen met de noodzakelijke ijzeren voorraad, **maakt dat in totaal 100 ha bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid dient gezocht te worden.**

² Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen", p. 50.



5.2.4 Geen gelijkwaardige alternatieve locaties

Bij de opmaak van het PRUP en bij de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werden de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als kader gebruikt bij de zoektocht naar ruimte voor bijkomende bedrijvigheid³:

- Lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, ...
- Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen.
- Verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen.
- Afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie.
- Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven.
- Ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen.

Bij de selectie van zoekzones werd eerst het volledige kleinstedelijk gebied gescreend op mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen. De westzijde (inclusief oude mijnterreinen) wordt volledig gedomineerd door de boscomplexen rond het Kempisch Plateau en de oostzijde is de Maasvallei. Dit zijn vrij harde grensstellende elementen voor stedelijke ontwikkeling. In het gebied ten noorden van Eisden-dorp langs de N78 is bedrijvigheid niet wenselijk omwille van de openruimteverbinding, de geïsoleerde ontwikkeling van bedrijvigheid en de slechte ontsluiting die steeds door Eisden-Maasmechelen of Lanklaar dient te gebeuren richting hoofdwegen. **Bijgevolg zijn enkel uitbreidingen dicht bij Oude Bunders gewenst.** In de voorstudie bij het PRUP worden de locatie-alternatieven voor uitbreiding van Oude Bunders aangegeven.

Bijkomend stelt het PRUP hierover het volgende⁴:

Het ander alternatief voor uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders ten zuiden van Oude Bunders (op grondgebied van Lanaken) is ruimtelijk-planologisch minder geschikt vanwege enerzijds de natuurwaarden van de Ziepbeek en de provinciale selectie als natte natuurverbinding en openruimte-verbinding tussen Kempisch Plateau en Maasvallei en anderzijds de waarde van het landbouwgebied. Een duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen houdt in dat er zo weinig mogelijk visuele, geluids- en milieuhinder wordt teweeggebracht voor de omgeving van het bedrijventerrein. Hiervoor worden er maatregelen getroffen bij de inrichting van de nieuwe bedrijfsgronden. Landschappelijke groenschermen en scherpe milieuvoorschriften moeten de hinder beperken. Daarnaast moet er een optimale ontsluiting gegarandeerd worden voor openbaar vervoer (buslijn) en zwak wegverkeer (fiets en voetganger). Duurzame ontwikkeling betekent ook dat het fysisch en cultureel milieu niet structureel

³ Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen", p51

⁴ Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen", p37



aangetast wordt. Hiervoor wordt een ontwikkeling van bedrijvigheid voorgesteld op de gronden die voor de open ruimte of woon- en leefstructuur van minder belang zijn (arme, vervuilde of woononinteressante gronden,...). Duurzaamheid betekent m.a.w. het behoud van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Algemene aanvullende principes van duurzame ontwikkeling zijn o.a. een zuinig omgaan met grondstoffen, streven naar het sluiten van productieketens, herbruiken van afval, beperken van energiegebruik, stimuleren en opwekken van milieuvriendelijke energie. In de mate van het mogelijke wordt hiermee, binnen het kader van de ruimtelijke inrichting en de uitwerking van het structuurplan, rekening gehouden. De inplanting en organisatie van Nieuwe Bunders komt reeds tegemoet aan verscheidene principes van duurzame ontwikkeling zoals het benutten van natuurlijke minder waardevolle gronden, beperken van milieuhinder en extra storing van woonomgevingen door het voorzien van een brede bufferzone, aansluiting bij bestaande bedrijventerreinen en gezamenlijk gebruik van infrastructuur. De landschappelijke inpassing doet geen afbreuk aan de huidige landschappelijke waarde.

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

Aangezien een minnelijke eigendomsoverdracht van het geheel van de voormelde percelen na de nodige inspanningen daartoe onmogelijk is gebleken, staat de noodzaak van de vooropgestelde innames vast. De onteigening is met andere woorden het enige middel om het doel van de onteigening, waarvan de noodzakelijkheid hierboven wordt beschreven, te bereiken.

6 Procedurestappen

6.1 Voorlopig onteigeningsbesluit

Het Directiecomité van POM Limburg heeft op 21 april 2022 het voorlopig onteigeningsbesluit, met daaraan gehecht de onteigeningsplannen en een projectnota goedgekeurd.

De onteigeningsplannen vermelden alle vereiste gegevens overeenkomstig art. 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Deze onteigeningsplannen worden gevoegd als bijlage bij onderhavig besluit en maken hier integraal deel van uit. Ook de projectnota, opgesteld overeenkomstig art. 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, wordt als bijlage bij onderhavig besluit gevoegd en maakt hier integraal deel van uit.

6.2 Advisering en raadpleging

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft de bodemattesten voor alle betrokken percelen afgeleverd.

De gemeente Maasmechelen heeft de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister verleend.

De POM Limburg heeft ook de kredietreservatie voor de verwerving van de betrokken percelen bevestigd.



6.3 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van de goedkeuring van het voorlopig onteigeningsbesluit werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Het openbaar onderzoek liep van 23 juni 2022 tot en met 23 juli 2022. Naar aanleiding hiervan werd één opmerking ingediend welke geen aanleiding heeft gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het voorlopig onteigeningsbesluit. Deze opmerking werd behandeld in een verslag van 9 augustus 2022. Dit verslag van het openbaar onderzoek wordt als bijlage bij onderhavig besluit gevoegd.

6.4 Aanbod en poging tot onderhandelen

POM Limburg had als onteigenende instantie een minnelijke onderhandelingstermijn van drie maanden voorzien met als doel een minnelijke verwerving overeen te komen. Zoals de onderhandelingen die reeds voorafgaand aan de vaststelling van het onteigeningsbesluit hadden plaatsgevonden hebben deze tot op heden niet het gewenste resultaat bereikt.

De minnelijke onderhandelingstermijn van drie maanden die was voorzien in het voorlopig onteigeningsbesluit is ondertussen verstreken. POM Limburg trad in contact met de eigenaars en met de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op de getroffen percelen (cf. artikel 15 Onteigeningsdecreet). Aan alle betrokken eigenaars en zakelijke rechthouders werd een schriftelijk aanbod gedaan (cf. artikel 16 Onteigeningsdecreet).

6.5 Onteigeningsmachtiging

De machtiging tot onteigening (cf. artikel 8 Onteigeningsdecreet) werd op aanvraag van de POM Limburg verleend bij provincieraadsbesluit van 21 september 2022 en wordt hierbij gevoegd als bijlage 5.

Het dispositief van voormeld besluit luidt als volgt:

Artikel 1

De verwerving van de onroerende goederen gelegen te Maasmechelen, met een totale in te nemen oppervlakte en kadastraal bekend zoals aangegeven op de bijgevoegde onteigeningsplannen wordt tot algemeen nut erkend. Het betreft de verwerving van de onroerende goederen waartoe het Directiecomité van de POM Limburg heeft besloten op 21 april 2022.

Artikel 2

De inbezitneming van de onroerende goederen vermeld in art. 1 is volstrekt noodzakelijk.

Artikel 3

De POM Limburg wordt ertoe gemachtigd om de onroerende goederen vermeld in artikel 1 te onteigenen.

Artikel 4



Het voorlopig onteigeningsbesluit van het Directiecomité van de POM Limburg van 21 april 2022 (inclusief de projectnota en drie onteigeningsplannen) en het verslag van het openbaar onderzoek maken integraal deel uit van dit machtigingsbesluit.

7 Samenvattend

Gelet op het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, in het bijzonder artikel 4 t.e.m 6;

Gelet op het decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;

Gelet op het onteigeningsplan opgesteld door erkend landmeter-expert Geotec;

Gelet op het feit dat de minnelijke verwerving onmogelijk blijkt te zijn en de onteigening zich opdringt;

Gelet op het voorlopig onteigeningsbesluit van 21 april 2022;

Gelet op het openbaar onderzoek dat werd gevoerd van 23 juni 2022 tot en met 23 juli 2022 en het verslag dat werd opgemaakt van 9 augustus 2022 conform artikel 21, §3 Vlaams Onteigeningsdecreet;

Gelet op het feit dat POM Limburg een onteigeningsmachtiging nodig heeft om een gerechtelijke onteigening te kunnen initiëren op grond van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op de onteigeningsmachtiging van de provincieraad van provincie Limburg van 21 september 2022;

Volgende bijlagen zijn opgenomen bij en maken integraal deel uit van dit definitief onteigeningsbesluit:

- Onteigeningsplannen GT-190560_INN 1, GT-190560_INN 2, GT-190560_INN 3 (bijlage 1);
- Projectnota met studie getiteld "Ontwikkeling bedrijventerrein Nieuwe Bunders – Inrichting, Haalbaarheid en Stappenplan" (bijlage 2);
- PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen", alsmede de toelichtingsnota's bij deze uitvoeringsplannen (bijlage 3)
- Verslag van het openbaar onderzoek (bijlage 4)
- Onteigeningsmachtiging van de provincieraad van provincie Limburg van 21 september 2022 (bijlage 5)

Het Directiecomité van POM Limburg besluit:

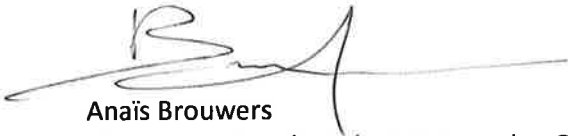
- 1. In het algemeen belang moeten voor de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwe Bunders te Maasmechelen de onroerende goederen beschreven in dit besluit in volle eigendom en onbezwaard worden verworven.**
- 2. Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 is van toepassing op de onteigening van de onroerende goederen vermeld onder punt 2 van dit definitief onteigeningsbesluit en op de bijgevoegde onteigeningsplannen.**



3. Het voorliggende definitief onteigeningsbesluit dat werd opgesteld in overeenstemming met art. 28 van het Decreet betreffende onteigening van algemeen nut van 24 februari 2017 wordt goedgekeurd en vastgesteld.
4. De aan het definitief onteigeningsbesluit in bijlage gevoegde onteigeningsplannen en de projectnota, die werden opgesteld overeenkomstig de artikelen 11 en 12 van het Decreet betreffende onteigening van algemeen nut van 24 februari 2017 worden goedgekeurd en tevens definitief vastgesteld.
5. Goedkeuring te verlenen voor het opstarten van de gerechtelijke onteigeningsprocedures.

Uittreksel uit verslag Directiecomité d.d. 20.10.2022

Voor eensluidend verklaard afschrift,



Anaïs Brouwers
Plaatsvervangend verslaggever van het Directiecomité
24/10/2022