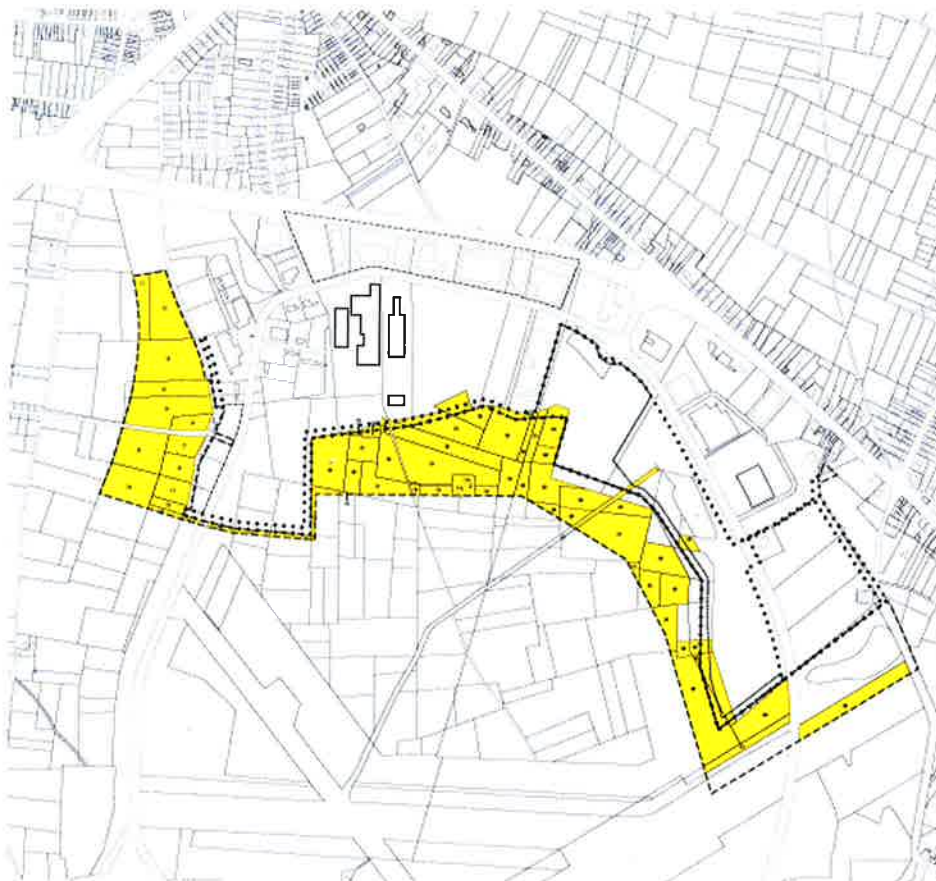


**BESLUIT VAN HET DIRECTIECOMITE VAN POM LIMBURG
VAN 3 OKTOBER 2019
AFSCHRIFT VAN BESLISSING BETREFFENDE:
3.1.2. VASTSTELLING ONTEIGENINGSBESLUIT MET BETREKKING
TOT PERCELEN BINNEN PRUP, VOOR AANVRAAG
ONTEIGENINGSMACHTIGING**

1. Situering

In Brustem bevindt zich een industrieterrein met een oppervlakte van ca. 70 ha. Dit industrieterrein is volgens ruimtelijke bestemming onderverdeeld in een zone voor lokale bedrijven en een zone voor regionale bedrijven. De Stad Sint-Truiden staat enerzijds in voor de ontwikkeling van de zone voor lokale bedrijven (ca 22 ha), anderzijds verenigden de Limburgse Reconvertiemaatschappij (LRM) en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Limburg (rechtsvoorganger van POM Limburg) zich in de N.V. Brustem Industrie Park (BIP) voor de ontwikkeling van de zone voor regionale bedrijven (ca 47 ha). Op vandaag is NV BIP een dochtervenootschap geworden van NV Droneport, ingevolge inbreng van 100% aandelen van NV BIP door POM Limburg resp. LRM.

In het kader van het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden' werd 36,3 ha. herbestemd voor een te ontwikkelen bedrijventerrein. Het PRUP duidt POM Limburg aan als onteigenende instantie.



Onteigeningsplan



Het Directiecomité (zitting 7 maart 2019) verleende zijn akkoord voor het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Droneport NV, teneinde het samenwerkingskader tussen POM en Droneport NV vast te leggen. Deze samenwerkingsovereenkomst werd op **7 maart 2019** ondertekend door alle partijen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein staat centraal in deze overeenkomst getiteld "**Overeenkomst gebiedsontwikkeling regionaal bedrijventerrein Brustem**". De taak van POM omvat de grondverwerving in eerste instantie door middel van minnelijke verwerving, en in tweede instantie door onteigening. Het betreffende projectgebied omvat 3 onderdelen:

1. Het perceel 160F P0000, dat is opgenomen in een onteigeningsplan opgemaakt door POM om bijkomende percelen gelegen buiten het PRUP te verwerven. De verwerving van dit perceel wordt in het intern dossier aangeduid als "**Brustem IIbis**".
2. De percelen zoals opgenomen in het onteigeningsplan bij het PRUP Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 20.02.2015, steeds intern genummerd "3", met uitzondering van de delen van percelen die reeds verworven werden door POM ingevolge de akte verleden voor de Commissaris van het Federale Aankoopcomité op 17/12/2015, en met uitzondering van de percelen verworven door Wevaco (Webeco). De verwerving van deze percelen wordt in het intern dossier aangeduid als "**Brustem III**".
3. De percelen te verwerven op grond van een nog op te starten onteigeningsprocedure door POM voor de verwerving van percelen buiten het PRUP, steeds intern genummerd "4". De verwerving van deze percelen wordt in het intern dossier aangeduid als "**Brustem IV**".

Dit onteigeningsbesluit heeft betrekking op Brustem III, de percelen zoals aangeduid in het onteigeningsplan bij het voormelde PRUP.

In samenwerking met de Afdeling Vastgoedtransacties is POM onderhandelingen aan het voeren met de eigenaars van de percelen gelegen binnen de contouren van het PRUP.

De ontwikkeling van het Projectgebied kan maar slagen indien alle percelen verworven zijn door POM Limburg, hetgeen tot op heden nog niet werd verwezenlijkt.

Bijgevolg, om de ontwikkeling te verzekeren, is het noodzakelijk voor POM om tot onteigening te besluiten, en waar en voor zover als nodig in het projectgebied tot gerechtelijke onteigening over te gaan.

Voor verdere details wordt verwezen naar de overzichtsnota met de stand van zaken van de grondverwerving en de vooruitzichten voor de ontwikkeling (ref. POM/DC/D/2019-29).

2. Te onteigenen onroerende goederen

Zie als bijlage tevens het onteigeningsplan met bijhorende innemingstabel, echter dienen de volgende nummers uit de onteigeningstabel **NIET** betrokken te worden bij de onteigening: nr. 1 t.e.m. 13, 29 t.e.m. 31 en 82 t.e.m. 87.

Concreet te onteigenen percelen:

Nr. innemingstabel	Te onteigenen opp.	Perceelnummer	Totale opp. volgens kadaster
14	3a89ca	E 856/a	2ha56a78ca
	5a77ca	E 861/m	77a85ca



16	8a11ca	E 926/a	27a21ca
17	9a5ca	E 932/b	45a72ca
18	99ca	E 933	43a
19	17a34ca	E 924	66a10ca
20	1a90	E 888/c	1ha1a90ca
21	2a82	E 890	37a10ca
22	3a87ca	E 891/d/2	3a87ca
23	9a07ca	E 891/e	9a07ca
24	5a09ca	E 907	5a09ca
25	48a63ca	E 908	48a63ca
26	81a14ca	E 906	81a14ca
27	72a72ca	E 901/e	72a72ca
28	48a55ca	E 900/c	48a55ca
32	40a61ca	I 59/b	40a61ca
33	7a10ca	I 61/a	18a49ca
34	55a88ca	I 63/b	55a88ca
35	18a52ca	I 65/a	36a94ca
36	9a62ca	I 64/a	24a72ca
38	18a84ca	I 75/a	22a65ca
39	47a41ca	I 76/d	47a41ca
46	27a12ca	I 77/h	27a12ca



47	1ha11a72ca	I 75/c	1ha63a06ca
50	11a60ca	I 82/h	11a60ca
51	6a38ca	I 86/a	1ha14a49ca
52	30a87ca	I 85	40a30ca
53	56a34ca	I 83/e	56a34ca
54	42a60ca	I 84	42a60ca
57	35a29ca	I 115/a	1ha94a12ca
69	82a53ca	I 390/b	3ha26a60ca
70	1a50ca	E 922/b	1ha31a88ca
71	50a05ca	E 910/a	67a30ca
72	1ha31a16ca	E 909/a	1ha31a16ca
73	4a45ca	E 911	8a20ca
74	14a94ca	E 912/a	43a69ca
75	10a54ca	E 913/a	40a67ca
76	33a36ca	E 905/a	53a53ca
77a	24a87ca	E 913/c	27a10ca
77b	27a	E 909/c	27a
80	26a50ca	E 889/a	26a50ca
81	20a12ca	I 75/d	41a67ca

Juridische grondslag

Gelet op artikel 4 en 5, §1 van het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM-decreet) aangaande missie, taken en bevoegdheden



waarbij de POM's het instrument vormen waarmee elke provincie haar sociaal-economische beleid uitvoert en bijdraagt tot de sociaal-economische ontwikkeling van het werkgebied, met name door ondersteuning en uitvoering van de sociaal-economische projecten. Meer bepaald worden 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. De verwezenlijking van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden', meer bepaald het verwezenlijken van het PRUP voor wat betreft de percelen opgenomen in het onteigeningsplan bij het PRUP waarvoor POM Limburg werd aangeduid als onteigenende instantie, kadert aldus binnen de verwezenlijking van voormelde taken;

Gelet op de onteigeningsbevoegdheid van POM Limburg, inzonderheid artikel 6, §1 van voormeld POM-decreet (zoals in de tekstformulering van toepassing vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, gelet op de lopende administratieve procedure die onderworpen blijft aan de bepalingen die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van voormeld Vlaams Onteigeningsdecreet), waarin wordt vermeld dat elke erkende POM met het oog op vervulling van haar missie en de haar toegekende taken – concreet: de verwezenlijking van het PRUP, in het bijzonder voor wat betreft de percelen opgenomen in het onteigeningsplan bij voormeld PRUP - op eigen initiatief en met eigen middelen elk onroerend goed kan onteigenen mits voorafgaandelijke machtiging van de Vlaamse Regering;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Limburg van 20 mei 2015 houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden' en haar onteigeningsplan;

Gelet op de aanduiding van POM Limburg als onteigenende instantie voor het PRUP;

Gelet op artikel 2.4.3, §1 VCRO, waarop het onteigeningsinitiatief is gesteund, dat bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemenen nutte tot stand kan worden gebracht;

Gelet op de toepassing van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte;

Gelet op de 'Overeenkomst gebiedsontwikkeling regionaal bedrijventerrein Brustem' van 7 maart 2019 tussen Droneport NV en POM Limburg. Deze samenwerkingsovereenkomst betreft de ontwikkeling van het te onteigenen gebied (36,3 ha) tot een nieuw regionaal bedrijventerrein, om plaats te bieden voor nieuwe ondernemingen;

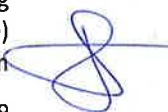
Gelet op de schatting opgemaakt door de afdeling Vastgoedtransacties d.d. 19 april 2019, waarin de planologisch neutrale aankoopwaarde van de betreffende percelen werd bepaald.

4. Motivering

4.1. Onteigeningsdoel van algemeen nut en hoogdringendheid

De beoogde onteigening strekt ertoe om voor de te onteigenen onroerende goederen, het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden' te verwezenlijken. Dit meer bepaald door de verwerving van deze gronden voor de concrete aanwending als industriegronden, teneinde bij te dragen tot de planologische bestemming van deze gronden en de economische ontwikkeling van de stad Sint-Truiden en bij uitbreiding de Provincie Limburg, overeenkomstig de voorwaarden met betrekking tot inrichting en beheer zoals bepaald in het PRUP.

Het is de taak van 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 de ontwikkeling van de bedrijfsinfrastructuur. Gemeenten bevragen 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, beter gepast voor de activiteiten op de markt te krijgen en ze met de nodige kwaliteit te laten realiseren.

Heden zijn de percelen in het Projectgebied (te verwerven percelen voorzien in het onteigeningsplan van het PRUP) over diverse (mede-)eigenaren versnipperd, die elk op zich en zelfs gezamenlijk het PRUP niet kunnen verwezenlijken. De verwerving van alle aangeduide percelen is noodzakelijk voor de realisatie van het Projectgebied als economische hefboom voor de regio, in verwezenlijking en uitvoering van het PRUP, en dit dient te gebeuren via (gerechtelijke) onteigening voor die percelen waarvoor geen minnelijk akkoord kon worden bereikt. POM Limburg dient dan ook over te kunnen gaan tot onteigening ten algemene nutte, met andere woorden een van overheidswege vereiste verwerving van de percelen teneinde het RUP te kunnen verwezenlijken, onder de verder in dit onteigeningsbesluit vermelde modaliteiten en voorwaarden.

Ook een aantal percelen eigendom van Defensie, onder meer in de omgeving van de start- en landingsbaan, worden mee in de onteigening opgenomen om ze overeenkomstig titel III van de omzendbrief BA-99/01 betreffende de onteigeningen van algemeen nut van 23/2/1999 (en volgens de procedureregels die de militaire overheid hanteert) in der minne te kunnen kopen van de militaire overheid. Uit eerdere onderhandelingen blijkt een akkoord voor de overdracht aan POM Limburg mogelijk te zijn.

Dat de urgentie van de beoogde onteigening aangewezen is, gelet onder meer op de tanende economische toestand in de regio en het gebrek aan een voldoende en kwalitatieve beschikbaarheid van industriegronden in deze regio als onderdeel van het grondgebied van de Provincie Limburg.

Dat een spoedige ontwikkeling in het kader van de luchtvaartgerichte bedrijvigheid slechts kan worden gerealiseerd mits onteigening. Een spoedige ontwikkeling is aangewezen gezien de activiteiten die reeds worden uitgevoerd door Droneport NV. De onmiddellijke inbezitting van de te onteigenen percelen is noodzakelijk om de nodige veiligheidsingrepen te kunnen doorvoeren in het kader van de luchtvaartgerichte activiteiten en het verder uitbouwen van de activiteiten van Droneport NV.

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

4.2. Onteigeningsnoodzaak

De beoogde onteigening dient het algemeen nut. Daarnaast is het ook noodzakelijk dat hoger vermeld onteigeningsdoel effectief verwezenlijkt wordt, dat dit onteigeningsdoel gerealiseerd wordt middels onteigening en dat het onteigeningsdoel verwezenlijkt wordt op de te onteigenen onroerende goederen.

Expliciet kan worden verwezen naar het PRUP dat toelicht dat de westelijke percelen en perceeldelen in het onteigeningsplan worden opgenomen om een goedgelegen uitbreiding van het bedrijventerrein te kunnen realiseren en daarmee bij te dragen aan de noodzakelijke realisatie van de taakstelling inzake bedrijvigheid voor Sint-Truiden. Deze realisatie van bijkomende ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid op een wijze die ruimtelijk goed aansluit bij het bestaande regionaal bedrijventerrein is van openbaar belang. De zuidelijke percelen en perceeldelen worden in het onteigeningsplan opgenomen om bijkomende ruimte te realiseren voor hoogwaardige bedrijvigheid (luchtvaartgerichte bedrijven en wetenschapspark/incubatoren) op een wijze die ruimtelijk goed aansluit bij het bestaande regionaal bedrijventerrein, en ook dit dient te worden gekenmerkt als van openbaar belang.

Gelet op de thans versnipperde eigendomssituatie en het actuele landbouwgebruik van deze percelen is de onteigening noodzakelijk om voldoende snel tot een voldoende substantiële ontwikkeling te kunnen komen en is het ook niet realistisch dat de veelal particuliere eigenaars een dergelijke ontwikkeling zelf zouden doen.

De noodzaak van de onteigening blijkt in de eerste plaats integraal uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, evenals de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de daaraan ten grondslag liggende motivatie en beleidskeuzes. Het tekort aan beschikbare en uitgeruste ruimte voor bedrijvigheid heeft ertoe geleid dat het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden' diende te worden opgemaakt. Het PRUP met regionale bedrijvigheid, aansluitend bij een aantal recreatieve elementen in de noordrand van het Domein van Brustem, steunt daarnaast op het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en geeft er mee uitvoering aan.



Het is noodzakelijk dat er binnen het gebied Sint-Truiden 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 gronden te ontwikkelen tot volwaardige, bouwrijpe industriekavels - met inbegrip van de aanleg van alle noodzakelijke infrastructuur - neemt gemiddeld immers jaren in beslag.

De onteigening van alle niet minnelijk aangekochte onroerende goederen in het Projectgebied is noodzakelijk om te kunnen overgaan tot de verwezenlijking van het PRUP voor wat deze percelen betreft, en concreet de ontwikkeling van de gronden tot uitgeruste, te bebouwen industriekavels.

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 dit doel te bereiken, en daarom dient deze volledig te worden gewijzigd teneinde tot een degelijke en duurzame indeling en inrichting te komen. Een de facto herverkaveling dringt zich dus op, bij gebreke waarvan minstens een gedeelte van de gronden onbenut zou blijven, wat in strijd is met de verwezenlijking van het PRUP.

Een dergelijke globale en samenhangende ontwikkeling kan slechts door één publieke ontwikkelaar worden gewaarborgd en gerealiseerd. Een publieke ontwikkelaar handelt per definitie ter verwezenlijking van het algemeen nut, terwijl hij ook garant staat voor een snelle ontwikkeling van het bedrijventerrein zodat de percelen zo snel als mogelijk kunnen worden aangeboden. Verder dient vastgesteld dat de coördinatie omtrent als 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.

Het voormelde is trouwens geheel in lijn met wat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is gesteld:

"3.2.4. Realisatie van bedrijventerreinen in handen van de overheid

De realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid. Dit wordt noodzakelijk geacht omwille van:

- *het realiseren van de differentiatie (= nood aan een groter aanbod om specifieke terreinen voor te behouden);*
- *het vergroten van een reversibel ruimtegebruik voor economische activiteiten;*
- *het vermijden van speculatie;*
- *het vermijden van ongewenste functie wijzigingen;*
- *een rationeler grondgebruik met bouwtechnische voorwaarden die extensief grondgebruik tegengaan;*
- *een betere fasering in de aansnijding van bedrijventerreinen;*
- *het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen.*

Het bedrijventerrein wordt op een kwaliteitsvolle wijze in de omgeving ingepast, wat het profiel en het imago van het bedrijventerrein ondersteunt. "

(Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie 2011, p. 331).

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

De motivatie van het PRUP "Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden", alsmede de toelichtingsnota's bij deze uitvoeringsplannen worden dan ook integraal in dit besluit als hernomen beschouwd.



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, via gerechtelijke onteigening.

4.3. Onteigenende instantie

Het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM-decreet), inzonderheid artikel 6, §1, 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 Vlaamse Regering (*zoals in de tekstformulering van toepassing vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, gelet op de lopende administratieve procedure die onderworpen blijft aan de bepalingen die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van voormeld Vlaams Onteigeningsdecreet*),.

POM Limburg werd aangeduid als onteigenende instantie in het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden', teneinde haar onteigeningsbevoegdheid terzake aan te wenden.

4.4. Habilitatie

Onderhavig onteigeningsinitiatief is gesteund op art. 2.4.3, §1 VCRO, hetgeen bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemenen nutte tot stand kan worden gebracht.

4.5. Onteigeningsplan

Onderhavig onteigeningsinitiatief heeft betrekking op de percelen opgenomen in het onteigeningsplan bij het PRUP zoals vermeld onder punt 2 (met uitzondering van de aldaar vermelde percelen).

Gelet op al het voorgaande kan de onteigeningsprocedure met betrekking tot de voormelde percelen worden opgestart.

Gelet op het feit dat het in bijlage gevoegde onteigeningsplan een correcte weergave behelst van de door POM Limburg beoogde onteigening (met uitzondering van de onder punt 2 vermelde percelen).

Gelet op de noodzaak om een spoedige ontwikkeling en een correcte veiligheidsvoorziening in het kader van de luchtvaartgerichte bedrijvigheid te realiseren waartoe urgente onteigening noodzakelijk is.

Gelet op het feit dat POM Limburg over een onteigeningsmachtiging dient te beschikken.

Gelet op het feit dat dergelijke onteigeningsmachtiging als oogmerk zal hebben: het kunnen initiëren van een gerechtelijke onteigening van de voormelde goederen op grond van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Dat gelet op al het voorgaande het Directiecomité van POM Limburg kan overgaan tot de vaststelling van een onteigeningsbesluit gebaseerd op het onteigeningsplan zoals gevoegd als bijlage, betrekking hebbende op de onder punt 2 vermelde percelen.

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

- Onteigeningsplan + innemingstabel;
- PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden'.



Het Directiecomité van POM Limburg besluit:

1. Dat de beoogde hoogdringende onteigening van de onroerende goederen opgenomen in het onteigeningsplan bij het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein domein van Brustem en aangepaste afbakening kleinstedelijk gebied Sint-Truiden' het algemeen nut dient en de onteigening noodzaakt.
2. Dat het voorliggende onteigeningsbesluit wordt aangenomen en goedgekeurd en dat de onteigeningsprocedure kan worden opgestart.

Uittreksel uit verslag Directiecomité d.d. 03.10.2019

Voor eensluidend verklaard afschrift,



Shanna Vaes
Plaatsvervangend verslaggever van het Directiecomité
30/01/2020



