

## Gemeenteraad

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 17 november 2020  
Ruimte en Omgeving - Ruimtelijke  
planning

---

**16**      **2020\_GR\_00107**      **RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout - Machtiging tot onteigening - Goedkeuring**

### Samenstelling

---

#### Aanwezig:

de heer Paul Laeremans, voorzitter; de heer Lieven Janssens, burgemeester; de heer Luc Lauwereys, raadslid; de heer Simon Dens, raadslid; mevrouw Mizel Gebruers, schepen; de heer Kobe Vercauteren, schepen; mevrouw Sara Van Rooy, raadslid; de heer Jos Bouly, schepen; de heer Guy Peeters, raadslid; mevrouw Sofie Rombouts, raadslid; mevrouw Eva Somers, raadslid; de heer Benny Van Hooghten, raadslid; mevrouw Bea Landuyt, raadslid; mevrouw Priscilla Geluykens, schepen; mevrouw Viki Matheussen, raadslid; de heer Glenn Van de Vel, raadslid; de heer Niels De Ceuster, raadslid; mevrouw Carine Vercammen, raadslid; mevrouw Tina Claes, algemeen directeur wnd

#### Verontschuldigd:

mevrouw Nele Wuyts, raadslid; mevrouw Elly Beirinckx, algemeen directeur

### Beschrijving

---

#### Voorgeschiedenis

4 december 2017: gemeenteraadsbesluit tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 januari 2018

#### Feiten en context

- De statuten van de dienstverlenende vereniging IOK, inzonderheid artikel 3, luidt als volgt:

*"Artikel 3 – Maatschappelijk doel*

*De vereniging heeft tot doel de deelnemers – op hun uitdrukkelijke vraag – bij te staan bij de uitvoering van hun taken door het verlenen van ondersteunende diensten, door de samenwerking tussen deelnemers te bevorderen en door de ontwikkelingsinitiatieven in het belang van de groep van de aangesloten deelnemers te bevorderen en/of te bestendingen, zodat haar maatschappelijke opdracht als volgt kan worden omschreven:*

*...*

*§2 IOK staat op uitdrukkelijke vraag van de deelnemers en binnen de contouren van de wettelijke en decretale bepalingen inzake haar bevoegdheid met eigen middelen in voor:*

*...*

*De studie en realisatie van een economisch grondbeleid en een economische ontwikkeling onder meer door het bestemmen, verwerven en bouwrijp maken en uitrusten van terreinen; het verwerven, het bouwen of aanpassen van gebouwen; door het overdragen van die terreinen of gebouwen aan natuurlijke- of rechtspersonen, binnen het kader van de industriële en economische ontwikkeling van de regio. "*

- 8 mei 2020: zitting van de raad van bestuur van IOK waarbij het voorlopig onteigeningsbesluit werd vastgesteld en met het oog op de realisatie van het lokaal bedrijventerrein Sassenhout werd besloten over te gaan tot verwerving via onteigening van 10 (delen van) percelen (9 innemingen) te Vorselaar, samen 2ha81a34ca en gelegen binnen het RUP "Lokaal bedrijventerrein Sassenhout", zoals aangegeven op het in bijlage opgenomen onteigeningsplan 'Bedrijventerrein Sassenhout' en conform de in bijlage opgenomen projectnota.
- Het onteigeningsplan 'Bedrijventerrein Sassenhout' en de projectnota zijn opgenomen in bijlage.
- 7 september 2020 tot en met 6 oktober 2020: openbaar onderzoek voorlopig onteigeningsbesluit. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend tijdens dit openbaar onderzoek.
- 16 oktober 2020: zitting van de raad van bestuur van IOK waarbij het verslag van het openbaar onderzoek werd goedgekeurd en de ingediende bezwaren werden weerlegd.
- 16 oktober 2020: beslissing van de raad van bestuur van IOK tot het indienen van een verzoek tot machtiging tot onteigening bij de gemeente Vorselaar en tot het daartoe overmaken van een volledig aanvraagdossier, dat door de gemeente Vorselaar ontvangen werd op 23 oktober 2020.

### Juridische grond

- 22 december 2017: decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikelen 40 en 41 en artikel 450
- 24 februari 2017: decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, inzonderheid artikel 8
- 27 oktober 2017: besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, inzonderheid de artikelen 2 tot en met 5
- 13 juli 2012: decreet ruimtelijke economie, inzonderheid artikel 16 dat de **specifieke rechtsgrond voor de onteigening** uitmaakt:

*"Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 – Titel 3. Aanbod voor bedrijfshuisvesting – Hoofdstuk 1. Algemene instrumenten – Afdeling 3. Onteigening*

*Artikel 16 van het decreet ruimtelijke economie stelt dat de provincies en de gemeenten tot onteigening kunnen overgaan voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, alsook van de toegangswegen en de bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen. De Vlaamse Regering kan met hetzelfde doel de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daarvoor door haar worden aangewezen, geval per geval machtigen tot onteigening. De gemeenteraad van de gemeente op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt, kan hiertoe ook de verenigingen van gemeenten en de autonome gemeentebedrijven, geval per geval machtigen."*

### Motivatie

De gemeenteraad van de gemeente Vorselaar moet overeenkomstig artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 het verzoek van IOK tot machtiging tot onteigening beoordelen en een beslissing nemen binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van het volledige aanvraagdossier.

Uit nazicht blijkt dat het verzoek tot machtiging vanwege IOK overeenkomstig artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 de volgende documenten, zoals opgenomen in bijlage, bevat:

- het voorlopig onteigeningsbesluit "Bedrijventerrein Sassenhout" met onteigeningsplan en projectnota zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur van IOK in zitting van 8 mei 2020;

- het verslag van de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur van IOK in zitting van 16 oktober 2020;
- de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
- de bevestiging van de kredietreservatie, waaruit blijkt dat er voldoende middelen vastgelegd zijn om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren;
- de bodemattesten voor de te onteigenen percelen;
- vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen.

Het aanvraagdossier is volledig.

Uit de documenten van het aanvraagdossier en in het bijzonder uit de motivering van het voorlopig onteigeningsbesluit "Bedrijventerrein Sassenhout" zoals goedgekeurd door de raad van bestuur van IOK in zitting van 8 mei 2020 blijkt dat de onteigening de verwezenlijking beoogt van het RUP "Lokaal bedrijventerrein Sassenhout", definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 4 december 2017.

### **De onteigening dient het algemeen nut en het doel van de onteigening is noodzakelijk.**

Het RUP maakt de aanleg van een nieuwe lokaal bedrijventerrein in Vorselaar ter hoogte van de KMO-zone Sassenhout mogelijk.

In de toelichtingsnota van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout staat o.m. hetgeen volgt (Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota):

#### **"1.1 Doelstelling RUP**

##### ***Bijkomend aanbod bedrijvigheid***

*Een belangrijke doelstelling van het RUP is een bijkomend aanbod aan lokale bedrijvigheid realiseren. Het huidige aanbod aan mogelijke bedrijfslocaties in Vorselaar is ontoereikend. Het is nodig om bijkomende ruimte te voorzien om aan de ruimtevraag met betrekking tot lokale bedrijvigheid te kunnen voldoen.*

*Vorselaar werd in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) aangeduid als bedrijfszondersteunend hoofddorp waar een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Het RUP is een uitvoering van bindende bepaling 26 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar (GRS):*

*"De gemeente maakt een RUP op voor het lokaal bedrijventerrein Sassenhout en lokaal bedrijventerrein Vispluk met volgende uitgangspunten:*

- *Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.*
- *Uitbreiding Sassenhout in functie van de opvang van de herlokalisatiebehoefte van bedrijven en de endogene groei*
- *Uitbreiding Vispluk in functie van gemeentelijke werkplaatsen / stapelplaatsen*
- *Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.*
- *Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.*
- *De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht*

*van opstal. In de verkoopakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen."*

### **Oplossing voor zonevreemdheidsproblematiek bestaande bedrijven**

*Met dit RUP kan de gemeente tegelijk ook iets doen aan de bestaande zonevreemdheidsproblematiek ter hoogte van de KMO-zone Sassenhout. "*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 3)

## **"2 Planologisch-juridisch kader**

### **2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen**

*Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Na een eerste herziening in 2003 heeft de Vlaamse Regering op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden op 16 januari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. De laatste beperkte herziening van het RSV heeft in de eerste plaats een verruiming van de planhorizon van 2007 naar 2012 als doel en een actualisatie van cijfers en taakstellingen die daarmee samenhangen.*

*Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor. De Vlaamse Regering heeft op 28 januari 2011 de startnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goedgekeurd.*

*Vorselaar behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen, is het buitengebied dat gebied waarin de ruimte overwegend bestaat uit open, onbebouwde ruimte.*

#### **Perspectieven voor de gebieden voor economische activiteiten**

- In het buitengebied kunnen onder voorwaarden nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden. Bij voorkeur sluit de zone aan bij een hoofddorp. De oppervlaktemaat dient geïnterpreteerd op basis van de terreinconfiguratie en de aangetoonde lokale behoefte. Om voor voldoende aanbod te zorgen, kunnen gemeenten in het buitengebied meer dan vijf hectare ontwikkelen. Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer. De gemeente bakent het lokaal bedrijventerrein af.*
- De realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 5)

### **"2.3 Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen**

*De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).*

*Vorselaar behoort tot de hoofdruimte 'Netegebied' en tot de deelruimte 'gebied van de Kleine Nete'.*

*De hoofdruimte Netengebied is een waardevol en kwetsbaar gebied rond de beide Netes. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdruimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch systeem. Er geldt een beleid dat de*

*openruimtefuncties moet stimuleren, de lintvorming moet beheersen en de barrièrewerking van het Albertkanaal moet beperken.*

### **Relevante perspectieven voor de ruimtelijk-economische structuur**

- *Vorselaar werd geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd worden met richtinggevende grootte van 5 ha. Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen. De motivering voor behoefte en locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.*

*Concentratie en verweving van de kleinhandel in de kernen van het buitengebied moet gestimuleerd worden én dit op maat van de desbetreffende kern. Dit verhoogt niet alleen de aantrekkingskracht op het klantenpotentieel maar bevordert bovendien de multifunctionaliteit van de dorpscentra. Handelsvestigingen die niet onder type I tot IV vallen worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied. De problematiek dient verder bestudeerd te worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, planologisch attest of RUP. Afhankelijk van de visie op de gewenste structuur van het gebied kan beslist worden tot beperkte uitbreiding van een vestiging na toetsing aan de ruimtelijke draagkracht, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen: impact op openruimtefuncties natuur, bos, landbouw; impact op de waterhuishouding; verkeersplanologische toetsing; omvang van de uitbreiding; toetsing aan gewenste ruimtelijke structuur.”*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 7)

## **"2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Vorselaar**

### **2.4.1 Richtinggevend gedeelte**

*De relevante elementen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS/ addendum GRS worden beknopt weergegeven.*

#### **Lokaal bedrijventerrein**

*In de buitengebiedgemeente Vorselaar wordt het lokale karakter van de bedrijventerreinen zoveel mogelijk gevrijwaard. Volgende lokale bedrijventerreinen zijn reeds aanwezig in de gemeente*

- *Vispluk*
- *Sassenhout*

*Vorselaar is in het herziene RSPA geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp waardoor een bijkomende lokaal bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Dit met een richtinggevende grootte van 5 ha.*

*Deze bijkomende lokale bedrijvigheid zal gerealiseerd worden aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen Vispluk en Sassenhout.*

#### **Behoeftelokale bedrijvigheid**

*Er is nood aan een bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Deze ruimtebehoefte vloeit voort uit:*

- *Oplossen zonevreemdheidsproblematiek bestaande bedrijven Sassenhout*
- *Herlokalisatie bestaande bedrijven*
- *Endogene groei*

#### *Oplossen zonevreemdheidsproblematiek*

*Binnen de huidige gewestplanbestemming KMO-zone zijn er op het bedrijventerrein Sassenhout enkele bedrijven die kampen met een (gedeeltelijke) zonevreemdheidsproblematiek. Het oplossen van deze zonevreemdheidsproblematiek enerzijds en de eventuele uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven binnen deze zone anderzijds creëert een bijkomende behoefte aan bedrijvigheid.*

#### *Herlokalisatie bestaande bedrijven*

*Een tweede ruimtebehoefte vloeit voort uit te herlokaliseren bestaande bedrijven in de open ruimte. De ruimtebehoefte van deze laatste categorie is beperkt (zie Kwantitatieve analyse). Deze ruimtebehoefte is een gevolg van kleine, lokale bedrijven die zich bevinden in woongebied, maar die beperkt worden in hun mogelijkheden door de woonomgeving.*

#### *Gemeentelijke werkplaatsen*

*De gemeentelijke werkplaatsen (bedrijventerrein Vispluk) kampen met een tekort aan ruimte. Een uitbreiding van deze zone is noodzakelijk. Een clustering van gemeentelijke functies op één locatie is wenselijk.*

*Een uitbreiding van de bestaande zone op Vispluk lijkt het meest aangewezen.*

#### *Endogene groei*

*Een raming van de endogene groei toont aan dat nood is aan bijkomende bedrijvigheid.*

### ***Opvang bijkomende ruimte voor bedrijvigheid***

*Voor de opvang van de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid komen 2 locaties in aanmerking: bedrijvenzone Sassenhout en Vispluk. De screening op basis van de locatiecriteriën (RSV/RSPA) geeft de volgende resultaten:*

*Aansluitend bij de kern of bij een bestaand bedrijventerrein*

*Beide locaties voldoen aan dit criterium:*

- *Een eventuele uitbreiding van Vispluk sluit aan bij de kern en bij een bestaand lokaal bedrijventerrein*
- *Een eventuele uitbreiding van Sassenhout sluit aan bij een bestaand lokaal bedrijventerrein.*

*Ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen, rechtstreeks op primair of secundair wegennet*

*Doorheen Vorselaar lopen geen secundaire wegen en lokale verzamelwegen. De ontsluiting van de bedrijventerreinen moet zo snel mogelijk naar het hoger wegennet zien te komen.*

*Op dit vlak scoort Sassenhout beter: het bedrijventerrein is gelegen aan een lokale weg type I en de aansluiting op een andere lokale weg type I (N153) die ontsluiting geeft op het primaire en*

*secundaire wegennet gebeurt sneller. De passage van het woonlint verdient hierbij de nodige aandacht.*

*De verbinding Vispluk naar De N153 passeert tevens via Sassenhout. Dit impliceert dat voor deze locatie a priori dezelfde aandachtspunten op dit vlak te weerhouden zijn. Bijkomend spelen volgende elementen in het nadeel van Vispluk:*

- *De afstand tot de N153 is groter (3,5 km ipv 0,8 km)*
- *Voor de ontsluiting wordt een tweede gehucht doorsneden, nl het landelijke gehucht Vispluk*
- *Deze weg doorkruist een gebied gedomineerd door bos en rust (zie verder)*

*Confrontatie met gewenste ruimtelijke structuur / impact op andere functies*

- *Sassenhout:*
  - *De activiteiten vinden volledig plaats op de meest dynamische as van Vorselaar. Aandachtspunt is de Boonakkersloop: mits inachtnaam van een gepaste buffer/vrije ruimte t.o.v. de waterloop, kan de impact op het functioneren van de natuurlijke structuur en het watersysteem tot een minimum beperkt worden: de corridorwerking kan via de buffer gevrijwaard worden; de buffer kan benut worden voor het nemen van eventuele compenserende maatregelen zodat het waterbergend vermogen intact blijft;*
- *Vispluk:*
  - *De ontsluiting gebeurt door een gebied waarin 'open ruimte functies' en 'streven naar rust' pijlers zijn in de gewenste structuur. Een te sterke verhoging van de dynamiek dient er vermeden te worden.*

*(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 7-9)*

### **Sassenhout**

*Op basis van bovenstaande screening komt Sassenhout als geschikte locatie naar voor. Een aanpassing van de gewestplangrenzen in functie van de reële situatie van de bestaande bedrijven is hoe dan ook nodig.*

*De grensstellende elementen zijn de Geerbeek en de Sassenhoutakkerloop (Boon-akkersloop) met hun valleien. Vrijwaring van deze waterlopen en hun valleien staat centraal. De functie als corridor die deze waterlopen op gemeentelijk niveau uitoefenen kan door een goede buffering worden gevrijwaard. De open ruimte rond de Proosthoevebaan wordt gevrijwaard zodat een groene corridor naar het achterliggende gebied blijft behouden. Een ander grensstellend element is de nabijheid van het Parkbos rond het kasteel de Borrekens. Deze nieuwe zone aansluiten bij een bestaande zone is het meest logisch, zeker als het om een kleine uitbreiding gaat.*

*Bij uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met volgende principes:*

- *Vrijwaren waterlopen Sassenhoutakkerloop (Boonakkersloop) en Geerbeek*
- *Corridorwerking garanderen: behoud en versterking van de oorspronkelijke loop van de waterlopen.*
- *Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan te worden met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.*
- *Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:*
  - *Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk*

- *Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen*

### ***Invulling lokaal bedrijventerrein***

*Het bedrijventerrein is bestemd in functie van lokale bedrijven met een lage dynamiek. De bedrijfsactiviteiten zijn aangepast aan de draagkracht van de omgeving.*

*De onderstaande richtlijnen moeten waken over de lokale invulling van een bedrijventerrein:*

*1 De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving*

*2 Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgelijnde kern. Voor de bestaande louter commerciële activiteiten op de lokale bedrijventerreinen moet in een RUP zonevremde bedrijven een afweging worden gemaakt op basis van planologische toetsing. De gemeente wenst indien mogelijk de bestaande toestand hiervan te bestendigen.*

*3 De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:*

#### *Ruimtebeslag*

- *Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.*

#### *Verkeers- en vervoersdynamiek*

- *Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.*

#### *Milieuhinder*

- *Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.*

*4 Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggende/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.*

*5 Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.*

*6 Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.*

*Deze richtlijnen hebben implicaties op de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijventerreinen in Vorselaar en het (eventueel) nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein ter*



*opvang van de herlokalisatiebehoefte. Om te waken over het lokale (lees: kleinschalige) karakter van de bedrijventerreinen in Vorselaar en een grondintensiveringsbeleid door te voeren kunnen voor de verschillende bestaande bedrijventerreinen RUP's worden opgemaakt. Een afstemming van de gewestplanzonering op kadastraal perceelsniveau kan eveneens via zo'n uitvoeringsplan."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 10-11)

#### **"2.4.2 Bindend gedeelte**

*Het RUP is een uitvoering van bindende bepaling 26 uit het addendum gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar:*

*26. De gemeente maakt een RUP op voor het lokaal bedrijventerrein Sassenhout en lokaal bedrijventerrein Vispluk met volgende uitgangspunten:*

- *Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.*
- *Uitbreiding Sassenhout in functie van de opvang van de herlokalisatiebehoefte van bedrijven en de endogene groei*
- *Uitbreiding Vispluk in functie van gemeentelijke werkplaatsen / stapelplaatsen*
- *Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.*
- *Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.*
- *De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht van opstal. In de verkoopakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 11)

#### **"5 Programma - behoefteraming**

##### **5.2 Besluit**

*De totale behoefte aan bijkomende bedrijvigheid bestaat uit de herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven enerzijds, en de endogene groei anderzijds. Dit leidt tot een totale behoefte van ongeveer 4 ha die dient opgevangen te worden binnen het RUP Sassenhout.*

*Bijkomend dient rekening gehouden te worden met de problematiek te Sassenhout (zonevreemdsheidsproblematiek bedrijven) waarbij een uitbreiding van de gewest-planbestemming 'KMO-zone' noodzakelijk is om de (gedeeltelijke) zonevreemdsheidsproblematiek van de bestaande bedrijven op te lossen."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 21)

Bij de **stedenbouwkundige voorschriften** van het RUP staat o.a. het volgende:

*"Art. 1 Lokaal bedrijventerrein*

*1 Globale inrichting*

*Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht: openbare weg- en nutsinfrastructuur; gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen; groenbuffer (cf. Art. 1.1)*

*Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 38)

*"Art. 1 Lokaal bedrijventerrein*

### *3           Ontsluiting*

*De interne wegeis van het bedrijventerrein kan op maximum 1 punt aansluiten op de weg Sassenhout. In functie van brandveiligheid kunnen hier meerdere ontsluitingspunten voorzien worden.*

*De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en verkeersveiligheid te kunnen verzekeren.*

*De nieuw in te richten ontsluitingsweg dient ingericht te worden op een verkeersveilige manier met voldoende aandacht voor de zwakke weggebruiker*

*De aansluiting van de interne ontsluitingsweg op Sassenhout gebeurt op een verkeerstechnisch verantwoorde en verkeersveilige manier.*

*Rechtstreekse ontsluiting naar Sassenhout van de percelen grenzend aan Sassenhout is toegestaan rekening houdend met onderstaande voorwaarden. Het aantal rechtstreekse aantakkingen wordt beperkt tot een minimum."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 39)

*"Art. 1 Lokaal bedrijventerrein*

### *12          Parkeren*

*De parkeerbehoefte bij nieuwe bedrijven wordt opgevangen binnen het plangebied.*

*Parkeren gebeurt hetzij op collectieve parkings op het openbaar domein, hetzij op eigen terrein volgens onderstaande bepalingen.*

*Het parkeren van personenwagens op eigen terrein wordt ingericht in de vorm van gebundelde parkings in de voortuinzone (= gekoppeld met die van een aanpalend perceel). Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt of indien parkeren in de voortuinzone de goede werking van het bedrijf in het gedrang brengt, dan kan elders op het bedrijfsp perceel parkeerruimte worden voorzien. Deze moet eveneens gebundeld worden met dat van een aanpalend perceel, tenzij dit praktisch niet mogelijk is.*

*Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.*

*Elk bedrijf moet voldoende fietsvoorzieningen, conform het geldende vademecum, op eigen terrein voorzien."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 44)

*"Art. 1 Lokaal bedrijventerrein*

*17 Beheer*

*Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder, die de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit.*

*De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 46)

*"Art.1.1 Groenbuffer (overdruk)*

*Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.*

*De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.*

*Een gedeelte van de buffer kan eveneens ingericht worden als waterbuffer.*

*Minimaal een zone van 5 m uit de kruin van de waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing in functie van het onderhoud van de waterloop. Binnen deze bouwvrije zone mogen geen nieuwe aanplantingen gebeuren, tenzij bomen op 0,75 m tot 1 m uit de kruin van de waterloop en met een minimale tussenafstand van 10 m.*

*De buffer heeft een breedte zoals bepaald op het grafisch plan. Een uitzondering op deze breedte is mogelijk in functie van de bestaande en vergunde constructies op de percelen 72 C en 72 D.*

*Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd."*

(Vorselaar – RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout – toelichtingsnota p. 47-49)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen valt o.m. hetgeen volgt te lezen (RSV officieus gecoördineerde versie 2011 - p.41 & p.331):

*"Het voorziene pakket voor industrie wordt stelselmatig ingevuld. Het is duidelijk dat de lopende planningsinitiatieven op de drie planningsniveaus de planhorizon 2007 zullen overschrijden. Anderzijds blijkt uit de inschatting van de ruimtebehoefte dat een bijkomende marge moet geboden worden om een (soms gebiedsgebonden) discrepantie te voorkomen tussen ruimtevraag en ruimteaanbod."*

*"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 functiewijzigingen;  
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.”*

In de regio Vorselaar is weinig vrije ruimte aanwezig voor de vestiging van bedrijven, al zeker niet voor lokale bedrijven, terwijl juist de kleinere bedrijven nog sterk vragende partij zijn naar ruimte om te investeren.

IOK verkocht in de periode 2014-2018 per jaar gemiddeld ca. 20 ha aan gemiddeld 36 bedrijven, hetzij een oppervlakte van gemiddeld 0,55 ha per bedrijf (gegevens jaarverslag IOK 2018).

Het gebrek aan ruimte wordt bevestigd door de sociaal-economische analyse van het Streekplatform Kempen opgemaakt in de zomer van 2018 en gebaseerd op de bezettingstabel van VLAIO. Op basis van deze data blijkt dat de Kempense bedrijventerreinen de beschikbare ruimte maximaal benutten. In de Kempen is 83,6 % van de oppervlakte aan bedrijventerreinen bebouwd, daar waar in Vlaanderen dit 66,9 % bedraagt (Nevelsteen en Van Dijck, zomer 2018, Sociaal-economische analyse van de regio Kempen).

IOK heeft in oktober 2018 voor de vierde keer een tewerkstellingsenquête georganiseerd. Deze tewerkstellingsenquête wordt om de 6 jaar uitgevoerd. Uit de reacties van 117 bedrijven, die in de periode 2008-2013 een bedrijventerrein aankochten, blijkt dat de gemiddelde tewerkstelling per ha bedrijventerrein 32 personen bedraagt. Gerelateerd naar de bedrijvenzone Sassenhout zou dit project goed moeten zijn voor een directe tewerkstelling van ca. 135 personen.

IOK werd - onverminderd de bij de opmaak van het RUP vastgestelde behoefte - daarenboven nog benaderd door 11 bedrijven die interesse in de zone Sassenhout in Vorselaar vertonen. De benodigde ruimte van deze groep bedraagt ca. 2,6 ha. Bij gebrek aan ruimte is het evenwel niet mogelijk aan deze ondernemingen een oplossing voor te stellen.

Uit het bovenstaande blijkt dat het doel van de voorgenomen onteigening noodzakelijk is en het algemeen belang dient. Het groot tekort aan bouwrijpe bedrijventerreinen noopt de overheid tot het treffen van maatregelen. Een tekort aan bedrijventerreinen leidt immers tot het missen van ontwikkelingskansen en van de creatie van werkgelegenheid. De verwezenlijking van het lokaal bedrijventerrein Sassenhout draagt bij aan een oplossing voor deze problematiek. Om deze reden is de verwerving van de betreffende gronden noodzakelijk en dringt de onteigening zich op.

Met het RUP werd een planologische oplossing geboden voor de creatie van een nieuw bedrijventerrein. Het RUP werd in uitvoering van het RSV, het RSPA en rekening houdend met het GRS van Vorselaar opgemaakt en bewerkstelligt hiermee de doelstellingen van de ruimtelijke ordening die alleen de behartiging van het algemeen belang voor ogen hebben. De verwezenlijking van het RUP door de aanleg van het bedrijventerrein is noodzakelijk om een oplossing te bieden voor het gebrek aan bedrijventerreinen in de regio en dient hierdoor het algemeen belang.

In het RUP wordt ten overvloede aangegeven dat het gebied als een coherent en hoogstaand geheel dient ontwikkeld te worden. De klemtoon ligt daarbij op de kwaliteit van de inrichting t.a.v. de omgeving en niet op het maximaliseren van winstverwachtingen. Hoofdstuk 7 van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout gaat hier zeer ruim op in.

Het RUP beklemtoont de noodzaak tot het afstemmen van maatregelen inzake waterhuishouding, groenbuffering en ontsluiting voor het geheel van het plangebied van het RUP, waarvan het voorliggende onteigeningsplan onderdeel is.

Een globale ontwikkeling van het bedrijventerrein is wenselijk om de ontwikkelingsrisico's te beperken en de haalbaarheid te optimaliseren.

Zowel de coördinatie omtrent als de aanleg zelf van publieke voorzieningen worden bij voorkeur vanuit de overheid gestuurd, zoals o.m. planmatige globale ontsluiting, groenvoorzieningen, waterbuffering, beheer van de delen die in het openbaar domein worden opgenomen.

**De onteigening is als middel noodzakelijk;** de eigendomssituatie in het gebied maakt dat de voorgenomen onteigening noodzakelijk is. De door IOK te ontwikkelen bedrijventerzone (incl. de oppervlakte voor de inrichting van de groenbuffer, de openbare weg- en nutsinfrastructuur en de gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen) omvat een oppervlakte van 61.488m<sup>2</sup>. Hiervan heeft IOK 33.354m<sup>2</sup> minnelijk kunnen verwerven en werden er met 4 eigenaars akkoorden gesloten voor een oppervlakte van 17.460m<sup>2</sup>. Samen goed voor 50.814m<sup>2</sup>, zijnde ca. 83% van de totaliteit. Met 2 eigendomsstructuren in onverdeeldheid kon geen akkoord bereikt worden, zodat voor de verwerving van de betrokken eigendommen (3 percelen - 10.674m<sup>2</sup>) een onteigening dient te worden opgestart. Aangezien de gronden waarvoor minnelijke akkoorden (17.460m<sup>2</sup>) werden gesloten, nog niet verworven zijn, worden deze toch mee opgenomen in het onteigeningsplan, waardoor de totale oppervlakte 28.134m<sup>2</sup> omvat. Indien de minnelijke verwervingen gerealiseerd worden, worden deze gronden uit het onteigeningsplan gehaald en maken zij geen voorwerp meer uit van de voorgenomen onteigening. Het is noodzakelijk dat alle gronden in eigendom komen van IOK, zodat IOK haar maatschappelijke doelstelling kan realiseren en het bedrijventerrein in zijn globaliteit en gecoördineerd kan aanleggen.

**Het voorwerp van de onteigening is noodzakelijk;** bij besluit van de gemeenteraad van Vorselaar van 4 december 2017 werd het ruimtelijk uitvoeringsplan "Lokaal bedrijventerrein Sassenhout" definitief vastgesteld. Met het RUP wordt de aanleg van een lokaal bedrijventerrein mogelijk gemaakt in Vorselaar. Het bedrijventerrein situeert zich ten oosten van de kern van Vorselaar op de verbindingssas Sassenhout tussen de kern en de N153 Herentals-Poederlee. Met het RUP wordt een bijkomend aanbod aan bedrijvigheid ter hoogte van de bestaande KMO-zone Sassenhout gerealiseerd. Daar het RUP de locatie van het lokaal bedrijventerrein definitief heeft vastgelegd, volgt hieruit logischerwijze dat specifiek de gronden gelegen binnen het RUP dienen te worden verworven in functie van de realisatie van het bedrijventerrein en dat deze doelstelling niet op andere gronden kan worden gerealiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

In zitting van 16 oktober 2020 heeft de raad van bestuur van IOK de ingediende bezwaarschriften uitvoerig behandeld en de bezwaren werden weerlegd. Deze weerlegging kan voor zover als nodig integraal worden bijgetreden.

De raadsbeslissing van 8 mei 2020 en de raadsbeslissing van 16 oktober 2020 maken integraal deel uit van deze gemeenteraadsbeslissing.

Aangezien ook in het beheer van het bedrijventerrein, de realisatie van publieke infrastructuur en openbare nutsvoorzieningen moet worden voorzien, is het ook om die redenen wenselijk en aangewezen dat IOK daarover de regie voert.

Door de onteigening door IOK wordt de globale en geïntegreerde realisatie van het bedrijventerrein als één geheel gewaarborgd volgens eenduidige inrichtingsprincipes.

IOK heeft de nodige financiële middelen voor de realisatie van het project (aankopen en realisatie onteigeningsdoel) gereserveerd en beschikt over de nodige knowhow en mankracht om de ontwikkeling, realisatie en beheer van het nieuwe bedrijventerrein tot een goed einde te brengen.

Met de onteigening in het kader van het decreet ruimtelijke economie als geëigende rechtsgrond, wordt een identieke doelstelling nagestreefd als de verwezenlijking van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout, in het bijzonder de realisatie van de in het RUP voorziene aanleg van een lokaal bedrijventerrein ter hoogte van de KMO-zone Sassenhout, als gevolg waarvan bij het bepalen van de onteigeningsvergoedingen rekening dient gehouden te worden met de planologische neutraliteit zoals voorzien in artikel 62 van het Vlaams onteigeningsdecreet.

Het maatschappelijk doel van IOK bestaat er o.m. in industrie- en KMO-gronden te voorzien en uit te rusten in functie van de tewerkstelling en de economische expansie binnen het eigen werkingsgebied.

IOK kan volgens haar statuten en volgens artikel 450 van het decreet lokaal bestuur overgaan tot onteigening om op die manier haar maatschappelijk doel i.f.v. het openbaar nut binnen haar werkingsgebied te verwezenlijken.

De verwerving van de onroerende goederen - zoals omschreven in de raadsbeslissing van IOK en opgenomen in het onteigeningsplan - past voor het beoogde doel van openbaar nut binnen de doelstellingen van IOK, zoals omschreven in artikel 3 van de statuten van IOK.

Het is in het algemeen belang nodig dat IOK haar maatschappelijk doel realiseert.

IOK kan slechts overgaan tot onteigening indien de betrokken gemeenteraad haar hiertoe machtigt.

Uit alle documenten van het verzoek tot machtiging samen genomen blijkt aldus duidelijk dat er nood is aan het realiseren van de daarin tot uiting gebrachte doelstelling van algemeen nut en is het duidelijk dat de onteigening van de daartoe vereiste onroerende goederen zoals aangeduid op het onteigeningsplan noodzakelijk is.

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van het verzoek van IOK om met toepassing van artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 gemachtigd te worden tot onteigening van de onroerende goederen zoals opgenomen in het onteigeningsplan "Bedrijventerrein Sassenhout" evenals van het op 23 oktober 2020 daartoe vanwege IOK ontvangen aanvraagdossier.

### **Artikel 2**

Het verzoek en het aanvraagdossier van IOK wordt ontvankelijk, volledig en gegrond verklaard en de motieven om tot definitieve onteigening te besluiten zoals deze tot uiting werden gebracht in de documenten van het aanvraagdossier worden onderschreven en kunnen integraal worden bijgetreden.

### **Artikel 3**

De gemeenteraad verleent IOK machtiging tot onteigening in toepassing van artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 teneinde een definitief onteigeningsbesluit "Bedrijventerrein Sassenhout" te kunnen goedkeuren.

#### **Artikel 4**

IOK wordt ter kennis gebracht van dit besluit met een beveiligde zending binnen een termijn van 5 dagen na het nemen van dit besluit.

#### **Bijlagen**

---

- VR\_aanvraag nijverheidsgrond
- VR\_bodemattesten
- VR\_brief aanvraag onteigeningsmachtiging
- VR\_brief kredietreservatie
- VR\_BVKW BTM
- VR\_BVKW
- VR\_globale raming ontwikkelingskost
- VR\_inrichtingsplan
- VR\_kredietraming
- VR\_onteigeningsplan
- VR\_overzicht onderhandelingen De Meyer
- VR\_overzicht onderhandelingen
- VR\_projectnota
- VR\_RUP\_grafisch plan
- VR\_RUP\_toelichtingsnota en SV
- VR\_vastgoedinformatie\_1
- VR\_vastgoedinformatie\_2
- VR\_vastgoedinformatie\_3
- VR\_vastgoedinformatie\_4
- VR\_vastgoedinformatie\_5
- VR\_vastgoedinformatie\_6
- VR\_vastgoedinformatie\_7
- VR\_verslag openbaar onderzoek rvb 16 okt 2020
- VR\_voorlopig onteigeningsbesluit rvb 8 mei 2020

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur wvd.,  
Tina Claes

De burgemeester wvd.,  
Paul Laeremans