

## VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT PERCEEL 'KRAAIBERG' - GOEDKEURING

### OMSCHRIJVING

*Conform artikel 10, §1, 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten voor de onteigening te vermelden*

Voor de vestiging van een intergemeentelijk recyclagepark is het voor de gemeente Bierbeek noodzakelijk om een gedeelte van het perceel grond, gelegen te 3360 Bierbeek, Stenenkruis/Kraaiberg (Bierbeek), kadastraal gekend als Bierbeek, 1ste afdeling, sectie E nr 97 B, met een kadastrale oppervlakte van 15.776 m<sup>2</sup> en heden in eigendom van de NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN te verwerven.

Het perceel is kadastraal gekend als:

- Bierbeek, 1ste afdeling, sectie E nr 97 B, met een kadastrale oppervlakte van 15.776 m<sup>2</sup> en heden in eigendom van de NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN (hierna: NMBS) met ondernemingsnummer BE 0203.430.576 en met maatschappelijke zetel te Frankrijkstraat 56 te 1060 Sint-Gilles (aangeduid op het onteigeningsplan als percelen A en B1)

### Perceel A: Intergemeentelijk recyclagepark

Deel van perceel kadastraal gekend als Bierbeek, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie E nr 97 B, met een kadastrale oppervlakte van 1 ha. Zie eveneens op bijgevoegd onteigeningsplan aangeduid als perceel A .

Het desbetreffende perceel is opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' definitief vastgesteld per besluit van de Vlaamse regering van 28 juni 2019 (hierna: GRUP) en is gelegen in het bedrijventerrein Haasrode. Het GRUP stelt dat het gebied in aanmerking komt voor de vestiging van een recyclagepark voor de gemeente. Deze percelen of delen van percelen zullen moeten aangekocht, indien nodig onteigend worden.

Het perceel is gelegen in zuidoostelijke richting en aansluitend bij het Researchpark Haasrode, langs de kant van Bierbeek ingebed in de vallei van de Molenbeek en de Herpendaalbeek en gelegen tussen Stenen Kruis en de HST-spoorlijn op het grondgebied van de gemeente Bierbeek. Op het perceel staan momenteel bomen.

Het huidige recyclagepark voor de inwoners van de stad Leuven wordt uitgbaat door EcoWerk maar beschikt echter over een tijdelijke vergunning tot 31 december 2027. Verdere mogelijkheden voor uitbreiding en verlenging van de vergunning op deze locatie zijn er niet. De nodige oppervlakte voor uitbreiding en aanpassingen aan nieuwe verstrengde regelgeving is aldus niet mogelijk. Bijgevolg is er geen andere optie voor het recyclagepark dan naar een andere locatie te verhuizen.

Uit het locatieonderzoek is deze locatie gelegen op Kraaiberg naar voor gekomen als meest gunstige locatie voor het intergemeentelijk recyclagepark voor gemeenten Leuven, Oud-Heverlee, Bierbeek en Boutersem. Bijgevolg is dit perceel een strategisch belangrijk perceel voor EcoWerk.

Gelet op het feit dat de onteigening wordt verricht ten algemene nutte heeft zij betrekking op de voor het algemeen nut noodzakelijke goederen of delen ervan. Uit de bevindingen van de gemeente (in samenwerking met Ecowerk) is gebleken dat voor de aanleg van een intergemeentelijk recyclagepark een oppervlakte van 1ha vereist is. De gemeente zal derhalve overgaan tot het verwerven van het deel van het perceel dat heden in eigendom is van de NMBS (aangeduid als perceel A op het onteigeningsplan als bijlage).

### ONTEIGENENDE INSTANTIE

*Conform artikel 10, §1, 2° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit de onteigenende instantie te vermelden.*

In casu zal de gemeente Bierbeek als onteigenende instantie optreden. Artikel 6 , 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet kent aan de gemeenten een expliciete onteigeningsbevoegdheid toe. Derhalve is

de gemeente Bierbeek bevoegd zonder dat hiervoor een onteigeningsmachtiging van een hogere overheid bekomen dient te worden.

Ten overvloede wordt de gemeente Bierbeek specifiek door het GRUP als onteigenende instantie aangeduid specifiek voor het te onteigenen perceel, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie E nr 97 B, zoals heden in eigendom van de NMBS.

#### RECHTSGROND

*Conform artikel 10, §1, 3° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit de rechtsgrond voor de onteigening te vermelden.*

Op grond van volgende bepalingen gaat de gemeente Bierbeek over tot onteigening:

- Artikel 16 van de Grondwet;
- Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (Vlaams Onteigeningsdecreet);
- Decreet van 16/10/2020 betreffende de invoering van een onderhandelingstermijn
- Decreet 26/04/2004 betreffende de openbaarheid bestuur;
- de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22/12/2017;
- het Bestuursdecreet van 07/12/2018;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 27/10/2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24/02/2017;
- Artikel 2.4.3, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat stelt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kunnen worden gebracht.
- Het besluit van Vlaamse Regering van 28 juni 2019 tot definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven” waarin is bepaald dat het gebied bedrijventerrein Haasrode in aanmerking komt om een deel van de toekomstige noden inzake economische ontwikkeling op te vangen voor de gemeente Bierbeek en de vestiging van een recyclagepark voor de gemeente. Voor de zone voor gemengde bedrijvigheid in het zuidoosten van het gebied, gelegen tussen de spoorweg en Stenenkruis/Meerstraat zullen percelen of delen van percelen moeten aangekocht, indien nodig onteigend worden. De gemeente Bierbeek treedt als onteigenende instantie op voor het volgende percelen:
  - Bierbeek 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie E nr 97B, in eigendom van NMBS
  - Bierbeek 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie E nr 99G, in eigendom van zandgroeven Godts

Meer bepaald stelt artikel 7, derde lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet dat gemeenten tot onteigening kunnen overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

#### OMSCHRIJVING ONTEIGENINGSDOEL VAN ALGEMEEN NUT

*Conform artikel 10, §1, 4° van het Vlaams onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut te vermelden.*

Artikel 16 van de Grondwet bepaalt dat niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

Artikel 3, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet stelt eveneens dat een onteigening, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk is ten algemene nutte. Indien zij ook een privaat belang dient, kan dat slechts in zoverre het algemeen nut of belang primeert.

Uit de memorie van toelichting van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan inzake de verplichting tot het omschrijven van het doel van algemeen nut worden afgeleid dat een vermoeden van openbaar nut bestaat wanneer het te onteigenen goed een bestemming van openbaar gebruik zal krijgen. Er is sprake van een openbaar gebruik indien het perceel (on)rechtstreeks gebruikt zal worden door een onbepaald en variabel aantal mensen en dit op niet-exclusieve wijze. Indien hieraan wordt voldaan

geldt een minder zware motiveringsplicht.

Eveneens wordt in de memorie van toelichting van het Vlaams Onteigeningsdecreet specifiek verwezen naar de ontwikkeling van bedrijventerreinen en brownfields. Het algemeen of publiek belang/nut, dat tevens primeert, is met name het activeren en ontwikkelen van (onbenutte) bedrijventerreinen, met creatie van tewerkstelling. Ook het Grondwettelijk Hof heeft als volgt geoordeeld: De vereiste dat de onteigening een algemeen nut nastreeft, sluit bovendien niet uit dat bepaalde private belangen kunnen worden geraakt. Dit blijkt ook uit de parlementaire voorbereidingen. Het private belang kan er bijvoorbeeld in bestaan, één of meerdere private ondernemingen toe te laten de bedrijventerreinen te exploiteren, terwijl het publiek belang, de realisatie van de doelstelling van het algemeen nut is, met name het activeren en ontwikkelen van (onbenutte) bedrijven terreinen waarbij onder meer werkgelegenheid wordt gecreëerd.

Bovendien stelt artikel 2.4.3, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kunnen worden gebracht. Deze wetsbepaling stelt een vermoeden in van algemeen nut voor elke onteigening ter uitvoering van een RUP.

Het besluit van Vlaamse Regering van 28 juni 2019 tot definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven" (GRUP) bepaalt dat het gebied bedrijventerrein Haasrode in aanmerking komt om een deel van de toekomstige noden inzake economische ontwikkeling op te vangen voor de gemeente Bierbeek en de vestiging van een recyclagepark voor de gemeente. Voor de zone voor gemengde bedrijvigheid in het zuidoosten van het gebied, gelegen tussen de spoorweg en Stenenkruis/Meerstraat zullen percelen of delen van percelen moeten aangekocht, indien nodig onteigend moeten worden. Het GRUP bepaalt vervolgens specifiek dat de gemeente Bierbeek optreedt onteigenende instantie voor het volgende perceel:

- Bierbeek 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie E nr 97B, in eigendom van NMBS

#### Perceel A: Intergemeentelijk recyclagepark

Het betrokken perceel (perceel A op het onteigeningsplan) dient onteigend te worden met het oog op het realiseren van een doel van algemeen nut, meer bepaald de aanleg en inrichting van een intergemeentelijk recyclagepark voor de inwoners van de gemeenten Bierbeek, Leuven, Oud-Heverlee en Boutersem.

Met betrekking tot de ontwikkeling van een intergemeentelijk recyclagepark is er, gelet op hetgeen werd uiteengezet, een vermoeden van algemeen nut. Het intergemeentelijk recyclagepark is toegankelijk voor de inwoners van de desbetreffende gemeenten en zal aldus (on)rechtstreeks gebruikt worden door een onbepaald en variabel aantal mensen en dit op niet-exclusieve wijze.

De visienota recyclageparken, goedgekeurd door de raad van bestuur van EcoWerf d.d. 24 augustus 2016, omvat de visie en concrete invulling voor de uitbouw van de huidige recyclageparken. Deze zullen worden uitgebouwd tot een netwerk van uniforme Masterplan-recyclageparken in het werkingsgebied van EcoWerf. Deze visienota vormt samen met het locatieonderzoek het Masterplan Recyclageparken. Het locatieonderzoek is een GIS-studie met als opzet de optimale spreiding van de Masterplan-recyclageparken in kaart te brengen. Met de optimale spreiding wordt betracht om iedere inwoner van het werkingsgebied een recyclagepark aan te bieden binnen een redelijke rijtijd en afstand. Op basis van dit locatieonderzoek komt er een spreiding van het aantal recyclageparken, waarvan 8 op een nieuwe locatie. Dit recyclagepark hier op Kraaiberg is één van de nieuwe recyclageparken op basis van dit locatieonderzoek.

Gezien de vergunning van het huidige recyclagepark vervalt eind 2027 en aangezien op deze locatie geen verlenging of uitbreiding mogelijk is, is de realisatie van dit nieuwe recyclagepark een dringende noodzaak.

#### DE ONTEIGENINGSNOODZAAK

*Conform artikel 10, §1, 5° van het Vlaams onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit de omschrijving van het onteigeningsnoodzaak te vermelden.*

Meer specifiek stelt artikel 3, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet dat de onteigeningsnoodzaak op cumulatieve wijze betrekking heeft op de volgende drie elementen: het doel van de onteigening (I); de onteigening als middel (II); het voorwerp van de onteigening (III).

#### Noodzaak van het doel: Perceel A: Intergemeentelijk recyclagepark

Momenteel bevindt er zich op het Researchpark Haasrode een recyclagepark dat wordt uitgebaat door EcoWerk. Dit recyclagepark heeft echter een tijdelijke vergunning lopende tot einde 2027. Verdere mogelijkheden voor uitbreiding en verlenging van de vergunning op deze locatie zijn er niet. Aldus is de nodige oppervlakte voor uitbreiding en aanpassingen aan nieuwe verstrengde regelgeving niet mogelijk.

Bijgevolg is er geen andere optie voor het recyclagepark dan naar een andere locatie te verhuizen.

Bijkomend wenst EcoWerk zijn recyclageparken om te bouwen tot materiaalparken. Er zullen meer materialen (afvalstoffen) ingezameld worden. Hiervoor dienen de recyclageparken een voldoende grootte te hebben. EcoWerk definieerde met behulp van GIS de inplanting van een optimaal netwerk van materiaalparken in haar werkingsgebied zodat de prioriteiten van de bouw of vernieuwen van materiaalparken kunnen vastgelegd worden. Het streefdoel is om de goede dienstverlening (afstand, aanbod, openingsuren,...) te verbeteren tegen een betere kostprijs voor de gemeenten. Het idee van één recyclagepark per gemeente wordt dan geruild voor het idee van optimaal gespreide recyclageparken los van de gemeentegrenzen. Op deze wijze wordt de dienstverlening versterkt en worden de kosten onder controle gehouden.

Tevens wordt de bestaande dienstverlening zowel voor de huis-aan-huis ophaling als via de recyclageparken uitgebreid door algemene invoering van DifTar. Inzameling van meerdere afvalfracties met het oog op maximale en financieel optimale recyclage van materialen.

Vernieuwend in het masterplan recyclageparken EcoWerk is ook dat iedere inwoner naar het recyclagepark kan gaan dat hem/haar het beste uitkomt (dichtste bij of onderweg naar werk). Iedere inwoner woont op een redelijke rijtijd van een recyclagepark.

Er werd een locatieonderzoek uitgevoerd in verband met de spreiding en bereikbaarheid van de huidige recyclageparken, waarbij als norm wordt gehanteerd dat iedereen binnen een redelijke tijd een recyclagepark kan bereiken met de wagen.

Uit het locatieonderzoek is deze locatie gelegen op Kraaiberg naar voor gekomen als meest gunstige locatie voor het intergemeentelijk recyclagepark voor de inwoners van een aantal gemeenten zijnde Leuven, Oud-Heverlee, Bierbeek en Boutersem. Naast de inzameling van huishoudelijk afval van gezinnen in de zuidoostelijke periferie van Leuven kan het recyclagepark mogelijks ook dienen voor een centralisatie van de afvalstromen van de bedrijven. In die zin vormt het recyclagepark een noodzakelijke schakel in het stedelijk en circulair metabolisme van het toekomstig Researchpark Haasrode.

Bijgevolg is dit perceel een strategisch belangrijk perceel voor EcoWerk. Gezien de vergunning van het huidige recyclagepark vervalst eind 2027 en aangezien op deze locatie geen verlenging of uitbreiding mogelijk is, is de realisatie van dit nieuwe recyclagepark een dringende noodzaak.

#### Noodzaak van het middel: Perceel A: Intergemeentelijk recyclagepark

Voor de verwerving van dit perceel is er met de NMBS op verschillende ogenblikken reeds getracht om tot een minnelijke verwerving over te gaan. Zo zijn er diverse overlegmomenten geweest via teamoverleg d.d. 21 april 2022 en 14 februari 2023 en via fysiek overleg d.d. 7 september 2023. Tevens werd via briefwisseling d.d. 14 december 2023 en via mailverkeer geprobeerd om tot minnelijke verwerving te komen.

Deze eerdere onderhandelingen en gesprekken hebben echter niet tot de verwerving van het perceel kunnen leiden. Als reden hiervoor geeft de NMBS aan dat de NMBS als NV van publiek recht gehouden is een transparante verkoopprocedure te hanteren waarbij alle geïnteresseerden een gelijke kans tot deelname krijgen. Iedereen moet dus in de mogelijkheid zijn om binnen de vooropgestelde biedingstermijn en onder de vastgestelde voorwaarden een bod uit te brengen (cfr. mail d.d. 21/11/2023 en briefwisseling d.d. 21/12/2023).

Bijgevolg kan de gemeente Bierbeek de eigendom van deze onroerende goederen enkel verwerven door onteigening. De onteigening is dan ook noodzakelijk als middel.

Er wordt vastgesteld dat de NMBS het desbetreffende perceel wenst te verkopen. Gelet op de noodzaak voor de verwerving van het perceel in het kader van de opvang van de toekomstige noden inzake de economische ontwikkeling van de gemeente Bierbeek, alsook de vestiging van een intergemeentelijk recyclagepark heeft de gemeente besloten om over te gaan tot het opstarten van de onteigeningsprocedure.

Dit perceel is een strategisch belangrijk perceel voor EcoWerk gezien het huidige recyclagepark op de locatie op Grauwmeer (vergund tot eind 2027) niet langer zal voldoen aan de gangbare normeringen, een volledige inschakeling in het Masterplan Recyclageparken op die locatie niet kan, en bijgevolg dient te verhuizen naar deze locatie.

Het beoogde project beantwoordt aan een maatschappelijke behoefte en maakt alsook een dwingende reden van algemeen belang uit. Daarenboven betreft een acute probleemsituatie omwille van de nakende sluiting van het bestaande recyclagepark.

Met oog op een uniforme en coherente realisatie van het intergemeentelijk recyclagepark en lokaal bedrijventerrein en met het oog op een gegarandeerd coherent beheer is de eigendomsverwerving noodzakelijk.

Het onteigeningsdoel kan slechts bereikt worden door onteigening. De eerdere onderhandelingen en gesprekken die reeds voorafgaand aan het voorlopig onteigeningsbesluit hebben plaatsgevonden, hebben tot op heden niet tot de verwerving van het perceel kunnen leiden.

#### Het voorwerp van de onteigening: Perceel A: Intergemeentelijk recyclagepark

Het is noodzakelijk om dit specifiek perceel te onteigenen. Deze conclusie resulteert uit het locatieonderzoek dat werd uitgevoerd door EcoWerk. Ook in het GRUP staat vermeld dat het gebied in aanmerking komt voor de vestiging van een recyclagepark.

Uit de projectnota (zie bijlage 1) blijkt duidelijk dat de te onteigenen goederen, die het voorwerp vormen van de onteigening uniek zijn qua ligging en grootte. Daaruit volgt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de gemeente Bierbeek op kort of middellange termijn gronden met gelijkaardige kenmerken zou kunnen verwerven die de realisatie van het project mogelijk maakt. Dit perceel is centraal gelegen voor de inwoners van de verschillende gemeenten (Bierbeek, Leuven, Oud-Heverlee en Boutersem) zodat alle inwoners binnen een redelijke rijtijd en afstand hier geraken. De onteigening van deze specifieke goederen is dan ook noodzakelijk.

#### MINNELIJKE ONDERHANDELINGSTERMIJN

*Conform artikel 10, §1, 6° van het Vlaams onteigeningsdecreet, kan het voorlopig onteigeningsbesluit de minnelijke onderhandelingstermijn vermelden.*

Deze termijn zal 10 maanden bedragen.