

Projectnota bij een onteigening in toepassing van het Decreet Ruimtelijke Economie ten behoeve van de ontwikkeling van het Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord

1. Algemeen

Deze projectnota is opgemaakt conform het Vlaams Decreet betreffende onteigening voor algemeen nut (hierna : het Vlaams Onteigeningsdecreet) van 24 februari 2017.

Artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt de minimale inhoud van de projectnota.

De projectnota bevat minimaal de volgende elementen:

- 1) Een projectplan met een beschrijving van het project en de daarbij te realiseren werken;
- 2) De realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken voor zover ze bepaalbaar zijn;
- 3) De realisatievoorwaarden voor de werken;
- 4) De beheermodaliteiten van het openbaar domein.

Deze vier elementen worden hieronder behandeld in afzonderlijke onderdelen van de projectnota.

2. Projectplan met beschrijving van het project en te realiseren werken

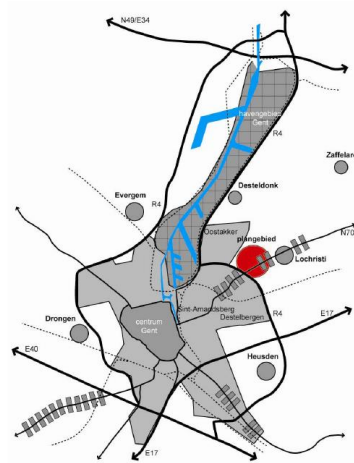
2.1. De algemene omschrijving van het project en het projectgebied

Met het **gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord** wordt de verdere industriële ontwikkeling en uitbreiding van de site van Volvo Trucks Gent beoogd gecombineerd met de mogelijkheden voor de vestiging van toeleverbedrijven van Volvo Trucks Gent waarvoor de nabijheid van de bedrijfslocatie bedrijfsmatige winsten oplevert.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein is gelegen in Gent, Oostakker langs de R4 en omvat een projectgebied ten noorden van de N70 tot aan de grens met de gemeente Lochristi. Het bedrijventerrein wordt ten noorden begrensd door de groenpool 'Het Wonderwoud'.

Sogent staat in voor de ontwikkeling van het projectgebied. Sogent investeert in de noodzakelijke grondverwerving, de aanleg van de infrastructuur voor de ontsluiting van het bedrijventerrein en staat in voor de uitgifte van de bedrijfskavels. Sogent werkt voor de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein samen met de stad Gent (dienst Economie).

Het regionaal bedrijventerrein is opgedeeld in verschillende deelzones. De deelzones N1, N2, BTQ en N4 zijn bedoeld voor de uitbreiding van de site van Volvo Trucks. De zone N3 is bedoeld voor de vestiging van toeleveringsbedrijven en voor de uitbreiding van in deze zone reeds gevestigde bedrijven.

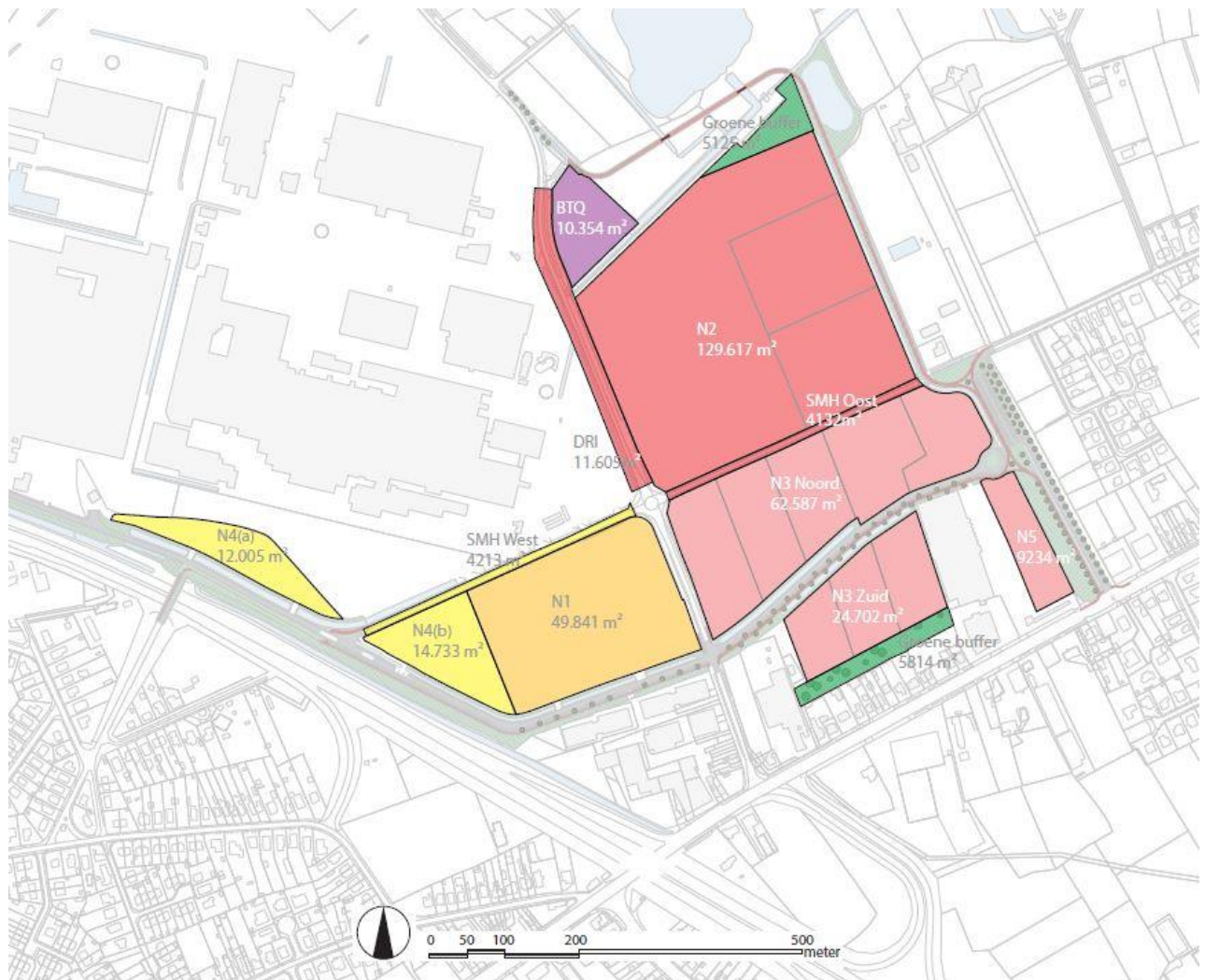


Figuur 1 : situering van projectgebied binnen het grootstedelijk gebied Gent



sogent

samen ontwikkelen we onze stad



Figuur 2 : overzicht van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Noord met aanduiding van de deelzones

2.2. De stedenbouwkundige context

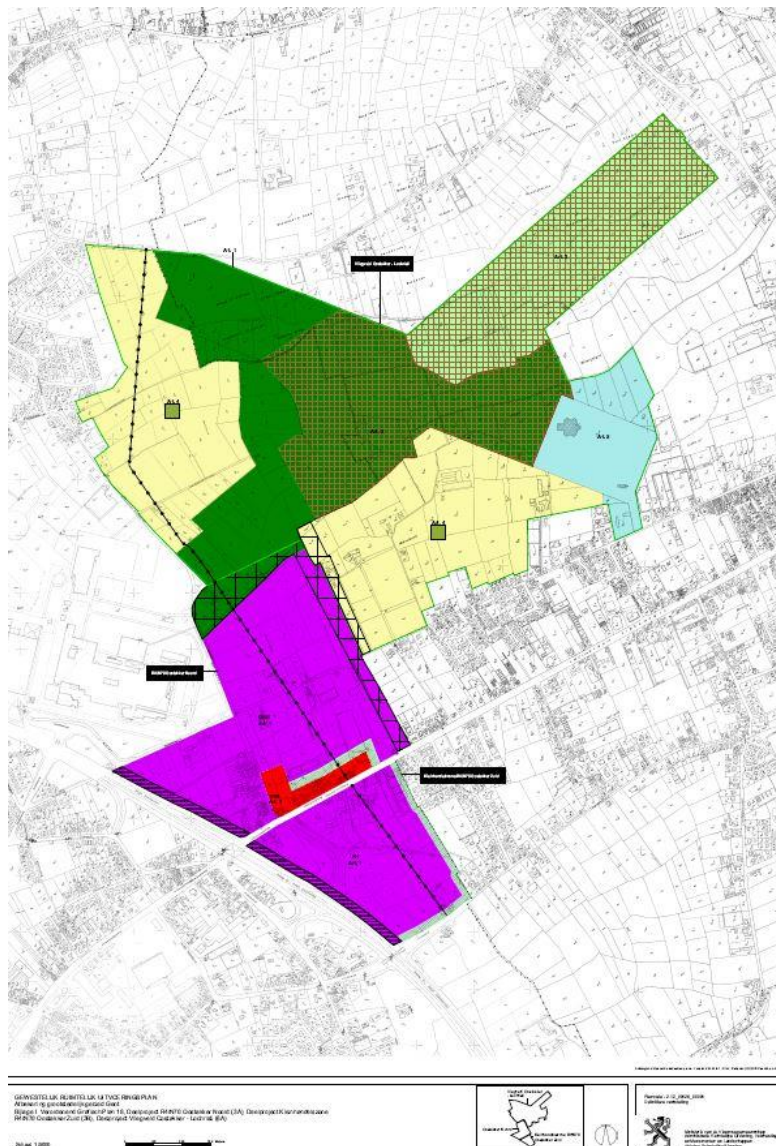
Het projectgebied heeft een gemengde bestemming volgens het gewestplan.

Met de goedkeuring in 2005 van het **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent – deelplan 18 Regionaal bedrijventerrein R4 /N70 Oostakker Noord** (hierna: GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent) kregen de percelen gelegen binnen het projectgebied een herbestemming tot 'gemengd regionaal bedrijventerrein'. Het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent bepaalt naast de bestemming ook de



toegelaten activiteiten en de bijhorende voorschriften voor de inrichting van het bedrijventerrein.

Na het afleveren van een positief planologisch attest in 2012 aan Volvo Group Belgium werd het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent gedeeltelijk gewijzigd met het in 2014 goedgekeurde **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Volvo Trucks** (hierna: GRUP Volvo Trucks).

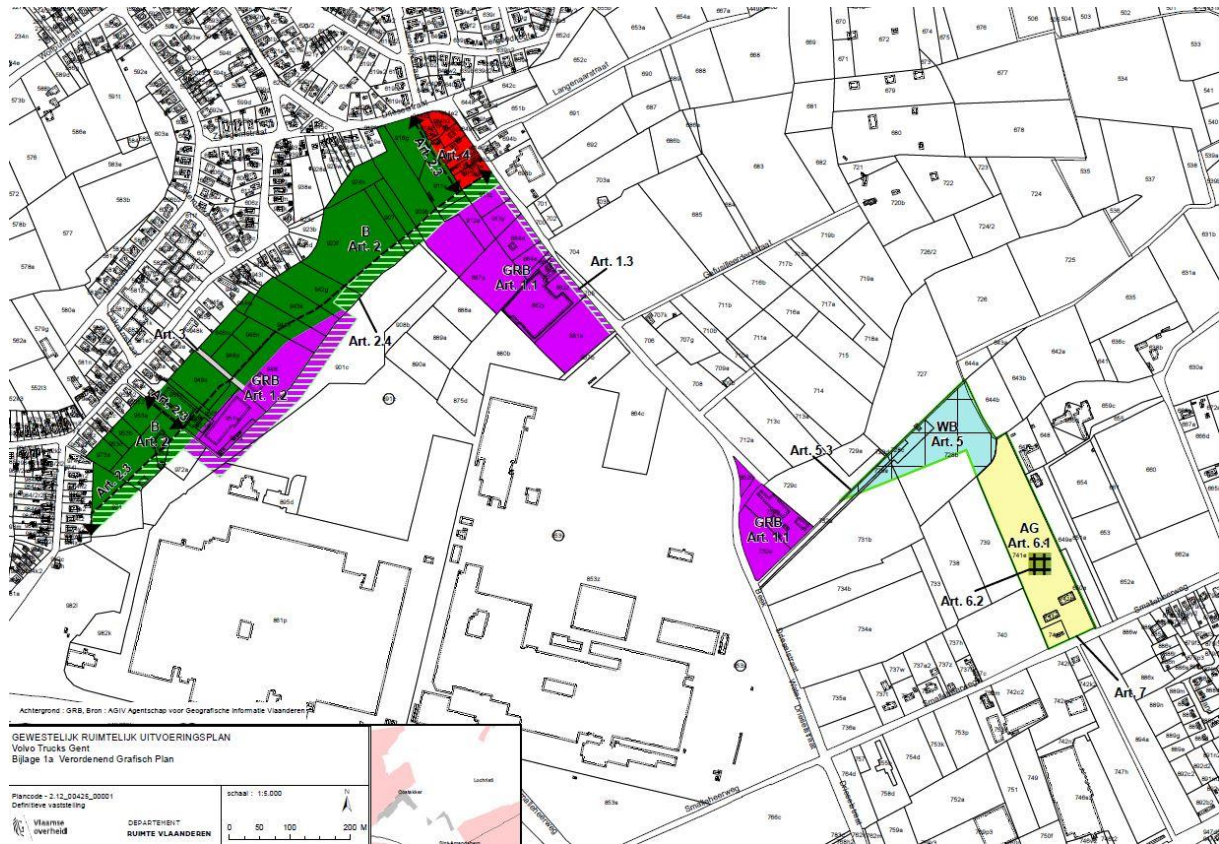


Figuur 3 : grafische plan 18 - R4/N70 Oostakker en groenpool Oud vliegveld



sogent

samen ontwikkelen we onze stad

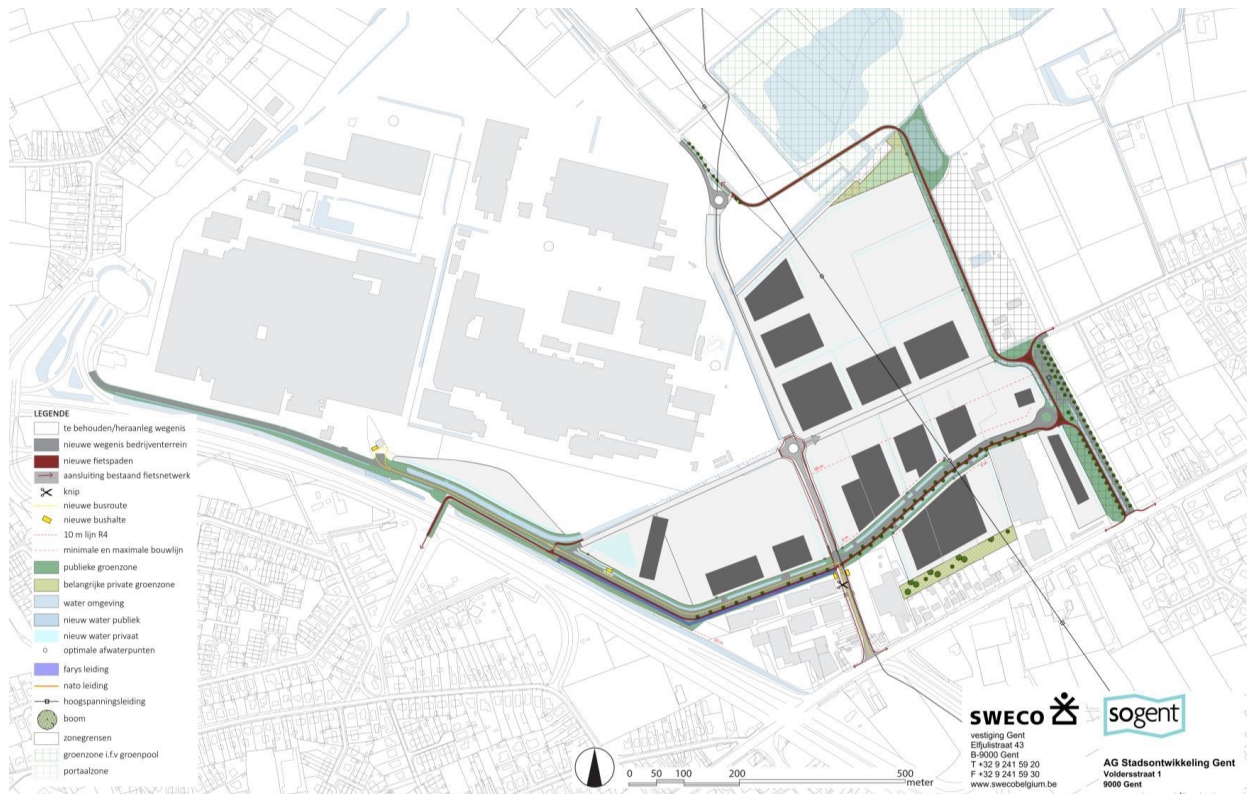


Figuur 4: grafisch plan GRUP Volvo Trucks

Met het oog op de kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van het projectgebied tot gemengd regionaal bedrijventerrein werd in opdracht van sogent een **inrichtingsstudie** opgemaakt. In deze inrichtingsstudie is een gedetailleerde beschrijving van het projectgebied opgenomen.

Een eerste inrichtingsstudie dateert van 2008 – 2009 en werd in 2019 gedeeltelijk herwerkt naar aanleiding van de gewijzigde randvoorwaarden en een gewijzigde juridische context waardoor de ontwikkeling van het projectgebied bijgesteld diende te worden. De beide inrichtingsstudies zijn in bijlage bij het voorlopig oteigeningsbesluit toegevoegd.





Figuur 5 : Algemeen overzichtsplan (°2019) zonder omleidingsweg Dieselstraat

2.3. De ruimtelijke doelstellingen van het project

Ruimte voor industrie in Gent

Met de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker komt er ongeveer 30 ha aan nieuwe en uitstekend ontsloten en goed gelegen terreinen beschikbaar voor industriële bedrijvigheid in de Gentse regio. Het bedrijventerrein is direct ontsloten naar de primaire weg R4 en dus optimaal verbonden met het internationaal wegennet (E17, E40), met de Gentse Kanaalzone en met het centrum van de stad Gent. Het bedrijventerrein sluit naadloos aan bij de bestaande industriële cluster van de Volvo-fabrieken in de Gentse regio.

Er wordt een kwalitatieve ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein vooropgesteld, uitgaande van het samengaan van een efficiënte economische ontwikkeling met een zorgvuldig ruimtegebruik en een industriële ontwikkeling gericht op toekomstgerichte processen.

De realisatie van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid en economische activiteiten is van algemeen nut.





sogent

samen ontwikkelen we onze stad

Herschikken van de kavelstructuur

Voor de beoogde bedrijvigheid en met het oog op de inrichting van voor de economische en industriële activiteiten geschikte bedrijfskavels dient de bestaande kavelstructuur aangepast te worden.

Sogent heeft daarom het initiatief via verschillende vastgoedtransacties (verwerving van percelen, samenvoegen en/of ruilen van percelen, ed.) te zorgen voor een voor bedrijvigheid geoptimaliseerde indeling van de kavelstructuur van het projectgebied.

Deze nieuwe bedrijfskavels worden door sogent, in nauwe afstemming met de stad Gent (dienst Economie) en volgens een vaste en vooraf in het Uitgifteplan bepaalde manier uitgegeven met het oog op de vestiging van de beoogde economische activiteiten en bedrijven.

Een veilige en comfortabele ontsluiting voor het bedrijventerrein met een strikte scheiding tussen economisch en lokaal verkeer

De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker gaat samen met de herschikking van het bestaande lokale wegennet. In het GRUP Grootstedelijk Gebied Gent is **de strikte scheiding tussen het lokale en het economische verkeer** als een verordend inrichtingsprincipe vastgelegd. Er is opgelegd dat het gemotoriseerd verkeer van en naar het regionaal bedrijventerrein **enkel** via een ontsluitingsweg naar het knooppunt 33 (Schansakker) wordt ontsloten en dit heeft tot gevolg dat de lokale verbindingfunctie van de beide lokale wegen (Drieselstraat en Smalle Heerweg) tussen Oostakker, Lochristi (Hijfte) en N70 niet kan behouden blijven. Dit zou immers onvermijdelijk zorgen voor menging van het lokaal en het economisch verkeer.

Verschillende scenario's voor de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn onderzocht in de inrichtingsstudie en een voorkeursscenario werd bepaald. Het **voorkeursscenario** voorziet in de aanleg van twee nieuwe wegen met name **een ontsluitingsweg** die het regionaal bedrijventerrein verbindt met het knooppunt Schansakker en **een omleidingsweg Drieselstraat** (hierna: omleidingsweg) tussen de Drieselstraat en de N70 waarlangs het lokale verkeer wordt omgeleid ten oosten van het regionaal bedrijventerrein. De omleidingsweg krijgt een aansluiting op de Smalle Heerweg zodat voor het lokaal verkeer alle bestaande rijbewegingen in alle richtingen mogelijk blijven. De aanleg van de omleidingsweg zal problemen op vlak van verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de omliggende woonstraten zoals Eksaarderijweg, Groenstraat en Krijtekerkweg door omrijdend verkeer vermijden.

De aanleg van de nieuwe wegen gaat samen met het fysiek afsluiten voor het lokale verkeer van de delen van de lokale wegen gelegen binnen het bedrijventerrein. De lokale wegen worden als gemeenteweg afgeschaft, uit het openbaar domein gehaald en overgedragen aan Volvo Trucks. Volvo Trucks Gent zal de wegenis gebruiken als een private bedrijfsinterne weg.

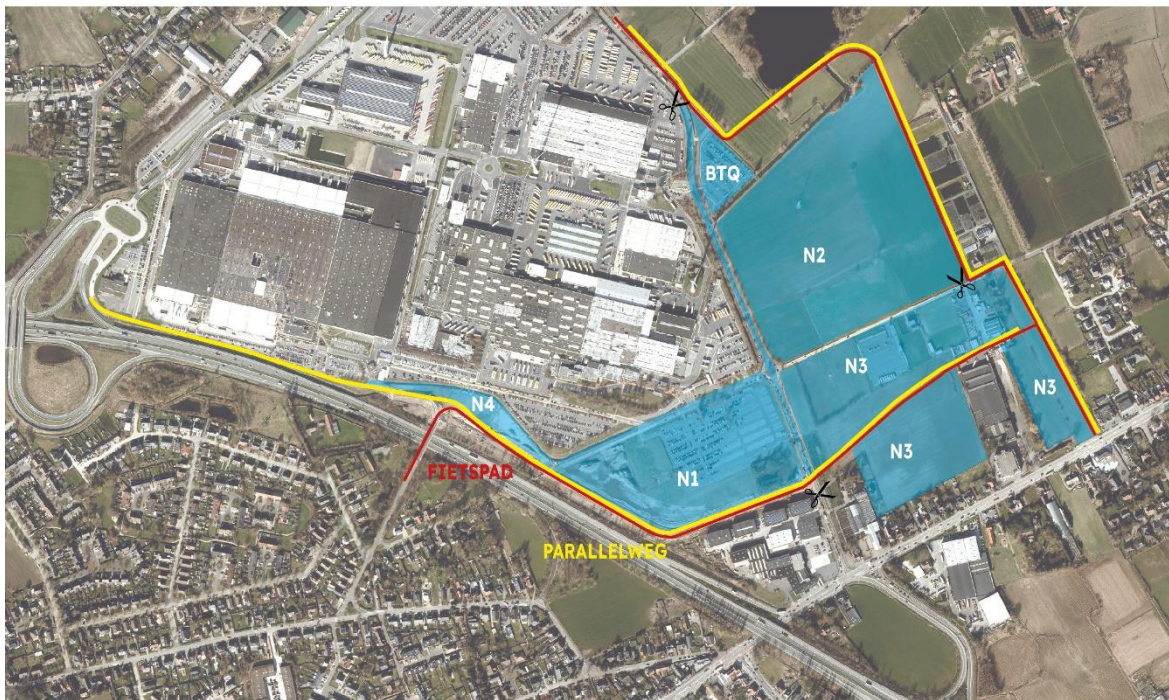


De realisatie van de ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein met een strikte scheiding tussen het economische en lokale verkeer is van algemeen nut.

Optimalisatie van de fietsinfrastructuur

Ook voor het fietsverkeer zijn maatregelen voorzien in het projectgebied. Door het projectgebied van het regionaal bedrijventerrein loopt immers via de Smalle Heerweg een functionele oost-west fietsroute tussen Lochristi en Oostakker. De aanleg van het bedrijventerrein zorgt ervoor dat de bestaande fietsverbinding niet behouden kan blijven en bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de functionele fietsroute aangepast zodat de fietsinfrastructuur op vlak van fietscomfort en verkeersveiligheid zal verbeteren.

De aanleg van veilige en comfortabele fietsinfrastructuur is van algemeen nut.



Figuur 6: schematische aanduiding van gewenste lokale ontsluitingsinfrastructuur

2.4. Een gefaseerd projectplan voor de realisatie van het bedrijventerrein

De ontwikkeling van het bedrijventerrein gebeurt op initiatief van sogent. Onder meer omwille van de omvang van het project wordt een gefaseerde aanleg en uitvoering voorzien.

Elke fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat gepaard met vastgoedtransacties en met werken voor infrastructuraanleg in functie van het behalen van de ruimtelijke doelstellingen.

Hieronder wordt de gefaseerde projectaanpak toegelicht.

Fase 1: ontwikkeling zones N1 en N4 (gerealiseerd)

In eerste fase werden de zones N1 en N4 ontwikkeld voor industriële bedrijvigheid. Deze beide zones zijn aan de bedrijfssite van Volvo Trucks toegevoegd

De ontwikkeling van deze zones ging gepaard met verschillende noodzakelijke vastgoedtransacties (zoals aankoop en samenvoegen van percelen) en met infrastructuurwerken zoals de aanleg van de ontsluitingsweg naar het knooppunt Schansakker, de afbraak van de talud naar de Smalle Heerwegbrug en het verplaatsen van de Westledebeek.

In combinatie met de infrastructuurwerken voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein werden ook werken uitgevoerd voor het verbeteren van de fietsinfrastructuur zoals de omvorming van de Smalle Heerwegbrug tot fiets- en wandelbrug met de aanleg van een nieuwe fiets- en wandelhelling en de aanleg van een vrijliggend dubbelrichting fietspad vanaf de Smalle Heerwegbrug tot de Drieselstraat.

De eerste fase resulteerde in een aanpassing van het openbaar domein. Het deel wegenis van de Smalle Heerweg vanaf het rondpunt met de Drieselstraat richting R4 werd als gemeenteweg afgeschaft en uit het openbaar domein gehaald om overgedragen te worden aan Volvo Trucks Gent.

Fase 2: ontwikkeling zones N2 en N3 (in uitvoering)

Ook in de tweede fase zijn vastgoedtransacties en infrastructuurwerken voorzien met het oog op de ontwikkeling van de zone N2 en N3. De zone N2 is bedoeld voor de uitbreiding van de industriële activiteiten van Volvo Trucks Gent. De zone N3 is bedoeld voor de vestiging van toeleverbedrijven van Volvo Trucks en voor de verdere ontwikkeling van reeds gevestigde bedrijven.

Deze vastgoedtransacties m.b.t. de zones N2 en N3 beogen een herschikking van de bestaande kavels zodat voor de beoogde type bedrijvigheid en economische activiteit geschikte bedrijfspercelen kunnen beschikbaar gesteld worden. In deze zone N2 en N3 in het projectgebied voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn verschillende particuliere woningen verworven en daarna afgebroken en de kavels werden samengevoegd tot grotere percelen.

Voor de zone N3 heeft sogent afspraken gemaakt met de reeds gevestigde bedrijven zodat via ruil of herlocalisatie een geoptimaliseerde herschikking van de kavelstructuur kan gebeuren.

Voor de beoogde industriële of economische invulling van de zone N3 zijn de te onteigenen percelen noodzakelijk. De integratie van de percelen in de ontwikkeling van deze zone N3 laat een optimale herschikking van de kavelstructuur toe waarbij de voor de beoogde bedrijvigheid en economische activiteiten best geschikte bedrijfskavels kunnen worden afgebakend.

Sogent heeft gedurende verschillende jaren grote inspanningen geleverd en verschillende initiatieven ondernomen om tot een minnelijke verwerving van deze en voor de ontwikkeling noodzakelijke percelen te kunnen komen. Tot op heden hebben deze initiatieven niet tot een minnelijk akkoord geleid.

Naast de initiatieven en afspraken voor de herschikking van de bestaande kavelstructuur en de verschillende vastgoedtransacties omvat de tweede fase opnieuw investeringen in infrastructuraanleg voor een vlotte ontsluiting van de zones N2 en N3 richting het knooppunt Schansakker. Samen met de infrastructuur voor de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt de fietsinfrastructuur verbeterd.

In de tweede fase wordt verder de aanleg van de omleidingsweg rond het bedrijventerrein meegenomen. Deze omleidingsweg zal de lokale verkeersfunctie van de Drieselstraat en de Smalle Heerweg overnemen en de scheiding van het economische en lokale verkeer mogelijk maken zonder dat dit zorgt voor bijkomende problemen op vlak van verkeersleefbaarheid en -veiligheid in andere omliggende woonstraten.

Voor de aanleg van de omleidingsweg heeft sogent de nodige initiatieven opgestart zodoende alle percelen of delen van percelen nodig voor de aanleg van de weg te kunnen verwerven. Sogent zal hiertoe – indien nodig – een aparte onteigeningsprocedure opstarten voor de percelen waarvoor geen minnelijke akkoord over de verwerving kan bereikt worden.

Na de aanleg van de infrastructuur ten behoeve van het bedrijventerrein wordt de Drieselstraat ten noorden en ten zuiden van het bedrijventerrein en de Smalle Heerweg ten oosten van het bedrijventerrein afgesloten voor het lokale verkeer. De delen van beide straten gelegen binnen het bedrijventerrein worden als gemeenteweg afgeschaft, uit het openbaar domein gehaald en aan Volvo Trucks overgedragen. De overdracht van het stuk Drieselstraat binnen het bedrijventerrein zal ervoor zorgen dat het bedrijfsterrein van Volvo Trucks zonder onderbreking tussen de bestaande site en de industrieel nieuw te ontwikkelen zone N2 zal doorlopen. De zone N2 kan daarmee integraal bij de bestaande Volvo Trucks site geïntegreerd worden.

Procesverloop & vervolgstappen

In opdracht van sogent zal het ontwerp dossier voor de infrastructuurwerken afgewerkt worden in overleg met de verschillende diensten van de stad Gent, de gemeente Lochristi en andere betrokken partijen (zoals nutsmaatschappijen). Op basis van het afgewerkte ontwerp dossier wordt een aanvraagdossier omgevingsvergunning voorbereid. Samen met het aanvraagdossier omgevingsvergunning wordt de afbakening van het rooilijnplan met betrekking tot de ontsluitingsweg aangevraagd.

Na het afleveren van de omgevingsvergunning wordt het technisch uitvoeringsdossier afgewerkt en een aanbestedingsprocedure opgestart met het oog op het aanstellen van een aannemer voor de werken. Na de aanbesteding en de gunning van de werken start de uitvoering van de infrastructuurwerken op terrein. Na de oplevering en ingebruikname van de nieuwe wegenis worden de wegdelen van de Drieselstraat en Smalle Heerweg gelegen in het bedrijventerrein afgesloten voor het lokale verkeer (knip), als gemeenteweg afgeschaff conform het Gemeentewegendecreet, vervolgens uit het openbaar domein gehaald en overgedragen aan Volvo Trucks voor integratie in hun bedrijfssite.

3. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

De volgende percelen of delen van percelen zijn het voorwerp van het onteigeningsbesluit:

1. Een huis op en met grond te 9041 Oostakker, Smalle Heerweg 104, met een oppervlakte van 02a09ca, kadastraal bekend onder Gent, 17° afdeling, sectie B, perceel 753/00S000, zijnde inneming 753/S van het onteigeningsplan 1 (hierna : perceel 735S);
2. Een serre op en met grond te 9041 Oostakker, Smalle Heerweg + 104, met een oppervlakte van 62a 33ca, kadastraal bekend onder Gent, 17° afdeling sectie B, perceel 753/00Y000, zijnde inneming 753/Y van het onteigeningsplan 1 (hierna : perceel 753Y).



sogent

samen ontwikkelen we onze stad



Figuur 7: Aanduiding te onteigenen percelen

4. Realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken

Na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning wordt de realisatietermijn voor uitvoering van de werken tot voorlopige oplevering op 1,5 tot 2 jaar geschat.



5. Realisatievoorwaarden voor de werken

Voor de voorwaarden ter realisatie van de werken kan verwezen worden naar het inrichtingsplan waarin, beknopt samengevat, de volgende voorwaarden opgenomen zijn:

- Het voorzien van de nodige buffervolumes in toepassing van de uitgevoerde waterstudie.
- Het economische en het lokale verkeer worden van elkaar gescheiden;
- Het niet-gemotoriseerde verkeer wordt gescheiden van het gemotoriseerde verkeer.
- Waar nodig zullen bestaande buurtwegen formeel verlegd of als gemeenteweg afgeschaft worden conform het Gemeentewegendecreet.
- Alle voorwaarden en engagementen opgenomen in het aanvraagdossier voor de infrastructuursubsidie van het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (hierna: VLAIO) worden integraal uitgevoerd. De engagementen en de voorwaarden zijn opgenomen in de volgende documenten:
 - **Het inrichtingsplan (2009, met actualisatie uit 2019):** het inrichtingsplan bepaalt de situering en de bestaande ruimtelijke en economische kenmerken van het regionaal bedrijventerrein, de plannings- en beleidscontext, de globale gewenste ontwikkeling en het globaal ruimtelijk plan voor het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord.
 - **Het uitgifteplan uit 2019:** in het uitgifteplan worden de voorwaarden en procedure voor de toewijzing van de kavels behandeld, de stedenbouwkundige verplichtingen van de vestigende bedrijven, de opgelegde maatregelen met het oog op rationeel en zuinig ruimtegebruik en tot slot ook de verkoopvoorwaarden (bouwverplichting, toegangsclausule, regels bij verkoop van het terrein, recht van terugkoop, ed.)
 - **Het plan CO2 neutraliteit uit 2019:** in het CO2-neutraliteitsplan wordt bepaald welke acties worden ondernomen om de CO2-neutraliteit van het bedrijventerrein te bevorderen, te controleren en te handhaven. Daarnaast worden ook de verplichtingen bepaald waaraan de zich vestigende bedrijven zich zullen moeten houden.



6. Beheermodaliteiten voor het openbaar domein

Voor het beheer van het bedrijventerrein is een **beheerplan** opgemaakt en wordt een beheercomité opgericht. Met het comité wordt een overlegforum geboden tussen de betrokken lokale overheden, de bedrijven en eventueel andere stakeholders om op een gestructureerde manier overleg te plegen en beslissingen te nemen inzake het terreinbeheer.

Het beheercomité zorgt voor de naleving van de uitgifte en het beheerplan door:

- Het toezicht op de bedrijven wat betreft de bouw- en exploitatieverplichtingen;
- De organisatie van de uitoefening van het terugkooprecht;
- Het toezicht op de naleving van de andere verplichtingen of voorwaarden die voortkomen uit een terreinbeheer- en uitgifte-plan;
- Het afdwingen van de CO₂-neutraliteit op de bedrijfskavels.

Het beheerplan bepaalt de algemene visie op het beheer waarbij daarnaast de visie wordt uitgesplitst in de juridische aspecten (verkoopsvoorwaarden), de operationele aspecten (nazorg en bedrijventerreinmanagement) en de inhoudelijke aspecten van het terreinbeheer.

In basis omvat het terreinbeheer

- het onderhoud van de wegen en waterlopen. De wegeninfrastructuur op grondgebied Gent wordt overgedragen aan de Stad Gent en de wegeninfrastructuur op grondgebied Lochristi wordt overgedragen aan de gemeente Lochristi. De grachten en waterloop (Westlede) worden onderhouden door de Polder Moervaart en Zuidlede. Er wordt vanaf de kruin van de gracht minstens 3 meter vrijgelaten als onderhoudsstrook.
- De bewegwijzering;
- De energiecoaching.

Het beheerplan voor het regionaal bedrijventerrein omvat daarnaast nog een aantal bijkomende (facultatieve) diensten wat betreft het beheer. Deze diensten kunnen een meerwaarde op niveau van het bedrijventerrein betekenen zonder invloed te hebben op de globale inrichting en beeldkwaliteit. Deze diensten omvatten o.a.

- Comfortdiensten (vb. kinderopvang, seminarieruimte, poets- en strijkdienst...);
- Mogelijkheden van uitwisseling van water, grondstoffen...;

- o Mogelijkheden voor gezamenlijk afvalmanagement;
- o In kader van CO2-neutraliteit: mogelijkheden tot deelname van de bedrijven in beheer windturbines;
- o Camerabewaking;
- o Delen van parkings;

