

Besluit van de raad van bestuur in besloten vergadering van 20 december 2023

Aanwezigen

Sami Souguir, voorzitter; Marc Heughebaert, ondervoorzitter; Tine Boucké, Mieke Bouve, Gert Robert, Jef Van Pee, Koen Hostyn, leden

Verontschuldigd

Karin Temmerman, Marnik Willems, leden

Vertegenwoordigers

Sami Souguir, voorzitter voor Karin Temmerman, lid

Waarnemers

Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering sogent; Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties sogent; Steven Heyse, kabinet schepen Souguir

Volgnummer	2023/12-01
Dossier voor de raad van bestuur van	20 december 2023
Dossierbeheerder	Wannes De Vleeschauwer

Onderwerp

Project R4 Oostakker Noord (R4OBIS) – Voorlopig onteigeningsbesluit – goedkeuring

DE RAAD VAN BESTUUR,

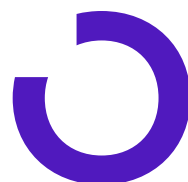
Aanhef

Volgende bepalingen zijn van toepassing inzake bevoegdheid:

- o Statuten
- o Reglementen van inwendige orde van de raad van bestuur en van het directiecomité

De beslissing wordt genomen op grond van volgende reglementering:

- o Het Vlaams decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams Onteigeningsdecreet);
- o Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
- o Het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012



Bijlagen:

In overeenstemming met artikel 10, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bevat dit voorlopig onteigeningsbesluit de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: de onteigeningsprojectnota in de zin van artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet. Deze projectnota bevat
 - een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
 - in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
 - in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
 - in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.
- Bijlage 2: het onteigeningsplan in de zin van artikel 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet. Het plan bevat de volgende elementen:
 - de omtrek van de te onteigenen onroerende goederen,
 - de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen;
 - de naam van de eigenaars volgens kadastrale of andere voor de onteigenende instantie beschikbare gegevens;
 - de onteigenende instantie per perceel en onroerend goed dat onteigend wordt.
- Bijlage 3: Voor de volledigheid worden de volgende bijlagen toegevoegd: het Inrichtingsplan Regionaal Bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord uit 2008 (bijlage 3a) en de geactualiseerde versie van het Inrichtingsplan Regionaal Bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord uit 2019 (bijlage 3b).

Motivering

1.1. Algemeen

Sogent wenst over te gaan tot de hierna nader beschreven onteigening, die betrekking heeft op de (verdere) ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein gelegen te Gent, Oostakker, langsheen de R4 en tot net over de grens met Lochristi ten noorden van de N70.

De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord gebeurt door sogent in nauwe samenwerking met de Stad Gent. Sogent heeft een inrichtingsplan (zie figuur 2) opgemaakt voor het gemengd regionaal bedrijventerrein en staat in voor de ontwikkeling en de uitgifte van de nieuwe bedrijfskavels. Sogent treedt op als opdrachtgever voor de noodzakelijke wegeaanleg voor de ontsluiting van de bedrijfskavels en voor de realisatie van de bijhorende werken (o.a. in functie van de waterhuishouding) op basis van dit inrichtingsplan.

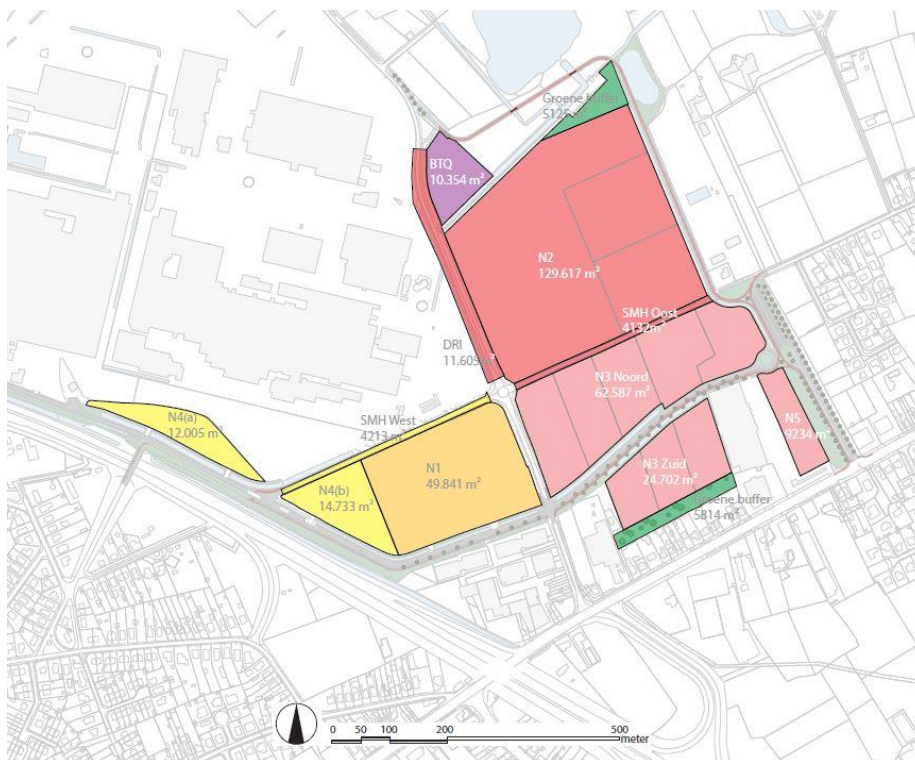
De onteigening heeft betrekking op percelen met als bestemming “gemengd regionaal bedrijventerrein” conform in het Verordenende Grafisch Plan nr. 18 van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent” uit 2005 (hierna: het

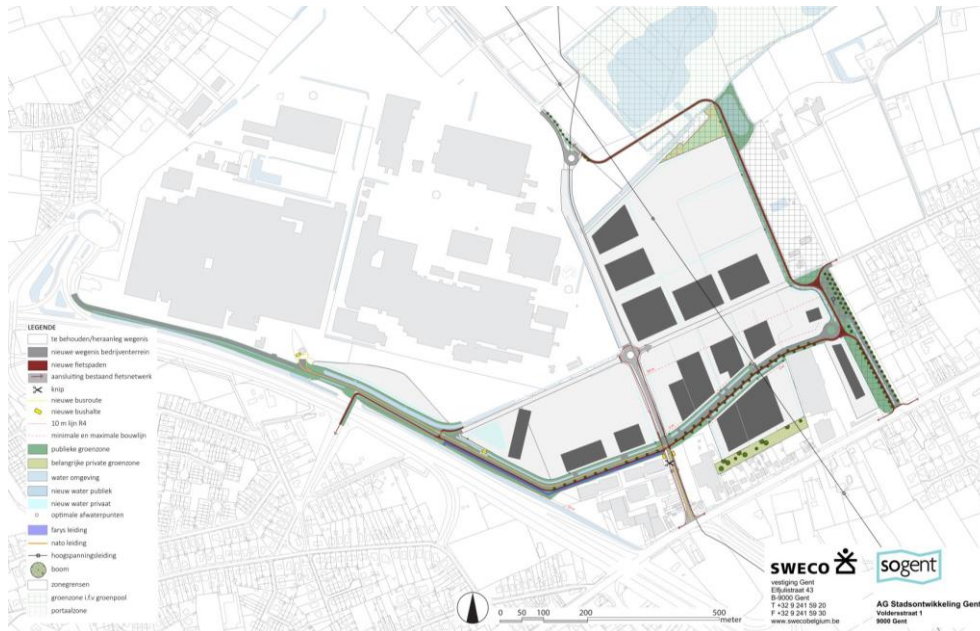


GRUP). De te onteigenen percelen zijn gelegen in de te ontwikkelen deelzone N3 van het bedrijventerrein. (zie figuur 1)

Dit voorlopig onteigeningsbesluit is opgemaakt conform artikel 10 §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet en bevat de volgende wettelijk verplichte elementen:

- 1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
- 2° de vermelding van de onteigenende instantie;
- 3° de rechtsgrond voor de onteigening;
- 4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- 5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.
- 6° de minnelijke onderhandelingstermijn.





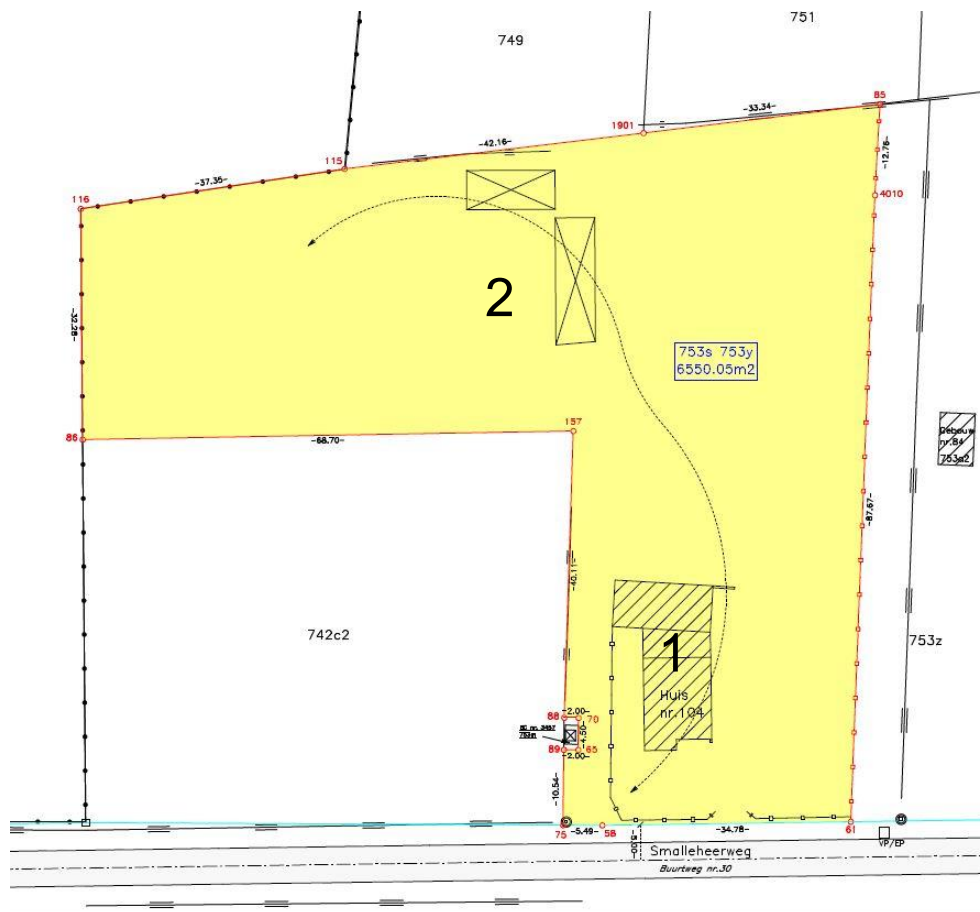
Figuur 1 & 2 : overzichtsplan gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord met aanduiding van de deelzones & het algemeen overzichtsplan uit de inrichtingsstudie (2019) zonder de aanduiding van de omleidingsweg Drieselstraat

1.2. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

Het voorwerp van dit voorlopig onteigeningsbesluit betreft de volgende percelen of delen van percelen:

- 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 753S);
- 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).





Figuur 3: aanduiding te onteigenen percelen (uittreksel uit onteigeningsplan)

De percelen zijn gelegen ten zuiden van de huidige Smalle Heerweg en zijn gelegen binnen de deelzone N3. De deelzone N3 wordt ontwikkeld met het oog op de vestiging van de toeleverbedrijven voor Volvo Trucks en voor de uitbreiding van de reeds in de zone gevestigde bedrijvigheid.

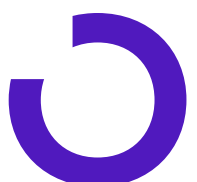
1.3. De onteigenende overheid

Het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Gent, sogent, met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594 treedt op als onteigenende instantie.

1.4. De rechtsgrond van de onteigening

Krachtens artikel 6, 4° van het Vlaams Onteigeningsdecreet is sogent als autonoom gemeentebedrijf te aanzien als een instantie die bevoegd is om tot onteigening over te gaan.

Krachtens artikel 7, vijfde lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan een autonoom gemeentebedrijf overgaan tot onteigening in die gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald.



Artikel 16 van het Decreet Ruimtelijke Economie biedt de noodzakelijke habilitatiebepaling voor de onteigening en bepaalt het volgende:

“De provincies en de gemeenten kunnen tot onteigening 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.”

1.5. Omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

Het doel van de onteigening is de (verdere) realisatie van een gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord, meer bepaald de ontwikkeling van de deelzone N3 van het bedrijventerrein. Het activeren en ontwikkelen van bedrijventerreinen met creatie van de bijhorende werkgelegenheid, is onmiskenbaar een doel van algemeen nut (Verslag over het ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-2017, stuk 991, nr. 3, 5). Op die manier wordt bedrijvigheid immers gestimuleerd, krijgen bedrijven kansen om zich verder te ontwikkelen en kan werkgelegenheid verankerd en uitgebreid worden.

De bestemming tot een gemengd regionaal bedrijventerrein van de percelen waarop het besluit betrekking heeft, is dan ook duidelijk gebeurd ten algemene nutte.

Het voorhanden zijn van de habilitatie conform het Decreet Ruimtelijke Economie genereert een vermoeden van algemeen nut.

1.6. Omschrijving en motivering van de onteigeningsnoodzaak

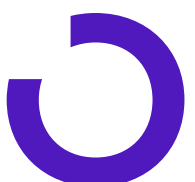
De onteigening is noodzakelijk opdat sogent de hierboven vermelde percelen kan verwerven zodat de aanleg van het gemengd bedrijventerrein R4 Oostakker Noord kan gebeuren.

De verwerving van de hierboven vermelde percelen zal sogent de mogelijkheid bieden een noodzakelijke optimalisatie en herschikking van de bestaande kavelsstructuur door te voeren. Deze herschikking is noodzakelijk opdat in het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord de beoogde economische activiteiten en bedrijvigheid zich zullen kunnen vestigen en er dus voor deze bedrijvigheid geschikte bouwrijpe bedrijfskavels in functie van de vestiging van de beoogde bedrijvigheid zullen kunnen worden uitgegeven.

De onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:

1.6.1. Noodzaak van het doel van de onteigening

In de eerste plaats is het onteigeningsdoel volstrekt noodzakelijk in het kader van de realisatie van de doelstelling van algemeen nut (de aanleg van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord). De volstreekte noodzakelijkheid van de onteigening blijkt specifiek uit volgende elementen.



a. Herschikking van perceelstructuur is noodzakelijk voor de beoogde bedrijvigheid

Een herschikking van de bestaande kavelstructuur is noodzakelijk opdat de beoogde bedrijvigheid en economische activiteit zich in het gemengd regionaal bedrijventerrein verder zal kunnen ontwikkelen. Na de verwerving van de hierboven vermelde percelen zal sogent de benodigde herschikking van de kavels kunnen doorvoeren zodat er voor de beoogde bedrijvigheid geschikte bouwrijpe bedrijfskavels gevormd kunnen worden. Deze bedrijfskavels zullen door sogent uitgegeven worden met het oog op de vestiging en verdere uitbreiding van de beoogde bedrijvigheid.

b. Residentieel wonen is functioneel onverenigbaar met een gemengd regionaal bedrijventerrein

Een residentiële woonfunctie is niet verenigbaar met de bestemming van als gemengd regionaal bedrijventerrein. Alle woningen gelegen in het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Noord langs de Smalle Heerweg werden eerder al minnelijk verworven en gesloopt en de terreinen werden geschikt gemaakt voor bedrijvigheid. Enkel voor de woning met bijbehorend perceel die het voorwerp van dit onteigeningsbesluit uitmaken, is een minnelijke verwerving tot op heden niet gelukt.

c. Infrastructuraanleg inclusief maatregelen op vlak van de waterhuishouding

Bij de aanleg van het regionaal bedrijventerrein hoort de aanleg van nieuwe wegenis en andere bijbehorende maatregelen zoals het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het realiseren van maatregelen op vlak van de waterhuishouding. Er dient te worden beantwoord aan een aantal randvoorwaarden in verband met de waterhuishouding. Deze randvoorwaarden hebben o.a. betrekking op de aanleg van open grachten voor het opvangen, bufferen, lokaal infiltreren en vertraagd afvoeren van het hemelwater. De aanleg van het grachtensysteem, volgens de modelprofielen opgenomen in het inrichtingsplan – al dan niet te actualiseren conform de aangepaste wettelijk voorschriften (o.a. Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) – zal door sogent gebeuren in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De werken ten behoeve van de waterhuishouding zijn van openbaar nut.

1.6.2. Noodzaak van de onteigening als middel

Bovendien kan er geen twijfel over bestaan dat het gebruik van de onteigening van de hierboven vermelde percelen noodzakelijk is als middel. De onteigening als middel is in dezen noodzakelijk, nu de pogingen tot minnelijke regeling tot op vandaag nergens toe geleid hebben.

Weliswaar blijft het streven naar een minnelijke verwerving voor sogent steeds het voorkeursscenario. Sogent zal alles in het werk zetten om blijvend te kunnen aansturen op een minnelijk akkoord voor de verwerving van de betrokken percelen. Toch kan echter niet anders dan vastgesteld worden dat alle pogingen te komen tot een minnelijke verwerving van de hierboven vermelde percelen nergens toe hebben geleid. De afgelopen jaren zijn door sogent verschillende pogingen ondernomen om tot een minnelijk akkoord te kunnen komen. Alle voorstellen werden echter helaas door de eigenaar niet aanvaard. In het kader van deze procedure worden de minnelijke pogingen hernomen.



Voor de volledigheid vermelden we hier nog dat sogent eerder gerechtelijke procedures heeft gevoerd met het oog op de verwerving van de hierboven vermelde percelen. Deze procedures hebben niet geleid tot de verwerving van de hierboven vermelde percelen.

1.6.3. Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

De onteigening van de vermelde percelen is noodzakelijk om het onteigeningsdoel van algemeen nut te kunnen realiseren.

Als één van de grootste steden in Vlaanderen heeft Gent nood aan bereikbare, regionale bedrijventerreinen. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Oostakker Noord is een cruciale schakel in dit verband en mikt vooral op de uitbreiding van de industriële site van Volvo Trucks en de toeleverende en/of reeds gevestigde bedrijven. Afhankelijk van de noden en beschikbare bedrijfskavels kunnen ook andere regionale bedrijven zich op de site vestigen. Sogent zorgt voor de verwerving en de uitgifte van de gronden.

De verwerving van de hierboven vermelde percelen is vereist zodat een herschikking zal kunnen gebeuren van de bestaande kavelstructuur in functie van de ontwikkeling van bedrijfskavels voor de beoogde economische activiteit. Naast de verwerving van de hierboven vermelde percelen worden andere grondruiloperaties en herlocalisaties doorgevoerd. De hierboven vermelde percelen vormen een integraal onderdeel van de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein en zonder de integratie van de hierboven vermelde percelen kan het gemengd regionaal bedrijventerrein niet gerealiseerd worden.

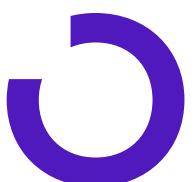
Door de onteigening door sogent worden eventuele speculatie en particulier winstbejag met betrekking tot deze percelen tegengegaan en kan de normale betaalbaarheid van de bedrijfskavels worden gegarandeerd. Bovendien kan daardoor de integrale en geïntegreerde realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein als één geheel en volgens eenduidige inrichtingsprincipes sterk worden gewaarborgd.

Tot slot is het zo dat een beperkt deel van de hierboven vermelde percelen gebruikt zal kunnen worden voor de realisatie van de openbare infrastructuur (wegennis en bijbehorende maatregelen) voor het gemengd regionaal bedrijventerrein. Er kan met de verwerving van de hierboven vermelde percelen bijkomende ruimte gevonden worden voor het verbeteren van de fietsinfrastructuur en extra ruimte voor de noodzakelijke ingrepen en maatregelen op het vlak van de waterhuishouding in het gemengd regionaal bedrijventerrein.

1.6.4. Samenvattend

De verwerving van de hierboven vermelde percelen is volstrekt noodzakelijk voor de realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord. De noodzaak voor de verwerving via onteigening is ingegeven door:

- De percelen maken deel uit van de als bedrijfskavels te ontwikkelen deelzone N3 en de verwerving is nodig in functie van het herschikken van de bestaande kavelstructuur voor de vestiging van de beoogde bedrijvigheid in de deelzone N3;
- De onverenigbaarheid van de residentiële functie met het bedrijventerrein;
- De verwerving is noodzakelijk voor de verbetering van de openbare weginfrastructuur en bijbehorende.



1.7. Aangaande de onderhandelingen en de onderhandelingstermijnen

Al verschillende jaren wordt door sogent geprobeerd de hierboven vermelde percelen minnelijk te verwerven. De pogingen tot gesprek en de schriftelijke biedingen hebben niet tot een minnelijk akkoord kunnen leiden. Op heden lijkt het dus dat een minnelijke verwerving door sogent niet mogelijk is.

Omdat een scenario met een minnelijke verwerving voor sogent steeds de voorkeur geniet, zal sogent blijvend op een minnelijk akkoord voor de verwerving van de betrokken percelen aansturen.

Rekening houdend met de pogingen die door sogent in de periode 2019 en 2020 werden ondernomen om te onderhandelen over een minnelijke verwerving, wordt de minnelijke onderhandelingstermijn zoals bedoeld in artikel 10, §1, 6° en artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaald op twee (2) maanden.

Sogent zal binnen deze termijn conform artikel 15 & 16 van het Vlaams Onteigeningsdecreet een aantoonbare poging ondernemen om de te onteigenen percelen via onderhandeling minnelijk te kunnen verwerven. De onderhandelingsplicht vervalt bij het verstrijken van de termijn van twee (2) maanden of indien het aanvatten of verder voeren van onderhandelingen door de eigenaar wordt afgewezen.

1.8. Machtiging door de Stad Gent

Sogent kan slechts een definitief onteigeningsbesluit nemen nadat het daartoe door de gemeenteraad van de Stad Gent is gemachtigd conform artikel 16 Decreet ruimtelijke economie en artikel 8, tweede lid Onteigeningsdecreet. Eerst wordt een voorlopig onteigeningsbesluit genomen, vervolgens zal door sogent een openbaar onderzoek worden georganiseerd. Daarna wordt aan de gemeenteraad van de stad Gent een verzoek tot machtiging gericht opdat sogent een definitief onteigeningsbesluit kan nemen.

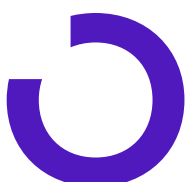
De agendering van de machtigingsbeslissing voor de gemeenteraad van de Stad Gent wordt voorzien in de maand april 2024

Op voorstel van het directiecomité van 4 december 2023.

BESLIST HET VOLGENDE: **EENPARIG**

Voorstel

- o **Artikel 1:** het voorlopig onteigeningsbesluit betreffende de hierna genoemde percelen hierbij vast te stellen en hiermee de bestuurlijke fase van de onteigening van deze percelen aan te vatten conform het Vlaams Onteigeningsdecreet:
 - o 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 753S);



- o 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);
- o **Artikel 2:** het onteigeningsplan en de onteigeningsprojectnota in bijlage bij dit besluit goed te keuren;
- o **Artikel 3:** in overleg met de Stad Gent een openbaar onderzoek met betrekking tot dit voorlopig onteigeningsbesluit te organiseren;
- o **Artikel 4:** na het openbaar onderzoek, de onteigeningsmachtiging aan de gemeenteraad van de Stad Gent te vragen;
- o **Artikel 5:** de minnelijke onderhandelingstermijn op 2 maanden te bepalen.

Ondertekening

Namens de raad van bestuur, goedgekeurd in zitting van 20 december 2023

Lid van het directiecomité

Voorzitter raad van bestuur

(w.g.)

(w.g.)

Frank Van Goethem

Sami Souguir

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Gent, 21 december 2023

de secretaris,

Hilde Buyle

