

Besluit van de raad van bestuur in besloten vergadering van 29 mei 2024

Aanwezigen

Sami Souguir, voorzitter; Jeroen Van Lysebettens, ondervoorzitter; Tine Boucké, Karin Temmerman, Mieke Bouve, Gert Robert, Jef Van Pee, Koen Hostyn, leden

Verontschuldigd

Marnik Willems, lid

Waarnemers

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

Volgnummer	2024/05-06
Dossier voor de raad van bestuur van	29 mei 2024
Dossierbeheerder	Wannes De Vleeschauwer

Onderwerp

Project R4 Oostakker Noord (R4OBIS) – Voorlopig onteigeningsbesluit betreffende een deel van een perceel gelegen te 9041 Oostakker, Smalle Heerweg 124 met het oog op de realisatie van een omleidingsweg voor de Drieselstraat – goedkeuring

DE RAAD VAN BESTUUR,

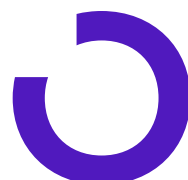
Aanhef

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 houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019



Bijlagen:

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

- o Bijlage 1: de ontheigeningsprojectnota in de zin van artikel 12 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet.
- o Bijlage 2: het ontheigeningsplan in de zin van artikel 11 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet.
- o 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 aanleg van de **omleidingsweg Drieselstraat** die onderdeel uitmaakt van de realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 / N70 Oostakker Noord. Het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 / N70 Oostakker Noord werd bij Ministerieel Besluit van 23 december 2016 erkend als een strategisch project op Vlaams niveau. Erkende strategische bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen die om economische redenen van strategisch belang zijn voor de Vlaamse economie.

De realisatie van het regionaal bedrijventerrein is gekoppeld aan het verordenende inrichtingsprincipe, vastgelegd in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent uit 2005 dat een strikte scheiding oplegt tussen het lokale verkeer en het economische verkeer van en naar het bedrijventerrein. De realisatie van deze scheiding zonder dat er ongewenste verschuivingen van de verkeersbewegingen (negatieve mobiliteitseffecten) naar omliggende woonstraten en schoolomgevingen optreden, kan enkel als een nieuwe omleidingsweg voor de Drieselstraat wordt aangelegd. De omleidingsweg Drieselstraat zal de lokale verbindingsfunctie van de bestaande lokale wegen (Drieselstraat en Smalle Heerweg) overnemen en ervoor zorgen dat alle rijbewegingen in alle rijrichtingen mogelijk blijven en er geen verschuivingen van de verkeersbewegingen zullen optreden.

Door de gemeenteraden van de gemeente Lochristi en de stad Gent werd respectievelijk op 28 september 2023 en 23 oktober 2023 het rooilijnplan voor de omleidingsweg definitief vastgesteld.

De aanleg van de nieuwe wegen gebeurt in opdracht van sogent in een nauwe samenwerking met de stad Gent en de gemeente Lochristi.

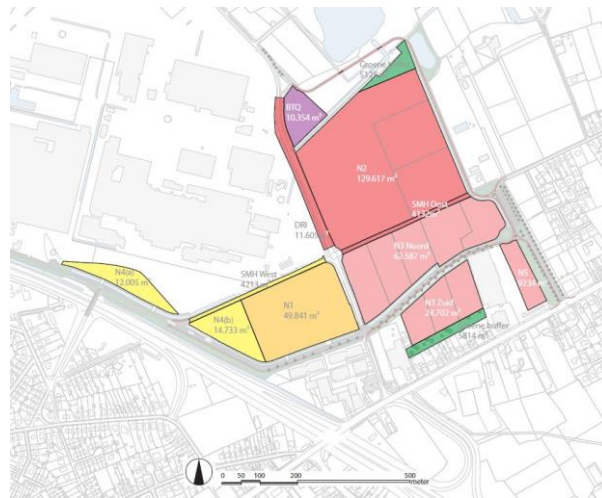
Dit voorlopig ontheigeningsbesluit is opgemaakt conform artikel 10 §1 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet en bevat de volgende wettelijk verplichte elementen:

- 1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;

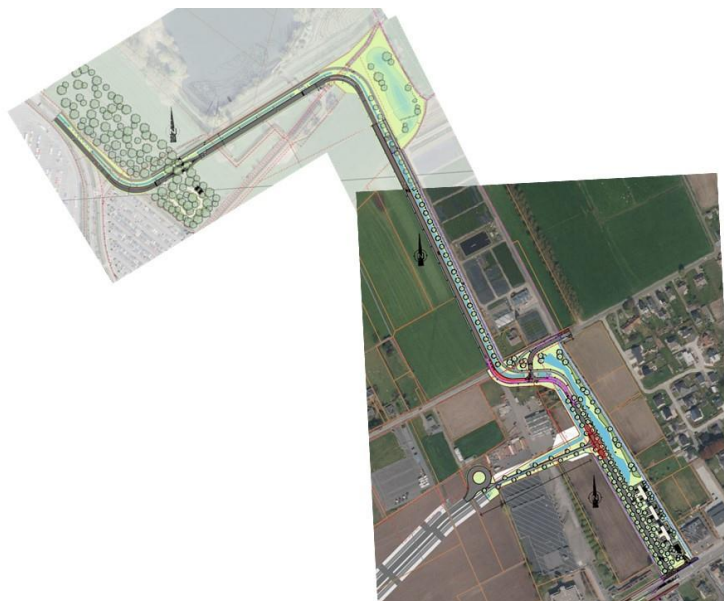


- 2° de vermelding van de onteigenende instantie;
- 3° de rechtsgrond voor de onteigening;
- 4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- 5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.
- 6° de minnelijke onderhandelingstermijn.

De bijgevoegde projectnota, integraal onderdeel uitmakend van dit besluit, beschrijft het project, de te realiseren werken, de voorziene uitvoeringstermijnen, realisatievoorwaarden en de beheermodaliteiten.



Figuur 1: overzichtsplan gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord met aanduiding van de deelzones

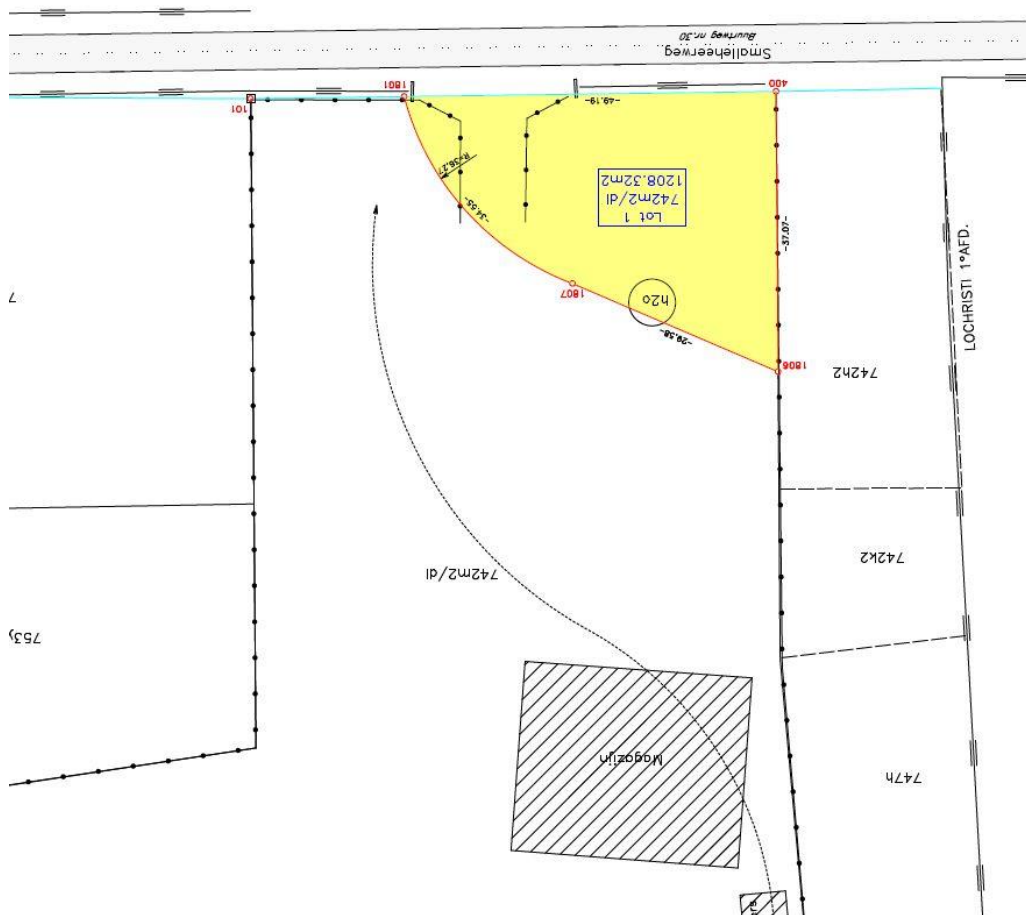


Figuur 2: Algemeen conceptplan uit 2019 voor omleidingsweg Dieselstraat

1.2. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

Het voorwerp van dit voorlopig onteigeningsbesluit betreft de volgende percelen of delen van percelen, in eigendom van De Vreese Renting BV:

- Deel van een perceel gelegen te 9041 Oostakker, Smalle Heerweg 124, met een oppervlakte van 12a08,32ca, kadastraal gekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceel 742/M2P0000, (hierna: perceel 742M2)



Figuur 3: aanduiding te onteigenen deel van perceel 742M2

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 Ontheingingsdecreet 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 Ontheingingsdecreet kan een autonoom gemeentebedrijf slechts overgaan tot onteigening in die gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald.

Artikel 27 van het Decreet houdende de gemeentewegen biedt de noodzakelijke habilitatiebepaling voor de onteigening en bepaalt het volgende:

“Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de aanleg, wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en de realisatie van de rooilijnplannen, kan door onteigening tot stand worden gebracht.

De onteigeningen, vermeld in het eerste lid, worden uitgevoerd conform de bepalingen van het Vlaams Ontheingingsdecreet van 24 februari 2017.”

1.5. Omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

De onteigening dient het algemeen belang te dienen en kan dus niet (louter) in functie staan van private belangen. Het algemeen nut kan worden uitgedrukt als een niet in geldelijke termen uit te drukken voordeel waarvan een onbepaalbaar en variabel aantal mensen op niet exclusieve wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks kan genieten.

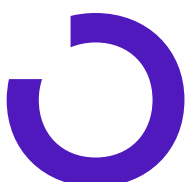
Het bij dit onteigeningsbesluit betrokken deel van het perceel 742M2 dient onteigend te worden voor de realisatie van een omleidingsweg voor de Drieselstraat waarvoor bij beslissing van de gemeenteraden van de stad Gent en de gemeente Lochristi het rooilijnplan definitief werd vastgesteld.

De aanleg van de omleidingsweg is onmiskenbaar van algemeen nut. Het economische verkeer en het lokale verkeer worden van elkaar gescheiden. Met de aanleg van de omleidingsweg zullen lokale omliggende woonstraten en schoolomgevingen worden ontzien van bijkomend gemotoriseerd omrijdend verkeer; sluiproutes worden gestopt, economisch verkeer wordt uit lokale straten weggehaald en omrijbewegingen in omliggende lokale straten worden vermeden. Het creëren van een veilige verkeers- en woonsituatie in lokale woonstraten en schoolomgevingen is van openbaar nut.

Het spreekt voor zich dat ook de organisatie van een vlot functionerend (gemeentegrensoverschrijdend) wegennet én het verbeteren van de openbare weginfrastructuur ten goede van alle weggebruikers duidelijk onder het algemeen nut valt.

1.6. Omschrijving en motivering van de onteigeningsnoodzaak

Een onteigening is bovendien slechts mogelijk als deze noodzakelijk is. De onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de onderstaande drie elementen:



1.6.1. Noodzaak van het doel van de onteigening

Hierboven werd het doel van de onteigening reeds toegelicht.

De onteigening streeft de verwerving na van het hierboven vermelde deel van het perceel 742M2 gelegen op het grondgebied van de stad Gent waarbij de onteigening de realisatie van de omleidingsweg Drieselstraat mogelijk moet maken. Het doel van de onteigening maakt een dwingende reden van algemeen belang uit. Het beantwoorden aan een maatschappelijke behoefte, in casu het herstructureren van het lokaal wegennet om voor een vlotte en veilige ontsluiting van een bedrijventerrein te zorgen op zodanige wijze dat omliggende woonstraten en schoolomgevingen van bijkomend gemotoriseerd verkeer worden gevrijwaard, vormt een dwingende reden van algemeen belang.

Het te onteigenen deel van het perceel 742M2 is het laatste nog te verwerven stuk terrein nodig om de omleidingsweg Drieselstraat te kunnen realiseren. Voor het overige zijn de terreinen reeds in eigendom van sogent of zijn er contractuele verbintenissen opgemaakt met het oog op de verwerving ervan.

1.6.2. Noodzaak van de onteigening als middel

De onteigening dringt zich ook op als *ultimum remedium*. Het onteigeningsdoel kan enkel via onteigening worden bereikt. Er bestaat in casu redelijkerwijs geen alternatief voor het gebruik van het onteigeningsinstrument. De onteigening is als middel noodzakelijk, nu tal van voorafgaande pogingen om te komen tot een minnelijke regeling voor de verwerving van het deel van het perceel 742M2 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 blijvend te kunnen aansturen op een minnelijk akkoord voor de verwerving van het noodzakelijke deel van het betrokken perceel. Toch kan echter niet anders dan vastgesteld worden dat alle pogingen te komen tot een minnelijke verwerving van het vermelde deel van het bewuste perceel 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.

1.6.3. Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

In dit besluit, in het onteigeningsplan en in de projectnota wordt uitvoerig toegelicht welk deel van het perceel 742M2 het voorwerp is van de onteigening en noodzakelijk in volle eigendom dient te worden verworven om de doelstelling van algemeen nut te kunnen realiseren. Het betreft een op heden braakliggend stuk van het bedrijfsterrein van De Vreese Renting BV.

De weerhouden voorkeursoplossing voor de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat, zoals omschreven in de projectnota als bijlage bij dit besluit, is als meest positief naar voren gekomen om de onteigeningsdoelstelling zo adequaat mogelijk te kunnen realiseren en daarbij de innemingen zo beperkt mogelijk te houden. De gedeeltelijke terreininname van een braakliggend stuk van De Vreese Renting BV is daarbij verkieslijker geacht dan een mogelijke inname ter hoogte van een particuliere woning. Er is bezorgdheid bij De Vreese Renting BV dat zij ten gevolge van de onteigening niet meer over voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte zou beschikken op haar terrein. Hiervoor kan echter een oplossing



geboden kunnen worden door elders binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein een uitbreiding aansluitend bij de huidige exploitatie te voorzien. Het rooilijnplan werd overigens zo opgesteld, dat de terreininname van het bedrijfsperceel van De Vreese Renting BV zoveel mogelijk beperkt wordt.

De weerhouden voorkeursvariant voor het wegtracé van de omleidingsweg volgt uit de definitieve vaststelling van het rooilijnplan voor de omleidingsweg Drieselstraat door de gemeenteraden van de gemeente Lochristi en de stad Gent respectievelijk op 28 september 2023 en 23 oktober 2023. Het beroep ingesteld door De Vreese Renting BV tegen de beslissing van de gemeenteraad van de stad Gent tot definitieve vaststelling van het rooilijnplan werd verworpen bij Ministerieel Besluit van 16 februari 2024.

Een uitvoerige argumentatie m.b.t. de voorkeursvariant voor het wegtracé is in de procedure tot definitieve vaststelling uitgewerkt en samen met het besluit tot voorlopige vaststelling van het rooilijnplan door beide besturen parallel aan een openbaar onderzoek onderworpen.

In de rooilijnprocedure werd een motivatienota opgesteld. In deze motivatienota is onder meer het volgende opgenomen m.b.t. de afweging tussen een inname van een deel van het bedrijfsperceel van De Vreese Renting BV en een inname van een deel van een perceel met particuliere woning op blz. 19:

“In de afweging tussen een inname van een braakliggend deel van het bedrijfsperceel en de inname van het perceel met particuliere woning gaat de voorkeur uit naar het tracé met de inname van een deel van het bedrijfsperceel. Aan dit tracé zijn de laagste maatschappelijke kosten verbonden. De impact van een inname van een deel van een bedrijfsperceel op de bedrijfsvoering van de firma De Vreese wordt aanzienlijk geringer ingeschat dan de impact van het alternatieve tracé met een inname van een perceel met particuliere woning waarbij de omleidingsweg vlakbij de voor- en zijgevel van de particuliere woning zou komen te liggen en wat tot een ongewenste situatie op vlak van leefbaarheid in deze particuliere woning zou leiden.”

Bij de vaststelling van het rooilijnplan voor de omleidingsweg is een inname van een perceel met particuliere woning expliciet afgewogen tegen een inname van een braakliggend deel van een bedrijfsperceel. Er werd over dit punt in het openbaar onderzoek na de voorlopige vaststelling van het rooilijnplan een bezwaar ingediend. In het verslag van het openbaar onderzoek is daarom hierop verder ingegaan. Het verslag van het openbaar onderzoek vermeldt het volgende:

“De vaststelling van het tracé voor de omleidingsweg en van de rooilijn is gebeurd op basis van een weloverwogen ruimtelijke afweging (...). De gevolgen voor de cliënte van de bezwaarschrijfster zijn afgewogen tegen de impact van een terreininname vlakbij een particuliere woning op een aan de overzijde van de Smalle Heerweg gelegen perceel.

Daarbij dient vastgesteld dat een terreininname ter hoogte van het perceel met de particuliere woning zou leiden tot een ongewenste situatie op vlak van leefbaarheid in deze woning. Daarom is de terreininname ter hoogte van de woning als duidelijk minder gewenst ingeschat dan de inname van een braakliggend stuk bedrijfsterrein van de cliënte van de bezwaarschrijfster.

Daaraan dient te worden toegevoegd dat de (terechte) bezorgdheden aangereikt door de bezwaarschrijfster wat betreft de bedrijfseconomische leefbaarheid van de



exploitatie door haar cliënte als gevolg van het verkleinen van het bedrijfsperceel met een verlies aan parkeer- en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, moeten kunnen worden opgelost binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein (d.i. aan de westzijde van het terrein van de cliënt van de bezwaarschrijfter). Er kan – voor zover als nodig – binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein worden voorzien in een nader te onderzoeken uitbreiding van het bedrijfsperceel van de cliënte van de bezwaarschrijfter. Deze mogelijke remediëring van de gevolgen van de afbakening van de rooilijn is voor de particuliere woning niet mogelijk.”

Tot slot is in het Ministerieel Besluit van 16 februari 2024 betreffende het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van de stad Gent van 23 oktober 2023 houdende de definitieve vaststelling van de rooilijn van de omleidingsweg voor de Drieselstraat onder meer het volgende wat betreft de zorgvuldige afweging bij de vaststelling van het rooilijnplan opgenomen:

“Uit de voorgaande weergegeven motieven die deel uitmaken van de motivering van de bestreden beslissing, doordat zij behoren tot het administratief dossier, blijkt dat er een zorgvuldige afweging in de zin van artikel 4, 5e, van het Decreet Gemeentewegen heeft plaatsgevonden doordat;

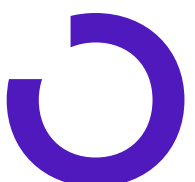
- Het huidige tracé ter hoogte van het perceel van de beroepsindiener ingegeven is vanuit het vrijwaren van de particuliere woning gelegen te oosten van het perceel van de beroepsindiener;*
- Dat uit een afweging blijkt dat de maatschappelijke kosten bij een belasting van de particuliere woning zwaarder doorwegen, doordat o.m. er geen mogelijkheid tot remediëring voorligt terwijl dit wel het geval is voor het perceel van de beroepsindiener;*
- Dat er een alternatievenonderzoek uitgevoerd werd, waarbij finaal gekozen werd tot een tracé dat een toekomstige verplaatsing/uitbreiding van het bedrijf van de beroepsindiener mogelijk maakt;*

Hieruit blijkt dat, in tegenstelling tot wat de beroepsindiener stelt, de bestreden beslissing op afdoende wijze rekening gehouden heeft met artikel 4, 5e van het Decreet Gemeentewegen en een zorgvuldige belangenafweging heeft doorgevoerd met een doorgedreven alternatievenonderzoek.

Waarbij de argumenten zoals opgeworpen door de beroepsindiener in zijn bezwaarschrift op voldoende zorgvuldige en duidelijke wijze weerlegd werden in het verslag van het openbaar onderzoek, zoals gevoegd bij de bestreden beslissing. Waarbij de beroepskritiek zoals aangebracht geen elementen bevatten die het vermoeden van wettigheid van de bestreden beslissing kunnen doorbreken.”

1.7. Aangaande de onderhandelingen en de onderhandelingstermijnen

Al verschillende jaren wordt door sogent geprobeerd het vermelde deel van het vermelde perceel 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 drie (3) maanden.

Sogent zal binnen deze termijn conform artikel 15 en 16 van het Vlaams Onteigeningsdecreet nogmaals 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 drie (3) 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 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.

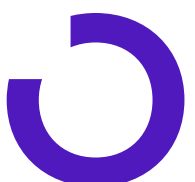
De agendering van de machtigingsbeslissing voor de gemeenteraad van de Stad Gent wordt voorzien in september 2024.

Op voorstel van het directiecomité van 13 mei 2024.

BESLIST HET VOLGENDE: **EENPARIG**

Voorstel

- o **Artikel 1:** het voorlopig onteigeningsbesluit betreffende het deel van een perceel gelegen te 9041 Oostakker, Smalle Heerweg 124, met een oppervlakte van 12a08,32ca, kadastraal gekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceel 742/M2P0000, (hierna: perceel 742M2) vast te stellen en daarmee de bestuurlijke fase van de onteigening van deze percelen aan te vatten conform het Vlaams Onteigeningsdecreet;
- 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:** dat na het openbaar onderzoek, de onteigeningsmachtiging aan de gemeenteraad van de Stad Gent wordt gevraagd;



- o **Artikel 5:** de minnelijke onderhandelingstermijn op 3 maanden te bepalen.

Ondertekening

Namens de raad van bestuur, goedgekeurd in zitting van 29 mei 2024

Lid van het directiecomité

(w.g.)

Frank Van Goethem

Voorzitter raad van bestuur

(w.g.)

Sami Souguir

Voor eensluidend verklaard afschrift,
Gent,
de secretaris,

Hilde Buyle

