

Verslag openbaar onderzoek onteigening Smalle Heerweg 104 en +104, 9041 Gent (Oostakker)

Periode openbaar onderzoek:

Het voorlopig onteigeningsbesluit van 20 december 2023 van de raad van bestuur van sogent, met inbegrip van het onteigeningsplan, de projectnota en alle overige bijlagen met betrekking tot volgende onroerende goederen: 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) en 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) werd onderworpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.*

Het openbaar onderzoek vond plaats van **15 januari 2024 tot en met 13 februari 2024**. Conform artikel 19 van het Vlaams Onteigeningsdecreet heeft het openbaar onderzoek dus dertig dagen geduurd.

De formaliteiten betreffende het openbaar onderzoek dienen te voldoen aan de vereisten conform artikel 17 e.v. van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, alsook de artikelen 11 e.v. van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het openbaar onderzoek werd, overeenkomstig artikel 17 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, op de volgende wijzen aangekondigd:

- Op 11 januari 2023 werd een gele affiche uitgehangen op de plek waar het voorwerp van de voorgenomen onteigening paalt aan de openbare weg en op de wijze zoals voorgeschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 11 1° & artikel 12. (zie **bijlage 1**)
- Op 4 januari 2024 werd de betrokken eigenaar per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd van 15 januari

2024 tot en met 13 februari 2024. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (zie **bijlage 2**)

- Op woensdag 10 januari 2023, zondag 14 januari 2023 en maandag 15 januari 2023 werd een aankondiging gepubliceerd in een lokale krant. De aankondiging werd telkens in een andere krant gepubliceerd. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. (zie **bijlage 3**).
- Op maandag 8 januari 2024 verscheen de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. (zie **bijlage 4**)
- Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan, de projectnota met alle overige bijlagen werden gedurende de periode van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd 1) aan het onthaal van de onteigenende overheid sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent en 2) aan de Balie Bouwen in het Administratief Centrum van de stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 20, eerste lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 11, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017
- De start van het openbaar onderzoek werd op 21 december 2023 gepubliceerd op de website van sogent en via de website van de stad Gent. (zie **bijlage 5**). Daarbij werden ook het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota met alle overige bijlagen gepubliceerd. Alle documenten en de aankondiging zijn tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek op de beide websites blijven staan. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 20, tweede lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 11, 2° en artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Op 14 februari 2024 werd het openbaar onderzoek afgesloten.

Zoals bepaald in artikel 21, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet werd na het openbaar onderzoek huidig verslag opgemaakt betreffende de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit.



Ingediende opmerkingen/bezwaren en behandeling van de bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift werd tijdig en op ontvankelijke wijze ingediend.

Het bezwaarschrift werd per aangetekend schrijven ingediend bij sogent en bij de stad Gent (dienst vastgoed). Het bezwaarschrift werd door sogent op 12 februari 2024 en dus tijdig, zijnde binnen de termijn van het openbaar onderzoek, ontvangen.

Het bezwaarschrift werd ingediend en ondertekend door mevrouw Diane De Geest en mevrouw Caroline Wulteputte, respectievelijk als eigenaar en mede-eigenaar (hierna samen ook aangeduid als de 'bezwaarindiener(s)').

Inhoud van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift bevat de hierna vermelde punten/argumenten tegen het voorlopig onteigeningsbesluit:

1. Bezwaarindiener stelt dat het voorwerp van de onteigeningsprocedure geen negatieve invloed heeft op de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein, en vermeldt dat de nieuw aan te leggen weg en rotonde zich grotendeels buiten het onroerend goed van de bezwaarindiener bevinden. Er wordt aangegeven dat men steeds bereid is in gesprek te gaan over een eventuele ruil of verkoop van enkele m², als die noodzakelijk zijn voor de infrastructuur aanleg, aan een "marktconforme prijs gemengd regionaal bedrijventerrein";
2. Bezwaarindiener stelt dat er op heden veel onbenutte grond is die eerst kan aangewend worden voor de verdere uitbouw van de reeds aanwezige bedrijven en voor mogelijke nieuwkomers, zodat er geen negatief effect is op de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein;
3. Bezwaarindiener stelt dat het onduidelijk is waarom het project dringend zou zijn en verwijst daarbij naar de aangekondigde afbouw van de productie van Volvo Trucks met 10% in 2024 en het niet verlengen van 200 tijdelijke arbeidscontracten;
4. Bezwaarindiener geeft aan dat ze de onroerende goederen in de familie wensen te houden en geeft aan dat er bezorgdheid is over de impact van het afsluiten van de Smalle Heerweg op de marktwaarde van hun eigendom;
5. Bezwaarindiener verwijst naar de gezondheidstoestand en leeftijd van mevrouw Diane De Geest en stelt dat verhuizen naar een andere woning waar ze zelfstandig

kan wonen geen optie meer is. Er wordt aangegeven dat mevrouw De Geest haar oude dag wenst door te brengen in de huidige woning die ze ongeveer 50 jaar geleden zelf gebouwd hebben nog voor de komst van Volvo Trucks. Er wordt ook aangegeven dat haar bewoning geen hinder vormt voor de omliggende bedrijvigheid. Bezwaarindiener geeft aan dat ze tijd willen kopen, gelet op het feit dat, gezien de leeftijd en gezondheid van mevrouw De Geest, de tijd dat ze er nog zelfstandig zal kunnen wonen steeds korter wordt;

6. Bezwaarindiener geeft tot slot mee dat ze geschrokken zijn van de plotse start van de onteigeningsprocedure en dat ze de afgelopen 3 jaren geen aanwijzingen ontvingen in die richting. Bezwaarindiener wijst er ook nog op dat men vorige zomer nog een aantal herstellings- en onderhoudswerkzaamheden aan het onroerend goed heeft laten uitvoeren.

Standpunt van de onteigenende overheid

De hierboven vermelde punten van het bezwaarschrift worden hierna achtereenvolgens behandeld.

1. Vooreerst is op te merken dat de verwerving van de te onteigenen percelen niet, of zeker niet in hoofdzaak, vereist is met het oog op de realisatie van de aan te leggen weg en rotonde, maar wel (minstens in hoofdzaak) met het oog op de herindeling van de bedrijfskavels in de zone N3 van het bedrijventerrein (zoals hierna verder zal worden toegelicht).

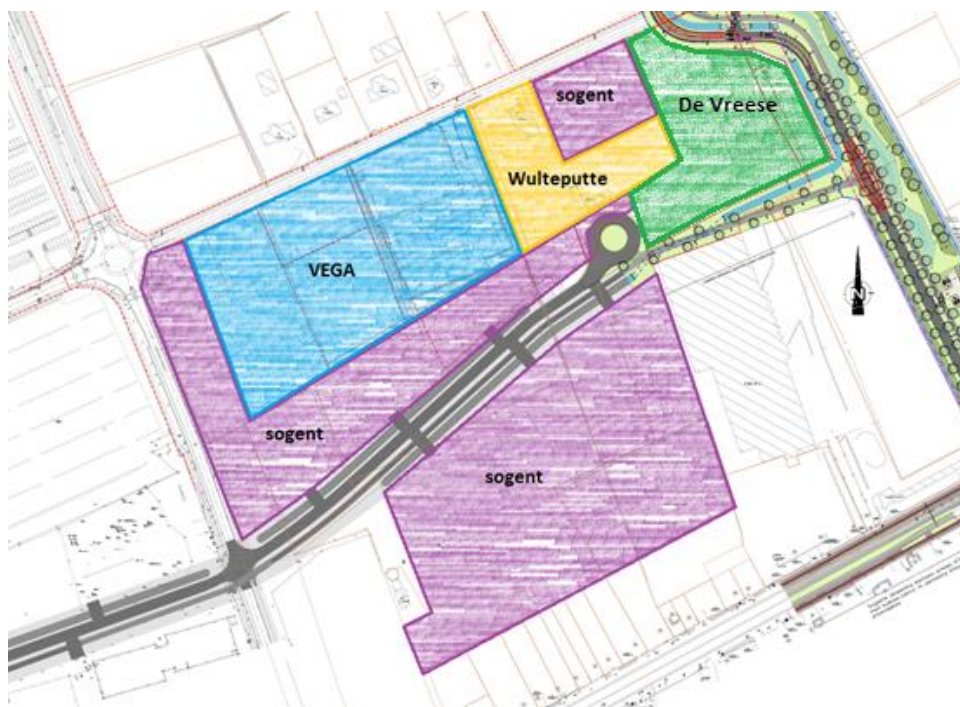
De percelen van de bezwaarindieners horen bij de allerlaatste percelen gelegen binnen de contouren van het bedrijventerrein die nog steeds geen eigendom zijn van sogent of van reeds in de deelzone N3 gevestigde bedrijven, maar die wel onontbeerlijk zijn voor de (verdere) realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Zolang niet alle percelen in handen van sogent zijn of van de daar reeds gevestigde bedrijven, is het immers onmogelijk om de deelzone N3 volledig te ontwikkelen. Er is immers een herschikking van alle bestaande kavels voorzien, zodat voor de beoogde types bedrijvigheid en economische activiteit geschikte bedrijfspercelen beschikbaar gesteld kunnen worden. Een optimale herschikking van de kavelstructuur, waarbij geen of zo weinig mogelijk ruimte voor bedrijvigheid verloren gaat of onbenut blijft, is dan ook enkel mogelijk mits integratie van de percelen van de bezwaarindieners als (onderdeel van een) bedrijfskavel in de deelzone N3. Dit wordt hierna verder concreet toegelicht.

Zoals uit onderstaande **figuur 2** blijkt is er een beoogde eigendomssituatie en een herstructurering van kavelstructuur uitgewerkt voor de herindeling van de zone N3 in vier bedrijfskavels, rekening houdend met de reeds gevestigde bedrijven en de opportuniteiten voor nieuwe vestigers.

De beoogde kavel(her)indeling is tot stand gekomen na een screeningsprocedure vastgesteld bij besluit door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 2 juli 2009. De screeningsprocedure leidde tot een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 24 december 2009 met de vaststelling van een rangschikking. Deze rangschikking vormt, samen met de ruimtebehoefte van de kandidaat-vestigings en de reeds aanwezige bedrijven, de basis voor de uitwerking van de beoogde kavelindeling.

Bij de zonering van een bedrijventerrein in bedrijfskavels wordt steeds gestreefd naar een indeling in kavels die regelmatig (d.w.z. eerder vierkant of rechthoekig van vorm) zijn en die een evenwichtige breedte-diepte-verhouding hebben, uiteraard steeds met zo weinig mogelijk verlies van de voor bedrijvigheid benutbare ruimte, opdat alle bedrijfskavels op een zo flexibel mogelijke manier kunnen worden ingevuld.

In de **figuur 1** hieronder wordt de huidige eigendomssituatie van de zone N3 weergegeven. Het terrein van sogent met L-vorm, dat grenst enerzijds aan de eigendom van het bedrijf VEGA en de zuidelijke grens van de te onteigenen percelen en anderzijds aan de nieuw aan te leggen weg, kan door zijn smalle en onregelmatige vorm geen mogelijkheid tot flexibele invulling bieden en is dan ook in zijn huidige vorm niet geschikt om te fungeren als bedrijfskavel. Ook het perceel van sogent ingesloten door het bedrijfsp perceel 'De Vreese' en de te onteigenen percelen biedt door de huidige ligging geen mogelijkheid tot een invulling als bedrijfskavel. Het is pas na een herindeling van de zone N3, zoals aangeduid op de onderstaande **figuur 2** betreffende de beoogde kavelstructuur, dat bedrijfskavels worden bekomen met een afdoende regelmatige vorm en een goede breedte-diepte-verhouding die een zo flexibel mogelijke invulling van de bedrijfskavels toelaat.



Figuur 1: aanduiding huidige eigendomssituatie



Figuur 2 : beoogde eigendomssituatie

Zoals bovenstaande figuren visueel verduidelijken, is die herindeling van de zone N3 echter alleen maar mogelijk mits de te onteigenen percelen van de bezwaarindieners worden verworven en geïntegreerd in een bedrijfskavel.

Dit bezwaarpunt is dan ook ongegrond.

2. Door de bezwaarindiener wordt niet concreet gemaakt welke grond (andere dan de te onteigenen percelen) naar hun oordeel (eerst) zou kunnen worden aangewend voor de verdere uitbouw van het bedrijventerrein.

Bovendien klopt de stelling van de bezwaarindiener niet dat (eerst) andere gronden kunnen worden benut zodat het ontbreken van de te onteigenen percelen geen negatief effect zou hebben. Zoals hierboven reeds werd toegelicht, is de verwerving van de te onteigenen percelen immers noodzakelijk om de gronden in de deelzone N3 zodanig te kunnen herschikken dat dit geschikte bedrijfskavels oplevert voor de reeds aanwezige en de nog te vestigen bedrijven.

De percelen van bezwaarindieners zijn dan ook volstrekt noodzakelijk voor de beoogde industriële of economische invulling van deelzone N3. Er kan pas tot herschikking van de kavelstructuur overgegaan worden, zoals hierboven geschetst, als alle percelen in de deelzone eigendom zijn van sogent of van de reeds in de deelzone N3 aanwezige bedrijven. Het gebrek aan eigendomsoverdracht tot op heden van de te onteigenen percelen vormt dus wel degelijk een rem op de verdere ontwikkeling van de zone N3 van het bedrijventerrein.

Dit bezwaarpunt is dan ook ongegrond.

3. Dat Volvo Trucks Gent op bepaalde momenten zijn productie mogelijk zou terugschroeven, is niet relevant voor de noodzakelijke eigendomsoverdracht van de percelen. Het terugschroeven van de productie met een aantal procenten betekent hoegenaamd niet dat er daardoor ook procentueel minder bedrijventerrein nodig zou zijn. Bovendien kunnen de fluctuaties in de productie van zeer tijdelijke aard zijn. Zo meldde Volvo Trucks pas een jaar geleden nog dat de productie werd verhoogd en dat daarom nieuwe medewerkers werden gezocht. In functie van wijzigingen in de internationale economie kunnen vraag en aanbod nu eenmaal snel veranderen, zowel in negatieve als in positieve zin, zodat aan beperkte afbouwscenario's sowieso geen doorslaggevend belang kan worden gehecht.

Voorts is op te merken dat het gemengd regionaal bedrijventerrein niet enkel Volvo Trucks zal omvatten, maar ook toeleverbedrijven en andere bedrijven, die niet per se aan Volvo Trucks gelieerd zijn. De ontwikkeling van het bedrijventerrein en de herschikking van de kavels kunnen enkel volledig gerealiseerd worden als alle percelen binnen de

zone N3 daarin geïntegreerd worden (en dus eigendom worden van sogent of van de reeds aanwezige bedrijven).

Dit bezwaarpunt is dan ook ongegrond.

4. De loutere wens van een eigenaar om zelf eigenaar te blijven van een onroerend goed is uiteraard begrijpelijk maar kan evident geen valabel argument vormen tegen de voorgenomen onteigening. Uiteraard zullen de huidige eigenaars een billijke vergoeding ontvangen van sogent die hen in staat stelt elders een woning te verwerven. De loutere wens van de eigenaars om de woning voor onbepaalde tijd in eigendom te houden en zelf ooit te verkopen, kan echter geen argument zijn om de verwerving van de percelen door sogent onbepaald te blijven uitstellen.

Dit bezwaarpunt is dan ook ongegrond.

5. Sogent heeft alle begrip voor de situatie van mevrouw De Geest, en in het bijzonder voor de emotionele waarde die kan gehecht worden aan een woning waar men reeds zeer lang woont. Tegelijk echter kan men er niet omheen dat een herbestemming van gebieden, met eigendomsoverdracht van percelen met bestaande woningen, soms noodzakelijk is in het algemeen belang.

De bezwaarindieners zullen een billijke vergoeding ontvangen van sogent, waarmee mevrouw De Geest desgevallend een nieuwe woning kan verwerven. Mevrouw De Geest woont heden op gevorderde leeftijd nog steeds in haar eigen woning, zodat er ook niet goed in te zien valt hoe zij fysiek niet in staat zou zijn om alsnog te verhuizen en elders in een eigen woning te verblijven.

Sogent heeft begrip voor het emotionele aspect en de begrijpelijke wens van mevrouw De Geest om haar oude dag te kunnen doorbrengen in de woning die ze al decennia bewoont, maar sogent dient in haar handelen als publieke overheid uiteraard het algemeen belang, zijnde in dit geval de verdere realisatie van het bedrijventerrein, voorop te stellen en mag als overheid dat algemeen belang niet ondergeschikt maken aan louter individuele belangen.

Dit bezwaarpunt is dan ook, hoe begrijpelijk het ook is vanuit menselijk en individueel standpunt, ongegrond.

6. Het is geenszins zo dat de voorgenomen eigendomsverwerving van de percelen door sogent een onbekend gegeven zou zijn voor de bezwaarindieners. De bezwaarindieners zijn er zeer goed van op de hoogte dat sogent hun eigendom al verschillende jaren wenst te verwerven in het kader van de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Recent werden er in 2019 en 2020 inderdaad nog pogingen



ondernomen om een minnelijke verwerving te realiseren. Alle vorige pogingen bleven echter zonder resultaat; precies om die reden neemt sogent nu huidig onteigeningsinitiatief. Overigens heeft sogent op geen enkel ogenblik aan de bezwaarindieners te kennen gegeven dat zij niet meer in de percelen geïnteresseerd zou zijn.

Het gegeven dat recent nog herstellings- en onderhoudswerkzaamheden aan het te onteigenen goed werden uitgevoerd kan geen reden vormen om een voorgenomen onteigening niet uit te voeren. Voor zover door bepaalde werken de waarde van het te onteigenen goed werd verhoogd, is daar uiteraard rekening mee te houden bij het toekennen van een billijke onteigeningsvergoeding.

Dit bezwaarpunt is dan ook ongegrond.

Besluit

Het ingediende bezwaarschrift wordt beschouwd als ongegrond.

De ingediende opmerkingen en bezwaren noodzaken geen wijzigingen ten opzichte van het voorlopig onteigeningsbesluit en de daarbij gevoegde bijlagen.

Gezien om gevoegd te worden bij het machtigingsbesluit van de stad Gent en het definitieve onteigeningsbesluit van sogent voor de onteigening van algemeen nut van de volgende onroerende goederen:

- 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) en
- 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)

Gent, 21 februari 2024

Frank Van Goethem

directeur Bedrijfsvoering sogent

