

Besluit van de raad van bestuur in besloten vergadering van 27 maart 2024

Aanwezigen

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

Verontschuldigd

Karin Temmerman, lid

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	2024/03-10
Dossier voor de raad van bestuur van	27 maart 2024
Dossierbeheerder	Wannes De Vleeschauwer – 09 269 69 36

Onderwerp

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

DE RAAD VAN BESTUUR,

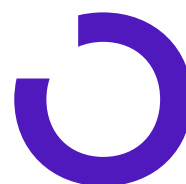
Aanhef

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:

Dit besluit bevat de volgende bijlagen, die overeenkomstig artikel 28, §2 Vlaams Ontheigeningsdecreet als bijlage deel moeten uitmaken van het definitief ontheigeningsbesluit:

- o Bijlage 1: het ontheigeningsplan conform artikel 11 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet;
- o Bijlage 2: een projectnota in de zin van artikel 12 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet;
- o Bijlage 3: het verslag van het openbaar onderzoek;
- o Bijlage 4: de beslissing van het gemeenteraad van de stad Gent tot machtiging van sogent

Motivering

Sogent wenst over te gaan tot de hierna nader beschreven onteigening voor de (verdere) ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord.

De onteigening heeft betrekking op twee 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.

Het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord werd in 2016 bij Ministerieel Besluit van 23 december 2016 erkend als strategisch bedrijventerrein. Erkende strategische bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen die om economische redenen van strategisch belang zijn voor de Vlaamse economie, zoals omschreven in art. 2, 14° Decreet Ruimtelijke Economie. Hieruit blijken reeds het onmiskenbare strategische belang van het bedrijventerrein R4 Oostakker Noord en de nood aan verdere ontwikkeling van dit terrein.

De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord gebeurt door sogent in nauwe samenwerking met de Stad Gent. Sogent heeft een inrichtingsplan 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 raad van bestuur van sogent heeft op 20 december 2023 het voorlopig ontheigeningsbesluit goedgekeurd.

Het voorlopig ontheigeningsbesluit werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, overeenkomstig het Vlaams Ontheigeningsdecreet. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 15 januari 2024 tot en met 13 februari 2024 gedurende dertig dagen.

Zoals bepaald in het Vlaams Ontheigeningsdecreet werd na het openbaar onderzoek een verslag opgemaakt betreffende de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit. Dat verslag is opgenomen in bijlage 3 bij dit besluit.



Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend. De daarin opgenomen punten van bezwaar werden ongegrond bevonden, zoals wordt toegelicht in het verslag betreffende het openbaar onderzoek. Het ingediende bezwaarschrift noodzaakt dan ook geen wijzigingen aan het voorlopig onteigeningsbesluit.

Na het openbaar onderzoek werd aan de gemeenteraad van de Stad Gent machtiging gevraagd tot het nemen van een definitief onteigeningsbesluit.

In het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt het “definitief onteigeningsbesluit” gedefinieerd als de akte van beslissing van de onteigenende instantie, waarmee ze aangeeft de bestuurlijke fase af te sluiten en de gerechtelijke fase aan te vangen, nadat zij daartoe, in voorkomend geval, voorafgaand een machtiging tot onteigening heeft ontvangen.

Op 25 maart 2024 heeft de gemeenteraad van de Stad Gent machtiging verleend aan sogent om over te gaan tot het nemen van een definitief onteigeningsbesluit.

In overeenstemming met artikel 28, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bevat het definitief onteigeningsbesluit de volgende elementen:

- o De omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen;
- o De vermelding van de onteigenende instantie;
- o De rechtsgrond voor de onteigening;
- o De omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
- o De omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

Bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 20 december 2023 waren een onteigeningsplan en een onteigeningsprojectnota gevoegd die door middel van dat besluit werden goedgekeurd. Datzelfde onteigeningsplan en diezelfde projectnota zijn ook als bijlage bij huidig besluit gevoegd, en volledigheidshalve wordt voorgesteld om deze documenten, nu het openbaar onderzoek achter de rug is, nogmaals goed te keuren.

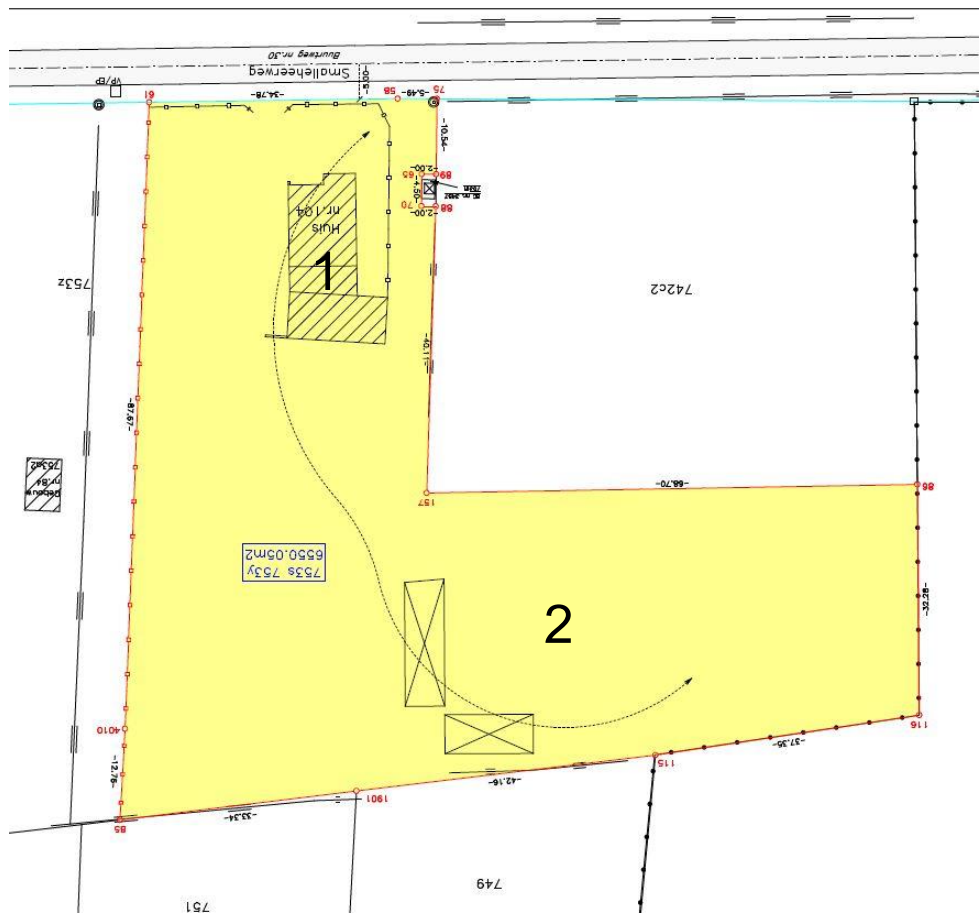
Na de vaststelling van het definitieve onteigeningsbesluit dient het ter kennis te worden gebracht van de te onteigenen partijen en van het publiek zoals voorgeschreven in artikel 30 Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 22 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

1.1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen

Het voorwerp van het definitieve 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 (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 (hierna : perceel 753Y).





Figuur 1: 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.

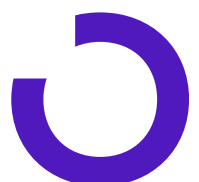
1.2. De onteigenende overheid

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

1.3. 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.”

1.4. 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. Dit regionaal bedrijventerrein is van strategisch belang op Vlaams niveau. 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.

1.5. Omschrijving en motivering van de onteigeningsnoodzaak

De onteigening is noodzakelijk opdat sogent de hierboven vermelde percelen kan verwerven en de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord kan gebeuren. Zoals reeds vermeld is dit bedrijventerrein van strategisch belang voor de Vlaamse economie.

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 onderstaande elementen. In het verslag van het openbaar onderzoek, in bijlage 3 bij dit besluit, wordt eveneens ingegaan op de noodzaak van de onteigening bij de behandeling van de opmerkingen en de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.



1.5.1. 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 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.

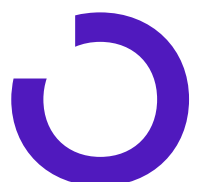
c. Infrastructuraanleg inclusief maatregelen op vlak van de waterhuishouding

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.

1.5.2. 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 om 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 is opnieuw getracht om tot een minnelijke verwerving te komen.

Bij besluit van de raad van bestuur van 20 december 2023 werd een minnelijke onderhandelingstermijn van twee maanden goedgekeurd. In het kader van de minnelijke onderhandeling werd in januari 2024 aan de eigenaars van het onroerend goed een schriftelijk aanbod overgemaakt, op basis van een deskundig schattingsverslag. Daarop werd door de eigenaars niet ingegaan. Dat aanbod werd recent nog herhaald, maar tot nog toe zonder resultaat.

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.

1.5.3. 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 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 (wegenis 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.



Op voorstel van het directiecomité van 11 maart 2024.

BESLIST HET VOLGENDE: **EENPARIG**

- o **Artikel 1:** het definitief onteigeningsbesluit betreffende de hierna genoemde percelen vast te stellen:
 - 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 (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 (hierna : perceel 753Y);
- o **Artikel 2:** het onteigeningsplan en de onteigeningsprojectnota in bijlage bij dit besluit goed te keuren;
- o **Artikel 3:** het definitief onteigeningsbesluit conform artikel 30 van het Vlaams Onteigeningsdecreet en conform artikel 22 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet bekend te maken.

Ondertekening

Namens de raad van bestuur, goedgekeurd in zitting van 27 maart 2024

Lid van het directiecomité

Voorzitter raad van bestuur

(w.g.)

(w.g.)

Frank Van Goethem

Sami Souguir

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Gent, 28 maart 2024

de secretaris,

Hilde Buyle

