



Vergadering van 19 maart 2024

2024_GR_00234 Machtiging aan sogent tot onteigening ter realisatie van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sami Souguir, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017, artikel 8, 2^e lid

De beslissing wordt genomen op grond van:

Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 2 ev.

Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012

Motivering

Op 20 december 2023 besliste de raad van bestuur van het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkeling Gent' (kortweg 'sogent') tot goedkeuring van het voorlopig onteigeningsbesluit m.b.t. de hieronder vermelde onroerende goederen.

Met haar beslissing van 20 december 2023 gaf de raad van bestuur van sogent ook opdracht tot het organiseren van een openbaar onderzoek in overleg met de stad Gent. Het openbaar onderzoek werd gestart op 15 januari 2024 en liep gedurende 30 dagen tot en met 13 februari 2024.

De onteigening kadert binnen de 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.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein is bij Ministerieel Besluit van 23 december 2016 erkend als strategisch project en erkend strategisch bedrijventerrein. Strategische bedrijventerreinen zijn om economische redenen van strategisch belang voor de Vlaamse economie.

De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord gebeurt door sogent in nauwe samenwerking met de Stad Gent, waarbij sogent optreedt 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) alsmede voor de uitgifte, opnieuw in overleg met de stad Gent, van de bouwrijpe bedrijfskavels.

Minnelijke gesprekken met het oog op een minnelijke verwerving hebben niet tot een akkoord kunnen leiden.

Volgens artikel 6, 4° van het onteigeningsdecreet zijn de autonome gemeentebedrijven bevoegd om tot onteigening over te gaan. Deze instanties kunnen evenwel pas overgaan tot het nemen van een definitief onteigeningsbesluit indien ze daartoe, overeenkomstig artikel 8, 2° lid onteigeningsdecreet, gemachtigd zijn door de gemeenteraad van de gemeente op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt.

Het verzoek tot machtiging dient gestaafd te zijn met de stukken zoals vermeld in artikel 2 van het uitvoeringsbesluit bij het onteigeningsdecreet.

De machtiging houdt een toetsing van zowel de interne als de externe wettigheid van de voorgenomen maatregel in en van de voorwaarden vermeld in artikel 3 van het onteigeningsdecreet.

Overeenkomstig dit artikel is een onteigening enkel mogelijk **ten algemene nutte** en slechts indien daartoe een **uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond** is voorzien. De onteigening dient daarnaast **noodzakelijk** te zijn, met betrekking tot volgende cumulatieve elementen: het doel van de onteigening, de onteigening als middel en het voorwerp van de onteigening. Nog volgens dit artikel is onteigening slechts mogelijk indien daartoe de **wettelijke procedures** werden gevolgd en enkel tegen een **billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling**.

- De machtigingsaanvraag

Op 21 februari 2024 diende het autonoom gemeentebedrijf sogent een verzoek tot onteigeningsmachtiging in bij de Stad Gent. Het verzoek betrof de onteigeningsmachtiging voor de hierna vermelde onroerende goederen gelegen te 9041 Oostakker, waaruit blijkt dat de Stad Gent de bevoegde instantie is om tot de machtiging over te gaan.

Concreet gaat het over 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);

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).

Het machtigingsverzoek werd gestaafd met volgende stukken:

- 1° het voorlopig onteigeningsbesluit, vermeld in artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
- 2° Bewijzen van de bekendmaking van het openbaar onderzoek
- 3° het verslag van het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 21, § 3, van het voormelde decreet;
- 4° de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
- 5° de bevestiging van een kredietreservatie, waaruit blijkt dat er voldoende middelen vastgelegd zijn op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren;

- 6° het bodemattest voor de te onteigenen percelen;
- 7° een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister of, als die niet beschikbaar zijn, vergelijkbare vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen;

Uit voorgaande blijkt dat het aanvraagdossier volledig is conform artikel 2 van het uitvoeringsbesluit bij het onteigeningsdecreet.

Deze aanvraag is bovendien tijdig ingediend gezien het aanvraagdossier uiterlijk 45 dagen vóór het verstrijken van de termijn, waarbinnen het definitief onteigeningsbesluit dient vastgesteld te worden (nl. 25/04/2024), aan de machtigende instantie werd bezorgd.

- Procedure

Op 20 december 2023 werd door de raad van bestuur van sogent een voorlopig onteigeningsbesluit genomen met betrekking tot de hoger vermelde onroerende goederen op basis van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, het uitvoeringsbesluit van 24 februari 2017 en het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012. Het besluit voldoet aan de voorwaarden van artikel 10-12 van het Onteigeningsdecreet.

Hierop volgend heeft sogent het openbaar onderzoek georganiseerd en aangekondigd overeenkomstig de voorschriften uit artikel 17 en 20 van het onteigeningsdecreet en artikel 11 van het Uitvoeringsbesluit.

- 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.
- 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.
- 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.
- Op 4 januari 2024, nl. minstens 7 dagen voorafgaand aan de start van het openbaar onderzoek, 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
- 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.
- Op maandag 8 januari 2024 verscheen de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad .

Het openbaar onderzoek, dat een aanvang nam op 15/01/2024 , heeft 30 dagen gelopen. Binnen deze termijn werd 1 bezwaarschrift ontvangen. Er werd geen verzoek tot zelfrealisatie ontvangen.

Een verslag van de behandeling van de standpunten , opmerkingen en bezwaren werd opgemaakt door sogent op 21 februari 2024. De machtigingsaanvraag werd aan de Stad Gent bezorgd op 21 februari 2024, zijnde minder dan 45 dagen vòòr het verstrijken van de termijn uit artikel 29 van het onteigeningsdecreet, in overeenstemming met artikel 3 van het uitvoeringsbesluit.

Er kan dus besloten worden dat hiermee tot op heden door sogent voldaan is aan artikel 3, §4 van het onteigeningsdecreet, waarin is bepaald dat onteigening slechts mogelijk is nadat daartoe de volgens het onteigeningsdecreet bepaalde procedures werden gevolgd.

- Algemeen nut

Uit de motivering van het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota bij dit besluit blijkt afdoende dat de onteigening gebeurt ter realisatie van een doelstelling van algemeen nut, nl. realisatie van een gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord, meer bepaald de ontwikkeling van de deelzone N3 van het bedrijventerrein.

- Rechtsgrond

Uit de besluitvorming van sogent blijkt afdoende dat zij overeenkomstig artikel 16 van het Decreet Ruimtelijke Economie beschikt over een specifieke decretale rechtsgrond om tot onteigening over te gaan en dat met andere woorden aan de noodzakelijke habilitatievoorwaarde voldaan zal zijn nadat machtiging verkregen is door de Gemeenteraad.

- Onteigeningsnoodzaak

Sogent licht in haar voorlopig onteigeningsbesluit, en bijkomend in de behandeling van het ingediende bezwaarschrift zoals weergegeven in het verslag van het openbaar onderzoek, toe dat de onteigening van voormelde percelen strikt noodzakelijk is om een herschikking van de bestaande kavelstructuur te kunnen doorvoeren in functie van de realisatie van het regionale bedrijventerrein.

De verwerving van de te onteigenen onroerende goederen zal het mogelijk maken om -na herschikking- geschikte bouwrijpe bedrijfskavels te vormen om zo te komen tot de vestiging en verdere uitbreiding van de beoogde bedrijvigheid en economische activiteit.

Sogent geeft daarbij aan dat door de onteigening eventuele speculatie en particulier winstbejag met betrekking tot deze percelen wordt tegengegaan en de normale betaalbaarheid van de bedrijfskavels kan worden gegarandeerd.

In het voorlopig onteigeningsbesluit van sogent wordt toegelicht dat de te onteigenen percelen gelegen zijn in de te ontwikkelen deelzone N3 van het bedrijventerrein, en dat deze deelzone N3 wordt ontwikkeld met het oog op de vestiging van toeleverbedrijven voor Volvo Trucks en voor de uitbreiding van de reeds in de zone gevestigde bedrijvigheid.

Wat betreft de noodzaak van de onteigening wat het voorwerp ervan betreft, wordt in het aanvraagdossier aangegeven dat de voormelde percelen integraal deel uitmaken van het projectgebied en dat zonder de integratie van bovenvermelde percelen het gemengd regionaal bedrijventerrein niet gerealiseerd kan worden. De verwerving van de betreffende percelen door sogent is ook noodzakelijk opdat een integrale en geïntegreerde realisatie van het gemengd

regionaal bedrijventerrein als één geheel en volgens eenduidige inrichtingsprincipes zou kunnen worden gewaarborgd.

Bij de behandeling van het ingediende bezwaarschrift vermeldt sogent aanvullend dat bij de zonering van een bedrijventerrein in bedrijfskavels er steeds naar gestreefd wordt een indeling in kavels te realiseren die regelmatig (d.w.z. eerder vierkant of rechthoekig) van vorm zijn en die een evenwichtige breedte-diepteverhouding 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.

Indien de voormelde percelen niet zouden worden onteigend, zouden zij niet kunnen worden geïntegreerd in het bedrijventerrein, hetgeen de verdere realisatie van het bedrijventerrein inderdaad zou hypothekeren. De voormelde te onteigenen percelen zijn immers gelegen in de deelzone N3 van het bedrijventerrein, en worden omgeven door percelen die reeds door sogent werden verworven om deel uit te maken van de deelzone N3 van het bedrijventerrein of waar reeds bedrijvigheid aanwezig is die functioneel past in de deelzone N3 van het bedrijventerrein.

Vanuit een weergave van de huidige eigendomssituatie van de deelzone N3, duidt sogent dit verder door aan te tonen dat de omliggende terreinen die reeds in eigendom van sogent zijn, in hun huidige configuratie niet geschikt zijn om te dienen als bedrijfskavel of een flexibele invulling ervan. Het is pas na een herindeling van de zone N3, zoals sogent bij de behandeling van het bezwaarschrift illustreert aan de hand van een visuele weergave in een figuur, dat bedrijfskavels worden bekomen met een afdoende regelmatige vorm en een goede breedte-diepteverhouding die een zo flexibel mogelijke invulling ervan mogelijk maken.

Het argument uit het bezwaarschrift dat er op heden voldoende onbenutte grond is om de ontwikkeling op te doen wordt hiermee door sogent weerlegd.

Dat de onteigening niet (dringend) nodig zou zijn omwille van een geplande afbouw in productie door Volvo-Trucks, zoals weergegeven in het ingediend bezwaarschrift, wordt eveneens weerlegd door sogent, daar het bedrijventerrein niet enkel Volvo-Trucks zal huisvesten en bedrijfseconomische fluctuaties binnen één bedrijf geen invloed hebben op de onteigeningsnoodzaak voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Sogent vermeldt verder dat residentieel wonen functioneel onverenigbaar is met een bestemming van gemengd regionaal bedrijventerrein. Bij de behandeling van het bezwaarschrift op dit punt, antwoordt sogent dat dit doel van algemeen belang niet ondergeschikt kan gemaakt worden aan het privaat belang van de onteigenden en de begrijpelijke wens van een van hen om de te onteigenen woning verder te blijven bewonen tot aan haar oude dag.

Verder is de onteigening volgens sogent noodzakelijk voor de aanleg van nieuwe wegenis en andere bijhorende maatregelen zoals het verbeteren van fietsinfrastructuur en het realiseren van maatregelen op het vlak van de waterhuishouding. Deze openbare infrastructuur zal zich voor een beperkt deel bevinden op de te onteigenen percelen, waardoor de verwerving van deze concrete percelen ook noodzakelijk is.

Gezien sogent verschillende pogingen heeft ondernomen tot het voeren van onderhandelingen met de betrokken eigenares, zoals uitvoerig aangetoond in de bijgevoegde stukken, maar deze pogingen niet geleid hebben tot de verhoopte minnelijke verwerving van de beoogde onroerende goederen, is de onteigening als middel volgens sogent tot slot noodzakelijk.

Met de argumentatie en motivering zoals voorzien in het voorlopig onteigeningsbesluit, de bijhorende projectnota en uit het verslag van het openbaar onderzoek heeft sogent de

onteigeningsnoodzaak zowel naar doel, middel als voorwerp aangetoond op een manier zoals van een overheidsbestuur kan verwacht worden.

- Onderhandelingsplicht

Uit de stukken blijkt dat door sogent op 28/12/2020 en op 4/01/2024 een voorstel tot schadeloosstelling werd gedaan ten aanzien van de te onteigenen eigenares. Op 8 januari 2024 werd de eigenares hierbij in kennis gebracht van de in het voorlopig onteigeningsbesluit vastgestelde onderhandelingstermijn van 2 maanden.

Het voorstel tot schadeloosstelling in voorgaande briefwisseling was telkenmale gebaseerd op een schattingsverslag, opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert, die naast de waardering van de venale waarde ook rekening heeft gehouden met diverse andere schadeposten, zoals een wederbeleggingsvergoeding en wachtinteressen. Sogent is daarbij zelfs nog verder gegaan, door ook een vergoeding aan te bieden voor de gemaakte advocatenkosten en het door de eigenares uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek.

Er kan dus worden geconcludeerd dat er aantoonbare pogingen ondernomen zijn om te onderhandelen over een minnelijke aankoop, en dat hierbij een billijke vergoeding werd geboden bij wijze van schadeloosstelling, waarmee dan ook voldaan werd aan de verplichting uit artikel 3, §5 van het onteigeningsdecreet.

Conclusie:

Wat betreft de gevoerde administratieve onteigeningsprocedure door sogent voor de onteigening van de twee hoger vermelde percelen ter realisatie van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker kan er op basis van voorgaande analyse geconcludeerd worden dat er voldaan werd aan zowel de interne als de externe wettigheid als aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 3 van het onteigeningsdecreet, waaraan een dergelijke procedure en besluitvorming moet voldoen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- machtigingsaanvraag sogent 21022024.pdf
- 20231220_BS_rvb 01 rb R4OBIS_voorlopig onteigeningsbesluit Wulteputte-De Geest.pdf
- 20231220_BS_rvb 01 b1 R4OBIS_Wulteputte-De Geest Projectnota.pdf
- 20231220_BS_rvb 01 b2 R4OBIS_Wulteputte-De Geest Onteigeningsplan.pdf
- 20231220_BS_rvb 01 b3a R4OBIS Inrichtingsplan 2008.pdf
- 20231220_BS_rvb 01 b3b R4OBIS Inrichtingsstudie 2019.pdf
- 20240221_DO_verslag openbaar onderzoek.pdf
- Bevestiging kredietreservatie
- 20190607_AK_Bodemattest 753S.pdf
- 20190607_AK_Bodemattest 753Y.pdf
- Gemeentelijke inlichtingen perceel 753 S.pdf
- gemeentelijke inlichtingen perceel 753 Y
- Bekendmaking_vorgenomen onteigening Smalle Heerweg Oostakker - website sogent.pdf

- Bedrijventerrein R4 Oostakker Noord_ bekendmaking openbaar onderzoek voorgenomen onteigening _ Stad Gent.pdf
- 20240114_PU_R4OBIS_HLN_Openbaar onderzoek voorlopige onteigening.pdf
- 20240114_PU_R4OBIS_De Zondag_Openbaar onderzoek voorlopige onteigening.jpg
- 20240115_PU_R4OBIS_NB_Openbaar onderzoek voorlopige onteigening.jpg
- 20240109_AV_R4OBIS_Gele affiche onteigening.pdf
- 20240111_AV_R4OBIS_aanplakking02.jpg
- 20240111_AV_R4OBIS_aanplakking03.jpg
- 20240108_PU_R4OBIS_aankondiging in belgisch staatsblad.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Verleent machtiging aan sogent om over te gaan tot het vaststellen van een definitief onteigeningsbesluit ter realisatie van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker 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);

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).