



2024_GR_00755 Machtiging aan sogent tot onteigening ter realisatie van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017, artikel 8, 2e 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 houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019, artikel 27

Motivering

Op 29 mei 2024 besliste de raad van bestuur van het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkeling Gent' (kortweg 'sogent') tot goedkeuring van het voorlopig onteigeningsbesluit met betrekking tot een 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. Met haar beslissing van 29 mei 2024 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 juni 2024 en liep gedurende 30 dagen tot en met 15 juli 2024. De onteigening van het hieronder omschreven perceel dient voor de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat. De aanleg van deze weg 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. 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 wordt verwezenlijkt door de aanleg van de nieuwe omleidingsweg voor de Drieselstraat. De nieuwe omleidingsweg Drieselstraat zal de lokale verbindingsfunctie van de bestaande lokale wegen (Drieselstraat en Smalle Heerweg) overnemen.

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, lid 2 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 28 augustus 2024 diende het autonoom gemeentebedrijf 'stadsontwikkeling Gent, sogent', met zetel te 9000 Gent, Voldersststraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594 (hierna sogent) een verzoek tot onteigeningsmachtiging in bij de Stad Gent. Het verzoek betrof de onteigeningsmachtiging voor het hierna vermelde onroerende goed gelegen te 9041 Oostakker,

Smalle Heerweg 124, waaruit blijkt dat de Stad Gent de bevoegde instantie is om tot de machtiging over te gaan.

Concreet gaat het over het volgende onroerend goed:

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.

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 bekendmaking 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 voldaan is aan de voorwaarde van de artikelen 8, lid 2 van het onteigeningsdecreet en artikel 2 van het uitvoeringsbesluit bij het onteigeningsdecreet.

- Procedure

Op 29 mei 2024 werd door de Raad van Bestuur van sogent een voorlopig onteigeningsbesluit genomen met betrekking tot het hoger vermeld onroerend goed op basis van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, het uitvoeringsbesluit van 24 februari 2017 en het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019. 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 t.e.m. 20 van het onteigeningsdecreet en artikel 11 van het Uitvoeringsbesluit:

- Op 13 juni 2024 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.
- Bij aangetekend schrijven van 6 juni 2024 werd de betrokken eigenaar op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek, zijnde minstens 7 dagen voorafgaand aan de start van het openbaar onderzoek.
- Op vrijdag 14 juni 2024 en op zondag 16 juni 2024 werd een aankondiging gepubliceerd in een lokale krant. De aankondiging werd telkens in een andere krant gepubliceerd.
- Op vrijdag 7 juni 2024 verscheen de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad.

- 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 11 juni 2024 gepubliceerd op de website van sogent en op 13 juni 2024 de website van de stad Gent. 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.

Het openbaar onderzoek, dat een aanvang nam op 15 juni 2024, heeft 30 dagen geduurd. 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 28 augustus 2024. De machtigingsaanvraag werd aan de Stad Gent bezorgd op 28 augustus 2024, zijnde binnen de voorgeschreven termijn van 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, namelijk de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat. De aanleg van deze weg is noodzakelijk voor de realisatie van een gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord, meer bepaald om de strikte scheiding tussen het lokale verkeer en het economische verkeer van en naar het bedrijventerrein te kunnen verwezenlijken.

- Rechtsgrond

Uit de besluitvorming van sogent blijkt afdoende dat zij overeenkomstig artikel 27 van het decreet houdende de gemeentewegen beschikken 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 de onteigeningsnoodzaak toe in punt 1.6. van het voorlopig onteigeningsbesluit.

De onteigening van voormeld perceel is noodzakelijk om de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat te realiseren. Deze weg zorgt voor de scheiding van het economische en lokale verkeer en is tevens ter uitvoering van het rooilijnplan. 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. Bijgevolg is door sogent aangetoond dat het doel van de onteigening een dwingende reden van algemeen belang uitmaakt.

Sogent heeft verschillende pogingen ondernomen tot het voeren van onderhandelingen met de betrokken eigenaar, maar deze pogingen hebben niet geleid tot de verhoopte minnelijke verwerving van het beoogde onroerend goed. Bijgevolg is de onteigening als middel noodzakelijk.

Voorafgaand aan de onteigeningsprocedure hebben de gemeenteraden van de gemeente Lochristi en de Stad Gent respectievelijk op 28 september 2023 en 23 oktober 2023 de definitieve vaststelling van het rooilijnplan met betrekking tot de omleidingsweg Drieselstraat goedgekeurd. In de procedure tot definitieve vaststelling van het rooilijnplan is een uitgebreide motiveringsnota opgemaakt en samen met de definitieve vaststelling goedgekeurd. Het onteigeningsdossier van sogent is opgestart met het oog op het realiseren van de rooilijn. Bij het bepalen van de wegenis werd een zorgvuldige belangenafweging gemaakt waarbij verschillende alternatieven werden onderzocht. Er werd gekozen voor de inname van onderhavig in te nemen perceel daar uit de vergelijking van de diverse alternatieven bleek dat aan deze inname de laagste maatschappelijke kosten zijn verbonden. Bovendien werden voor dit in te nemen perceel 4 alternatieve scenario's onderzocht, waarbij finaal werd besloten tot het voorliggende ontwerp om het onteigeningsdoel zo adequaat mogelijk te kunnen realiseren waarbij de inneming zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Hieruit blijkt dat het redelijkheidspincipe werd gehanteerd. Daarnaast werd voor de bezorgdheid van de onteigende, met name de vermindering van parkeer-en manoeuvreerruimte, een oplossing aangereikt door een mogelijke uitbreiding te voorzien aansluitend bij de huidige exploitatie. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat er werd voldaan aan het zorgvuldigheidsprincipe door alle belangen zorgvuldig af te wegen. Uit deze belangenafweging is dan ook gebleken dat het betrokken onroerend goed, zijnde het voorwerp, noodzakelijk is voor de gewenste doelstelling van algemeen nut.

Met de argumentatie en motivering zoals voorzien in het voorlopig onteigeningsbesluit en de bijhorende projectnota heeft sogent de onteigeningsnoodzaak zowel naar doel, middel als voorwerp aangetoond op een manier zoals van een overheidsbestuur kan verwacht worden.

- Onderhandelingsplicht & schadeloosstelling

Op 1 juli 2024 werd de eigenaar, met een beveiligde zending, in kennis gebracht van de in het voorlopig onteigeningsbesluit vastgestelde onderhandelingstermijn van 3 maanden. Bijgevolg is voldaan aan artikel 6 van het Uitvoeringsbesluit.

Daarnaast bezorgt sogent een reeks mailverkeer waaruit de onderhandelingen met de eigenaar blijkt. De voorstellen die hierbij werden gedaan zijn gebaseerd op een schattingsverslag, opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.

Er kan dus worden geconcludeerd dat er reeds aantoonbare pogingen ondernomen zijn om te onderhandelen, 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.

Wat betreft de gevoerde administratieve onteigeningsprocedure door sogent voor de onteigening van het hoger vermeld perceel kan er dan ook algemeen geconcludeerd worden dat er voldaan werd aan zowel de interne als de externe wettigheid waaraan een dergelijke procedure en besluitvorming moet voldoen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240529_BS_rvb 06 b1 R4OBIS_voorlopig onteigeningsbesluit DE VREESE Projectnota.pdf
- 20240529_BS_rvb 06 b2 R4OBIS_voorlopig onteigeningsbesluit DE VREESE onteigeningsplan.pdf
- 20240529_BS_rvb 06 rb afschrift R4OBIS_voorlopig onteigeningsbesluit DE VREESE.pdf
- 20240701_BR_De Vreese onderhandelingstermijn.pdf
- kredietreservatie.pdf
- ABA_44051B074200M002_20240176807.pdf
- VIP_20240719_44051B0742_00M002.pdf
- bijlage 4_aankondiging Belgisch staatsblad.pdf
- 20240615_AV_R4OBIS_Gele affiche onteigening.pdf
- bewijs aanplakking.pdf
- bewijs aanplakking1.pdf
- 20240606_BR_R4OBIS_melding start openbaar onderzoek.pdf
- 20240829_BR_aanvraag machtiging sogent.pdf
- 20240828_DO_R4OBIS_verslag openbaar onderzoek onteigening De Vreese.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

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 volgend onroerend goed: 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.

2024_GR_00755 - Machtiging aan sogent tot onteigening ter realisatie van het regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker