

Douanegebouw Slijkensesteenweg 3 te 8400 Oostende – voorlopig onteigeningsbesluit.

Het Directiecomité,

Gelet op het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut;

Gelet op het Decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens;

Gelet op het Decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997;

Gelet op het Decreet van 25 mei 2018 houdende de omvorming van het Autonoom Gemeentebedrijf Haven Oostende tot een naamloze vennootschap van publiek recht en de beslissing van de gemeenteraad van stad Oostende in de zitting van 15 december 2018, met goedkeuring van dit gemeenteraadsbesluit door de Vlaamse regering op 25 januari 2019, tot omvorming van het Havenbedrijf Oostende in een naamloze vennootschap van publiek recht en vaststelling van de statuten van het omgevormde Havenbedrijf Oostende;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 22 maart 2013 tot vaststelling van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Zeehavengebied Oostende’;

Gelet op het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;

Overwegende dat het Havenbedrijf Haven Oostende voor de verdere verwezenlijking van zijn statutair doel en voor het algemeen nut dient over te gaan tot de verwerving van het onroerend goed gelegen aan de Slijkensesteenweg 3, 8400 Oostende (het ‘Douanegebouw’), kadastraal bekend als Oostende 2^{de} Afdeling, Sectie D, perceelnr. 70 F, groot volgens opmetingsplan 423 m²;

Overwegende dat het te onteigenen onroerend goed eigendom is van de Belgische Staat en beheerd wordt door de Regie der Gebouwen, Dienst Patrimoniumbeheer, met hoofdzetel te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87 bus 2;

Overwegende dat het Havenbedrijf Haven Oostende dient over te gaan tot onteigening voor het algemeen nut, onder de verder in dit voorlopig onteigeningsbesluit vermelde modaliteiten en voorwaarden;

Gezien de beslissing van de Raad van Bestuur van Haven Oostende dd. 5 februari 2020 waarbij aan het Directiecomité van Haven Oostende de machtiging wordt verleend om het Douanegebouw te verwerven via de onteigeningsprocedure en hiervoor de nodige stappen te zetten.

Gezien aldus het mandaat van het Directiecomité van Haven Oostende om het onteigeningsbesluit goed te keuren en vast te stellen.

1. Te onteigenen onroerend goed

Het te onteigenen onroerend goed, zoals aangeduid op het bij dit besluit gevoegd onteigeningsplan, is het volgende:

Een administratief gebouw gelegen te 8400 Oostende, Slijkensesteenweg 3, kadastraal bekend als Oostende 2^{de} Afdeling, Sectie D, perceelnr. 70 F, groot volgens opmetingsplan 423 m².

Het onroerend goed is eigendom van de Belgische Staat en wordt beheerd door de Regie der Gebouwen, Dienst Patrimoniumbeheer, met hoofdzetel te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87 bus 2.

Het gebouw is gelegen aan de Oostkaai van het Vlotdok waarbij de aansluitende percelen en gebouwen reeds eigendom zijn van Haven Oostende, met name percelen 855C (Nijv./Grond), 856 (Magazijn), 70 x 6 (Woeste grond) en 70 H2 (Magazijn).

Het te onteigenen onroerend goed is bij Koninklijk Besluit van 22 september 1981 beschermd als monument ('Douanegebouw' ID 14019).

Het te onteigenen onroerend goed is bij Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed aangeduid als bouwkundig erfgoed ('Douanegebouw' ID 21761).

2. Onteigenende instantie

Het te onteigenen onroerend goed is gelegen in de afbakening van het Zeehavengebied van de Haven van Oostende vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering van 22 maart 2013 tot vaststelling van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende (BS 22 april 2013).

O.g.v. artikel 6, 3^o, m) van het Onteigeningsdecreet zijn de havenbedrijven, vermeld in het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens (hierna: 'het Havendecreet'), bevoegd om tot onteigening over te gaan.

O.g.v. artikel 2, 1^o *juncto* artikel 1, 8^o van het Havendecreet is Haven Oostende een havenbedrijf dat bevoegd is om tot onteigening over te gaan in de zin van het Onteigeningsdecreet.

Bijgevolg is de onteigenende overheid het Havenbedrijf Haven Oostende, naamloze vennootschap van publiek recht (ondernemingsnummer 0259.978.212).

3. Rechtsgrond voor de onteigening

O.g.v. artikel 7, vijfde lid, van het Onteigeningsdecreet kan het Havenbedrijf Haven Oostende slechts tot onteigening overgaan in die gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond bepaald wordt (Hierna: 'de Habilitatiegrond').

O.g.v. artikel 27 van het Decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 kunnen de havenbesturen in de vorm van een autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, overeenkomstig de wetgeving betreffende de onteigeningen ten algemene nutte en na machtiging van de Vlaamse regering, in eigen naam en voor eigen rekening onroerende goederen onteigenen die nodig zijn voor de verwezenlijking van hun statutair doel.

O.g.v. artikel 3, eerste lid, van het Decreet van 25 mei 2018 houdende de omvorming van het Autonoom Gemeentebedrijf Oostende tot een naamloze vennootschap van publiek recht (hierna: 'het Omvormingsdecreet'), kon het Autonoom Gemeentebedrijf Oostende, met continuïteit van de rechtspersoonlijkheid en met behoud van rechtswege van de bestaande rechten en verplichtingen, de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht aannemen onder de voorwaarden bepaald in het decreet.

Bij besluit van de gemeenteraad van de stad Oostende van 15 december 2018 werd beslist tot omvorming van het Havenbedrijf Oostende van een autonoom gemeentebedrijf tot een naamloze vennootschap van publiek recht, overeenkomstig het Omvormingsdecreet, met ingang van 1 februari 2019. De Vlaamse regering besliste in vergadering van 25 januari 2019 haar goedkeuring te verlenen aan het voormelde besluit van 15 december 2018 van de gemeenteraad van de stad Oostende.

De habilitatiegrond in de zin van artikel 7, vijfde lid, van het Onteigeningsdecreet betreft artikel 27 van het Decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997.

4. Onteigeningsdoel van algemeen nut

Artikel 3.1 van de gecoördineerde statuten bepaalt dat het Havenbedrijf Haven Oostende – onder meer – tot doel heeft om:

“Het Havenbedrijf heeft als doel het beheer, de exploitatie, de ontwikkeling en de promotie van de haven als een veilige, schone, toegankelijke en economisch duurzame haven en dit met het oog op het verzekeren van de toegevoegde waarde van de regio.

Het Havenbedrijf oefent daartoe haar havenbestuurlijke bevoegdheden in de zin van het Havendecreet uit en alle andere bevoegdheden die haar zijn verleend door het Havendecreet en andere wettelijke, decretale of reglementaire regels.

Het Havenbedrijf kan daartoe verder alle activiteiten uitoefenen en diensten leveren die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn bij het uitoefenen van deze taken en bevoegdheden of die deze bevorderen...”;

En:

“Onverminderd de wettelijke bevoegdheden van andere overheden beheert de nv Haven Oostende het binnen het havengebied gelegen openbaar en privaat domein waarvan het eigenaar is of wordt, dan wel dat het in beheer of in concessie heeft of zal verwerven. Voormelde bevoegdheden worden uitgeoefend binnen de hierna omschreven grenzen, vormend het havengebied.

De beschrijving en het plan van de afbakening van het zeehavengebied is opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehavengebied Oostende", zoals door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 22 maart 2013.

Het plan wordt aangehecht aan de statuten van nv Haven Oostende. Voor de exacte beschrijving wordt verwezen naar de paragraaf "Gedetailleerde beschrijving van de afbakeningslijn" in de bijlage IIIa: toelichtingsnota, tekst, p. 58, 59, 60, 61 van het GRUP 2.12_00293_00001 "Afbakening Zeehavengebied Oostende".

De nv Haven Oostende mag, binnen de grenzen van zijn doel, vrij beslissen over de verwerving, de aanwending en de vervreemding van zijn lichamelijke en onlichamelijk goederen, over de vestiging of de opheffing van de zakelijke rechten op die goederen, alsook over de uitvoering van dergelijke beslissingen en over hun financiering.

Het gebruik van de haven en haveninstallaties is aan een aantal voorwaarden gebonden die worden vastgelegd in een "Verordening Haven Oostende". Deze verordening wordt door de Raad van Bestuur vastgelegd en gepubliceerd. Zij kan door de Raad van Bestuur op elk moment aangepast of gewijzigd worden met publicatie van deze aanpassingen of wijzigingen.";

O.g.v. artikel 3.1 van de gecoördineerde statuten kan het Havenbedrijf Haven Oostende binnen de grenzen van haar doel vrij beslissen over de verwerving van onroerende goederen en over de financiering daarvan.

De beoogde onteigening kadert in de realisatie van zeehavengebonden bedrijvigheden in overeenstemming met het statutair doel van het Havenbedrijf Haven Oostende en de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften van het zeehavengebied van de Haven van Oostende vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering van 22 maart 2013 tot vaststelling van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende (BS 22 april 2013).

Het Havenbedrijf Haven Oostende staat in voor de realisatie van de havengebonden activiteiten en beschikt tevens over een voorkeepsrecht betreffende de onroerende gelegen in zeehavengebied teneinde een (pro)actief grondbeleid te kunnen voeren.

Het te onteigenen onroerend goed is strategisch gelegen in het kerngebied van de haven van Oostende aan de Oostkaai van het Vlotdok, onmiddellijk achter de Demeysluis en aansluitend met de voorhaven en in de nabijheid van het havengebouw van Haven Oostende aan de Slijkensesteenweg 2 (Staatsmarineschool) en is verder omringd met gronden en gebouwen dewelke reeds eigendom zijn van Haven Oostende (onder andere het 'Stapelhuis' of 'Entrepotgebouw').

Het is essentieel dat het onroerend goed op deze locatie geïntegreerd beheerd wordt door het Havenbedrijf Haven Oostende in functie van het beleid van Haven Oostende en ter waarborg van de toekomstige ontwikkelingen.

Het Havenbedrijf Haven Oostende heeft tevens een uitgesproken missie en beleid om het beschermd industrieel erfgoed dat gelegen is in zeehavengebied te renoveren en terug in dienst te nemen.

Het te onteigenen onroerend goed is bij Koninklijk Besluit van 22 september 1981 beschermd als monument ('Douanegebouw' ID 14019) en bij Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed aangeduid als bouwkundig erfgoed ('Douanegebouw' ID 21761).

Het Havenbedrijf Haven Oostende is reeds eigenaar van het aansluitend gelegen 'Stapelhuis', eveneens aan de Oostkaai van het Vlotdok, perceel 856, dat evenzeer bij Koninklijk Besluit van 22 september 1981 beschermd werd als monument (ID 14018) en bij Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed aangeduid werd als bouwkundig erfgoed (ID 83372).

Ingeval van de verwerving van het te onteigenen onroerend goed kan het Havenbedrijf Haven Oostende de restauratie en het herstel van de beide beschermde monumenten geïntegreerd en gecoördineerd laten plaatsvinden, met inachtneming van de regelgeving onroerend erfgoed, waarbij de gehele site aan de Oostkaai van het Vlotdok opgewaardeerd en gereactiveerd kan worden ten dienste van de verdere verwezenlijking van het statutair doel van het havenbedrijf, en voor het algemeen nut, in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften zoals bepaald bij artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende', zijnde 'Regionaal bedrijventerrein in het zeehavengebied'.

De doelstellingen van het Havendecreet, de doelstellingen bepaald in de gecoördineerde statuten van het Havenbedrijf Haven Oostende genomen in uitvoering van het Havendecreet, de doelstellingen voor een geïntegreerd beheer van het kerngebied van Haven Oostende en instandhouding en herstel van het beschermd onroerend goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet, en de doelstellingen van de beoogde onteigening die aan het voormelde uitvoering geven, zijn van algemeen nut.

5. Onteigeningsnoodzaak

De beoogde onteigening dient het algemeen nut. Daarnaast is het ook noodzakelijk dat hogervermeld onteigeningsdoel effectief verwezenlijkt wordt, dat dit onteigeningsdoel gerealiseerd wordt middels onteigening, en dat het onteigeningsdoel verwezenlijkt wordt op het te onteigenen onroerend goed.

Het te onteigenen onroerend goed bevindt zich op een strategisch gelegen site in het kerngebied van de haven van Oostende aan de Oostkaai van het Vlotdok, onmiddellijk achter de Demeysluis en aansluitend met de voorhaven en in de nabijheid van het havengebouw van Haven Oostende aan de Slijkensesteenweg 2 (Staatsmarineschool) en is verder omringd met gronden en gebouwen dewelke reeds eigendom zijn van Haven Oostende (onder andere het 'Stapelhuis' of het 'Entrepotgebouw').

Het te onteigenen onroerend goed is dan ook uitermate geschikt voor de realisatie van zeehavengebonden bedrijvigheden in overeenstemming met het statutair doel van het Havenbedrijf Haven Oostende en de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften zoals bepaald bij artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende', zijnde 'Regionaal bedrijventerrein in het zeehavengebied'.

Gelet op de voormelde strategische ligging van het te onteigenen onroerend goed in het kerngebied van de Haven van Oostende, gelet op het gegeven dat alle gronden en gebouwen in de onmiddellijke nabijheid reeds eigendom zijn van Haven Oostende en een gecoördineerd beheer hiervan noodzakelijk is en gelet op de geplande opwaardering van de volledige site aan de

Oostkaai van het Vlotdok door het Havenbedrijf Haven Oostende, is het noodzakelijk dat gebruik gemaakt wordt van het instrument van de onteigening.

De onteigening is dan ook noodzakelijk in het kader van de verdere ontwikkeling en ter waarborg van een gecoördineerd en duurzaam beheer en goede werking van de Haven van Oostende in overeenstemming met het statutair doel en voor het algemeen nut.

6. Bijlagen

Volgende bijlagen zijn opgenomen bij en maken integraal deel uit van onderhavig voorlopig onteigeningsbesluit:

- Onteigeningsplan
- Projectnota

Besluit éénparig:

Op basis van bovenstaande grondslagen, overwegingen en motivering:

1. De administratieve fase van de onteigening wordt opgestart;
2. Onderhavig onteigeningsbesluit en bijlagen worden goedgekeurd en vastgesteld;
3. Dit voorlopig onteigeningsbesluit en bijlagen worden aan een openbaar onderzoek onderworpen overeenkomstig artikel 17 van het Onteigeningsdecreet.

Gedaan te Oostende, op 17 maart 2020

Gedelegeerd bestuurder Haven Oostende
Dirk Declerck



Voorzitter Raad van Bestuur Haven Oostende
Charlotte Verkeyn

