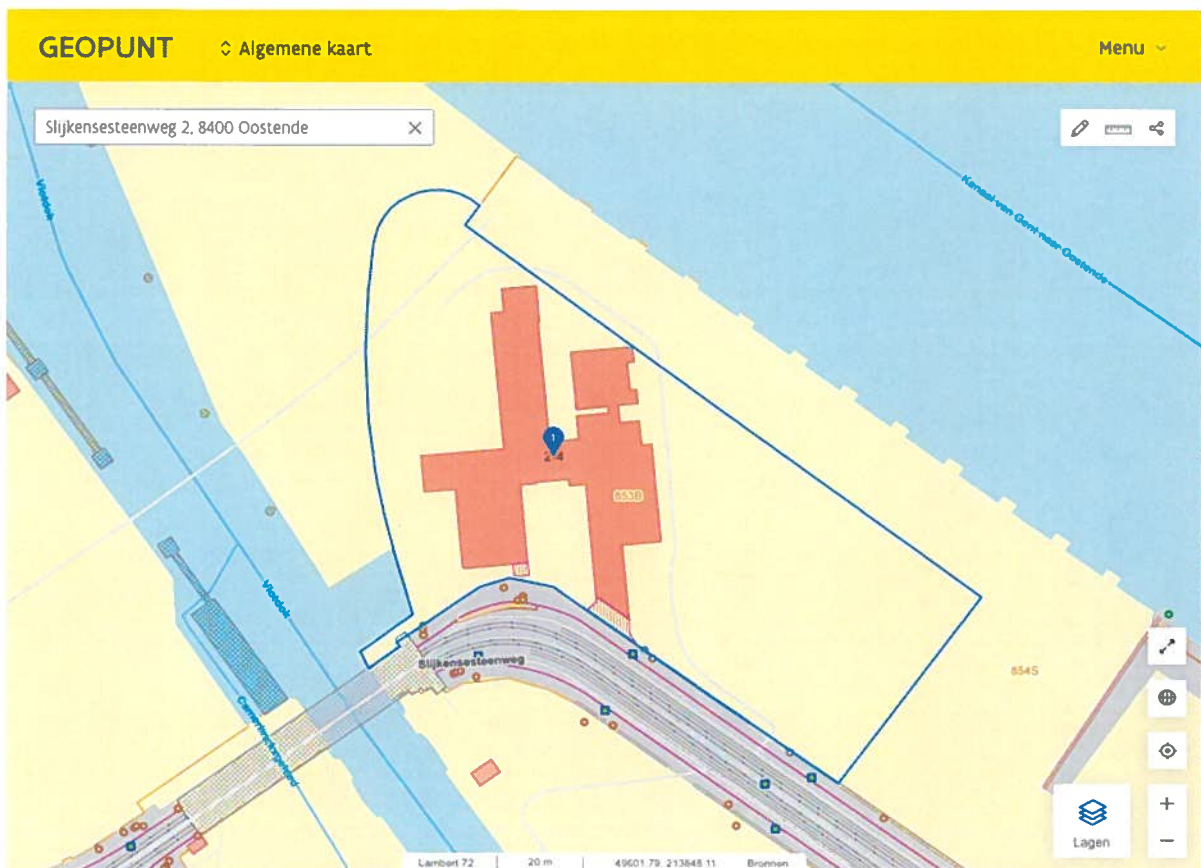


Projectnota

1. Beschrijving en ligging van het onroerend goed

Het te onteigenen onroerend goed betreft een perceel grond met daarop een multifunctioneel administratief gebouw gelegen te 8400 Oostende, Slijkensesteenweg 2 – 4. Het perceel van het te onteigenen onroerend goed is kadastraal gekend als Oostende, 2^{de} Afdeling, Sectie D, perceelnr. 853B en heeft een totale oppervlakte van 9.092 m².



In het blauw omrand het perceel met nr. 853B van het te onteigenen onroerend goed met daarop in het baksteenrood aangeduid het gebouw van het 'Havenhuis'. Uittreksels bovenaan (Algemene kaart) en onderaan (Luchtfoto winter 2022) genomen via Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be (Indicatieve aanduidingen).



Het onroerend goed heeft de volgende afmetingen:

Zie onteigeningsplan in bijlage

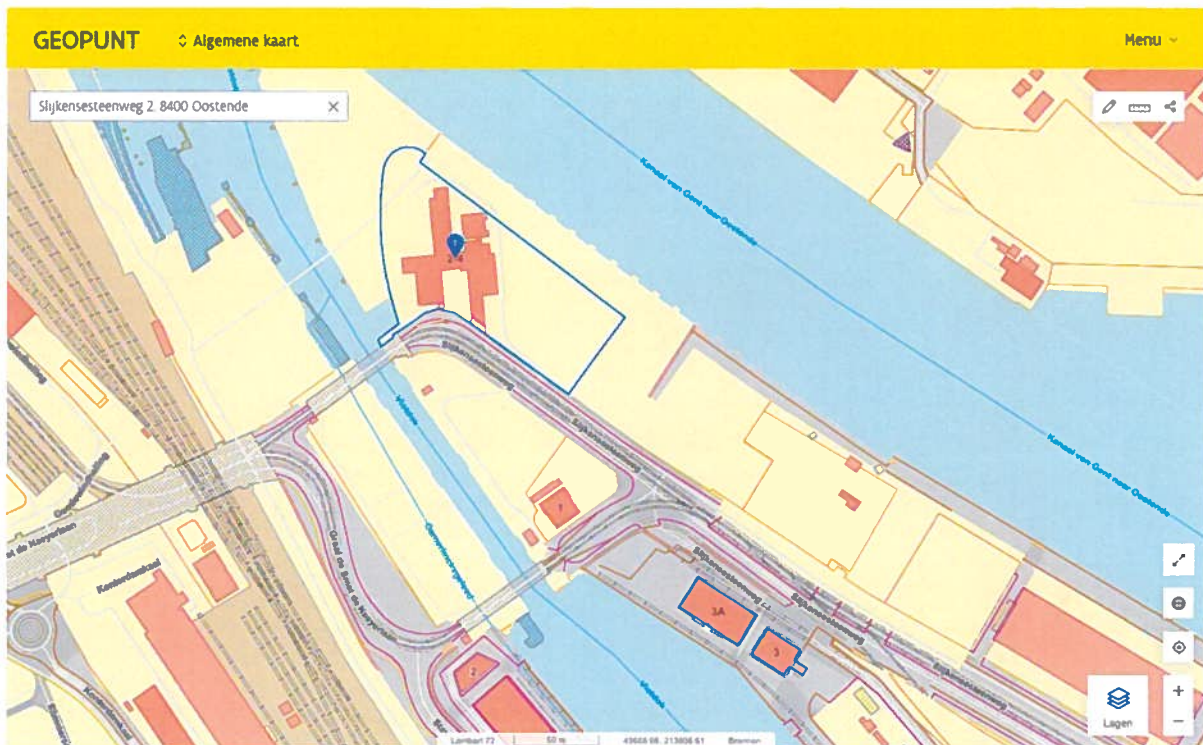
Het te onteigenen onroerend goed is eigendom van de Vlaamse Gemeenschap, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 (bus 50) en met ondernemingsnummer 0316.380.841.

Het gebouw op het te onteigenen onroerend goed betreft het gebouw van de voormalige 'Staatsmarineschool'. Aangezien de administratieve diensten van Haven Oostende reeds lange tijd in het gebouw aanwezig zijn, is het gebouw inmiddels echter algemeen gekend als het 'Havenhuis'.



Recente foto van het Havenhuis.

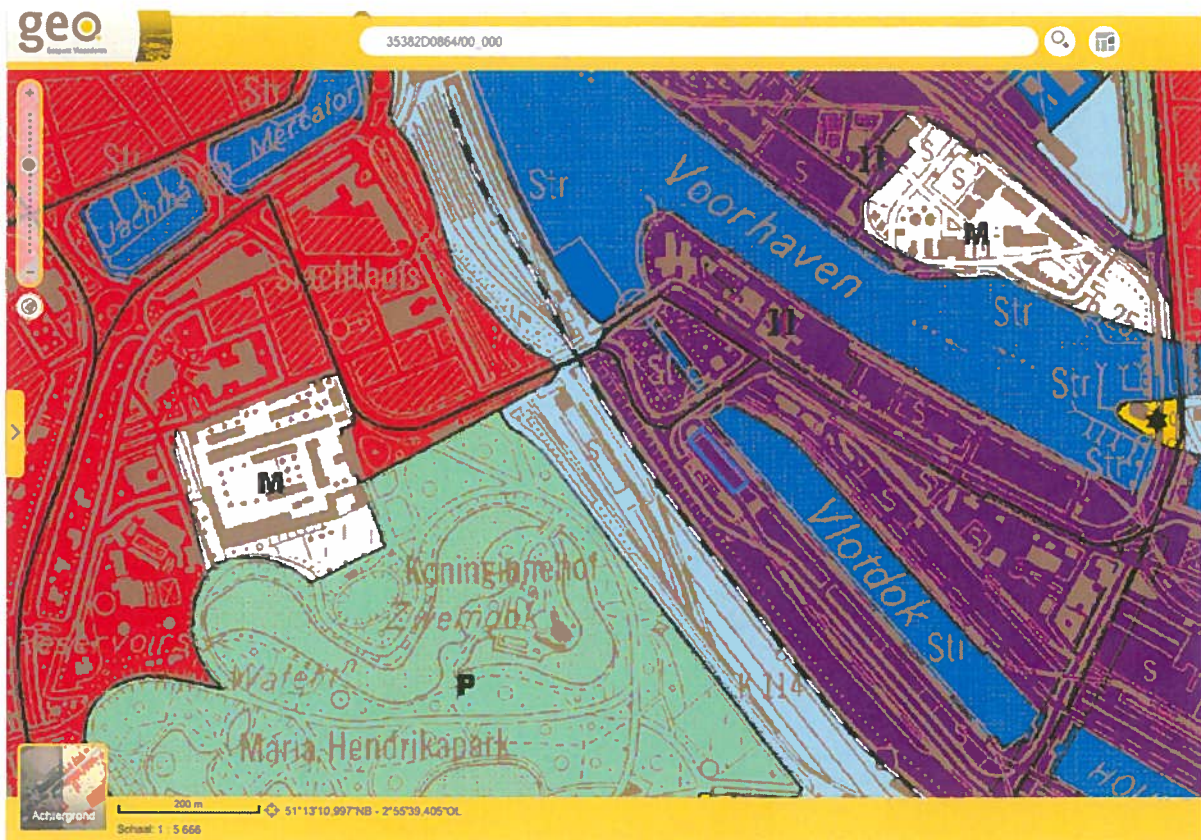
Het te onteigenen onroerend goed is strategisch gelegen in het kerngebied van de haven van Oostende aan de Slijkensesteenweg naast de Demeysluis in de voorhaven en in de nabijheid van de gronden en gebouwen aan de Oostkaai van het Vlotdok dewelke zich reeds in eigendom van Haven Oostende bevinden, met name meer bepaald de percelen en het gebouw van het zogenaamde 'Stapelhuis' ook gekend onder de Franstalige benaming 'Entrepot' (percelen kadastraal bekend als Oostende 2^{de} Afdeling, Sectie D, perceelnrs. 855C (Nijv./Grond), 856 (Magazijn), 70X6 (Woeste grond) en 70H2 (Magazijn)), en het perceel en gebouw van het zogenaamde 'Douanegebouw' (perceel kadastraal bekend als Oostende 2^{de} Afdeling, Sectie D, perceelnr. 70F). Het te onteigenen 'Havenhuis', het 'Stapelhuis/Entrepot' en het 'Douanegebouw' vormen als het ware een 'drie-eenheid' van beschermd en historisch belangrijke (zeehavengerelateerde) monumenten gelegen op de meest strategische ligging in het voorhavengebied.



Bovenaan in het blauw omrand, gelegen te Slijkensesteenweg 2-4, het te onteigenen onroerend goed met het 'Havenhuis'. Onderaan, gelegen te Slijkensesteenweg 3A, het 'Stapelhuis/Entrepot', gelegen te Slijkensesteenweg 3, en het 'Douanegebouw'. Uittreksel genomen via Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be (Algemene Kaart).

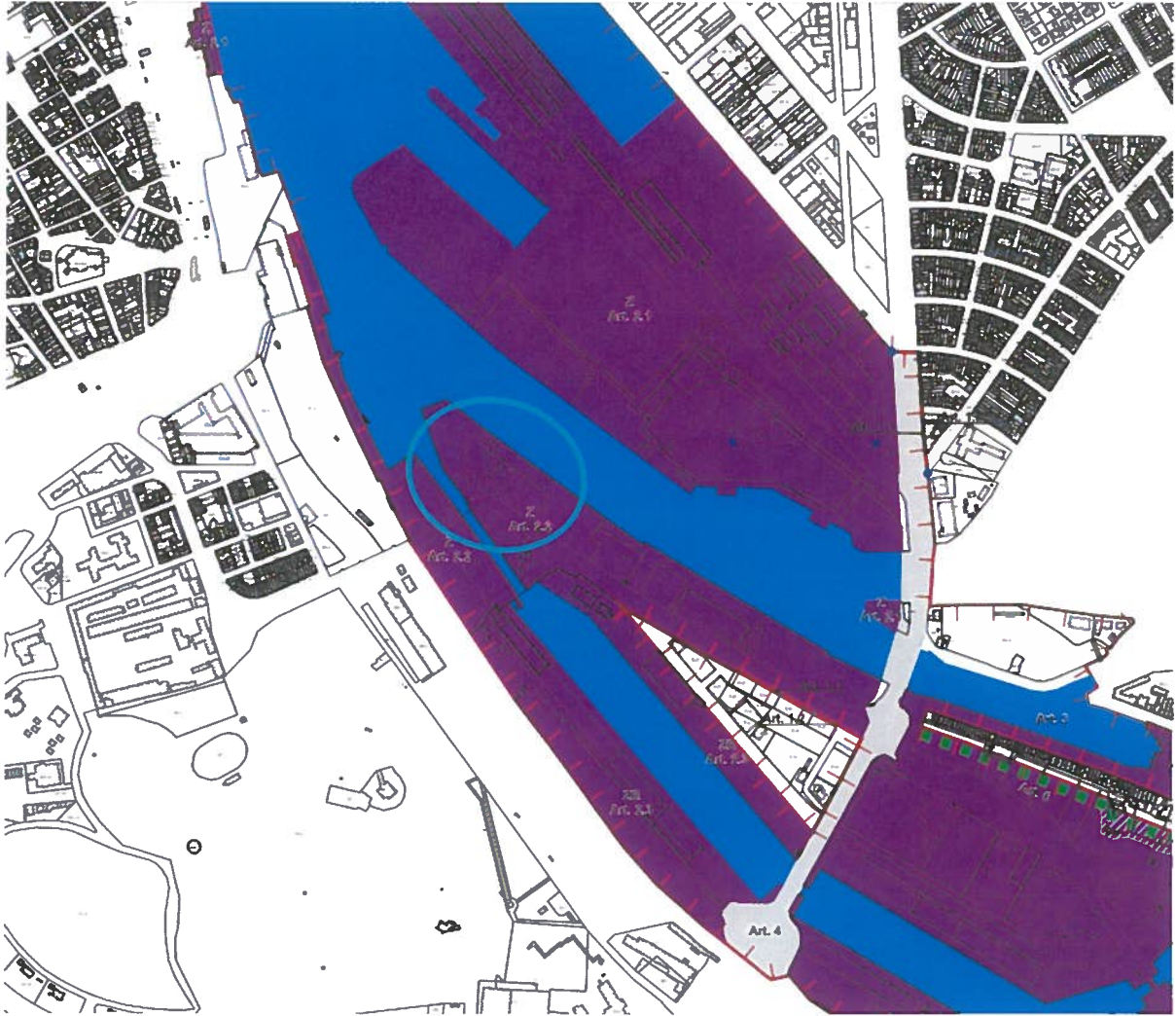
2. Ruimtelijke bestemming en stedenbouwkundige voorschriften

Het te onteigenen onroerend goed is gelegen in een zone voor milieubelastende industrie op het gewestplan Oostende – Middenkust (KB 26/01/1977 en latere wijzigingen).



Uittreksel genomen via Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be (dd. 9 november 2023).

Het te onteigenen onroerend goed is tevens gelegen in het Zeehavengebied van de Haven van Oostende en ligt o.g.v. artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Zeehavengebied Oostende (BS 22 april 2013) in een gebied met als bestemming bedrijvigheid in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.



Uittreksel van het grafisch plan bij het Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende via https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_02000_212_00293_0001.BG.3.Dossierstuk.GP.1 (dd. 9 november 2023)

Het voormelde artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende' luidt als volgt:

"Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

Artikel 2.2 Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven

Het gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams havengebied als onderdeel van de haven Oostende. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur. In dit gebied is de opwekking van energie toegelaten.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de haven en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe wordt ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde gerekend.

Het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie is niet toegelaten.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Bij de realisatie van het gebied moet ten minste gezorgd worden voor de nodige ruimte voor vertraagde afvoer van hemelwater.

Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van ecologische infrastructuur toegelaten. De ontwikkeling, het herstel en de instandhouding ervan mag geen hinderpaal, noch randvoorwaarde vormen voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid.

In het gebied zijn eveneens gebouwen of lokalen voor bewakingspersoneel toegelaten.

Voor zover er geen algemene adviesverplichting is, zijn handelingen die aan de onderstaande voorwaarden voldoen, alleen toegelaten nadat de gewestelijke dienst die bevoegd is voor de veiligheidsrapportering, advies heeft verstrekt volgens de bepalingen van de regelgeving op de ruimtelijke ordening over adviesvragen met betrekking tot vergunningsaanvragen. Het gaat over handelingen:

- in een gebied waar wonen is toegelaten, of over handelingen die een verhoging van het aantal aanwezigen toelaten;*
- in of aan een ziekenhuis, een school, een verzorgingsinstelling of een door publiek bezochte plaats of gebouw, met inbegrip van recreatiegebied;*
- die plaatsvinden binnen een straal van 2 km van een inrichting die valt onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 21 juni 1999 betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.*

Deze bepaling vervalt vanaf de inwerkingtreding van de regelgeving waarin de adviesverplichting van de gewestelijke dienst die bevoegd is voor de veiligheidsrapportering, wordt geregeld voor stedenbouwkundige vergunningen.”

3. Bodemattest

Het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 19 november 2020 verklaart dat het perceel een risicoground betreft. Volgens het bodemattest moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

Het perceel met nummer 853B van het te onteigenen onroerend goed is samen met het naastliggende perceel met nummer 854S opgenomen in een dossier bij de OVAM met dossiernr. 8037.

Voor dit dossier werd dd. 3 september 2004 een BBO opgemaakt (door ECOREM met dossiernummer: B06/5099.022.R1) en recent nog een OBO (door BOVAENVIRO+ dd. 25 april 2022 met referentie: 220182/SL). Deze onderzoeken hebben zich toegespitst op terreinen naast het terrein van het ‘Havenhuis’.

Eerder werd dd. 8 maart 1999 een OBO opgemaakt (door BUREAU VOOR MILIEU-ONDERZOEK met dossiernummer: R/RDG98290.902/MC) waarbij de onderzoekslocatie wel overeenstemt met het terrein van het 'Havenhuis' en waarbij werd besloten dat er geen verontreiniging in bodem en grondwater werd vastgesteld voor wat betreft de onderzochte parameters (p. 25/61):

5. ALGEMEEN BESLUIT

5.1. Bodem

| PERCEELNR. | VERONTREINIGING (=opname in het register van verontreinigde gronden) | BESCHRIJVEND ONDERZOEK NODIG ? |
|-------------------|---|---|
| 853B | geen | NEEN |

Er werd geen verontreiniging van de bodem vastgesteld voor wat betreft de onderzochte parameters. Het perceel 853B dient daarom niet te worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Er is geen ernstige aanwijzing voor een ernstige bedreiging en er dient geen beschrijvend onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2. Grondwater

| PERCEELNR. | VERONTREINIGING (=opname in het register van verontreinigde gronden) | BESCHRIJVEND ONDERZOEK NODIG ? |
|-------------------|---|---|
| 853B | geen | NEEN |

Er werd geen verontreiniging van het grondwater vastgesteld voor wat betreft de onderzochte parameters. Het perceel 853B dient daarom niet te worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Er is geen ernstige aanwijzing voor een ernstige bedreiging en er dient geen beschrijvend onderzoek te worden uitgevoerd.

Gezien het gegeven dat er in het verleden risico-activiteiten hebben plaatsgevonden is deze grond tevens een risicoground volgens de bepalingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

4. Projectplan

Haven Oostende wenst het onroerend goed te verwerven met het oog op de verdere ontwikkeling van zeehavengebonden activiteiten, waaronder in het bijzonder de zich reeds ter plaatse bevindende administratieve diensten van Haven Oostende, en ter waarborg van een gecoördineerd en duurzaam beheer van haar onroerend goed, in het kader van een geplande opwaardering van de naburige site aan het Vlotdok (deel van de Westkaai samen met tegenoverliggende deel van de Oostkaai) door Haven Oostende.

Inmiddels werd op de voormelde site van het Vlotdok het voormelde ‘Douanegebouw’ recent onteigend door Haven Oostende en werd het voormelde ‘Stapelhuis/Entrepot’ (eveneens in eigendom van Haven Oostende) reeds gerenoveerd en opnieuw in gebruik genomen als multifunctioneel kantoorgebouw. Recent werd door stad Oostende ook gestart werd met de renovatiewerken van de historische site van het ‘Koninklijk Stapelhuis Hangaar 1’.

De verwerving van het onroerend goed is in overeenstemming met het statutair doel van Haven Oostende. Het statutair doel van Haven Oostende omvat onder meer 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 (cfr. Art. 3.1 van de gecoördineerde statuten).

Haven Oostende mag, binnen de grenzen van haar doel, vrij beslissen over de verwerving, de aanwending en de vervreemding van lichamelijke en onlichamelijke 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 te onteigenen onroerend goed bevindt zich op een strategisch gelegen locatie in het kerngebied van de voorhaven naast de Demeysluis en in de onmiddellijke nabijheid van zowel het voormelde ‘Stapelhuis/Entrepot’ (Oostkaai Vlotdok zn), het ‘Douanegebouw’ (Slijkensesteenweg 3) als ‘Koninklijk Stapelhuis Hangaar 1’ (Stapelhuisstraat 1) aan het Vlotdok.



Uittreksel (Algemene kaart) genomen via Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be. Bovenaan in het blauw gearceerd het te onteigenen onroerende goed met daarop het ‘Havenhuis’. Daaronder in het blauw omrand de percelen van het ‘Stapelhuis/Entrepot’ (links) en het ‘Douanegebouw’ (rechts) gelegen aan de Westkaai

van het Vlotdok. Onderaan in het blauw omrand het het perceel van het 'Koninklijk Stapelhuis Hangaar 1' gelegen aan de Stapelhuisstraat 1.

Het te onteigenen onroerend goed met het gebouw van het 'Havenhuis' (beschermd monument met ID: 3810 en aanduidingsobjectlaag met ID: 14288 <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/14288>), maakt samen met het 'Stapelhuis' of 'Entrepot' (beschermd monument met ID: 1693 en aanduidingsobjectlaag met ID: 14018 <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/14018>), het 'Douanegebouw' (beschermd monument met ID: 1693 en aanduidingsobjectlaag met ID: 14019 <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/14019>), en het 'Koninklijk Stapelhuis Hangaar 1' (beschermd monument met ID: 1693 en aanduidingsobjectlaag met ID: 14017 <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/14017>) het historische 'hart' en centrum uit van de Haven van Oostende.

Het te onteigenen onroerend goed is uitermate geschikt voor de realisatie van zeehavengebonden bedrijvigheden in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften zoals bepaald bij artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende', waaronder de huisvesting van de administratieve diensten van Haven Oostende.

Het 'Havenhuis', onder statuut van beschermd monument (voormalige Staatsmarineschool met ID: 14288), bevindt zich sedert geruime tijd in structureel verval en dient dan ook dringend te worden gerestaureerd. Daarenboven is de ondergrond instabiel, waardoor het gebouw dreigt te verzakken, en dient deze dringend te worden gestabiliseerd. Aangezien de administratieve diensten en de zetel van Haven Oostende in het 'Havenhuis' gevestigd zijn, en dit reeds sedert enkele decennia, is het voor Haven Oostende m.o.o. de continuïteit van het bestuur essentieel dat het te onteigenen onroerend goed op deze locatie behouden blijft en geïntegreerd en duurzaam beheerd wordt door Haven Oostende.

Haven Oostende wenst de site, waar haar administratieve zetel gevestigd is en waar zodoende ook reeds het eigenlijke 'hart' van de administratieve bedrijvigheid van het havengebied gevestigd is, op te waarderen en geïntegreerd te ontwikkelen als zone voor de maritiem gebonden administratie van haarzelf en desgevallend resterende kantoren voor onder meer de Vlaamse Overheid.

In en om Oostende, één van de dertien Vlaamse centrumsteden, is er een structureel tekort aan kwalitatieve kantoornruimte en overheidsgebouwen. Het te onteigenen gebouw beschikt hiertoe over een hoog potentieel, mede gelet op het feit dat de site zeer vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer, en er ook ruim voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn. De site is dan ook bij uitstek geschikt om te worden ontwikkeld als zone voor maritiem gebonden (overheids-)administratie en kantoren. Aansluitend hierbij zal Haven Oostende, gelet op de strategische ligging in de voorhaven, de site verdere opwaarderen, reactiveren en weer in gebruik laten nemen door middel van het verlenen van concessies voor havengebonden bedrijvigheid. De opwaardering van de site zal de verdere positieve uitstraling van Haven Oostende en de tewerkstelling in Haven Oostende en het grootstedelijk gebied Oostende ten goede komen.

Haven Oostende NV van publiek recht 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.



Uittreksel (Luchtfoto winter 2022) genomen via Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be Bovenaan op het uittreksel hierboven in het blauw gearceerd het te onteigenen perceel met daarop het 'Havenhuis' waar de administratie en zetel van Haven Oostende gevestigd is. Bovenaan in het blauw omrand de percelen van het eveneens als monument beschermde gebouwen 'Stapelhuis' (links) en 'Douanegebouw' (rechts) gelegen aan de Oostkaai van het Vlotdok. Onderaan in het blauw omrand het nijverheidsgebouw 'Koninklijk Stapelhuis Hangaar 1' gelegen aan de Westkaai van het Vlotdok momenteel reeds in renovatie in opdracht van de eigenaar stad Oostende.

In het bijzonder de gebouwen 'Havenhuis', 'Stapelhuis/Entrepot' (recent reeds gerenoveerd) en 'Douanegebouw' vormen als het ware een 'drie-eenheid' van beschermde en historisch belangrijke (zeehavengerelateerde) monumenten gelegen op de meest strategische ligging in het voorhavengebied. Dat Haven Oostende de restauratie en het herstel van deze drie beschermde monumenten, dewelke op een strategische plaats in de voorhaven gelegen zijn, dan ook geïntegreerd en gecoördineerd wil laten plaatsvinden, met inachtneming van de regelgeving onroerend erfgoed, en met het oog op de ontwikkeling van een totale en geïntegreerde visie en beeldvorming, waarbij de site aan het Vlotdok (deel van de Westkaai samen met tegenoverliggende deel van de Oostkaai) opgewaardeerd en gereactiveerd kan worden ten dienste van de verdere verwezenlijking van het statutair doel van Haven Oostende, en ten behoeve van het algemeen nut.

Dat Haven Oostende meer bepaald en in het bijzonder ter plaatse van het te onteigenen gebouw 'Havenhuis', gelet op de zeer gunstige en strategische ligging in het voorhavengebied, in de eerste plaats zijn administratieve diensten verder wenst te behouden en te centraliseren, waarna de rest van het gebouw als kantoorruimte ter beschikking van de Vlaamse overheid gesteld kan worden. Met dit doel voor ogen is Haven Oostende dan ook bereid om op substantiële wijze in het onroerend goed te investeren teneinde het beschermde pand volgens de regels van de kunst te laten restaureren, waarbij het tegelijkertijd ook uitgerust zal kunnen worden om aan alle moderne noden en normen te voldoen.

Te dien einde wenst Haven Oostende het onroerend goed in kwestie dan ook te verwerven en is deze verwerving hoogdringend en noodzakelijk.

Op heden is het gebouw in een toestand waarbij er hoogdringend zeer belangrijke stabiliteits-herstellings- en restauratiewerken dienen uitgevoerd te worden. Hiervoor kan verwezen worden naar het rapport van erfgoedarchitect Sébastien Vermeersch en de raming van de kosten van de noodzakelijke werken.

Gelet op het bovenstaande zijn er dan ook duidelijk doorslaggevende redenen van algemeen belang aanwezig die de onteigening van het onroerend goed verantwoorden.

Bijlage: onteigeningsplan