

De site van het 'Havenhuis' (voormalige site van de Staatsmarineschool), Slijkensesteenweg 2-4 te 8400 Oostende, kadastraal gekend als Oostende, 2<sup>de</sup> Afdeling, Sectie D, perceelnr. 853B met een totale oppervlakte van 9.092 m<sup>2</sup> (grond en gebouw).

### Voorlopig onteigeningsbesluit.

Het Directiecomité,

Gelet op het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet);

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (het Vlaams Onteigeningsbesluit).

Gelet op het Decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens (Het Havendecreet);

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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Oostende';

Gelet op het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Het Onroerenderfgoeddecreet);

Overwegende dat Haven Oostende NV van publiek recht voor de verdere verwezenlijking van haar statutair doel en voor het algemeen nut dient over te gaan tot de verwerving van het volgende onroerend goed:

-een perceel grond met daarop een kantoorgebouw (het 'Havenhuis') gelegen te 8400 Oostende, Slijkensesteenweg 2 – 4 te 8400 Oostende, kadastraal gekend als Oostende, 2<sup>de</sup> Afdeling, Sectie D, perceelnr. 853B, groot 9.092m<sup>2</sup>.

Overwegende dat het te onteigenen onroerend goed eigendom is van de VLAAMSE GEMEENSCHAP, Beleidsdomein Kanselarij, Bestuur, Binnenlandse Zaken en Justitie, Agentschap Facilitair Bedrijf, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 60, met ondernemingsnummer 0220.923.141, en met vestigingseenheidsnummer 2.199.300.922;

Overwegende dat Haven Oostende NV van publiek recht 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. 12 december 2023 waarbij aan de Voorzitter, mevr. Charlotte Verkeyn, en aan de Gedelegeerd Bestuurder, dhr. Dirk Declerck, de machtiging wordt verleend om het te onteigenen onroerend goed te verwerven via de onteigeningsprocedure en hiervoor de nodige stappen te zetten;

### **1. Te onteigenen onroerend goed**

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

-een perceel grond met daarop een kantoorgebouw (het 'Havenhuis') gelegen te 8400 Oostende, Slijkensesteenweg 2 – 4 te 8400 Oostende, kadastraal gekend als Oostende, 2<sup>de</sup> Afdeling, Sectie D, perceelnr. 853B, groot 9.092m<sup>2</sup>.

### **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<sup>o</sup>, m) van het Vlaams 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<sup>o</sup> *juncto* artikel 2, 8<sup>o</sup> van het Havendecreet is Haven Oostende een havenbedrijf dat bevoegd is om tot onteigening over te gaan in de zin van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Bijgevolg is de onteigenende overheid Haven Oostende, naamloze vennootschap van publiek recht, met zetel te 8400 Oostende, Slijkensesteenweg 2, en met ondernemingsnummer 0259.978.212.

### **3. Rechtsgrond voor de onteigening**

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 (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 Autonoom Gemeentebedrijf Haven Oostende 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.

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

O.g.v. artikel 10 van het Havendecreet kunnen de havenbedrijven alle voor de uitoefening van hun bevoegdheden nodige roerende en onroerende goederen verwerven (§ 1). Na machtiging door de Vlaamse Regering, kunnen de havenbedrijven, overeenkomstig de wetgeving betreffende de onteigening ten algemene nutte, in eigen naam en voor eigen rekening onroerende goederen onteigenen die nodig zijn voor de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel (§ 2).

De habilitatiegrond in de zin van artikel 7, vijfde lid, van het Onteigeningsdecreet betreft artikel 10, § 2 van het Havendecreet.

#### **4. Onteigeningsdoel van algemeen nut**

Artikel 3.1 van de gecoördineerde statuten bepaalt dat Haven Oostende NV van publiek recht – 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).

Haven Oostende NV van publiek recht staat in voor de realisatie van de havengebonden activiteiten en beschikt tevens over een voorkooprecht 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 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, meer bepaald de percelen en het gebouw van het zogenaamde ‘Stapelhuis’ ook gekend onder de Franstalige benaming ‘Entrepot’ (percelen kadastraal bekend als Oostende 2<sup>de</sup> Afdeling, Sectie D, perceelnrs. 855C, 856, 70X6 en 70H2 en het perceel en gebouw van het zogenaamde ‘Douanegebouw’ (perceel kadastraal bekend als Oostende 2<sup>de</sup> Afdeling, Sectie D, perceelnr. 70F). Het te onteigenen ‘Havenhuis’, het ‘Stapelhuis/Entrepot’ en het ‘Douanegebouw’ vormen als het ware een ‘drie-eenheid’ van beschermde en historisch belangrijke (zeehavengerelateerde) monumenten gelegen op de meest strategische ligging in het voorhavengebied.

Het is essentieel dat het te onteigenen onroerend goed op deze locatie geïntegreerd beheerd wordt door Haven Oostende NV van publiek recht in functie van haar beleid en ter waarborg van de toekomstige ontwikkelingen.

Haven Oostende wenst de site, waar reeds haar administratieve zetel en administratieve diensten gevestigd zijn, 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 overtollige kantoren ten behoeve van o.a. de Vlaamse overheid. In en om Oostende, één van de dertien Vlaamse centrumsteden, is er een structureel tekort aan kwalitatieve kantoorruimte 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. 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.

Het te onteigenen gebouw 'Havenhuis' (voormalige Staatsmarineschool) werd bij Koninklijk Besluit van 19 februari 2002 beschermd als monument ('Staatsmarineschool' ID: 3810 en aanduidingsobjectlaag met ID: 14288).

Haven Oostende NV van publiek recht is reeds eigenaar van het naburige aan de Oostkaai van het Vlotdok gelegen 'Stapelhuis', ook nog gekend als het 'Entrepotgebouw' (perceel D856), dat bij Koninklijk Besluit van 22 september 1981 beschermd werd als monument ('Stapelhuis: gevels en bedakingen', ID: 1693), en is tevens reeds eigenaar van het eveneens naburige aan de Oostkaai van het Vlotdok gelegen 'Douanegebouw' (perceel D70F), dat evenzeer bij Koninklijk Besluit van 22 september 1981 beschermd werd als monument, ('Douanegebouw', ID: 1693). De restauratie van het 'Stapelhuis'/'Entrepot' door Haven Oostende werd recent beëindigd.

Ingeval van de verwerving van het te onteigenen onroerend goed kan Haven Oostende NV van publiek recht de opwaardering van de ruimere site van het Vlotdok samen met de daarboven liggende site van het 'Havenhuis' afronden ten dienste van de verdere verwezenlijking van het statutair doel van het Haven Oostende, en voor het algemeen nut.

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 locatie in het kerngebied van de voorhaven naast de Demeysluis en in de onmiddellijke nabijheid van zowel het voormelde 'Stapelhuis/Entrepot' (Oostkaai Vlotdok zn) als het 'Douanegebouw' (Slijkensesteenweg 3).

Het te onteigenen onroerend goed is dan ook uitermate geschikt voor de realisatie van zeehavengebonden bedrijvigheden in overeenstemming met het statutair doel van Haven Oostende NV van publiek recht en de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften zoals bepaald bij artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Zeehavengebied Oostende (BS 22 april 2013), zijnde bedrijvigheid in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

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 de voormelde beschermde monumenten 'Stapelhuis'/'Entrepot' (Oostkaai Vlotdok zn) en 'Douanegebouw' (Slijkensesteenweg 3) reeds eigendom zijn van Haven Oostende, en een gecoördineerd beheer hiervan noodzakelijk is, en gelet op de geplande opwaardering van de site aan het Vlotdok, 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. Minnelijke onderhandelingstermijn

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt geraamd op zes maanden (*cf.* art. 2, 8° Vlaams Onteigeningsdecreet).

De minnelijke onderhandelingstermijn van zes maanden vangt aan op de derde dag na de postdatum van de beveiligde zending waarmee de onteigende instantie degene die zij wenst te onteigenen op de hoogte brengt van voormelde de minnelijke onderhandelingstermijn (*cf.* art. 15, eerste lid Vlaams Onteigeningsdecreet).

## 7. 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 Vlaams Onteigeningsdecreet.

Gedaan te Oostende, op 08 januari 2024



Dirk Declerck  
CEO - Gedelegeerd Bestuurder Haven Oostende



Charlotte Verkeyn  
Voorzitter Haven Oostende