



departement Logistiek
dienst Patrimonium

dossiernummer:

1401336

Provincieraadsbesluit

betreft Leopoldskazerne - Aankoop blokken A, B en C,
eigendom Ministerie van Landsverdediging -
Onteigeningsprocedure
Definitieve vaststelling van het onteigeningsplan
verslaggever Hilde Bruggeman

1. Feitelijke en juridische gronden

De wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte.

De omzendbrief BB 2011/5. Besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.'s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

Artikel 42 § 1 en 2 en artikel 43 § 2, 12° van het Provinciedecreet.

Het besluit van de Provincieraad dd° 20 november 2013 m.b.t. de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan.

Het door de Deputatie georganiseerde openbaar onderzoek waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend.

2. Motivering

De Provincieraad besliste in de zitting van 20 november 2013 over te gaan tot het opstarten van de aankoopprocedure via een minnelijke onteigening voor de blokken A, B en C van Leopoldskazerne, kadastraal gekend als Gent, 5^e Afdeling, Sectie E, nummer 745 F. In dezelfde zitting werd tevens het voorlopig onteigeningsplan vastgesteld.

Conform de bepalingen van de omzendbrief BB 2011/5 die de onteigeningsprocedure beschrijft werd een openbaar onderzoek georganiseerd dat liep van 10 tot en met 24 februari 2014. De bekendmaking gebeurde via de website van de Provincie Oost-Vlaanderen en via het infobord aan de ingang van het Provinciehuis. De eigenaar – het Ministerie van Landsverdediging - werd tevens met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de modaliteiten van het openbaar onderzoek. Er werden geen bezwaren ingediend.

./...

De Provincieraad besliste in de zitting van 20 november 2013 over te gaan tot het opstarten van de aankoopprocedure via een minnelijke onteigening voor de blokken A, B en C van Leopoldskazerne, kadastraal gekend als Gent, 5^e Afdeling, Sectie E, nummer 745 F. In dezelfde zitting werd tevens het voorlopig onteigeningsplan vastgesteld.

Conform de bepalingen van de omzendbrief BB 2011/5 die de onteigeningsprocedure beschrijft werd een openbaar onderzoek georganiseerd dat liep van 10 tot en met 24 februari 2014. De bekendmaking gebeurde via de website van de Provincie Oost-Vlaanderen en via het infobord aan de ingang van het Provinciehuis. De eigenaar – het Ministerie van Landsverdediging - werd tevens met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de modaliteiten van het openbaar onderzoek. Er werden geen bezwaren ingediend.

De volgende stap in de procedure is de definitieve vaststelling van het onteigeningsplan. Het dossier dat moet worden doorgestuurd naar het Agentschap Binnenlands Bestuur dient volgende elementen te bevatten:

1. Besluiten Provincieraad

Vier exemplaren van de besluiten m.b.t. de voorlopige en definitieve vaststelling van het onteigeningsplan. De besluiten bevatten de identificatiegegevens van het te onteigenen goed, de noodzaak en het duidelijk omschreven doel van de verwerving in het kader van het openbaar nut.

De onteigeningsmachtiging wordt aangevraagd om de minnelijke verkoop aan de onteigenende overheid mogelijk te maken. De federale overheid kan haar goederen niet zomaar onderhands en zonder mededinging verkopen. Naast een openbare verkoopprocedure is er de mogelijkheid om het goed voor doeleinden van openbaar nut over te dragen aan een andere overheid via een onteigening.

Naast de noodzaak van onteigening dient bij de definitieve vaststelling van het onteigeningsplan tevens het doel expliciet en grondig te worden omschreven.

In de zoektocht naar duurzame huisvesting en centralisatie van de diverse provinciale diensten en instellingen werden in het verleden reeds verschillende pistes onderzocht: Sint-Pietersstation, The Loop, Dampoort, Oude Dokken, Gouvernmentstraat 1 + 28, Het Zuid en de Leopoldskazerne.

Uiteindelijk werd het onderzoek toegespitst op een afweging van de sites Het Zuid en Leopoldskazerne. Hierna worden de pro's, de contra's en de uitdagingen van beide locaties besproken en wordt er een besluit getrokken.

Site Het Zuid

Pro:

- compactheid van het gebouw waardoor energetisch efficiënt
- bouwfysische toestand

./...

- in historisch centrum
- nabijheid openbaar vervoer
- bereikbaarheid wagen, eigen parking

Contra

- geen volledige centralisatie
- boven winkelcentrum
- kleine 'footprint' voor inkom en alle circulaties, logistiek, protocol
- in mede-eigendom
- grote bouwdiepte - beperkte plafondhoogte en daglichttoetreding
- tijdelijke huisvesting personeel noodzakelijk
- grote overlast met bijhorende kosten tijdens bouwwerken, moeilijke werfinrichting

Uitdagingen

- uitstraling van het gebouw versus provinciale identiteit
- organisatie inkom met de diverse circulatiestromen zonder buitenruimte
- opwaardering gebouw t.o.v. de nadelen diepte, hoogte, daglicht

Afweging kosten/baten (zie tabel als bijlage)

Kost renovatie / nieuwbouw	40 000 000 EUR
Nevenkosten (schadevergoeding, maatregelen medeëigendom, tussentijdse verhuis)	3 205 000 EUR
Baten bij verkoop eigendommen	-14 993 802 EUR
Potentiële verkoopwaarde restruimte	<u>-9 000 000 EUR</u>
Saldo (kost)	19 211 198 EUR

Site Leopoldskazerne blokken A,B,C

De bestaande gebouwen dienen aangevuld te worden met een nieuwbouwgedeelte.

Pro:

- eigenaar van kelder tot dak
- volledige centralisatie
- nabijheid openbaar vervoer - eigen parking
- duurzame basisstructuur
- 'potentie' van de site; functionele mogelijkheden i.f.v. behoeften, circulatiestromen en logistieke activiteiten, ook op langere termijn
- eigen gezicht en uitstraling als bestuurlijke overheid.
- geen tijdelijke huisvestingskosten personeel
- minder overlast tijdens bouwwerken
- passief standaard bij nieuwbouwgedeelte
- exploitatiekosten lager door hogere graad van centralisatie
- mogelijkheid voor alternatieve energieopwekking

./...

Contra

- erfdienstbaarheid t.o.v. de resterende blokken D,E,F,G,H,I (eigendom stad Gent) voor wagens en toelevering
- gebouwen verspreid, niet compact, waardoor energetisch minder efficiënt en meer onderhoudslast
- visibiliteit t.o.v. R40 (ring)
- blok D geen eigendom maar impact op binnenkoer groot (zicht, inkijk)
- niet in historisch centrum met bijhorende winkelinfrastructuur

Uitdagingen

- hoe omgaan met huidige gesloten karakter van de kazerne, visibiliteit en relatie met buurt én het deel stad Gent dat niet wordt verbouwd.
- hoe alle functies en inkom met de diverse circulatiestromen organiseren gezien de diverse gebouwen niet in verbinding staan (blok A,B,C, nieuwbouw en binnenplein)
- energiepeil optimaliseren bestaande gebouwen en nieuwbouw

Afweging kosten/baten (zie tabel als bijlage)

Kost renovatie/ nieuwbouw	67 000 000 EUR
Nevenkosten (aankoop, betaald ereloon)	15 049 000 EUR
Baten bij verkoop eigendommen	-86 658 802 EUR
Potentiële verkoopwaarde restruimte	<u>0 EUR</u>
Saldo	-4 609 802 EUR
Opbrengst	4 609 802 EUR

Besluit

De pro en contra's en het kosten-batenoverzicht tonen de voordelen van de site Leopoldskazerne t.o.v. de site aan 'Het Zuid'

Bij aankoop van de Leopoldskazerne wordt opnieuw aangesloten met het oorspronkelijk beoogde ambitieniveau van de Henleykaai, namelijk een volledige centralisatie van alle provinciale diensten inclusief logistiek, op eigen terrein. De aankoop van de site Leopoldskazerne heeft de voorkeur omwille van de hogere potentie van de site, de uitstraling, geen mede-eigendom, verkoopwaarde.

Ondanks een zwaardere investering voor renovatie in de Leopoldskazerne bedraagt, bij valorisatie van de te verlaten eigendommen, de financiële meerwaarde t.o.v. de site Het Zuid

$$\begin{aligned}
 & 19\,211\,198 \text{ EUR (kost Het Zuid)} \\
 & + \underline{4\,609\,802 \text{ EUR}} \text{ (batig saldo Leopoldskazerne)} \\
 & = 23\,821\,000 \text{ EUR}
 \end{aligned}$$

./...

2. Openbaar onderzoek

Het dossier m.b.t. het openbaar onderzoek: bewijs van kennisgeving aan de eigenaar, proces verbaal van opening, proces verbaal van sluiting. Er werden geen bezwaren ingediend.

3. Onteigeningsplan

De voorlopige en definitieve onteigeningsplannen in vier exemplaren met aanduiding van het goed en bijhorende tabel der innemingen.

4. Schattingsverslag

Het schattingsverslag: in het schattingsverslag dd° 24 januari 2013, opgemaakt op door het Aankoopcomité Gent 1, werd de waarde van de te onteigenen goederen als volgt bepaald:

Blok A:	4 090 000 EUR
Blok B:	3 520 000 EUR
Blok C:	3 550 000 EUR
Annexe links:	480 000 EUR
Annexe rechts:	490 000 EUR
<u>Paradeplein:</u>	<u>1 170 000 EUR</u>
Totaal:	13 300 000 EUR

5. Budgettaire regeling

In de eerste reeks budgetwijzigingen 2014, die op 26 maart 2014 aan de Provincieraad wordt voorgelegd is een krediet van 13 669 000 EUR (inclusief 3% wederbeleggingsvergoeding) ingeschreven voor de aankoop van het gedeelte van de Leopoldkazerne waarop de onteigeningsprocedure betrekking heeft:

"beleidsdoelstelling 2014000083: Provinciale administratie centraliseren in het nieuw provinciehuis - actieplan 2014000341: realisatie provinciehuis - actie 2014002113 - Leopoldskazerne: nieuw provinciehuis - budgetsleutel: 2014/221000/10/0119 Gebouwen - gemeenschapsgoederen/overige algemene diensten - investeringsenvelop: 20141001 - investeringen interne organisatie"

6. Desaffectatie

In geval het een onteigening van een ander openbaar bestuur betreft: een document waaruit de desaffectatie blijkt. Met het proces-verbaal NR 3120 – overgave van onroerende goederen van het militair domein aan de administratie van de btw, registratie en domeinen – werden de betreffende goederen voor vervreemding overgegeven aan het Aankoopcomité Gent 1. Deze overgave impliceert de desaffectatie.

7. Het bodemattest met verduidelijking over de mogelijke verontreiniging

In 2008 werd een bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Landsverdediging. De conclusie was dat het perceel niet diende te worden opgenomen in het register der verontreinigde gronden. Het bodemonderzoek wordt aan het onteigeningsdossier toegevoegd.

./...

De procedure voorziet echter dat de overheid die de onteigening aanvraagt expliciet moet verklaren bereid te zijn de kosten van een eventuele sanering van de gronden op zich te nemen

8. Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Met het schrijven dd° 31 januari 2014 werd gunstig advies verleend.

3. Besluit

Met 41 ja-stemmen, tegen 25 nee-stemmen

Artikel 1

De onteigeningsmachtiging aan te vragen in toepassing van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte met het oog op de verwerving van de blokken A, B en C van Leopoldskazerne, kadastraal gekend als Gent, 5^e Afdelling, Sectie E, nummer 745 F.

Artikel 2

Het onteigeningsplan (in vijf exemplaren) met bijhorende innemingtabel definitief vast te stellen en samen met de tabel m.b.t. de kosten en baten van de sites Het Zuid en Leopoldskazerne te viseren als bijlage aan dit besluit.

Artikel 3

Te verklaren als overheid die de onteigening aanvraagt bereid te zijn de kosten van een eventuele sanering van de gronden op zich te nemen.

Artikel 4

Via de eerste reeks budgetwijzigingen 2014 een krediet van 13 669 000 EUR (inclusief 3% wederbeleggingsvergoeding) te voorzien voor de aankoop van het gedeelte van de Leopoldskazerne waarop de onteigeningsprocedure betrekking heeft.

Gent, 26 maart 2014

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Marc De Buck