

Wegen en Verkeer Antwerpen
Lange Kievitstraat 111-113 bus 41
2018 Antwerpen
Tel. 03 224 68 11
wegen.antwerpen@vlaanderen.be
www.wegenenverkeer.be

VERSLAG OPENBAAR ONDERZOEK ONTEIGENINGEN

////////////////////////////////////

Betreft: Onteigening voor het algemeen nut in het kader van de aanleg van de herinrichting van de N111 in Kapellen

////////////////////////////////////

Bijlage bij het definitief onteigeningsbesluit voor de realisatie van onteigeningen op het grondgebied van de gemeente Kapellen, langsheen de N111 Klinkaardstraat

1. Periode openbaar onderzoek:

Het voorlopig onteigeningsbesluit van 14-07-2021, de onteigeningsplannen, de projectnota en overige bijlagen, werden onderworpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 17 e.v. van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 15 januari 2024 tot en met 14 februari 2024.

De formaliteiten betreffende het openbaar onderzoek van het voorlopig onteigeningsbesluit, onteigeningsplan, projectnota en overige bijlagen, dienen te voldoen aan de vereisten conform artikel 17 e.v. van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, alsook de artikelen 11 e.v. van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Daarbij werden de vereiste documenten gedurende de periode van 15 januari 2024 tot en met 14 februari 2024 ter inzage gelegd op het Administratief centrum van Kapellen, balie Ruimte & Wonen, Bruggeske 1, 2950 Kapellen. Gedurende het openbaar onderzoek waren de documenten ook beschikbaar op de gemeentelijke webpagina en de website van de onteigenende instantie zijnde het Agentschap Wegen en Verkeer.

Tevens werden volgende modaliteiten inzake bekendmaking hierbij in acht genomen:

- aanplakking ter plaatse;
- een bericht op de website van de gemeente;
- een bericht op de website van de onteigenende instantie;

- een bericht in het Belgisch Staatsblad;
- een afzonderlijke mededeling die met een beveiligde zending werd gestuurd naar de woonplaats van de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het onteigeningsplan;
- een bericht in lokaal drukwerk.

Dit met de vermelding van de duurtijd van het openbaar onderzoek, de plaats van het te onteigenen goed, de plaats waar het dossier kon ingekeken worden en de plaats waar men bezwaren of opmerkingen kon indienen. Ook werd de raadpleegbaarheid van het dossier op de gemeentelijke website vermeld.

Aldus werd aan de formaliteiten van het openbaar onderzoek voldaan.

2. Ingediende opmerkingen/bezwaren en behandeling van de bezwaren

Aantal op ontvankelijke wijze ingediende opmerkingen/bezwaren: 3

Bezwaarschrift 1: Kadastraal 11023A0523/00Y002 (oorspronkelijk 11023A0523/00L002), Klinkaardstraat 106 te Kapellen

Op ontvankelijke wijze ingediend, per aangetekend schrijven op 11 februari 2024.

Omschrijving opmerkingen/bezwaar:

1. De bezwaarindiener meldt dat hij bezorgd is over de gevolgen voor zijn eigendom, zijn levenskwaliteit en die van zijn gezin. Hij meldt dat hij op de hoogte was van de mogelijke plannen voor de herinrichting maar de concrete uitvoering is volgens de bezwaarindiener een inbreuk op zijn eigendomsrechten en brengen praktische problemen met zich mee. Volgens de bezwaarindiener brengt het verlies van een deel van de voortuin esthetische schade toe aan zijn eigendom en parkeren van zijn auto's wordt bemoeilijkt.
2. De bezwaarindiener meldt dat zijn mobiliteit en comfort beperkt zal worden en de waarde van zijn eigendom wordt aangetast. De afname van beschikbare parkeerruimte tast volgens hem zijn persoonlijke levenskwaliteit aan. Volgens de bezwaarindiener zal de waarde van zijn woning verminderen en zijn vermogen om zijn eigendom te verkopen of te verhuren in de toekomst beïnvloeden.
3. De bezwaarindiener meldt dat hij meerdere malen geprobeerd heeft om tot een constructieve oplossing te komen door midden van gesprekken met de onderhandelaar. Hij heeft onlangs nog een reactie ingediend waarop nog geen replek is gekomen en voegt het schrijven toe als bijlage.
4. In het schrijven maakt de bezwaarindiener melding van volgende zaken:
 - De afmetingen van de oprit in vergelijking met de afmetingen van zijn voertuigen maken het onmogelijk om door de onteigening zijn voertuigen nog veilig te stellen (niet (deels) op de openbare weg)
 - Hij zal een tuinhuis en zwembad plaatsen in zijn achtertuin conform de geldende stedenbouwkundige reglementering
 - De vergoeding is volgens de bezwaarindiener niet-conform gelet op het feit dat hij niet ter dege werd geïnformeerd over de berekeningswijze, gezien de gevolgen van de onteigening voor de waarde van zijn onroerend goed en de hinder dat de bedrijfsvoering zal ondervinden.

Standpunt onteigende instantie:

1. De huidige fietsinfrastructuur is momenteel gevaarlijk en is niet conform het fietsvademeccum (<https://wegenenverkeer.be/sites/default/files/uploads/documenten/Vademecum%20Fietsvoorzielingen.pdf>). De huidige inrichting van de N111 bestaat uit een 2x1 rijbaan met aanliggende gelijkvloerse fietspaden terwijl er een snelheidsregime van 50km/u geldt binnen de bebouwde kom en een snelheidsregime van 70km/u buiten de bebouwde kom. Conform het fietsvademeccum moet er voor dit snelheidsregime minstens sprake moet zijn van een aanliggend verhoogd fietspad in de zone 50 en een vrijliggend fietspad in de zone 70. De minimum breedte van het fietspad volgt ook uit de richtlijnen van het fietsvademeccum.

Een afdoende uitgeruste en ingerichte fietsinfrastructuur is onontbeerlijk voor het vlotte en veilige verloop van het fietsverkeer, aangezien de N111 deel uitmaakt van het functioneel fietsroutenetwerk. De herinrichting is van openbaar nut en zal de leefbaarheid van de N111 aanzienlijk verhogen. De voortuin zal door de herinrichting deels worden ingenomen voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur. Het volgende werd opgenomen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning dd. 04/12/2013 van dit perceel met betrekking tot de voortuin: de oprit moet beperkt blijven tot maximum 3,5m breed en het toegangspad naar de voordeur mag maximum 1 meter breed zijn. Het overige gedeelte van de verharding moet uitgevoerd worden in grasdals. In de huidige toestand is over een volledige breedte van het perceel verharding aangebracht. De zone die zal ingenomen worden, werd niet ingericht. De inneming zal dus geen esthetische schade toebrengen vergeleken met de huidige ingerichte toestand. De niet-ingerichte zone van de voortuin zal met nieuwe infrastructuur worden ingericht.

De bezwaarindiener heeft na de herinrichting nog steeds de mogelijkheid om te parkeren: in zijn inpandige garage, op zijn oprit voor de garage op het eigen terrein of op de langsparkeerplaatsen die ter hoogte van zijn woning zullen worden voorzien. In de motiveringsnota bijgevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ook gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht wordt omdat het een eengezinswoning voorziet met een inpandige garage.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

2. Het onteigeningsdoel kadert in het algemeen belang. Door de herinrichting zal de veiligheid en de leefbaarheid van de N11 aanzienlijk verhogen, het verhoogt de aantrekkelijkheid van de omgeving en geeft een positieve bijdrage aan de waarde van de woning. De bezwaarindiener heeft na de herinrichting nog steeds de mogelijkheid om te parkeren: in zijn inpandige garage, op zijn oprit voor de garage op het eigen terrein of op de langsparkeerplaatsen die ter hoogte van zijn woning zullen worden voorzien. In de motiveringsnota bijgevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ook gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht wordt omdat het een eengezinswoning voorziet met een inpandige garage.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

3. Met het Vlaamse Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beoogt de decreetgever de rechtszekerheid van alle betrokkenen in verband met de minnelijke verwervingsplicht (lees: onderhandelingsplicht) te vergroten.

De decretale regeling vereist dat aan bezwaarindiener een aantoonbare, redelijke en ernstige onderhandelingspoging ondernomen wordt, waarbij het minnelijk verwervingsaanbod objectief en gemotiveerd moet zijn/steun vindt in de gevoerde onderhandelingen.

De rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen stelde hierover nog (Rb. Antwerpen, 27 januari 2022) dat een gewaarborgde onteigeningsvoorwaarde vereist dat een onderhandeling uit moet gaan van een in concreto billijke schadevergoeding, gelet anders de onderhandelingsplicht uitgehold wordt.

Vereist is dat een redelijke poging ondernomen wordt, dewelke ook gebeurd is. De verwachting van bezwaarindieners strookt immers niet met de implicaties van het project en de billijkheid van de vergoeding, waardoor de ondernomen poging niet onredelijk is. De omstandigheid dat bezwaarindieners een vergoeding beoogt dewelke voor de onteigenende instantie niet realistisch is, maakt de ondernomen poging dan ook niet onredelijk. Niettemin werden alle wettelijke verplichtingen inzake de onderhandelingsplicht nageleefd en gewaarborgd.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

4. De zaken vermeld in het bijgevoegde schrijven worden ook behandeld:

- De bezwaarindieners heeft na de herinrichting nog steeds de mogelijkheid om te parkeren: in zijn inpandige garage, op zijn oprit voor de garage op het eigen terrein of op de langspaarkeerplaatsen die ter hoogte van zijn woning zullen worden voorzien
- Het plaatsen van tuinhuis en zwembad zal nog steeds mogelijk zijn
- Met het Vlaamse Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beoogt de decreetgever de rechtszekerheid van alle betrokkenen in verband met de minnelijke verwervingsplicht (lees: onderhandelingsplicht) te vergroten.

De decretale regeling vereist dat aan bezwaarindieners een aantoonbare, redelijke en ernstige onderhandelingspoging ondernomen wordt, waarbij het minnelijk verwervingsaanbod objectief en gemotiveerd moet zijn/steun vindt in de gevoerde onderhandelingen.

De rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen stelde hierover nog (Rb. Antwerpen, 27 januari 2022) dat een gewaarborgde onteigeningsvoorwaarde vereist dat een onderhandeling uit moet gaan van een in concreto billijke schadevergoeding, gelet anders de onderhandelingsplicht uitgehold wordt. Vereist is dat een redelijke poging ondernomen wordt, dewelke ook gebeurd is. De verwachting van bezwaarindieners strookt immers niet met de implicaties van het project en de billijkheid van de vergoeding, waardoor de ondernomen poging niet onredelijk is. De omstandigheid dat bezwaarindieners een vergoeding beoogt dewelke voor de onteigenende instantie niet realistisch is, maakt de ondernomen poging dan ook niet onredelijk. Niettemin werden alle wettelijke verplichtingen inzake de onderhandelingsplicht nageleefd en gewaarborgd.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

Gelet op de behandeling van de bezwaarpunten blijkt duidelijk dat het bezwaar als ongegrond beschouwd moet worden.

Bezwaarschrift 2: Kadastraal 11023A0523/00Y002 (oorspronkelijk 11023A0523/00L002), Klinkaardstraat 106 te Kapellen

Op ontvankelijke wijze ingediend, per aangetekend schrijven op 11 februari 2024.

Omschrijving opmerkingen/bezwaar:

1. De bezwaarindieners meldt dat de onteigening ernstige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering en de toekomstige groei van zijn bedrijf. De voorgestelde onteigening heeft volgens hem een directe impact op de operationele capaciteit, de reputatie, groeimogelijkheden en financiële stabiliteit.

De bezwaarindiener meldt dat de onteigening een aanzienlijke beperking zal opleggen aan de operationele capaciteit. Het verlies van ruimte op het terrein resulteert in minder parkeergelegenheid voor bedrijfsvoertuigen, om klanten te ontvangen en beperkte mogelijkheden om leveranciers te accommoderen. Volgens de bezwaarindiener zal het vermogen om nieuwe projecten aan te nemen en hun dienste uit te breiden beperken.

2. De verminderde ruimte en bereikbaarheid van het terrein tast volgens de bezwaarindiener de professionele uitstraling aan. Dit kan volgens hem potentiële klanten afschrikken en de groei van het bedrijf belemmeren.
3. De bezwaarindiener meldt dat hij meerdere malen geprobeerd heeft om tot een constructieve oplossing te komen door midden van gesprekken met de onderhandelaar. Hij heeft onlangs nog een reactie ingediend waarop nog geen repliek is gekomen en voegt het schrijven toe als bijlage.
4. In het schrijven maakt de bezwaarindiener melding van volgende zaken:
 - De afmetingen van de oprit in vergelijking met de afmetingen van zijn voertuigen maken het onmogelijk om door de onteigening zijn voertuigen nog veilig te stellen (niet (deels) op de openbare weg)
 - Hij heeft zal een tuinhuis en zwembad plaatsen in zijn achtertuin conform de geldende stedenbouwkundige reglementering
 - De vergoeding is volgens de bezwaarindiener niet-conform gelet op het feit dat hij niet ter dege werd geïnformeerd over de berekeningswijze, gezien de gevolgen van de onteigening voor de waarde van zijn onroerend goed en de hinder dat de bedrijfsvoering zal ondervinden.

Standpunt onteigende instantie:

1. De bereikbaarheid blijft na de herinrichting nog steeds gewaarborgd. Bezoekers kunnen gebruik maken van de conforme fietspaden of gebruik maken van de langsparkeerplaatsen die ter hoogte van het perceel voorzien worden. In de motiveringsnota bijgevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ook gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht wordt omdat het een eengezinswoning voorziet met een inpandige garage.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

2. De bereikbaarheid blijft na de herinrichting nog steeds gewaarborgd. Bezoekers kunnen gebruik maken van de conforme fietspaden of gebruik maken van de langsparkeerplaatsen die ter hoogte van het perceel voorzien worden. In de motiveringsnota bijgevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd ook gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht wordt omdat het een eengezinswoning voorziet met een inpandige garage.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

3. Met het Vlaamse Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beoogt de decreetgever de rechtszekerheid van alle betrokkenen in verband met de minnelijke verwervingsplicht (lees: onderhandelingsplicht) te vergroten.

De decretale regeling vereist dat aan bezwaarindiener een aantoonbare, redelijke en ernstige onderhandelingspoging ondernomen wordt, waarbij het minnelijk verwervingsaanbod objectief en gemotiveerd moet zijn/steun vindt in de gevoerde onderhandelingen.

De rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen stelde hierover nog (Rb. Antwerpen, 27 januari 2022) dat een gewaarborgde onteigeningsvoorwaarde vereist dat een onderhandeling uit moet

gaan van een in concreto billijke schadevergoeding, gelet anders de onderhandelingsplicht uitgehold wordt.

Vereist is dat een redelijke poging ondernomen wordt, dewelke ook gebeurd is. De verwachting van bezwaarindieners strookt immers niet met de implicaties van het project en de billijkheid van de vergoeding, waardoor de ondernomen poging niet onredelijk is. De omstandigheid dat bezwaarindieners een vergoeding beoogt dewelke voor de onteigenende instantie niet realistisch is, maakt de ondernomen poging dan ook niet onredelijk.

Niettemin werden alle wettelijke verplichtingen inzake de onderhandelingsplicht nageleefd en gewaarborgd.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

4. De zaken vermeld in het bijgevoegde schrijven worden ook behandeld:

- De bezwaarindieners heeft na de herinrichting nog steeds de mogelijkheid om te parkeren: in zijn inpandige garage, op zijn oprit voor de garage op het eigen terrein of op de langspaarkeerplaatsen die ter hoogte van zijn woning zullen worden voorzien
- Het plaatsen van tuinhuis en zwembad zal nog steeds mogelijk zijn
- Met het Vlaamse Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beoogt de decreetgever de rechtszekerheid van alle betrokkenen in verband met de minnelijke verwervingsplicht (lees: onderhandelingsplicht) te vergroten.

De decretale regeling vereist dat aan bezwaarindieners een aantoonbare, redelijke en ernstige onderhandelingspoging ondernomen wordt, waarbij het minnelijk verwervingsaanbod objectief en gemotiveerd moet zijn/steun vindt in de gevoerde onderhandelingen.

De rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen stelde hierover nog (Rb. Antwerpen, 27 januari 2022) dat een gewaarborgde onteigeningsvoorwaarde vereist dat een onderhandeling uit moet gaan van een in concreto billijke schadevergoeding, gelet anders de onderhandelingsplicht uitgehold wordt. Vereist is dat een redelijke poging ondernomen wordt, dewelke ook gebeurd is. De verwachting van bezwaarindieners strookt immers niet met de implicaties van het project en de billijkheid van de vergoeding, waardoor de ondernomen poging niet onredelijk is. De omstandigheid dat bezwaarindieners een vergoeding beoogt dewelke voor de onteigenende instantie niet realistisch is, maakt de ondernomen poging dan ook niet onredelijk.

Niettemin werden alle wettelijke verplichtingen inzake de onderhandelingsplicht nageleefd en gewaarborgd.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

Gelet op de behandeling van de bezwaarpunten blijkt duidelijk dat het bezwaar als ongegrond beschouwd moet worden.

Bezwaarschrift 3: Kadastraal 11023A0591/00D000 (oorspronkelijk 11023A0557/00B000), Klinkaardstraat 159 te Kapellen

Op ontvankelijke wijze ingediend, per aangetekend schrijven op 14 februari 2024.

Omschrijving opmerkingen/bezwaar:

1. De bezwaarindieners meldt geen bezwaar te hebben met het onteigenen van 135m² voor de aanleg van een fietspad. De bezwaarindieners wil echter de vergoeding ontvangen die in oktober 2022 aan hem werd aangeboden voor een totaal bedrag van €38.200 en waarvoor de bezwaarindieners voor akkoord een Proces-verbaal heeft ondertekend. De bezwaarindieners meldt dat hij de nodige info bezorgd heeft voor de opmaak van de akte. In mei 2023 heeft de bezwaarindieners via telefonisch contact met de schatter/onderhandelaar vernomen dat de voorgestelde vergoeding

niet correct is en er rekening gehouden moest worden met het feit dat de grond gelegen is in agrarisch gebied.

Standpunt onteigende instantie:

1. Op 8 mei 2023 heeft de schatter/onderhandelaar (Afdeling Schatting en waarderingen – Vlaamse Belastingdienst: Vlabel) de bezwaarindiener via mail op de hoogte gesteld dat de gesloten overeenkomst dient herzien te worden op basis van de fiscale waardering (dd. 2021). Daaropvolgend heeft het telefonisch contact plaatsgevonden waar de bezwaarindiener naar verwijst.

Na de opvraging van de stedenbouwkundige inlichtingen bij de gemeente Kapellen werd Vlabel geïnformeerd dat het perceel 11023A0557/00B000, gelegen te Klinkaardstraat te Kapellen met een oppervlakte van 2.220 m² een agrarische bestemming heeft, doch gebruik als bos. De inlichtingen vermelden geen bouwvergunningen/verkavelingsvergunningen, kapvergunning, ...

De notariële akte -Afstand Onverdeelde Delen dd. 14/9/2021 met vermelding van 1 symbolische euro en melding dat afstanddoener verklaart dat "het vermelde goed een bos is als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet". Uit deze akte blijkt de agrarische bestemming met gebruik bos en dat op basis van de fiscale waardering.

Zowel deze grond als aanpalende gronden werden voor het gewestplan aangekocht als zijnde bouwgrond. Diegene waar bij de invoering van het gewestplan geen bebouwing aanwezig was kunnen uitsluitend als agrarisch gebied gebruikt worden.

Dienaangaande dient Vlabel het te onteigenen perceel te waarderen als agrarisch gebied met gebruik als bos. Dit heeft een serieuze impact op de eerder voorgesteld vergoeding dd. oktober 2022. Het eerste minnelijk aanbod voor een totaal bedrag van €38.200 betreft dus een vergissing.

De vergoedingsregeling in kader van onteigeningen is een bevoegdheid van de Vlaamse Belastingdienst. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan hierover niet oordelen. Er is pas een overeenkomst (grondoverdracht) bij de ondertekening van de akte voor de commissaris. Indien er geen getekende akte is, dient het Agentschap Wegen en Verkeer de grondverwerving voor te leggen aan de bevoegde Hoven en Rechtbanken.

Dit bezwaarpunt is ongegrond.

3. **Besluit**

De ingediende opmerkingen en bezwaren noodzaken geen wijzigingen ten opzichte van het voorlopig onteigeningsbesluit en de daarbij gevoegde bijlagen.

Gezien om gevoegd te worden bij het definitieve onteigeningsbesluit van 2024 voor de onteigening van algemeen nut in het kader van de aanleg van fietspaden langs de N111 te Kapellen.

Lydia Peeters

Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken