

## Verslag openbaar onderzoek onteigening Smalleheerweg 124, 9041 Gent (Oostakker)

### Periode openbaar onderzoek:

Het voorlopig onteigeningsbesluit van 29 mei 2024 van de raad van bestuur van sogent, met inbegrip van het onteigeningsplan, de projectnota en alle overige bijlagen met betrekking tot het volgende onroerende goed: *een braakliggend deel van een perceel gelegen aan de Smalleheerweg 124 te Oostakker met een oppervlakte van 1.208,32 m<sup>2</sup>, kadastraal gekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceel 742/M2P0000* werd onderworpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het openbaar onderzoek vond plaats van **15 juni 2024 tot en met 15 juli 2024**.

De formaliteiten betreffende het openbaar onderzoek 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.

Het openbaar onderzoek werd, overeenkomstig artikel 17 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, op de volgende wijzen aangekondigd:

- Op 13 juni 2024 werd een gele affiche uitgehangen op de plek waar het voorwerp van de voorgenomen onteigening paalt aan de openbare weg en op de wijze zoals voorgeschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 11 1° & artikel 12 (zie **bijlage 1**).
- Bij aangetekend schrijven van 6 juni 2024 werd de betrokken eigenaar op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (zie **bijlage 2**).
- Op vrijdag 14 juni 2024 en op zondag 16 juni 2024 werd een aankondiging gepubliceerd in een lokale krant. De aankondiging werd telkens in een andere krant gepubliceerd. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (zie **bijlage 3**).

- Op vrijdag 7 juni 2024 verscheen de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 11, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (zie **bijlage 4**).
- Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan, de projectnota met alle overige bijlagen werden gedurende de periode van het openbaar onderzoek ter inzage gelegd 1) aan het onthaal van de onteigenende overheid sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent en 2) aan de Balie Bouwen in het Administratief Centrum van de stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 20, eerste lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.
- De start van het openbaar onderzoek werd op 11 juni 2024 gepubliceerd op de website van sogent en op 13 juni 2024 op de website van de stad Gent (zie **bijlage 5**). Daarbij werden ook het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota met alle overige bijlagen gepubliceerd. Alle documenten en de aankondiging zijn tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek op de beide websites blijven staan. Er werd bijgevolg voldaan aan artikel 20, tweede lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 11, 2° en artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Op 15 juli 2024 werd het openbaar onderzoek afgesloten.

Zoals bepaald in artikel 21, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet werd na het openbaar onderzoek huidig verslag opgemaakt betreffende de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit.

## **Ingediende standpunten/opmerkingen/bezwaren en de behandeling ervan**

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend op 15 juli 2024.

Het bezwaarschrift werd per mail en per aangetekend schrijven ingediend bij de stad Gent (t.a.v. het College van burgemeester en schepenen p.a. dienst Vastgoed – onteigeningen). Het bezwaarschrift werd tijdig, zijnde binnen de termijn van het openbaar onderzoek en op ontvangelijke wijze ingediend.

Het bezwaarschrift werd ingediend en ondertekend door mr. Eva De Witte en mr. Karlien Vernieuwe, beide optredend als raadsleden voor LDR Advocaten, Kasteellaan 141 te 9000



Gent in naam van De Vreese Renting bv, Keuzemeers 14 bus A te 9031 Gent en met ondernemingsnummer 0880.683.289 (hierna aangeduid als de 'bezwaarindiener').

Het bezwaarschrift is in bijlage toegevoegd (zie **bijlage 6**).

## Behandeling van het bezwaarschrift

De standpunten ingenomen in het bezwaarschrift worden hierna gegroepeerd behandeld in drie delen:

- a) Het doel van algemeen nut van de onteigening
- b) De impact van de onteigening op de bezwaarindiener
- c) De noodzaak van de onteigening

### a) Het doel van algemeen nut van de onteigening

#### Standpunt bezwaarindiener

Bezwaarindiener stelt dat de doelstelling van algemeen nut van de onteigening niet aangetoond zou zijn. Er zou niet gemotiveerd worden dat de inname van het gedeelte van de bedrijfssite van de bezwaarindiener nodig zou zijn voor de aanleg van een omleidingsweg en/of het organiseren van een vlot functionerend wegennet en het verbeteren van de openbare weginfrastructuur. Er zou afdoende ruimte zijn om een omleidingsweg te voorzien zonder dat het perceel van bezwaarindiener dient te worden ingenomen en zonder het perceel met een particuliere woning aan de overzijde van de Smalleheerweg te treffen.

Bezwaarindiener verwijst onder de titel algemeen nut ook naar een evenredigheidstoets. Dit aspect zal verderop worden behandeld, onder punt b.

#### Reactie van onteigenende overheid

Het standpunt van bezwaarindiener kan niet gevolgd worden.

De bezwaarindiener vermeldt, onder de noemer "gebrek aan algemeen nut", grieven die in feite niet de juridische voorwaarde van het doel van algemeen nut van de onteigening betreffen, maar die betrekking hebben op de voorwaarde dat de onteigening noodzakelijk dient te zijn wat betreft haar voorwerp. Het past dan ook om hierop nader in te gaan verderop, bij de bespreking van de noodzaak van de onteigening.

Wat het algemeen nut of algemeen belang van de onteigening betreft, is te wijzen op het volgende.

Artikel 3, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt dat onteigening, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk is ten algemenen nutte. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut wordt dit toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 991/1, p. 34-35*):

*“Zo verduidelijkt of concretiseert de eerste paragraaf van dit artikel wat het betekent dat het doel van de onteigening van algemeen nut moet zijn, namelijk dat de onteigeningsvoorwaarde van algemeen nut niet vervuld is indien de onteigening in hoofdzaak private belangen nastreeft en hierbij slechts in ondergeschikte orde het algemeen nut of belang dient.*”

[...]

*Zo kan worden aanvaard dat voor de onteigening van een goed dat een bestemming van openbaar gebruik krijgt, een minder zware motiveringsplicht bestaat met betrekking tot het algemeen nut, nu er een vermoeden van algemeen nut bestaat voor goederen met een publieke bestemming. Wel zal nog steeds de noodzaak en de evenredigheid (een voldoende vergoeding) van de onteigening moeten worden aangetoond.”*

De voorgenomen onteigening beoogt zonder twijfel een publieke bestemming, zijnde de realisatie van een openbare weg, zodat er een vermoeden is van algemeen nut.

Uit vaste rechtspraak blijkt duidelijk dat de aanleg (of wijziging) van een openbare weg, met bijhorende verbetering van de verkeersveiligheid, een doelstelling van algemeen nut uitmaakt:

*“In het bestreden besluit wordt terdege gemotiveerd wat het algemeen nut is waarvoor de onteigening moet gebeuren, namelijk “ter bevordering van de verkeersveiligheid” en “het belang en de potentie van deze fietsverbinding voor het functionele fietsverkeer”. Hierbij wordt gewezen op “de hoge intensiteiten van het gemotoriseerd verkeer langsheen de N10”, alsook op het niet in overeenstemming zijn van de huidige inrichting van de fietsvoorzieningen “met de categorie en functie van de weg [...] [en] de normen voorgesteld in het Vademecum Fietsvoorzieningen”.*”

(RvS 3 december 2013, nr. 225.683)

*“Uit de aangehaalde motivering blijkt wel degelijk waarom de gedeeltelijke onteigening van verzoekers perceel noodzakelijk is om de doelstelling van algemeen belang, te weten het verbeteren van de verkeersveiligheid, te realiseren. Die noodzaak vloeit*

*meer bepaald voort uit het gekozen standaardprofiel met een breedte van 21,50 m, wat betekent “dat er langs weerszijden grondinnemingen dienen te gebeuren met een breedte van 4,25m”.*

(RvS 13 oktober 2020, nr. 248.551)

*“Het verhogen van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid door het weren van (doorgaand) verkeer uit het stadscentrum en het nastreven van een vlotte verkeersdoorstroming, zijn wel degelijk doelstellingen van algemeen nut. De omstandigheid dat de bestreden beslissing mogelijk ook, maar kennelijk niet hoofdzakelijk, private belangen ten goede komt, doet hieraan geen afbreuk. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat beide gegevens op zich niet noodzakelijk onverenigbaar zijn.”*

(RvVb 1 april 2021, nr. RvVb-A-2021-0854)

*“De aanleg van een gescheiden riolering, van nutsleidingen en de verhoging van de verkeersveiligheid, zijn wel degelijk doelstellingen van algemeen nut.”*

[...]

*“De realisatie van weginfrastructuur wordt vermoed een doelstelling van algemeen nut uit te maken, behoudens tegenbewijs.”*

(RvVb 6 oktober 2022, nr. RvVb-A-2223-0117)

*“In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te opperen, maakt het aanleggen van een gemeenteweg teneinde een veiligere verbinding te creëren tussen Steenoven en Oostveld wel degelijk een doelstelling van algemeen belang uit. De verzoekende partijen staven niet dat de aanleg van zulke weg hoofdzakelijk een privaat belang zou dienen, maar betwisten louter dat het project effectief de verkeersveiligheid ten goede zal komen. Samen met de verwerende partij stelt de Raad vast dat deze kritiek eerder betrekking heeft op de noodzaak van het doel van de onteigening (hetgeen in een navolgend onderdeel wordt besproken)”.*

(RvVb 23 mei 2024, nr. RvVb-A-2324-0751)

Indien de bezwaarindiener het algemeen nut van deze onteigening betwist, dient hij aan te tonen dat deze onteigening ter realisatie van een rooilijnplan niet van algemeen nut zou zijn en in hoofdzaak private belangen zou nastreven. Dit bewijs wordt evenwel geenszins geleverd.



## **b) De impact van de onteigening op de bezwaarindiener**

### Standpunt bezwaarindiener

De onteigening zou volgens bezwaarindiener niet voldoen aan de evenredigheidstoets. De voordelen van de onteigening en het gekozen tracé zouden niet opwegen tegen de nadelen voor de bezwaarindiener en er zou ook geen gedegen afweging gemaakt zijn tussen de voor- en nadelen. Er zou geen rekening gehouden zijn met de situatie van de bezwaarindiener en er zou geen correcte beoordeling van de werkelijke impact van de inname op de bedrijvigheid van de bezwaarindiener plaatsgevonden hebben.

De bezwaarindiener verwijst ook naar de verkoopovereenkomst met sogent uit 2010. Met de voorliggende onteigening zou sogent net het gedeelte van het perceel aan het openbaar domein willen toevoegen, waarop de geherlokaliseerde stal- en manoeuvreerruimte zou komen zoals in die overeenkomst voorzien. De bezwaarindiener acht dit onaanvaardbaar gelet op de contractuele verbintenis van sogent in 2010 om een bouwaanvraag, gebaseerd op het nieuwe inrichtingsplan voor de site, te steunen. Het zou volgens de bezwaarindiener ook onaanvaardbaar zijn dat haar enige in- en uitrit onteigend wordt, zonder dat er zekerheid bestaat over de aanleg van de nieuwe toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer via de Drieselstraat. De bezwaarindiener stelt ook dat er wordt geopteerd voor een inname enkel aan de zijde van de bezwaarindiener en niet aan de zijde van het tegenoverliggende woonperceel, zonder dat daar enige concrete duiding voor gegeven wordt..

### Behandeling bezwaar

Het standpunt van de bezwaarindiener kan niet gevolgd worden.

Het proportionaliteitsvereiste (zijnde een bijzondere toepassing van het redelijkheidsbeginsel) impliceert dat elke inmenging in het eigendomsrecht een billijk evenwicht moet vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel (GwH 18 januari 2024, nr. 6/2024, p. 11).

In dit geval betekent dat concreet dat er evenredigheid moet bestaan tussen het onteigenen van een deel van de bedrijfssite van de bezwaarindiener en het doel dat daarmee wordt nagestreefd, zijnde het realiseren van een openbare weg.

Die proportionaliteit of evenredigheid wordt bereikt, enerzijds door het afdoende vergoeden van de schade die de onteigende door de onteigening ondervindt, en anderzijds door te voldoen aan de voorwaarde dat de onteigening noodzakelijk is (als de onteigening

noodzakelijk is, impliceert dat immers logischerwijze dat het nastreven ervan niet onredelijk is).

De parlementaire voorbereiding bij het Onteigeningsdecreet licht dit toe als volgt (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 991/1, p. 35) (eigen markering):

*“Wel zal nog steeds de noodzaak en de evenredigheid (een voldoende vergoeding) van de onteigening moeten worden aangetoond.”*

en

*“In paragraaf 3 wordt de noodzakelijkheidsvoorwaarde tot onteigening verankerd zoals die in de rechtspraak en rechtsleer de voorbije decennia op basis van het evenredigheidsbeginsel en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens gegroeid is.”*

Het standpunt van de bezwaarindiener dat er bij de tracékeuze geen belangenafweging zou zijn gebeurd tussen enerzijds de private woning en anderzijds de bedrijfssite, is niet correct. In de procedure tot vaststelling van de rooilijn werd immers uitdrukkelijk gewezen op de belangenafweging tussen enerzijds terreininname ter hoogte van de particuliere woning versus inname bij de bezwaarindiener, waarnaar in het voorlopig onteigeningsbesluit ook verwezen wordt: een gedeeltelijke inname van de bedrijfssite kan elders op het bedrijventerrein worden geredieerd, hetgeen gewoonweg niet mogelijk is voor de particuliere woning.

Verder is de privaatrechtelijke overeenkomst uit 2010 waarnaar bezwaarindiener verwijst, irrelevant voor de beoordeling van huidig rooilijndossier. Niet sogent heeft immers beslist tot de vaststelling van de rooilijn, maar de beide gemeenteraden (Gent en Lochristi), conform de hun toegewezen decretale bevoegdheid. Sogent heeft in 2010 te goeder trouw, met de toenmalige kennis van zaken en binnen de contour van de projectopzet zoals toen gekend, een overeenkomst afgesloten. Daarbij werd een correcte grondvergoeding betaald voor de verwerving van het stuk terrein met daarbovenop een vergoeding voor de uitvoering van een aantal welomschreven werken voor de aanpassing van het bedrijfsterrein. Overigens valt er uit de verkoopovereenkomst van 2010 niet af te leiden dat de handelwijze van sogent als onteigenende overheid onverenigbaar zou zijn met de inhoud van de verkoopovereenkomst van 2010. Omtrent de contractuele verbintenis van sogent tot ondersteuning i.v.m. de heraanleg van de bedrijfssite vermeldt de verkoopovereenkomst enkel het volgende:

*“De Vreese zal zelf instaan voor de aanleg van de nieuwe verharding op haar terrein. Het AG SOB neemt kennis van het ontwerp dat als bijlage 2 aan deze overeenkomst wordt gevoegd. Het AG SOB zal de bouwaanvraag gebaseerd op dit plan steunen bij de bevoegde overheidsinstanties.”*



# sogent

samen ontwikkelen we onze stad

De bedoelde steun slaat dus concreet op een bouwaanvraag, niet meer en niet minder. Er ligt echter geen bewijs voor, dat de bezwaarindiener bij de bevoegde instanties een omgevingsvergunningsaanvraag heeft ingediend om het door de rooilijn getroffen terrein in te richten als manoeuvreer- en stalruimte. Het is dan ook volstrekt ongegrond dat de bezwaarindiener zich zou beroepen op enige vermeende contractuele wanprestatie in hoofde van sogent.

Overigens wordt in de verkoopovereenkomst van 2010 helemaal niet gepreciseerd wat onder het “steunen van een bouwaanvraag” dient te worden verstaan. Deze verbintenis is dan ook niet specifiek genoeg geformuleerd om hieruit te kunnen afleiden dat sogent zich er in 2010 toe zou hebben willen verbinden om nooit enig gedeelte van de bedrijfssite te onteigenen.

Verder toont de bezwaarindiener nergens aan dat het deel van de inname essentieel zou zijn voor haar bedrijfsvoering.

De stelling van de bezwaarindiener dat er geen zekerheid zou bestaan over de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg doet niet terzake, aangezien daarbij ten onrechte abstractie wordt gemaakt van het feit dat die aanleg een schakel vormt in een samenhangend geheel. Heden is die ontsluitingsweg er nog niet (los van het reeds aangelegde eerste deel), evenmin als de omleidingsweg zelf er heden al is. De motiveringsnota bij het rooilijnplan geeft op verschillende plaatsen (p. 3, 5, 6, 25) echter duidelijk aan dat de aanleg van de ontsluitingsweg en de omleidingsweg gezamenlijk in één en dezelfde fase zullen gebeuren (cf. omgevingsvergunningsaanvraag, aanbesteding, uitvoering).

De bezwaarindiener lijkt zich echter te baseren op een eenzijdige en selectieve lezing van het ganse dossier. Zoals zij goed genoeg weet, kadert het rooilijnplan voor de omleidingsweg in een ganse voorgeschiedenis en in een ganse ruimtelijke planningscontext met betrekking tot het gemengd regionaal bedrijventerrein. De planologische opzet bestaat erin om het gemengde regionale bedrijventerrein te realiseren in lijn met het stedenbouwkundige kader van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent (hierna “het GRUP Afbakening”).

Het initiatief van sogent tot het herstructureren van het lokale wegennet om het lokaal en economische verkeer te scheiden en zo de bedrijvigheid in overeenstemming te brengen met het GRUP Afbakening belangt alle bedrijven in de cluster aan en moet de duurzame vestiging van alle bedrijven helpen verzekeren. De vaststelling van de rooilijn voor de omleidingsweg vormt aldus een puzzelstukje in een veel groter geheel. De onteigening ter realisatie van de rooilijn kan dus niet los gezien worden van de ganse omgevingscontext.

Het standpunt van bezwaarindiener gaat voorbij aan de verschillende scenario's voor uitbreiding in het bedrijventerrein en de verschillende aanbiedingen die sogent reeds aan bezwaarindiener heeft gedaan de afgelopen jaren binnen een minnelijk





onderhandelingstraject om te komen tot een aankoop van het stuk terrein. In het verslag over het rooilijnplan werd doelbewust “nader te onderzoeken uitbreiding” vermeld, teneinde de opening te laten om hierover met de bezwaarindiener in gesprek te kunnen gaan in het kader van een minnelijk traject. Bezwaarindiener werd er afdoende over geïnformeerd dat het principieel de bedoeling is om een eventuele uitbreiding van haar exploitatie direct te laten aansluiten op het huidige perceel.

Wat de toegankelijkheid van het perceel betreft, is de kritiek van de bezwaarindiener eveneens onterecht. Zij gaat hier voorbij aan de o.a. in de projectnota bij het voorlopig onteigeningsbesluit expliciet vermelde doelstelling van sogent (en alle andere projectpartners) om de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat en de tweede fase van de aanleg van de ontsluitingsweg voor het gemengd regionaal bedrijventerrein samen in één en hetzelfde dossier op te nemen. Sogent zal de aanleg van het tweede deel van de ontsluitingsweg samen met de aanleg van de omleidingsweg Drieselstraat uitvoeren en het is de vaste intentie van sogent om één gezamenlijk aanvraagdossier omgevingsvergunning en één gezamenlijk uitvoeringsdossier uit te werken.

De stelling dat huidige onteigening dus aanleiding zou kunnen zijn voor (zelfs tijdelijk) onbereikbaar worden van het bedrijfsperceel van de bezwaarindiener, vindt dan ook geen enkele feitelijke onderbouwing. Wel integendeel: sogent zal er steeds voor zorgen dat het bedrijfsperceel een gepaste ontsluiting zal behouden. Er wordt voorzien in een ontsluiting naar de nieuwe ontsluitingsweg en er zal tijdens de uitvoering van de werken voor de realisatie van de nieuwe infrastructuur ook te allen tijde een toegang naar het bedrijfsperceel worden voorzien. Dit is trouwens geen nieuwe informatie voor de bezwaarindiener. In de verkoopovereenkomst uit 2010 waarnaar in het bezwaarschrift wordt verwezen, is voorzien dat:

*“Het AG SOB garandeert dat De Vreese langs de bestaande Smalleheerweg zal kunnen ontsloten blijven, zolang de aanleg van de nieuwe Smalleheerweg (di. de ontsluitingsweg fase 2 – eigen toevoeging) niet is voltooid. De Vreese aanvaardt dat het gebruik van de bestaande Smalleheerweg zal worden opgeheven na de aanleg van de nieuwe Smalleheerweg.”*

Bezwaarindiener mag dus toch geacht worden in kennis te zijn van de ondubbelzinnige bedoeling van sogent voor de bedrijfssite van bezwaarindiener steeds een gepaste ontsluiting te behouden.

Bezwaarindiener vermeldt dat sogent inzake de impact op de bedrijfsvoering van bezwaarindiener verwijst naar de motivering in de motivatienota en het verslag van het openbaar onderzoek in het kader van de procedure tot goedkeuring van het rooilijnplan, alsook naar de beslissing van de minister van 16 februari 2024 inzake het beroep tegen het gemeenteraadsbesluit tot definitieve vaststelling van de rooilijn. Waar bezwaarindiener stelt

dat op de daarin vermelde motieven niet ernstig gesteund kan worden, omdat de Raad van State zich nog dient uit te spreken over de wettigheid van de beslissing van de minister, zet zij toch echt de zaken op hun kop: zolang een genomen overheidsbeslissing niet door de daartoe bevoegde instantie onwettig werd bevonden, bestaat zij rechtsgeldig en kan en dient er rekening mee te worden gehouden. Een overheidsbeslissing verliest uiteraard haar rechtsgeldigheid niet, louter door het feit dat iemand het met de inhoud van die beslissing niet eens blijkt te zijn en de beslissing daarom aanvecht.

### **c) De onteigeningsnoodzaak**

#### Standpunt bezwaarindiener

Er zou niet gemotiveerd worden dat de inname van het gedeelte van de bedrijfssite van de bezwaarindiener nodig zou zijn voor de aanleg van een omleidingsweg en/of het organiseren van een vlot functionerend wegennet en het verbeteren van de openbare weginfrastructuur en er zou afdoende ruimte zijn om een omleidingsweg te voorzien zonder dat het perceel van bezwaarindiener dient te worden ingenomen en zonder het perceel met een particuliere woning aan de overzijde van de Smalleheerweg te treffen (deze grieven werden door bezwaarindiener reeds aangevoerd, ten onrechte, onder de noemer “(gebrek aan) algemeen nut” en worden hierna behandeld omdat zij betrekking hebben op de noodzaak van het voorwerp van de onteigening).

Volgens de bezwaarindiener zouden mogelijke minder ingrijpende alternatieven niet voldoende onderzocht zijn. Er zouden enkel alternatieven uitgewerkt zijn waarin de inname volledig wordt afgewenteld op de eigendom van de bezwaarindiener. Een evenredige verdeling tussen de omliggende percelen, een andere tracékeuze zonder S-bocht, een andere vormgeving van de S-bocht en/of een minder ruime omgevingsaanleg rondom de eigenlijke wegenis zouden niet onderzocht zijn. Er zou dan ook niet aangetoond zijn dat de inname van een deel van de eigendom van bezwaarindiener noodzakelijk zou zijn voor de realisatie van de omleidingsweg.

Bezwaarindiener verwijst hierbij naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna “RvVb”) (RvVb 6 oktober 2022 – nr. RvVb-A-2223-0117), waaruit zou blijken dat het loutere feit dat een bepaalde inname een verkeersveilige situatie zou creëren, niet kan volstaan om de noodzaak tot het onteigenen van het perceel te verantwoorden. De inname dient immers strikt noodzakelijk te zijn voor het doel van algemeen nut.

De bezwaarindiener geeft aan dat een alternatief tracéontwerp waarbij de ‘lasten’ van de nieuwe weg ‘gedeeld’ worden tussen het perceel De Vreese en het tegenover gelegen perceel (hierna: tuinbouwperceel) niet werd onderzocht en in overweging genomen. De bezwaarindiener stelt dat het onevenredig is dat de nieuwe weg volledig op het bedrijfsperceel De Vreese wordt ingetekend. De noodzakelijke inname wordt integraal



afgewenteld op dit bedrijfsperceel, daar waar bij een alternatieve tracé de inname (onteigening) niet nodig of minstens aanzienlijk beperkter in omvang zou kunnen zijn.

### Behandeling bezwaar

Het standpunt van de bezwaarindiener kan niet worden gevolgd.

Artikel 3, §3 Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt dat onteigening slechts mogelijk is als dit noodzakelijk is, en dat de onteigeningsnoodzaak cumulatief betrekking heeft op drie elementen: het doel van de onteigening, de onteigening als middel en het voorwerp van de onteigening.

De standpunten en argumenten van de bezwaarindiener in verband met de onteigeningsnoodzaak zijn samen te vatten als kritiek ten aanzien van de keuze van het tracé voor de omleidingsweg alsook ten aanzien van de motivering daarvan.

Eerst en vooral dient er echter op te worden gewezen dat de tracékeuze en de motivering ervan essentieel deel uitmaken van de procedure tot vaststelling van de rooilijn. De rooilijn is evenwel vastgelegd door bij beslissing van de gemeenteraden van Gent en Lochristi op respectievelijk 23 oktober 2023 en 28 september 2023. Enkel de gemeenteraad is als enige bevoegd om over de vaststelling van de rooilijn te beslissen. De rooilijn, gebaseerd op een welbepaalde tracékeuze, is voor sogent als onteigenende overheid een vaststaand feit waarmee zij rekening dient te houden. Anders dan bezwaarindiener lijkt te willen voorhouden, komt het dus helemaal niet toe aan sogent om zelf een tracé te bepalen, laat staan dat sogent een tracékeuze zou moeten motiveren.

Inzake de noodzaak van het voorwerp van de onteigening dient sogent louter te motiveren dat ze het te onteigenen goed nodig heeft om de openbare weg te kunnen realiseren overeenkomstig de rooilijn zoals bepaald door de gemeenteraad en daaraan is in het voorlopig onteigeningsbesluit voldaan.

In het bezwaarschrift wordt ten onrechte vermeld dat het voorlopig onteigeningsbesluit niet zou motiveren dat voor de aanleg van de omleidingsweg een gedeelte van de site van de bezwaarindiener nodig zou zijn. In het voorlopig onteigeningsbesluit wordt immers duidelijk toegelicht dat een deel van de site van de bezwaarindiener dient te worden onteigend voor de realisatie van een omleidingsweg waarvoor het rooilijnplan definitief werd vastgesteld door de gemeenteraden van de Stad Gent en de gemeente Lochristi, en dat dit rooilijnplan voorziet in de inname van een deel van het terrein van de bezwaarindiener.

De desbetreffende kritiek van bezwaarindiener hoort dus thuis in een procedure tot vaststelling van een rooilijn en niet in de daarop volgende onteigeningsprocedure.



Afgezien daarvan, is er op te wijzen dat het voorliggende tracéontwerp hoe dan ook het resultaat is van een gedegen scenario-onderzoek met verschillende alternatieve tracés (zie Motiveringsnota rooilijnplan Omleidingsweg Drieselstraat blz. 12 e.v.). In de Motiveringsnota worden de verschillende tracévoorstellen getoond en wordt het afwegingskader toegelicht waarbij in de afweging tussen de verschillende alternatieven voor de aansluiting van de nieuwe weg met de Smalleheerweg in het bijzonder het beperken van de inname van het perceel De Vreese en het vermijden van inname van perceel met particuliere woning (perceel met kadastraal nummer Gent, 17<sup>de</sup> afdeling, sectie B, 741F – hierna “perceel 741F”) als meest bepalende elementen zijn meegenomen.

Het rooilijndossier toont duidelijk dat er bij een inname van perceel 741F de woon- en leefkwaliteit in de particuliere woning sterk onder druk komt zonder dat hiervoor remediëringsopties zouden zijn.

Voor het perceel van bezwaarindienen zijn er wel mogelijkheden voor aanpassing en uitbreiding aansluitend op de bestaande bedrijfssite. Deze mogelijkheden bieden een concreet oplossing voor de problemen op vlak van exploitatie van het terrein als transportbedrijf door de beoogde inname voor de aanleg van de weg. Het verlies aan stalplaatsen voor vrachtwagens en aan manoeuvreerruimte kan gecompenseerd worden door een van het bedrijfsperceel aan westelijke of oostelijke zijde.

Uit het rooilijndossier komt de versie met S-bocht, zoals door de gemeenteraden goedgekeurd, duidelijk naar voren als het beste alternatief. De bochtstralen van de nieuwe weg zijn afgestemd op een snelheidsregime van 30 km/u en er wordt voorzien in een verkeersveilige T-aansluiting op de Smalle Heerweg. Het getuigt in dit opzicht van weinig ernst dat de bezwaarindiener nu plots, in het kader van de onteigeningsprocedure, zelf een “alternatief tracé” voorstelt, terwijl zij dit in het kader van de rooilijnprocedure nagelaten heeft, laat staan dat ze zou aantonen hoe haar “alternatief tracé” op verkeerstechnisch en verkeersveilig vlak valabel zou zijn.

Met het oog op de keuze van een tracé werden dus wel degelijk alternatieven in kaart gebracht, onderzocht en afgewogen. Andermaal dient er bovendien benadrukt te worden, dat de voorziene inname slechts een puzzelstukje is in een veel groter geheel van de ontwikkeling van de gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Oostakker Noord. Dit bedrijventerrein is erkend als strategisch bedrijventerrein op Vlaams niveau.

Overigens citeert de bezwaarindiener het RvVb-arrest ook eenzijdig: zij gaat eraan voorbij dat de RvVb duidelijk zegt dat de verhoging van de verkeersveiligheid een doelstelling van algemeen nut vormt. Wel stelde de RvVb in het bewuste arrest, dat in het aldaar aangevochten dossier een gedegen alternatievenonderzoek ontbrak. Dit is precies een fundamenteel verschil met voorliggend dossier, waar dergelijk alternatievenonderzoek wél voorhanden is.



Ter aanvulling kan verder ook verwezen worden naar het arrest nr. 259.867 van de Raad van State van 27 mei 2024 in diezelfde zaak: de Raad van State oordeelde – anders dan de RvVb (die het oordeel van de Raad van State niet afgewacht had) - daar dat de overheid volledig gerechtigd was om te kiezen voor het meest verkeersveilige alternatief, te meer omdat bleek dat elke andere oplossing nadelen had tegenover het gekozen scenario.

## Besluit

Het ingediende bezwaarschrift wordt beschouwd als ongegrond en de ingediende standpunten noodzaken geen wijzigingen ten opzichte van het voorlopig onteigeningsbesluit en de daarbij gevoegde bijlagen.

Gezien om gevoegd te worden bij het machtigingsbesluit van de stad Gent en het definitieve onteigeningsbesluit van sogent voor de onteigening van algemeen nut van het volgende onroerende goed:

- een braakliggend deel van een perceel gelegen aan de Smalleheerweg 124 te Oostakker met een oppervlakte van 1.208,32 m<sup>2</sup>, kadastraal gekend onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceel 742/M2P0000

Gent, 28 augustus 2024

Frank Van Goethem

directeur Bedrijfsvoering sogent