



Vergadering van 12 maart 2024

2024_GR_00212 Vaststelling voorlopig onteigeningsbesluit ter uitvoering van het rooilijnplan Jean-Baptiste de Giey laan - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Filip Watteeuw, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, art 6,^o1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Decreet houdende gemeentewegen van 3 mei 2019 art 27
- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 art 7 en 31

Motivering

Bij besluit van 25/03/2024 werd door de gemeenteraad van de stad Gent het rooilijnplan betreffende de Jean-Baptiste de Giey laan, waarin onderhavig onteigeningsbesluit wordt gekoppeld, voorlopig goedgekeurd.

Huidig dossier heeft betrekking op de Jean-Baptiste de Giey laan en het gedeelte van de Hemelrijkstraat, gelegen tussen de rotonde Drie Sleutels (Kortrijksesteenweg) en de J.B. de Giey laan.

De gemeentegrens met De Pinte ligt in de as van de rijweg van de J.B. de Giey laan tot aan kruispunt Klossestraat waar de rijweg weer volledig op grondgebied Gent ligt. Op grondgebied De Pinte betreft dit de Baron de Giey laan.

De stad Gent en de gemeente De Pinte wensen over te gaan tot de aanleg van een veilige fietsinfrastructuur en terzelfdertijd te voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel in de Hemelrijkstraat en de J.B. de Giey laan (deel met bebouwing).

Binnen de huidige rooilijnbreedte is het niet mogelijk om, rekening houdend met een geïntegreerde en duurzame visie op de uitbouw van het lokaal wegennet, een veilige fietsinfrastructuur te voorzien.

Ter verwezenlijking van een verbreding van het huidige gabariet van het openbaar domein dienen er in de J.B. de Giey laan en de Hemelrijkstraat grondverwervingen te worden gerealiseerd.

Dit besluit zal aantonen waarom de verwerving noodzakelijk is en dient samen te worden gelezen met de motiveringsnota van de gewijzigde rooilijn in de Hemelrijkstraat en de Jean-Baptiste De Giey laan waarvoor dit onteigeningsbesluit ter uitvoering wordt opgemaakt.

De stad heeft reeds onderhandelingen gevoerd met de betrokken aanpalende eigenaars sinds september 2022 om een akkoord te bekomen over de overdracht van de grond.

Met de eigenaars van de verder in dit voorlopig onteigeningsbesluit vermelde onroerende goederen kon immers nog geen minnelijk akkoord bereikt worden over de minnelijke aankoop van hun onroerend goed.

Bijgevolg dient de stad voor de realisatie van de rooilijn met heraanleg van wegenis, aanleg van fietsinfrastructuur en het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel over te gaan tot onteigening voor het algemeen nut, onder de verder in dit voorlopig onteigeningsbesluit vermelde modaliteiten en voorwaarden.

Dit weerhoudt de stad er niet van om te blijven onderhandelen in de hoop alsnog een minnelijk akkoord te bereiken met de betreffende bewoners.

1. PROBLEMATIEK

1.1. Afwezigheid veilige fietsinfrastructuur:

Momenteel is er gemengd dubbelrichtingsverkeer in de Hemelrijkstraat (50 km zone). Er is een rijweg aanwezig met een breedte van 6,5 m met aan beide zijden een voetpad in kiezels.

Zie foto's 1 & 2 in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

Vanaf de J.B. de Giey laan is er aan de oneven zijde (kant De Pinte) een aanliggend (grotendeels verhoogd) enkelrichtingsfietspad met een breedte van ca. 1,5 m. Aan de even zijde (kant Gent) start er een aanliggend enkelrichtingsfietspad (op éénzelfde niveau) met een breedte van ca. 1,0 m net voorbij de woning nr. 12 richting De Pinte.

Zie foto 3 in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

De J.B. de Giey laan doorkruist het Parkbos. Er bevinden zich hier 2 doorsteken van het Parkbos voor de zwakke weggebruiker.

Deze oversteken zijn momenteel gesignaleerd met een zebrapad (+verkeersbord F49 oversteekplaats voor voetgangers) en kunststoffen verkeerskussens op de rijbaan in beide rijrichtingen voor het kruisend autoverkeer.

Zie foto's huidige doorsteken (foto's Google streetview april 2023) in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

Vandaag kenmerkt de JB De Giey laan en het begin van de Hemelrijkstraat zich als één van de belangrijke verbindingswegen vanaf De Pinte naar het centrum van Sint-Denijs-Westrem en de N43 richting Gent en Kortrijk, waardoor er een hoge intensiteit aan autoverkeer is.

1.2. Fietsinfrastructuur niet conform het Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (BFF):

De as vormt de verbinding tussen de kern van De Pinte en de kern van Sint-Denijs-Westrem en is opgenomen op het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (BFF). Het BFF is een gemeente overschrijdend fietsrouten netwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5 km. Het BFF focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen,...

Op deze as wensen we een kwalitatieve fietsinfrastructuur uit te bouwen. Fietsen dient hier veilig, uitnodigend en laagdrempelig te zijn, in een leesbare publieke ruimte.

Zie figuur 1 BFF in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

1.3. Afwezigheid gescheiden rioleringsstelsel:

Het huidige rioleringsstelsel bevindt zich in de Hemelrijkstraat en het bebouwde gedeelte van de JB de Giey laan volledig naast de rijweg onder de berm/opritten/voetpaden en is in slechte staat en niet gescheiden. De nutsleidingen zijn bovengronds aanwezig.

De Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater (RL 91/271/EEG, gewijzigd bij RL 98/15/EG) legt aan de Europese lidstaten modaliteiten op met betrekking tot de sanering van stedelijk afvalwater. Deze doelstellingen werden eveneens opgenomen in Vlarem II. Vlarem II (artikel 2.3.6.4) bepaalt dat bij aanleg en heraanleg van riolering, ongeacht het gebied, een gescheiden stelsel moet worden aangelegd.

De milieuwetgeving (Vlarem II) legt tevens de 'ladder van Lansink' op voor de afvoerwijze van hemelwater. Zie 'ladder van Lansink' in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

Deze probleemstelling is onrechtstreeks verbonden met de onteigeningsprocedure. De aanpak van de fietsinfrastructuur loopt samen met de slechte staat en het niet gescheiden karakter van de riolering. De slechte staat van de riolering dwingt de heraanleg op. Deze heraanleg brengt ook de heraanleg van de wegenis in het vizier. Het geeft blijk van goed bestuur beide zaken simultaan worden aangepakt.

1.4. Behoud en inrichten grachten:

Ter hoogte van het niet bebouwde gedeelte van de JB De Giey laan (innemingen 13A en B, 14 t.e.m. 21) bevindt zich vandaag reeds een gracht. In navolging van het bovenvermelde punt is waterinfiltratie de norm bij elke nieuwe wegeaanleg. Het belang van waterinfiltratie is prioritair. Bijgevolg is het dempen van de grachten absoluut geen optie. Dit maakt dan ook dat bijkomende fietsinfrastructuur altijd moet worden geïntegreerd met deze bestaande of een nieuwe gracht.

2 OMSCHRIJVING VAN DE TE ONTEIGENEN GOEDEREN

Het te onteigenen onroerend goed, zoals aangeduid op bijgevoegd onteigeningsplan, is het volgende:

1. Inname 1: Een strook grond met een oppervlakte van 11 m², deel van een groter perceel gelegen te Kortrijksesteenweg 1159, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem sectie C, nr. 102T;
2. Inname 4: Een strook grond met een oppervlakte van 15 m², deel van een groter perceel gelegen te Hemelrijkstraat 4, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 106P;
3. Inname 9: Een strook grond met een oppervlakte van 17 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 6, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, sectie C, nr. 116G;
4. Inname 11: Een strook grond met een oppervlakte van 72 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 10, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131F;
5. Inname 26: Een strook grond met een oppervlakte van 8 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117X;

6. Inname 20: Een strook grond met een oppervlakte van 470 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213B;
7. Inname 29: Een strook grond met een oppervlakte van 25 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 1, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117H2;
8. Inname 15: Een strook grond met een oppervlakte van 35 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 14, 9051 Sint-Denijs-Westrem 9000 Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 138A;
9. Inname 19: Een strook grond met een oppervlakte van 52 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 212C;
10. Inname 13: Een strook grond met een oppervlakte van 528 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131D;
11. Inname 14: Een strook grond met een oppervlakte van 779 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 134B;
12. Inname 16: Een strook grond met een oppervlakte van 152 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 141B;
13. Inname 17: Een strook grond met een oppervlakte van 16 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211B;
14. Inname 18: Een strook grond met een oppervlakte van 18 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211C;
15. Inname 21: Een strook grond met een oppervlakte van 483 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213A.

Met de eigenaars van deze onroerende goederen zijn onderhandelingen gevoerd en nog lopende over de minnelijke aankoop van het betreffende onroerend goed.

3. ONTEIGENDE INSTANTIE

Het te onteigenen onroerend goed is gelegen op het grondgebied van de stad Gent.

Bijgevolg is de onteigenende overheid de stad Gent, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer 0207.451.227, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1.

3.1. Juridische grond:

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut ("Onteigeningsdecreet").

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, zoals in werking getreden op 1 september 2019 (“Gemeentewegendecreet”).

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Het besluit van 25/03/2024 van de gemeenteraad van de stad Gent houdende voorlopige goedkeuring van het Rooilijnplan, met projectnummer ROOIL31 en bestaande uit plannen met nummers 1 t.e.m. 2.

3.2. Rechtsgrond voor de onteigening:

De onteigeningsprocedure zal worden gevoerd in toepassing van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 in samenloop met het Decreet houdende de Gemeentewegen van 3 mei 2019.

Op grond van art. 6, 1° en art. 7, 3e alinea van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut zijn gemeenten bevoegd om tot onteigening over te gaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

Op grond van art. 7, 4e alinea van voormeld decreet moeten gemeenten, waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, echter op grond van die rechtsgrond tot onteigening overgaan.

Het te onteigenen onroerend goed maakt het voorwerp uit van het rooilijnplan met projectnummer ROOIL31 en bestaande uit plannen met nummers 1 t.e.m. 2, voorlopig goedgekeurd bij besluit van 25/03/2024 van de gemeenteraad van de stad Gent.

Art. 2 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen definieert de rooilijn als de huidige toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan.

Op grond van art. 27 van voormeld decreet kan elke verwerving van onroerende goederen vereist voor de aanleg, wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en voor de realisatie van de rooilijnplannen door onteigening tot stand worden gebracht, conform de bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

4. MOTIVERING

4.1. Onteigeningsdoel van algemeen nut:

Op het grondgebied van de stad Gent wordt de heraanleg, het beheer en het onderhoud van de publieke infrastructuur binnen de rooilijn voorzien.

Onderhavig onteigeningsdossier kadert binnen de inrichting van veilige fietsinfrastructuur en heraanleg van wegenis zaken die behoren tot de bevoegdheden van een gemeentelijke overheid en die overduidelijk het algemeen belang nastreven. Het aanbieden van veilig fietsinfrastructuur is aspect dat elke burger aanbelangt.

Verder wordt voorzien in nieuwe gescheiden riolering en wordt in het ontwerp rekening gehouden met het behoud van grachten in het wegenontwerp. Vanzelfsprekend een zaak ten bate van het algemeen belang.

Op grond van art. 27 van het Gemeentewegendecreet en voor inwerkingtreding van het gemeentewegendecreet dd. 1 september 2019 art. 11 van het Rooilijnendecreet, kan elke verwerving van onroerende goederen vereist voor de aanleg van nieuwe gemeentewegen of voor de wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en voor de realisatie van de rooilijnplannen door onteigening tot stand worden gebracht, conform de bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

De heraanleg en het verbreden van een bestaande gemeenteweg, het beheer en het onderhoud van de hierboven vermelde publieke infrastructuur, de realisatie van het met het oog op die publieke infrastructuur opgemaakte rooilijnplan en de ter realisatie van die infrastructuur en dat rooilijnplan beoogde onteigening, zijn van algemeen nut.

Dit laatste vloeit ook voort uit art. 4.4.7, §2 jo. art. 5.6.7, §3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Volgens art. 4.4.7, §2 VCRO mag in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften.

Op grond van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen van algemeen belang:

- de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;
- de aanleg, wijziging of uitbreiding van ondergrondse leidingen die voor het openbaar net bedoeld zijn, en voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van hemel-, oppervlakte- en afvalwater en de bijbehorende kleinschalige infrastructuur, zoals controlepunten, pomp- en overslagstations;
- werfzones en tijdelijke (grond)stockages met het oog op de uitvoering van deze handelingen.

Volgens art. 5.6.7, §3 VCRO gelden de mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften op grond van art. 4.4.7, §2 VCRO onder dezelfde voorwaarden ten aanzien van de instanties en organen die adviseren of beslissen over een onteigeningsplan.

4.2. Onteigeningsnoodzaak:

De beoogde onteigening dient het algemeen nut. Daarnaast is het ook noodzakelijk dat (a) hoger vermeld onteigeningsdoel effectief verwezenlijkt wordt, (b) dat dit onteigeningsdoel gerealiseerd wordt middels onteigening en (c) dat het onteigeningsdoel verwezenlijkt wordt op het te onteigenen onroerend goed.

4.2.1. Noodzaak van het doel van de onteigening:

De realisatie van het Rooilijnplan van de stad Gent is noodzakelijk. Aangezien de Jean-Baptiste de Giey laan een zeer druk befietste fiets-as betreft tussen De Pinte en Gent, maar er reeds van 2013 klachten en mails binnenkomen over de onveilige situatie ter plaatse voor fietsers, wenst zij deze bestaande gemeenteweg te verbreden en her aan te leggen om zodoende een apart liggend fietspad te realiseren zodat de weg veiliger en comfortabeler wordt voor fietsers en wordt meteen ook in een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien in de Hemelrijkstraat en aan het bebouwde deel van de Jean-Baptiste de Giey laan.

Deze noodzaak vloeit in de eerste plaats voort uit art. 26, §1 van het Gemeentewegendecreet. Volgens dit artikel heeft de vastlegging van een gemeenteweg tot gevolg dat op de gemeente de rechtsplicht rust om over te gaan tot de realisatie, de vrijwaring en het beheer van de gemeenteweg. Op de stad Gent rust derhalve een wettelijke realisatieplicht wanneer zij haar gemeenteweg verbreedt.

De realisatie van de rooilijn is verder noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor de heraanleg van de gemeenteweg en infrastructuur, de verbreding van de gemeenteweg voor het voorzien in veilige en comfortabele fietsvoorziening, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en om in de toekomst te allen tijde het beheer en het onderhoud ervan te verzekeren.

Voor de aanleg van de veilige fietsinfrastructuur opgenomen in het BFF en conform de richtlijnen van het Fietsvademecum, wordt verwezen naar de projectnota.

4.2.2. Noodzaak van de onteigening als middel:

Voor de realisatie van het Rooilijnplan op het grondgebied van de stad Gent is het noodzakelijk dat gebruik gemaakt wordt van het instrument van de onteigening.

Art. 26 Gemeentewegendecreet stelt als algemene regel de verwerving voorop van de onroerende goederen vereist voor de realisatie van een gemeenteweg.

“§1 De vastlegging van een gemeenteweg heeft tot gevolg dat op de stad de rechtsplicht rust om over te gaan tot de realisatie, de vrijwaring en het beheer van de gemeenteweg overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsmaatregelen.”

In hoofde van de stad bestaat dan ook een wettelijke verwervingsplicht. In de mate dat de verwerving niet minnelijk kan bereikt worden, is de onteigening het enige overblijvende alternatief.

Daarnaast is het voor infrastructuurwerken zoals openbare verkeerswerken in het algemeen belang vereist dat de overheid, in dit geval de stad, deze zelf ontwikkelt.

Volgende zaken moeten immers absoluut vermeden worden:

- Een versnipperde eigendomsstructuur;
- Een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel, wat zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten;
- Een gebrek aan globale inrichting en een overkoepelend beheer en onderhoud;
- Problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer.

De stroken die moeten worden ingenomen om de wegenis te kunnen realiseren met verbeterde fietsvoorziening aan de hand van een apart liggend fietspad zijn in eigendom van verschillende langs de Jean-Baptiste de Giey laan aanpalende eigenaars, waardoor de eigendomsstructuur versnipperd is, wat absoluut moet worden vermeden, zo blijkt uit de memorie van toelichting van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Het (her)aanleggen, beheren en onderhouden van gemeentewegeninfrastructuur behoort tot de basistaken van de stad en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

Van de infrastructuur moet onder alle omstandigheden een veilig en doelmatig gebruik kunnen gemaakt worden. Dit kan enkel indien de stad kan instaan voor de realisatie ervan. Een zo eenduidig mogelijke grondpositie waarborgt de publieke beheerstaken, onder meer naar onderhoud, verlenen van vergunningen, advisering in het kader van stedenbouwkundige vergunningen, toestaan van afwijkingen van de rooilijn, aansprakelijkheden, etc.

Ook in het licht van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ("RSV") is de ontwikkeling van weginfrastructuurwerken door de stad vereist. Zo stelt het RSV voor weginfrastructuur voorop dat er een duidelijke en geïntegreerde visie op de verschillende vervoerswijzen moet zijn, waarvoor een algemene consensus tussen betrokken partners noodzakelijk is.

Het is overigens om al deze redenen dat de alle weginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen in art. 24, §3 van het Ontheingingsdecreet uitdrukkelijk zijn uitgesloten van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

Ook bij gebrek aan minnelijk akkoord, is gelet op het bovenstaande het middel van onteigening noodzakelijk zijn. Onteigening is in dat geval het laatste redmiddel.

Het ontwerp van de JB De Giey laan kende reeds zijn start in 2014 met de eerste adviesvraag en conceptontwerpen. Het project van heraanleg was steeds een project met inspraak van de buurt.

- Alle eigenaars op grondgebied stad Gent werden persoonlijk via brief uitgenodigd op 2 infovergaderingen specifiek georganiseerd voor een toelichting rond de voorontwerpplannen en het thema grondverwervingen : 23 maart 2017 en 12 juni 2018 ;
- Er werd 1 informatieavond voor alle buurtbewoners (stad Gent en gemeente De Pinte) georganiseerd om uitleg te geven over de aangepaste voorontwerpplannen : 18 oktober 2018. Een verslag van deze infovergadering en alle publieke vragen (met bijhorende antwoorden) is raadpleegbaar op de website van stad Gent (zie link : <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-jean-baptiste-de-giey laan>).

De stad heeft reeds onderhandelingen gevoerd met de betrokken aanpalende eigenaars sinds september 2022 om een akkoord te bekomen over de overdracht van de grond.

Dit weerhoudt de stad er niet van om te blijven onderhandelen in de hoop alsnog een minnelijk akkoord te bereiken met de betreffende bewoners.

4.2.3. Noodzaak van het voorwerp van de onteigening:

De noodzaak van het voorwerp van onteigening, namelijk de hoger opgelijste te onteigenen percelen, schuilt in het feit dat de realisatie van het rooilijnplan van de stad Gent is noodzakelijk. Aangezien de Jean-Baptiste de Giey laan een zeer druk befietste fiets-as betreft tussen De Pinte en Gent. Er zijn reeds sinds 2013 klachten en mails binnenkomen over de onveilige situatie ter plaatse voor fietsers. Daarom wenst de stad deze bestaande gemeenteweg te verbreden en heraan te leggen om zodoende een apart liggend fietspad te realiseren zodat de weg veiliger en comfortabeler wordt voor fietsers en wordt meteen ook in een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien in de Hemelrijkstraat en aan het bebouwde deel van de Jean-Baptiste de Giey laan.

De realisatie van de rooilijn is verder noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor de heraanleg van de gemeenteweg en infrastructuur, de verbreding van de gemeenteweg voor het voorzien in veilige en comfortabele fietsvoorziening, de aanleg van een gescheiden

rioleringsstelsel en om in de toekomst te allen tijde het beheer en het onderhoud ervan te verzekeren.

De heraanleg van de Jean-Baptiste de Giey laan en de Hemelrijkstraat gebeurt op een manier waarbij er zo min mogelijk impact is op de omwonenden en zo min mogelijk moet onteigend worden.

4.2.3.1. Voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Giey laan (innemingen 1, 4, 9, 11 en 26):

Bij de opmaak van de plannen werd gezocht naar de optimale fietsinfrastructuur met een zo min mogelijke impact op de percelen van de aanpalende eigenaars. Impactgewijs heeft een dubbelrichtingsfietspad minder ruimte nodig doch naar veiligheid is, in stedelijke omgeving met veel erf-opritten, dit sterk af te raden.

Daarom wordt hier gekozen voor een enkelrichtingsfietspad.

Bij de opmaak van de plannen is getracht om de impact op de private percelen tot het minste te beperken.

- Ter hoogte van woningen JB de Giey laan nrs. 6 en 8 werd enkel het noodzakelijke wegprofiel gerealiseerd (2x voetpad, 2x fietspad en dubbelrichtingsrijbaan: totaal 13,5m). Hier werden in het ontwerptraject de langse parkeerplaatsen t.h.v. huisnrs. 7-9-11 geschrapt, om de impact van de strook in de voortuinen van huisnrs. 6 en 8 te beperken;
- Ter hoogte van woning JB de Giey laan 10 wordt voorzien in een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers. De Baron de Giey laan neemt in het fietsrouten netwerk van de stad Gent een belangrijke plaats in als aanvullende stedelijke fietsroute. Enerzijds leidt de fietsoversteek de fietser komende van De Pinte en/of fietssnelweg F7 via de Baron de Giey laan veilig via de Hemelrijkstraat naar Sint-Denijs-Westrem, The Loop of andere delen van westelijk Gent. Anderzijds is dit op bovenlokaal niveau een belangrijke fietsader van het zuiden naar de Stad Gent. Goede fietsinfrastructuur met op de juiste plaats fietsoversteken zijn dan ook van primordiaal belang. Ter hoogte van huisnummer 10 wordt de fietsoversteek de fietser van op de Baron de Giey laan snel naar de fietssnelweg geleid via de Hemelrijkstraat. Ook kunnen fietsers en voetgangers comfortabel van op de Baron de Giey laan naar het Parkbos (via de Duiverstraat).
- De Stad Gent kiest ervoor de oversteek voor voetgangers en fietsers netjes tussen beide straten (Hemelrijkstraat en Duiverstraat) in te leggen. Dit zal heel wat voetgangers en fietsers aanmoedigen om de oversteek te gebruiken. Een verschuiving van de oversteek naar links en/of rechts kan tot gevolg hebben dat voetgangers of fietsers enkele meters na of voor de oversteek gaan oversteken. Dat vormt een groter verkeersveiligheidsrisico. Dit noopt ons ertoe de oversteek te positioneren nabij de inrit van huisnummer 10. De zichtbaarheid is voor beiden (autobestuurder/bewoner van huisnummer 10 en fietser) voldoende. Ook op heden wordt toegang genomen tot de JB de Giey laan en dient men ook rekening te houden met het (auto)verkeer dat zich sneller verplaatst dan zwakke weggebruikers zoals fietsers en voetgangers. Bovendien is het zo dat enkel de bewoner en occasionele bezoeker hier de inrit zal gebruiken. De kans op conflicten is dan ook klein;

- Ter hoogte van woningen JB de Giey laan 2 en 4 + Hemelrijkstraat 10 werd het wegprofiel geschoven richting groenzone aan de overzijde van het straat. Hierdoor zijn er maar héél beperkte innames nodig op deze percelen.

Ter hoogte van woningen Hemelrijkstraat 2–4–6–8 is terug gekozen voor het minimaal noodzakelijke wegprofiel (2x voetpad, 2x fietspad en dubbelrichtingsrijbaan). Door de positie van de waardevolle bomen aan de overzijde van het straat kon niet geschoven worden met dit profiel. Hierdoor zijn beperkte stroken voortuin nodig om het wegprofiel te kunnen realiseren.

4.2.3.2. Voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Giey laan (innemingen 11, 13 t.e.m. 21):

Vanuit de visie om de impact op de onteigenden te gaan beperken doch met behoud van veiligheid en kwaliteit kon voor dit traject wel worden gekozen voor een dubbelrichtingsfietspad.

Het verschil tussen noodzakelijk ruimte voor de aanleg van een dubbel of enkelvoudig fietspad wordt meegegeven in een tabel uit het oude Vademecum Fietsvoorzieningen. Zie tabel in bijgevoegde nota met afbeeldingen.

Vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel is het aangewezen dat een overheid de impact op de onteigende zo veel mogelijk beperkt. Indien we de minimale breedte respecteren dienen we voor 2 enkelrichtingsfietspaden 3,5 m in het totaal extra te voorzien zonder rekening te houden met eventuele schrik stroken. Zone tussen rijweg en fietspad. Door het gebruik van een tweerichtingsfietspad wordt deze breedte beperkt tot 2,5 meter.

Er wordt gekozen om de verbreding aan de Gentse zijde van de straat te doen. Er staat meer kostbaar groen en bomen aan de kant van De Pinte, en op deze manier vermijden we een nieuw conflict aan de aansluiting met de rotonde aan de Keistraat. Zowel in het verlengde van de straat en de Keistraat is er een dubbelrijrichtingsfietspad, zie afbeelding rotonde aan de Keistraat in bijgevoegde nota.

De fietsers van en naar de Keistraat rijden op een 2 richtingsfietspad en dienen geen auto's meer te kruisen aan de rotonde. De fietsers in het verlengde van de JB De Giey laan dienen enkel de Keistraat te kruisen.

Het bestaande fietspad aan de zijde van De Pinte wordt omgevormd tot voetpad door middel van signalisatie.

4.3. De minnelijke onderhandelingstermijn:

Op grond van art. 10, §1 en art. 15, 2e alinea van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut onderneemt de onteigende instantie binnen een minnelijke onderhandelingstermijn een aantoonbare poging om via onderhandelingen het te onteigenen onroerend goed minnelijk te verwerven.

De minnelijke onderhandelingstermijn moet vermeld worden in het voorlopig onteigeningsbesluit en duurt maximaal één jaar.

Met de eigenaars van de hoger in dit besluit vermelde onroerende goederen zijn reeds onderhandelingen lopende over de minnelijke aankoop sinds september 2022. Er kan in redelijkheid geoordeeld worden dat een relatief korte termijn moet volstaan om definitief uit te maken of een minnelijk akkoord al dan niet kan bereikt worden.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt dan ook bepaald op vier maanden vanaf de kennisgeving vermeld in art. 15 Onteigeningsdecreet. Na het verstrijken van deze termijn kan de eigenaar niet langer vereisen van de Stad dat er nog verder onderhandeld wordt. Omgekeerd belet echter niets dat de Stad na deze termijn blijft verder onderhandelen.

5. HET OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek zal conform artikel 17-23 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut en artikel 10-13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 verlopen van 6/04/2024 tot en met 6/05/2024.

Ter info wordt het besluit van 25/03/2024 van de gemeenteraad van de stad Gent betreffende het rooilijnplan met nummer 1 en 2 na goedkeuring eveneens als bijlage bijgevoegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- nota met afbeeldingen (deel van de beslissing)
- projectnota (deel van de beslissing)
- WW1740_16 Onteigeningsplan (deel 1van2) GDPR v.20-02-2024 (deel van de beslissing)
- WW1740_16 Onteigeningsplan (deel 2van2) GDPR v.20-02-2024 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt het onteigeningsbesluit en bijlagen (onteigeningsplan 1 & 2, projectnota en nota met afbeeldingen), opgesteld overeenkomstig het Vlaams Onteigeningsdecreet dd. 24 februari 2017 omvattende voornoemde 15 innames voorlopig goed:

1. Inname 1: Een strook grond met een oppervlakte van 11 m², deel van een groter perceel gelegen te Kortrijksesteenweg 1159, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem sectie C, nr. 102T;
2. Inname 4: Een strook grond met een oppervlakte van 15 m², deel van een groter perceel gelegen te Hemelrijkstraat 4, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 106P;
3. Inname 9: Een strook grond met een oppervlakte van 17 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 6, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, sectie C, nr. 116G;
4. Inname 11: Een strook grond met een oppervlakte van 72 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 10, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131F;
5. Inname 26: Een strook grond met een oppervlakte van 8 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117X;

6. Inname 20: Een strook grond met een oppervlakte van 470 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213B;
7. Inname 29: Een strook grond met een oppervlakte van 25 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 1, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117H2;
8. Inname 15: Een strook grond met een oppervlakte van 35 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 14, 9051 Sint-Denijs-Westrem 9000 Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 138A;
9. Inname 19: Een strook grond met een oppervlakte van 52 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan nr. 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 212C;
10. Inname 13: Een strook grond met een oppervlakte van 528 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131D;
11. Inname 14: Een strook grond met een oppervlakte van 779 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 134B;
12. Inname 16: Een strook grond met een oppervlakte van 152 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 141B;
13. Inname 17: Een strook grond met een oppervlakte van 16 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211B;
14. Inname 18: Een strook grond met een oppervlakte van 18 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211C;
15. Inname 21: Een strook grond met een oppervlakte van 483 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste De Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213A.

Afbeeldingen die bij de motivering van het onteigeningsbesluit horen:

Foto's 1 & 2:



Foto 3:

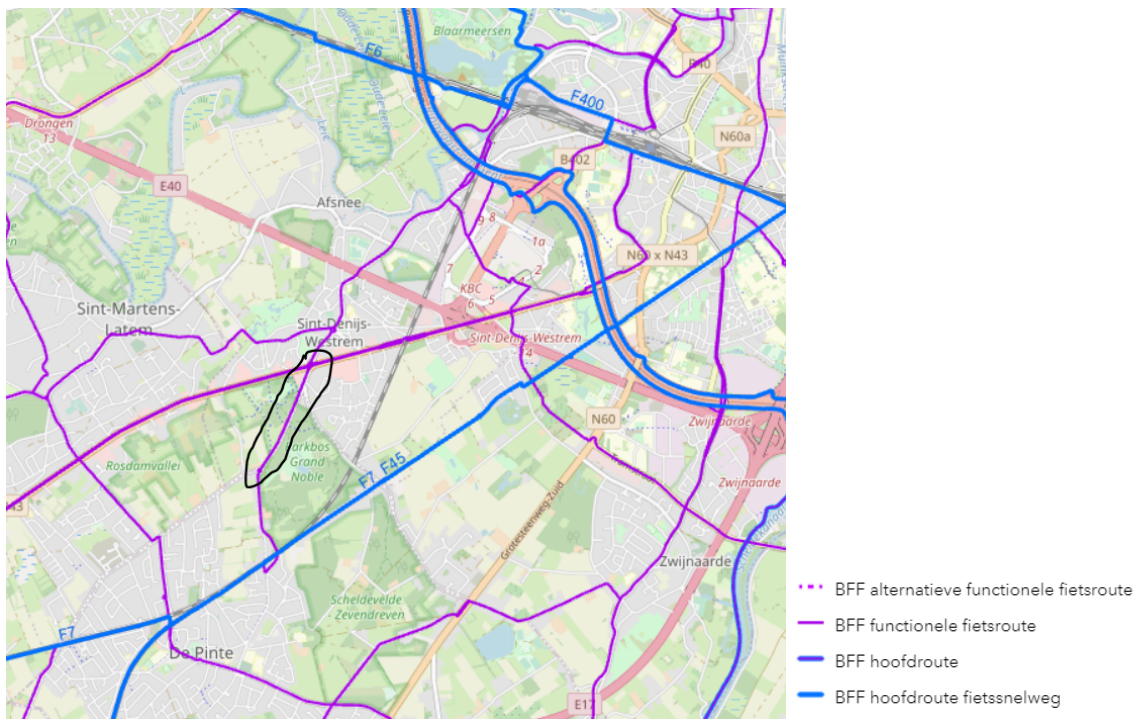


Foto's huidige doorsteken (foto's Google streetview april 2023):





Figuur 1 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF):



Ladder van Lansink:

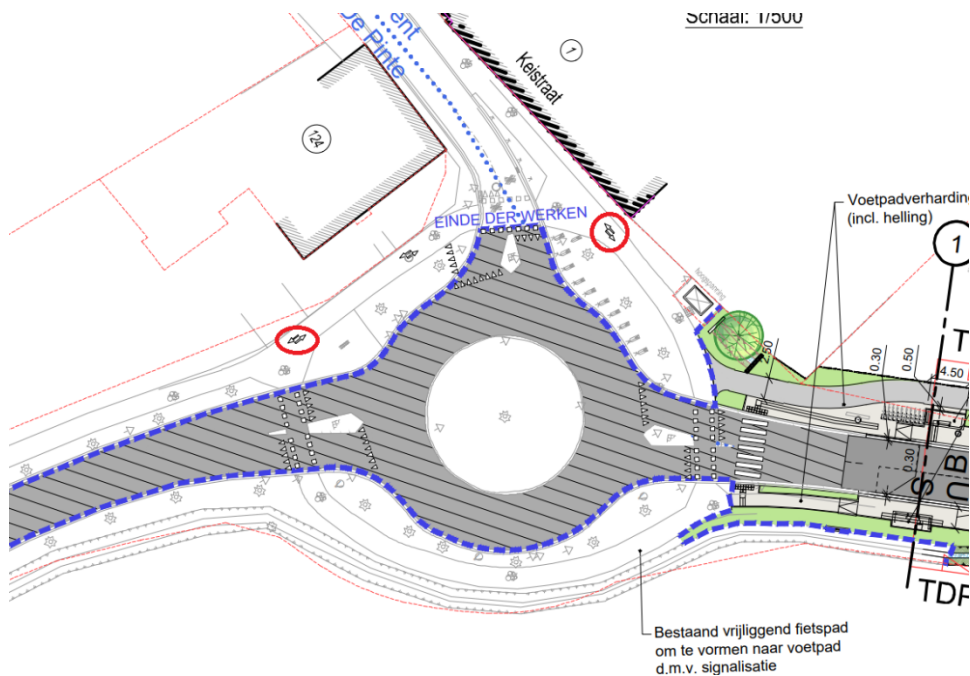


Tabel uit het oude Vademecum Fietsvoorzieningen:

De richtlijnen opgesomd in het Vademecum Fietsvoorzieningen zijn bepalend voor de oplossingen die hier verder worden besproken

Type fietsvoorziening	Aanbevolen breedte (cm)	Minimum breedte (cm)	Verhoogd	Tussenstrook rijweg (cm)	Rijsnelheid auto-verkeer
Aanliggend eenrichtingsfietspad	> 175	150	X	> 25 (aanbevolen: 50)	< 50 km/uur
Vrijliggend eenrichtingsfietspad	> 175	150	/	> 100 (*)	> 50 km/uur
Aanliggend tweerichtingsfietspad	<i>niet van toepassing</i>				
Vrijliggend tweerichtingsfietspad	> 250	200	/	> 100 (*)	> 50 km/uur
Fietssuggestiestrook	125 - 150 ₂	120	/	/	< 50 km/uur
Fietsweg	250 - 350	250	/	/	/

Afbeelding rotonde aan de Keistraat:



Projectnota – Onteigeningsbesluit ter realisatie van de nieuwe rooilijn in de Hemelrijkstraat en de Jean Baptiste de Giey laan

3 januari 2024

Entiteit Departement Stedelijke Ontwikkeling
Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen

Contactpersoon DWBW.CelGrondBeheer@stad.gent

1. Projectplan

1.1. Historiek en motivering tot opmaak

Bij besluit van 25/03/2024 werd door de gemeenteraad van de stad Gent het rooilijnplan betreffende de Jean-Baptiste de Giey laan, waarin onderhavig onteigeningsbesluit wordt gekoppeld, definitief goedgekeurd.

Huidig dossier heeft betrekking op de Jean-Baptiste de Giey laan en het gedeelte van de Hemelrijkstraat, gelegen tussen de rotonde Drie Sleutels (Kortrijksesteenweg) en de J.B. de Giey laan.

De gemeentegrens met De Pinte ligt in de as van de rijweg van de J.B. de Giey laan tot aan kruispunt Klossestraat waar de rijweg weer volledig op grondgebied Gent ligt. Op grondgebied De Pinte betreft dit de Baron de Giey laan.

De stad Gent en de gemeente De Pinte wensen over te gaan tot de aanleg van een veilige fietsinfrastructuur en terzelfdertijd te voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel in de Hemelrijkstraat en de J.B. de Giey laan (deel met bebouwing).

Binnen de huidige rooilijnbreedte is het niet mogelijk om, rekening houdend met een geïntegreerde en duurzame visie op de uitbouw van het lokaal wegennet, een veilige fietsinfrastructuur te voorzien.

Ter verwezenlijking van een verbreding van het huidige gabarit van het openbaar domein dienen er in de J.B. de Giey laan en de Hemelrijkstraat grondverwervingen te worden gerealiseerd.

Onderhavig document betreft een projectnota, in de zin van art. 12 van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Deze projectnota moet het publiek in het algemeen en de eigenaars van de te onteigenen onroerende goederen in het bijzonder informeren over het te realiseren project dat de onteigeningsdoelstelling van algemeen belang uitmaakt.

Deze projectnota wordt als bijlage gevoegd bij het voorlopig onteigeningsbesluit vermeld in art. 10 van meergenoemd Onteigeningsdecreet. Beide documenten worden aan een openbaar onderzoek onderworpen.

1.2. Visie op de ontwikkeling/beschrijving van het project

Op het grondgebied van stad Gent wordt in de realisatie van een veilige fietsinfrastructuur en een gescheiden rioleringsstelsel in de Hemelrijkstraat en de J.B. de Giey laan (deel met bebouwing) te voorzien conform het Rooilijnplan goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 25/03/2024

Het beleid van de stad is erop gericht veilige fietsinfrastructuur en gescheiden riolering aan te bieden waarbij de stad beheerder is. De aanleg van veilige fietsinfrastructuur gebeurt conform wat is opgenomen in het BFF en conform de richtlijnen van het Fietsvademecum

De betrokken wegonzone in dit project -vormt de verbinding tussen de kern van De Pinte en de kern van Sint-Denijs-Westrem en is opgenomen op het BFF. Deze fietsvoorziening dient minstens te voldoen aan de richtlijnen van het oude Fietsvademecum.

Hierbij kan de werkzone worden opgesplitst in 2 zones :

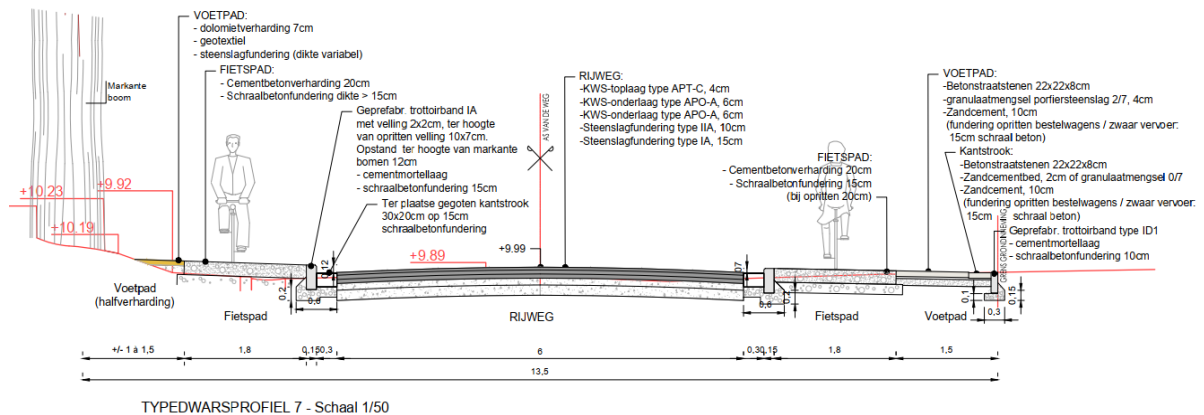
Zone 1 Voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Giey laan (innemingen 1, 4, 9, 11 en 26)

Door de dicht bebouwing en aansluiting tussen de Gewestweg N43 en het parkbos wordt er ruimte voorzien voor voetgangers en voor 2 aanliggende verhoogde enkelrichtingsfietspaden met een breedte van 1,8 m. De overgang van dubbelrichtingsfietspad naar enkelrichtingsfietspad wordt voorzien t.h.v. de Klossestraat. De fietspaden sluiten aan de rotonde Drie Sleutels aan op de bestaande toestand.

Deze nieuwe fietsvoorziening zal een absolute verbetering zijn voor de fietsgebruikers.

De breedte van de fietspaden werd afgetoetst aan het oude vademecum fietsvoorzieningen. Hier was de aanbevolen breedte van aanliggende éénrichtingsfietspaden 1,75m. In juli 2022 is er een nieuw Vademecum fietsvoorzieningen uitgebracht door AWW waar de aanbevolen breedte van deze fietspaden naar 2m werd verhoogd. Deze strengere eis zou nog grotere verwervingen

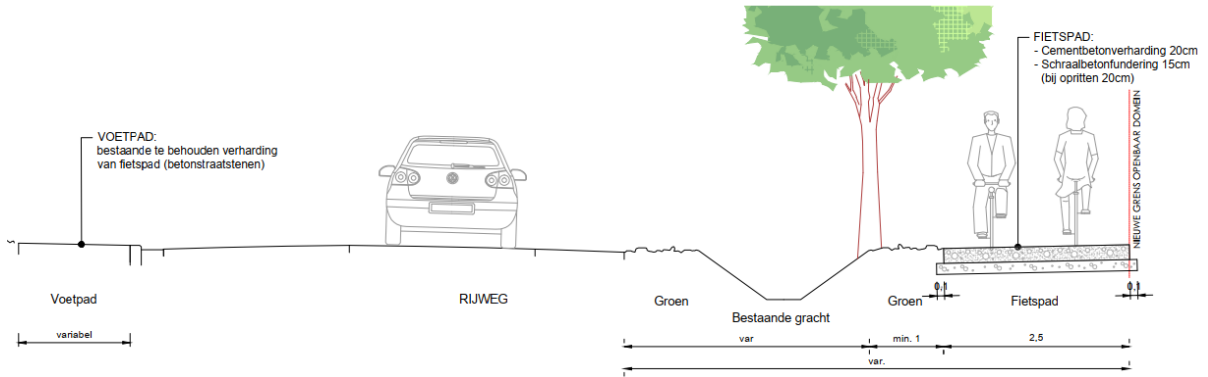
betekenen. De procedure was ondertussen al opgestart met de geïmpacteerden. We behouden de ontworpen breedte van 1,80m enkelrichtingsfietspad.



Zone 2 Voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB De Giey laan (innemingen 11, 13 t.e.m. 21)

Na overleg op de Intergemeentelijke Beleidscommissie werd beslist de fietsinfrastructuur buiten de bebouwde kom te voorzien als dubbelrichtingsfietspad (op grondgebied Gent) in geveegd beton met een breedte van 2,5 m, gescheiden van de rijweg door een groenstrook met bomen met een breedte van 2,0 m of door de bestaande gracht (die zoveel mogelijk behouden blijft). Er werd gekozen voor een dubbelrichtingsfietspad omdat dit zorgt voor continuïteit in het fietsnetwerk gezien er wordt aangesloten op het toekomstig dubbelrichtingsfietspad in de Keistraat voorbij het rondpunt. Op die manier wordt het aantal oversteken voor de fietsers beperkt.

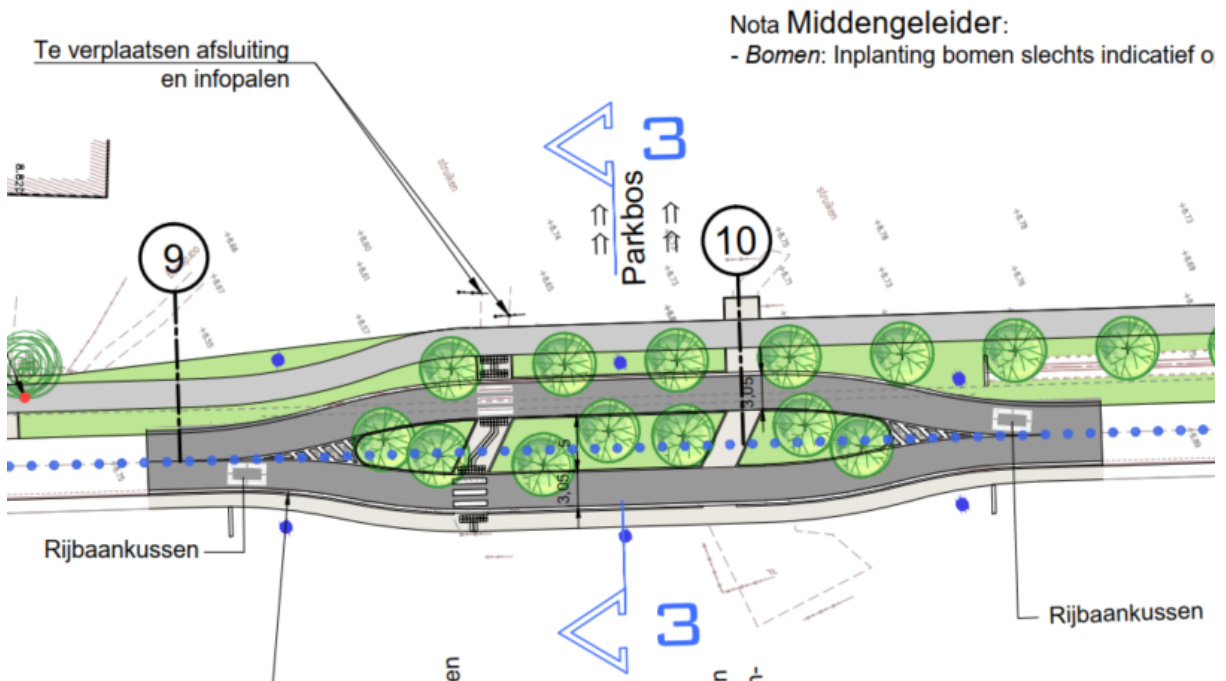
De breedte van de fietspaden werd afgetoetst aan het oude vademecum fietsvoorzieningen. Hier was de aanbevolen breedte van een vrijliggend tweerichtingsfietspad 2,50m. In juli 2022 is er een nieuw Vademecum fietsvoorzieningen uitgebracht door AWV waar de aanbevolen breedte van deze fietspaden naar 3,00m werd verhoogd. Deze strengere eis zou nog grotere verwervingen betekenen. De procedure was ondertussen al opgestart met de geïmpacteerden. We behouden de ontworpen breedte van 2,50m dubbelrichtingsfietspad.



T.h.v. beide doorsteken van het Parkbos worden ter bescherming van de zwakke weggebruiker groene midden- eilanden voorzien met bajonetdoorsteek, voorafgegaan door een rijbaankussen.

Er wordt in de groene middengeleider een opstelplaats ontworpen van 5m lang. Hierdoor zal de fietser maximaal één rijstrook per rijrichting oversteken wat de veiligheid aanzienlijk verbetert. Ter hoogte van de middengeleider heeft de fietser fysieke bescherming door het groenvak met opstaande boordstenen.

De schuine fiets- en voetgangersoversteek (in bajonetvorm) maakt dat er niet in één rechte lijn kan overgestoken worden. De overstekende fietser heeft schuin zicht op het aankomende verkeer, en ook heeft deze vorm van oversteken een vertragend effect voor fietsers. Dit zal de oversteek veiliger maken.



Het geschieden rioleringsstelsel wordt als volgt aangelegd:

Voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB De Giey laan (innemingen 1,4,9, 11 en 26)

Teneinde de onder punt 2.2 vermelde Europese Richtlijn uit te voeren, rekening houdend met de Vlaremwetgeving met betrekking tot gescheiden riolering en rekening houdend met de principes van de ladder van Lansink werd, in overeenstemming met het zoneringsplan Gent, gekeken wat de meest effectieve en efficiënte oplossing is voor de behandeling van het huishoudelijk afval- en hemelwater.

Om ondergrondse ruimte te voorzien voor de nutsleidingen en om 2 bestaande markante bomen aan de oneven zijde van de Hemelrijkstraat te kunnen behouden, wordt het nieuwe gescheiden rioleringsstelsel onder de rijweg aangelegd kant even zijde.

Concreet wordt er voor de Hemelrijkstraat gekozen voor een gescheiden riolering droogweerafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA). De riolering die zal worden aangelegd bestaat uit een gravitair DWA-stelsel (gelegen onder de rijweg) aangesloten op een pompstation.

Voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB De Giey laan (innemingen 11, 13 t.e.m. 21)

Dit gedeelte van de J.B. de Giey laan is in het zoneringsplan opgenomen als individueel te optimaliseren buitengebied. Hier dient geen DWA-leiding aangelegd te worden maar wordt het afvalwater individueel gesaneerd. Waar geen riolering dient aangelegd te worden, blijft de rijweg van de J.B. de Giey laan behouden (uitgezonderd t.h.v. de doorsteken van het Parkbos en de bushalte. Het bestaande fietspad kant Gent wordt opgebroken en omgevormd tot groenberm. Het bestaande fietspad kant De Pinte wordt d.m.v. signalisatie omgevormd tot voetpad. De bestaande grachten worden zoveel mogelijk behouden en het dubbelrichtingsfietspad wordt volledig aan de kant van Gent voorzien gezien de logische aansluiting op het dubbelrichtingsfietspad voorbij de rotonde aan de Keistraat. Dit maakt wel dat er hier noodzakelijk een verwerving moet gebeuren voor de inrichting van het fietspad.

1.3. Situering van het project

Volgens het Gewestplan is de zone ingekleurd als [...]. Deze zone is gelegen binnen het RUP ... en ingekleurd als....

Het projectgebied is gelegen tussen de rotonde Drie Sleutels (Kortrijksesteenweg) en de J.B. de Giey laan. De gemeentegrens met De Pinte ligt in de as van de rijweg van de J.B. de Giey laan tot aan kruispunt Klossestraat waar de rijweg weer volledig op grondgebied Gent ligt. Op grondgebied De Pinte betreft dit de Baron de Giey laan. De as vormt de verbinding tussen de

kern van De Pinte en de kern van Sint-Denijs-Westrem en is opgenomen op het BFF. Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) is een gemeente overschrijdend fietsroutenetwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5 km. Het BFF focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen,... Momenteel is er gemengd dubbelrichtingsverkeer in de Hemelrijkstraat (50 km zone). Er is een rijweg aanwezig met een breedte van 6,5 m met aan beide zijden een voetpad in kiezels.

Vanaf de J.B. de Giey laan is er aan de oneven zijde (kant De Pinte) een aanliggend (grotendeels verhoogd) enkelrichtingsfietspad met een breedte van ca. 1,5 m. Aan de even zijde (kant Gent) start er een aanliggend enkelrichtingsfietspad (op éénzelfde niveau) met een breedte van ca. 1,0 m net voorbij de woning nr. 12 richting De Pinte.

De J.B. de Giey laan doorkruist het Parkbos. Er bevinden zich hier 2 doorsteken van het Parkbos voor de zwakke weggebruiker.

Deze oversteken zijn momenteel gesignaleerd met een zebrapad (+verkeersbord F49 oversteekplaats voor voetgangers) en kunststoffen verkeerskussens op de rijbaan in beide rijrichtingen voor het kruisend autoverkeer.

Vandaag kenmerkt de JB de Giey laan en het begin van de Hemelrijkstraat zich als één van de belangrijke verbindingswegen vanaf De Pinte naar het centrum van Sint-Denijs-Westrem en de N43 richting Gent en Kortrijk, waardoor er een hoge intensiteit aan autoverkeer is.

1.4. Voorgeschiedenis op de percelen van het onteigeningsplan

1.4.1. Eigendom en/of zakelijke rechten

De huidige eigendomsstructuur: zie onteigeningsplan

Noch bij het kadaster, noch op het opmetingsplan is er melding van zakelijke rechten die onteigend moeten worden.

Eigenaars:

- 1) Inname 1: Een strook grond met een oppervlakte van 11 m², deel van een groter perceel gelegen te Kortrijksesteenweg 1159, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem sectie C, nr. 102T
- 2) Inname 4: Een strook grond met een oppervlakte van 15 m², deel van een groter perceel gelegen te Hemelrijkstraat 4, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 106P
- 3) Inname 9: Een strook grond met een oppervlakte van 17 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 6, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, sectie C, nr. 116G
- 4) Inname 11: Een strook grond met een oppervlakte van 72 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 10, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131F
- 5) Inname 26: Een strook grond met een oppervlakte van 8 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117X

- 6) Inname 20: Een strook grond met een oppervlakte van 470 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213B
- 7) Inname 29: Een strook grond met een oppervlakte van 25 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 1, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 117H2
- 8) Inname 15: Een strook grond met een oppervlakte van 35 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 14, 9051 Sint-Denijs-Westrem 9000 Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 138A
- 9) Inname 19: Een strook grond met een oppervlakte van 52 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan nr. 16, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 212C
- 10) Inname 13: Een strook grond met een oppervlakte van 528 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 131D
- 11) Inname 14: Een strook grond met een oppervlakte van 779 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 134B
- 12) Inname 16: Een strook grond met een oppervlakte van 152 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 141B
- 13) Inname 17: Een strook grond met een oppervlakte van 16 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211B
- 14) Inname 18: Een strook grond met een oppervlakte van 18 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 211C
- 15) Inname 21: Een strook grond met een oppervlakte van 483 m², deel van een groter perceel gelegen te Jean-Baptiste de Giey laan, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Gent, kadastraal gekend onder afdeling 25 Sint-Denijs-Westrem, sectie C, nr. 213A

1.4.2. Verontreiniging/bodem

Op de percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn er geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

Op de bodemattesten van [datum] van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan staat:

“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.”

1.4.3. Overstroming

De percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.

1.4.4. Erfgoed

De percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

1.4.5. Ruimtegebruik

De inname opgenomen in het onteigeningsplan is momenteel reeds in gebruik als bestemming woongebied of landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.5. Onteigeningsnoodzaak

Zie voorlopig onteigeningsbesluit, hier kort samengevat:

Onderhavig onteigeningsdossier kadert binnen de inrichting van veilige fietsinfrastructuur en heraanleg van wegenis. Verder wordt voorzien in nieuwe gescheiden riolering en wordt in het ontwerp rekening gehouden met het behoud van grachten in het wegenontwerp.

Onteigeningsnoodzaak:

Doel: de Jean-Baptiste de Giey laan is een zeer druk befietste fiets-as tussen De Pinte en Gent. Er zijn reeds van 2013 klachten en mails over de onveilige situatie ter plaatse voor fietsers. De (1) heraanleg en het verbreden van een bestaande gemeenteweg, het beheer en het onderhoud van de hierboven vermelde publieke infrastructuur, (2) de realisatie van het met het oog op die publieke infrastructuur opgemaakte rooilijnplan en (3) de ter realisatie van die infrastructuur en dat rooilijnplan beoogde onteigening is noodzakelijk.

Middel: indien er geen minnelijke verwerving kan worden bereikt, is onteigening de enige manier om het rooilijnplan te realiseren. Omdat de realisatie van het rooilijnplan bepaalde publieke fietsinfrastructuurwerken vereist en de versnipperde eigendomsstructuur dat onmogelijk maakt. Er moet een zo eenduidig mogelijke grondpositie zijn waarbij de stad instaat voor de ontwikkeling en het beheer van de fietsinfrastructuur langs de Jean-Baptiste de Giey laan.

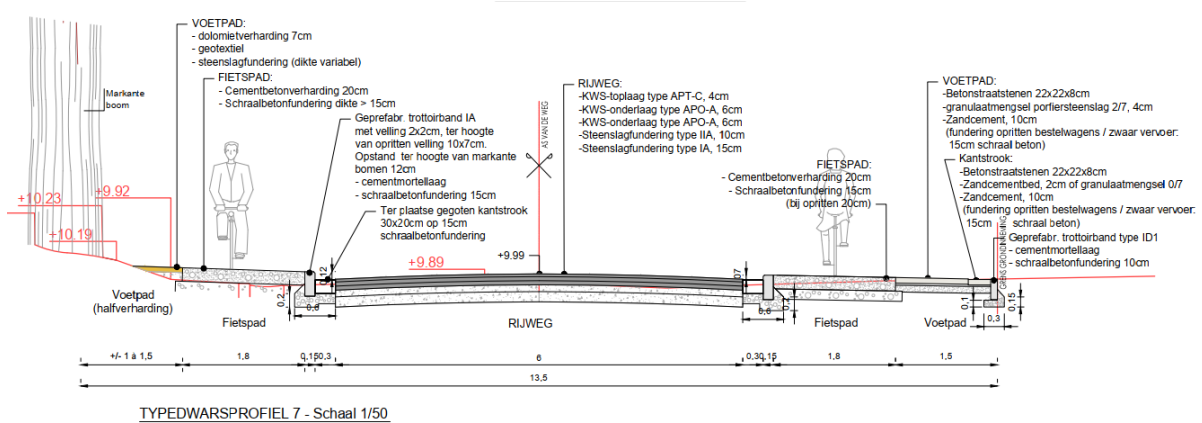
Voorwerp: het rooilijnplan wordt goedgekeurd. Het plan van de stad voorziet in de ontwikkeling van fietsinfrastructuur en een gescheiden rioleringsstelsel, waardoor dit de meest geschikte locatie is binnen de gemeente om het doel van de onteigening op te realiseren. De realisatie van de rooilijn is verder noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor de heraanleg van de gemeenteweg en infrastructuur, de verbreding van de gemeenteweg voor het voorzien in veilige en comfortabele fietsvoorziening, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en om in de toekomst te allen tijde het beheer en het onderhoud ervan te verzekeren. De heraanleg van de Jean-Baptiste de Giey laan en de Hemelrijkstraat gebeurt op een manier waarbij er zo min mogelijk impact is op de omwonenden en zo min mogelijk moet onteigend worden.

1.6. Te realiseren werken: Plan, zie ook hoger (visie op ontwikkeling)

1.1.1. Algemeen: de Nieuwe rijweg

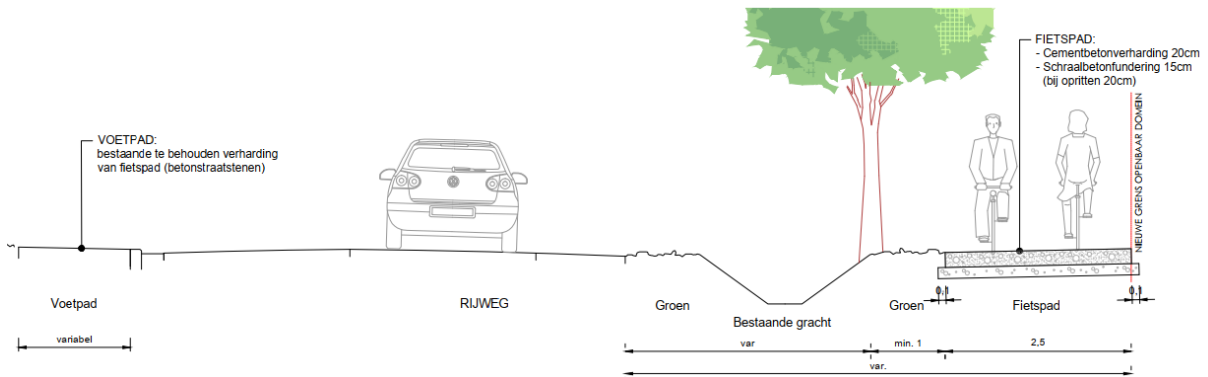
1.1.1.1. Voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Gieyiaan

- Er wordt geopteerd voor 2 aanliggende verhoogde enkelrichtingsfietspaden met een breedte van 1,8 m. De overgang van dubbelrichtingsfietspad naar enkelrichtingsfietspad wordt voorzien t.h.v. de Klossestraat. De fietspaden sluiten aan de rotonde Drie Sleutels aan op de bestaande toestand.

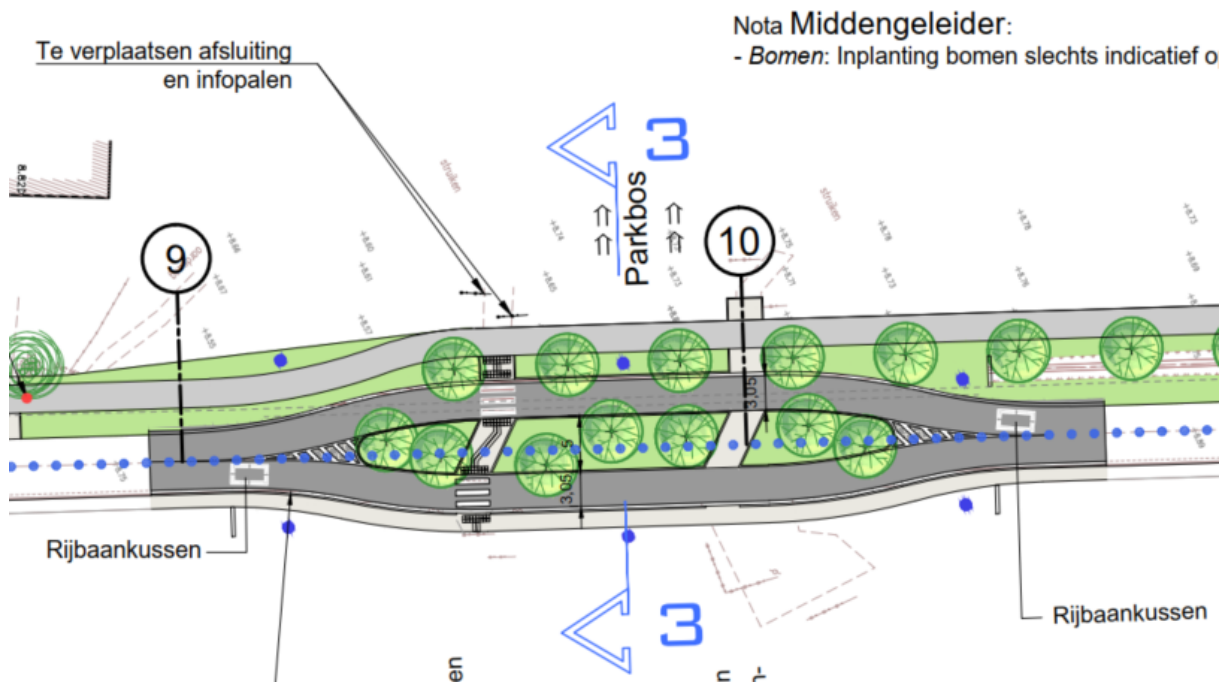


1.1.1.2. Voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Gieyiaan

- Er werd beslist de fietsinfrastructuur buiten de bebouwde kom te voorzien als dubbelrichtingsfietspad (op grondgebied Gent) in geveegd beton met een breedte van 2,5 m, gescheiden van de rijweg door een groenstrook met bomen met een breedte van 2,0 m of door de bestaande gracht (die zoveel mogelijk behouden blijft).



- T.h.v. beide doorsteken van het Parkbos worden ter bescherming van de zwakke weggebruiker groene midden- eilanden voorzien met bajonetdoorsteek, voorafgegaan door een rijbaankussen.
- Er wordt in de groene middengeleider een opstelplaats ontworpen van 5m lang.



1.1.2. Algemeen: de Nieuwe riolering

1.1.2.1. Voor het bebouwd gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Giey laan (innemingen 1, 4, 9, 11 en 26)

- Er wordt er voor de Hemelrijkstraat gekozen voor een gescheiden riolering droogweerafvoer (DWA) en regenwaterafvoer (RWA). De riolering die zal worden aangelegd bestaat uit een gravitair DWA-stelsel (gelegen onder de rijweg) aangesloten op een pompstation.

1.1.2.2. Voor het (bijna) niet bebouwd gedeelte van de JB de Giey laan (innemingen 11, 13 t.e.m. 21)

- Er dient geen DWA-leiding aangelegd te worden maar wordt het afvalwater individueel gesaneerd.
- Waar geen riolering dient aangelegd te worden, blijft de rijweg van de J.B. de Giey laan behouden (uitgezonderd t.h.v. de doorsteken van het Parkbos en de bushalte).
- Het bestaande fietspad kant Gent wordt opgebroken en omgevormd tot groenberm.
- Het bestaande fietspad kant De Pinte wordt d.m.v. signalisatie omgevormd tot voetpad.
- De bestaande grachten worden zoveel mogelijk behouden en het dubbelrichtingsfietspad wordt volledig aan de kant van Gent voorzien gezien de logische aansluiting op het dubbelrichtingsfietspad voorbij de rotonde aan de Keistraat.

1.7. Uit te voeren werken

De uit te voeren werken zijn :

- aanleg van veilige fietsinfrastructuur opgenomen in het BFF en conform de richtlijnen van het Oude fietsvademecum:
 - 1) voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Gieyiaan;
 - 2) voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Gieyiaan.
- aanleg van een gescheiden riolering:
 - 1) voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Gieyiaan;
 - 2) voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Gieyiaan.

2. Realisatietermijn

De realisatietermijnen zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure.

Onder voorbehoud van een vlotte administratieve afhandeling van het dossier zijn volgende werken voorzien om op te starten:

- 1) aanleg van nutsleidingen (elektriciteit/gas/water/telecom): hier voorzien we 1 jaar voor de uitvoering.
- 2) integrale heraanleg van het openbaar domein (aanleg riolering, wegenis, groenzones, ...): start na nutswerken

3. Realisatievoorwaarden

De cruciale realisatievoorwaarde zijn gronden in eigendom.

Andere cruciale realisatievoorwaarden zijn het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de uit te voeren integrale heraanleg van het openbaar domein.

3.1. Toepasselijke regelgeving

De heraanleg van het projectgebied is onderworpen aan:

- De wetgeving met betrekking tot het welzijn van werknemers op het werk
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werkers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De aannemer die zal worden belast met de heraanleg, zal zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid moeten schikken naar alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, met inbegrip van deze uitgevaardigd door de gewestelijke en plaatselijke overheden, in het bijzonder het gebied van:

- De naleving van zijn sociale verplichtingen jegens zijn werknemers, de arbeidsbescherming en de veiligheid, hygiëne en gezondheid en het welzijn van zijn werknemers en de veiligheid op de werf;

- Het bijhouden van de sociale documenten en de maatregelen ter bestrijding van de activiteiten van koppelbazen (art. 30ter van de Wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (RSZ-wet) en de uitvoeringsbesluit);
- Het oprichten of gebruiken van hinderlijke installaties op de werf;
- Het besluit van de Vlaamse regering houdende algemene en sectoriële bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem I en II en addenda);
- Hij zal in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten;
- Hij houdt zich aan de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- Hij is tevens verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen door zijn onderaannemers.

Veiligheidscoördinatie:

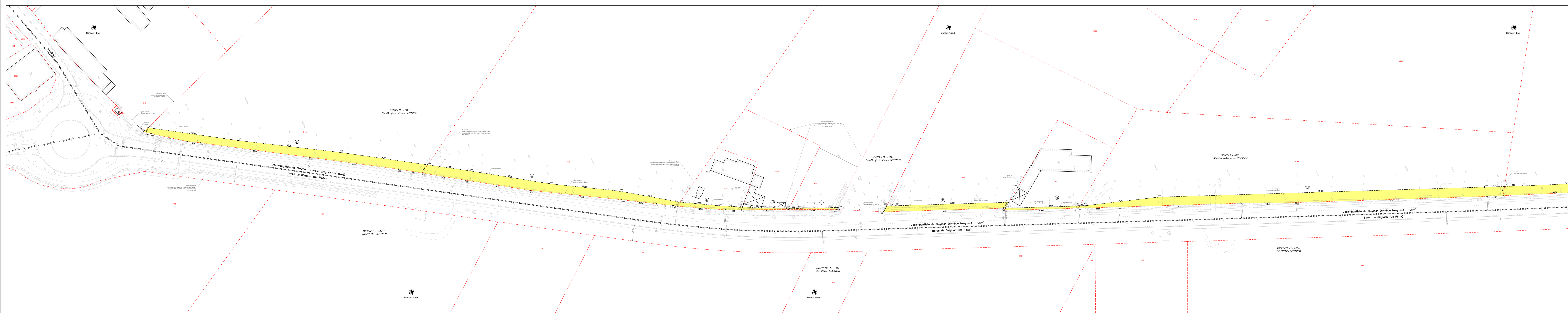
In de opdracht is de veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering inbegrepen, en dit volgens het KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke en mobiele bouwplaatsen (en latere aanvullingen).

Daarnaast zijn o.m. van toepassing:

- De VCRO
- De wetgeving overheidsopdrachten
- DABM
- Omgevingsvergunningendecreet
- VLAREM
- Het bodemdecreet

3.2. Beheersmodaliteiten van het openbaar domein

Na voorlopige oplevering maken de wegenis en riolering onderdeel uit van het openbaar domein. Vanaf dan zijn de reguliere beheersmodaliteiten van stad Gent en rioolbeheerder FARYS|TMVW van toepassing.



GRONDDINNINGSTABEL											
NR	KWADER	HOOGTE	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD	HOOFD
NR	AFD	SE	NR	AFD	SE	NR	AFD	SE	NR	AFD	SE
14	4802	25	C	19A							
15	4802	25	C	19B							
16	4802	25	C	19C							
17	4802	25	C	19D							
18	4802	25	C	19E							
19	4802	25	C	19F							
20	4802	25	C	19G							
21	4802	25	C	19H							
22	4802	25	C	19I							
23	4802	25	C	19J							
24	4802	25	C	19K							
25	4802	25	C	19L							
26	4802	25	C	19M							
27	4802	25	C	19N							
28	4802	25	C	19O							
29	4802	25	C	19P							
30	4802	25	C	19Q							
31	4802	25	C	19R							
32	4802	25	C	19S							
33	4802	25	C	19T							
34	4802	25	C	19U							
35	4802	25	C	19V							
36	4802	25	C	19W							
37	4802	25	C	19X							
38	4802	25	C	19Y							
39	4802	25	C	19Z							
40	4802	25	C	19AA							
41	4802	25	C	19AB							
42	4802	25	C	19AC							
43	4802	25	C	19AD							
44	4802	25	C	19AE							
45	4802	25	C	19AF							
46	4802	25	C	19AG							
47	4802	25	C	19AH							
48	4802	25	C	19AI							
49	4802	25	C	19AJ							
50	4802	25	C	19AK							
51	4802	25	C	19AL							
52	4802	25	C	19AM							
53	4802	25	C	19AN							
54	4802	25	C	19AO							
55	4802	25	C	19AP							
56	4802	25	C	19AQ							
57	4802	25	C	19AR							
58	4802	25	C	19AS							
59	4802	25	C	19AT							
60	4802	25	C	19AU							
61	4802	25	C	19AV							
62	4802	25	C	19AW							
63	4802	25	C	19AX							
64	4802	25	C	19AY							
65	4802	25	C	19AZ							
66	4802	25	C	19BA							
67	4802	25	C	19BB							
68	4802	25	C	19BC							
69	4802	25	C	19BD							
70	4802	25	C	19BE							
71	4802	25	C	19BF							
72	4802	25	C	19BG							
73	4802	25	C	19BH							
74	4802	25	C	19BI							
75	4802	25	C	19BJ							
76	4802	25	C	19BK							
77	4802	25	C	19BL							
78	4802	25	C	19BM							
79	4802	25	C	19BN							
80	4802	25	C	19BO							
81	4802	25	C	19BP							
82	4802	25	C	19BQ							
83	4802	25	C	19BR							
84	4802	25	C	19BS							
85	4802	25	C	19BT							
86	4802	25	C	19BU							
87	4802	25	C	19BV							
88	4802	25	C	19BW							
89	4802	25	C	19BX							
90	4802	25	C	19BY							
91	4802	25	C	19BZ							
92	4802	25	C	19CA							
93	4802	25	C	19CB							
94	4802	25	C	19CC							
95	4802	25	C	19CD							
96	4802	25	C	19CE							
97	4802	25	C	19CF							
98	4802	25	C	19CG							
99	4802	25	C	19CH							
100	4802	25	C	19CI							

STAD GENT

WEGEN- EN RIJLENINGSONTWERP IN DE JEAN-BAPTISTE DE GIEYLAAN TE GENT

DOM-06/14/01-B-Z

LOBBELLE
STUDIOBUREAU

Ontwerp: 10/2018
Schaal: 1:250

LEGEND

- Bestaande perceelsgrenzen
- Bestaande kadastrale perceelnummer
- Bestaande kadastrale sectieafdeling
- Gemeentegrenzen
- Weglijn (niet-uitvoeren)
- Te ontregelen
- Te ontregelen, ruwbare grondomstandigheden met een andere doorgang
- Te ontregelen, ruwbare grondomstandigheden met een andere doorgang
- Weglijn (niet-uitvoeren)
- Weglijnnummer

COÖRDINATENLIST VASTE PUNTEN
(Schaal 1:250)

NR	X	Y	NR	X	Y
01	100554.003	18922.727	06	100110.538	18935.742
02	100554.003	18922.727	07	100110.538	18935.742
03	100541.717	18918.523	08	100110.538	18935.742
04	100541.717	18918.523	09	100110.538	18935.742
05	100541.717	18918.523	10	100110.538	18935.742

