

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

01/03/24

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 1977. 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 rioleringstelsel in de Hemelrijkstraat en de J.B. de Giey laan (deel met bebouwing) te voorzien conform het Rooiijnplan 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 wegezone 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.

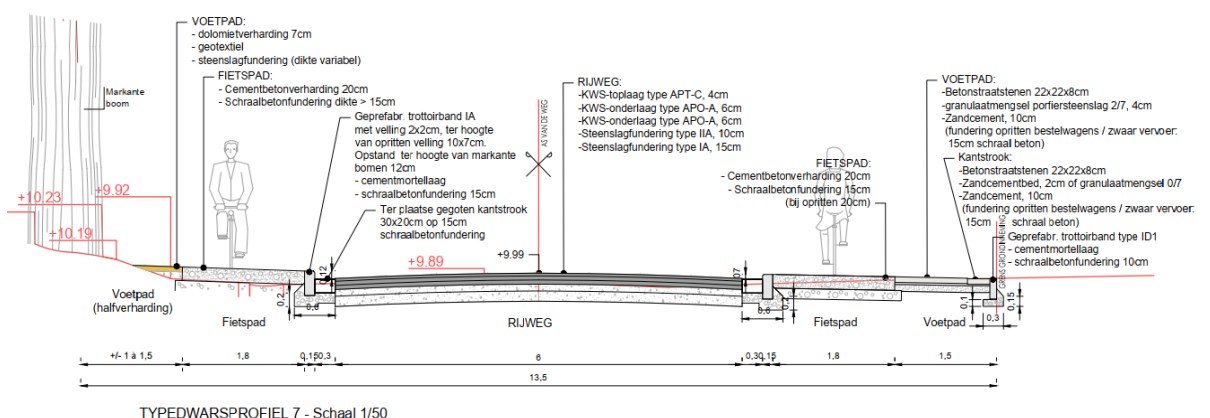
Hierbij kan de werkzone worden opgesplitst in 2 zones :

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.

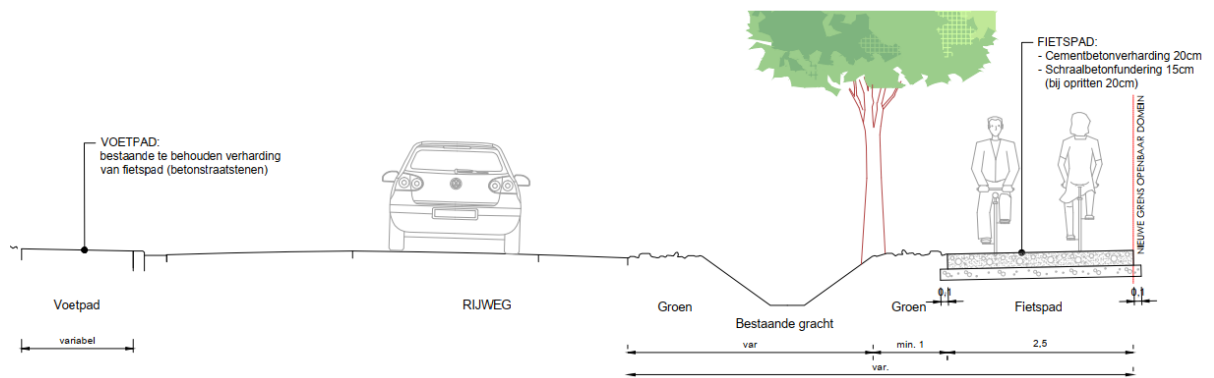
De breedte van de fietspaden werd afgetoetst aan het oude vademecum fietsvoorzieningen. Hier was de aanbevolen breedte van aanliggende éénrichtingsfietspaden 1,75m. In juli 2022 is er een nieuw Vademecum fietsvoorzieningen uitgebracht door AWW waar de aanbevolen breedte van deze fietspaden naar 2m werd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

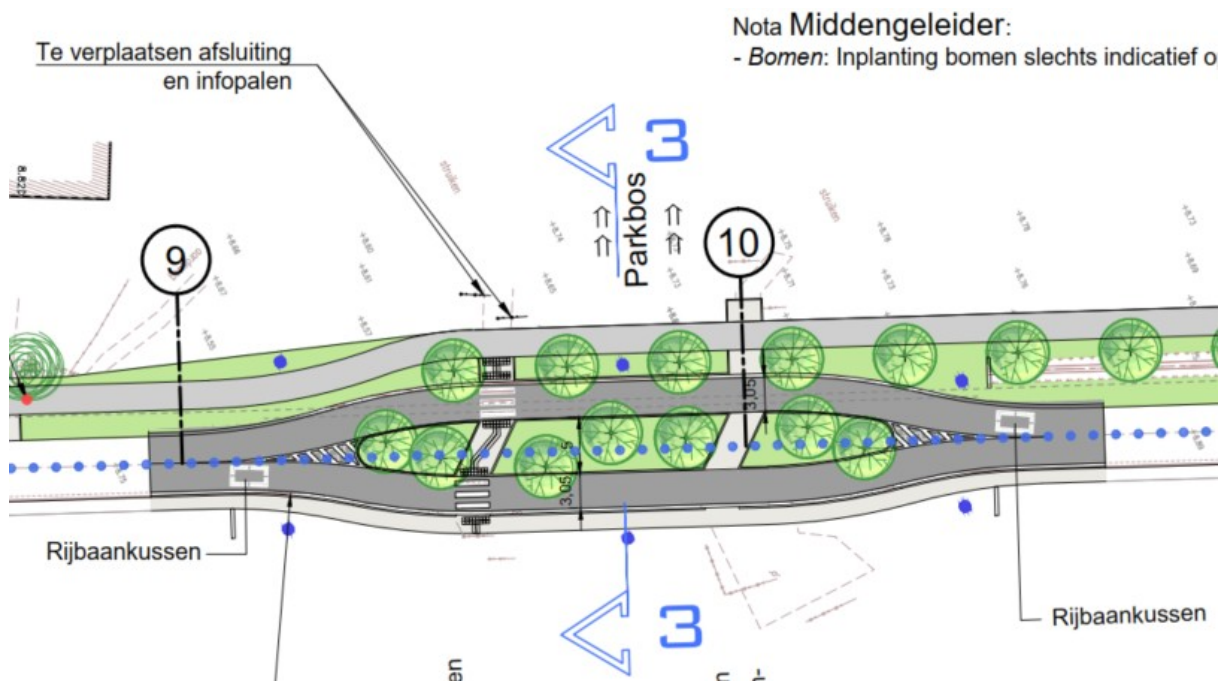
De breedte van de fietspaden werd afgetoetst aan het oude vademecum fietsvoorzieningen. Hier was de aanbevolen breedte van een vrijliggend tweerichtingsfietspad 2,50m. In juli 2022 is er een nieuw Vademecum fietsvoorzieningen uitgebracht door AWW waar de aanbevolen breedte van deze fietspaden naar 3,00m 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 Gieylaan
(innemingen 11, 13 t.e.m. 21)

Dit gedeelte van de J.B. de Gieyiaan 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan, 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 Gieyalaan 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 Gieyalaan.

- 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).

- 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 bebouwde 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 Giey laan;
 - 2) voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Giey laan.
- aanleg van een gescheiden riolering:
 - 1) voor het bebouwde gedeelte van de Hemelrijkstraat en de JB de Giey laan;
 - 2) voor het (bijna) niet bebouwde gedeelte van de JB de Giey laan.

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 (Vlaamse 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.