Bijlage 3. Projectnota van het definitief onteigeningsbesluit voor de onteigening voor algemeen nut in uitvoering van de ruilverkaveling Schelde-Leie, als vermeld in artikel 1

Gezien om gevoegd te worden bij het definitief onteigeningsbesluit van 6 juli 2023 van het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende goederen gelegen in de stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van de ruilverkaveling Schelde-Leie.

Gent, 6 juli 2023

Voor het Ruilverkavelingscomité Schelde-Leie,

Voorzitter RVK-comité,	Secretaris RVK-comité,
Getekend door:Jan Vermang (Signature) Getekend op:2023-07-06 20:48:30 +02:00 Reden:Ik keur dit document goed	Getekend door:Pascal Van Nieuwenhuys Getekend op:2023-07-06 21:01:13 +02:00 Reden:Ik keur dit document goed
Jan VERMANG	Pascal VAN NIEUWENHUYSE

Ruilverkavelingscomité
Schelde-Leie

PROJECTNOTA ONTEIGENING

Ruilverkaveling Schelde-Leie

Onteigening van een Fietspad tussen de Fietssnelweg F7 & het Don Bosco College - N60 + Technologiepark Ardoyen

Grondgebied: Stad Gent

INHOUDSOPGAVE

1 Projectoverzicht en projectplan 3
1.1 Voorgeschiedenis project 3
1.1.1 Opzet van het goedgekeurde project 3
1.1.2 Uiteenzetting concrete maatregels waarop de onteigening van toepassing is 5
1.1.3 Inspraak en adviezen van partners en andere instanties 6
1.2 Projectplan en doelstellingen onteigeningsinstantie 9
1.2.1 De te realiseren grondverwerving en werken voor de aanleg van het fietspad 9
1.2.2 De noodzaak en de impact van de uit te voeren onteigening 10
1.2.3 Raming kostprijs uit te voeren projectplan 10
1.3 Situering projectgebied / onteigening 11
2 Realisatievoorwaarden 12
2.1 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden 13
2.1.1 Ruimtelijke bestemmingen 13
2.1.2 Bodem 13
2.1.3 Watertoets 14
2.1.4 Beschermd landschap Kastelensite 14
2.2 Kwaliteitseisen voor ontwikkeling onteigeningsdoel 15
3 Realisatietermijnen 15
4 Beheersmodaliteiten 16
5 Zelfrealisatie bij onteigening 16
5.1 Visie en Voorwaarden tot zelfrealisatie 16
6 Bijlagen van deze projectnota 17

1 PROJECTOVERZICHT EN PROJECTPLAN

Het eerste onderdeel van de projectnota omvat een beknopte toelichting van het totaalproject (met zijn voorgeschiedenis) en bevat ook het projectplan. Het projectplan omschrijft de te realiseren werken en geeft aan op welke manier de uit voeren grondverwerving/werken en eventuele andere voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

1.1 VOORGESCHIEDENIS PROJECT

1.1.1 Opzet van het goedgekeurde project

De onteigening voor de aanleg van een fietspad is een maatregel van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie. Meer info over het project is terug te vinden op de website van de Vlaamse Landmaatschappij : https://www.vlm.be/nl/projecten/vlm-projecten/Schelde-Leie

De initiatiefnemer van dit project, bouwheer van deze werken en onteigenende instantie is het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie (opgericht via besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2015).

Het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie geeft uitvoering aan het ruilverkavelingsplan op delen van het grondgebied van Gent, De Pinte, Sint-Martens-Latem, Deinze en Nazareth. Het ruilverkavelingsplan werd goedgekeurd per Ministerieel Besluit van 19 april 2014 en per Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2015.

Het gebied van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie is ong. 2.700 ha groot en wordt in het noorden bij benadering begrensd door de E40 en de gewestweg N43 (Kortrijksesteenweg). In het oosten door een aantal parallelle zijbeken van de Schelde (de Zwarte Kobensbeek, de Moerbeek en de Coupure). In het zuidwesten valt de grens grofweg samen met de N35 (Gaversesteenweg).

De belangrijkste doelstelling van het project is een verbetering van de agrarische structuur via het ruilen en herverkavelen van landbouwgronden. Door de uitbouw van het Parkbos Gent, de realisatie van het stadsbos Deinze en de uitbreiding van de Hospicebossen zal de gronddruk in de regio verhogen. De ruilverkaveling wil in deze context een flankerend beleid bieden.

Vermits de gebruikspercelen van een aantal landbouwers gelegen waren binnen de gebieden aangeduid voor deze bosprojecten werd via de grondenbank aan deze landbouwers ruilgronden aangeboden. Door de verspreidde ligging van deze ruilgronden in de ruime omgeving van Parkbos is er een verhoogde versnippering van de landbouwpercelen van deze bedrijven. Het doel van een ruilverkavelingsproject als Schelde-Leie is om deze landbouwstructuren te verbeteren via het middel van grondmobiliteit.

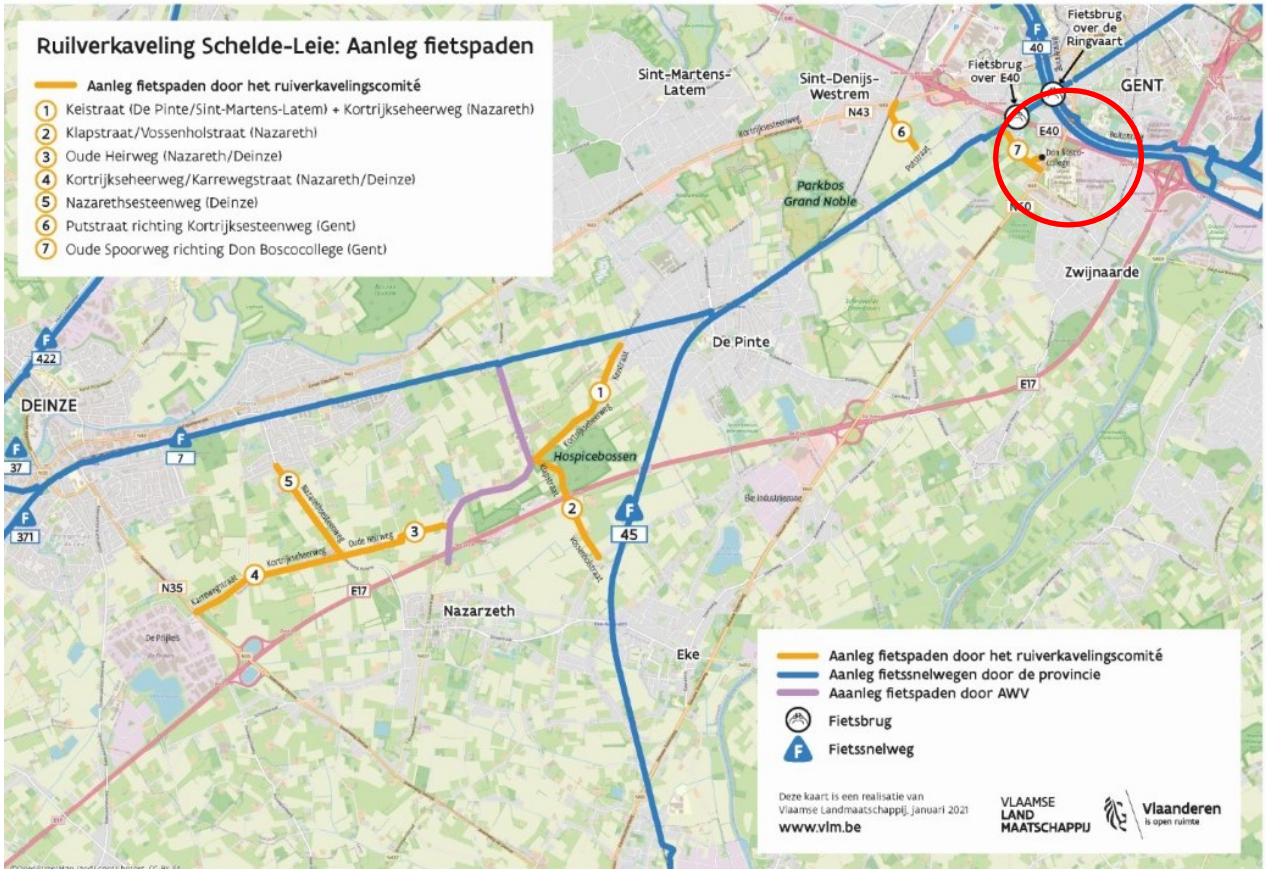
Grondmobiliteit via een ruilverkavelingsproject zal de landbouwstructuren terug verbeteren. De grootste landbouwkundige baten of kostenbesparingen van een herverkaveling worden verwacht door

perceelsvergroting (in het bijzonder van de huiskavel), verbetering van de perceelsvorm en perceelsgroepering.

De uitvoering van het ruilverkavelingsproject gaat gepaard met een betere en integrale inrichting van de regio. Hierbij worden maatregelen uitgevoerd voor natuur- en landschapsontwikkeling, voor onroerend erfgoed, voor integraal waterbeheer, voor de uitbouw van een recreatief netwerk, voor bodemconservering, ...

Het ruilverkavelingsplan geeft hierbij uitvoering aan heel wat beleidsplannen o.a. aan het Vlaams en provinciaal mobiliteitsplan. Het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie plant de aanleg van 7 fietspaden in de omgeving van Gent, Sint-Martens-Latem, De Pinte, Deinze en Nazareth.

Voor het uitvoeringdossier (inzake de aanleg van deze fietspaden), gaf het ruilverkavelingscomité de opdracht aan het Studiebureau Lobelle om het ontwerp op te maken voor de 7 betrokken tracés.



Figuur 1 : Geplande aanleg van fietspaden door het ruilverkavelingscomité

Eén van deze fietspaden is de fietsverbinding tussen het Modderenmanpad/Fietssnelweg F7 - Don Bosco College - de Grote Steenweg (N60) en Technologiepark Ardoyen.

Dit fietspad is op het bovenstaande overzicht (figuur 1) aangegeven als 'Fietspad N°7' én is het onderwerp van dit onteigeningsdossier.

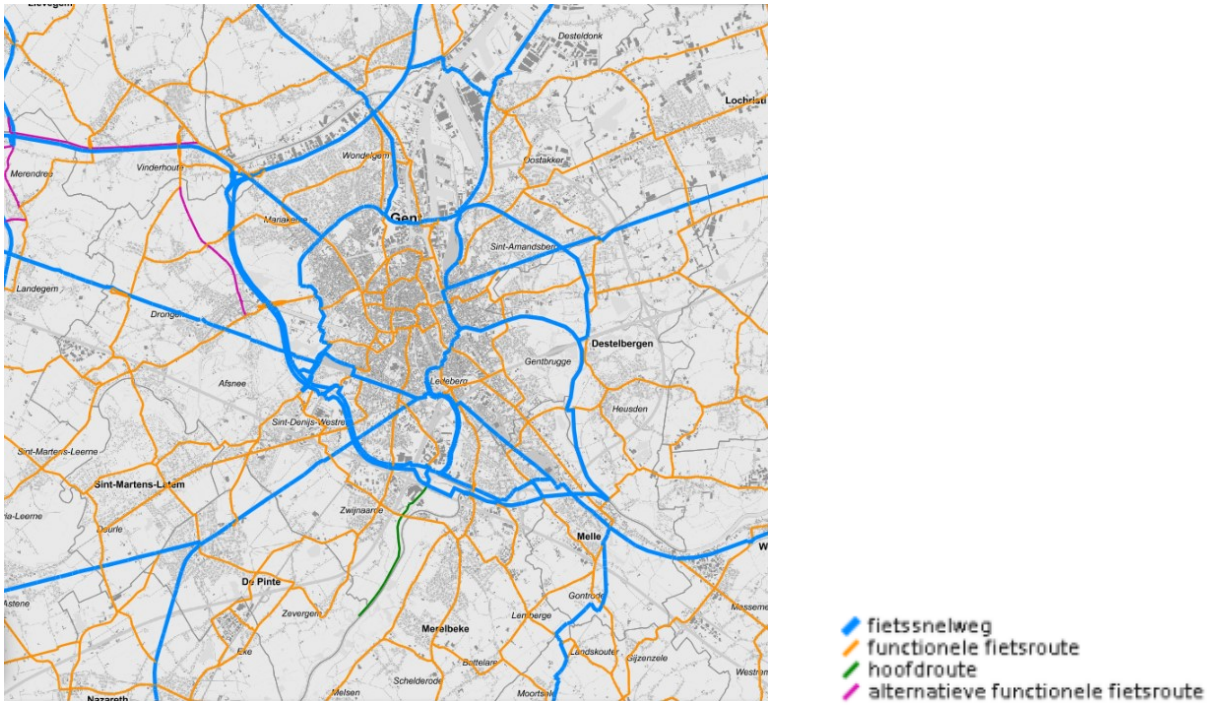
1.1.2 Uiteenzetting concrete maatregels waarop de onteigening van toepassing is

De onteigening is van toepassing voor de aanleg van een functioneel vrijliggend fietspad.
Het traject is onderdeel van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) en zorgt voor een veilige fietsverbinding tussen de Fietssnelweg Gent-Deinze (F7) - de school Don Bosco - de N60 (Oudenaardsesteenweg). Bij de heraanleg van de N60 zal een fietstunnel worden aangelegd zodat het fietsers ook verder veilig naar het Technologiepark Ardoyen kunnen rijden.

De maatregel is als volgt beschreven in het rapport bij het ruilverkavelingsplan: *"Aan te leggen/te verbeteren fietspad"* : fietsverbinding Zwijnaarde/N60 – Oude Spoorwegbedding/Kortrijksesteenweg : fietspad Rijvisschestraat of ter hoogte van Don Bosco College."

Bij de nuttigverklaring van het ruilverkavelingsproject en de goedkeuring van het ruilverkavelingsplan (19 mei 2014) was het tracé van deze fietsverbinding nog niet vastgelegd. Het tracé- onderzoek werd uitgevoerd in kader van het Landschapsplan Rijvissche (zie verder onder punt 1.1.3).

Bij het tracé-onderzoek werden verschillende varianten onderzocht en beoordeeld. Het definitief tracé, zoals aangegeven op de plannen van het ontwerp van het fietspad, is ook opgenomen op de kaarten van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (zie figuur 2).



Figuur 2: Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

De aan te leggen fietsverbinding bleek na afweging in het tracé-onderzoek, niet binnen de grenzen van het ruilverkavelingsgebied Schelde-Leie te liggen. Het fietspad zal door het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie aangelegd worden buiten de blokgrens.
Artikel 25 van de ruilverkavelingswet stelt : "*wanneer voor de ruilverkaveling werken buiten blok moeten worden uitgevoerd en geen overeenkomst is bereikt, kan het comité door de Koning worden gemachtigd om bij wijze van onteigening te algemenen nutte de nodige innemingen te doen.*".

1.1.3 Inspraak en adviezen van partners en andere instanties

Ruilverkavelingsplan Schelde-Leie

Het ruilverkavelingsplan Schelde-Leie werd in de periode 2008-2013 opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, in opdracht van de bevoegde minister. Tijdens de opmaak van het ruilverkavelingsplan werden heel wat voorbereidende gesprekken gevoerd o.a. met de lokale besturen. De coördinatiecommissie Schelde-Leie heeft in verschillende fasen bij de opmaak van het ruilverkavelingsplan haar advies uitgebracht. In de periode 2012-2013 werd het plan-MER opgesteld door externe deskundigen.

Het ruilverkavelingsplan lag in openbaar onderzoek van 5 februari tot 6 maart 2014. Na het verwerken van de bezwaren, gaf de Coördinatiecommissie Schelde-Leie een gunstig advies aan de Minister in functie van de nuttigverklaring van het ruilverkavelingsproject. De minister verklaarde het project nuttig op 19 mei 2014.
In juli 2015 werd door de Vlaamse Regering het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie opgericht. Het ruilverkavelingscomité heeft rechtspersoonlijkheid en heeft de opdracht om het project uit te voeren.

Op het ruilverkavelingsplan is de ligging van het fietspad indicatief aangeduid. Bij de opmaak van het ruilverkavelingsplan was de exacte ligging van de fietsverbinding tussen de fietssnelweg F7 en Don Boscocollege immers nog niet bepaald door de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke mobiliteitsdiensten.

Landschapsplan Rijvissche

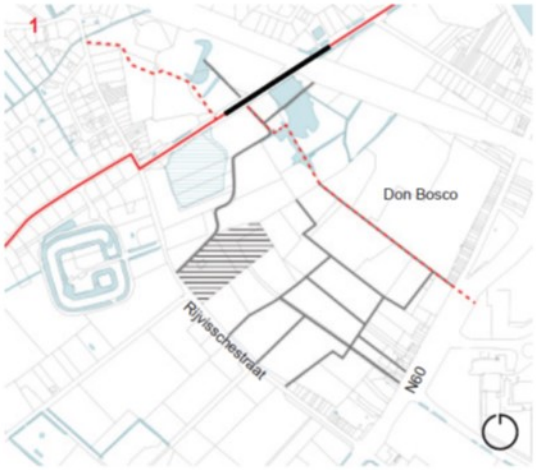
In opdracht van stad Gent maakte het ontwerpbureau Omgeving een landschapsplan Rijvissche op in de periode 2015-2016. De projectgroep, die de studie opvolgde, bestond uit vertegenwoordigers van verschillende stadsdiensten, het projectbureau Parkbos, de provincie Oost-Vlaanderen, het Agentschap Natuur en Bos, het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Landmaatschappij en Natuurpunt.

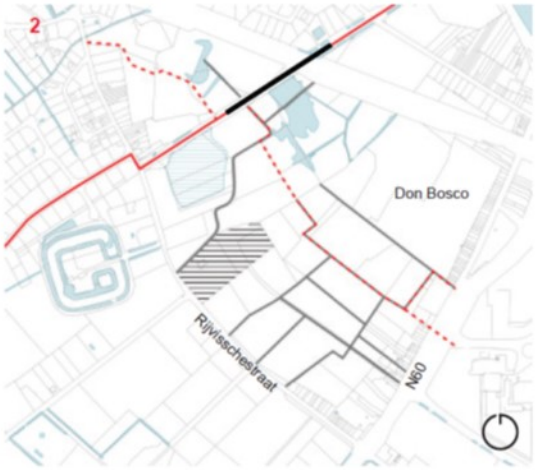
Rijvissche is een deelgebied van het Parkbos, gelegen tussen de E40 in het noorden, de Grote Steenweg Noord (N60) in het oosten, een zone voor wonen en kantoren in het westen en de Rijvisschestraat in het zuiden.
Voor dit deelgebied Rijvissche werd een coherente landschapsvisie uitgewerkt. Een belangrijke ontwerpopgave voor de studie was de inpassing van een fietsverbinding richting Don Bosco en het Wetenschapspark Ardoyen in aansluiting met de fietssnelweg F7 op de oude spoorwegbedding.

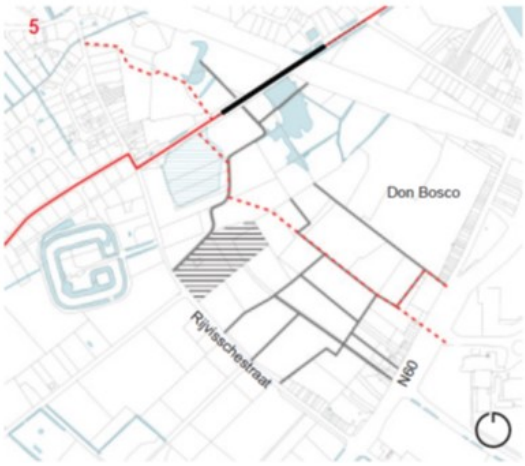
In het landschapsplan werd een concept uitgewerkt voor het gebied Rijvissche. Het concept baseert zich op de waardevolle landschapskenmerken: bos en dreven, water en watergebonden natuur, grasland en landbouw in een kleinschalig bulkenlandschap.

Het tracéonderzoek over de fietsverbinding werd gevoerd in kader van het landschapsplan Rijvissche.

Een minimale impact op het landschap en de waardevolle natuur en de realisatie van een vlotte, veilige verbinding waren de uitgangspunten bij het tracéonderzoek.
Er werden zes varianten onderzocht (= zie bijlage 5) + zie onderstaande tracées:







Figuur 3: Onderzoek naar het tracée

Bij variant 1 en 2 werden de historische grenzen maximaal gerespecteerd.
Maar deze twee varianten bleken onmogelijk: beide varianten lopen door de natste zone (bijna hele jaar onder water) en verstoren er de meest waardevolle natuur, plus de fietsers zouden een terugkeerbeweging moeten doen om de parkbosbrug op te rijden.

Variant 3 was een zo recht mogelijke variant maar respecteert de perceelgrenzen in mindere mate.

Een centrale variant 4 is zeer moeilijk realiseerbaar gezien het tracé langs de villatuin van een private woning zou komen te liggen, wat problemen naar privacy geeft.

Een alternatieve centrale variant 5 houdt meer afstand van de private woningen.

Een 6e variant maakt geen nieuwe fietsverbinding doorheen het gebied en behoudt de Rijvisschestraat als enige verbinding tussen de Oude Spoorweg en de N60.

Uit de studie bleek dat de variant 5 de voorkeur geniet: het combineert het landschappelijke met het functionele, het recreatieve en het praktisch uitvoerbare.

De belangrijkste pluspunten zijn :

- Maximale verzoening tussen recreatie en functioneel gebruik: 1 ingreep maakt het gebied maximaal beleefbaar;
- Veilig fietspad voor grote aantal leerlingen die dagelijks naar school fietsen en werknemers/studenten van het wetenschapspark Ardoyen;
- Geen onveilige conflictsituaties op de Rijvisschestraat;
- Het fietspad voorziet een directe verbinding met de toekomstige tunnel onder de N60;
- De landschappelijke optimalisaties worden zichtbaar gemaakt voor het grote publiek.

Bij de opmaak van het ontwerp, in opdracht van het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie, werd voorkeursvariant 5 verder geoptimaliseerd:

- Op basis van overleg met Don Bosco bleek dat de aantakking op de schoolcampus beter iets meer ten zuiden kwam te liggen, namelijk ter hoogte van de fietsstallingen. Zo hoeven de scholieren minder op de schoolcampus zelf te fietsen (minder conflicten met de scholieren die te voet komen).

- Op basis van de eigendomsgegevens bleek dat het tracé een eigendomsblok doorsnijdt. De eigenaar van villa La Closerie en de aangrenzende landbouwgronden wenst de gronden als één geheel te behouden. Door het fietstracé variant 5 zou hun eigendomsblok doorsneden worden en één perceel (perceel gelegen te Gent-Zwijnaarde sectie A nr. 131/A) afgesneden. Bij de aanpassing van dit tracé werd de fietsverbinding verschoven naar de grens van het kadastraal perceel zodat het gebruiksblok niet langer doorsneden wordt.

- Om het fietspad maximaal op iets hogere en droge gronden aan te leggen werd het stuk van het tracé ter hoogte van de Oude Spoorwegbedding iets meer naar het noorden verschoven. Bijkomend voordeel: zo komt het fietspad rechtover het fietspad door de nieuwe verkaveling Rijvissche te liggen. Fietsers die van Zwijnaarde naar Sint-Denijs-Westrem fietsen kunnen de Fietssnelweg vlotter kruisen en hoeven

geen slalom beweging te maken. De afstand tussen de aansluiting en de voet van de brug bedraagt 40 meter.

Bij de aanpassing van het tracé blijven de pluspunten van variant 5 van de landschapsstudie behouden. Bovendien worden de minpunten van variant 5 gemilderd. Het tracé heeft minder impact op het watersysteem: de lengte door de natte zone en het mogelijks overstromingsgevoelig gebied is immers korter. Door de aanleg van een laantje en de aanplant van groenelementen wordt het bulkenlandschap voor een stuk hersteld.
Het ruilverkavelingscomité keurde de aanpassing van het tracé, op basis van variant 5, goed in haar zitting van 24 januari 2017.

Vermits de fietsverbinding deel uitmaakt van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, kan de aanleg van het fietspad gesubsidieerd worden vanuit het Fietsfonds. In dit kader werd het ontwerp van het fietspad ook besproken en goedgekeurd in de projectstuurgroep op 24 april 2020.

1.2 PROJECTPLAN EN DOELSTELLINGEN ONTEIGENINGSINSTANTIE

1.2.1 De te realiseren grondverwerving en werken voor de aanleg van het fietspad

Volgende delen van de te onteigeningen gronden (zie tabel) – gelegen te Gent, 24ste afdeling (Zwijnaarde) – worden verworven in kader van de maatregel "Aanleg Fietspad tussen Fietssnelweg F7 – Don Boscocollege – N60 – Technologiepark Ardoyen te Gent."

Inname	Stad	NIS-code	Sectie	Perceel nummer	Totale oppervlakte	Oppervlakte inname
1	Gent 24ste afd.	44082	A	30/E/deel	97a 30ca	7a 85ca
2	Gent 24ste afd.	44082	A	38/deel		
	Gent 24ste afd.	44082	A	37/C/deel	2ha 13a 30ca	18a 53ca
3	Gent 24ste afd.	44082	A	132/deel	36a 20ca	5a 88ca
4	Gent 24ste afd.	44082	A	134/A/deel	60a 00ca	94ca
5	Gent 24ste afd.	44082	A	126/B/deel		
	Gent 24ste afd.	44082	A	127/B/deel		
	Gent 24ste afd.	44082	A	128/D/deel1		
	Gent 24ste afd.	44082	A	130/B/deel1		
	Gent 24ste afd.	44082	A	131/A/deel	3ha 41a 20ca	9a 14ca
6	Gent 24ste afd.	44082	A	39/deel	49a 40ca	63ca
7	Gent 24ste afd.	44082	A	40/deel	1ha 16a 00ca	1a 20ca
8	Gent 24ste afd.	44082	A	128/D/deel2		
	Gent 24ste afd.	44082	A	130/B/deel2	1ha 60a 60ca	8a 37ca
				TOTALE OPPERVLAKTE	**10ha 74a 00ca**	**52a 54ca**

Voor deze benodigde innames – teneinde voornoemd fietspad te realiseren - werd een onteigeningsplan opgemaakt d.d. 21/03/2022 = toegevoegd als bijlage 2 van het voorlopig onteigeningsbesluit waar ook deze projectnota een onderdeel van uitmaakt.

De geplande grondverwerving is noodzakelijk om het fietspad tussen de Fietssnelweg F7 Deinze-Gent, de school Don Bosco en de N60 te realiseren conform het tracé N°5 (zoals beschreven onder punt 1.3.3).

1.2.2 De noodzaak en de impact van de uit te voeren onteigening

De onteigening is noodzakelijk om een deel van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk te kunnen uitvoeren. Dit traject is de missing link voor veilig fietsverkeer tussen de Fietssnelweg F7 en de school Don Bosco, de N60 en, na realisatie van de tunnel, ook het Technologiepark Ardoyen.

De universiteit Gent plant een reorganisatie van het gebruik van de universiteitsgebouwen en -sites.
In dit plan wordt het technologiepark Ardoyen verder uitgebouwd en uitgebreid met een aantal faculteiten.
Dit zal ertoe leiden dat er een grote extra toestroom van studenten, onderzoekers en lesgevers zal zijn. Vanuit dit oogpunt onderstrepen de stad Gent en de universiteit Gent het belang van veilige trage verbindingen in en om de N60. Ook het agentschap Wegen en Verkeer ondersteunt het belang van dit fietstracé door het plannen van een tunnel onder de N60 die aansluit op dit tracé.

INFORMATIE AANGAANDE HET TYPE VAN EIGENAARS
Innames 1, 2 en 7 zijn voor 100% in eigendom van Natuurpunt Beheer.
Innames 3 en 4 zijn voor 100% in eigendom van private personen.
Innames 5, 6 en 8 zijn in onverdeeldheid nl. voor 50 % eigendom van Natuurpunt en voor 50 % in eigendom van een private personen.

INFORMATIE AANGAANDE HET TYPE INNAME
Voor de innames 2, 3, 4, 6 en 7 beperkt de impact van de geplande onteigening zich tot strooksgewijze verwerving van grond dat aan de perceelrand gelegen is. Voor de innames 1, 5 en 8 gaat de impact verder nl.

- Bij inname 1 (dat eigendom is van Natuurpunt) wordt het perceel 30/E doorsneden door het fietspad
- Bij inname 5 + 8 (die dezelfde eigenaars hebben) worden 3 percelen nl. 126/B, 127/B en 128/D doorsneden door het fietspad. De impact is het grootst voor het restant van de percelen 126/B en 127/B. Er wordt een extra vergoeding voorzien voor de minwaarde die veroorzaakt wordt.

1.2.3 Raming kostprijs uit te voeren projectplan

Voor de grondverwerving werd een schattingsverslag in 2022 aangevraagd en bekomen. Op basis van dit schattingsverslag werd een kredietraming voorzien van 42.000 euro voor de verwerving van de hierboven vermelde innames. Deze kredietraming omvat de venale waarde, de wederbeleggingsvergoeding, wachtinteresten en minwaarde (van de doorgesneden percelen).
Er zijn geen opstallen op de gronden en de gronden zijn vrij van pacht en gebruik.
De grondverwerving zal voor 80 % betaald door het Vlaams Gewest en voor 20 % door de stad Gent.

De totale kostprijs van de aanleg van het fietspad (infrastructuurwerken) werd in 2021 geraamd op 630.000 euro. Hiervan zou 530.000 euro gefinancierd worden vanuit het Fietsfonds, 80.000 euro door het Vlaams Gewest (subsidies vanuit het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie) en 20.000 euro door de stad Gent.

1.3 HET PROJECTPLAN DIENT UITGEVOERD TE WORDEN CONFORM DE OPGENOMEN REALISATIEVOORWAARDEN (ZIE PUNT 2), REALISATIETERMIJNEN (ZIE PUNT 3) EN BEHEERSMODALITEITEN (ZIE PUNT 4) IN DEZE PROJECTNOTA.SITUERING PROJECTGEBIED / ONTEIGENING

Het te onteigenen traject ligt op grondgebied van de stad Gent (Zwijnaarde).Een algemeen omgevings-/situeringsplan van de geplande onteigening is terug te vinden onder figuur 1 van de projectnota.

Dit traject zal een verbinding vormen tussen de Fietssnelweg F7, het Don Boscocollege en de N60, nabij Rijvissche. Rijvissche is een deelgebied van het Parkbos, 1 van de 4 groenpolen van de stad Gent. Dat deze projectsite het meest aangewezen terrein is voor de realisatie van het onteigeningsdoel bleek hierboven al uit de bespreking van het landschapsplan Rijvissche onder titel 1.1.3.
Dit traject maakt deel uit van het mobiliteitsplan van de stad Gent dat houdt rekening met de nabij gelegen scholengemeenschap, de voorziene heraanleg van de N60 met fietstunnel en de ontwikkelingen van het technologiepark Ardoyen..

In de periode 2018-2020 werden de betrokken partijen een eerste keer gecontacteerd met de vraag om in gesprek te treden. Tijdens dit gesprek werd een toelichting van de plannen gegeven en gevraagd naar hun standpunt omtrent verwerving. Niet alle private eigenaars van de te onteigenen goederen bleken bereid om hun percelen in der minne te verkopen.

Figuur 4: Situering van het projectgebied / de onteigening

2 REALISATIEVOORWAARDEN

Het 2de onderdeel van de projectnota omvat een toelichting van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden en eventueel ander geformuleerde randvoorwaarden én ook de vooropgestelde kwaliteitseisen voor de ontwikkeling van het onteigeningsdoel.

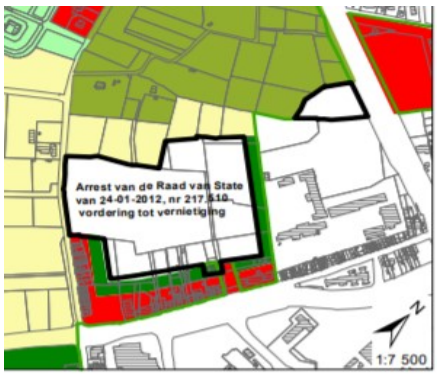
2.1 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

2.1.1 Ruimtelijke bestemmingen

De aanleg van het fietspad situeert zich in diverse zones van het 'RUP Groenpool Parkbos' en het 'thematisch RUP Groen' van de stad Gent.

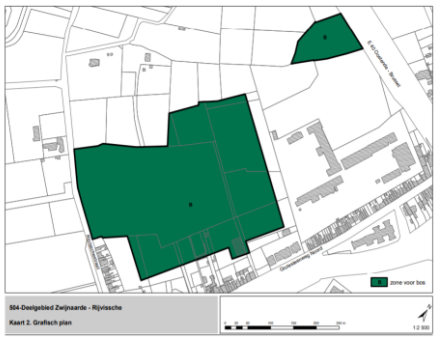
RUP Groenpool parkbos

- artikel 1: Groenpool Parkbos (algemene voorschriften voor de groenpool Parkbos)
- artikel 3: "natuurgebied"
- artikel 9: "zone voor landbouw"
- artikel 10: "bufferbosgebied"
-



De zone Wetenschapspark uit het 'RUP Groenpool Parkbos' werd vernietigd bij arrest van de Raad Van State van 24 januari 2012. In die zone was, sinds het arrest Raad van State tot 6 december 2021, terug de bestemming van het gewestplan nl. "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" van toepassing.

Figuur 5: ruimtelijke bestemmingen – Gewestelijk RUP Groenpool Parkbos



Sinds 6 december 2021 is het 'thematisch RUP Groen' van kracht in de zone gevat door het arrest van de Raad van State.

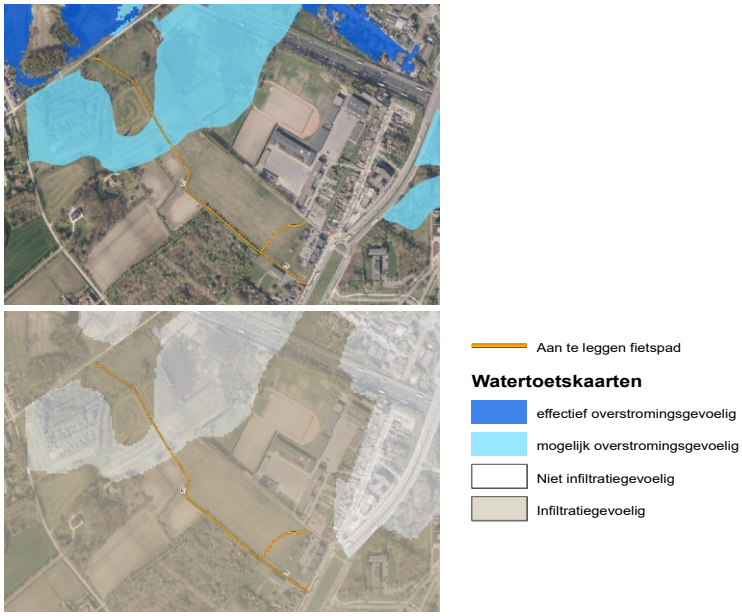
Figuur 6: Thematisch RUP Groen

2.1.2 Bodem

Voor de betrokken percelen bij de onteigening, gelegen te Gent, 24ste afdeling, sectie A, nrs. deel van 30E, deel van 37C, deel van 38, deel van 39, deel van 40, deel van 126B, deel van 127B, deel van 128D, deel van 130B, deel van 131A, deel van 132, deel van 134A, werd een niet-ongunstig bodemattest bekomen op 2 december 2022.

2.1.3 Watertoets

Het fietspad ligt voor een stukje in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Om de waterhuishouding in de omgeving te behouden en voldoende buffercapaciteit te voorzien, wordt een laantje aangelegd langs het noordelijk deel van het fietspad.



Figuur 7: overstromingsgevoelig- en infiltratiegevoelige gebieden F6 en F7

2.1.4 Beschermd landschap Kastelensite

Het pad is gesitueerd in het beschermd landschap Kastelensite, zie figuur 5.

Figuur 8: Onroerend Erfgoed

In artikel 2 van het beschermingsbesluit van 25 juli 2005 worden de natuurwetenschappelijke waarde, de historische waarde en de esthetische waarde beschreven van dit beschermd landschap. Het gebied is een goed voorbeeld van een middeleeuws bulkengebied. In het landschap zijn nog verschillende elementen aanwezig (zoals dreven, bomenrijen, oude spoorweg, kasteelparken) die het gebied karakteriseren.

In het beschermingsbesluit is er een specifiek artikel (art.3) over de aanleg van paden in het gebied: wanneer er in het gebied paden worden aangelegd moet men van de historische situatie uitgaan en in de eerste plaats oude (verdwenen) paden gaan herstellen. Voor het aanleggen van paden maakt men gebruik van perceelsgrenzen.

In het kader van de omgevingsvergunning werd conform art 6.2.6 van het onroerend erfgoedbesluit toestemming gegeven voor de realisatie van dit fietspad.

2.2 KWALITEITSEISEN VOOR ONTWIKKELING ONTEIGENINGSDOEL

Conform het decreet basisbereikbaarheid (B.S. 12 juni 2019) werd de projectnota incl. het definitief ontwerp van het fietspad goedgekeurd door de projectstuurgroep op 24 april 2020.

Het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie is bouwheer van het fietspad. Het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie zal een aannemer aanduiden conform de wet op de overheidsopdrachten.

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) verzorgt het secretariaat van het ruilverkavelingscomité.
De VLM stelt intern een leidend ambtenaar en een werkopzichter aan die de uitvoering van de werken opvolgen. Zij staan ervoor in dat de werken conform de ontworpen plannen worden uitgevoerd.
Het fietspad zal worden uitgevoerd conform de voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning die werd verkregen op 22 november 2022, opgenomen in bijlage 6.

Na de uitvoering van de werken zal het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie de aangekochte grondstroken overdragen aan de stad Gent. De grondstroken worden toegevoegd aan het openbaar domein, zoals aangeduid op het rooilijnenplan (bijlage 4) dat onderdeel uitmaakt van het dossier omgevingsvergunning.

3 REALISATIETERMIJNEN

De aanleg van het fietspad maakt onderdeel uit van het uitvoeringsdossier “Fietspaden – deel 2” van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie, waarvoor het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie bouwheer is.

Het fietspad werd ontworpen door het studiebureau Lobelle en werd reeds meermaals besproken in de intergemeentelijke begeleidingscommissie (IGBC) en de projectstuurgroep in kader van de procedure tot bekomen van subsidies vanuit het fietsfonds (Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels over de projectmethodologie en de projectstuurgroep in het kader van de basisbereikbaarheid werd de projectnota incl. het definitief ontwerp van het fietspad goedgekeurd door de projectstuurgroep op 24 april 2020.

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning werd ingediend op 5 mei 2022 en ontvankelijk verklaard op 2 juni 2022. De omgevingsvergunning werd bekomen op 22/11/2022 (zie bijlage 6).
Van zodra de grondverwerving inzake de voornoemde innames afgerond is (en van zodra alle benodigde gronden ofwel in eigendom zijn van de stad Gent (ofwel in eigendom van het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie) kan de aanbestedingsprocedure voor de aanneming van de werken opgestart worden.

De startdatum van de werken is dus afhankelijk van de realisatie van de grondverwerving.
Er wordt gestreefd naar een concrete uitvoering van de werken anno 2024-2025.

Na de vergelijking van de offertes kan dan de definitieve kostprijs van het dossier bepaald worden en de subsidies aangevraagd worden bij de stad Gent, het Fietsfonds en het Vlaams Gewest.
Na het bekomen van deze financiële instemmingen zal de opdracht gegund worden aan de geselecteerde aannemer. Er wordt een uitvoeringstermijn van 12 maand vooropgesteld.

4 BEHEERSMODALITEITEN

Het ruilverkavelingscomité Schelde-Leie is de bouwheer. Na de aanleg is er een waarborgperiode van 2 jaar voorzien bij de aannemer. Daarna wordt het beheer van het fietspad, de bermen en bermgrachten overgedragen aan de stad Gent.

Het fietspad incl. bermen en bermgrachten worden opgenomen in het openbaar domein van de Stad Gent. Hiertoe werd een rooilijnenplan opgemaakt (bijlage 4). De ingerichte fietspaden zullen beheerd worden in functie van een publieke ontsluiting voor fietsers. De bermen zullen extensief worden beheerd rekening houdende met de veiligheid van de fietsers.

5 ZELFREALISATIE BIJ ONTEIGENING

5.1 VISIE EN VOORWAARDEN TOT ZELFREALISATIE

De voorliggende projectnota werd opgemaakt met toepassing van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams Onteigeningsdecreet) en het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot vaststelling van nadere regels in verband met de uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams onteigeningsbesluit).

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijke recht dat opgenomen is in een voorlopig onteigeningsbesluit, voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de onteigenende instantie.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal dus moeten aantonen dat hij in staat is en bereid is de doelstelling van algemeen nut te realisaren en dit volgens de voorwaarden gesteld in de projectnota. De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota die samen met het onteigeningsplan moet worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen onteigening en in te schatten of hij in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

Het Vlaams Onteigeningsdecreet voorziet in artikel 24, §4 X een uitsluitingsclausule voor deze zelfrealisatie: "*§ 4. Van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen worden uitgesloten alle weg-, spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen.*".

De projectdoelstellingen van deze projectnota hebben betrekking op het aanleggen van een verhard fietspad en dus op weg- en waterweginfrastructuur. De maatregel Fietssnelweg F7- Don Boscocollege-N60-Wetenschapspark Ardoyen, kan daarom <u>niet via zelfrealisatie</u> tot stand komen.

6 BIJLAGEN VAN DEZE PROJECTNOTA

- Bijlage 4 = Het rooilijnenplan (opname openbaar domein)
- Bijlage 5 = Het tracéonderzoek van de fietsverbinding in kader van het landschapsplan Rijvissche
- Bijlage 6 = De omgevingsvergunning