

PROJECTNOTA ONTEIGENING

Ruilverkaveling Schelde-Leie

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

Grondgebied: Stad Gent

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 gebruikspcelen van een aantal landbouwers gelegen waren binnen de gebieden aangeduid voor deze bosprojecten werd via de grondenbank aan deze landbouwers ruilgronden aangeboden. Door de verspreide 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

//

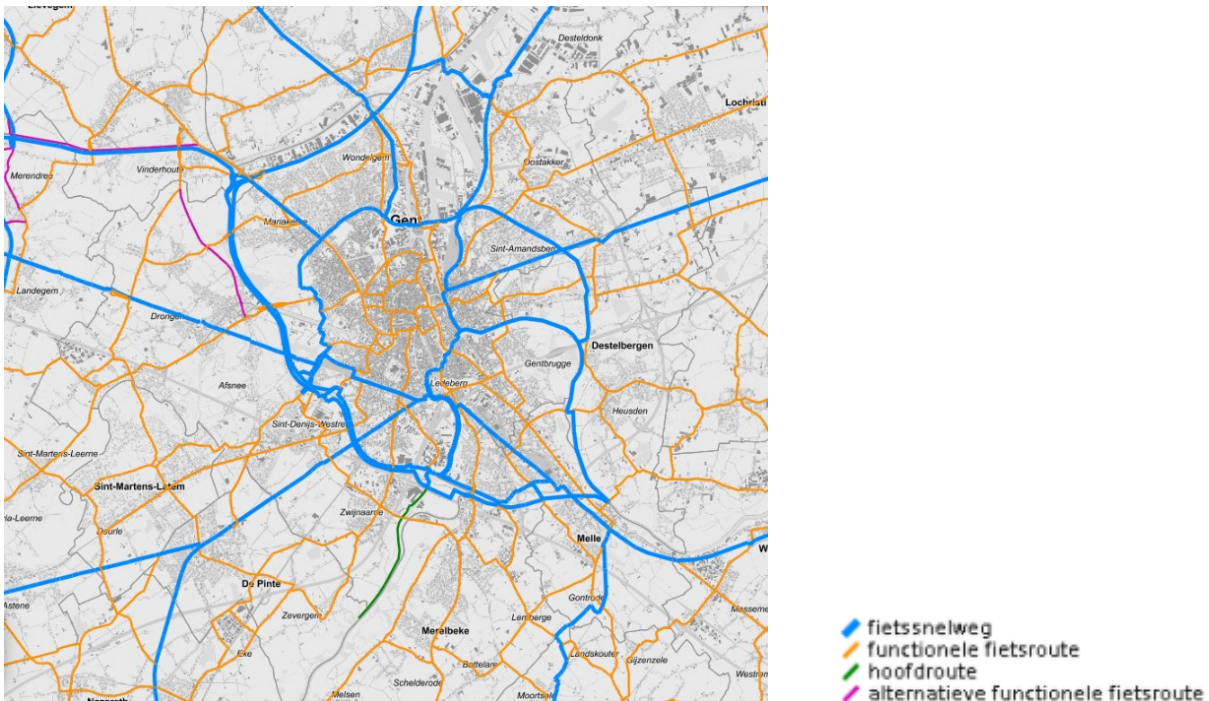
1.1.2 Uiteenzetting concrete maatregels waarop de onteigening van toepassing is

De onteigening is van toepassing voor de aanleg van een functioneel vrijliggend fietspad. Het traject is onderdeel van het Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (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 Fietsrouten netwerk (zie figuur 2).

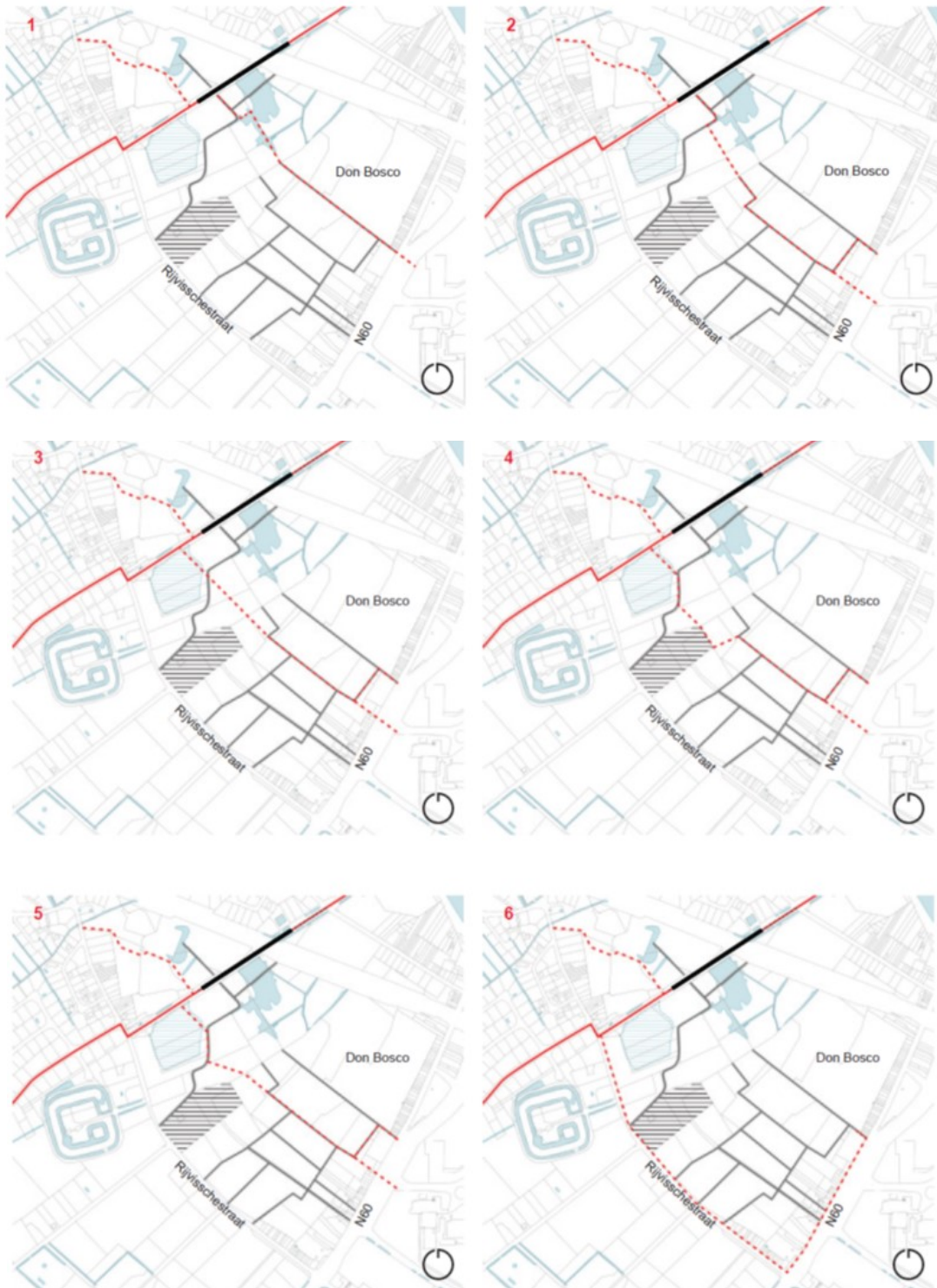


Figuur 2: Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk



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 tracés:



Figuur 3: Onderzoek naar het tracé

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 6^e 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

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

**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 Boscollege 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 2^{de} 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.



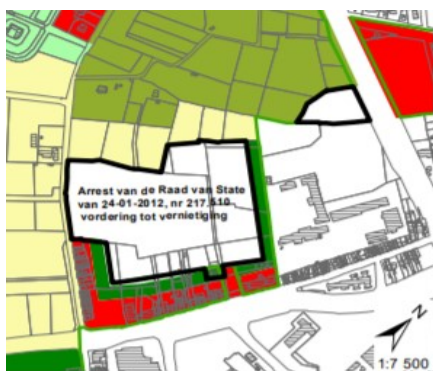
2.1 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

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.

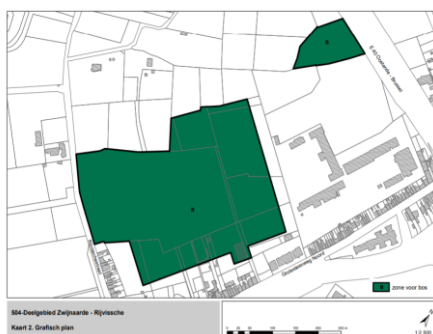
RUP Groenpool parkbos

- 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

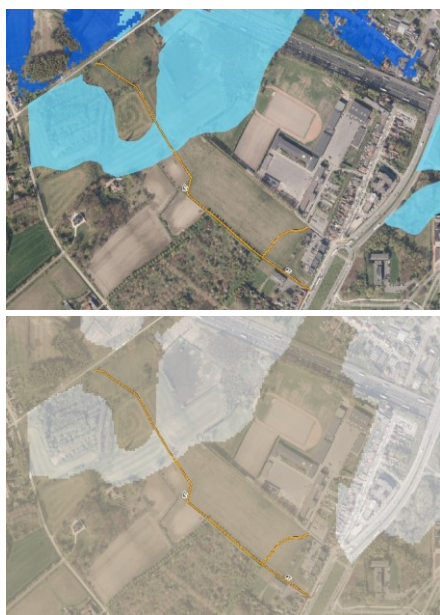
2.1.2 Bodem

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.

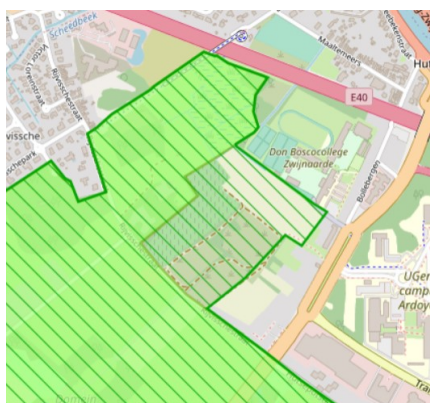


- Aan te leggen fietspad
- Watertoetskaarten**
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

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.



- Wetenschappelijke inventarissen
- archeologisch erfgoed - gehelen ■
- bouwkundig erfgoed - elementen ■
- bouwkundig erfgoed - gehelen ■
- landschappelijk erfgoed - elementen ■
- landschappelijk erfgoed - gehelen ■
- Beschermd Onroerend Erfgoed
- cultuurhistorische landschappen ■

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.



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 realiseren 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.



