



Projectnummer // 20.676A / 09059A-3
Groep Infrabo / Plan 2 bvba

Stavingsverslag rooilijn- & onteigeningsplan
Pastoriedreef en Kerkplein

Holsbeek – collector Winge fase 4

[Datum:21/08/2023 || Versie: 001]

INHOUD

1	Omschrijving en doel van het project	3
1.1	Doel van het project	3
2	Omschrijving van gebied waar project is gelegen	4
2.1	Uittreksel Gewestplan	4
2.2	RUP / BPA	4
2.3	beschermde monument, landschap of dorpsgezicht	4
2.4	Waterlopen.....	5
2.5	Vogelrichtlijngebieden, habitat richtlijngebieden en Ven gebieden	6
3	Info i.v.m. nutsleidingen.....	6
4	Schatting van de meer- of minwaarde van de in te nemen gronden	8

1 OMSCHRIJVING EN DOEL VAN HET PROJECT

1.1 DOEL VAN HET PROJECT

Het project 20.676 (projectnummer Aquafin) / 09059A-3 (projectnummer Groep Infrabo): Holsbeek: Collector Winge fase 4 heeft als doel in de projectzone een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen met een totale vernieuwing van de bovenbouw.

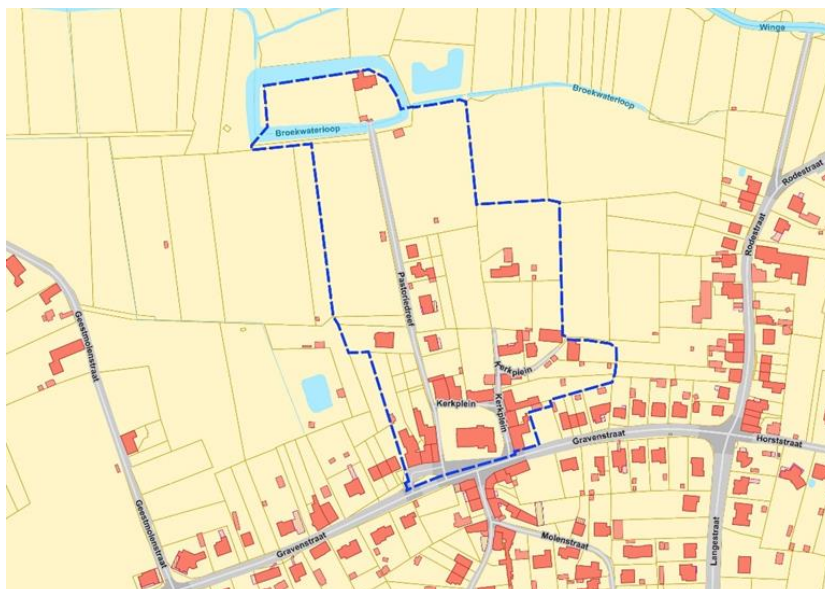
De projectzone bestaat uit verschillende straten/delen van straten: deel van de Rodestraat, Gravenstraat, deel van de Horststraat, Pastoriedreef, Kerkplein, deel van de Hertstraat, deel van Hoekje, aansluitingen van Groenstraat, Langestraat, Sint-Pietersstraat en Kerkebos.

Het doel van dit project is enerzijds de afkoppeling van het afval- en regenwater in de projectzone, het opvangen van de bestaande afvalwaterstromen van Nieuwrode en Sint-Pieters-Rode (die momenteel lozen in de Winge, Rodeloop, Loop 1 en de Kleine Losting) en het aansluiten van het afvalwater op de collector ter hoogte van kruispunt Gravenstraat en Kerkstraatje (fase 3). Dit wordt verwezenlijkt door de bestaande gemengde riolering te vervangen door een gescheiden rioleringsstelsel en de bouw van enkele pompstations. Anderzijds behelst het project een vernieuwing van de wegnis met aanleg van fietspaden op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Voor het DWA-stelsel zullen er gravitaire en persleidingen onder de rijweg worden aangelegd. Voor het RWA-stelsel zullen er zowel de bestaande grachten gebruikt en behouden worden + gravitaire leidingen worden aangelegd. In de bestaande toestand ligt in enkele delen van de projectzone een gemengde leiding. Deze RWA-leidingen sluiten aan op de omliggende waterlopen en grachtenstelsels.

Voor de wegnis wordt een volledige herinrichting voorzien tussen de rooilijnen. Hier worden een rijbaan (2x1 rijstrook in asfalt), fietspaden (in okergele beton of rode betonstraatstenen) over de bovenlokale functionele fietsroute en voetpaden in betonstraatstenen in de bebouwde zones voorzien. De inrichting wordt gedeeltelijk gesubsidieerd door het fietsfonds en kopenhagfondsen en is daardoor besproken binnen de gemeentelijke projectstuurgroep.

Voorliggend stavingsverslag maakt onderdeel van de rooilijn- en innameplannen van het gedeelte Pastoriedreef en Kerkplein. Dit zijn twee zijstraten van het hierboven vermelde project. Enkel deze 2 straten zullen verder besproken worden.



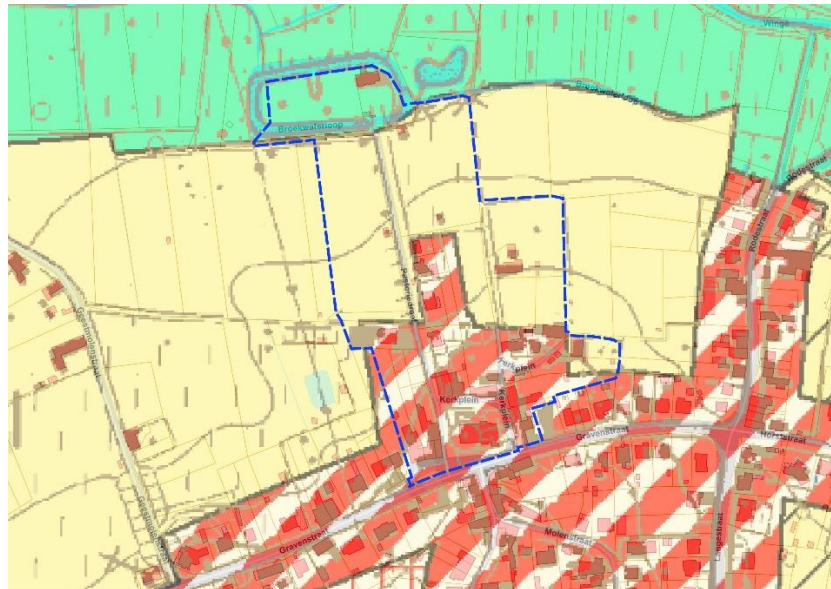
FIGUUR 1 - ZIJSTRATEN PASTORIEDREEF EN KERKPLEIN

2 OMSCHRIJVING VAN GEBIED WAAR PROJECT IS GELEGEN

2.1 UITTREKSEL GEWESTPLAN

Een uittreksel van het gewestplan geeft een overzicht van de bestemmingen in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied.

- De zone in de Pastoriedreef en Kerkplein liggen deels in woongebied met landelijk karakter (O102), deels in agrarisch gebied (O900) en deels in bosgebied (O800).



FIGUUR 2 - GEWESTPLAN

2.2 RUP /BPA

Er zijn 2 RUP's of BPA's van toepassing op het projectgebied.

1) Dorpskernen Holsbeek:

- plannende overheid: Holsbeek
- status: lopende
- datum goedkeuring Scopingnota: 22 juni 2023

2) RUP Woongebieden buiten de dorpskernen

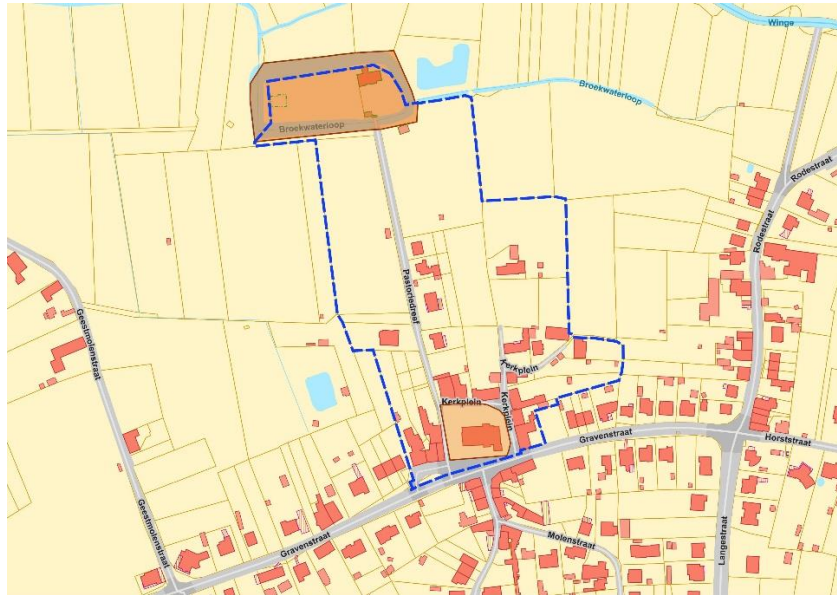
- plannende overheid: Holsbeek
- status: lopende
- datum goedkeuring Scopingnota: 17 augustus 2023

2.3 BESCHERMD MONUMENT, LANDSCHAP OF DORPSGEZICHT

→ Beschermde monumenten:

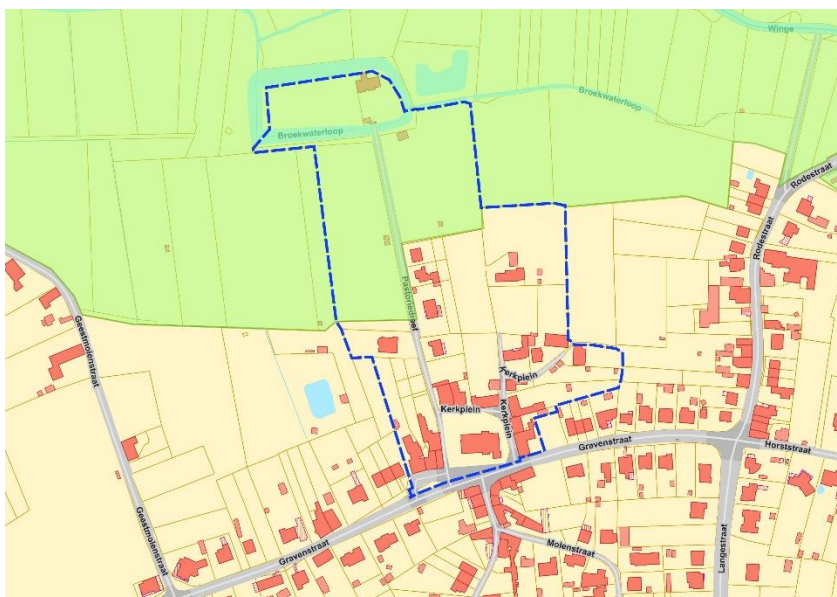
- Pastorie Sint-Pietersparochie met ingangspoort en brug (beheersplan aanwezig)
- Parochiekerk Sint-Pieter: orgel

- Vastgestelde inventarissen: bouwkundig erfgoed:
- Pastorie Sint-Pietersparochie
 - parochiekerk Sint-Pieter
 - Pastorie met tuin van de Sint-Pietersparochie



FIGUUR 3 – VASTGESTELDE INVENTARISSSEN: BOUWKUNDIG ERFGOED

- Beschermde cultuurhistorische landschappen:
- Wingevallei en omgeving van de pastorie Sint-Pieters-Rode



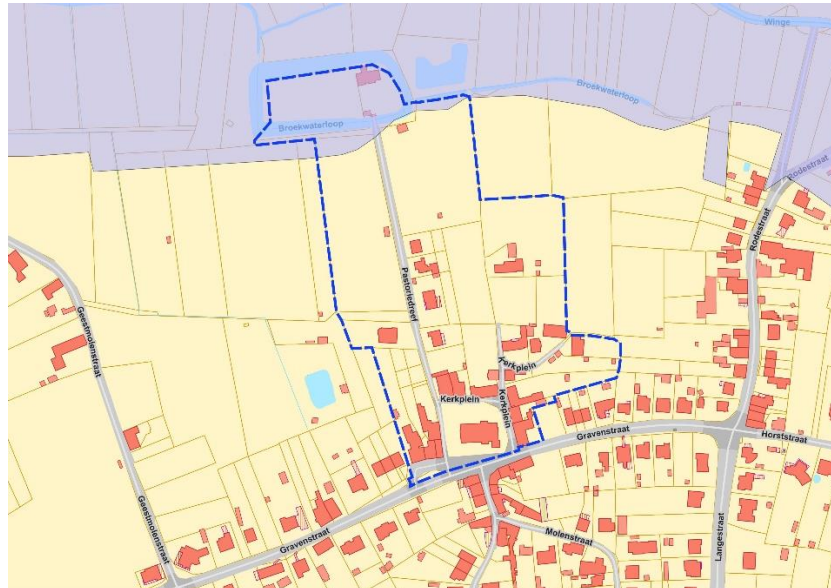
FIGUUR 4 - BESCHERMDE CULTUURHISTORISCHE LANDSCHAPPEN

2.4 WATERLOPEN

- Broekwaterloop, niet geklasseerd (VHA-code 7278), onder beheer van Watering De Molenbeek
- Winge van 2^{de} categorie (VHA-code 7156), onder beheer van Watering De Molenbeek

2.5 VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN, HABITAT RICHTLIJNGEBIEDEN EN VEN GEBIEDEN

De pastorie met ringgracht bevindt zich het habitatrichtlijngebied Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen en in het VEN-gebied De Wingevallei.



FIGUUR 5 - VEN-GEBIED

3 INFO I.V.M. NUTSLEIDINGEN

In het kader van dit project werd navraag gedaan bij de verschillende nutsmaatschappijen om een idee te krijgen van de aanwezige nutsleidingen en de conflictzones.

- Wegens plaatsgebrek worden de nutsleidingen na de rioleringswerken aangelegd.
- Tijdens de uitvoering van de rioleringswerken zal een tijdelijke noodleiding voor de waterleiding aangelegd worden vanaf Gravenstraat tot voorbij Pastoriedreef nr. 2
- De bestaande Proximusleiding moet in stand gehouden worden tijdens de rioleringswerken (deze leiding kan plaatselijk verlegd worden).
- De bovengrondse leidingen van Fluvius worden ondergronds gebracht tot voor de brug van de pastorie.
- De persleiding van de pastorie naar het pompstation wordt in dezelfde sleuf als de nutsleidingen geplaatst.

4 INNEMENDE INSTANTIE

De inname wordt ingesteld door de gemeente Holsbeek.

5 RECHTSGROND VOOR DE INNAME

Voor de rechtsgrond voor de inname wordt verwezen naar het Decreet Gemeentewegen, in het bijzonder artikel 11, 16 en 17.

6 OMSCHRIJVING EN MOTIVERING VAN DE INNEMINGSNOODZAAK

Voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de Pastoriedreef en Kerkplein dient er voor een aantal locaties een rooilijn vastgelegd te worden aangezien er nog niet overal een openbaar domein aanwezig is om dit gescheiden stelsel aan te leggen. Hierbij is dan gesteld om een rooilijn vast te leggen voor de hele straten.

Om deze rooilijn te bepalen is er gekeken naar de nodige breedte voor het openbaar domein, de reeds visueel aanwezige grenzen (aanwezige afsluitingen in de voortuinen) en de huidige grenzen bepaald door de beëdigd landmeter. Hieronder wordt de keuze van de ligging van de rooilijn per perceel besproken:

Pastoriedreef:

- Ter hoogte van de kerk en huisnummer 2 loopt het openbaar domein van gevel tot kerkmuur, dit blijft onveranderd.
- Voor de percelen 279E, 279F, 279C en 279A ligt het perceel 99E. Dit perceel (99E) is reeds eigendom van de gemeente en wordt opgenomen in het openbaar domein.
- Om een rechtlijnige rooilijn te bekomen wordt er een smalle strook ingenomen van het perceel 37P (huisnummer 8).
- Voor de percelen 36R3 en 38H wordt op de door de landmeter bepaalde grens aangehouden als nieuwe rooilijn.
- Aangezien het huidige openbaar domein voldoende breed is wordt er voor de percelen 42E, 87V, 87W, 87P... de door de landmeter bepaalde grens aangehouden als nieuwe rooilijn. Hier dienen geen innames gedaan te worden.
- Voor de percelen 97P, 97T en 96F is de rooilijn vastgelegd op de bestaande afsluitingen zodat de rooilijn duidelijk zichtbaar is. Hierdoor zijn er op deze percelen kleine innames voorzien.

Kerkplein nr. 2, 4 en 6 (achter de kerk)

Er is nog geen openbaar domein aanwezig achter de kerk. Hier is de nieuwe rooilijn gekozen aan de hand van de aanwezige visuele aspecten, namelijk verhoogde verharde zones, aanwezige groenzones voor de huizen en de bestaande goot als afbakening van de wegenis.

Kerkplein:

- Voor Kerkplein nr.1 tot en met nr. 7 is er reeds een openbaar domein van gevel tot kerkmuur/gevel. De rooilijnen worden vastgelegd op de huidige door de beëdigd landmeter bepaalde grenzen. Hier dienen geen innames te gebeuren.
- Ter hoogte van Kerkplein nr. 21 tot en met nr.13 is in huidige toestand een zeer smalle strook openbaar domein aanwezig. Hier is getracht eens iets breder openbaar domein te bekomen voor een goede inpassing van de nieuwe wegenis, voor de aanleg en onderhoud van het rioleringsstelsel. Voor het bepalen van de rooilijn is er gekeken naar bestaande afsluitingen zodat de innames een zo min mogelijke impact hebben. Er zijn beperkte innames op de percelen: 89K, 82F en 83K
- Op percelen 90L, 88H en 87N is een erfdiensbaarheid aanwezig (voetweg nr. 58 let een breedte van 1.65). Aangezien op deze percelen nog geen openbaar domein is en de riolering (aansluiten van nr.23 op het rioleringsstelsel) idealiter op openbaar domein aangelegd wordt, is hier gekozen om innames te realiseren. Hierbij is de rooilijn ontworpen op enerzijds de grens van het perceel en anderzijds ter hoogte van de aanwezige afsluiting.

Motivering voor inname:

- Aanleg van een openbaar rioleringsstelsel in openbaar domein
- Voor de inpassing van de openbare wegnis is er deels gekeken naar de nodige breedte van de wegnis en deels naar de fysiek reeds aanwezige grens tussen privaat en openbaar domein.

7 SCHATTING VAN DE MEER- OF MINWAARDE VAN DE IN TE NEMEN GRONDEN

Volgens het gemeentewegendecreet dient een schattingsverslag opgemaakt voor de bepaling van de meer- en minwaarden van de stroken grond welke ingenomen worden voor de realisatie van de rooilijn.

Voor de realisatie van deze rooilijn zijn er verschillende soorten grond welke dienen ingenomen te worden.

Enerzijds zijn er de stroken die reeds opgenomen zijn in de Atlas der Buurtwegen en waar dus reeds officieel een openbare erfdienstbaarheid van doorgang geldt. Daarnaast zijn er de stroken waar dat nog niet het geval is. In een aantal gevallen zijn deze de facto ook in openbaar gebruik en soms zelfs als weg aangelegd door de gemeente.

Anderzijds zijn sommige stroken volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter, andere in agrarisch gebied. De innames in agrarisch gebied maken evenwel in dit rooilijnplan allemaal deel uit van het perceel van een woning of de tuin van een woning.

De waarde van de stroken in woongebied met landelijk karakter, die nog niet belast zijn met een openbare erfdienstbaarheid van doorgang en ook niet door de gemeente aangelegd zijn als weg, wordt geschat op 50,00 €/m². De waarde van de stroken die reeds belast zijn met een openbare erfdienstbaarheid van doorgang en/of door de gemeente aangelegd zijn als weg, en van de stroken in agrarisch gebied, wordt geschat op 5,00 €/m².

De stroken zijn meestal vrij smal. De opname van deze stroken in het openbaar domein, de aanleg van riolering en de aanleg van nieuwe nutsleidingen en een nieuwe rijweg geven een meerwaarde aan de woningen, die de geschatte waarde van de in te nemen stroken apart bekeken, overstijgt.