



2021_CVB_01818 Heraanleg cluster Kikvorsstraat (fase 1) - Ontwerpplans - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 februari 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §3, 1°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

In het kader van het proces "Heraanleg wegen" is voorzien dat, na het voeren van overleg met de diverse diensten, aan de hand waarvan het voorontwerp en ontwerp worden opgemaakt, de plannen voor goedkeuring voorgelegd worden aan het bestuur. Op die manier kunnen, na goedkeuring, bepaalde stappen vervroegd genomen worden, zoals het opstarten van de aanvraag tot omgevingsvergunning, verspreiding van de plannen naar nutsmaatschappijen, eerste coördinatievergadering ter voorbereiding van de uitvoering, de terugkoppeling naar bewoners, ...

Oorsprong van het dossier:

Voor het stadsvernieuwingsproject "Nieuw Gent Vernieuwt" werd in 2017 een ontwikkelingsplan goedgekeurd. In dit ontwikkelingsplan wordt onder meer ruimte gezocht voor de nieuwbouw van ongeveer 650 sociale woningen. Om een van de nieuwbouw woningclusters uit het project mogelijk te maken, is een omlegging van de Kikvorsstraat (ongeveer ter hoogte van de bocht aan de Edelsteenstraat) nodig. Volgens het ontwikkelingsplan krijgt de Kikvorsstraat ook een nieuw profiel en meer duurzame inrichting. Gekoppeld aan deze herinrichting en omlegging van een deel van de Kikvorsstraat en

Edelsteenstraat wordt ook Berkhoutsheide en de Smaragdstraat heraangelegd, in functie van de realisatie van een gescheiden rioleringsstelsel en ontharding.

Data IKZ-vergaderingen:

7 februari 2019 (adviesvraag)

14 november 2019 (concept)

14 mei 2020 (voorontwerp)

WIS-kwaliteiten:

Kikvorsstraat

Rijweg: C1 tot C3

Parkeerstrook: C1 tot C3

Voetpaden: B

Berkhoutheide

Rijweg: C1 tot C2

Parkeerstrook: C1 tot C2

Voetpaden: B

Smaragdstraat

Rijweg: C1 tot C2

Parkeerstrook: C1 tot C3

Voetpaden: B

Consultatie van de bevolking:

23 september 2020 via folder in bus

26 en 29 september 2020 (expo)

Ontwerp

De eerste projectzone omvat Berkhoutsheide, Smaragdstraat, het stuk van de Kikvorsstraat tussen de Edelsteenstraat en de Hagedisstraat en een beperkt stuk van de Edelsteenstraat. Ook de parking ter hoogte van Windekind en Saturnus wordt heraangelegd en heringericht.

Het plan geeft de toestand weer van de aanleg na het herbouwen van het gebouw Saturnus en de bijhorende omgevingsaanleg. Om te komen tot deze toestand zijn nog verschillende deelstappen nodig. In de eerste plaats moet het gebouw Saturnus vrijgemaakt en gesloopt worden. In tweede instantie worden alle voorziene wegen- en rioleringswerken tot en met de wadi's kant park uitgevoerd. In een derde project zal de nieuwbouw opgericht worden en tenslotte wordt de directe parkaanleg rond het gebouw gefinaliseerd tot en met de brandweerweg en de eerste helft van de parking ter hoogte van het gebouw Windekind. De aanleg van de rest van het park zal deel uitmaken van een afzonderlijk dossier.

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn de volgende:

- Een duidelijk leesbare en veilige wegeaanleg voor de wijk met zoveel mogelijk straten in een verkeersluwe aanleg
- Duidelijke grens tussen privaat en openbaar domein
- Aanleg van voldoende parkeerplaatsen maar zonder tijdelijk overaanbod

- Bijzondere aandacht voor het klimaat met een zo groen mogelijke omgeving waarbij zo veel als mogelijk water ter plaatse kan infiltreren in de bodem
- Oog voor detail en voorzieningen

Duidelijk leesbare en veilige wegeaanleg:

De hoofdontsluitingsweg voor de wijk is de lusvormige weg gevormd door de Kikvorsstraat en de Edelsteenstraat. Deze as wordt als zone 30 aangelegd, de breedte van de weg wordt bepaald door de ruimte die nodig is voor de bus. Ter hoogte van de bochten is deze weg bijgevolg breder dan in de rechte delen.

Binnen het nieuwe vervoersplan van de Lijn is beslist om de bus een aangepast traject te geven. In de toekomst zal de bus via de Zwijnaardsesteenweg en de Edelsteenstraat de wijk binnen komen. Ter hoogte van de Hagedisstraat, De Pintelaan en Salamanderstraat zal de bus in een lus rijden om op het kruispunt met de Salamanderstraat z'n eindhalte te bereiken. Bij het verlaten van de wijk rijdt de bus terug weg langs de zijde van de Edelsteenstraat richting Steenakker. Binnen het huidige projectgebied is ter hoogte van de noordelijke aansluiting van Berkhoutsheide en ter hoogte van het gebouw Windekind een bushalte voorzien.

De Kikvorsstraat wordt aangelegd in asfalt, langsheen het volledige traject worden aan beide zijden parkeerplaatsen voorzien waar dit mogelijk is. De parkeerplaatsen worden zoals steeds aangelegd in kasseien. Tevens worden ook aan beide zijden van de weg voldoende brede voetpaden voorzien in betonstraatstenen in het dubbelklinkerformaat. Ter hoogte van de kruispunten worden op de logische looplijnen veilige oversteekplaatsen ingericht.

De overige straten binnen het projectgebied worden aangelegd als woonerf. Hier is de wagen te gast en is de weg in de eerste plaats een ruimte om te verblijven, te spelen en je burens te ontmoeten. We maken dit leesbaar door het beperken van de verhardingsbreedte tot een loper van 4m. Alle gebruikers maken gebruik van deze loper, de aanleg in betonstraatstenen geeft duidelijk aan dat de voetganger hier de belangrijkste gebruiker is. De snelheid van de wagens wordt in deze woonerven onder controle gehouden door de aanleg van asverschuivingen en rijbaankussens.

Ook binnen de woonerven worden een aantal parkeerplaatsen ingericht, het is echter niet de bedoeling dat geparkeerde wagens en het bijhorende zoekverkeer hier de overhand nemen. Straten die nu nog niet aangelegd worden maar in de toekomst in aanmerking komen om als woonerf uitgevoerd te worden zoals de Robijnstraat en de Saffierstraat krijgen een doorlopend voetpad zodat de wegencategorisering nu reeds duidelijk wordt.

Alle huidige rijrichtingen blijven mogelijk, enkel in Berkhoutsheide wordt éénrichtingsverkeer ingevoerd van aan de aantakking ter hoogte van de nieuwbouw Saturnus tot aan het kruispunt met de doodlopende pijpenkop.

Duidelijke grens tussen privaat en openbaar domein:

Tot op vandaag waren alle gronden tot en met de bedding van de wegenis nog steeds eigendom van de huisvestingsmaatschappijen die hier woningen beheren. In de toekomst zal dit wijzigen en worden de gronden maximaal overgedragen aan de stad.

De sanitaire putten van de gebouwen liggen echter vandaag buiten de footprint van de gebouwen. Om het aantal erfdienstbaarheden tot een minimum te beperken zijn nieuwe grenzen bepaald waarbij deze putten maximaal in een beperkte private zone horend bij de woningen komen te liggen. Op het plan zijn deze zones op de paden naar de voordeur na niet ingekleurd. Alle overige zones zullen overgedragen worden naar het openbaar domein en worden in de toekomst zoals vandaag beheerd door de stad.

Deze grenzen worden op het terrein aangeduid door middel van een verzonken boordsteen.

Aanleg van voldoende parkeerplaatsen zonder tijdelijk overaanbod:

Binnen het ontwikkelingsplan is een visie ontwikkeld in verband met parkeren. Hierbij is uitgegaan van de parkeerrichtlijnen van de stad waarbij voor sociale woningen 0,5 parkeerplaats per wooneenheid wordt gerekend. Per zone die we zullen aanpakken proberen we deze balans zo goed als mogelijk in evenwicht te houden.

Binnen het ontwikkelingsplan komt men hierbij aan bijgevoegd overzicht (zie bijlage "Ontwikkelingsplan visie parkeren").

Hierbij stellen we wel vast dat ons projectgebied niet overeenkomt met de deelgebieden die beschreven zijn in het ontwikkelingsplan. Bijgevolg behouden we wel dezelfde principes maar hebben we deze omgerekend naar de huidige projectzone. Hierbij komen we tot volgend overzicht:

	Ontwikkelingsplan	Ontwerp	Vraag op basis van entiteiten	Vershil tussen vraag en ontwerp
Zone 1: Parking Windekind	92	47	$(186 \times 0,5) = 93$	-46
Zone 2: Langsparkeren Kikvorsstraat	45	48	$(16 \times 0,5) = 8 + 14$ met eigen garage	+40
Zone 3: Berkhoutsheide en Smaragdstraat	NVT	34	$(63 \times 0,5) = 32$	+2
Totaal		129	133	-4

Hierbij stellen we vast dat met het huidige aanbod binnen de projectzone we op 4 plaatsen na voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Er is binnen de projectzone echter nog een reservatiestrook gelegen evenwijdig aan de parking Windekind waar nog 48 bijkomende parkeerplaatsen kunnen ingericht worden in een latere fase waarbij het aanbod beperkter is dan de vraag. We kiezen er bewust voor om nu geen overaanbod te realiseren.

Bijzondere aandacht voor het klimaat:

We merken vandaag reeds de gevolgen van een wijzigend klimaat, we krijgen steeds langere, drogere en warmere periodes en de sporadische zomerbuien zijn heviger dan voorheen. We merken tevens op dat het in de binnenstad heel wat warmer is dan in de buitengebieden op zomerse nachten. Om ons aan te passen aan deze omstandigheden dienen we onze gebouwen, tuinen, parken en wegen anders aan te leggen.

Binnen dit project proberen we zoals we momenteel overal doen in de eerste plaats enkel te verharderen wat functioneel strikt noodzakelijk is. Hierbij gaan we er van uit dat iedere verharding intensief moet gebruikt worden en als we dit niet kunnen aantonen leggen we ze niet aan.

Ook proberen we maximaal verhardingen een dubbel gebruik te geven, zo vallen bijvoorbeeld de brandwegen binnen de parkzone samen met de parkpaden en is de rijloper op de parking ter hoogte van het gebouw Windekind iets dichter tegen het gebouw voorzien dan vandaag waardoor deze ook als brandweerweg kan functioneren.

Verhardingen waar het gebruik dit toelaat worden tevens waterdoorlatend aangelegd zoals bijvoorbeeld de parking ter hoogte van het gebouw Windekind. Ook worden de opritten naar de private garages in de Kikvorsstraat en de verbredingen van de paden voor de brandweer aangelegd in grasdallen.

Gezien de grote groene ruimte waar we in deze omgeving over beschikken is het binnen dit project mogelijk om verder te gaan dan in sommige andere straten van de stad. Hier hebben we ook de ruimte om zo veel als mogelijk regenwater dat op de noodzakelijke verhardingen valt ter plaatse te houden en in de bodem te laten infiltreren. We doen dit enerzijds door zowel langs de Kikvorsstraat grachten en anderzijds langs de woonerven infiltratiezones aan te leggen. In deze lagergelegene zones wordt het water opgevangen en sijpelt dit langzaam in de bodem. We hebben verspreid over nieuw Gent infiltratieproeven uitgevoerd en de bodem laat dit mits het doorbreken van de bovenste laag perfect toe.

Tenslotte proberen we ook de verhardingen die we aanleggen om ons te kunnen verplaatsen maximaal af te schermen van zonlicht door ze af te dekken met een bladerdek van de bomen. Hierdoor krijgen deze verhardingen op zonnere dagen minder kans om overdag de warmte op te nemen en geven deze warmte 's nachts ook minder af. Deze bomen zorgen er tevens voor dat er koelteplekken ontstaan waar het ondanks de warmte toch nog aangenaam is om overdag buiten te vertoeven.

Verhardingsbalans:

	Bestaande toestand		Ontworpen toestand		Vershil
Verharding	16.946,23 m ²	61,4%	12.609,45 m ²	45,7%	-15,7%
Halfverharding	148,01 m ²	0,5%	246,44 m ²	0,9%	+0,4%
Groen	10.019,87 m ²	36,3%	12.915,29 m ²	46,8%	+10,5%
Bebouwing	496,07 m ²	1,8%	1839,00 m ²	6,7%	+4,9%

Oog voor detail en voorzieningen:

Het fietsverkeer binnen de wijk zelf zal in hoofdzaak verlopen via de “verkeersvrije dorpsstraat” die een prominente plaats zal krijgen binnen het parkontwerp. Er zijn zowel in de woonerven als aan de bestemmingen waar we fietsgebruik verwachten fietsenstallingen voorzien. In totaal zijn 12 modules van elk 5 fietsen ingepast in het ontwerp.

In functie van toegankelijkheid worden alle zebrapaden, bushaltes en straatmonden uitgerust met blindengeleiding en naadloze aansluitingen. De bushaltes krijgen een verhoogde boordsteen zodat het ook voor iemand die minder goed ter been is vlot mogelijk wordt om de bus op te stappen. Ook wordt de trap en oncomfortabele helling ter hoogte van de aansluiting aan het pad naar de N60 in Berkhoutsheide weggewerkt.

In het park worden voldoende zitgelegenheden voorzien waardoor zodat een rustpauze inlassen mogelijk wordt bij een langere wandeling in de buurt.

Het afval binnen de wijk wordt in de toekomst opgehaald door Ivago via ondergrondse sorteerstraten. Binnen het projectgebied worden 2 van deze verzamelpunten voorzien. Eén aan de bushalte ter hoogte van de nieuwbouw en één ter hoogte van het kruispunt van de Kikvorsstraat met Berkhoutsheide.

Het ontwerp houdt reeds rekening met een aantal gekende aanpalende geplande ontwikkelingen, zo sluit het naadloos aan op de voorziene brug die toegang zal geven tot een nieuwbouwwijk op het einde van de Smaragdstraat en zijn de aansluitingsmogelijkheden voorzien voor het net opgestarte project ter hoogte van de garageboxen in Berkhoutsheide.

Tenslotte wordt binnen het volledige projectgebied een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Wat het afvalwater betreft worden 2 zones afgebakend. Een eerste zone bestaande uit Berkhoutsheide (tot en met huisnummer 31) en de Kikvorsstraat zal gravitair afwateren richting een nieuw pompstation ter hoogte van Kikvorsstraat nummer 254. Deze pomp zal het nieuwe stelsel oppompen in het bestaande rioleringsstelsel in de Kikvorsstraat. Een tweede zone bestaande uit het zuidelijke deel van de Kikvorsstraat, de Edelsteenstraat en de Smaragdstraat wordt via een pompstation ter hoogte van de Saffierstraat opgepompt in de bestaande gemengde leiding in de Edelsteenstraat.

Voor het regenwater worden de noodoverlopen van de infiltratievoorzieningen verzameld en via een regenwaterleiding afgevoerd naar de Leebeek ter hoogte van de doodlopende pijpenkop in Berkhoutsheide. Gezien de afwaartse ligging van dit stelsel is dit ook reeds gedimensioneerd om de latere fases 2 en 3 van de Kikvorsstraat op te vangen.

Tussen het kruispunt met de Hagedisstraat en huisnummer 282 in de Kikvorsstraat wordt de rijweg hersteld in de bestaande toestand in afwachting van een integrale heraanleg na de bouw van de volgende woonclusters.

De werken komen voor 60% in aanmerking voor subsidie en worden als volgt geraamd.
Het aandeel voor de VMSW komt op 1.109.970,00 euro.
Het aandeel voor Farys op 814.760,00 euro.

Het aandeel voor de Stad Gent op 873.720,00 euro.

	Toename openbaar domein	Specifieke elementen/projecten
DWBW (grijs)	-	-
GD (groen)	2895 m ² x 2,34 euro btwi= 6.774,3 euro/jaar	-

Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen zal de vergunningsaanvraag door de projectleider worden ingediend op het omgevingsloket namens de stad Gent, conform het subdelegatiebesluit van 30 maart 2017.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Mobiliteitsbedrijf - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Brandweer - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Groendienst - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

- De smalle groenstroken ter hoogte van Smaragdstraat 26-36 en 38-48 blijven bij het privaat perceel van de Volkshaard
- De ondergrondse ruimte voor de bomen is voorzien in de plannen
- De ontbrekende boom is toegevoegd aan het plan

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

- De opmerking in verband met de materialisatie van de paden is meegenomen bij de verdere opmaak van de plannen.

Dienst Stadsarcheologie - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

- Bij de omgevingsvergunning moet een archeologienota gevoegd worden.

Dienst Milieu en Klimaat - gunstig advies

Het advies wordt gevolgd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Plannen
- Wis-plan
- Foto's
- Ontwikkelingsplan visie parkeren

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde ontwerpplannen met betrekking tot de heraanleg van de cluster Kikvorsstraat te Gent (fase I), zodat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_01818 - Heraanleg cluster Kikvorsstraat (fase 1) - Ontwerpplans



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
d9pa-DzWs-2XXn-xKcy