



2024_CBS_08682 Integrale heraanleg van de wegenis in Tuinwijk De Warande te Gentbrugge – ontwerpplannen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 verspreiding van de plannen naar nutsmaatschappijen, eerste coördinatievergadering ter voorbereiding van de uitvoering, de terugkoppeling naar bewoners, ...

Oorsprong van het dossier:

Omwille van de slechte staat van de wegenis werd Tuinwijk De Warande geselecteerd voor een integrale heraanleg.

Data IKZ vergaderingen:

02/05/2019, 14/05/2020, 25/06/2020

WIS-kwaliteiten:

De rijweg is van kwaliteitsklasse C2.

De voetpaden zijn van kwaliteitsklasse C1 en C2.



Consultatie bevolking:

De consultatie met de bevolking is gebeurd door het verspreiden van een informatiebrochure waarop de bewoners konden reageren via brief of mail. Dit door de maatregelen door de COVID19 epidemie. Omwille van de specifieke oudere bewoners heeft de wijkregisseur en de burenzorger een bevringsronde gehouden deur aan deur. De vragen en antwoorden zijn gebundeld en staan online beschikbaar voor de bevolking.

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Tuinwijk%20De%20Warande-%20Verslag%20bewonersvragen_0.pdf

Korte behandeling van de bezorgdheden en opmerkingen uit de buurt:

- Vrees voor hangjongeren aan het vaste straatmeubilair.
 - Dit zal geëvalueerd worden. Eerste bank staat al 50 m in Tuinwijk De Warande aan de kant van de Jules van Biesbroeckstraat.
- Vraag naar toegankelijkheid van bestaande tuinhekjes.
 - Alle tuinhekjes zullen toegankelijk blijven.
- Bezorgdheid of er genoeg parkeerplaatsen zullen zijn in het nieuw ontwerp.

- In het nieuwe plan zijn 22 parkeerplaatsen voorzien (inclusief de 2 mindervalidenparkeerplaatsen).
- Bezorgdheid dat de nieuwe bomen het licht in de woningen zullen wegnemen.
 - Alle bomen staan op minstens 3 meter van de gevels. We streven naar een goed evenwicht tussen voldoende schaduw in de zomer en het beperken van de lichtinval in de woningen.
- Mobiliteit: Tuinwijk De Warande wordt een enkelrichtingstraat: van Jules van Biesbroeckstraat richting Achterdries. Sommige bewoners geven aan dat dit wennen zal worden, want nu rijden ze de straat meestal aan vanuit de andere richting.
 - De enkelrichting is er gekomen omwille van vergroeningsmogelijkheden én behoud van parkeerplaatsen.

Uit te voeren werken

De werken omvatten:

Het project 'Tuinwijk De Warande' omvat:

- Integrale heraanleg van de volledige straat Tuinwijk De Warande
- inclusief de kleine dwarsdoorsteek met de Theophiel De Jaegerstraat.
- Uitvoeren van rioleringswerken in deel van Jules Van Biesbroeckstraat (tussen huisnr. 87 en 95), aansluiten op de Aquafin collector op kruispunt met Theophiel De Jaegerstraat. Nadien herstel bestaande toestand bovenbouw.

Huidige toestand

In de huidige toestand heeft de Tuinwijk De Warande een sterk versteend straatbeeld. Vanwege de slechte kwaliteit van de wegenis dringt een integrale heraanleg zich op. Farys volgt hierin door de dubbele streng gemengde riolering te vervangen door een riolering met gescheiden stelsel. De huidige voetpaden in betontegels hebben een breedte variërend van 1,35 meter tot lokaal zelfs 2,60 meter. De bestaande rijweg in ineengrijpende betonstenen heeft een breedte die varieert tussen de 5,85 en 6 meter, afgeboord met kantstrook in beton. Er zijn overal opstaande voetpaden. De meeste woningen beschikken over een verhoogde voortuinstrook met eigen beplanting (afgeboord met metselwerk muurtjes). Enkele van deze stroken werden over de jaren heen dichtgelegd met verharding. Er zijn een zevental zitbanken aanwezig in de straat.

De dwarsdoorsteek naar de Theophiel De Jaegerstraat is volledig verhard in betontegels en voorzien van een betonnen paaltje aan elk uiteinde om aan te geven dat deze niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer.

Het verkeersjuridisch statuut is momenteel een zone 30. Op dit moment is de Tuinwijk De Warande een straat met tweerichtingsverkeer. Na de werken zal dit overgaan naar eenrichtingsverkeer, komende van de Jules Van Biesbroeckstraat richting de Achterdries.

Ontwerp

De straat wordt omgevormd naar een woonerf met rijweg in de vorm van een karrespoor bestaande uit twee betonnen rijlopers van elk anderhalve meter breed. Tussen deze rijlopers wordt een waterdoorlatende strook voorzien van 80 cm breed in betongrassdallen. De bestaande

voortuinstrookjes aan de woningen verdwijnen en in hun plaats komt er voor de woningen een verharde strook van anderhalve meter breed in woonerf-materiaal (grijze betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat). Ter hoogte van het type woning met penanten in metselwerk aan de voordeur voorzien we een smalle strook geveltuin afgeboord met verzonken betonnen boordstenen type ID4. De comfortverharding aan de huizenkant loopt evenwel niet continu door van het ene straateinde tot het andere. Ter hoogte van de meeste onderbrekingen tussen twee woningblokken wordt deze zone onderbroken door een groenvak en vervuldigd door een strook grote stapstenen in het groenvak. Om gebruikers van rollatoren en rolstoelgebruikers evenwel mogelijk te maken zich vlot over het ganse woonerf te verplaatsen voorzien we voldoende dwarsdoorsteken die lokaal het betonnen karrespoor in materialisatie onderbreken en zo de ene straatzijde met de andere verbinden. Door het statuut van woonerf is het hier ook toegestaan dat zij gebruik maken van de rijlopers van het karrespoor om zich doorheen de lengte van de straat te verplaatsen. Over de gehele lengte van de Tuinwijk De Warande voorzien we een twaalftal degelijke doorsteken in grijze betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat afgeboord met betonnen boordstenen type ID1. Behalve deze doorsteken voor voetgangers wordt de tweesporenweg op twee locaties voorzien van een groot rijbaankussen als snelheidsremmende maatregel.

Ruime en brede stroken groen (met kwalitatieve straatbomen) worden voorzien naast de tweesporenweg. Twee van deze groenstroken zullen voorzien worden van een verbeterd infiltratiegebied in de vorm van een wadi. Op verschillende plaatsen langsheen de tweesporenweg zijn deze groenstroken vervangen door stroken met twee tot drie parkeerplaatsen in kasseien. Ter hoogte van deze parkeerplaatsen ligt een verharde zone naar de woningen van ongeveer 2,1 meter breed.

Beide straatuiteinden van de Tuinwijk De Warande krijgen een doorlopend voetpad in grijze betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat waar een uitwaaiierend karrespoor op aansluit. De boordstenen aan het doorlopend voetpad zullen lokaal verlaagd aangelegd worden.

Er worden opnieuw een aantal zitbanken voorzien op uitlopers in grijze betonstraatstenen verharding. Op vier locaties gaat het om een dubbele zitbank die een aan rolstoelgebruikers aangepaste tafel flankeert.

Waar mogelijk wordt het van de verhardingen aflopende regenwater naar de ruime groenstroken en wadi's geleid.

Verhardingsbalans:

	Bestaande toestand (m ²)	Ontworpen toestand (m ²)
Verharding	3698,35	2676,43
Halfverharding	0	185,63
Groen / Onverhard	149,40	985,69
TOTAAL	3847,75	3847,75

- Verharding: alle oppervlaktes die niet infiltrerend zijn (bv betonstraatsteen, asfalt, beton, ...)
- Halfverharding: alle verharde oppervlaktes die waterdoorlatend zijn (bv steenslagverharding, grasdallen, waterdoorlatende betonstraatstenen, grindgazon, ...)

- Groen / Onverhard: alle oppervlaktes die rechtstreeks en zonder enige beperking infiltreren in de ondergrond (bv wadi's, gazon, plantvakken, straatgeveltuintjes, ...)

Parkeerbalans:

Parkeerbalans auto's

	Bestaande toestand	Ontworpen toestand
Tuinwijk De Warande	28 (incl 1 pp mindervaliden)	22 (incl 1 pp mindervaliden)
verschil		-6 parkeerplaatsen

Parkeerbalans fietsen

Er wordt één fietsenstalling type Gent voorzien ter hoogte van de recentere woningen aan de kant van de Achterdries. Deze biedt plaats aan vijf fietsen.

Motivering:

- In bestaande toestand kunnen wagens aan beide zijden geparkeerd worden, maar niet gelijktijdig tegenover elkaar in functie van het vrijwaren van de doorgang van dubbelrichtingsverkeer. We rekenen standaard in Gent met parkeerplekken van 6 m lengte.
- In praktijk wordt het parkeren afgewisseld tussen beide zijden van de weg, met ruimte om te kruisen (we rekenen 10 m standaard kruisingszone), wat maakt dat er in bestaande toestand tussen de 23 en 28 parkeerplaatsen zijn. De parkeerbalans wijzigt dus niet drastisch (mede door invoeren van enkelrichtingsverkeer in de ontworpen toestand).

Riolering

Farys/TMVW zal de riolering integraal vernieuwen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De nieuwe riolering wordt aangesloten op de Aquafin collector op kruispunt Jules van Biesbroeckstraat en Theophiel De Jaegerstraat.

Raming:

- Totaal der werken (Stad gent + Farys) wordt geraamd op 521.933,00 euro (exclusief btw)
- Aandeel stad Gent: € 204.493,00 (exclusief BTW)
- Aandeel TMVW: € 317.440,00 (exclusief BTW)

In functie van het jaarlijks onderhoud van het groen wordt een gevolgkost van (807,70 m² groen * 2.40 EURO/m²) **1.938** euro/jaar voorzien.

Er dienen verwervingen te gebeuren voor het realiseren van deze werken: Woningent gaat principieel akkoord om de private voortuinstrook inclusief gemetste rand (1,40 m tov. de gevel) op te nemen bij het openbaar domein.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van deze werken.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Mobiliteitsbedrijf - gunstig onder voorwaarden

Gunstig, mits aanpassing van:

- Terminologie “rijweg” en “voetpad”: werd aangepast in de begeleidende tekst.
- Parkeerplaats voor personen met een beperking thv. huisnr. 59 zal enkel met signalisatieborden aangeduid worden (géén ingewerkte mindervaliden-betontegel).
- Aansluiting van het woonerf op de beide zijstraten zat niet helemaal goed in functie van looplijnen voetgangers: werd aangepast in de plannen. We hebben gekozen om enkel 1 zijde van het woonerf via de looplijn voetgangers aan te sluiten op beide zijstraten.

Dienst Stadsarcheologie - geen advies noodzakelijk

Dit project zal zonder omgevingsvergunning worden aangevraagd: er is in dit geval geen archeologisch traject noodzakelijk. De projectzone is gelegen buiten de afgebakende archeologische zone van Gent.

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - gunstig advies

Monumentenzorg - gunstig advies

Brandweer - gunstig advies

Groendienst - gunstig advies

Gunstig, er wordt een gevolgkost aangevraagd van (807,70 m² x 2,40 €/m²) 1.938 €.

De Groendienst zal instaan voor de invulling van de plantvakken.

Vraag voor plantvakbescherming:

- Waar een parkeerplaats aansluit bij het (gelijkgrondse) groenvak, om ‘uitrijden’ over het plantvak te vermijden => een L-vormige bescherming voorzien op deze hoeken.
- Tussen de bomen aan de straatzijde, om parkeren tussen de bomen te vermijden.

Dienst Milieu en Klimaat - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Plan_t_d_warande_AT_Brandweer.pdf
- Plan_t_d_warande_AT_IVAGO.pdf
- Plan_t_d_warande_BT.pdf
- Plan_t_d_warande_RIO_BT.pdf
- Plan_t_d_warande_Snedes_BT.pdf
- Plan_t_d_warande_Snedes_OT.pdf
- Plan_t_d_warande_BT_KLIP_OT_RIO.pdf
- Plan_t_d_warande_OT.pdf
- Plan_t_d_warande_RIO_OT.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde ontwerpplannen voor de integrale heraanleg van de wegenis in Tuinwijk De Warande te Gentbrugge.

2024_CBS_08682 - Integrale heraanleg van de wegenis in Tuinwijk De Warande te Gentbrugge – ontwerpplannen