



2024_CBS_11823 Integrale heraanleg Gustaaf Carelshof te Gent – ontwerpplannen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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, 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:

In Gustaaf Carelshof is nog geen riolering aanwezig. Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 18/12/2015 houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2016-2021), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen werd de site Gustaaf Carelshof opgenomen als “Collectief te optimaliseren buitengebied”. In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan voor dit gebied (GUP-44021-063) staat deze site opgenomen als “gepland – privé” wat betekent dat de verantwoordelijkheid tot (her)aanleg wordt toegewezen aan de private eigenaars binnen deze verkaveling. De Stad Gent wil deze taak op zich nemen en de werken integraal uitvoeren op kosten van de Stad Gent in ruil voor kosteloze grondafstand van de wegbedding die zich uitstrekt over een breedte van 6 meter

binnen de rooilijn zoals vastgelegd in het Bijzonder Plan van Aanleg SA-1B BPA Westveld van 13/08/1988.

De gesprekken in verband met de verwervingen zijn lopende.

Gezien de beperkte breedte van de straat binnen de rooilijn van 6 meter zal enkel een vuilwaterleiding (DWA) aangelegd worden.

Data IKZ vergaderingen:

06/09/2018, 15/11/2018, 21/03/2019 en 14/03/2024

WIS-kwaliteiten

Deel Gustaaf Carelshof van Antwerpsesteenweg tot Hippodroomlaan: hoofdzakelijk C1 en C2, plaatselijk B

Deel Gustaaf Carelshof van Heiveldstraat tot Hippodroomlaan: hoofdzakelijk C1 en C2, plaatselijk B

Deel Gustaaf Carelshof van Schuurstraat tot Hippodroomlaan: hoofdzakelijk C1 en C2, plaatselijk C3



Consultatie bevolking:

Op 15/10/2019 werd een infomoment gehouden om het project voor te stellen en te polsen of de eigenaars bereid waren om hun grond kosteloos af te staan in ruil voor aanleg van riolering (DWA) en nieuwe bovenbouw. Uit het infomoment bleek dat het project gedragen zou worden door de eigenaars.

Uit te voeren werken

De werken omvatten:

Wegenis (bovenbouw)

De huidige rijweg bestaat uit asfalt met plaatselijk onverharde en (half)verharde bermen.

Het openbaar domein is beperkt tot 6m breedte (zie rooilijn volgens Bijzonder Plan van Aanleg SA-1B BPA Westveld van 13/08/1988). De nieuwe rijweg zal in asfalt uitgevoerd worden met aan beide zijden ter plaatse gestorte betonnen kantstroken (rijweg met 2x kantstrook is 3,40m breed). Naast de kantstroken wordt een strook grasdallen (60 cm breedte) voorzien met een aansluitende groene berm (70 cm breedte) en dit zowel links als rechts van de kantstroken. Ter hoogte van de opritten worden naast de kantstroken enkel grasdallen voorzien.

Als verkeersremmende maatregel werd in het concept eerst geopteerd om verkeerskussens te plaatsen. Gezien de verschillende opmerkingen hierop van de buurtbewoners en het feit dat dit niet fietsvriendelijk is (gezien de beperkte breedte van de straat kan niet naast het kussen gereden worden) werd geopteerd om de verkeerskussens te vervangen door betonnen lopers van 10 m lengte. Tussen de betonnen lopers worden grasdallen geplaatst. Ter hoogte van het kruispunt aan Villa Anamma wordt een plateau aangelegd.

Verkeersjuridisch statuut

Het huidig verkeersjuridisch statuut (zone 30) blijft behouden na de werken. Sinds 2021 werd eenrichting ingevoerd in de straten. De richtingen zijn: van Antwerpsesteenweg richting Hippodroomlaan, van Hippodroomlaan richting Heiveldstraat en van Hippodroomlaan richting Schuurstraat.

Parkeerbalans

Het project heeft geen invloed op de parkeerbalans. In de bestaande toestand zijn geen officiële parkeerplaatsen aanwezig maar wordt er wel geparkeerd in de bermen. In de nieuwe toestand zijn geen parkeerplaatsen voorzien in het projectgebied.

Fietsenstallingen

Zowel in de bestaande als nieuwe toestand zijn geen fietsenstallingen voorzien in het projectgebied.

Verhardingsbalans

	Bestaande toestand		Ontworpen toestand		Vershil
Verharding	3726 m ²	73,55%	3067 m ²	60,54%	-13,01%
Halfverharding	867 m ²	17,11%	1094 m ²	21,60%	+4,49%

Groen	473 m ²	9,34%	905 m ²	17,86%	+8,52%
-------	--------------------	-------	--------------------	--------	--------

	Toename openbaar domein	Specifieke elementen/projecten
GD (groen)	170 m ² x 2,48 euro = 421,6 euro btw	(...) euro btw
DWBW (grijs)	-	-

Riolering (onderbouw)

Er is nog geen riolering aanwezig in de straat. De meeste eigenaars hebben sterfputten. Sommige eigenaars hebben zelf riolering gelegd tot de zijstraten (Antwerpsesteenweg, Schuurstraat en Heiveldstraat) waar een gemengde riolering aanwezig is.

In de nieuwe toestand zal riolering aangelegd worden in de straat. Omwille van de beperkte rooilijnbreedte van 6 meter zal enkel een vuilwaterleiding (DWA) aangelegd worden. Het water dat op straat valt zal infiltreren in de zone van de betongrassdallen en de groene bermen. Dit komt overeen met de huidige situatie. Ter hoogte van het kruispunt aan de Hippodroomlaan aan Villa Anamma is er gekende wateroverlast. Daar wordt plaatselijk een RWA-leiding voorzien.

In de straat wordt geen RWA-leiding voorzien waarop de eigenaars kunnen aansluiten. Ze dienen hiervoor zelf in te staan op hun terrein. Dit komt overeen met de huidige situatie.

Verwervingen

In Gustaaf Carelshof is nog geen riolering aanwezig. Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 18/12/2015 houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2016-2021), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen werd de site Gustaaf Carelshof opgenomen als "Collectief te optimaliseren buitengebied". In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan voor dit gebied (GUP-44021-063) staat deze site opgenomen als "gepland – privé" wat betekent dat de verantwoordelijkheid tot (her)aanleg wordt toegewezen aan de private eigenaars binnen deze verkaveling. De Stad Gent wil deze taak op zich nemen en de werken integraal uitvoeren op kosten van de Stad Gent in ruil voor kosteloze grondafstand van de wegbedding die zich uitstrekt over een breedte van 6 meter binnen de rooilijn zoals vastgelegd in het Bijzonder Plan van Aanleg SA-1B BPA Westveld van 13/08/1988.

In kader van de kosteloze grondafstand worden de notariskosten en de opstellen vergoed. Voor de hoekpercelen zal de grond met privaat karakter binnen de rooilijn van 6 meter ook vergoed worden. De reden hiervoor is dat deze eigenaars rechtstreeks kunnen aansluiten op de bestaande riolering (DWA) van de aanpalende straten. De plicht voor de eigenaars van Gustaaf Carelshof om volgens de Gebiedsdekkende Uitvoeringsplannen zelf collectieve riolering aan te leggen, is voor hen niet van toepassing.

De verwervingen worden geraamd op 315.200,00 € incl. BTW.

Raming van de werken

De totale raming van de werken bedraagt 1.136.574,00 € excl. BTW of 1.218.755,41 € incl. BTW. Het aandeel van Stad Gent bedraagt 391.340,07 € excl. BTW of 473.521,48 € incl. BTW. Het aandeel van Farys bedraagt 745.233,94 €.

Voor deze werken is geen omgevingsvergunning vereist.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Groendienst - gunstig advies

Er dient wel aandacht te zijn voor de aanwezige (privé-)bomen, zodat wortels noch grote, overhangende takken niet worden beschadigd. Indien snoeiwerken noodzakelijk zijn, moeten deze door een ETW-deskundige worden uitgevoerd.

Het beheer van de bermen valt volgens de Politieverordening bij de bewoners.

Mobiliteitsbedrijf - gunstig advies

Dienst Milieu en Klimaat - gunstig advies

Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg - gunstig advies

Monumentenzorg:

Binnen de projectzone bevinden zich een aantal percelen waarop bebouwing aanwezig is met een erfgoedstatuut:

- Gustaaf Carelshof nr. 4: beschermd monument Villa des Gnomes
<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/10404>
Enkel het gebouw is beschermd als monument, de site is echter ook volledig opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:
<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/133687>
- Gustaaf Carelshof nr. 66: Chinees paviljoen – opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed
<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/133689>
- Gustaaf Carelshof nr. 65: Woning Bracke – Cornelis – opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:
<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/133688>
- Gustaaf Carelshof nr. 34-35: Kasteel Silford met park – opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:
<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/133686>

Op basis van de plannen is duidelijk dat de heraanleg en de innames van de private percelen voor de sites met een erfgoedstatuut geen rechtstreekse impact hebben op de gebouwen of tuinafsluitingen. Dit is positief voor het behoud van de erfgoedelementen en – kenmerken, zoals beschreven op de inventaris.

Voor de afbakening van de contour van Kasteel Silford wordt wel vastgesteld dat deze zich ook uitstrekt over de wegenis.

Daarom zal er in de omgevingsvergunningsaanvraag rekening moeten gehouden worden met de zorg- en motiveringsplicht. Daarover lees je meer op deze webpagina:

<https://www.onroerendergoed.be/zorg-en-motiveringsplicht-bij-vastgesteld-erfgoed>

Je geeft in een beschrijvende nota, opgenomen in de aanvraag, weer op welke manier je zorg draagt voor het vastgesteld erfgoed en je motiveert hoe je dit doet. Inhoudelijk zie ik hier geen

problemen: door de heraanleg van het openbaar domein kan het waardevol karakter van dit gebied met alle bebouwing die ertoe behoort voor de toekomst gevrijwaard blijven, doordat de nodige nuts- en infrastructuurwerken uitgevoerd worden garandeert de stad het onderhoud van het openbaar domein. Jullie kunnen dit zelf ook op basis van jullie expertise uitschrijven. Het is evenwel noodzakelijk dit document toe te voegen aan de aanvraag, zodat er geen procedurefouten worden gemaakt die in een eventuele beroepsprocedure zouden kunnen aangehaald worden.

Archeologie:

Wat archeologie betreft geldt wettelijk het volgende: er is geen omgevingsvergunning vereist, dus is er ook geen archeologienota nodig. Wat wel blijft gelden is de meldingsplicht bij toevalsvondsten.

Er zijn in de nabijheid archeologische (bewonings)sporen uit prehistorie en middeleeuwen gevonden. De omgeving heeft archeologisch potentieel.

Mocht er toch een omgevingsvergunning nodig blijken, is een archeologienota vereist waarbij de impact van de werken op dit potentieel archeologisch bodempatrimonium afgewogen wordt.

Brandweer - gunstig onder voorwaarden

De voertuigen van de brandweer moeten beschikken over een toegangsmogelijkheid en opstelplaats: ofwel op de bestaande berijdbare rijbaan van de openbare weg, ofwel op een (nieuwe) bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare openbare weg, die de volgende karakteristieken vertoont:

- minimale **vrije** (=obstakel- en gewassenvrij) breedte: 4 meter
- minimale draaistraal: 11 meter aan de binnenkant en 15 meter aan de buitenkant, beschouwd vanuit de as van de rijbaan
- maximale helling: 6%
- het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- voor de kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B03-101
- de verharde weg dient duidelijk herkenbaar te zijn bij alle weersomstandigheden en in alle seizoenen; de rand van de verharde weg dient duidelijk en duurzaam afgebakend te worden; de brandweerweg en/of aanwezigheid van zones in grasdallen dient te worden aangeduid met aangepaste verkeerssignalisatie
- bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg (privaat of openbaar) dienen de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dienen er voldoende antiparkeermaatregelen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bv. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering,...)

Verkeersremmende maatregelen:

Eventuele verkeersplateaus of verkeersdrempels dienen te beantwoorden aan de eisen van de openbare vervoersmaatschappij en de vigerende wetgeving. Het plaatsen van verkeersremmende maatregelen (andere dan verkeersplateaus of drempels) mogen geen hinder

opleveren voor de doorrit van de hulpdiensten en/of de opstelling van hun voertuigen of materiaal.

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- rioleringsplan
- wegenisplan autoturn
- wegenisplan
- plan bestaande toestand

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde ontwerpplannen voor de integrale heraanleg Gustaaf Carelshof te Gent.

2024_CBS_11823 - Integrale heraanleg Gustaaf Carelshof te Gent – ontwerpplannen