

Projectnota – Onteigeningsbesluit Gustaaf Carelshof

19 mei 2025

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling
Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen

Contactpersoon

DWBW.CelGrondBeheer@stad.gent

1. Projectplan met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken

1.1. Plan



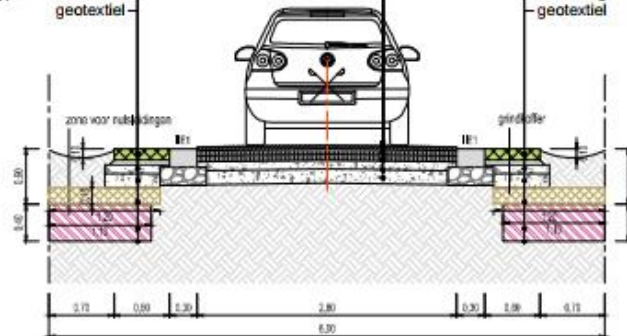
TYPEPROFIEL 01
schaal 1/50

UITWIJKSTROOK IN GRASBETONTEGELS
grasbetontegels 60x40x12cm (op te vullen met bodemsubstraat en in te zaaien)
bed van bodemsubstraat met zand - dikte 5cm
steenslagfundering type II - dikte 10cm
steenslagfundering type I - dikte 15cm
geotextiel

RIJWEG IN ASFALTVERHARDING

- toplaag type APT-C - dikte 4cm
- tweede onderlaag APO-A - dikte 6cm
- eerste onderlaag APO-A - dikte 6cm
- steenslagfundering type II - dikte 10cm
- steenslagfundering type I - dikte 15cm
- geotextiel

UITWIJKSTROOK IN GRASBETONTEGELS
grasbetontegels 60x40x12cm (op te vullen met bodemsubstraat en in te zaaien)
bed van bodemsubstraat met zand - dikte 5cm
steenslagfundering type II - dikte 10cm
steenslagfundering type I - dikte 15cm
geotextiel



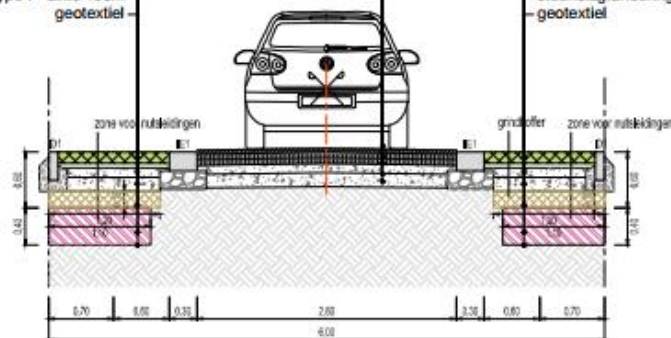
TYPEPROFIEL 02
schaal 1/50

OPRIT IN GRASBETONTEGELS
grasbetontegels 60x40x12cm (op te vullen met bodemsubstraat en in te zaaien)
bed van bodemsubstraat met zand - dikte 5cm
steenslagfundering type II - dikte 10cm
steenslagfundering type I - dikte 15cm
geotextiel

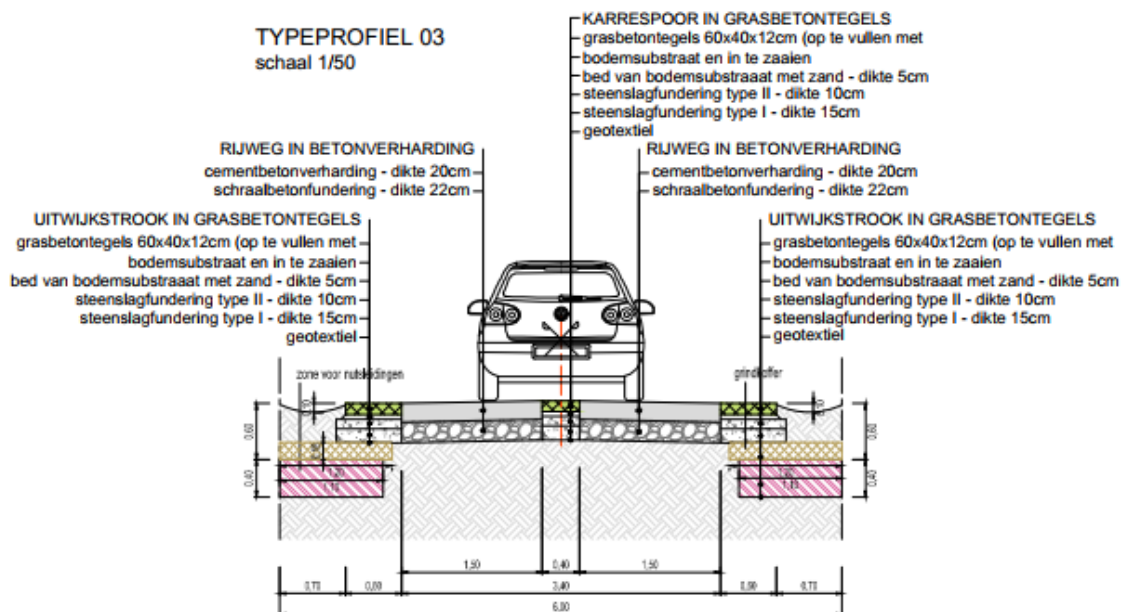
RIJWEG IN ASFALTVERHARDING

- toplaag type APT-C - dikte 4cm
- tweede onderlaag APO-A - dikte 6cm
- eerste onderlaag APO-A - dikte 6cm
- steenslagfundering type II - dikte 10cm
- steenslagfundering type I - dikte 15cm
- geotextiel

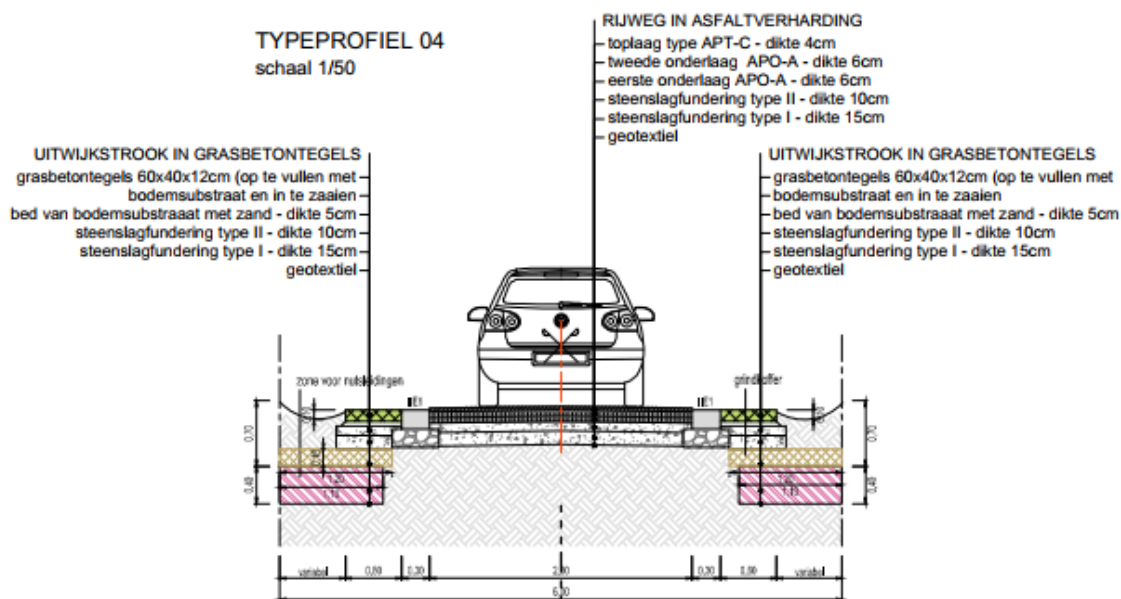
OPRIT IN GRASBETONTEGELS
grasbetontegels 60x40x12cm (op te vullen met bodemsubstraat en in te zaaien)
bed van bodemsubstraat met zand - dikte 5cm
steenslagfundering type II - dikte 10cm
steenslagfundering type I - dikte 15cm
geotextiel



TYPEPROFIEL 03
schaal 1/50



TYPEPROFIEL 04
schaal 1/50



1.2. Beschrijving van het project en de te realiseren werken

Huidig dossier heeft betrekking op het Gustaaf Carelshof. Deze straat situeert zich in het noorden van Sint-Amandsberg, net onder de N70. Deze straat is normaal bereikbaar. Er is openbaar vervoer met een bushalte op ongeveer 300 meter. Het station Gent-Dampoort situeert zich op ongeveer 3 km. De oprit van de R4 (3 Oostakker) ligt op ongeveer 2.100 meter.

Het Kasteel Carelshof werd in 1911-1912 gebouwd in deze straat. Het kasteel was gelegen op het Westveld (thans een wijk in Sint-Amandsberg). In 1930 werd het kasteelpark verkaveld en werden er een aantal straten aangelegd. De huidige rijweg bestaat uit een gedeelte asfalt met een variabele breedte van 3 à 4 meter. Het openbaar domein is beperkt tot 6 meter breedte volgens de rooilijn van het Bijzonder Plan van Aanleg Westveld (Sint-Amandsberg) 1A en 1B van 13/04/1988. Het eigendomsrecht van de wegenis werd in het verleden nooit overgedragen aan de Stad, maar wel sinds meer dan 30 jaar publiek gebruikt. Met heel wat eigenaars werd dan ook reeds een minnelijk akkoord gesloten om de volledige breedte van 6 meter in het openbaar domein te laten opnemen. Bij gemeenteraadsbesluit van Stad Gent van 28 april 2025 werd bovendien de geasfalteerde grondstrook van het Gustaaf Carelshof, in toepassing van artikel 13 gemeentewegendeceet, erkend als gemeenteweg en opgenomen in het openbaar domein. Bijgevolg behoort het eigendomsrecht van de bermen van deze weg, zijnde de gedeelten naast het asfalt, maar binnen de breedte van 6 meter, waarvoor nog geen minnelijk akkoord werd bereikt met de Stad, nog steeds toe aan de eigenaars van de respectievelijke woningen in deze straat. In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan voor dit gebied (GUP-44021-063) staat het Gustaaf Carelshof opgenomen als “gepland – privé” wat betekent dat de private eigenaars verplicht zijn om hun afvalwater aan te sluiten op de openbare riolering die aanwezig is in de omliggende straten.

De aanleg van een openbare riolering voor afvoer van afvalwater van deze verkaveling is dringend vereist, maar raakt niet gerealiseerd.

De stad Gent wenst daarom zelf het initiatief te nemen om over te gaan tot het aansluiten van de woningen op riolering (DWA) en voorziet tegelijk de heraanleg van de bovenbouw van de weg. Omwille van de beperkte rooilijnbreedte van 6 meter zal enkel een vuilwaterleiding (DWA) aangelegd worden. Het water dat op straat valt, zal infiltreren in een zone van betongrasdallen en de groene bermen. Daarnaast wordt voorzien in de heraanleg van de bovenbouw van de weg. Op deze manier geeft de stad Gent gevolg aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18/12/2015 houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2016-2021), geactualiseerd door de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2022-2027, met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen waarbij de site Gustaaf Carelshof opgenomen werd als “Collectief te optimaliseren buitengebied”.

In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan voor dit gebied (GUP-44021-063) staat deze site opgenomen als een rioleringsproject die dringend moet worden uitgevoerd (prioriteit 1).

1.2.1. Nieuwe rijweg

Bestaande toestand rijweg

De weg is momenteel in slechte staat. De asfaltlaag vertoont over de hele straat scheuren en putten. Het weginformatiesysteem (WIS) geeft de staat van de weg aan met letters (A, B, C1, C2, C3 D) waarbij A wijst op goede kwaliteit en D op de slechtste kwaliteit. Deze databank geeft de volgende resultaten voor het Gustaaf Carelshof:

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



Legende:

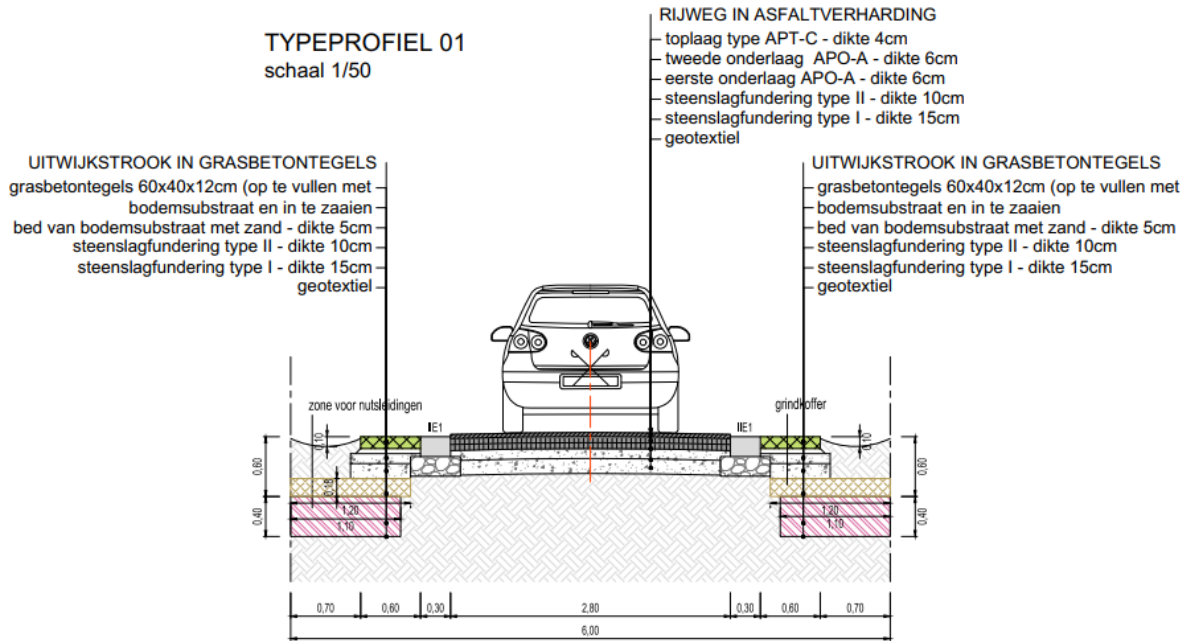
WIS kwaliteit MV

	A
	B
	C1
	C2
	C3
	D

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

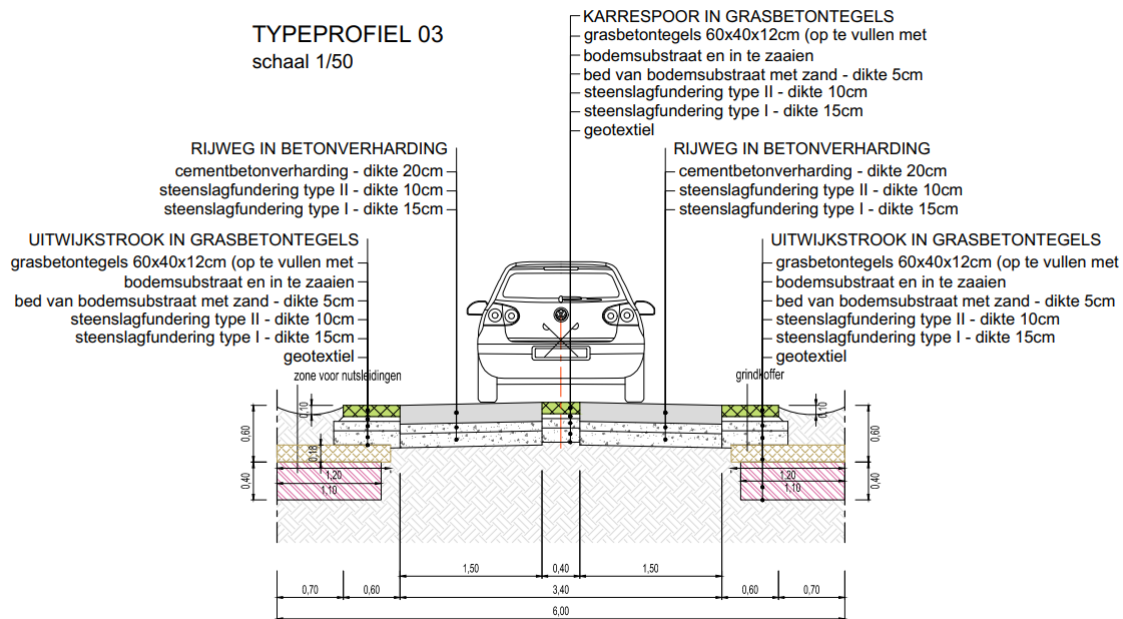
Nieuw typeprofiel van de rijweg

De rooilijn 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.



verkeersremmende maatregel

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 huidige verkeersjuridisch statuut (zone 30) blijft behouden na de werken. Sinds 2021 werd eenrichting ingevoerd in de straten.

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 berm. 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%

1.2.2. Riolering

Bestaande toestand

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.

Daarnaast beschikt de openbare weg "Carelshof" zelf niet over eigen afwateringsysteem. Infiltratie van regenwater in de onverharde bermen is niet meer mogelijk.

Door verdichting van de onverharde bermen, ten gevolge van voertuigverkeer, blijft het water op de straat staan bij neerslag.

Stroomgebiedbeheerplannen

Afvalwater dat niet op de juiste manier wordt behandeld/afgevoerd, vormt een belangrijke oorzaak van oppervlaktewatervervuiling. De Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater (RL 91/271/EEG, gewijzigd bij RL 98/15/EG) legt aan de Europese lidstaten dan ook modaliteiten op met betrekking tot de sanering van stedelijk afvalwater. In Vlaanderen wordt aan de agglomeraties groter dan 10.000 inwonerequivalenten opgedragen dat er een volledig opvangsysteem (riolering en collectering) en een verdergaande behandeling (nutriëntenverwijdering) voor stedelijk afvalwater dient uitgebouwd te zijn. Deze doelstellingen werden eveneens opgenomen in Vlarem II. VLAREM II (artikel 2.3.6.4) bepaalt dat bij aanleg en heraanleg van riolering, ongeacht het gebied, een gescheiden stelsel moet worden aangelegd.

Daarnaast bepaalt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) dat alle Europese 'natuurlijke' oppervlaktewateren in 2015 minimaal in een goede ecologische (GET) en een goede chemische (GCT) toestand moeten verkeren. De termijn (2015) om deze doelstellingen te bereiken, kon onder voorwaarden worden verlengd tot maximaal twee bijwerkingen van het stroomgebiedbeheerplan (2021/2027). De Vlaamse Regering stelde op 1 juli 2022 de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2022-2027 vast, met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen. In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan (GUP-44021-063) staat het Gustaaf Carelshof opgenomen. Aan het rioleringsproject van het Gustaaf Carelshof werd door de Vlaamse regering de hoogste prioriteit gegeven (prioriteit 1).

Bijgevolg is de aanleg van riolering in het Gustaaf Carelshof een wettelijke verplichting, hetwelk op heden nog niet werd uitgevoerd door de private eigenaars. Gelet op voorgaande regelgeving dient dit rioleringsproject dus dringend uitgevoerd worden.

Nieuwe riolering

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 betongrasdallen 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 met infiltratiekolken 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.

1.3. Uit te voeren werken

De uit te voeren werken zijn :

- aanleg van nutsleidingen (elektriciteit/gas/water/telecom/openbare verlichting,...) ;
- aanleg van een gravitaire DWA riolering, ter hoogte van het kruispunt aan de Hippodroomlaan plaatselijk een RWA riolering met infiltratiekolken;
- aanleg van wegenis, greppels, opritten en groenstroken ;
- Omgevingsvergunning voor de bemaling.

2. Realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken

De realisatietermijnen zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure.

Onder voorbehoud van een vlotte administratieve afhandeling van het dossier zijn volgende werken voorzien om op te starten:

- aanleg van nutsleidingen (elektriciteit/gas/water/telecom): na het afronden van de onteigeningen vraagt dit 1 jaar
- integrale heraanleg van het openbaar domein (aanleg riolering, wegenis,...) : start na nutsleidingen

3. Realisatievoorwaarden voor de werken

De cruciale realisatievoorwaarde zijn gronden in eigendom.

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 €.

4. Beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

Na voorlopige oplevering maken de wegenis en riolering onderdeel uit van het openbaar domein. Vanaf dan zijn de reguliere beheersmodaliteiten van stad Gent en rioolbeheerder FARYS|TMVW van toepassing.

//