De gemeenteraad

Besluit

2025_GR_00924 Definitieve vaststelling onteigeningsbesluit Gustaaf Carelshof - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui
Betrokken: Joris Vandenbroucke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (“Onteigeningsdecreet”), artikel 7 en artikel 28
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, zoals in werking getreden op 1 september 2019 (“Gemeentewegendecreet”), artikel 27

Motivering

Bij besluit van 24 juni 2025 werd door de gemeenteraad van stad Gent het voorlopig onteigeningsbesluit betreffende het Gustaaf Carelshof goedgekeurd.

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 gemeentewegendecreet, 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 afvoer van afvalwater via openbare riolering van deze verkaveling is dringend vereist en moest volgens het stroomgebiedbeheerplan 2016-2021 reeds in 2017 uitgevoerd zijn, maar raakt niet gerealiseerd door de private eigenaars. De stad Gent wenst deze taak dan ook over te nemen van de private eigenaars door te voorzien in een openbare riolering in het Gustaaf Carelshof zodat zij kunnen aansluiten op openbare riolering in het Gustaaf Carelshof in plaats van op de riolering van de omliggende straten. Het feit dat de wegzate (thans nog gedeeltelijk) eigendom is van de private eigenaars, is evenwel problematisch voor de aanleg van riolering door de Stad, zoals hierna zal worden uiteengezet.

De stad Gent wenst daarom over te gaan tot grondverwerving, binnen de bestaande rooilijn van 6 meter, zodat de riolering kan worden aangelegd door de Stad. 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.

Dit besluit zal aantonen waarom de verwerving noodzakelijk is.

Op 15/10/2019 werd een infomoment gehouden om het project voor te stellen aan de eigenaars. De stad heeft eveneens individuele onderhandelingen gevoerd met de betrokken eigenaars om een akkoord te bekomen over de overdracht van de grond.

Met de eigenaars van de verder in dit definitief onteigeningsbesluit vermelde onroerende goederen kon nog geen akkoord bereikt worden over de minnelijke overdracht van hun onroerend goed.

Bijgevolg dient de stad voor de realisatie van de riolering, heraanleg van wegenis en nutsvoorzieningen over te gaan tot onteigening voor het algemeen nut, onder de verder in dit definitief onteigeningsbesluit vermelde modaliteiten en voorwaarden.

Dit weerhoudt de stad er niet van om intussen te blijven onderhandelen in de hoop alsnog een minnelijk akkoord te bereiken met de betreffende eigenaars.

1. PROBLEMATIEK

1.1 Afwezigheid riolering

Er is thans geen riolering aanwezig in het Gustaaf Carelshof. De afwatering van zowel regenwater als afvalwater van de meeste private woningen in deze verkaveling gebeurt via sterfputten of wordt (rechtstreeks) afgevoerd naar de dichtstbijzijnde waterloop. Slechts enkele eigenaars hebben zelf riolering gelegd tot de zijstraten (Antwerpsesteenweg, Schuurstraat en Heiveldstraat) waar een gemengde riolering aanwezig is.

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 beoogt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) dat alle Europese 'natuurlijke' oppervlaktewateren minimaal in een goede ecologische (GET) en een goede chemische (GCT) toestand verkeren. De richtlijn wil de watervoorraden en waterkwaliteit in Europa veiligstellen, en de lidstaten verplichten om duurzaam met water om te springen. Ze voorziet in een aanpak van het waterbeheer op basis van stroomgebieden: de natuurlijke geografische en hydrologische eenheden. Via de stroomgebiedbeheerplannen worden, in een zesjarige cyclus, doelstellingen vastgelegd. Van 15 september 2020 tot 14 maart 2021 liep het openbaar onderzoek over de ontwerp-stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027. De Vlaamse Regering stelde op 1 juli 2022 de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2022-2027 vast, met inbegrip van een maatregelenprogramma, zoneringsplannen en gebiedsdekkende uitvoeringsplannen.

Het zoneringsplan deelt het grondgebied van de gemeente op in het reeds gerioleerde gebied, het gebied waar nog een collectieve zuivering zal worden voorzien en het gebied waar geen collectieve, maar een individuele zuivering zal worden voorzien. Het gebiedsdekkend uitvoeringsplan (GUP) bouwt verder op het zoneringsplan en regelt de uitvoering en de timing van de nog uit te voeren saneringsprojecten en de onderlinge afstemming ervan. In het GUP wordt ook vastgelegd welke projecten het meest prioritair zijn en wie de projecten dient uit te voeren. In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan "GUP-44021-063" staat het Gustaaf Carelshof opgenomen als "Collectief te optimaliseren buitengebied". Dit betekent dat er nog geen riolering aanwezig is die aangesloten is op een zuiveringsinstallatie, maar dat dit wel gepland is in de toekomst. In dit GUP is tevens bepaald dat de actor privé is, zoals hierboven vermeld, zodat het de verplichting is van de private eigenaar om de aansluiting op de openbare riolering te verwezenlijken, met name tot aan de openbare riolering van de zijstraten. Aan dit rioleringsproject van het Gustaaf Carelshof werd door de Vlaamse regering de hoogste prioriteit gegeven (prioriteit 1). Zie afbeelding 1 in bijlage.

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

dus dringend uitgevoerd te worden en wenst stad Gent deze taak van de private eigenaars over te nemen.

De Stad kan momenteel niet overgaan tot de aanleg van de riolering onder de bestaande weg, aangezien deze niet breed genoeg is, zoals hierna uitgelegd. Bovendien dient de Stad eigenaar te zijn van de vereiste breedte, zodat een ondergrondse inneming mogelijk is. Een erfdienstbaarheid is niet voldoende Dit wordt hierna eveneens uitgebreid toegelicht.

1.2 Wegdek in slechte staat

De weg is bijkomend in slechte staat. De asfaltlaag vertoont over de hele straat scheuren en putten. Zie afbeelding 2 in bijlage. Het wegeninformatiesysteem (WIS), zie afbeelding 3 in bijlage, 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

De aanleg van de riolering brengt bijgevolg ook de heraanleg van de wegenis in het vizier. Het geeft blijk van goed bestuur dat beide zaken simultaan worden aangepakt.

2. OMSCHRIJVING VAN DE TE ONTEIGENEN GOEDEREN

Het te onteigenen onroerend goed, zoals aangeduid op bijgevoegd onteigeningsplan, is het volgende:

1. Inname 52: Een strook grond met een oppervlakte van 5 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296R3P0000;
2. Inname 19: Een strook grond met een oppervlakte van 71 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 7, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 295B2P0000;
3. Inname 24: Een strook grond met een oppervlakte van 23 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 15, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 274H3P0000;
4. Inname 42: Een strook grond met een oppervlakte van 44 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 20, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 278RP0000;
5. Inname 51: Een strook grond met een oppervlakte van 9 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 53, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296Y6P0000;
6. Inname 54: Een strook grond met een oppervlakte van 31 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296T10P0000;

7. Inname 55: Een strook grond met een oppervlakte van 46 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Heiveldstraat 351, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296Z12P0000;
8. Inname 56: Een strook grond met een oppervlakte van 61 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296K3P0001;
9. Inname 57: Een strook grond met een oppervlakte van 2 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Heiveldstraat 345, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296P13P0000;
10. Inname 41: Een strook grond met een oppervlakte van 42 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 21, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 275A3P0000;

Met de eigenaars van deze onroerende goederen zijn onderhandelingen gevoerd en nog lopende over de minnelijke aankoop van het betreffende onroerend goed.

3. ONTEIGENENDE INSTANTIE

De onteigenende instantie is de stad Gent, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer 0207.451.227, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1.

4. RECHTSGROND

4.1 Bevoegdheid

- Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40, §1
- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut ("Onteigeningsdecreet"), artikel 6, 1°
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

4.2 Rechtsgrond voor de onteigening

- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut ("Onteigeningsdecreet"), artikel 7
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, zoals in werking getreden op 1 september 2019 ("Gemeentewegendecreet"), artikel 27

Het te onteigenen onroerend goed maakt het voorwerp uit van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) 'Westveld A' & 'Westveld B' van 13/08/1988, waarin de rooilijn is bepaald.

Artikel 2 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen definieert de rooilijn als de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan.

Op grond van artikel 27 van voormeld decreet kan elke verwerving van onroerende goederen vereist voor de aanleg, wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en voor de realisatie van de rooilijnplannen door onteigening tot stand worden gebracht, conform de bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het besluit van 24 juni 2025 van de gemeenteraad van de Stad Gent houdende het voorlopig onteigeningsbesluit betreffende het Gustaaf Carelshof (2025_GR_00566).

5. MOTIVERING

5.1 Onteigeningsdoel van algemeen nut

Onderhavig onteigeningsdossier kadert binnen de inrichting van riolering enerzijds. Zoals hierboven vermeld, is het van belang dat afvalwater op de juiste manier wordt afgevoerd en behandeld, om lokale waterophoping in de straat te voorkomen en meer in het algemeen waterverontreiniging te vermijden. Het is evident dat waterverontreiniging schadelijk is voor de volksgezondheid en het milieu, zaken die eenieder aanbelangen. Bijgevolg is de aanleg van riolering van algemeen nut.

Anderzijds voorziet de stad Gent in de heraanleg van de wegenis. Het verbeteren van de kwaliteit van de wegenis is vanzelfsprekend ten bate van eenieder en dus van algemeen belang. Op grond van artikel 27 van het Gemeentewegendecreet kan elke verwerving van onroerende goederen vereist voor de aanleg van nieuwe gemeentewegen of voor de wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en voor de realisatie van de rooilijnplannen door onteigening tot stand worden gebracht, conform de bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

De aanleg van riolering, heraanleg en het verbreden van een bestaande gemeenteweg, het beheer en het onderhoud ervan, zijn taken van de Stad als wegbeheerder en vormen concrete doelstellingen van algemeen nut.

5.2 Onteigeningsnoodzaak

a) Noodzaak van het doel van de onteigening

De aanleg van riolering en de heraanleg van de wegenis binnen de rooilijn bieden een oplossing voor de hierboven vermelde problemen van het gebrek aan riolering en de wegenis in slechte staat. Bijgevolg is de noodzaak van het doel duidelijk aanwezig.

De realisatie van de rooilijn is noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren om de straat te kunnen voorzien van riolering. Deze riolering dient aangelegd te worden om oppervlaktewaterverontreiniging te voorkomen, hetgeen evident schadelijk is voor de volksgezondheid en het milieu. Dit is dan ook de reden waarom dit vanuit Europese wetgeving wordt opgelegd. Door de aanleg van riolering komt het afvalwater niet meer terecht in de natuur via de grachten of beken, maar gaat het via de riolering naar het zuiveringsstation. In de zuiveringsstations wordt het afvalwater in verschillende stappen biologisch gezuiverd totdat de kwaliteit voldoende is om het te lozen in een waterloop. Daarnaast wordt de slechte staat van de wegenis aangepakt, en zal de heraanleg zorgen voor een kwalitatief en voldoende breed wegdek, met plaats voor verschillende weggebruikers, aangelegd conform de huidige kwaliteitsvereisten.

De onteigening is niet alleen noodzakelijk, maar ook evenredig ten opzichte van de te realiseren doelstelling. De aanleg van de riolering en heraanleg van de wegenis is niet enkel noodzakelijk om hoger vermelde doelen van algemeen nut te verwezenlijken. Door de overname door stad Gent van deze werken van de privé-eigenaars, worden zij ontlast van deze verplichting die voortspruit uit het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan voor dit gebied (GUP-44021-063). Deze structurele werken zullen daarnaast ook een significante meerwaarde bieden voor de bewoners van deze straat. Het voorzien van riolering en een kwalitatieve wegenis komt ten goede aan de leefbaarheid van de omgeving. Bijgevolg meent stad Gent dat de onteigening in dit dossier proportioneel is ten aanzien van het onteigeningsdoel.

b) Noodzaak van de onteigening als middel

Voor de realisatie van de rooilijn bepaald in het BPA 'Westveld A' & 'Westveld B' van 1988 op het grondgebied van de stad Gent is het noodzakelijk dat gebruik gemaakt wordt van het instrument van de onteigening.

Zoals hierboven vermeld is de aanleg van de riolering een wettelijke verplichting die voortvloeit uit Europese wetgeving. Deze Europese wetgeving werd via het decreet Integraal Waterbeleid omgezet in Vlaamse wetgeving. De Vlaamse Regering heeft het Gustaaf Carelshof In het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan (GUP-44021-063) opgenomen. Aan het rioleringsproject van het Gustaaf Carelshof werd door de Vlaamse regering de hoogste prioriteit gegeven (prioriteit 1). Bijgevolg dient dit rioleringsproject dringend uitgevoerd te worden.

Enkel de eigendomsverwerving door de stad Gent kan op korte termijn leiden tot de realisatie van het rioleringsproject.

De uitvoering van bepaalde infrastructuurwerken door de overheid, zoals openbare verkeerswerken en rioleringswerken, vermijdt bovendien ook volgende zaken:

- Een versnipperde eigendomsstructuur;
- Een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel, wat zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten;
- een probleem van coördinatie tussen de zelfrealisator en de aannemer die desgevallend door de overheid wordt aangesteld;
- een verzwakte positie ten aanzien van het gedwongen doen verplaatsen van nutsleidingen
- Een gebrek aan globale inrichting en een overkoepelend beheer en onderhoud;
- Problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer.

De stroken die moeten worden ingenomen om de riolering en heraanleg van de wegenis te kunnen realiseren, zijn in eigendom van verschillende aanpalende eigenaars, waardoor de eigendomsstructuur versnipperd is, wat absoluut moet worden vermeden, zo blijkt uit de memorie van toelichting van het Vlaams Onteigeningsdecreet. (zie pagina 52 in de MVT - in kader van de uitsluiting van wegen bij de zelfrealisatie).

Het (her)aanleggen, beheren en onderhouden van gemeentewegeninfrastructuur behoort tot de basistaken van de stad en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

Van de infrastructuur moet onder alle omstandigheden een veilig en doelmatig gebruik kunnen gemaakt worden. Dit kan enkel indien de stad kan instaan voor de realisatie ervan. Een zo eenduidig mogelijke grondpositie waarborgt de publieke beheerstaken, onder meer naar investeringen van wegenbouw en openbare riolering, onderhoud van de openbare infrastructuur, het verlenen van vergunningen voor de private innames van de openbare weg, aansprakelijkheden tussen wegbeheerder en eigenaar, etc.

Het is overigens om al deze redenen dat de weginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen in artikel 24, §4 van het Onteigeningsdecreet uitdrukkelijk zijn uitgesloten van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

Artikel 26, §3 van het Gemeentewegendecreet bepaalt: "Bij wijziging van een gemeenteweg op privaat domein geldt de definitieve vaststelling van het rooilijnplan, zoals bedoeld in artikel 17, §

5, als titel voor de vestiging van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang." Dit betreft een openbare erfdienstbaarheid, die een beperking vormt van de privaatrechtelijke eigendomsbevoegdheden, in toepassing van artikel 3.50 BW, en dus een uitzondering is op de volheid van bevoegdheid van de grondeigenaar. De wetsbepaling die ten grondslag ligt aan dergelijke eigendomsbeperking moet dan ook restrictief geïnterpreteerd worden. De figuur van erfdienstbaarheid van doorgang impliceert een doorgang, niet minder maar zeker ook niet meer. Voor onderhavig rioleringsproject dienen vanzelfsprekend werken te worden uitgevoerd onder de wegzate. Bovendien zal de ondergrond, na uitvoering van de werken, grotendeels permanent ingenomen zijn door de riolering. De aanleg van de ondergrondse riolering impliceert bijgevolg een grotere eigendomsbeperking dan voorzien door de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang. Aangezien de ondergrondse innemingen vereist zijn, is het middel van de onteigening dan ook noodzakelijk.

Bovendien dient vermeden te worden dat, indien de stad Gent niet opteert voor de verwerving van de volle eigendom van de betreffende onroerende goederen, een 'materiële' onteigening ontstaat. De uit te voeren werken zijn zo ingrijpend dat de eigendomsbeperking die deze werken zouden teweeg brengen, het eigendomsrecht volledig zou uithollen, ook al blijft dezelfde private persoon formeel houder van het eigendomsrecht. De werken houden namelijk niet enkel de heraanleg van de weg in, maar door de riolering en de ruimte voor de nutsleidingen wordt tevens de ondergrond ingenomen. Bijgevolg is het billijk, na afweging van belangen, dat de eigenaars van de beoogde onroerende goederen worden vergoed voor het verlies van eigendom, en niet louter een fractie hiervan, onder het mom dat er geen verwerving heeft plaatsgevonden. Dergelijke piste zou namelijk niet stroken met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Omwille van alle voormelde redenen meent stad Gent dat het onteigeningsdoel niet met minder ingrijpende middelen dan de verwerving, realiseerbaar is.

Alle betrokken eigenaars werden persoonlijk gecontacteerd voor uitleg over de concrete verwerving. Stad Gent poogt altijd eerst een minnelijk akkoord te bereiken. Het resultaat van deze onderhandelingen is dan ook dat met de ruime meerderheid van de getroffen eigenaars een akkoord kon gevonden worden. Enkel in de mate dat de verwerving niet minnelijk kan bereikt worden, is de onteigening het enige overblijvende alternatief. Dit weerhoudt de stad er echter niet van om te blijven onderhandelen in de hoop alsnog een minnelijk akkoord te bereiken met de betreffende bewoners.

c) Noodzaak van het voorwerp van de onteigening

De noodzaak van het voorwerp van onteigening, namelijk de hoger opgelijste te onteigenen percelen, schuilt in het feit dat de realisatie van de rooilijn noodzakelijk is om het hoger vermelde onteigeningsdoel te kunnen verwezenlijken.

De werken houden in dat er enkel riolering komt voor afvalwater (DWA). Het regenwater (RWA) dient op het eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Het afvalwater moet aangesloten worden op de riolering in de straat en op deze aansluiting mag geen regenwater zitten.

Het standaardbestek 250 voor wegenbouw legt de theoretische sleufbreedte vast in hoofdstuk 7, onder 1.1.2.1.A. In het Gustaaf Carelshof wordt een DWA aangelegd van diameter 250 mm, de buitendiameter is 30 cm. De breedte van de nutsvrije zone is dan 2 – 2,2 meter, Zie afbeelding 4 in bijlage. Deze zone is voor het leggen van de buis. Daarnaast worden ook inspectieputten geplaatst waarvoor een bijkomende breedte van 1 meter nodig is. In het standaardbestek 250 voor wegenbouw wordt er rekening gehouden met een veiligheidsafstand

van 45 cm (30 cm 'veiligheidsafstand'+15 cm 'tolerantie in meer'). Dit wordt afgerond naar 50 cm (+10 cm). Op deze manier komen we aan 3,3 meter, zie afbeelding 5 in bijlage. De ruimte voorzien voor de nutsleidingen is normaalgezien 1,5 meter aan elke zijde. Bijgevolg zou een breedte nodig zijn van 6,3 meter zoals aangeduid in afbeelding 5 in bijlage. De bestaande rooilijn heeft een breedte van 6 meter. In dit project zal de breedte voor de nutsleidingen aangepast worden naar 1,2 meter aan elke zijde zodat binnen de bestaande rooilijn van 6 meter kan gewerkt worden. Op deze manier probeert stad Gent de innames tot een minimum te beperken.

Bij de opmaak van de plannen werd, via alternatievenonderzoek, gezocht naar een manier om het onteigeningsdoel te realiseren, waarbij er zo min mogelijk impact is op de omwonenden en dus zo min mogelijk moet onteigend worden.

Een eerste alternatief bestaat erin dat er een gescheiden riolering wordt aangelegd, met zowel regenwater (RWA) als afvalwater (DWA). Dergelijke riolering vergt logischerwijze meer plaats. Om de wegenis kwalitatief te kunnen inrichten, met ruimte voor nutsleidingen en de riolering, is er minstens 8,10 meter nodig, zie afbeelding 7 in bijlage. Deze piste zou resulteren in verregaande bijkomende verwervingen. Bovendien zijn de percelen van het Gustaaf Carelshof voldoende ruim om het regenwater maximaal ter plaatste te laten infiltreren.

De 'ladder van Lansink', zie afbeelding 6 in bijlage, geeft daarnaast aan welke maatregelen te verkiezen zijn inzake de verwerking van hemelwater en is verankerd in de regelgeving die betrekking heeft op het ontwerp en de aanleg van rioleringen. Elk stapje naar beneden op de ladder dient door de ontwerper voldoende gemotiveerd te worden. Door het systeem van infiltratie komen grote volumes hemelwater niet terecht in waterlopen en afvoerleidingen. Op deze manier worden de watersystemen ontlast. Daarnaast heeft de infiltratie als voordeel dat de grondwaterreserves op peil worden gehouden. Dit is dus een belangrijke afvoermogelijkheid bij duurzaam waterbeheer.

Door de keuze om hemelwater op privaat terrein te laten infiltreren, in plaats van via de riolering, wordt enerzijds de inname tot een minimum beperkt en anderzijds wordt de ladder van Lansink toegepast. Bijgevolg zou de keuze voor een gescheiden riolering met zowel regenwater als afvalwater grotere maatschappelijke kosten veroorzaken, waardoor niet gekozen werd voor deze piste.

Een tweede alternatief is het voorzien van Individuele Behandelingsinstallaties voor Afvalwater (IBA). Deze piste is evenwel uitgesloten aangezien er uitvoering moet gegeven worden aan het Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan voor dit gebied (GUP-44021-063), waarin dit gebied bepaald is als een collectief te optimaliseren gebied. Dit betekent dat de Vlaamse Regering ervoor gekozen heeft, teneinde de bestaande sanering van het afvalwater te optimaliseren, voor de collectieve inzameling en zuivering via openbare riolering en dat alle aanpalenden hierop moeten aansluiten.

Uit bovenvermelde kosten-batenanalyse werd de piste van de riolering van het afvalwater en infiltratie van het regenwater op eigen terrein als beste alternatief weerhouden. Hiervoor is de minimale breedte van 6 meter nodig en werd dus ook besloten om dit binnen de bestaande rooilijn te realiseren, hetwelk tevens tegemoet komt aan het rechtszekerheidsbeginsel. De in dit besluit vermelde te onteigenen percelen zijn noodzakelijk voor de realisatie hiervan. De te onteigenen gronden zijn van essentieel belang voor het bereiken van het vooropgestelde doel van algemeen nut. De te onteigenen gronden zijn de ontbrekende schakels tussen de gronden

waarvoor reeds verkoopbeloften werden ondertekend. Bij het ontbreken van deze gronden kan géén riolering aangelegd worden.

6. MINNELIJKE ONDERHANDELINGSTERMIJN

Op grond van artikelen 10, §1 en 15, 2e alinea van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut onderneemt de onteigenende instantie binnen een minnelijke onderhandelingstermijn een aantoonbare poging om via onderhandelingen het te onteigenen onroerend goed minnelijk te verwerven.

De minnelijke onderhandelingstermijn werd vermeld in het voorlopig onteigeningsbesluit, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 juni 2025. De minnelijke onderhandelingstermijn werd in het voorlopig onteigeningsbesluit bepaald op vier maanden die aanvangt op de derde dag na de postdatum van de kennisgeving vermeld in artikel 15 onteigeningsdecreet. De postdatum van de kennisgeving is 04 juli 2025, waarna de termijn is beginnen lopen vanaf 07 juli 2025. Na het verstrijken van deze termijn kan de eigenaar niet langer vereisen van de Stad dat er nog verder onderhandeld wordt. Omgekeerd belet echter niets dat de Stad na deze termijn blijft verder onderhandelen.

7. HET OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd conform artikel 17-23 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut en artikel 10-13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 gehouden van 1 augustus 2025 tot en met 30 augustus 2025.

Er zijn 2 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften worden behandeld in het verslag van openbaar onderzoek dat als bijlage wordt toegevoegd bij onderhavig definitief onteigeningsbesluit. Naar aanleiding van een bezwaar dat gedeeltelijk wordt ingewilligd, zoals uiteengezet in het verslag van openbaar onderzoek, wordt het onteigeningsplan aangepast.

Er werd geen verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20250519_NO_Projectnota Carelshof.pdf (deel van de beslissing)
- 20250915_DO_bijlage afbeeldingen bij onteigeningsbesluit.pdf (deel van de beslissing)
- 20250829_DO_bezwaar 1 onteigening.pdf
- 20250829_DO_bezwaar 2 onteigening.pdf
- 20250922_DO_Verslag openbaar onderzoek onteigening Gustaaf Carelshof.pdf (deel van de beslissing)
- Gustaaf Carelshof - GDPR Onteigeningsplan (V.23-09-2025).pdf
- Gustaaf Carelshof - Onteigeningsplan (V.23-09-2025).pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:

- 31 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-

Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckevelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel

- 0 stem(men) tegen:
- 17 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Stijn De Roo; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:
Keurt goed het verslag van het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 1 augustus 2025 tot en met 30 augustus 2025 tijdens welke de standpunten, opmerkingen of bezwaren zijn ingediend en in het verslag werden besproken en behandeld.

Artikel 2:
Keurt goed het definitief onteigeningsbesluit en de bijlagen (projectnota, onteigeningsplan, verslag openbaar onderzoek en bijlage met afbeeldingen), opgesteld overeenkomstig het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 omvattende volgende innames:

1. Inname 52: Een strook grond met een oppervlakte van 5 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296R3P0000;
2. Inname 19: Een strook grond met een oppervlakte van 71 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 7, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 295B2P0000;
3. Inname 24: Een strook grond met een oppervlakte van 23 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 15, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 274H3P0000;
4. Inname 42: Een strook grond met een oppervlakte van 44 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 20, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 278RP0000;
5. Inname 51: Een strook grond met een oppervlakte van 9 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 53, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296Y6P0000;
6. Inname 54: Een strook grond met een oppervlakte van 31 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296T10P0000;
7. Inname 55: Een strook grond met een oppervlakte van 46 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Heiveldstraat 351, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296Z12P0000;
8. Inname 56: Een strook grond met een oppervlakte van 61 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296K3P0001;

9. Inname 57: Een strook grond met een oppervlakte van 2 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Heiveldstraat 345, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 296P13P0000;
10. Inname 41: Een strook grond met een oppervlakte van 42 m², deel van een groter perceel gelegen te Gent, Sint-Amandsberg, Gustaaf Carelshof 21, kadastraal gekend onder Gent afdeling 19 – Sint-Amandsberg afdeling 2, sectie C, nummer 275A3P0000;

Artikel 3:
Belast de gemeentelijke diensten om op basis van de bovenstaande grondslagen, overwegingen en motivering, het voorwerp van onteigening te verwerven, hetzij via minnelijke onderhandelingen, hetzij via de opstart van de gerechtelijke fase van de onteigening wanneer blijkt dat minnelijke verwerving niet mogelijk is.

Projectnota – Onteigeningsbesluit Gustaaf Carelshof

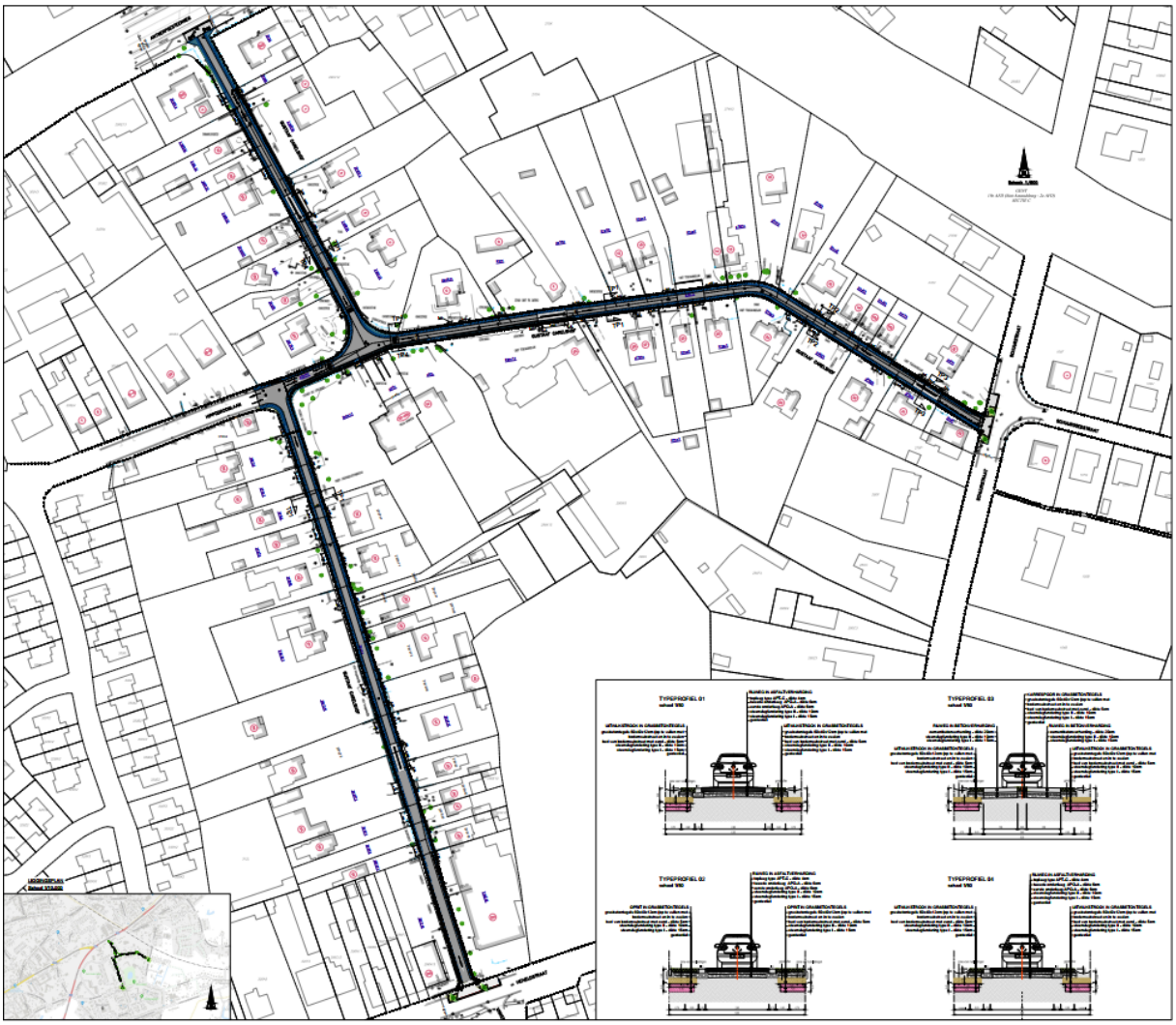
19 mei 2025

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

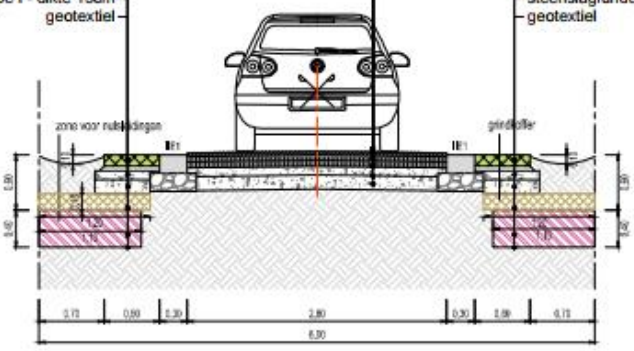


TYPEPROFIEL 01
schaal 1/50

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

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

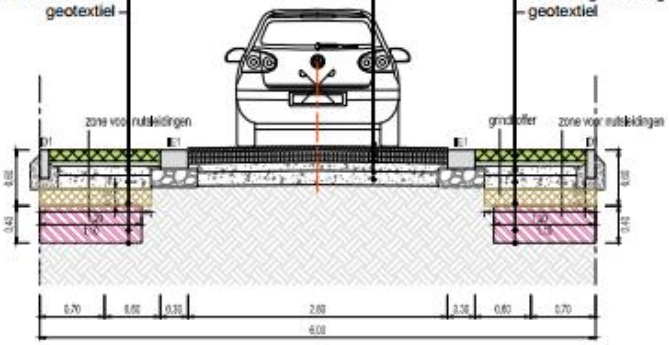


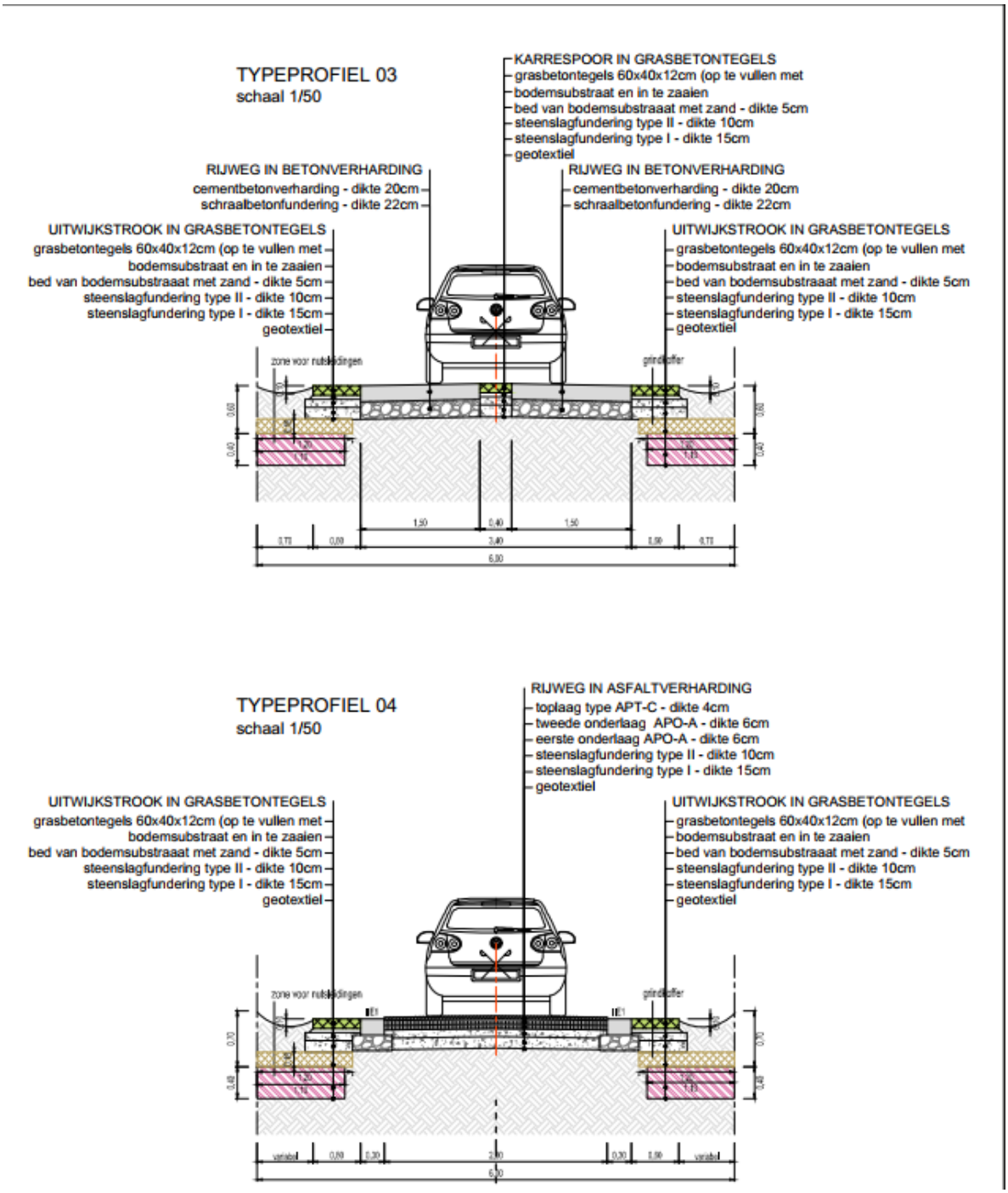
TYPEPROFIEL 02
schaal 1/50

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

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





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 gemeentewegendecreet, 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 wegeninformatiesysteem (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

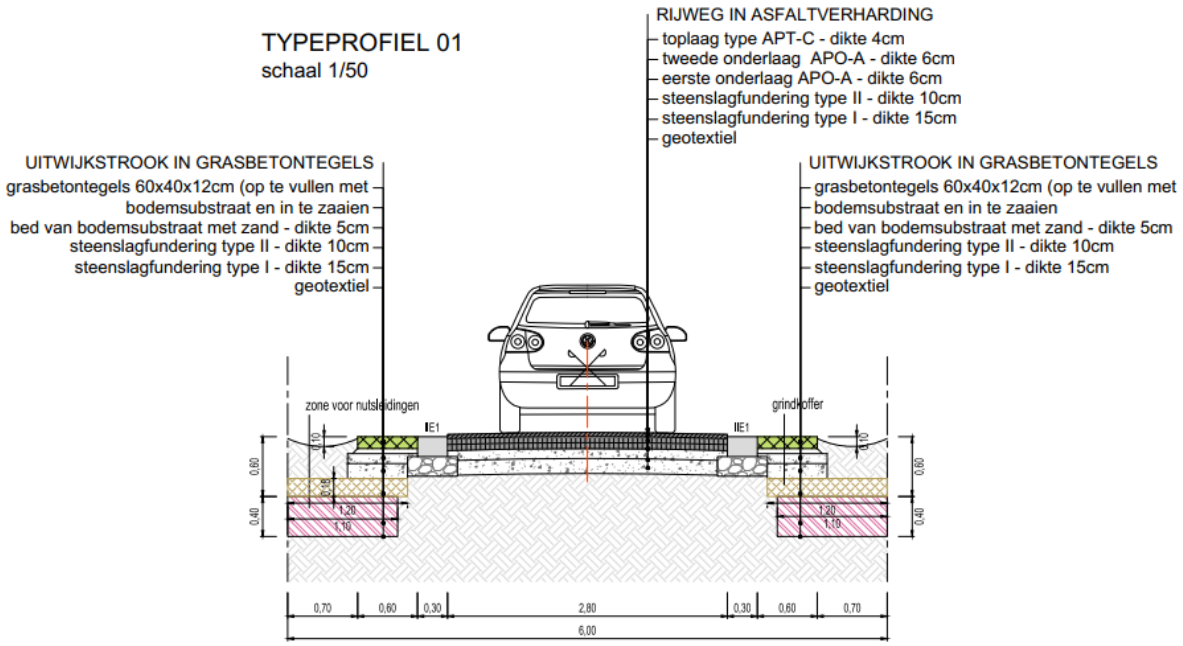
Deel Gustaaf Carelshof van Schuurstraat tot Hippodroomlaan: hoofdzakelijk C1 en C2, plaatselijk C3

Legende:

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

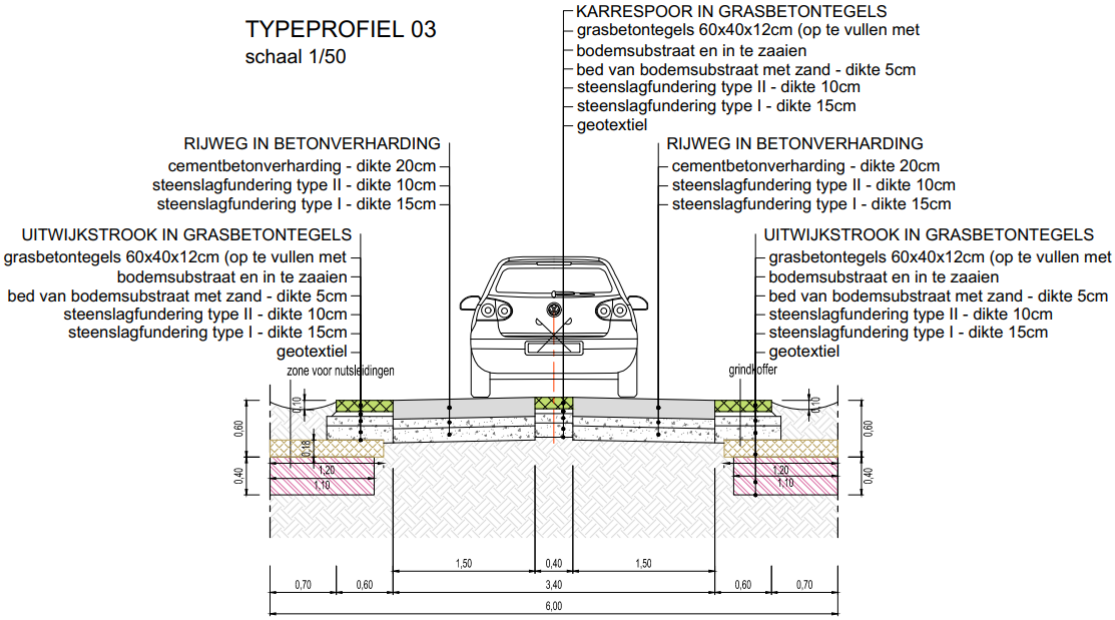
Nieuw typeprofiel van de rijweg

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 huidig 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 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		Verschil
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 €.

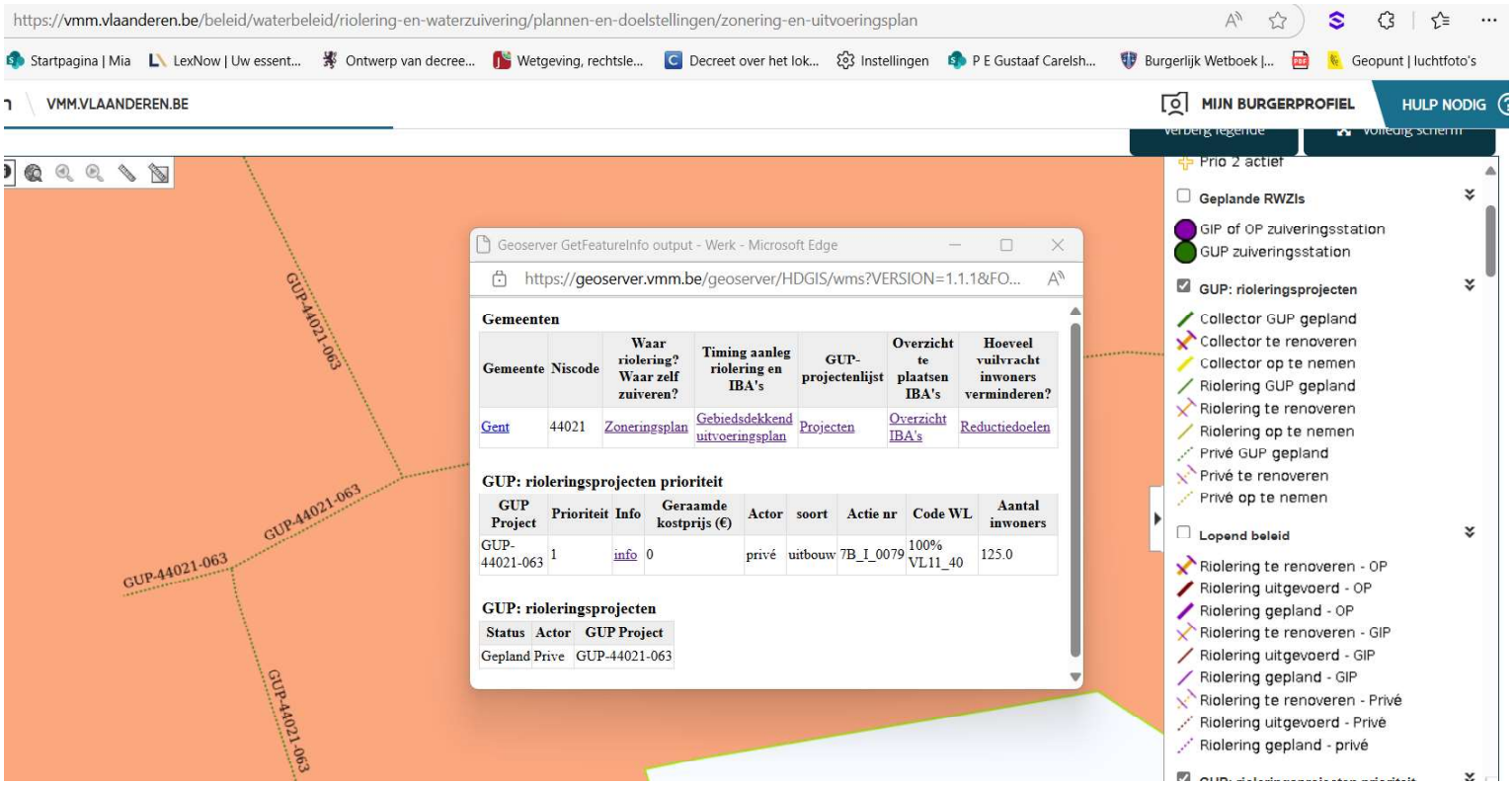
4. Beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

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

//

Afbeeldingen die bij de motivering van het onteigeningsbesluit horen:

Afbeelding 1: Gebiedsdekkend Uitvoeringsplan Plan (GUP-44021-063): Gustaaf Carelshof: prioriteit 1; actor: privé



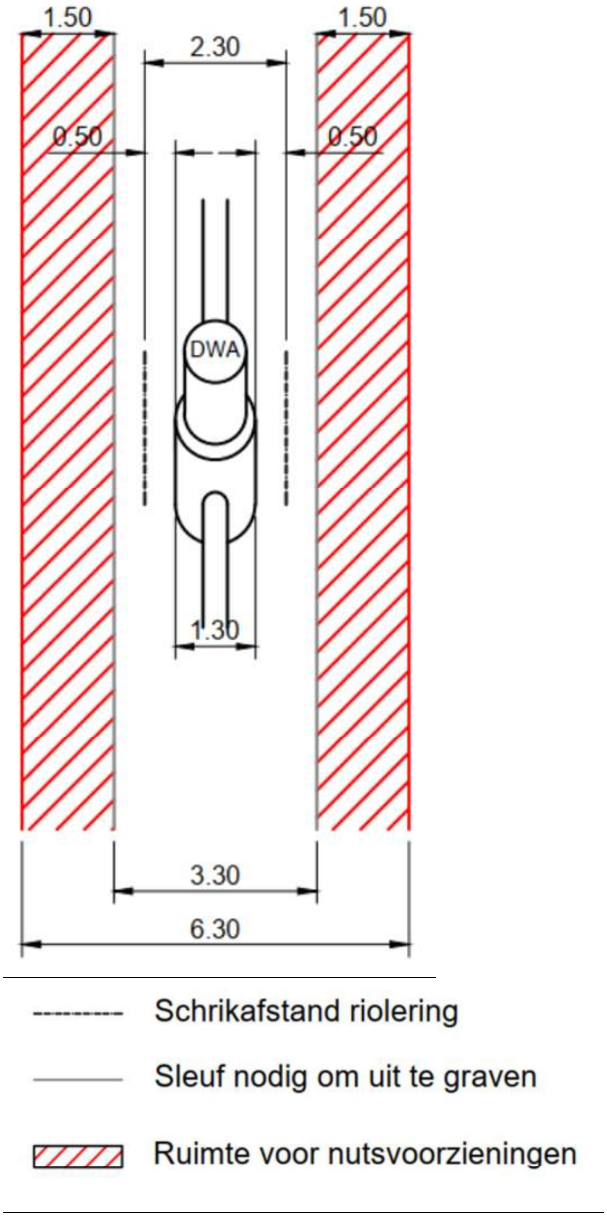
Afbeelding 2: bestaande toestand Gustaaf Carelshof

Afbeelding 3: Wegeninformatiesysteem

Afbeelding 4: tabel voor de breedte van de nutsvrije zone

materiaal buis	Di cm	D cm	b cm	wanddikte + b (fund) m	totale diepte sleuf (td) m	a m	theoretische sleufbreedte (tsb) m	tolerantie in meer m	veiligheids-afstand m	**breedte nutsvrije zone (NVZ) m**
gres	20	25	20	0,23	td < 2	0,4	1,1	0,15	0,3	2,0
gres	20	25	20	0,23	3>td>2	0,5	1,3	0,15	0,3	2,2
gres	20	25	20	0,23	td>3	0,7	1,7	0,15	0,3	2,6
gres	25	30	20	0,23	td < 2	0,4	1,1	0,15	0,3	2,0
gres	25	30	20	0,23	3>td>2	0,5	1,3	0,15	0,3	2,2
gres	25	30	20	0,23	td>3	0,7	1,7	0,15	0,3	2,6

Afbeelding 5: breedtes aanleg DWA-leiding



Afbeelding 6: De Ladder van Lansink

Afbeelding 7: breedtes aanleg RWA en DWA