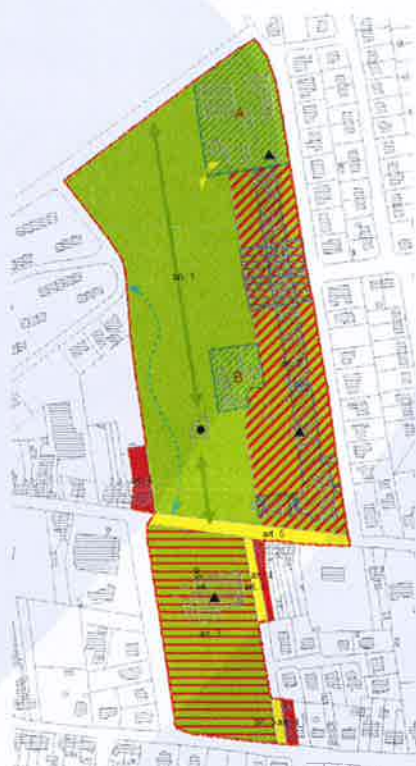


Eeklo

RUP "Heldenpark"

toelichtingsnota – verordenende voorschriften – plan bestaande toestand – plan juridische toestand – grafisch plan – register bestemmingswijzigingen

Gent 20-10-2011

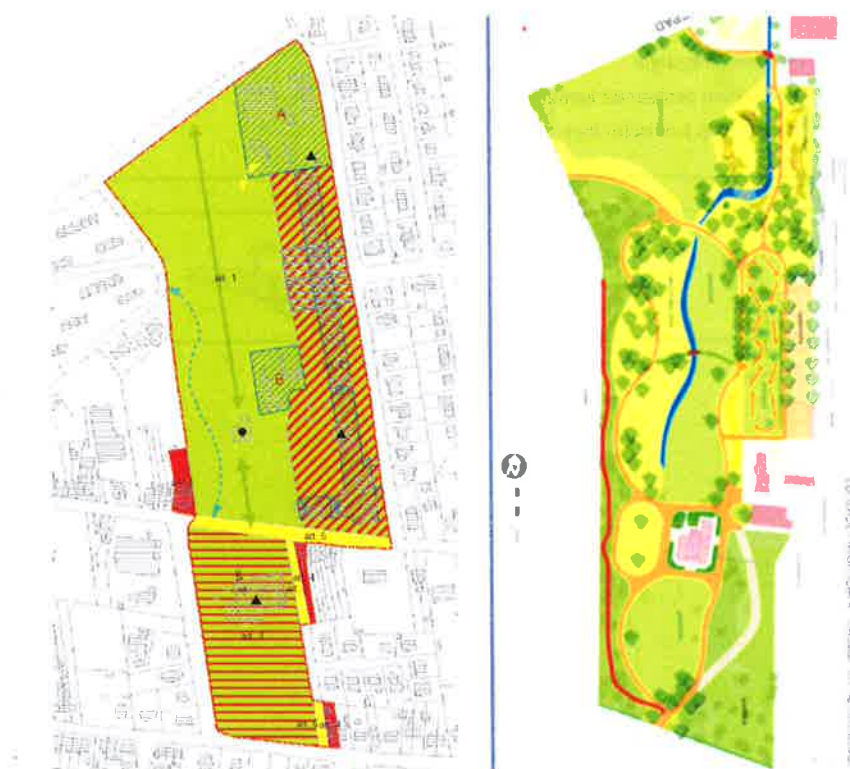


Eeklo

RUP "Heldenpark"

toelichtingsnota – verordenende voorschriften – plan bestaande toestand – plan juridische toestand – grafisch plan – register bestemmingswijzigingen

Gent 20-10-2011



Colofon

Dit document is een publicatie van

Stad Eeklo

Industrielaan 2

9900 Eeklo

Secretariaat: 09/218 28 00

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 28/09/2010

Voorlopige vaststelling door GR: 21/03/2011

Openbaar onderzoek: 18/04/2011 t.e.m. 16/06/2011

Advies GECORO: 31/08/2011

Definitieve vaststelling door GR: 17/10/2011

De normatieve delen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:


(deze zijn verordenend)

- o Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- o De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- o Blad 4: Register van percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

De niet-normatieve delen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- o De toelichtingsnota
- o Blad 1: Plan bestaande toestand
- o Blad 2: Plan juridische toestand

Voor Veneco ²	Ruimtelijk planner
Annelies De Clercq	
Tina Verschueren	

PROCEDURE

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 21 maart 2011

Op bevel,

de burgemeester

de secretaris



Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd van 18 april 2011 t.e.m. 16 juni 2011

Namens het College,
Op bevel,

de burgemeester

de secretaris



Definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 17 oktober 2011

Op bevel,

de burgemeester

de secretaris



Goedgekeurd 15 DEC. 2011
namens de Deputatie
de Provinciegrieffier

get. Albert De Smet



Voorzittend verklaard afschrift
namens de provinciegrieffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart L. [signature]
organisatiemedewerker

De gemeente Eeklo beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (MB 27/10/2008).

Het Heldenpark is in het ruimtelijk structuurplan van Eeklo geselecteerd als stedelijk groengebied en heeft een esthetisch, recreatief en sociaal belang. Het park is tevens landschapsvormend voor de omliggende omgeving. De ecologische waarde is beperkt, maar kan opgewaardeerd worden.

Met onderhavig GRUP is het de bedoeling om het stadspark 'Heldenpark' te herstellen en op te waarderen tot landschapspark. Bovendien moet de parkzone tussen de recreatiezones van de sporthal en het stedelijk zwembad versterkt en verder ontwikkeld worden tot een volwaardige groene schakel tussen de recreatiezones en de omliggende woonwijken.

Naast het aftoetsen van welke functies toegelaten zijn binnen het park, moet het RUP ook een oplossing bieden aan de zonevreemdheid van het wonen in en rond het park. Eveneens wordt de herbestemming van de zwembadsite meegenomen in het RUP.

Inhoudstabel

TOELICHTINGSNOTA	1
1 SITUERING VAN HET RUP HELDENPARK	3
1.1 Ligging	3
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	5
2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)	5
2.3 Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo'	6
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo (GRS).....	9
2.5 Beheerplan Heldenpark	14
2.6 Sectorale studies	16
3 BESTAANDE JURIDISCH - RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED EN OMGEVING	20
4 BESTAANDE, FEITELIJKE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	24
4.1 Algemeen.....	24
4.2 Directe omgeving	25
4.3 Plangebied.....	26
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED	27
5.1 Visie	27
5.2 Afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS	28
5.3 Zones.....	33
6 WATERTOETS	35
7 RUIMTEBALANS	39
8 REGISTER VAN (DELEN VAN) PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD	39
9 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN	40
10 PLANPROCES	40
10.1 Voorontwerp	40
10.2 Ontwerp	40
ONTHEFFING PLAN-MER.....	41
11 SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA	43
11.1 Verloop	43
11.2 Samenvatting adviezen	43
11.3 Analyse en motivering waarom geen plan-MER nodig is	44
12 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE	46
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	49
PLANNEN.....	65

Gemeentelijk RUP

Heldenpark, Eeklo

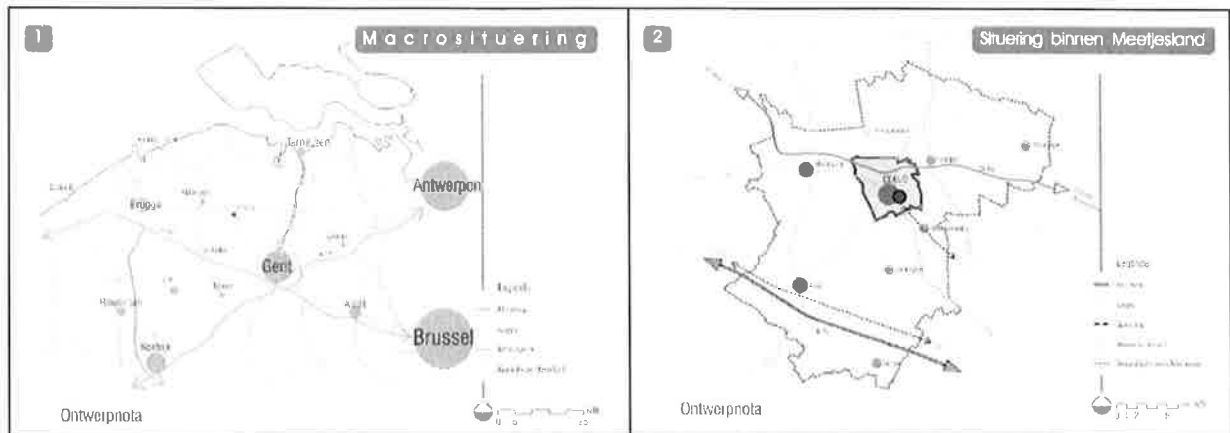
Toelichtingsnota

1 Situering van het RUP Heldenpark

1.1 Ligging

Het RUP Heldenpark situeert zich binnen de stad Eeklo, net buiten de stadskern en in de omgeving van het gelijknamige stadspark 'Heldenpark'.

Eeklo is gelegen in het noordwestelijke deel van de provincie Oost – Vlaanderen en ligt centraal in 'Het Meetjesland'. De gemeente is gelegen op het kruispunt van enkele belangrijke wegen zoals de N49 (Knokke – Antwerpen), de N9 (Gent – Eeklo – Brugge) en de N499 (Knesselare – N49), wat maakt dat Eeklo bijzonder goed ontsloten is.



Afbeelding 1 en 2 _ Situering Eeklo

Het plangebied is gelegen in het centrum van de stad Eeklo, zo'n 400 meter ten oosten van de stadskern. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10 ha.

Het plangebied kan opgedeeld worden in twee zones : het Heldenpark in het noorden en de site rond het stedelijk zwembad in het zuiden, van elkaar gescheiden door de Oostveldstraat.

Het Heldenpark heeft zowel een esthetische, recreatieve als een sociale functie binnen de gemeente. De groenzone vormt een oase tussen verschillende 19^e eeuwse wijken en verkavelingen in de stadsrand en enkele grootschalige stedelijke functies, waaronder de stedelijke sporthal, het stedelijk zwembad, enkele scholen en het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Jan. Het park grenst aan de Oostveldstraat, die een belangrijke invalsweg vormt naar het centrum.

Het stedelijk zwembad situeert zich ten zuiden van het Heldenpark. Rondom het zwembad zijn nog een aantal sportactiviteiten gesitueerd, waaronder een minigolf, tennisterreinen en een skatepark.

Ten noorden van het Heldenpark bevindt zich het recreatiegebied rond de sporthal in de Pussemierstraat. Het gebied biedt onder meer ruimte aan een tennisclub, verschillende sportvelden en een finse piste. De site behoort niet tot het plangebied van dit RUP, maar loopt bijna naadloos over in het park.

Het Heldenpark vormt een groene schakel tussen de recreatieve polen aan beide uiteinden ervan en de woonbuurten in de omgeving.



Afbeelding 3_Situering plangebied

2 Beleidskader

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen uit het RSV die betrekking hebben op Eeklo.

Eeklo wordt door het RSV geselecteerd als **structuurondersteunend kleinstedelijk gebied**, omwille van haar goed uitrustingsniveau. De afbakening van het stedelijk gebied werd in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' op 16 september 2009 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Binnen de afbakeningslijn geldt het stedelijk gebiedbeleid, daarbuiten het buitengebiedbeleid.

Het grondgebied van Eeklo behoort deels tot het stedelijk gebied en deels tot het buitengebied. Het plangebied behoort tot het **stedelijk gebied**.

Het RSV stelt een specifiek beleid voor stedelijke gebieden en buitengebieden voorop. Het beleid voor de stedelijke gebieden is gericht op de selectieve uitbouw ervan door het gericht verweven en bundelen van functies en door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. In de stedelijke gebieden moeten woon – en werklocaties behouden en versterkt worden. Door de concentratie en verweving van functies (wonen, werken, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ...) in de stedelijke kernen wordt verdere ongeordende uitzwerming van functies naar het buitengebied vermeden. Vanuit het RSV worden belangrijke taakstellingen en visies geformuleerd in verband met extra behoefte inzake woongelegenheden en bedrijven. Het beleid voor het buitengebied is gericht op het behoud en de versterking van de open ruimte en op het vrijwaren van haar essentiële functies, zijnde landbouw, natuur en bos. In de kernen van het buitengebied is wel ontwikkeling van wonen en werken mogelijk, maar de vooropgestelde verhoudingen (60% in het stedelijk gebied en 40% in het buitengebied) moeten gerespecteerd worden.

Aangezien Eeklo geselecteerd werd als kleinstedelijk gebied, vormt het tevens een economisch knooppunt. De behoefte aan extra oppervlakte (een tekort van ca. 20%) voor bedrijventerreinen in Oost – Vlaanderen dient gebundeld te worden in de steden en economische knooppunten zoals Gent, Eeklo, Maldegem, ...

Naar weginfrastructuur is de N49 Antwerpen - Knokke geselecteerd als hoofdweg. De R43 wordt aangeduid als primaire weg klasse II, en heeft dus een verzamel functie voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang.

In Eeklo liggen geen lijnen die behoren tot het hoofdspoorwegnet. Het station is ook niet geselecteerd als hoofdstation.

De kanalen in Eeklo behoren niet tot het hoofdwaterwegennet.

2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

Het structuurplan van de provincie Oost – Vlaanderen is bij MB van 18/02/2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzettingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur. Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden daarnaast

verschillende deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten. Enkel de deelstructuren van belang voor onderhavig GRUP komen aan bod.

DEELRUIMTE

Eeklo vormt een centrum van kleinstedelijk belang in het noorden van de deelruimte 'Westelijk open – ruimtegebied'.

DEELSTRUCTUREN

Binnen de **gewenste nederzettingsstructuur** is het voor Eeklo wenselijk haar centrale rol als kleinstedelijk gebied te versterken, vooral door het aantrekken van zowel commerciële als niet – commerciële stedelijke voorzieningen, wonen, woonondersteunende functies en lokale bedrijvigheid. De concurrentiepositie van Eeklo moet vergroten op het vlak van stedelijke voorzieningen t.o.v. omliggende, goed uitgeruste gemeenten, teneinde de kleinstedelijke rol veilig te stellen.

Wat betreft de **gewenste toeristisch – recreatieve structuur** wordt Eeklo geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Een verdere ondersteuning is wenselijk, met mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur.

2.3 Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo'

Het PRUP werd op 08/07/2009 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Binnen de afbakeningslijn wordt het stedelijk gebiedbeleid gevoerd, zoals beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hier worden stedelijke ontwikkelingen gestimuleerd en stedelijke dynamiek nagestreefd door het bundelen en verweven van functies.

De afbakeningslijn wordt onderbouwd met een actieprogramma voor het stedelijk gebied, maar heeft ook invloed op het buitengebied, namelijk het vrijwaren van waardevolle open gebieden en het vermijden dat het stedelijk gebied verder uitdeint.

Onderhavig RUP is volledig gelegen binnen het stedelijk gebied.

Het Heldenpark is gelegen binnen het aaneengesloten stedelijk weefsel, bestaande uit een halfopen tot open bebouwingspatroon, dat zich situeert rondom de compacte en dichtbebouwde kern van Eeklo. Het park sluit in het noorden en het oosten aan op de verkaveling Oostveld, een recente wijk met hoofdzakelijk open bebouwing. De bebouwde ruimte wordt ter hoogte van het Heldenpark doorsneden door een belangrijke verkeersas, nl. de Oostveldstraat.

Gewenste woon- en leefstructuur

Het kleinstedelijk gebied van Eeklo wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan stedelijke woonomgevingen, waaronder de stadskern en het randstedelijk gebied. Beide woonomgevingen dienen gedifferentieerd uitgebouwd te worden, met aandacht voor de verweving van verschillende functies om leefbare buurten te creëren, een gedifferentieerd huisvestingsbeleid naar bevolkingsgroepen en woningtypologie, het enten van nieuwe woonontwikkelingen op het openbaar vervoersnet en het fietsroutenet, ... De groei van het stedelijk gebied dient volledig opgevangen te worden binnen de huidige bebouwingscontouren. Dit betekent dat de nadruk vooral komt te liggen op verdichting van de stadskern en het randstedelijk gebied.

- De gewenste ruimtelijke structuur van de stadskern is een eerder compacte ruimte, met talrijke voorzieningen en activiteiten. De ruimte voor nieuwe bouwlocaties is beperkt, waardoor de aandacht vooral moet gaan naar de kwalitatieve opwaardering van het bestaande woonweefsel. Verder moet vooral gefocust worden op wooninbreiding op strategische locaties en reconversie van oude industriële sites.
- Het beleid in het randstedelijk gebied moet gericht worden op het verhogen van de samenhang en het uitklaren van de ruimtelijke structuur van het randstedelijk gebied. Dit betekent het afwerken van bestaande verkavelingen en het verder benutten van inbreidingsmogelijkheden, rekening houdend met de bestaande omgevingskenmerken. Zo kunnen waardevolle open ruimten behouden worden als stedelijke groenzone, en moet er veel aandacht gaan naar verbindingen voor langzaam verkeer. Door een planmatige aanpak ontstaat op langere termijn een gedifferentieerde

en duidelijke stadsrand. Hoewel nog ruimte beschikbaar is voor de traditionele woningtypes moet ook hier aandacht zijn voor alle gezinsvormen (bejaarden, éénpersoonsgezinnen, sociale woningbouw).

Het is belangrijk dat er in het stedelijk gebied voldoende aandacht is voor het creëren van kwalitatieve woonomgevingen. Door het voorzien van voldoende woningen met tuin en het creëren van een groene woonomgeving binnen het stedelijk gebied, kan Eeklo haar positie op de regionale woningmarkt verbeteren, en een concurrerend woonmilieu bieden voor de traditionele landelijke verkavelingen in het buitengebied. Omwille van deze redenen dienen groenstructuren tot in het stedelijk woonweefsel binnen getrokken te worden. Waar mogelijk worden bestaande groengebieden, parken, sport- en recreatieterreinen versterkt en aan elkaar gelinkt tot een groen netwerk binnen het stedelijk woonweefsel. De verbinding van het Heldenpark met het stedelijk sportcentrum vormt hier een onderdeel van.

Taakstelling voor woningbouw

In het PRUP wordt de minimale taakstelling voor bijkomende woningen voor de periode 1991-2007 uit het PRS Oost-Vlaanderen, zo'n 915 woningen voor Eeklo en meerbepaald 876 woningen voor het stedelijk gebied gedeelte van Eeklo, getoetst aan het beschikbare woningaanbod. Binnen de planperiode 1991-2007 volstond het beschikbare aanbod binnen het stedelijk gebied om de aangroei van het aantal gezinnen op te vangen. De initiële taakstelling uit het PRS werd reeds in 2004 gehaald. Bij gebrek aan een nieuwe taakstelling¹, wordt in het PRUP een raming gemaakt van de woonbehoefte voor de periodes 2007-2012 en 2012-2017. Deze ramingen worden op hun beurt geconfronteerd met het aanbod aan bouw mogelijkheden² dat in de respectievelijke periodes gerealiseerd zou kunnen worden. Hieruit blijkt dat voor de periode 2007-2012 het inzetbare aanbod niet zal volstaan om de verwachte behoefte aan bijkomende woongelegenheden op te vangen. Dit betekent dat er **nieuwe woongebieden gecreëerd zullen moeten worden, via de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden of via de omvorming van oude bedrijfsterreinen tot woongebied.**

	2004-2007	2007 - 2012	2012 -2017
Woningbehoefte	246	415	288
Inzetbaar aanbod	223	373	338
	-24	-42	+50

Invulling taakstelling wonen

De minimale taakstelling uit het PRS van 876 bijkomende woningen voor het stedelijk gebied werd reeds volledig ingevuld in de periode 1991-2007. Teneinde een actief en kwalitatief aanbodbeleid te voeren is het echter wenselijk om over te gaan tot de omvorming van oude bedrijventerreinen of tot de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden. In Eeklo zijn er immers nog heel wat inbreidingsmogelijkheden waarvan de ontwikkeling ertoe zou bijdragen om de woon- en leefkwaliteit in het kleinstedelijk gebied aanzienlijk te verhogen.

Bovendien blijkt uit de raming van de woonbehoeften tot 2012 en 2017, en de confrontatie met het beschikbare aanbod voor bijkomende woongelegenheden, dat het inzetbare aanbod na 2007 niet meer zal volstaan om de verwachte behoefte aan bijkomende woongelegenheden op te vangen.

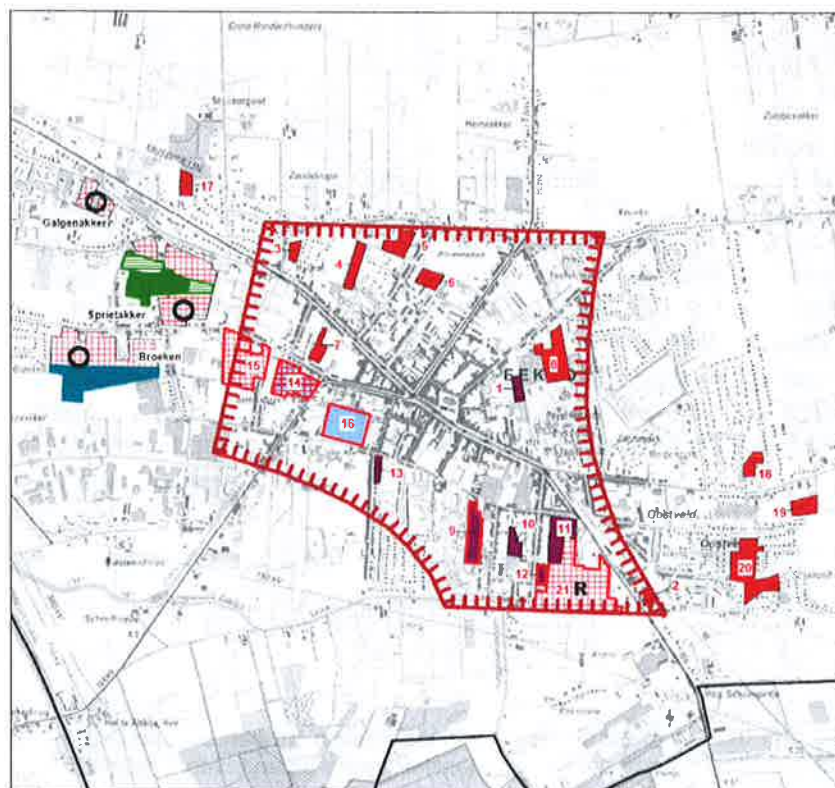
De taakstelling die gehanteerd wordt bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied ligt bijgevolg hoger dan de minimale taakstelling uit het GRS.

Binnen het PRUP worden volgende woonprojecten voorgesteld ter invulling van deze beleidsmatige taakstelling, op korte en middellange termijn:

¹ Bij de actualisering en herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden de taakstellingen per provincie bijgesteld voor de periode 2007-2012. Deze provinciale taakstellingen werden echter nog niet verdeeld over de gemeentes.

² Beschikbaar aanbod: gronden binnen goedgekeurde verkavelingen, gronden langs uitgeruste wegen in woongebied en gronden in binnengebied (in woongebied of oude bedrijventerreinen).

Naam woonproject (in volgorde van prioriteit)	Nr. kaart	Oppervlakte	Gewenste dichtheden	Bijkomende woningen
Te realiseren op korte termijn				
1. Wooninbreidingsprojecten van het Melkwegproject	1,2	1,5 ha	30	45
2. Ontwikkelen van de binnengebieden in woongebied binnen het kernstedelijk gebied	3,4,5,6,7,8	7,1 ha	30	213
3. Reconversie van fabriekspanden binnen het kernstedelijk gebied naar stedelijke woonprojecten	9,10,11,12,13	5,3 ha	30	159
4. Reconversie site Van Damme naar gemengd stedelijk woonproject met ondersteunende functies	14	2,7 ha		40
5. Ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Pijkensakker in de kernstad	15	4,6 ha	25	115
TOTAAL FASE 1 (VOOR 2012)		21,2 ha		572
Te realiseren op middellange termijn (prioritair na 2012)				
6. Herbestemming Heilig Hartkliniek in de kernstad	16	4,0 ha	30	120
7. Ontwikkeling van de binnengebieden in woongebied in het randstedelijk gebied	17,18,19,20	5,8 h	20	116
8. Ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Guldensporenstraat	21	8,9 ha	30	267
TOTAAL FASE 2 (2012-2017)		18,7 ha		503



14
Stedelijke woonprojecten

- afbalering kernstedelijk gebied (Stichteld + 30 won./ha)
- te ontwikkelen binnen in woongebied
- te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode
- woonuitbreidingsgebied prioritair te ontwikkelen na de planperiode (na 2007)
- woonuitbreidingsgebied in reserve te houden voor de lange termijn
- deels vrij te houden voor stadstoe + uitbreiding
- deels vrij te houden voor waterbinding
- oude industriële site in woongebied te reconverteren naar stedelijk woonproject
- oude ambachtelijke zone te herbestemmen na reconversie naar stedelijk woonproject
- Heilig Hartkliniek te herbestemmen na reconversie naar stedelijk woonproject
- ambachtelijke zone van Damme te reconverteren naar gemengd stedelijk project: wonen, handel, diensten en kantoren



Provincie Oost-Vlaanderen
1993 / n.d. / januari 2007

Gewenste stedelijke recreatieve en groenstructuur

Het kleinstedelijk gebied Eeklo wordt geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. De uitgangspunten voor het beleid zijn: de versterking van de bestaande groenkernen tot (rand)stedelijke groengebieden met een recreatief medegebruik, het aaneenrijgen van de groengebieden tot een netwerk van groene ruimten en het bundelen van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur binnen het stedelijk gebied. Zo moet bijkomende sportinfrastructuur bij voorkeur voorzien worden in aansluiting bij het bestaande sportcentrum, zodat daar een recreatief knooppunt gecreëerd wordt. Binnen het stedelijk gebied wordt er behoefte aangetoond aan een fuifzaal, eventueel in samenhang met een cinemacomplex, en een nieuw zwembad.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo (GRS)

Het GRS Eeklo heeft een duidelijk visie omtrent de gewenste ontwikkeling van naar grondgebied. Hiernavolgend zullen enkel die elementen worden aangehaald die betrekking hebben op het plangebied en de omgeving ervan. Het GRS werd bij ministerieel besluit goedgekeurd op 27/10/2008.

2.4.1 Informatief gedeelte

Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

Naast grote natuur- en boscomplexen zijn ook kleinere gebieden waar de voor natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen van belang voor de natuurlijke structuur. Hierbij wordt gedacht aan lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen zoals de kleinere natuur- en boscomplexen en parkgebieden.

Het Heldenpark wordt geselecteerd als **vlakvormig natuurelement**. Het betreft een openbaar park met oude bomen en ondergroei dat mogelijkheden biedt tot extensief beheer.

De **stedelijke groenzone** vormt een open ruimtegebied binnen het stedelijk weefsel van de stad en is structuurbepalend voor Eeklo.

Bestaande nederzettingsstructuur

De stedelijke kern van Eeklo, die overwegend uit een gesloten dichte bebouwing bestaat, deint naar de randen geleidelijk aan uit naar een halfopen tot open bebouwingspatroon. Rond de verstedelijkte kern ligt een band van woonwijken met een minder dense bebouwing. Sinds de jaren 60 heeft de suburbanisatie zich in Eeklo doorgezet, onder de vorm van de uitbouw van geïsoleerde, met het centrum verbonden verkavelingen of rurale woonwijken. De grens tussen deze woonwijken en het platteland is scherp afgelijnd.

De nederzettingsstructuur van Eeklo kan aldus samengevat worden als een compacte kern met minder dense rand, met dense uitlopers langs de N9, de Oostveldstraat en de Vrombautstraat.

Het Heldenpark bevindt zich in de rand rond de verstedelijkte kern, en vormt een zeldzaam en **waardevol groenelement temidden van het stedelijk weefsel**. De aanwezigheid van de groene publieke ruimte, aangevuld met tal van recreatieve functies en gemeenschapsvoorzieningen in en rond het park, zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

In en rondom het Heldenpark zijn een aantal woningen zonevremd gelegen in parkgebied of recreatiegebied.

Bestaande verkeersstructuur

De N9 loopt als een rode draad dwars doorheen de verstedelijkte kern van Eeklo. Verscheidene steenwegen takken hier loodrecht op aan, waaronder ook de Oostveldstraat, die gecategoriseerd wordt als lokale weg. Vanaf deze lokale wegen vertrekt een fijnmazig lokaal wegennet dat vooral erfverkeer opvangt.

Het voetgangers- en fietsnetwerk vormt een essentieel onderdeel in het structuurplan om de korte afstandsverplaatsingen op stedelijk niveau zoveel mogelijk te voet of per fiets te laten verlopen. Dit is mogelijk gezien de compacte opbouw van de stadskern.

Binnen de stad Eeklo bevinden zich een aantal grote natuurlijke en landschappelijke aantrekkingspolen waaronder het Krekengebied en het Provinciaal Domein het Leen. Daarnaast telt de stad tal van (boven)lokale sport- en recreatieve mogelijkheden. Door het ruime aanbod aan stedelijke activiteiten en voorzieningen kent de stad een intense belevingswaarde en een grote aantrekkingskracht op de ruime regio.

2.4.2 Richtinggevend gedeelte

Gewenste natuurlijke structuur

Om een goed evenwicht te krijgen tussen enerzijds het wonen en de bedrijvigheid en anderzijds het woonmilieu en leefomgeving dient de gewenste natuurlijke structuur verder uitgebouwd te worden.

Op bovenlokaal vlak werden reeds diverse ontwikkelingsopties gesteld, o.a. voor de bovenlokale verbinding het Leen met de Lembeekse Bossen en voor de natuurlijke infrastructuur naar het Krekengebied toe. Eeklo dient hier verder op in te spelen, uit belang voor de regionale uitstraling en de poortfunctie op het omliggende openruimtegebied. Om te komen tot een volwaardige natuurlijke structuur zullen knelpunten moeten weggewerkt worden en zal maximaal moeten ingespeeld worden op de huidige potenties.

Uitgangspunten hiertoe, die van belang zijn voor het plangebied, zijn onder meer het voorzien in en het versterken van een kwaliteitsvolle en identiteitsvolle publieke ruimte in de stad, duidelijke groenzones en verbindingen hiertussen. Ook de ruimtelijke opties uit het GNOP dienen ondersteund te worden.

Het Heldenperk en het Stadsbos worden geselecteerd als **ecologische infrastructuur van lokaal niveau** en tevens als groenas. Alhoewel de ecologische waarde van deze stedelijke groengebieden eerder beperkt is, zijn ze esthetisch, recreatief en sociaal belangrijk en bovendien landschapsvormend. Via de ecologische infrastructuur op lokaal niveau wordt gedacht aan de aaneenrijging van open ruimtes via groenassen. Ze bieden een ecologische verbinding tussen de open ruimte en bewerkstelligen de stadsecologie. In Eeklo worden er vier groenassen onderscheiden, waaronder de oude spoorlijn – Melkwegproject, waarbij het ook de bedoeling is om het Heldenpark met deze as te verbinden.

Het beleid is ook gericht op het vrijwaren kleine natuurlijke elementen in de bebouwde omgevingen van het stedelijk weefsel. Concreet betekent dit de instandhouding van hoogstammige bomen en de natuurelementen zoals poelen, kleine parkzones, bommenrijen, ...

Bij het creëren van nieuwe projecten dient algemeen rekening gehouden te worden met de bestaande waterhuishouding.

Gewenste landschappelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur voor het landschap behartigt een aantal beleidsdoelstellingen in het kader van een kwalitatief landschap. Zo staat een identiteitsversterking van het landelijk gebied zowel als van het stedelijk gebied voorop, waarbij via open ruimten verbindingen gelegd worden tussen de twee systemen.

Het Heldenpark is een stedelijke groenzone die kan bijdragen tot de identiteitsversterking van de woonbuurten in de omgeving ervan, en in dat opzicht moet versterkt worden. De **ruimtelijke binding van het Heldenpark met de sportaccommodatie** zal verder uitgebouwd moeten worden. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de kwaliteit, de uitstraling en de inrichting van deze publieke ruimte, met specifieke aandacht voor de zwakke weggebruiker.

De verschillende kleinere en grotere aanwezige of potentieel uit te bouwen groene ruimtes in de stad dienen aaneen geschakeld te worden d.m.v. groene assen. De groenas ter hoogte van de oude spoorlijn, heeft een aftakking naar het Heldenpark, waardoor het Heldenpark in een groter geheel functioneert.

Gewenste nederzettingsstructuur

Eeklo kiest in haar beleid voor een kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgevingen om de stadsvlucht en de verdere verstedelijking van het buitengebied tegen te gaan. De stad kiest daarom voor een aanbodbeleid binnen de stedelijke omgeving. Het aanbod wordt uitgebreid door het aanbieden van kwalitatieve woonomgevingen in binnengebieden in het woongebied en op oude of verlaten bedrijventerreinen. Er dient gestreefd te worden naar woondifferentiatie met als basis verschillende woningtypes en het verweven van verschillende functies met het wonen. Naast traditionele woningtypologieën moet er ook voldoende ruimte voor groepswoningbouw, sociale huisvesting en bejaardenhuisvesting voorzien worden.

Tenslotte dient veel aandacht besteed te worden aan de inrichting van de publieke ruimte, zowel in de stadskern als in de stedelijke randzone. Het integreren van kwaliteitsvol woongroen en het verbinden van de verschillende groene zones is een belangrijk aandachtspunt.

Het beleid binnen de stedelijke woonkern is centrumversterkend en richt zich op stedelijke herstructurering, herwaardering en vernieuwing van het bestaand stedelijk weefsel. Het creëren van een aanbod aan nieuwe woonegelegenheden in de stedelijke woonkern is prioritair.

Binnen de stedelijke randzone is het beleid gericht op de realisatie van minder dense bebouwing, geen stapelbouw, geclusterde laagbouw en het opnemen van groenelementen uit het landschap. Binnen de stedelijke woonrand worden twee verschillende stedelijke woongebieden onderscheiden, nl. de meer open woongebieden van de nieuwe verkavelingen tussen de stedelijke woonkern en de open ruimte, en de woongebieden met een verstedelijkt karakter, veelal langs invalswegen en daardoor ook vergroeid met de stedelijke woonkern. Voorbeeld van het laatste type, is de bebouwing langs de Oostveldstraat.

Het beleid wenst voor de zonevrije woningen het kader te hanteren van de vigerende wetgeving, zijnde de Codex Ruimtelijke Ordening (dd.01/09/2009). In het kader van een aantal specifieke zones met zonevrije activiteiten wenst het beleid enkele RUP's op te stellen. Het betreft de zones van de Leopoldlaan, de Waaistraat en de geïsoleerde ambachtelijke zones in de stedelijke kern. De zonevrije woningen binnen het plangebied worden hierbij niet geselecteerd.

Gewenste verkeersstructuur

De voornaamste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gewenste verkeersstructuur zijn het optimaliseren van het wegennet en de uitbouw van veilige en comfortabele wandel- en fietsroutes, zowel voor recreatief als voor dagdagelijks gebruik.

De Oostveldstraat wordt in het gemeentelijk mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale weg type I. De erftoegangsfunctie en de verblijfsfunctie zijn hier belangrijker dan de verkeersfunctie. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid primeren op de afwikkelingssnelheid. Een lokale weg I is een lokale verbindingsweg die de nabijgelegen gemeenten en dorpen met elkaar verbindt.

Om het fietsverkeer veilig en aantrekkelijk te maken, wordt in Eeklo het fietsroutenetwerk verder uitgebouwd. De belangrijkste bestemmingen moeten via deze routes bereikbaar zijn. Het gaat hierbij niet alleen om de verschillende woonwijken, maar ook om andere bestemmingen zoals de scholen, gemeenschapsvoorzieningen, ... De omgeving van de fietsroutes moet voldoende aantrekkelijk zijn. Naast de bovenlokale functionele en alternatieve fietsroutes, die meestal de bestaande lijninfrastructuur voor het autoverkeer volgen, worden op lokaal niveau ook aanvullende fietsroutes aangeduid. Om een veilig en fijnmazig netwerk te creëren met korte en rechtstreekse verbindingen, zijn tal van paden, kerkwegels en doorsteken noodzakelijk.

Gewenste toeristisch – recreatieve structuur

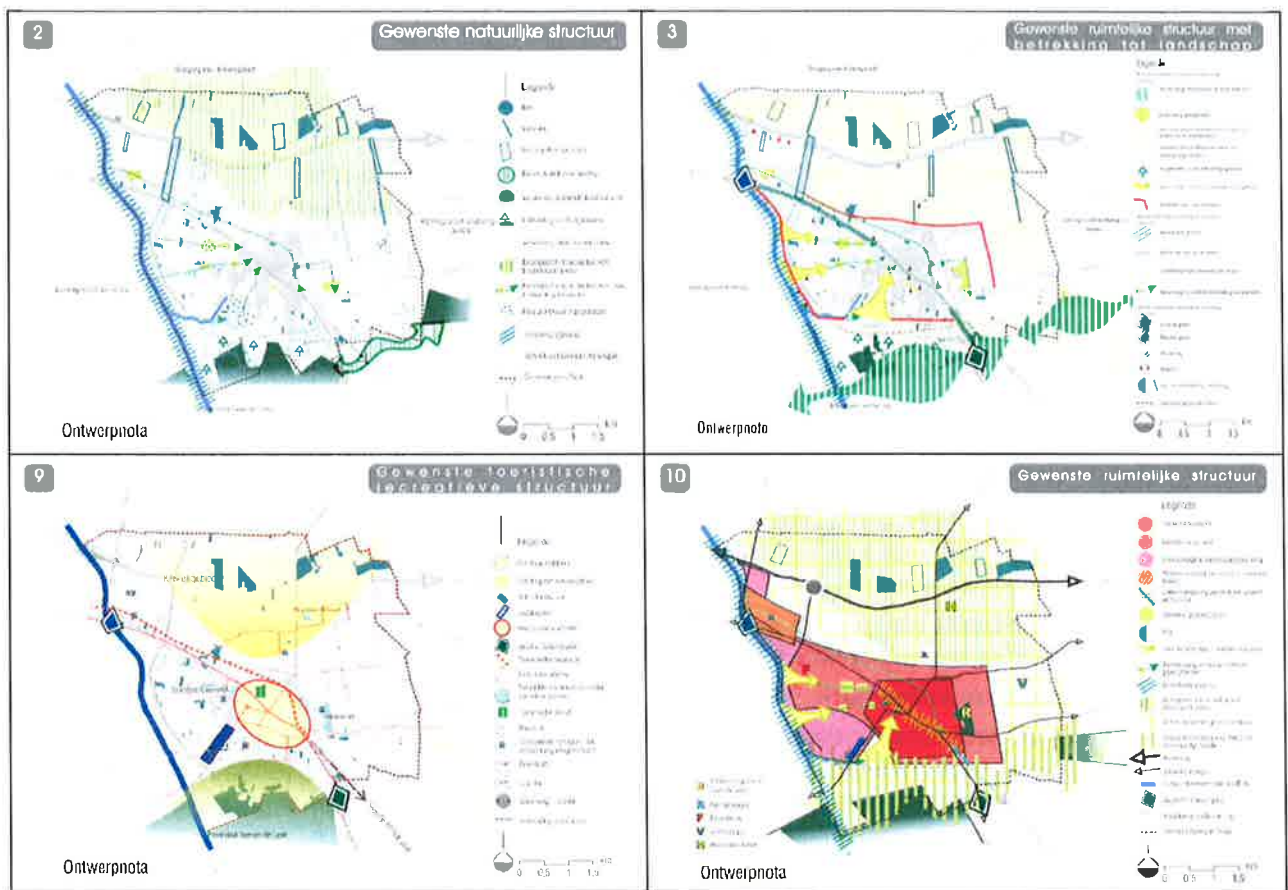
Recreatie en toerisme zullen steeds belangrijker worden binnen Eeklo. In de visie op de gewenste structuur staat de verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten voorop evenals een betere afstemming van de bestaande infrastructuur.

Binnen het stedelijk gebied worden drie **concentratiepolen van sport – en recreatieve mogelijkheden** onderscheiden, waaronder de pool aan de stedelijke sporthal en het zwembad. Binnen deze polen dient de bijkomende behoefte aan recreatiefaciliteiten gebundeld te worden. De ruimtes dienen zeker behouden te worden en niet verder ingenomen door bebouwing. De cluster zwembad – sporthal is een te versterken cluster binnen het beleid. Deze royale site kan in de toekomst nog beter georganiseerd worden en beter afgestemd op het bovenlokale niveau. De bundeling van de bijkomende behoeften met onder meer een nieuw regionaal zwembad, gekoppeld aan de bestaande sporthal, een nieuwe bowlingzaal met cafetaria, een overdekte atletieksprintstrook, ... Het huidige (oude) zwembad kan getransformeerd worden naar ruimtes voor o.a. jeugdwerking.

Open ruimtegebieden in de onmiddellijke omgeving van de dichtere bebouwing dienen gevrijwaard te blijven. Door de uitwerking van **de natuurlijk – landschappelijke aantrekkingspolen** en parkgebieden en speelruimtes, zoals het Heldenpark, wordt de ontwikkeling van een lokale recreatieve structuur bekomen, maar worden ook groene linken gelegd tussen stad en open ruimte.

Een versterking van het fietsroutenetwerk maakt het mogelijk de recreatieve zones en de groenzones binnen de stad met elkaar te verbinden.

Er dient ook aandacht besteed te worden aan het voorzien van plaatselijke nieuwe kleinschalige jeugd ontmoetingsmogelijkheden. Dit kan door de realisatie van buurtgroen, speelruimtes of pleinruimtes.



2.4.3 Bindend gedeelte

Met betrekking tot de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur wordt het stedelijk groengebied Heldenpark geselecteerd als ecologische infrastructuur van lokaal niveau en als groenas. Het Heldenpark wordt binnen de gewenste toeristisch recreatieve structuur aangeduid als stadspark. De cluster rond de stedelijke sporthal en de zwembadzone vormt een concentratiepool van sport – en recreatieve mogelijkheden.

Het woonlint langs de Oostveldstraat wordt geselecteerd als structuurbepalend element binnen de gewenste nederzettingstructuur. De straat wordt gecategoriseerd als lokale weg I.

2.5 Beheerplan Heldenpark

Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP Heldenpark, wordt eveneens een beheerplan voor het Heldenpark opgemaakt door de landschapsarchitecten van Fris in't Landschap.

Voor het Heldenpark werden in 1987 reeds plannen opgemaakt naar aanleiding van een renovatie van het park. Deze plannen zijn echter niet meer up to date. Ook de inventarisatie die in 2007 werd uitgevoerd, beantwoordt niet aan de huidige toestand.

Door de gebrekkige inventarisatie van het park, en gestuurd door de acties, voorgesteld in het Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsplan (GNOP), besliste de stad Eeklo, om samen met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving van het Heldenpark ook een beheerplan op te maken voor het park, teneinde het park landschappelijk op te waarderen.

De ambitie van het beheerplan is het creëren van een natuurrijk park, met educatieve, sociale en esthetische waarde, dat geïntegreerd wordt in de stedelijke kern en als schakel tussen de sportzone en de zwembadsite zal fungeren. In het park wordt ruimte geboden voor zachte recreatie (spelen, fietsen, wandelen, ...), maar ook voor aangepaste speelruimte voor de jeugdverenigingen die reeds in het park gevestigd zijn, en ruimte voor beperkte evenementen. De natuurlijke zone moet geïntegreerd worden in de leefomgeving van de bewoners.

In het beheerplan wordt speciale aandacht besteed aan duurzaamheid en kwaliteit.

De opmaak van het beheerplan zit in een finale fase, waarin een aantal concrete ontwerpvoorstellen en concepten voor het park werden vastgelegd:

- **Ontwikkeling van een totaalvisie:** dit versterkt de duurzaamheid van het park. Het park wordt ontwikkeld als een natuurrijke plek dicht in het centrum, waar de verwevenheid van functies centraal staat.
- **Het Heldenpark als groene schakel tussen sportclusters en woonwijken:** Scoutspad en delen van Geraniumlaan wordt opnieuw vormgegeven om geleidelijke overgang te creëren.
- **Twee clusters in het park:**
 - De jeugdcluster ter hoogte van de bestaande jeugdvoorzieningen ligt er rommelig bij en moet duidelijker verbonden worden met het park. Het spelaanbod aan deze zijde van het park ontbreekt totaal, op de aanwezigheid van een groot grasveld na.
 - De verenigingencluster rond het kasteel en de Irish Pub. Hier bevindt zich ook een schutterstoren. Voorgesteld wordt om in de cluster ook het krulbollen te lokaliseren.
- **Ontsluiting:**
 - De toegang tot het park vanaf de Oostveldstraat mag markanter aanwezig zijn in het straatbeeld. Bij deze toegang ontbreekt ook een zichtas naar het kasteel.
 - Het huidig fietspad wordt frequent gebruikt als verbinding tussen de sportclusters en blijft dus best behouden.
 - De huidige wandelpaden worden grotendeels behouden.
 - De huidige parkeerzones vormen een hypotheek op het veilig gebruik van het park en nemen veel waardevolle ruimte in beslag. Om die reden wordt het mechanisch verkeer zoveel mogelijk geweerd uit het park. De huidige parking kan verplaatst worden naar de overkant van de Oostveldstraat, waar na de herbestemming van de zwembadsite ruimte vrijkomt. De ruimte van de huidige parking in het Heldenpark komt vrij voor een ruim speelbos.
- **Waterstructuur:** de vroegere gracht die deels ingebuisd werd moet opnieuw open gemaakt worden om de waterproblematiek in het park te verhelpen. In het verlengde van de bestaande gracht wordt een nieuwe gracht/wadi voorzien in de bestaande depressie binnen de brede gazonzone.
- **Een park voor jong en oud met ruimte voor spel en natuur:**
 - De zone ten noorden en ten zuiden van het kasteel blijft een 'open grasruimte'.

- [illegible]

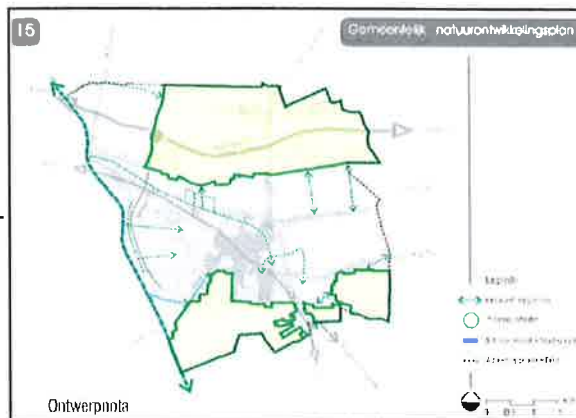


2.6 Sectorale studies

2.6.1 Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan (GNOP)

In november 1993 werd door de stad Eeklo het Natuurontwikkelingsplan goedgekeurd. In dit plan werden gebieden met een belangrijke natuurwaarde afgebakend. Voor deze gebieden werd een visie opgesteld omtrent de toekomstige ontwikkeling ervan. Er werden in het plan tevens acties voorgesteld om de doelstellingen te bereiken.

Volgens het GNOP is het plangebied en haar omgeving gelegen in een **natuurverbindingstrook**. Bedoeling van deze zones is om de natuur zo diep mogelijk in de stad te brengen. Ze vormen een verbinding tussen de twee prioritaire natuurontwikkelingsgebieden in Eeklo, nl. de as 'Het Leen – Lembeekse Bossen' en 'het gebied rond de expresweg' of ook 'het Krengegebied' genaamd. Uit de inventaris van kleine landschapselementen en het fauna en flora – onderzoek blijkt dat het Heldenpark waardevolle elementen bevat.



Door het uitbouwen van de natuurlijke structuur en een aangepast beheer van de natuurverbindingstroken kan een aaneensluitende ecologische infrastructuur gecreëerd worden. Concrete acties hiertoe zijn de aanplant van lijnvormige elementen, bosjes, ...

Het GNOP stelt ook dat er voor de omgeving van de sporthal en het Heldenpark een **beheerplan** moet worden opgesteld waarbij de aandacht (o.a.) gaat naar het vervangen van de struikvegetatie door streekeigen heesters, het extensief beheren van de heesterpartijen (o.a. laten liggen van bladafval), extensief beheer van sommige grasvelden en het weren van sporeistoffen.

2.6.2 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan Eeklo dateert van 2002 en werd door de provinciale auditcommissie conform verklaard op 25/04/2003.

De uitgangshouding van het mobiliteitsplan is 'Eeklo mobiel zonder auto'. Dit scenario biedt een antwoord op de noden voor een duurzaam mobiliteitsbeleid. Het mobiliteitsplan wil voor zoveel mogelijk verkeer een alternatief bieden.

In ruimtelijke plannen moeten in dit opzicht voldoende mogelijkheden worden voorzien voor het realiseren van verkeersvrije of verkeersluwe doorsteken voor voetgangers en fietsers. Het ontwikkelen van een padennetwerk is een basisvoorwaarde voor de beleidskeuze om het interne autoverkeer deels te vervangen door verplaatsingen te voet, per fiets of per bus.

2.6.3 Studie "Huis van de sport"

In 2007 werd een studie opgemaakt waarin een aantal noden en bemerkingen opgenomen werden in verband met de toeristisch – recreatieve structuur. In de studie werd aangehaald dat er een regionale afstemming moet komen tussen het sporthalgebeuren en bijkomende sportinfrastructuur. Het stedelijk sportcentrum kan dan als 'huis van de sport' fungeren. In een eerste fase zou een bowlingzaal met cafetaria en overdekte atletieksprintpiste gerealiseerd worden op de huidige buitenterreinen van de tennisclub. In een tweede fase zou een nieuw zwembad worden gebouwd voor de huidige sporthal.

De studie werd echter nooit gerealiseerd.

2.6.4 Woonbehoeftestudie

De gemeente Eeklo liet een woonbehoeftestudie opmaken. De nota dateert van mei 2005. In wat volgt wordt een onderscheid gemaakt tussen de algemene woonbehoefte, de behoefte aan de sociale huisvesting en de behoefte aan bejaardenhuisvesting.

2.6.4.1 Algemene woonbehoefte

- Woonbehoefte

- evolutie aantal gezinnen: gelet op de stijgende trend uit het verleden wordt voor de periode 2007-2017 een globale toename verwacht van het aantal huishoudens. Het totale aantal huishoudens zal toenemen met ongeveer 415 tegen 2012 en met nog eens ongeveer 288 tegen 2017. De gemiddelde jaarlijkse toename aan wooneenheden volgens deze benadering bedraagt 73.
- bevolkingsevolutie: er wordt een globale bevolkingsdaling verwacht van het aantal inwoners tegen 2007. Het totale aantal inwoners zou afnemen met ongeveer 173 tegen 2007 en met nog eens 266 tegen 2012.
De berekening van het aantal gezinnen kan afgeleid worden uit de bevolkingsprognose door rekening te houden met de gezinsverdunding zoals deze voorzien wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het RSV voorziet voor Eeklo een gezinsverdunding van 2,53 in 1997 naar 2,36 in 2007. Verwacht wordt dat de gezinsverdunding zich lineair doortrekt tussen 2007 en 2012. De evolutie van het aantal personen dat in een collectief gezin verblijft, is eveneens gekend, nl. een stijging van 11,6% tussen 2002-2007 en een stijging van 12,7% tussen 2007-2012. In functie van de evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte is bijgevolg tot 2012 een aangroei van 350 wooneenheden noodzakelijk.
De stad Eeklo kent een positief migratiesaldo, van gemiddeld 50 personen.
- overzicht van de woonbehoefte: op basis van de cijfergegevens uit het RSV en de gesloten prognoseberekningen zullen **57 woningen per jaar nodig zijn voor de periode 2002- 2012**.

- Taakstelling Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Vanuit het PRS is er voor de stad Eeklo een minimale taakstelling van 915 bijkomende woningen voorzien voor de periode 1991-2007. De minimale taakstelling voor het stedelijk gebied bedraagt 876 woningen.

- Werkelijk beschikbare bouwgronden

Het theoretisch beschikbare aanbod aan bouwgronden, zowel binnen goedgekeurde verkavelingen, als in woongebied en in woonuitbreidingsgebied, bedraagt op 01-01-2004 1966 gronden. Niet alle beschikbare gronden zullen ook effectief vrijkomen binnen een periode van 10 jaar. Om redenen van grondspeculatie, grondreservatie voor kinderen of kleinkinderen, erfeniskwesties, en dergelijke meer zal het theoretische aanbod maar voor een gedeelte bebouwd worden. Het totaal aantal beschikbare en potentieel beschikbare gronden, komt op een getal van 1222 gronden.

- Behoefte versus aanbod woningbouw

Woonprogrammatie Eeklo	Theoretisch aanbod	Realisatiegraad over 10 jaar	Periode		
			2004-2007 (3 jaar)	2004-2012 (8 jaar)	2004-2017 (13 jaar)
Gronden binnen goedgekeurde verkavelingen	263	80%	63	168	263
Gronden langs uitgeruste wegen in woongebied	175	30%	16	42	68
Totaal aanbod	438		79	210	331
Periode					
			2004-2007	2007-2012	2012-2017
	aanbod (excl. WUG)		79	131	121
CS methode, gezinsverdunding, migratiecorrectie	behoefte		171	285	
	verschil		-92	-154	
SVR projecties, sterke gezinsverdunding (Afb. KSG Eeklo)	behoefte		246	415	288
	verschil		-167	-284	-167

Bij confrontatie van het aanbod en de behoefte volgende de gesloten prognoseberekningen is er voor de planperiode van 2004-2007 een tekort van 92 wooneenheden, en voor de periode 2007-

2012 een tekort van 154. Om aan de behoefte te voldoen, zullen in Eeklo gronden uit de bestaande juridische voorraad moeten ontwikkeld worden.

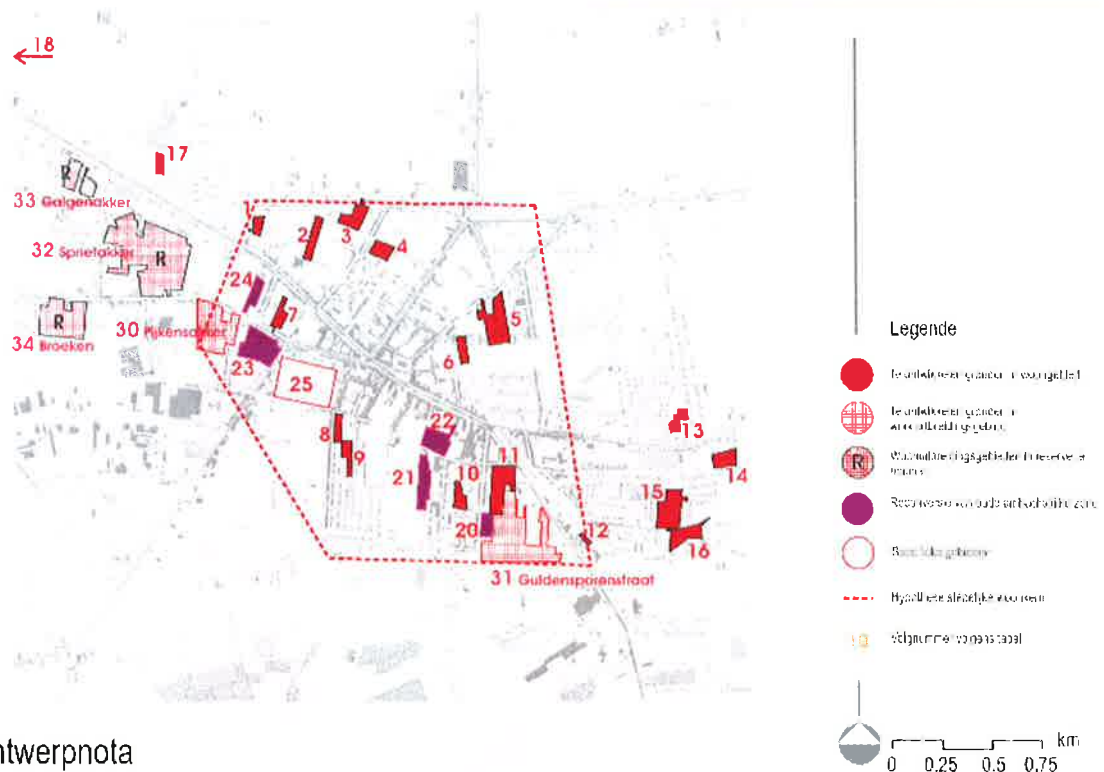
- Woningbouwprogrammatie

Ter invulling van de woonbehoefte wordt onderstaande globale programmatie en fasering gevolgd:

Woningbouwprogrammatie Eeklo		Periode			
	Theoretisch aanbod	Realisatiegraad over 10 jaar	2004-2007 (3 jaar)	2004-2012 (8 jaar)	2004-2017 (13 jaar)
Gronden binnen goedgekeurde verkavelingen	263	80%	63	168	263
Gronden langs uitgeruste wegen in woongebied	175	30%	16	42	68
Binnengebieden in woongebied	468	80%	112	300	468
Oude bedrijventerreinen	136	00%		87	136
Woonuitbreidingsgebieden	320	100%		256	320
Totaal aanbod	1362		191	853	1255
		Periode			
	aanbod		2004-2007	2007-2012	2012-2017
CS methode, gezinsverdunning, migratiecorrectie	behoefte		171	285	
	verschil		20	377	
SVR projecties, sterke gezinsverdunning (Alb. KSG Eeklo)	behoefte		246	415	288
	verschil		-55	247	114

Rekening houdend met de realisatiegraad over 10 jaar en rekening houdend met een gespreide invulling overheen de planperiodes, wordt vastgesteld dat in Eeklo de behoefte aan woningbouw kan worden opgevangen binnen de bestaande juridische voorraad. Wel zullen een aantal gronden binnen de bestaande juridische voorraad ontwikkeld moeten worden.

		Opp.	Activiteit	in de markt	niet uitgerust	Realisatiegraad 10j.	Fasering			
						Procent	Aantal	2004-07	2007-12	2012-17
cat. 1	Gronden binnen goedgekeurde verkavelingen			263		80%	210	63	105	95
cat. 2	Gronden in het woongebied						535	100	323	165
cat. 2a	Langs voldoende uitgeruste wegen			175		30%	53	16	26	26
cat. 2c	In binnengebieden in woongebied				501		374	140	243	85
	1 Zandvoige - H. Gralsstraat				13	80%	10			
	2 Beukensstraat - Beukensstraat				25	80%	20			
	3 Zandvoige				30	80%	24			
	4 Schiedpoelsstraat				21	80%	17			
	5 Raze				66	80%	53			
	6 Slassann				50	80%	40			
	7 Raverschootstraat				18	80%	14			
	8 Zuidmoersstraat - Zandstraat				11	80%	9			
	9 Zuidmoersstraat - Broeders van Liefdestraat				18	80%	14			
	10 Zuidmoersstraat - Spoorwegstraat		technisch moeilijk te ontwikkelen		18	0%	0			
	11 Zuidmoersstraat - Gentsesteeweg				50	80%	40			
	12 Oude Gentweg				25	80%	20			
	13 Oostveldstraat				16	80%	13			
	14 Oostveldstraat				25	80%	20			
	15 Lekenlaan				57	80%	46			
	16 Beneluxstraat - Klinckersstraat				34	80%	27			
	17 Eikenbussstraat		technisch moeilijk te ontwikkelen		15	0%	0			
	18 Balgerhoeke waterfront				9	80%	7			
cat. 2d	In binnengebied van oude bedrijventerreinen				230		108	32	54	54
	20 Guldensporenstraat	Sogela	0,8 actief		20	0%	0			0
	21 G. vd Woestijneplan	Govina	2,7 leeg		68	80%	54	16	27	27
	22 Zuidmoersstraat	Steyaert	1,7 actief		43	0%	0			0
	23 Tielsesteeweg	Van Damme	2,7 actief / leeg		68	80%	54	16	27	27
	24 Raverschootstraat	Transport	1,3 actief		33	0%	0			0
cat. 3	In woonuitbreidingsgebieden		vrij (ha)		797		320	0	320	0
	30 Pijkerakker		4,0		115	100%	115		115	
	31 Guldensporenstraat		8,2		205	100%	205		205	
	32 Spijkerakker (totale oppervlakte 11,95 ha.)		5		125	0%	0			0
	33 Galgenakker		1,82		46	0%	0			0
	34 Broeken		12,25		306	0%	0			0
Totaal				438	1527		1065	252	748	260



Ontwerpnota

2.6.4.2 Behoeftes aan sociale huisvesting


Eeklo scoort op 01-01-2004 zeer goed op het vlak van aanbod aan sociale huurwoningen. Op vlak van sociale koopwoningen is er een tekort, maar gezien er volgens de prognoses tot 2012 slechts 350 woonegelegenheden dienen gerealiseerd te worden, heeft dit tekort slechts een kleine impact. Indien de normering van het Bestuur Huisvesting toegepast wordt op de woonbehoefte van 350 woonegelegenheden, zijn er tegen 2012 ongeveer 35 bijkomende huur- en koopwoningen nodig, en 53 sociale kavels. Wat betreft de sociale huurwoningen wordt de behoefte probleemloos opgevangen door de op stapel staande projecten. Wat betreft de sociale koopwoningen en de sociale kavels zal een inhaalbeweging moeten geboren.

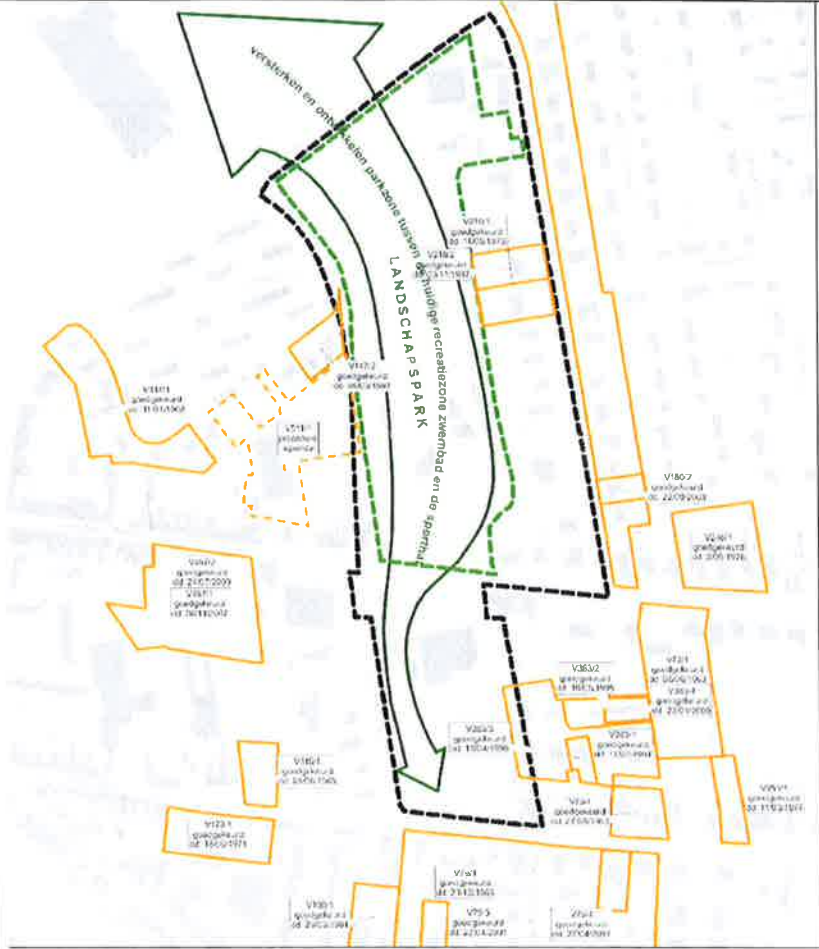
2.6.4.3 Behoeftes aan bejaardenhuisvesting

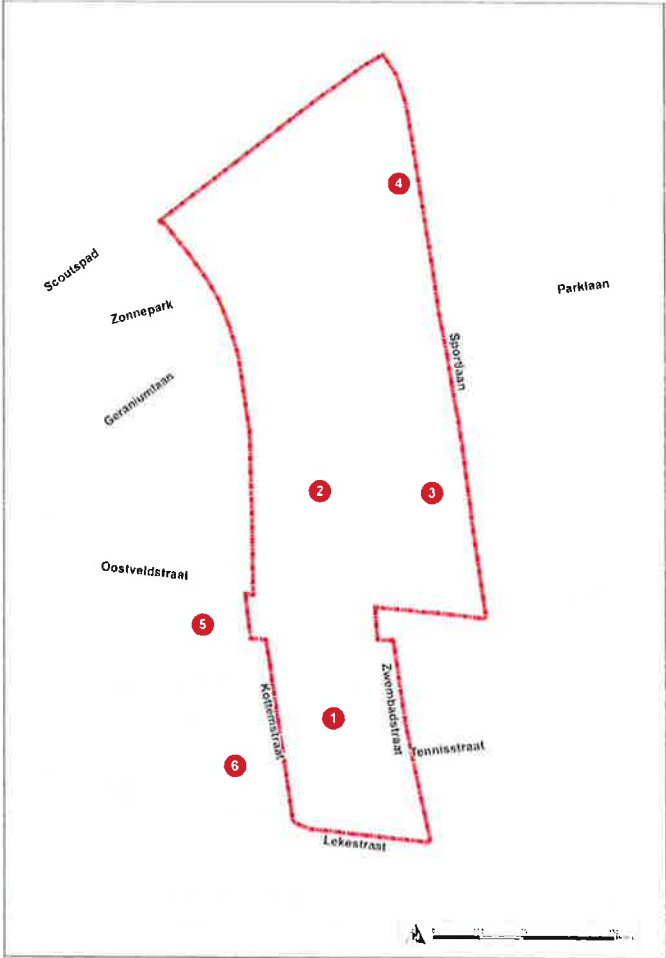
Het huidige aanbod rusthuisbedden, 150 in 2002, volstaat niet volgens de norm van het Vlaams Gewest. Conform de gesloten bevolkingsprognose zal het aantal personen in collectieve gezinnen in stijgende lijn evolueren. Strikt genomen zou er een extra behoefte aan rusthuisbedden zijn van 378 tegen 2012 of een jaarlijks gemiddelde van 47 bedden.

Het aanbod aan serviceflats en dergelijke aangepaste woningcomplexen overschrijdt dan weer de vraag en is dus toereikend.

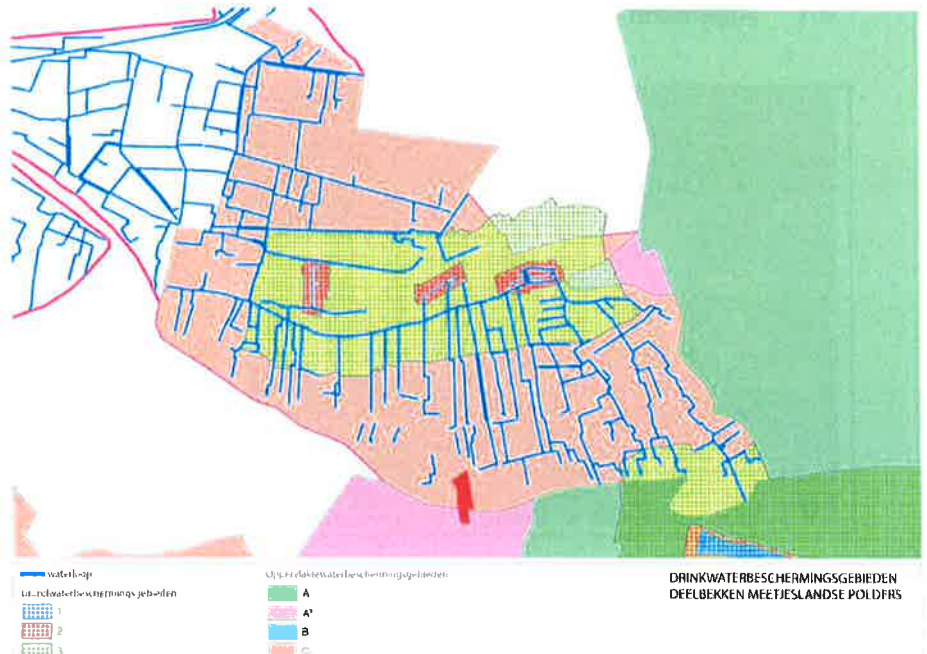
3 Bestaande juridisch - ruimtelijke toestand van het plangebied en omgeving

Gewestplan	<p>Voor het plangebied geldt het gewestplan Eeklo - Aalter (KB 24/3/1978).</p> <p>Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als recreatiegebied, alsook het zuidelijke gedeelte rond het stedelijk zwembad. Binnen deze laatste zone liggen ook een aantal (zonevreemde) woningen, langsheen de Zwembadstraat.</p> <p>Het Heldenpark is gelegen in parkgebied. In dit gebied zijn ook enkele (zonevreemde) woningen langs de Sportlaan en de Oostveldstraat gelegen, alsook een kasteel, een Irish Pub en een (zonevreemde) schutterstoren.</p> <p>In het noordoosten van het parkgebied komt recreatie/sport- infrastructuur voor. Deze zone is deels in recreatiegebied en deels in parkgebied gelegen.</p> 
Goedgekeurde gewestelijke RUP's	<p>Niet van toepassing</p>
Goedgekeurde provinciale RUP's	<p>Het PRUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd op 8/07/2009 definitief vastgesteld. De afbakeningslijn wordt onderbouwd met een actieprogramma voor het stedelijk gebied, maar heeft ook invloed op het buitengebied, namelijk het vrijwaren van waardevolle open gebieden en het vermijden dat het stedelijk gebied verder uitdeint.</p>
Goedgekeurde, nog geldende BPA's of gemeentelijke RUP's	<p>Het plangebied lag tot een paar jaar geleden binnen het BPA nr. 5 Burgemeester L. Pussemierstraat en omgeving (KB 07-02-1961), maar dit BPA werd geschrapt bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2000, wegens strijdig met een later vastgesteld gewestplan.</p>
Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen	<p>Binnen het plangebied zijn 2 goedgekeurde verkavelingen van kracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3005/13041/V/V210/1, goedgekeurd CBS d.d. 11-05-1973 op naam van Stradiot • 43005/13307/V/V210/2, goedgekeurd CBS d.d. 03-11-1997 op naam van De Jaegher - Van De Castele G.

	
<p>Vergunningen</p>	<p>Binnen het plangebied komen een aantal zonevrije woningen voor, namelijk de woningen in de Sportlaan en de Oostveldstraat (gelegen in parkgebied) en de woningen in de Zwembadstraat (gelegen in recreatiegebied). De woningen, gelegen in de Sportlaan zijn meestal hoofdzakelijk vergund, conform het inmiddels geschrapte BPA nr. 5. Voor de overige woningen is de (gedeeltelijke) zonevrijheid te wijten aan de onnauwkeurigheid van het gewestplan op grote schaal. Ook deze woningen zijn vergund.</p> <p>Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden recent afgeleverd (nummering volgens plan juridische toestand):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SV dd. 11/02/2009: het verplaatsen van 2 containers, het verwijderen van een container en het slopen van een chirolokaal (het oude chirolokaal was zonevrij gelegen in parkgebied volgens het gewestplan). 2. SV dd. 09/11/2009: het regulariseren van de schutterstoren, het verwijderen van een waterbad muur en afsluiting en het plaatsen van een afsluiting alsook het afbakenen en verharderen van een territorium voor handboogsport (de oorspronkelijke toren uit 1960 wordt vermoed vergund te zijn). <p>Met deze vergunning wordt een <i>bouwmisdrijf</i> dd. 03/11/2008 (zonder voorafgaande vergunning uitvoeren van een aantal werken, o.a. het herbouwen van de oude schutterstoren) geregulariseerd.</p>

Beschermde monumenten, landschappen en landschapsrelicten	Niet van toepassing
Inventaris Bouwkundig Erfgoed	<p>Binnen het plangebied zijn 4 erfgoedobjecten in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen. Opname in de inventaris betekent voor elk van de gebouwen met een erfgoedwaarde, een vorm van vrijwaring voor de toekomst.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het stedelijk zwembad 2. voorheen Oaklands, nu Heldenpark 3. Pinehurst 4. Kazemat van de Hollandlinie  <p> ● Stedelijk zwembad ● Westhoek Dakhuis en Weldoorgak ● Forhuus ● Kazemat van de Hollandlinie ● O.L.V. Herenkerk ● Villa </p> <p style="text-align: right;">BOUWKUNDIG ERF GOED</p>
Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, Habitatgebied	Niet van toepassing
Waterwingebied, beschermingszone, oppervlaktewaterwingebied	<p>Het RUP is voor het grootste deel gelegen in beschermingszone C van de oppervlaktewaterwinning in Kluizen. Deze zone vormt echter geen onderdeel van het captatiegebied van de drinkwaterproductie in Kluizen.</p> <p>Enkel het zuidelijke gedeelte van het plangebied, dat in tegenstelling tot de rest van het plangebied niet gelegen is in het deelbekken van de Meetjeslandse Polders, maar in het deelbekken van de Burggravestroom, is gelegen in beschermingszone A*.</p>

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwinnings- of beschermingsgebied.



Biologisch waardevolle gebieden

Het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart niet of minder biologisch waardevol te noemen.



4 Bestaande, feitelijke ruimtelijke toestand van het plangebied

4.1 Algemeen



Het plangebied wordt begrensd door:

- Noorden: het Scoutspad en de site rond de stedelijke sporthal
- Oosten: de Sportlaan met daarlangs een lint van open bebouwing
- Zuiden: deels door de Oostveldstraat en deels door de Lekestraat
- Westen: deels door de Kottestraat, deels door de seniorenwijk 'Zonnepark'



		
Stedelijke sporthal	Sportvelden	Scoutspad
		
Seniorenwijk 'Zonnepark'	Oostveldstraat	Zicht vanuit Oostveldstraat op park
		
Stedelijk zwembad	Skateterrein	Minigolf
		
Lekestraat	Zwembadstraat	Sportlaan

4.2 Directe omgeving

Het Heldenpark bevindt zich tussen twee clusters van sportvoorzieningen in: de cluster rond het stedelijke zwembad in het zuiden, en de cluster rond de stedelijke sporthal in het noorden. Beide clusters zijn een broeihaard van activiteiten. Rond het zwembad zijn nog een minigolf gevestigd, een skateterrein, tennisvelden en een jeugdverblijfplaats met vergaderzalen en slaapgelegenheid. Achter de stedelijke sporthal zijn sportterreinen gelegen, alsook tennisterreinen en een atletiekpiste.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke randzone van Eeklo. Een mix van bebouwingstypologieën is hier terug te vinden: open bebouwing in de verschillende verkavelingen langs de Sportlaan en ten oosten ervan, overheersend gesloten bebouwing langs de Oostveldstraat en de Burgemeester L. Pussemierstraat, en een mix van typologieën in de Lekestraat.

Ten westen van het plangebied, ter hoogte van het Scoutspad, is de seniorenwijk 'Zonnepark' gesitueerd. Langs de Geraniumlaan bevinden zich een aantal recente nieuwbouwwoningen.

Aan de overkant van de Pussemierstraat, in het westen van het plangebied, is het Psychiatrisch Centrum Sint-Jan-Baptist gevestigd.

4.3 Plangebied

Centraal in het plangebied is het Heldenpark gesitueerd. Dit stedelijk groengebied heeft een esthetische, recreatieve en sociale functie binnen de gemeente. Het park is tevens landschapsvormend voor de omgeving. De ecologische waarde is eerder beperkt, maar kan opgewaardeerd worden. Het Heldenpark vormt een rustzone met beperkte activiteiten zoals krulbollen, staande schieting, spelen en wandelen. In het park bevindt zich ook een kasteel, dat recent gerenoveerd werd door de provincie en dat de uitvalsbasis vormt voor het Steekplatform+ Meetjesland en Resoc, alsook een Irish Pub en een schutterstoren.

In het noordoosten van het plangebied is een jeugdbewegingscluster gesitueerd. Hier zijn tal van jeugdverenigingen gevestigd, waaronder Chiro, Scouts, speelpleinwerking ... Ook het clublokaal van een plaatselijke atletiekclub is hier gevestigd. Een multifunctioneel gebouw, 'de Blokhutten' genaamd staat ten dienste van deze verenigingen en herbergt ook een kinderopvang. De jeugdverblijven van de scouts werden door Toerisme Vlaanderen erkend.

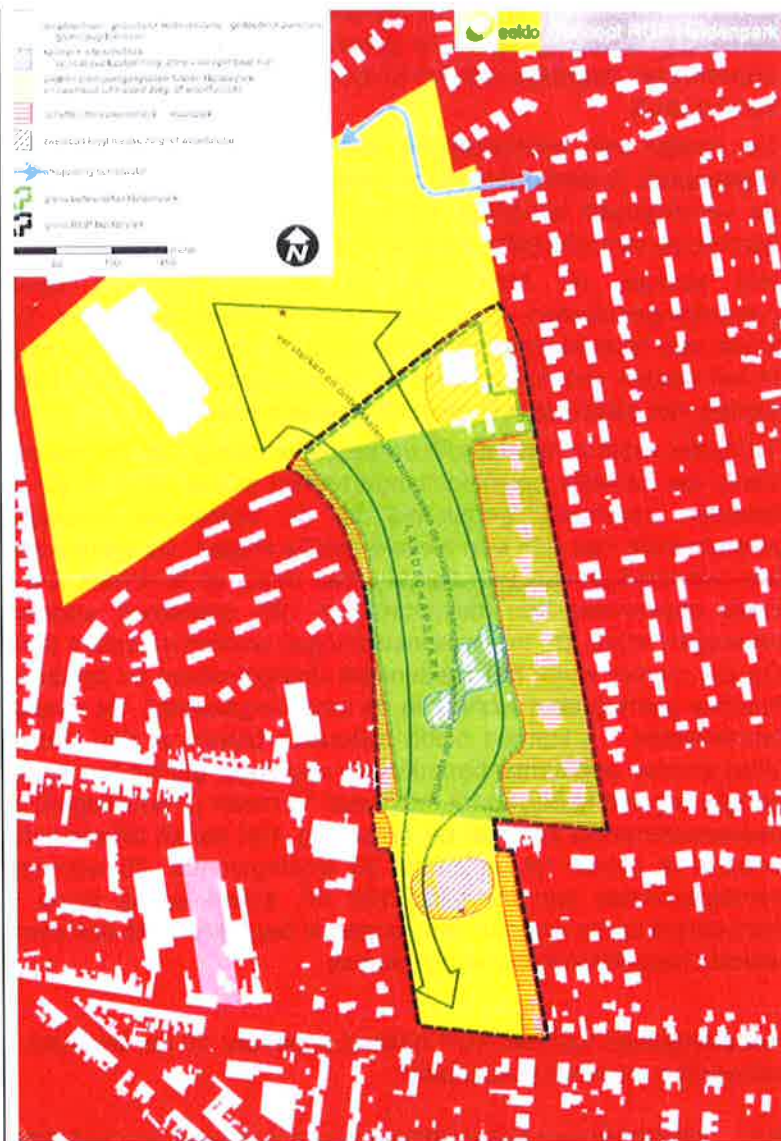
Doorheen het park loopt een fietspad dat de recreatieclusters aan beiden uiteinden ervan met elkaar verbindt. Dit fietspad geeft ten noorden van het park uit op het Scoutspad. Deze door bomenrijen geflankeerde fiets- en wandelweg vormt de overgang tussen het Heldenpark en de sportsite en zorgt voor een veilige verbinding tussen de woonwijken, het park en de sporthal.

Ten oosten van het Heldenpark, langsheen de Sportlaan, bevindt zich een strook van zonevreemde woningen in parkgebied. De woningen zijn geïntegreerd in het parkgebied door de aanwezigheid van hoogstammig groen op de individuele kavels.

5 Gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied

5.1 Visie

De stad Eeklo wenst in eerste instantie het stadspark 'Heldenpark' te herstellen en op te waarderen tot landschapspark. Het stedelijk groengebied Heldenpark heeft een esthetisch, recreatief en sociaal belang. Het park is tevens landschapsvormend voor de omliggende omgeving. De ecologische waarde is eerder beperkt, maar kan opgewaardeerd worden. Het Heldenpark vormt een rustzone tussen het recreatiegebied rond het zwembad in de Oostveldstraat (zuiden plangebied) en het recreatiegebied rond de stedelijke sporthal in de Pussemierstraat (ten noorden van het plangebied). Intern kent het park een aantal activiteiten zoals krulbollen, staande schieting, spelen en wandelen. Ook is er een Irish Pub aanwezig. In het park bevindt zich ook een kasteel, dat recent werd gerenoveerd door de provincie en een uitvalsbasis vormt voor het Streekplatform+ Meetjesland en Resoc.



▪ *beheerplan*

Voor de opwaardering van het Heldenpark wordt een beheerplan opgemaakt door het landschapsbureau 'Fris in 't Landschap'. De maatschappelijke noden van de parkgebruiker, het behoud en de versterking van de natuurwaarden, de waterbeheersing en de bescherming van het leefmilieu vormen de belangrijkste pijlers van dit beheerplan. De basisprincipes van het beheerplan worden mee opgenomen in het RUP.

▪ *ruimtelijk uitvoeringsplan*

De bedoeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is in hoofdzaak af te tasten welke functies toegelaten kunnen worden in het parkgebied, en hieromtrent duidelijke voorschriften vast te leggen met het oog op de vrijwaring van het Heldenpark naar de toekomst toe. Momenteel zijn binnen het parkgebied gelegen: woningen, een café, een kasteel, een schutterstoren met bijhorend clubhuis en deels een jeugdbewegingscluster, met clublokalen van Chiro, KLJ en een atletiekvereniging. Duidelijke richtlijnen

omtrent deze functies en eventuele nieuwe activiteiten moeten voorkomen dat het Heldenpark zou aangetast worden in zijn esthetische, ecologische en sociale waarde.

De zonevreemde woningen in de Sportlaan en de Oostveldstraat (woningen in parkgebied) en in de Zwembadstraat (woningen in recreatiegebied), worden mee opgenomen in het RUP, teneinde een eenduidig afwegingskader te voorzien. Vooral aan de woningen, gelegen in parkgebied, zullen beperkingen opgelegd worden in functie van het behoud van het natuurlijk en landschappelijk karakter van het park.

De cluster van voorzieningen voor de jeugdbewegingen, gelegen in het noordoosten van het Heldenpark, is deels gelegen in parkgebied en deels in recreatiegebied. Gezien de sociale functie die de verenigingen vervullen, kunnen de huidige activiteiten behouden blijven in het Heldenpark, en kunnen ze een interactie aangaan met de recreatiepool rond de stedelijke sporthal.

Het kasteel, de Irish Pub en de schutterstoren bevinden zich centraal in het park (verenigingencluster). Ook deze functies blijven behouden. Tussen beide clusters van bebouwing wordt een "speelnatuurstrip" ontwikkeld. Al deze activiteiten situeren zich in het oosten van het park. In het westen van het park ligt de nadruk op het natuurlijke karakter, waar bijkomende bebouwing en aanleg van paden zoveel mogelijk geweerd wordt.

Tenslotte moet in het GRUP de herbestemming van de zwembadsite opgenomen worden. De stad Eeklo zal namelijk op middellange termijn (vanaf 2015-2016) overgaan tot de bouw van een nieuw stedelijk zwembad, gebundeld bij de bestaande stedelijke sporthal (GR 25/10/2010)³. De zwembadsite kan dan een nieuwe functie krijgen. De gemeente wenst op de bestaande footprint van het zwembadgebouw een aantal urban villa's op te richten. De huidige footprint beslaat ca. 1910 m². Deze oppervlakte kan maximum met 10% toenemen, waardoor een richtoppervlakte van 0,2 ha verkregen wordt. De meergezinswoningen worden ingeplant temidden van een parkachtige omgeving. Op die manier wordt het Heldenpark doorgetrokken tot op de site en kunnen een aantal recreatieve functies geïntegreerd worden in de omgevingsaanleg. De huidige activiteiten op de site (skateterrein, tennisvelden, ...) kunnen hierin behouden blijven, al dan niet opnieuw vormgegeven. Aan de urban villas worden een aantal beperkingen opgelegd, gezien hun ligging in randstedelijk gebied. Zo dient de hoogte beperkt te blijven tot maximaal 10 meter (3 bouwlagen) zodanig dat de volumes qua schaal in overeenstemming zijn met de omgeving. Het aantal bijkomende woongelegenheden dient eveneens beperkt te blijven tot maximaal 30 woningen (ca. 35 woningen/ha). De appartementen, met een richtoppervlakte van minimum 100 m², zullen vooral jonge koppels en 65-plussers aantrekken. Aanvullend op de woonfunctie kunnen in beperkte mate ook diensten en gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten in de woonvolumes.

Het plangebied van het RUP beslaat ongeveer 10 ha, waarvan 5 ha het onderwerp uitmaakt van het beheerplan voor het Heldenpark.

5.2 Afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS

Art. 2.2.2 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt "Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen."

³ De bouw van het nieuwe zwembad kadert in het Vlaams Sportinfrastructuurplan, goedgekeurd op 30/06/2006. Binnen deze regeringsnota wordt via alternatieve financiering een inhaalbeweging nagestreefd op vlak van eenvoudige sportinfrastructuur. Het zwembad te Eeklo werd op 28/11/2008 door de Vlaamse Regering goedgekeurd en geselecteerd voor het Vlaams Sportinfrastructuurplan. Voor de realisatie ervan wordt via het Vlaams Sportinfrastructuurfonds een DBFM-overeenkomst (design, build, finance, maintain) op lange termijn afgesloten voor het leveren van een dienst in het kader van de overheidsopdrachtenwetgeving, namelijk het ter beschikking stellen van het zwembad.

5.2.1 Zonevrije woningen Sportlaan

De zonevrije woningen langs de Sportlaan en de Oostveldstraat, gelegen in parkgebied volgens het gewestplan, worden door middel van onderhavig RUP geregulariseerd. De parkzone wordt herbestemd naar woongebied (art.2 ' residentiële parkzone). Ook de zone met woningen in de Zwembadstraat, gelegen in recreatiegebied volgens het gewestplan, wordt herbestemd naar woongebied.

In het GRS wordt gesteld dat het beleid inzake zonevrije woningen gebaseerd zal worden op de vigerende wetgeving, met name de codex ruimtelijke ordening, van kracht d.d. 01-09-2009. Het GRS stelt eveneens dat voor een aantal specifieke zones RUP's zullen opgemaakt worden. Een RUP 'zonevrije woningen' in de omgeving van het Heldenpark komt echter niet aan bod.

Er wordt binnen onderhavig RUP geopteerd om deze woningen wel mee op te nemen o.w.v.:

- Deze woningen maakten tot voor een paar jaar deel uit van een woonzone conform het BPA nr. 5 'Burgemeester Pussemierstraat en omgeving' (KB 07-02-1961). Met de opmaak van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/1978) kreeg het gebied de bestemming parkzone. Het BPA was strijdig met deze bestemming, dus moest normaliter geschrapt worden volgens het Steeno-arrest (RvSt 20/12/1983). Dit gebeurde echter niet, en tot op een paar jaar geleden, werden nog steeds vergunningen toegekend conform dit BPA, waardoor de 'vergunde' woningen 'zonevrij' gelegen zijn. Pas in 2000 werd het BPA geschrapt (BVR 10/11/2000).
- Het opnemen van de zonevrije woningen in het RUP, verhoogt de te bereiken ruimtelijke kwaliteit van het Heldenpark. Immers, de stedenbouwkundige voorschriften zijn op bepaalde punten strenger dan de Vlaamse Codex RO: bijgebouwen worden niet toegelaten, kappen van hoogstammen wordt niet toegelaten en er blijft steeds een bouwvrije, beboste zone tussen park en woningen (verplichte bouwzone).
- Op andere punten zijn de voorschriften van het RUP soepeler. Zo wordt het maximale volume niet beperkt tot 1000 m³, maar is de bouwzone van het voormalige BPA richtinggevend voor de grootte van de woningen. De meeste woningen hebben bovendien een vergund volume dat boven de 1000 m³ ligt.
- Door de opname van de woningen binnen de woningvoorraad verhoogt in principe het juridisch aanbod. Aangezien het hier een bestaande toestand betreft die geregulariseerd wordt, kan er geen sprake zijn van een verhoging. Nieuwe woningen zijn bovendien niet toegelaten binnen de residentiële parkzone.

5.2.2 Herbestemming zwembadsite

Eind 2010 werd aan de stad Eeklo een subsidie toegekend voor de bouw van een nieuw stedelijk zwembad, in het kader van het "Vlaams Sportinfrastructuurplan". Het zwembad zal geherlocaliseerd worden, geclusterd bij de bestaande stedelijke sporthal. Eens het nieuwe zwembad in gebruik kan genomen worden, verliest het oude gebouw haar functie. In het richtinggevend gedeelte van het GRS werd hierop reeds ingespeeld, door te stellen dat het oude zwembad getransformeerd kan worden naar ruimtes voor o.a. jeugdwerking.

De stad Eeklo wenst het zwembadgebouw echter te slopen en op de bestaande footprint (met een maximale toename van 10%) een stedelijk woonproject te realiseren.

Hierbij wordt afgeweken van het richtinggevend gedeelte van het GRS, dat ruimte voorziet voor jeugdwerking. Bovendien werd het voorgestelde woonproject niet opgenomen binnen de woonprogrammatie uit het GRS en het PRUP 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo'.

5.2.2.1 Ruimte voor jeugdwerking

Op 27 juli 2010 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een vergunning afgegeven voor het verbouwen van een handelspand in de Kerkstraat tot jeugdcentrum. Het voormalig handelspand wordt verbouwd tot jeugdcentrum met feestzaal voor jongeren, vergaderruimtes en bijhorende functionele ruimtes. De site van het nieuwe jeugdcentrum is gelegen in woongebied

volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/1978). De nieuwe functie is principieel in overeenstemming met deze bestemming. Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en kadert naar functie en volume in de bebouwde omgeving. Het voorgestelde ontwerp beantwoordt aan de gangbare normen inzake brandveiligheid en toegankelijkheid.

Het nieuwe jeugdcentrum wordt dus reeds op een andere locatie binnen het stedelijk gebied voorzien, waardoor de behoefte aan bijkomende ruimte voor jeugdvoorzieningen reeds vervuld is.

5.2.2.2 Woonproject zwembadsite

Aangezien het voorgestelde woonproject, het creëren van een aantal urban villa's op de footprint van het bestaande zwembadgebouw, niet opgenomen werd binnen de woonprogrammatie in het PRUP 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo', kan de site niet prioritair ontwikkeld worden.

- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt hieromtrent het volgende: "Binnen het totaal aanbod aan woongebieden op het gewestplan kan een uitbreiding van de oppervlakte woongebied in de stedelijke gebieden plaatsvinden om het aanbodbeleid in de stedelijke gebieden te ondersteunen. Dit kan alleen gebeuren op basis van de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied die wordt uitgewerkt naar aanleiding van de afbakening."
- Het PRUP "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo" neemt volgende bepalingen op: "Vanuit het PRS Oost-Vlaanderen is er voor de gemeente Eeklo een minimale taakstelling van 915 bijkomende woningen opgenomen voor de periode 1991-2007. Van deze taakstelling zijn er maximaal 39 woningen te realiseren in het buitengebiedgedeelte van Eeklo. De resterende 876 woningen zijn een minimale taakstelling voor het stedelijk gebiedgedeelte van Eeklo. Indien de ruimtelijke potenties aanwezig zijn binnen het kleinstedelijk gebied (bv. inbreidingsgerichte locaties), kan deze minimale taakstelling eventueel overschreden worden." En ook: "Het beschikbare aanbod aan percelen en gronden in woongebied volstaat net om de aangroei van het aantal gezinnen voor de periode 2004-2007 – zo'n 225-tal woongelegenheden – op te vangen. Teneinde een actief en kwalitatief stedelijk aanbodbeleid te voeren kan het echter wenselijk zijn om over te gaan tot de omvorming van oude bedrijfsterreinen tot woongebied of tot de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden, indien zij inbreidingsgericht gelegen zijn."

De visie op de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur van het stedelijk gebied staat als volgt beschreven in het PRUP: "Het beleid in het randstedelijk gebied moet gericht worden op het verhogen van de samenhang en het uitklaren van de ruimtelijke structuur van het randstedelijk gebied. Dit betekent het afwerken van bestaande verkavelingen en het verder benutten van inbreidingsmogelijkheden, rekening houdend met de bestaande omgevingskenmerken. Zo kunnen waardevolle open ruimten behouden worden als stedelijke groenzone, en moet er veel aandacht gaan naar verbindingen voor langzaam verkeer. Door een planmatige aanpak ontstaat op langere termijn een gedifferentieerde en duidelijke stadsrand. Hoewel nog ruimte beschikbaar is voor de traditionele woningtypes moet ook hier aandacht zijn voor alle gezinsvormen (bejaarden, éénpersoonsgezinnen, sociale woningbouw)."

Het woonproject kan dus enkel gerealiseerd worden:

- a) wanneer kan aangetoond worden dat bepaalde projecten uit de woonprogrammatie niet op korte of lange termijn gerealiseerd zullen worden. Woonprojecten in het randstedelijk gebied mogen geenszins de woonontwikkelingen in het kernstedelijk gebied hypothekeren.
- b) wanneer het past binnen de visie voor het stedelijk gebied;

a) woonprogrammatie

Hieronder wordt een oplijsting gegeven van de stedelijke woonprojecten, dewelke zijn opgenomen binnen de woningprogrammatie van het PRUP, met per project de stand van zaken in verband met de realisatie.

NUMMER en NAAM WOONPROJECT	STAND VAN ZAKEN
Initiatieven en realisaties binnen woonprogrammatie PRUP	
Te realiseren voor 2012	
1. Stassano en de Melkweg – Govado	Wijziging BPA goedkeuring 24.10.2008 Niet volledig en onontvankelijkheid vergunningsaanvraag op 13.04.2010 Met de projectontwikkelaar is een nieuw dossier in voorbereiding.
2. Stassano en de Melkweg – Oude Gentweg	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 08.12.2009
3. Binnengebied stadskern – H. Grafstraat	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 16.10.2007 In realisatie
4. Binnengebied stadskern – Hermie	Geen initiatief
5. Binnengebied stadskern – Zandvleuge	Geen initiatief
6. Binnengebied stadskern – Schietspoelstraat	Door stad werd ontwikkelingsschets opgemaakt die wordt besproken met mogelijke projectontwikkelaars
7. Binnengebied stadskern – Lima Verstraetehof	Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 29.04.2005 Gerealiseerd
8. Binnengebied stadskern – Ghevers	Verkavelingsvergunningen afgeleverd op 19.07.2000 + 24.07.2007 + 27.12.2007 In realisatie
9. Reconversie fabrieksterreinen – Dullaert	Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16.09.2008 Start werken augustus 2011
10. Reconversie fabrieksterreinen – Promoval	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 08.04.2008 Stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op 21.12.2010
11. Reconversie fabrieksterreinen – Zuidmoerstraat	Rooiijnplan gemeenteraad 21.02.2011
12. Reconversie fabrieksterreinen – Sogeta	Start opmaak GRUP stedelijk inbreidingsgebieden – deelRUP Sogeta 23.02.2010
13. Reconversie fabrieksterreinen – Zandstraat	Verkavelingswijziging afgeleverd op 11.03.2005 Stedenbouwkundige vergunning afbraak afgeleverd op 23.07.2001 Stedenbouwkundige vergunningen appartementsgebouw en woningen afgeleverd op 24.05.2004 en 22.12.2005 Gerealiseerd
14. Reconversie fabrieksterreinen – EIM Van Damme	03.02.2011 start overleg ontwikkeling van het gebied. Goedkeuring bestek aanstellen ontwerper voorzien in april 2011.
15. Reconversie fabrieksterreinen – Pijkensakker	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 24.06.2008 Eerste fase in uitvoering
Te realiseren 2012-2017	
16. H. Hartkliniek	Eerste ontwikkelingsschets werd door de stad opgemaakt en met alle betrokkenen besproken. Verhuis H. Hartkliniek naar nieuwe site is voorzien in 2016
17. Binnengebieden stadsrand – Sint-Jan	Geen initiatief
18. Reconversie stadsrand- Kriekerij	Verkaveling goedgekeurd op 29.09.2009 In realisatie
19. Reconversie stadsrand – Lekestraat	Geen initiatief
20. Reconversie stadsrand – Lekestraat/AVS-straat	Verkaveling goedgekeurd op 08.07.2008 In realisatie
21. Reconversie stadsrand- WUG Zuidmoerstraat	Principieel akkoord tot aansnijding deputie 04.09.2008 Rooiijnplan gemeenteraad 21.02.2011
Initiatieven en realisaties buiten woonprogrammatie PRUP	
Binnen kernstedelijk gebied	
1. Reconversie fabrieksterrein Lilan Molenstraat	Start opmaak GRUP stedelijk inbreidingsgebieden – deelRUP Lilan 23.02.2010
2. Reconversie – recreatiezone Broeders Van Liefdestraat	Start opmaak GRUP stedelijk inbreidingsgebieden – deelRUP Broeders van Liefde 23.02.2010
3. De Sleutel/Broeders Van Liefdestraat	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 11.01.2011 voor 41 loten voor woningbouw en 1 lot voor de realisatie van de te vervullen sociale lasten

4 . Julia Dellaertstraat – woonproject MBV hoek kon. Albertstraat- Tieltsesteenweg	Stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op 14.09.2010 (wegenis) + 21.10.2010 (appartement met 8 woongel. En 15 woningen)
Binnen stedelijke woonrand	
1. Oostveldstraat/Irma Notteboomstraat	Verkavelingsvergunning afgeleverd op 06.11.2007 voor 26 loten voor woningbouw en appartementen In realisatie

Voor vier zones, twee binnen het kernstedelijk gebied en twee binnen het randstedelijk gebied, werd tot nu toe nog geen initiatief genomen, en zal op korte termijn ook geen initiatief meer genomen worden. Het gaat om volgende projecten:

- Inbreidingsproject Hermie: ca. 1 ha; ca. 30 woongelegenheden
- Inbreidingsproject Zandvleuge: ca. 1 ha; ca. 30 woongelegenheden
- Inbreidingsproject stadsrand – St.-Jan: ca. 1 ha; ca. 20 woongelegenheden
- Inbreidingsproject Lekestraat: ca. 1 ha; ca. 20 woongelegenheden

Op die manier komen zo'n 4 ha, of ongeveer 100 woongelegenheden, aan ontwikkelingsmogelijkheden vrij binnen de woonprogrammatie voor nieuwe projecten of voor projecten die omwille van recente maatschappelijke ontwikkelingen en verschuivingen een hogere prioriteit toebedeeld krijgen dan de voorgestelde projecten in de programmatie.

De stad Eeklo plant ruim voldoende nieuwe initiatieven binnen het kernstedelijk gebied, zoals beschreven in de gewenste ruimtelijke structuur in het GRS. Er zijn slechts twee gebieden waarvoor op korte termijn geen initiatief genomen wordt, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door projecten binnen het stedelijk gebied (en randstedelijk gebied) die niet in de woonprogrammatie van het PRUP werden opgenomen. Het woonproject op de zwembadsite, gelegen in randstedelijk gebied, geldt dus niet ter vervanging van woonprojecten binnen de kernstad, maar dient beschouwd te worden als een bijkomend project.

b) visie stedelijk gebied

Het woonproject op de zwembadsite volgt de visie van het stedelijk gebiedbeleid omwille van volgende redenen:

- De locatie is inbreidingsgericht gelegen in de stedelijke randzone. In het noorden sluit de site aan op de Oostveldstraat, met overwegend gesloten bebouwing, en op het Heldenpark. In het zuiden en het oosten raakt de site aan enkele verkavelingen, met hoofdzakelijk halfopen of open bebouwingspatroon.
- De site ligt in het verlengde van het stedelijk groengebied het Heldenpark, verweven met tal van andere functies.
- De site is geënt op het openbaar vervoersnet en het fietsroutenet.
- Het woonproject richt zich voor zijn doelgroep op jonge koppels en 65-plussers. In aanvulling op de jonge gezinnen uit de omringende verkavelingen, wordt zo een sociale mix bewerkstelligd.

Volgende elementen motiveren bijkomend de (gedeeltelijke) herbestemming van de zwembadsite naar woongebied:

- Door de toekenning van subsidies voor de bouw van een nieuw zwembad nabij de bestaande sporthal, komt er op de huidige zwembadsite een opportuniteit vrij, waarop nog geen zicht was bij het vaststellen van het PRUP en het GRS Eeklo. Om te vermijden dat het zwembadgebouw blijft leegstaan en zal verkrotten, wordt binnen onderhavig RUP gezocht naar een nieuwe bestemming. Er worden voorschriften vastgelegd met het oog op een duurzame ontwikkeling van de site, gelegen in het verlengde van het Heldenpark. De nabijheid van het stadscentrum en verschillende stedelijke functies, het Heldenpark, het

openbaar vervoersnet en het fietsnetwerk, maken van deze locatie een kwalitatieve potentiële woonomgeving.

- De financiering van het nieuwe zwembad hangt in grote mate af van de opbrengst van de nieuwe ontwikkelingen op de oude zwembadsite. Vermits het nieuwe zwembad opgericht wordt in functie van het algemeen belang en met het oog op een grotere regionale uitstraling, is de realisatie ervan cruciaal. Door de gebundelde inplanting van stedelijk zwembad en sporthal zijn belangrijke winsten te boeken op vlak van ruimte-inname, kostenbesparing, meervoudig ruimtegebruik (bv. gezamenlijke cafetaria), energievoorziening, ... Het oude zwembad is niet langer geschikt om de actuele noden te vervullen.

5.3 Zones

Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 1 - Parkzone: Het volledige plangebied begrepen tussen het Scoutspad en de Oostveldstraat, m.u.v. de zonevreemde woningen langsheen de Sportlaan en Oostveldstraat, is gelegen binnen onderhavig artikel. Binnen deze parkzone zijn er 2 deelzones aangeduid, waar bebouwing toegelaten is en beperkt kan uitbreiden. Het betreft een verenigingscluster centraal in het plangebied en een jeugd/sportcluster gesitueerd in het noordoosten van het plangebied. Deze laatste site (noordoosten) was aanvankelijk gelegen in recreatiegebied. Verder is binnen het park enkel nog het centrale gebouw (kasteel Heldenpark) als bebouwing toegelaten.
Het park zelf wordt qua inrichting onderverdeeld in een oostelijke en een westelijke helft. In het oostelijke deel zijn recreatieve activiteiten toegelaten (bv. speeltoestellen, minigolf, zandbak, ...). In het westelijk deel ligt de nadruk op de natuurlijkheid, het landschapsesthetische en ecologische.
- Art. 2 – Residentiële parkzone: De woningen gelegen langsheen de Sportlaan en 2 woningen in de Oostveldstraat zijn opgenomen binnen deze zone. Deze zone dient behouden te blijven als zone voor vrijstaande ééngezinswoningen binnen een parkachtig karakter. Enkel de bestaande meergezinswoning kan behouden blijven in het geval deze voldoende vergund geacht is. Een bouwzone is weergegeven op het plan. Bijgebouwen, op de reeds vergunde na, zijn niet toegelaten. Bij het vellen van een hoogstam, dient een nieuwe heraangeplant.
- Art. 3: Zone voor randstedelijk wonen in het groen: De zone is bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen en voor aan het wonen verwante activiteiten (waaronder diensten, gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen), in een groen en parkachtig kader. Het is de bedoeling om een landschappelijke relatie te creëren tussen het Heldenpark en deze zone. De toegelaten bebouwing dient daartoe beperkt te blijven tot de footprint van het huidige zwembad, met een uitbreiding van maximaal 10%.
Binnen art. 1 wordt gemechaniseerd verkeer zo veel mogelijk geweerd. Voldoende parkeerplaatsen moeten binnen art. 3 beschikbaar zijn.
- Art. 4: Zone voor wonen: De woning gelegen in de Oostveldstraat, ten westen van art.1 is opgenomen binnen dit art. en verder de woningen in de Zwembadstraat ten oosten van art. 3. Deze woningen zijn volgens het geldende gewestplan gelegen binnen deels woongebied, deels parkgebied (Oostveldstraat) en binnen recreatiegebied (Zwembadstraat) en zijn dus zonevreemd. Het betreft eerder een zonevreemdheid te wijten aan het feit dat het gewestplan, aanvankelijk opgemaakt op schaal 1:10.000, ingezoomd wordt tot op schaal 1:2.000 of groter, waardoor een woning gelegen op de grens van woongebied met een andere bestemming, deels binnen die andere bestemming komt te liggen. Woningen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling zijn niet opgenomen binnen onderhavig artikel.
Dit probleem van zonevreemdheid wordt opgelost door de typevoorschriften voor woongebied over te nemen, zonder verdere detaillering naar inrichting.
- Art. 5: Zone voor openbare wegenis: De bestaande openbare wegenis van de Oostveldstraat is opgenomen binnen dit artikel. De Oostveldstraat is in het mobiliteitsplan van Eeklo en in het GRS Eeklo geselecteerd als lokale weg I. De weg dient zodanig ingericht dat het langzaam rijden van gemotoriseerd verkeer wordt bewerkstelligd.

- Art. 6: Indicatieve aanduiding voor langzaam verkeer: De indicatieve aanduiding voor langzaam verkeer verbindt de Geraniumstraat met de Oostveldstraat over art. 1 'parkzone'. Bedoeling is een doorgang voor voetgangers en fietsers steeds mogelijk te maken. Hierdoor wordt blijvend een snelle verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd tussen de site van de sporthal en de zwembadsite over het Heldenpark heen.
- Art. 7: Aanduiding voor zichtas: Bedoeling is een open zicht blijvend te behouden tussen de achterzijde van het kasteel en het Scoutspad.

6 Watertoets

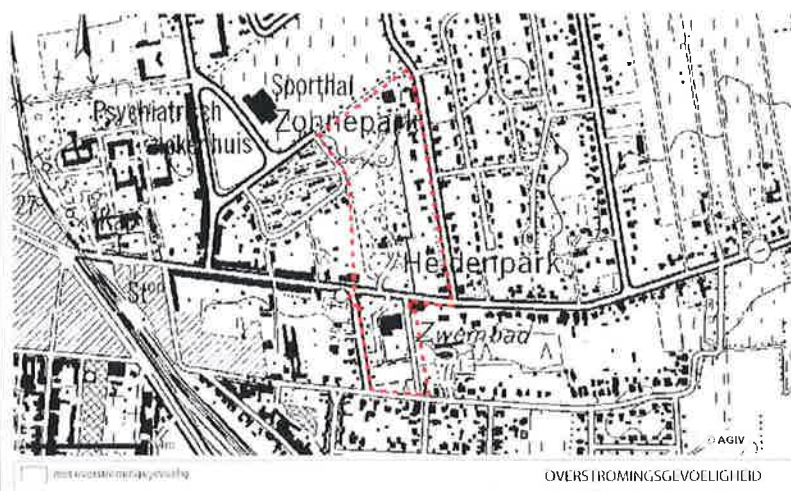
Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, in voege vanaf 24-12-2003, bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem.

De voor de watertoets relevante kaarten zijn geactualiseerd. Er zijn een 6-tal verschillende kaarten beschikbaar.

Overstromingsgevoeligheid

Deze kaart situeert het plangebied t.o.v. de overstromingsgevoelige gebieden.

De zone waarop het RUP betrekking heeft, is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.



Grondwaterstromingsgevoeligheid

Deze kaart situeert het plangebied t.o.v. de grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

Met grondwaterstroming wordt voornamelijk de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied valt volledig onder een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen. Indien binnen deze gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 meter en een horizontale lengte van meer dan 100 meter dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde instanties.



Infiltratiegevoeligheid

Deze kaarten werden opgemaakt met als doel te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond.

Infiltratie van hemelwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

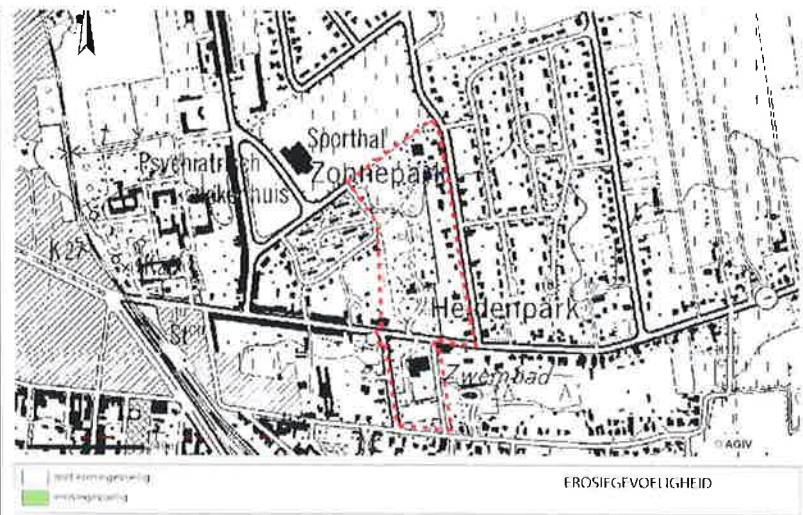
Het volledige plangebied wordt gecatalogeerd als gebied met een infiltratiegevoelige bodem. De grote infiltratiepotentie is te wijten aan de zandige ondergrond.

Er dient steeds nagegaan te worden of het aangewezen is infiltratievoorzieningen aan te leggen of waterdoorlatende materialen te gebruiken, en of er mogelijks schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe.



Erosiegevoeligheid

De gronden gelegen binnen het plangebied zijn aangeduid als niet erosiegevoelig.



Winterbedding

Doel van de winterbeddingkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied.

De winterbedding kaart werd beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. De term winterbedding wordt in Vlaanderen ook alleen gebruikt voor de gebieden die bevaarbare waterlopen bij zeer hoge waterafvoeren innemen, en heeft geen betrekking op onderhavig plan.



Hellingenkaart

Het plangebied en haar omgeving ligt in een vrij vlak gebied, met een hellingspercentage kleiner dan 0,5%. Hier en daar komen hogere gedeelten voor met een hellingspercentage tussen 0,5 en 5%. Algemeen kan gesteld worden dat het reliëf in het plangebied afneemt vanaf de zwembadsite naar de site rond de stedelijke sporthal. De sportvelden vormen het laagst gelegen gebied in de omgeving.



Beschrijving van de watergerelateerde aspecten

Zoals voorzien in het decreet op Integraal Waterbeheer, werd het plangebied getoetst op de watergerelateerde aspecten. Hieronder wordt beschreven welke aspecten van het project een effect kunnen hebben op het integrale water- en natuursysteem.

• Heldenpark

Onderhavig GRUP legt de basisprincipes uit het beheerplan voor het Heldenpark juridisch vast. Eén van die basisprincipes is de doordachte aanpak van de waterproblematiek in het gebied.

Het regenwater loopt als gevolg van het reliëf, van de Oostveldstraat af naar het laagst gelegen punt, zijnde de sportvelden ten noorden van het plangebied. Dit resulteert vaak in wateroverlast in deze lager gelegen zones. Enkele jaren geleden werd de open gracht in het Heldenpark ingebuisd en aangesloten op de gemengde riolering. Ook dit geeft bij hevige regenval vaak problemen.

In de toekomst is het de bedoeling om het regenwater in het Heldenpark zo veel en zo lang mogelijk vast te houden. In het beheerplan wordt in het midden van het park, op de plaats van de vroegere (ingeluisde) gracht, een wadi of infiltratiezone voorzien, waar het hemelwater geleidelijk aan kan

infiltreren in de bodem. Is de bodem verzadigd dan vormt de wadi een landschappelijk attractieve waterpartij.

De toename van verharde oppervlakte wordt in het RUP sterk gereduceerd en gereguleerd. Elke bijkomende verharding zal zijn compensatie vinden in de nieuwe wadi. Gelet op de infiltratiegevoeligheid van de bodem, zal de waterhuishouding in het gebied op een gunstige wijze evolueren met de inwerkingtreding van het RUP en het beheerplan.

- *Zwembadsite*

Het inbreidingsproject dat voorzien wordt op de zwembadsite, na de bouw van het nieuwe zwembad, zal ca. 1 ha beslaan. Deze oppervlakte zal echter niet volledig bebouwd en/of verhard worden. Er wordt binnen het project namelijk gekozen voor de oprichting van een aantal urban villa's, op de footprint van het bestaande zwembad, met een maximale toename van 10%. Dit wil zeggen dat slechts 2000 m² bebouwd kan worden. Ten opzichte van de referentiesituatie neemt het aantal verharde oppervlakten slechts beperkt toe. Bovendien wordt sterk de nadruk gelegd op het doortrekken van het Heldenpark tot op de site. De woonvolumes dienen ingeplant te worden temidden een kwaliteitsvol aangelegde open ruimte, met groenvoorzieningen, de nodige ruimte voor recreatieve functies, ed. De verharde oppervlakte bij de omgevingsaanleg dient beperkt te blijven.

Gelet op de reeds goede infiltratiepotentie van de zandige ondergrond, op de beperkte toename van verharde oppervlakte en op de groene omgevingsaanleg, zal de invloed op de waterhuishouding met de komst van het project beperkt blijven.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Indien binnen deze gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 meter en een horizontale lengte van meer dan 100 meter dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde instanties.

Tenslotte geldt bij een nieuwbouwproject steeds de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater (BVR 01/10/2004). Hierbij is het de bedoeling regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk op te vangen en te hergebruiken, alvorens het vertraagd af te voeren.

7 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit GRUP op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans:

Gebiedscategorie RSV	Huidige bestemming plangebied	Bestemming GRUP	verschil
Wonen	0,18 ha	4,23 ha	+ 4,05
Recreatie	3,00 ha	0 ha	- 3,00
Overig groen	6,35	4,98 ha	- 1,37
Lijninfrastructuur		0,33 ha	+ 0,33

Art.	Bestemming in het RUP	Benaderende oppervlakte
1	Parkzone	4,98 ha
2	Residentiële parkzone	2,27 ha
3	Zone voor randstedelijk wonen in het groen	1,76 ha
4	Zone voor wonen	0,20 ha
5	Zone voor openbare wegenis	0,33 ha
Totaal		9,54 ha

8 Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° een register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Nr. op plan	Kadaster				Bestemming vóór inwerkingtreding RUP	Bestemming RUP
		Afd	Sectie	Nr.		
1	43005		D	263b 270y 270e2	0401: recreatiegebied	Art. 1: Parkzone
2				270y 270e2	0100: woongebied	Art. 1: Parkzone
3				270N 270R 271R 271S 271L 268E 268 2K 268 2V 268 2T 268 2S 271V 271W 268 2Y 268 2W 268 2X 268 2R 268 2N	0500: parkgebied	Art. 2: Residentiële parkzone

				268 2G		
4				260 2D	0500: parkgebied	Art. 4: Zone voor wonen
5				791K2 791H2	0401: recreatiegebied	Art. 4: Zone voor wonen
6				792R	0401: recreatiegebied	Art. 4: Zone voor wonen
7				793B	0401: recreatiegebied	Art. 3: Zone voor randstedelijk wonen in het groen

Deze tabel vormt samen met bijgevoegd plan het grafisch register. Dit register geeft een overzicht van alle percelen of delen van percelen waarvoor ten gevolge van een bestemmingswijziging MOGELIJKS een vergoedingsregel van toepassing is.

9 Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen van het gewestplan Eeklo-Aalter, KB 24/3/1978 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP. Het betreft de bestemmingen woongebied, parkgebied en recreatiegebied.
- Volgende verkavelingen binnen het plangebied:
 - 43005/13041/V/V210/1, goedgekeurd CBS d.d. 11-05-1973 op naam van Stradiot
 - 43005/13307/V/V210/2, goedgekeurd CBS d.d. 03-11-1997 op naam van De Jaegher - Van De Castele G.

10 Planproces

10.1 Voorontwerp

Het GRUP Heldenpark wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen
- Agentschap Ruimte en Erfgoed Vlaanderen, Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- voorzitter GECORO Eeklo
- RO-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Vlaamse openbare instelling Toerisme Vlaanderen
- BLOSO, Afdeling Infrastructuur en Logistiek
- Cel Veiligheidsrapportage, departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het plan wordt besproken op een plenaire vergadering d.d. 28/09/2010

10.2 Ontwerp

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 21/03/2011

Openbaar onderzoek: 18/04/2011 t.e.m. 16/06/2011

Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 31/08/2011

Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 17/10/2011

Goedkeuring bestendige deputatie:

Gemeentelijk RUP

Heldenpark, Eeklo

Ontheffing Plan-Mer

11 Samenvatting adviezen screeningsnota

11.1 Verloop

Op 12-02-2010 werden de opmerkingen van de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen ontvangen.

Het document werd op 17-02-2010 door het Stadsbestuur van Eeklo overgemaakt ter advies aan volgende instanties:

- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen
- BLOSO, afdeling Infrastructuur en Logistiek

11.2 Samenvatting adviezen

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de adviezen

Instantie	Datum advies ontvangen	Samenvatting
Provincie Oost-Vlaanderen	22-03-2010	<p>Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevreemde situatie van de woningen in de Oostveldstraat, de Sportlaan en de Zwembadstraat. In het RUP worden tevens een aantal bestemmingswijzigingen doorgevoerd met het oog op het behoud van het Heldenpark. Tenslotte wordt een herbestemming beoogd van de zwembadsite tot nieuwe zorg -, woon – en/of parkfunctie.</p> <p>Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Heldenpark' wordt gunstig geadviseerd voor wat betreft het milieu-aspect.</p>
Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen	16-02-2010	<p>Het gemeentebestuur wenst met het RUP 'Heldenpark', in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, enerzijds de historisch gegroeide juridisch – planologische situatie met betrekking tot de aanwezige al dan niet zonevreemde functies te regelen en anderzijds het Heldenpark in zijn functie (landschappelijke verbindingfunctie) op te waarderen en te herstellen. Bijkomend wordt voorzien in een herbestemming van de huidige zwembadsite.</p> <p>Het Agentschap Ruimte en Erfgoed is van oordeel dat een plan – MER niet nodig is voor wat betreft de discipline ruimtelijke ordening. Er wordt wel gewezen op een aantal bemerkingen betreffende de herbestemming van de zwembadsite. Enkel indien de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde functies en de nieuwe bestemming van de zwembadsite inpasbaar blijven in het opzet om het Heldenpark te herstellen in zijn park – en verbindingfunctie in een stedelijke context, ziet het Agentschap geen aanzienlijke milieu-effecten. De effectieve realisatie van het voorgenomen plan kan eerder positieve effecten genereren wat de parkfunctie betreft.</p>
Onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen	/	<p>Van deze instantie werd geen tijdig advies ontvangen. Gezien de redelijke adviestermin (30 dagen) kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.</p>
BLOSO	12-04-2010 (buiten de adviestermin van 30 dagen)	<p>Bloso heeft geen opmerkingen bij de inschatting van de mogelijke milieueffecten. Er wordt een goed evenwicht nagestreefd tussen de ecologische waarde van het Heldenpark en de recreatieve functies.</p> <p>Er wordt wel gewezen op een aantal bemerkingen in verband met de herbestemming van de zwembadsite. Het lijkt Bloso moeilijk haalbaar</p>

		<p>om in het RUP stedenbouwkundige voorschriften op te nemen die in de zuidelijke recreatiezone zowel een zwembad als alternatieve ontwikkelingen toelaten. Ze wijzen bovendien op het feit dat de noordelijke recreatiezone rond de stedelijke sporthal momenteel al vrij intensief gebruikt wordt, zelfs zonder herlocalisatie van het stedelijk zwembad naar deze site. Het lijkt Bloso best om een locatiekeuze te maken.</p> <p>Voor Bloso is het tenslotte belangrijk dat de uitgebreide mogelijkheden, zowel voor de clubgebonden sporter als voor de niet-georganiseerde sporter en recreant, behouden blijven.</p>
--	--	---

11.3 Analyse en motivering waarom geen plan-MER nodig is

Het plan is **niet** van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II-project uit het besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

Het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en het plan heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden, zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Bij de screening werd door alle instanties geoordeeld dat een plan-MER niet nodig geacht wordt.

Conclusie: een plan-MER wordt niet nodig geacht.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed en Bloso hebben wel een aantal opmerkingen geformuleerd om de screeningsnota te vervolledigen. Deze opmerkingen zullen opgenomen worden in het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zo stelde het Agentschap dat in de screeningsnota niet duidelijk genoeg beschreven wordt welke mogelijkheden (verbouwen, uitbreiden, functiewijzigingen) de verschillende functies (zowel de aanwezige zonevrije functies als de nieuwe bestemming van de zwembadsite) zullen krijgen en wat de weerslag hiervan is op de parkomgeving.

- Wat betreft de mogelijkheden voor de aanwezige zonevrije functies in parkgebied kan gesteld worden dat deze onderzocht zullen worden in het kader van het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften. De voorschriften van het oorspronkelijke BPA nr. 5 kunnen hierbij als uitgangspunt dienen, maar dan gekaderd in de huidige en gewenste ontwikkelingen voor het parkgebied.
- In de screeningsnota werd reeds vermeld dat het RUP een duidelijke grens zal stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het park, zonder de toekomstige ontwikkelingen ervan te hypothekeren. Gezien de historisch gegroeide planologische situatie kunnen de functies in het parkgebied behouden blijven en ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, maar dan in daartoe afgebakende zones en onderhevig aan een aantal voorschriften.
- Omtrent de herbestemming van de zwembadsite bestaat er bij de stad Eeklo nog geen consensus. De site kan omgevormd worden naar een woon -, zorg – en/of parkfunctie. De mogelijke effecten op het milieu en op de parkomgeving zijn bijgevolg moeilijk in te schatten. Wel zal in de voorschriften worden opgenomen dat de nieuwe functie zich moet realiseren op de bestaande footprint van het stedelijke zwembad. Bijkomende grondinname en een toename van verharde oppervlakten moet vermeden worden. De voorgestelde nieuwe functies zijn bovendien niet méér hinderlijk van aard dan de bestaande recreatieve functie. Op die manier kan gesteld worden dat de

nieuwe functie een gelijkaardige invloed zal hebben op het park als de huidige zwembad/sportfunctie.

Zowel in het beheerplan voor het Heldenpark als in het RUP zal gestreefd worden naar een duidelijkere en meer landschappelijke verbinding tussen het park, de zwembadsite en de site rond de stedelijke sporthal.

Wat betreft de opmerkingen van Bloso kan verwezen worden naar het 'DBSM – project voor sportfaciliteiten', opgestart door Vlaams Minister van Sport, Philippe Muyters. Binnen dit project is de herlocalisatie van het stedelijke zwembad van Eeklo naar de site rond de stedelijke sporthal lopende. Dit project wordt tevens gesubsidieerd door het Vlaams Gewest. De bestaande tennisclub, momenteel gelegen naast de stedelijke sporthal zal hierbij plaats ruimen voor het stedelijk zwembad. De tennisclub kan dan verhuizen naar de huidige zwembadsite, waar momenteel reeds tennisterreinen aanwezig zijn, of naar de terreinen bij Itaka. Op die manier wordt een verantwoorde wissel gecreëerd waarbij het evenwicht tussen noordelijke en zuidelijke recreatiezone behouden blijft. Sporthal en zwembad zijn twee publiekstrekkende functies. Door ze samen te brengen op één locatie kan er synergie ontstaan en kunnen ze gemeenschappelijk gebruik maken van allerlei faciliteiten (parking, cafetaria, ...).

In verband met de herbestemming van de zuidelijke recreatiezone kan gesteld worden dat op korte termijn de recreatieve functie zal behouden blijven. De stad Eeklo wil in het RUP echter een lange termijnvisie opnemen, waarin bepaalde opties open gehouden worden. De stad wenst (zorg)woningen te realiseren op de site, maar dit kan enkel wanneer dit past binnen de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. De beslissing hieromtrent is dus nog niet genomen. In de screeningsnota werd reeds aangehaald dat eventuele nieuwe woon – of zorgfuncties zich op de footprint van het bestaande zwembad zullen moeten realiseren. Bijgevolg kunnen naar inrichting en beheer wel een aantal voorschriften worden vastgelegd, met het oog op de vrijwaring van en de goede relatie met het Heldenpark.

12 Beslissing van de bevoegde administratie inzake milieueffectenrapportage

Vlaamse overheid

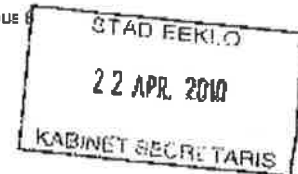


Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 6
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van Eeklo
Tav Dhr. Waelput
Industrielaan 2
9900 Eeklo



uw bericht van
15 april 2010

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE-MER/OHPL0685/10-

bijlagen

vragen naar e-mail
bael.fube@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.70.79

Datum
21 APR. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Heidenpark Eeklo

Decreet van 5 april 1985 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals
aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse
Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
("PlanMER-besluit")

Beslissing

Geachte,

Met uw brief licht u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.51 van het planMER-decreet het
screeningsdossier ingediend lende de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een
planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0685 bij de administratie behandeld.

Znaals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenoemen plan en heeft de relevante
milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die er toe strekken te kunnen concluderen dat het uitgeworpen
onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen
diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenoemen plan geen aanleiding geeft tot
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te brengen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling
van het plan.

Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s), via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc. Veneco, Port Arthurlaan 11, 9000 Gent.

Gemeentelijk RUP

Heldenpark, Eeklo

Stedenbouwkundige voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN		
VERORDENEND	TOELICHTING	
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN		
<p>1. Werken en constructies van openbaar nut</p> <p>Werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Constructies in functie van openbaar nut mogen enkel ingeplant worden in de zone ten oosten van de zichtas (art. 7).</p>	<p><i>Werken i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, aanleg (ondergrondse) nutsleidingen,...</i></p> <p><i>Constructies i.f.v. openbaar nut = bv. verdeelcabines voor distributie</i></p> <p><i>Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanleg waterbufferbekkens, wadi's, aanpassingswerken aan riolering, e.d.</i></p>	

ART 1. PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: OVERIG GROEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. Dit gebied heeft zowel een esthetische, sociale, openbare als recreatieve functie.</p> <p>Gebouwen verbonden aan sociale, recreatieve, sport- en jeugdactiviteiten dienen geclusterd voor te komen in het park. Hiervoor zijn op het grafisch plan, naast het centrale gebouw, twee specifieke zones in overdruk aangeduid (zone A genaamd 'jeugd- en sportcluster' en zone B, genaamd 'verenigingscluster').</p> <p>Buiten deze specifieke zones en op het bestaande centrale gebouw na, is er geen bebouwing toegelaten in het park.</p> <p>De verschillende clusters kunnen verbonden worden door en landschappelijk ingekleed worden met sociaal, educatieve, sport- en spelelementen, waardoor buiten deze clusters open sport- en spelzones kunnen bestaan.</p> <p>Het tijdelijk plaatsen, waaronder begrepen wordt max. 8 weken per jaar, van verplaatsbare constructies is buiten deze zones wel toegelaten.</p>	<p><i>Bedoeling is om bebouwing, naast het centraal gelegen kasteel, in deze 2 zones te clusteren, beiden gelegen aan de oostzijde van het park, tegenaan de woningen in de Sportstraat. Het westen van het park moet volledig vrij van bebouwing blijven.</i></p> <p><i>Het centraal gelegen gebouw betreft het kasteel Heldenpark (voorheen Oaklands), opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (aangeduid art. 8).</i></p> <p><i>Onder sociaal, educatieve, sport- en spelelementen worden begrepen: zandspeelplek (met speeltoestellen), speelnatuurstrip, speelbos, minigolf, ...</i></p> <p><i>Onder het tijdelijk plaatsen van constructies worden begrepen bv. een open lucht podium teneinde publieke evenementen mogelijk te maken (bv. 'helden in het park').</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ De aanleg van natuurlijke waterberging; ▪ Reliëfwijzigingen i.f.v. 'speelnatuur'-ruimte; 	

ART 1. PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: OVERIG GROEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het park bestaat uit streekeigen beplanting met bijhorend parkmeubilair.</p> <p>Het park wordt door art.7 'aanduiding voor zichtas' opgesplitst in een oostelijke en westelijke helft.</p> <p>In de zone ten oosten van de zichtas zijn nieuwe recreatieve, sport- en jeugdactiviteiten toegelaten, inclusief jeugdverblijf in functie van organisatie van jeugdkampen, waarbij de bebouwing zich dient in te planten binnen de clusters A en B aangeduid in overdruk.</p> <p>In de zone ten westen van de zichtas ligt de nadruk op de natuurlijkheid, het landschapsaesthetische en ecologische aspect van het park.</p> <p>De bestaande open sportzone in het noorden van het plangebied kan behouden blijven.</p> <p>2. Jeugd-/sportcluster</p> <p>In de zone op het grafisch plan aangeduid met een overdruk A zijn jeugd- en sportactiviteiten toegelaten.</p> <p>De bebouwde oppervlakte binnen de zone in overdruk bedraagt max. 30% van de zone. De inplanting van nieuwe bebouwing is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, en het realiseren van een landschappelijke relatie met het park niet in de weg staat. De landschappelijke relatie is indicatief weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>De hoogte van de bebouwing bedraagt max. 9,00m.</p> <p>3. Verenigingscluster</p> <p>In de zone op het grafisch plan aangeduid met een overdruk B zijn lokale activiteiten toegelaten die te maken hebben met het verenigingsleven of</p>	<p><i>Onder bijhorend parkmeubilair wordt begrepen: banken, sculpturen, verlichting, gegroepeerde fietsparkeerfaciliteiten, ...</i></p> <p><i>Naast de clusters waarin bebouwing kan voorkomen, kunnen in de zone ten oosten van de zichtas ook 'laagdynamische' verhardingen zoals een krulbolbaan, petanquebaan, minigolf, ... aangelegd worden.</i></p> <p><i>Jeugdverblijf i.f.v. organisatie van jeugdkampen: bv. overmachten scouts, chiro, KLJ, ...</i></p> <p><i>De open sportzone = het bestaande grasveld waarop onder meer voetbal gespeeld wordt.</i></p> <p><i>Jeugd- en sportactiviteiten = speeltoestellen, voorzieningen en activiteiten voor jeugdwerking, kinderopvang, buitenschoolse opvang, kogelstoten, verspringen, zandbak, krulbollen, hamerslingeren, ...</i></p> <p><i>Bij de voorlopige vaststelling van het RUP bedraagt de bebouwde oppervlakte ongeveer 1950 m² voor een totale zone A van ongeveer 8160 m², wat neerkomt op ongeveer 24% bebouwing.</i></p> <p><i>Activiteiten die te maken hebben met het verenigingsleven: vergaderlokaalje, krulbol, schutterstoren, cafetaria, snackbar,</i></p>

ART 1. PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: OVERIG GROEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>met sociaal-economische streekontwikkeling. Max. 30% van de zone mag bebouwd worden. De inplanting van nieuwe gebouwen is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, aansluitend op de bestaande bebouwing. De hoogte van de bebouwing bij nieuwbouw en uitbreiding bedraagt max. 6,00m. De vergunde schutterstoren kan steeds herbouwd worden met eenzelfde hoogte.</p> <p>4. Te behouden erfgoedwaarde Het bestaande, centraal gelegen gebouw op het grafisch plan aangeduid met ●, dient verplicht behouden te blijven. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verbouwen binnen het bestaande volume voor zover de uiterlijke en authentieke karakteristieken van het gebouw niet worden gewijzigd (rood bakstenen metselwerk, symmetrische gevelopstand, leien bedaking met dakkapellen, middentravee, driezijdig uitgebouwde zijrisalieten); ▪ herbouwen op dezelfde plaats in het geval het bestaande gebouw is getroffen door overmacht en renovatie structureel gezien niet mogelijk is (in dit geval hoeft erfgoedwaarde niet te worden behouden); ▪ Toevoegen van constructies aan de buitengevel in functie van veiligheid, esthetiek, energie of toegankelijkheid, zonder toename van het nuttige volume. 	<p>repetitiefokaal, ... Momenteel is het provinciaal streekhuis gevestigd in het kasteel (centrale gebouw). Bij gebrek aan ruimte kan beroep gedaan worden op gebouwen gelegen in de verenigingscluster voor sociaal-economische streekontwikkelings-activiteiten. De totale oppervlakte van de verenigingscluster bedraagt 2364 m², de bebouwing 559 m². In totaal mag 700m² (= 30%) van de zone bebouwd worden.</p> <p>Het centraal gelegen gebouw betreft het kasteel Heldenpark (voorheen Oaklands), opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Uit inventaris bouwkundig erfgoed: Kasteel Heldenpark: Landhuis in eclectische stijl. Rood bakstenen metselwerk met knipvoegen en sierankers, verlevendigd met gepleisterde omlijstingen van de muuropeningen en dito hoekkettingen. Symmetrische gevelopstand van dubbelhuis van twee bouwlagen en souterrain onder leien bedaking met dakkapellen. Middentravee met deur en rondboogvormig drielicht op de bovenverdieping uitlopend in getrapt dakvenster. Driezijdig uitgebouwde zijrisalieten, links met torenvormig dakvenster met koepeldak en rechts met overluidelde puntgevel met windveren. Getoogde vensters. Getoogde deur met bewaard schrijnwerk en glas-in-lood voorafgegaan door open portiek op ijzeren zuiltjes. Zijgevels voorzien van licht uitspringende risalieten met zijgangen, hoger opgetrokken in overluidelde puntgevels. Gelijkaardige achterzijde eveneens met uitbouwen en erker. Interieur: Het salon rechts van de inkomhal bewaart nog de authentieke houten lambriseren en plafondbeschildering met arabesken. Links van de hal goed bewaarde eetkamer met houten lambriseren en beschilderd plafond met trompe-l'oeil met hemel en putti, houten schouwbekleding met spiegel. Het betreffen aanpassingen in functie van externe regelgeving: bv. op vlak van veiligheid (bv. brandweertreppen,...), toegankelijkheid (bv. hellend vlak,...), om te voldoen aan normen van energieprestatie, ...</p>

ART 1. PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: OVERIG GROEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>5. Verhardingen Verhardingen beperken zich tot de noodzakelijke toegangen tot het park en de gebouwen en tot paden voor niet gemotoriseerd verkeer. Paden dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>Noodzakelijke toegangen tot de gebouwen zijn bv. toegangen in functie van diensten, leveringen en interventiediensten. Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: bv. wandel- en fietspaden,... De bestaande parking, gelegen vooraan het park, heeft een uitdovend karakter. Bij herontwikkeling van de huidige zwembadsite dienen voldoende parkeerplaatsen en fietsinfrastructuur aangelegd. Het kasteel is in erfpacht gegeven. In de overeenkomst lezen we "de opstalgever stelt 10 parkeerplaatsen ter beschikking die voorbehouden worden voor de opstalhouder en gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van het in opstal gegeven goed. Tevens dient een degelijke fietsenstalling of fietsfaciliteiten voorzien te worden in de onmiddellijke nabijheid van het in opstal gegeven goed. De rechten kunnen uitgeoefend worden gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst."</p> <p>Het plaatsen van reclameborden ontsiert het Heldenpark.</p>
<p>6. Reclame Het plaatsen van reclamepanelen is niet toegelaten.</p>	
<p>7. Landschappelijke link De gele pijl op het grafisch plan aangegeven duidt op een landschappelijke relatie die dient gerealiseerd te worden tussen de jeugd- en sportcluster en het Heldenpark.</p>	

ART. 2: RESIDENTIËLE PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN		
VERORDENEND	TOELICHTING	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		
<p>1 Algemeen</p> <p>Het gebied is bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen met bijhorende tuin.</p> <p>In nevenfunctie zijn toegelaten: vrije beroepen, diensten, kantoren en kleinschalige logies. De nevenfunctie heeft een max. vloeroppervlakte van 100 m².</p> <p>In onderhavige zone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie.</p>	<p>Binnen onderhavig artikel bevindt zich één meergezinswoning, nl. in de Sportlaan nr.7, aangebouwd aan Pinehurst, een gebouw opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanbouw heeft 5 bouwlagen en een plat dak. In het geval vergund of vergund geacht kan deze constructie behouden blijven.</p> <p>Bij logies gaat het om niet-permanente wooneenheden.</p>	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN		
<p>1. Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; De bestaande of gewenste woondichtheid; De inpassing in de omgeving. 	<p>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op de verenigbaarheid met hun omgeving, wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</p>	
<p>2. Inplanting van de gebouwen</p> <p>De gebouwen dienen te worden ingeplant binnen de bouwzone aangeduid op het grafisch plan en op min. 5,00m van de perceelsgrenzen.</p>	<p>De bouwzone is identiek als destijds opgenomen in het BPA nr.5 Burgemeester L. Pussemierstraat en omgeving (ondertussen vervallen). Het BPA is voor de woningen gelegen langsheen de Sportlaan volledig</p>	

ART. 2: RESIDENTIËLE PARKZONE - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>3. Bijgebouwen De bestaande, reeds vergunde bijgebouwen kunnen behouden blijven en herbouwd worden op dezelfde locatie. Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegestaan, evenmin kunnen bijgebouwen uitbreiden.</p> <p>4. Hoogstammen De percelen binnen onderhavige parkzone dienen maximaal als waardevol groen geheel binnen het straatbeeld behouden te blijven. De aanwezige hoogstammen binnen de residentiële parkzone dienen alle behouden te blijven. Enkel zieke/kaprijpe bomen kunnen verwijderd worden. In dit geval is heraanplanting verplicht op hetzelfde perceel.</p> <p>5. Afsluitingen Afsluitingen tussen de percelen onderling dienen te bestaan uit groene hagen, al dan niet aangevuld met een draadafsluiting.</p>	<p><i>gerealiseerd. Het BPA voorzag ruime afstanden tot de rooilijn met de sportlaan en de Oostveldstraat. De bouwdiepte werd beperkt tot 20m en voor 2 kavels op de hoek 22m. Hierdoor bevinden er zich veel hoogstammen vóór de woningen en in de tuinzone van de woningen. Het is de bedoeling deze situatie te behouden.</i></p> <p><i>Voor het kappen van hoogstammen is een stedenbouwkundige vergunning vereist. In het geval van heraanplant zal door de dienst stedenbouw het advies van de dienst leefmilieu van de stad Eeklo eerst ingewonnen te worden.</i></p>

ART. 3: ZONE VOOR RANDSTEDELIJK WONEN IN HET GROEN - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De aan het wonen verwante activiteiten zijn toegestaan als nevenbestemming, voor zover ze integreerbaar zijn binnen de omgevingsaanleg. Wanneer de functies in pandig gerealiseerd worden, kunnen ze per bouwblok maximaal 1/3 van het nuttige gelijkvloerse vloeroppervlak beslaan.</p> <p>De woningen worden opgericht onder de vorm van meergezinswoningen.</p> <p>In deze zone dienen parkeerplaatsen te worden aangelegd, nodig voor het opvangen van het bestemmingsverkeer voor het Heldenpark én voor de activiteiten in deze zone.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante activiteiten. Het gaat om handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nutsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>De bestaande activiteiten (skateterrein, minigolf, ...) kunnen behouden blijven voor zover ze passen binnen het ontwerp van de site. Eventueel moeten ze opnieuw worden vormgegeven.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes en garages.</p> <p>Door de oprichting van meergezinswoningen, kan een voldoende hoge densiteit gerealiseerd worden, met een maximaal behoud van de open ruimte. Wanneer deze open ruimte kwaliteitsvol ingericht wordt, kan een landschappelijke link gecreëerd worden met het Heldenpark.</p> <p>Parkeren in het Heldenpark wordt herleid tot enkel parkeren i.f.v. interventiediensten en leveringen, teneinde het park zijn parkarakter maximaal terug te geven. Gelet op de functies in het park, moeten er in de onmiddellijke omgeving voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn. Deze zullen zich situeren binnen de zone voor randstedelijk wonen.</p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal</p>	<p>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op de verenigbaarheid met hun omgeving, wat schaal en ruimtelijke impact</p>

ART. 3: ZONE VOOR RANDSTEEDELIJK WONEN IN HET GROEN - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting van de gebouwen De totale bebouwde oppervlakte mag met max. 10% toenemen t.o.v. de huidige oppervlakte. De huidige footprint is voor minstens $\frac{3}{4}$ van de oppervlakte de inplantingsplaats voor nieuwe bebouwing. - Dimensionering van de gebouwen De gebouwen hebben een maximale hoogte van 10,00m. Het aantal volumes dat ingeplant wordt binnen de zone bedraagt maximaal 3. 2. Verharding De hoeveelheid verharding binnen de site bedraagt max. 50%. 3. Parkeerplaatsen De parkeerplaatsen zijn maximaal landschappelijk ingekleed en worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. 4. Landschappelijke inkleeding De niet bebouwde ruimte wordt op een kwalitatieve manier vormgegeven. Er dient een landschappelijke relatie ontworpen te worden tussen het Heldenpark en onderhavige zone voor randstedelijk wonen in het groen. De hoogstammen gesitueerd binnen het Heldenpark komen qua soort terug in de beplanting van onderhavige zone. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd. 5. Reclame 	<p>betreft.</p> <p><i>De bebouwde oppervlakte binnen de zone voor randstedelijk wonen in het groen bedraagt bij de voorlopige vaststelling van het RUP ong. 1910 m². De totale oppervlakte van de zone bedraagt 17.570m².</i></p> <p><i>De schaal van de nieuwe volumes moet overeenstemmen met die van de huidige bebouwing. Het oude zwembad heeft eveneens een hoogte van ca. 10 m.</i></p> <p><i>Momenteel bevinden zich op de site een minigolf, skatepiste, tennisterreinen, vergaderzalen, refter, slaapegelegenheid, parkeerplaatsen...</i></p> <p><i>De hoeveelheid verharding zal worden gereduceerd teneinde meer een park tot ontwikkeling te laten komen.</i></p>

ART. 3: ZONE VOOR RANDSTEDELIJK WONEN IN HET GROEN - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
Het plaatsen van reclamepanelen is niet toegelaten.	

ART. 4: ZONE VOOR WONEN - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	<p>Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>De opname van dit artikel in het RUP, betreft een verfijning van het gewestplan op perceelsniveau. Zo waren de 3 zones die op onderhavig RUP vallen binnen art. 8 op het gewestplan aanvankelijk bestemd als parkgebied/woongebied en als recreatiegebied/woongebied.</p> <p>In praktijk betreft het een rechtzetten van de bestaande toestand.</p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1. Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; ▪ De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; ▪ De bestaande of gewenste woondichtheid; ▪ De inpassing in de omgeving. 	

ART. 5: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LIJNINFRASTRUCTUUR		
VERORDENEND	TOELICHTING	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		
Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN		
De inrichting dient het langzaam rijden van gemotoriseerd verkeer op een belangrijke doorgangsweg te bewerkstelligen. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.	<p><i>De Oostveldstraat is in het mobiliteitsplan van Eeklo en in het GRS Eeklo geselecteerd als lokale weg 1.</i></p> <p><i>Voor een lokale weg 1 is de verbindende, lokale functie van belang. Deze wegen verbinden de nabijegelegen gemeenten en dorpen met elkaar. Ze hebben geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau.</i></p>	

ART. 6: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR LANGZAAM VERKEER	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Op het grafisch plan is indicatief, bij wijze van aanduiding, een zone voor doorgang voor langzaam verkeer aangeduid. De plaats van deze doorgang is vrij te bepalen, en is op het grafisch plan slechts schematisch weergegeven.	
De indicatieve aanduiding voor langzaam verkeer verbindt de Geraniumstraat en verder het Scoutspad met de Oostveldstraat over art. 1 'parkzone' heen.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De doorgang voor langzaam verkeer wordt aangelegd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.	

ART. 7: AANDUIDING VOOR ZICHTAS	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze aanduiding is bedoeld voor de creatie van een zichtas.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De zichtas moet instaan voor een open zicht, vrij van obstakels tussen de achterzijde van het kasteel heldenpark en het scoutspad.	

ART. 8: GEBOUWEN UIT INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED		
VERORDENEND	TOELICHTING	
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		
De op het grafisch plan met ▲ aangeduide gebouwen zijn een selectie van deze opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze gebouwen kunnen enkel in het geval van heikracht afgebroken worden. Enkel instandhoudingswerken, intern verbouwen binnen het bestaande volume en uitbreiding in functie van externe regelgeving zijn toegelaten.	Binnen het plangebied zijn er 4 bouwwerken welke opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. 3 bouwwerken vallen onder onderhavig artikel. Bepalingen voor het kasteel Heldenpark (voorheen Oaklands) zijn eveneens opgenomen binnen art. 1. Het stedelijk zwembad heeft voor de stad minder waarde en kan gesloopt worden.	

