Eeklo

RUP “Stedelijk inbreidingsproject Boelare - Kerkstraat”

Stedenbouwkundige voorschriften

Destelbergen, 03-11-2016

Eeklo

RUP “Stedelijk inbreidingsproject Boelare - Kerkstraat”

Stedenbouwkundige voorschriften

Destelbergen, 03-11-2016

panhuisstraat 1 | B-9070 destelbergen | tel 32 (9) 251 22 22 | fax 32 (9) 251 22 28 | e-mail info@veneco.be | www.veneco.be

COLOFON

Dit document is een publicatie van
Stad Eeklo

Industrielaan 2

9900 Eeklo

Secretariaat: 09/218.28.40

Dossierverloop
Plenaire vergadering: 10/05/2016

Voorlopige vaststelling door GR: 27/06/2016

Openbaar onderzoek: 01/08/2016 t.e.m. 29/09/2016

Advies GECORO: 26/10/2016

De normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:
(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:
(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand
- Blad 4: Het register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van ……. Op bevel, …… de voorzitter Odette Van Hamme	 …… de secretaris Meike Van Grembergen
Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd Van …… tot ……. Op bevel, …… de burgemeester Koen Loete	 …… de secretaris Meike Van Grembergen
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van …… Op bevel, …… de voorzitter Odette Van Hamme	 …… de secretaris Meike Van Grembergen

Voor Veneco[2] …… Tina Verschueren, Ruimtelijk planner

INHOUDSTABEL

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN…… 3

SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN…… 11

ART. 1 PROJECTZONE VOOR WERKEN

ART. 2 PROJECTZONE VOOR WONEN

ART. 3 AANDUIDING IN OVERDRUK: RESIDENTIËLE PARKZONE

ART. 4 AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENZONE

ART. 5 AANDUIDING IN OVERDRUK: RECONVERSIE SCHOOLGEBOUW

ART. 6 INDICATIEVE AANDUIDING: PRIMAIRE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING

ART. 7 INDICATIEVE AANDUIDING: SECUNDAIRE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
1 Ontwikkeling als één geheel De volledige zone dient als één geheel ontworpen te worden. De ontwikkeling kan in verschillende fases worden gerealiseerd, maar moet gebeuren op basis van een totaalplan voor de volledige site. Bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie worden gevoegd die een totaalplan voor de site bevat. De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de vergunningsaanvraag voldoet aan de voorschriften. De inrichtingsstudie moet inzicht geven in: • de bestaande toestand van het terrein en de gebouwen met een analyse van de verschijningsvorm en bouwfysische toestand, de bouwkundige geschiedenis en inventarisatie van de erfgoedwaarden; • het inrichtingsconcept van de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing als voor de private en publieke groenruimtes; • de functionele invulling van de site en de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie; • de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site, zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer en de organisatie van het parkeren van auto's en fietsen; • de landschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verharding tussen verharde en onverharde ruimtes; • de relatie van de site met de omgeving en de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.	*De gedetailleerde invulling van het gebied wordt niet in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.* *De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
Een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd voor een afzonderlijk deelgebied of een aaneengesloten eigendom binnen de projectzone, op voorwaarde dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met het totaalplan.	*Indien een deelgebied of aaneengesloten eigendom afzonderlijk wordt ontwikkeld, mag deze realisatie de ontwikkeling van de rest van de projectzones niet hypothekeren en de visie op de inrichting van het ganse binnengebied niet schaden.*
2 Beeldkwaliteitsplan In het ontwerp van het inbreidingsproject dient rekening gehouden te worden met de principes en de aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan voor het stadscentrum van Eeklo, zowel wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de typologie, vormgeving, materiaalgebruik, ed. van de gebouwen en constructies. In het beeldkwaliteitsplan staan verschillende principes voor bebouwing in het centrum opgelijst. Van belang voor voorliggend RUP zijn de aanbevelingen voor dwarsstraten en binnengebieden: • Kleurenpalet: traditionele roodbruine baksteen in de dwarsstraten; gradiënt van wit naar roodbruin in de dwarsstraten grenzend aan de N9. • Materialenpalet: traditionele rode of roodbruine baksteen; lichte faiencetegels met gekleurde accenten; witte, beige of lichtgrijze bepleistering in harmonie met de waardevolle erfgoedpanden. • Dakprofielen: traditionele dakvormen (zadeldaken parallel met de straat, combinatie van zadeldak met puntgevels) inzetten als ontwerpprincipe binnen hedendaagse vormgeving. Kleine variaties in de hoogte van de kroonlijst is wenselijk. In de binnengebieden moet de aandacht gaan naar de vormgeving van de oorspronkelijke industriële activiteit (sheddaken, industrieel grid). • Bouwhoogte: 2 tot 3 bouwlagen plus dak voor Boelare, met toelating van forsere projecten op de hoeken met andere hoofdstraten, m.u.v. de hoeken met smalle dwarsstraten; 2 bouwlagen plus dak voor smalle dwarsstraten; afbouw naar 3	*Op 27/04/2015 keurde de gemeenteraad van Eeklo het beeldkwaliteitsplan "Groen-wit Eeklo", opgemaakt door plusofficearchitects, goed.* *Het beeldkwaliteitsplan legt de na te streven vormgeving, materiaalgebruik, inplantingsregels, … vast voor de gebouwen en de publieke ruimte in het centrum. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de typische kenmerken van de bebouwde en publieke ruimte op een duurzame manier te ontwikkelen.* *Het materialenpalet is in de eerste plaats eerlijk, een materiaal toont wat het is en probeert niet op een ander materiaal te gelijken.* *Puntgevels brengen variëteit in het hoogteprofiel van de straat. Ze doorbreken de strenge linearitei. Puntgevels kunnen verschillende hoogteprofielen in de straat op een slimme manier oplossen en leveren extra bewoonbare oppervlakte op.* *De maximale bouwhoogte wordt bepaald volgens de meest voorkomende hoogte in de straat.*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
bouwlagen op de hoeken van de N9 en de lage dwarsstraten; inbreidingsprojecten kunnen projectmatig een hoogteaccent bevatten, afgestemd op de omgeving.	
Voor wat betreft toekomstige inbreidingsprojecten worden volgende aanbevelingen gedaan: • Binnen het inbreidingsproject moet aandacht zijn voor kwalitatieve zachte doorsteken die Eeklo ook in noord-zuid richting doorwaadbaar maken. • Het inbreidingsproject bestaat steeds uit de aanleg van een karakteristieke 'tuin'. Dit kan een sponsbos of botanische tuin zijn, met aandacht voor grote boomsoorten die mogen uitgroeien tot monumenten of toekomstbomen. • Het parkachtige karakter moet benadrukt worden, met bomen van de eerste en tweede grootteorde. Het is vooral belangrijk om de bestaande bomen te respecteren en de ruimte te geven, en de ingrepen te beperken tot opfrissen/herontwerpen/functioneel invullen van het grondniveau. • In de binnengebieden moet gestreefd worden naar extra kwaliteit voor de buurt. Elk inbreidingsproject moet naast de bebouwing ook bestaan uit het aanleggen van een groene publieke tuin en groene groepsparkingen voor de omwonenden. • Bij kwaliteit voor de buurt hoort ook het vergroenen van platte daken, in het bijzonder bij platte daken die zichtbaar zijn voor omringende woongelegenheden. Dit kan onder de vorm van extensieve groendaken of intensieve daktuinen. De daktuin zelf kan een bijzonder ontwerp zijn.	*Binnen de stad Eeklo wordt bewust ingezet op inbreidingsprojecten in de reeds bestaande bouwblokken, geleidelijke verdichting of herontwikkeling van inactieve fabrieksites. Zo kan het rijke landschap rondom het stadscentrum gevrijwaard blijven van de verkavelingsdruk. Het grote potentieel van de inbreidingsprojecten in Eeklo ligt in de grootte van de bouwblokken.*
Het spoorbos moet verder uitgebouwd worden als groene drager. Aanbevelingen hierbij zijn: • Extensieve begroeiing: een extensief beheer van grasland kan de biodiversiteit versterken. • Sponbos als wadi: beter één boom die kan uitgroeien dan 5	*Het Melkerijpad is in de eerste plaats een groene fiets- en*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
boompjes die elk jaar moeten worden gesnoeid. De visuele impact is groter, er moeten minder parkeerplaatsen worden geschrapt, het onderhoud wordt beperkt en de plant blijft gezonder.	*voetgangersverbinding. Het eerder extensieve karakter ondersteunt dit. Los van de recreatieve functie fungeert het ook als een groene verbinding voor kleine diersoorten.* *In de aanpalende groene percelen kunnen waterinfiltratiebekkens worden gegraven voor de opvang van regenwater van nieuwbouwprojecten. Een extensief beheer van grasland kan de biodiversiteit versterken.*
3 Bestaande activiteiten en voorzieningen De bestaande activiteiten en voorzieningen in het binnengebied kunnen behouden blijven en dienen op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden in het inbreidingsproject.	*Het betreft het handelshof Boelare, het tuincentrum Hermie, het jeugdcentrum en het voormalige schoolgebouw (bouwkundig erfgoed). Binnen het inbreidingsproject dient gezocht te worden naar de potenties en/of de meerwaarde van de gebouwen in het binnengebied.*
4 Langzaam verkeer Nieuwe woon- en werkontwikkelingen in het binnengebied dienen zodanig ontworpen te worden dat ze optimaal aansluiten op de fiets- en voetgangersverbindingen in en rondom het plangebied. Bij elke nieuwe ontwikkeling dient aandacht besteed te worden aan het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen.	
5 Gemotoriseerd verkeer Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten aan de randen van het bouwblok, en mag het plangebied niet doorkruisen. Doorgaand verkeer doorheen het plangebied is niet toegelaten, uitgezonderd voor hulpdiensten. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn in alle projectzones toegelaten vanaf de Kerkstraat, de Teirlinckstraat en Boelare, maar dienen tot een minimum beperkt te blijven.	*Doorheen het plangebied is geen doorgaand verkeer toegelaten van de ene naar de andere kant (tussen Boelare en Kerkstraat, Kerkstraat en Teirlinckstraat, Boelare en Teirlinckstraat), maar ook niet binnen en tussen de projectzones (bv. inrijden langs Boelare via de projectzone voor werken en weer buitenrijden naar Boelare via de projectzone voor wonen).* *Gemotoriseerd verkeer is dus enkel toegelaten aan de randen van het bouwblok. Concreet betekent dit dat alle toegangen doodlopend zijn of*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
	een lusbeweging maken binnen de projectzones, en dat auto's telkens een terugkerende beweging moeten maken om het plangebied weer te kunnen buitenrijden. *Deze maatregel dient om sluipverkeer door het binnengebied te vermijden, en zo de leefbaarheid en woonkwaliteit in het inbreidingsproject te garanderen.* *Fietsers en voetgangers kunnen zo ook het binnengebied doorkruisen zonder gehinderd te worden door autoverkeer.*
Om bovengrondse autocirculatie tot een minimum te herleiden, dienen de parkeervoorzieningen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, zo dicht mogelijk bij de toegangen tot het binnengebied georganiseerd te worden. Parkeren gebeurt bij voorkeur ondergronds. Bovengronds parkeren dient tot een minimum beperkt te blijven. Parkeerboxen zijn niet toegelaten. Parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk gemeenschappelijk georganiseerd te worden.	*Door de parkeerhavens aan de rand van het bouwblok te organiseren kan het binnengebied vrijblijven van autoverkeer.* *De voorkeur wordt gegeven aan het ondergronds parkeren, om de bovengrondse autocirculatie en - aanwezigheid te beperken. Voor bezoekers kunnen nabij de toegangen kleine bezoekersparkings voorzien worden.* *Waar (bouwtechnisch en ruimtelijk) mogelijk dienen de parkeervoorzieningen bij de verschillende functies in het binnengebied gemeenschappelijk georganiseerd te worden. Zo is het opportuun om onder een schakelgebouw, dat de verbinding maakt tussen de projectzones, een ondergrondse parking te voorzien. De parkeerplaatsen kunnen dan gemeenschappelijk gebruikt worden door bewoners (vooral 's avonds en in het weekend) en door de bezoekers/werknemers van de handelszaken, bedrijven, ed. (vooral overdag).* *Gemeenschappelijk parkeren moet het uitgangspunt zijn. Enkel indien uit een grondige studie en motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt dat gemeenschappelijk parkeren niet mogelijk is, kan van dit principe worden afgeweken.*
6 Waterparagraaf Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied moet de	*Voor alle werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied is*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
prioriteit steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken moet opgevangen worden in een hemelwaterput. Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht (WC's, buitenkraan, …). De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratie- of buffervoorziening.	*de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Verder moet worden voldaan aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.*
Bij de aanleg van verhardingen (voetpaden, parkings en inritten) moet, ongeacht de afmetingen, maximaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatend funderingsmateriaal, tenzij dit om specifieke redenen zoals stabiliteit, draagkracht of milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. Infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien er, na grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, blijkt dat er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een afdoende gedimensioneerde infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of infiltratievoorziening, welke bij voorkeur wordt aangesloten op het lokale grachtenstelsel.	*Om de infiltratie van regenwater ter plaatse te garanderen dient bij verharding waar mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding.*
Het plangebied ligt in een infiltratiegevoelige zone volgens de watertoetskaarten. Infiltratie van hemelwater is dus technisch mogelijk.	*Het plangebied ligt in een infiltratiegevoelige zone (klasse 2 – normenkaart provinciaal beleidskader). Volgens de bodemkaart is de grond in het plangebied samengesteld uit een antropogene bodem. In de directe omgeving komt volgens de bodemkart vochtig en droog zand voor.* *Infiltratie is hier technisch mogelijk.* *Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (05/07/2013) bedragen de afmetingen van een infiltratievoorziening: een infiltratie-oppervlakte van 400m^2/ha afwaterende oppervlakte en een buffervolume van 250m^3/ha afwaterende oppervlakte.*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
Indien er in het plangebied een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m^2 wordt aangelegd, dient bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te worden voorzien, bovenop de geldende verordening. Voor de infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlakte van min. 400m^2 per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van min. 330m^3 per ha verharde oppervlakte. Een noodoverlaat wordt op maaiveldhoogte aangesloten op de gracht, of bij gebrek hieraan op de openbare riolering. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's of grachten) hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen) omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn. De infiltratievoorzieningen kunnen best gemeenschappelijk worden aangelegd. Ook bij buffering geniet een bovengrondse voorziening de voorkeur. Bij een bovengrondse buffervoorziening wordt geadviseerd om ze waterdoorlatend aan te leggen zodat eventuele infiltratie van hemelwater niet onmogelijk wordt gemaakt.	*Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m^2 wordt aanbevolen bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.*
7 Groendaken Platte daken, van zowel woningen als bedrijfsgebouwen, dienen verplicht uitgevoerd te worden als groendaken. Bij bedrijfsgebouwen kan hier enkel gemotiveerd van afgeweken worden omwille van bouwtechnische redenen.	*Een groendak is een dak waarvan de bedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De planten zorgen voor een vertraagde infiltratie van hemelwater.* *Groendaken dragen ook bij tot de landschappelijke inpassing van een constructie en tot de ruimtelijke kwaliteit van de buurt.* *De groendaken kunnen ingericht worden als extensieve groendaken of intensieve daktuinen.*

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de totale contour van het RUP, ook voor de delen die niet gelegen zijn binnen een projectzone, waar de gewestplanbestemming behouden blijft.

VERORDENEND	TOELICHTING
8 Behoud gewestplanbestemming De bestemming wonen van het gewestplan blijft behouden voor die (delen van) percelen binnen het plangebied, die niet tot een projectzone behoren. De algemene voorschriften van voorliggend RUP zijn van toepassing op alle werken, wijzigingen en handelingen die binnen deze randzones worden uitgevoerd.	*Het betreft voornamelijk percelen die zich aan de rand van het bouwblok bevinden.*

SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART 1. PROJECTZONE VOOR WERKEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone is bestemd voor het uitoefenen van economische activiteiten van lokale aard, welke behoren tot één van volgende categorieën: • KMO en ambachtelijke bedrijvigheid; • detailhandel; • kantoren; • diensten en voorzieningen; • vrije beroepen; • horeca;	*De projectzone is bedoeld om binnen de stad, aansluitend bij het centrumwinkelgebied, ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid en stedelijke functies en voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan: kleine, niet-hinderlijke ondernemingen of ambachtelijke bedrijven (productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen, …) starters, lokale handel (bv. buurtwinkel), vrije beroepen (advocatenbureau, architectenbureau, …), kantoren, diensten en voorzieningen (apotheek, tandartsenpraktijk, …) ed. De nadruk dient te liggen op de lokale schaal van de activiteiten. Bovenlokale activiteiten zijn niet toegelaten.* *De bestaande ondernemingen binnen de zone kunnen behouden blijven en op hun huidige locatie worden uitgebreid of versterkt.*
Binnen de zone is ook een beperkt percentage wonen toegelaten, met een densiteit van max. 15 woningen/ha.	*Verweven met deze lokale bedrijvigheid is er ook een percentage wonen toegestaan, dat echter ondergeschikt moet blijven aan de economische activiteiten.* *15 woningen/ha komt neer op 16 woningen.*
De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: • grootschalige detailhandel; • groothandel; • inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten; • vervuilende of milieubelastende activiteiten.	*Grootschalige detailhandel betreft een individuele distrubutie-eenheid groter dan 1.000m^2 bruto vloeroppervlakte.* *Seveso-bedrijven kunnen zich niet vestigen op het terrein.*

ART 1. PROJECTZONE VOOR WERKEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
De niet bebouwde ruimte kan aangewend worden i.f.v. • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van de projectzone, zoals interne wegenis, parkeervoorzieningen, kleinschalige infrastructuur, openbare groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; • fiets- en voetgangersverbindingen; • tuinen of buitenruimtes bij de individuele woningen.	*Onder kleinschalige infrastructuur kan hier worden verstaan: fietsenstallingen, brievenbussen, informatieborden, ed.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: • een goed nabuurschap en de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van de niet bebouwde ruimte; • een kwaliteitsvolle vormgeving en afwerking van de bedrijfsgebouwen. De projectzone mag voor max. 50% bebouwd worden. De bebouwing binnen de zone, zowel de bedrijfsgebouwen als de individuele woningen, dient een harmonieus geheel te vormen, ook met de bebouwing in de andere projectzones binnen het plangebied, en dient zich te integreren in de omgeving.	*Om een goed nabuurschap te creëren, worden gepaste overgangen voorzien tussen de projectzone en de in de omgeving aanwezige functies, zodat eventuele hinder voor omwonenden beperkt wordt.* *Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er maatregelen moeten genomen worden om het ruimtegebruik te intensifiëren, onder de vorm van verdichten, stapelen, meervoudig ruimtegebruik, ed. Hierbij gelden als randvoorwaarden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren. Een kwalitatieve (groen)inrichting van de niet bebouwde ruimte draagt bij tot de ruimtelijke inpassing van de projectzone.*

ART 1. PROJECTZONE VOOR WERKEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
De niet-bebouwde ruimte kan verhard worden i.f.v. de activiteiten binnen de projectzone. Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen hierop zijn enkel toegestaan omwille van (milieu)technische redenen, mits grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.	*Waterdoorlatende verharding wordt niet toegestaan, in het geval er kans is op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging. Wanneer de activiteiten het niet toelaten, bv. in het geval van zware belastingen, is een waterdoorlatende verharding niet verplicht.*
De delen van de projectzone die niet bebouwd of verhard worden, dienen maximaal ingericht te worden als groenzone, voorzien van de aanplant van een aantal beeldbepalende, inheemse bomen.	*De groenzone dient te worden ingericht conform de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van de projectzone dient gegarandeerd te worden door de aanplant van een aantal grote (maat 20-25) inheemse bomen.*
De projectzone kan voor gemotoriseerd verkeer enkel ontsloten worden via Boelare, zowel voor wat de toegang tot de bedrijfsgebouwen betreft als tot de individuele woningen. Het aantal toegangen vanaf Boelare dient beperkt te blijven tot maximaal drie. De toegankelijkheid van het binnengebied via Boelare moet verzekerd zijn. De doorgangen hebben elk een breedte van minimum 6,00m en een vrije hoogte van minimum 3,50m.	*Er bevindt zich reeds een bestaande toegang in het noordwesten van de projectzone. Deze toegang betreft een onderdoorgang onder een bestaand gebouw in de rand van het bouwblok. Aangezien de projectzone ook toegankelijk moet zijn voor hulpdiensten en voor (kleine) vrachtwagens i.f.v. leveringen ed., is het wenselijk minstens één bijkomende toegang te voorzien vanaf Boelare, die geschikt is voor de doorgang van hogere voertuigen. Door het voorzien van zeker twee aparte aansluitingen op Boelare, kunnen auto's een lusbeweging maken bij het in- en uitrijden van de projectzone. De rest van het plangebied blijft op die manier vrij van bestemmingsverkeer voor de projectzone.* *Ook de individuele woningen kunnen met de auto enkel bereikt worden vanaf Boelare. Er is geen toegang mogelijk via de Kerkstraat.*
2 Werken	
Het aantal bouwlagen van de constructies dient afgestemd te worden op de locatie ervan binnen de projectzone. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt drie.	*Afhankelijk van de locatie van de constructies binnen de projectzone, kan de bouwhoogte variëren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met mogelijke inkijk in aanpalende woningen of tuinen, mogelijke schaduwvorming, ed.*
Binnen de projectzone, of in de nabije omgeving ervan binnen de contour van het RUP, dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien.	*Gemeenschappelijk parkeren is het uitgangspunt. Enkel indien uit een grondige studie en motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt dat gemeenschappelijk parkeren niet mogelijk is, kan van dit principe worden afgeweken.*

ART 1. PROJECTZONE VOOR WERKEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
	Zo is het aangewezen dat het parkeren bij de functies in de projectzone voor werken gemeenschappelijk georganiseerd wordt met het parkeren in de projectzone voor wonen, bv. in één ondergrondse parkeergarage. *Volgende parkeerkencijfers gelden als leidraad:* *Handel: 3/100m^2 bvo* *Kantoren: 2/100m^2 bvo* *KMO: 1,5/100m^2 bvo*
3 Wonen De woningen in het binnengebied hebben maximaal twee volle bouwlagen, mogelijks met één extra onderdakse laag.	
De woningen die het bouwblok afwerken langs Boelare dienen zich te integreren in het bestaande gabariet en referentiebeeld van de straat. Gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken.	*Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren.* *De principes en aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan dienen gevolgd te worden.*
De woningen dienen op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd te worden binnen de projectzone.	
Binnen de projectzone, of in de nabije omgeving ervan binnen de contour van het RUP, dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien, à rato van 1,1 parkeerplaatsen/wooneenheid.	*Gemeenschappelijk parkeren is het uitgangspunt. Enkel indien uit een grondige studie en motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt dat gemeenschappelijk parkeren niet mogelijk is, kan van dit principe worden afgeweken.*

ART 2. PROJECTZONE VOOR WONEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezins- als meergezinswoningen, tenzij anders gespecificeerd in een overdrukzone. In de individuele woningen in het binnengebied kunnen de aan het wonen verwante activiteiten enkel als nevenfunctie worden toegelaten. Het betreft enkel kantoren (zonder intensieve loketfunctie) en vrije beroepen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. In de gebouwen die zich aan de rand van het bouwblok bevinden en aansluiten op Boelare of de Kerkstraat zijn naast kantoren en vrije beroepen ook andere nevenactiviteiten toegelaten.	*De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten zoals handel, kantoren, diensten, horeca, bedrijven, socio-culturele voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.* *In het binnengebied dienen verkeersgenererende functies geweerd te worden.* *In de gebouwen die aansluiten op Boelare kan bv. een handelszaak voorzien worden op de gelijkvloerse verdieping.*
Op strategische locaties binnen de projectzone kunnen, verweven met het wonen, ook autonome economische activiteiten worden toegelaten, voor zover de gezamenlijke oppervlakte binnen de projectzone beperkt blijft, en enkel binnen de overdrukzones van art. 3 (residentiële parkzone) en art. 5 (reconversie schoolgebouw).	*Met autonome economische activiteiten wordt bedoeld: zelfstandige activiteiten die niet als nevenfunctie bij of in een individuele woning worden ingericht. Zo kan bv. een kantoor worden ingericht op een verdieping van een meergezinswoning.*
Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.	*Grootschalige detailhandel betreft een individuele distrubutie-eenheid groter dan 1.000m^2 bruto vloeroppervlakte.*
De niet bebouwde ruimte kan aangewend worden i.f.v. • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van de projectzone, zoals interne wegenis, parkeervoorzieningen, kleinschalige infrastructuur, openbare groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken (buurtpleintjes, ed.), infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; • fiets- en voetgangersverbindingen; • tuinen en buitenruimtes bij de individuele woningen en meergezinswoningen.	*Onder kleinschalige infrastructuur kan hier worden verstaan: fietsenstallingen, brievenbussen, informatieborden, ed.*

ART 2. PROJECTZONE VOOR WONEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de bestande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving.	*Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op de verenigbaarheid met hun omgeving, wat schaal en ruimtelijke impact betreft.*
De projectzone mag voor max. 20% bebouwd worden.	*Het maximale bebouwingspercentage heeft betrekking op de totale projectzone. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een afzonderlijk deelgebied of een aaneengesloten eigendom binnen de projectzone, dient het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan voor de totale projectzone.*
De bebouwing binnen de projectzone dient een harmonieus geheel te vormen, ook met de bebouwing in de andere projectzones binnen het plangebied, en dient zich te integreren in de omgeving.	
De niet bebouwde ruimte dient op een kwaliteitsvolle manier te worden vormgegeven, met voldoende openbare rust- en groenzones en wandelpaden. Bij de inrichting van de groenzones dient voorzien te worden in de aanplant van een aantal beeldbepalende, inheemse bomen. Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke wegenis, parkeerplaatsen, wandelpaden, ed.	*De groenzones dienen te worden ingericht conform de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van de projectzone dient gegarandeerd te worden door de aanplant van een aantal grote (maat 20-25) inheemse bomen.*

ART 2. PROJECTZONE VOOR WONEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN

VERORDENEND	TOELICHTING
Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen hierop zijn enkel toegestaan omwille van (milieu)technische redenen, mits grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.	*Waterdoorlatende verharding wordt niet toegestaan, in het geval er kans is op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging. Wanneer de activiteiten het niet toelaten, bv. in het geval van zware belastingen, is een waterdoorlatende verharding niet verplicht.*
2 Wonen	
Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal drie bouwlagen, of twee bouwlagen met een onderdakse laag, tenzij anders gespecificeerd in een overdrukzone.	
De woningen die het bouwblok afwerken langs Boelare en de Kerkstraat dienen zich te integreren in het bestaande gabariet en referentiebeeld van de straat. Gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken.	*Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren.* *De principes en aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan dienen gevolgd te worden.*
Binnen de projectzone dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien, à rato van 1,1 parkeerplaatsen/wooneenheid.	*Gemeenschappelijk parkeren is het uitgangspunt. Enkel indien uit een grondige studie en motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt dat gemeenschappelijk parkeren niet mogelijk is, kan van dit principe worden afgeweken.*
3 Werken	
De maximale totale bruto vloeroppervlakte voor autonome bedrijfsruimtes bedraagt 1.000m^2, en kan enkel gerealiseerd worden in de overdrukzones van art. 3 en art. 5.	*Met autonome economische activiteiten wordt bedoeld: zelfstandige activiteiten die niet als nevenfunctie bij of in een individuele woning worden ingericht. Zo kan bv. een kantoor worden ingericht op een verdieping van een meergezinswoning.* *De maximale vloeroppervlakte heeft betrekking op de totale projectzone, en dus op beide overdrukzones. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een afzonderlijk deelgebied of een aaneengesloten eigendom binnen de projectzone, dient het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan voor de totale projectzone.*
Het aantal bouwlagen van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal één bouwlaag.	

ART 2. PROJECTZONE VOOR WONEN – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: WONEN	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
De bedrijfsruimtes dienen zich op een kwaliteitsvolle manier te integreren binnen de projectzone. Binnen de projectzone, of in de nabije omgeving ervan binnen de contour van het RUP, dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien.	*Gemeenschappelijk parkeren is het uitgangspunt. Enkel indien uit een grondige studie en motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt dat gemeenschappelijk parkeren niet mogelijk is, kan van dit principe worden afgeweken.* *Volgende parkeerkencijfers gelden als leidraad:* *Handel: 3/100m^2 bvo* *Kantoren: 2/100m^2 bvo* *KMO: 1,5/100m^2 bvo*

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : RESIDENTIËLE PARKZONE	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De bestemmingszone betreft een overdruk op art. 2 'projectzone voor wonen', en is bestemd voor wonen in een parkachtige omgeving. Het wonen heeft enkel betrekking op meergezinswoningen.	*De overdrukzone sluit aan op de oude spoorlijn ten noorden van het plangebied, dewelke een belangrijke langzaam verkeersverbinding vormt in de stad, genaamd het Melkerijpad. De fiets- en voetgangersas vormt ook een groen lint ten noorden van het stadscentrum, waaraan verschillende groenzones zijn geschakeld. Het verder uitbouwen van de groenas is prioritair. Binnen deze nieuwe groenstructuren kan gezocht worden naar nieuwe woontypologieën, zoals wonen in het park.*
In de meergezinswoningen zijn ook autonome economische activiteiten toegelaten, voor zover de totale oppervlakte van deze activiteiten binnen de projectzone voor wonen beperkt blijft.	*Met autonome economische activiteiten wordt bedoeld: zelfstandige activiteiten die niet als nevenfunctie bij of in een individuele woning worden ingericht. Zo kan bv. een kantoor worden ingericht op een verdieping van een meergezinswoning.*

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : RESIDENTIËLE PARKZONE	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
De niet-bebouwde ruimte dient te worden vormgegeven als openbaar park, met wandelpaden, rust- en ontmoetingsplaatsen, ed. Parallel met de spoorlijn dient een langzaam verkeersverbinding aangelegd te worden tussen Boelare en de Kerkstraat.	*Binnen het inbreidingsproject moet aandacht zijn voor kwalitatieve zachte doorsteken die Eeklo ook in noord-zuid richting doorwaadbaar maken. De noord-zuid fiets- en voetgangersverbinding doorheen het plangebied tussen de Teirlinckstraat en de oude spoorlijn vormt een belangrijke structurele as en missing link in het langzaam verkeersnetwerk van Eeklo. De noord-zuid verbinding vormt een verkeersvrije verbinding tussen het stadscentrum en de fietsroute langs de oude spoorlijn (Melkerijpad). Op vandaag is er geen fysiek oversteekpunt over de spoorlijn mogelijk, waardoor niet rechtstreeks kan worden aangesloten op het Melkerijpad. Vandaar dat het opportuun is om ook ten zuiden van de spoorlijn een langzaam verkeersverbinding aan te leggen, waarop de noord-zuid verbinding kan aantakken en op die manier verbonden kan worden met het Melkerijpad.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Het maximale bebouwingspercentage van de overdrukzone bedraagt 15%.	*Het bebouwingspercentage van de zone dient beperkt te blijven, om het openbaar park een volwaardig karakter te kunnen geven.*
Buiten de maximale bebouwbare oppervlakte dient de parkzone bouwvrij te blijven, m.u.v. van kleinschalige infrastructuur in functie van het park.	*Onder kleinschalige infrastructuur die in functie staat van de inrichting en de functionering van het park, kan worden verstaan: zitbanken, sculpturen, verlichting, ed.*
De overdrukzone dient ingericht te worden als een openbaar park, beplant met inheemse, streekeigen en standplaatsgerichte struiken en hoogstammige, beeldbepalende bomen.	*Bij de ontwikkeling van binnengebieden moet het parkachtige karakter, met bomen van de eerste en tweede grootteorde (maat 20-25) benadrukt worden.*
Aansluitend bij de voormalige spoorlijn dient een beeldbepalend bosgeheel voorzien te worden, bestaande uit inheemse, hoogstammige bomen.	*Het Melkerijpad fungeert, naast een recreatieve fiets- en voetgangersverbinding, ook als een groene verbinding door bebouwd gebied. Deze groene as dient versterkt te worden door het aantakken van 'spoorbossen' of 'sponsbossen', die mede kunnen instaan voor de opvang van hemelwater van nieuwbouwprojecten.*

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : RESIDENTIËLE PARKZONE	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke wegenis, parkeerplaatsen, toegangen tot de gebouwen, fiets- en voetpaden, ed. Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.	
Het aantal bouwlagen van de meergezinswoningen dient beperkt te blijven tot 3 bouwlagen, met mogelijkheid tot een accent naar 4 bouwlagen. Binnen het park is één bouwblok van 5 bouwlagen toegelaten.	*Het aantal bouwlagen van de meergezinswoningen dient beperkt te blijven tot 3 bouwlagen, zeker aansluitend op zones met laagbouw. Hoe verder van deze zones met individuele woningen, en hoe dichter bij de spoorlijn, hoe hoger de constructies kunnen zijn. Het aantal bouwlagen kan dan toenemen tot maximaal 4, met de mogelijkheid tot oprichting van één bouwblok van 5 bouwlagen binnen de overdrukzone.*
De densiteit bedraagt maximaal 50 woningen/ha.	*Ter compensatie van de beperkte bebouwingsgraad kan toch een hogere densiteit gehaald worden, door het optrekken van het maximum aantal bouwlagen.*

ART 4. AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENZONE	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone betreft een overdruk op art. 2 ‘projectzone voor wonen’, en is bestemd voor de inrichting van een openbare groenzone.	*In de binnengebieden moet gestreefd worden naar extra kwaliteit voor de buurt. Daarom dienen er voldoende openbare groenzones te worden voorzien in het binnengebied.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het onderhoud of het beheer van de groenzone zijn toegelaten.	

ART 4. AANDUIDING IN OVERDRUK: GROENZONE	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
De groenzone dient op een kwaliteitsvolle manier te worden vormgegeven, voorzien van de aanplant van een aantal beeldbepalende, inheemse bomen. Reeds bestaande groenstructuren kunnen behouden blijven, voorzover ze aan de inrichtingsvoorschriften voldoen. Ingrepen om de groenzones op te frissen, te herontwerpen of functioneel in te vullen conform de inrichtingsvoorschriften zijn toelaten.	*De groenzone dient te worden ingericht conform de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van de projectzone dient gegarandeerd te worden door de aanplant van een aantal grote (maat 20-25) inheemse bomen.* *Ter hoogte van het jeugdcentrum bevindt zich een bestaande boomgaard, die behouden kan blijven.*
Binnen de zone geldt een bouwverbod. Enkel kleinschalige infrastructuur in functie van de inrichting van de groenzone is toegelaten. Verhardingen dienen beperkt te blijven en aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.	*Onder kleinschalige infrastructuur kan worden verstaan: zitbanken, sculpturen, verlichting, ed.*

ART 5. AANDUIDING IN OVERDRUK: RECONVERSIE SCHOOLGEBOUW	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone betreft een overdruk op art. 2 'projectzone voor wonen', en is bestemd voor het behoud en de reconversie van het schoolgebouw. Het gebouw van de voormalige kleuterschool heeft erfgoedwaarden. Het behoud van het gebouw en het herstel van de erfgoedwaarden moet maximaal worden nagestreefd. Het uitbreiden van het schoolgebouw en het oprichten van nieuwe constructies, al dan niet fysiek aansluitend bij het schoolgebouw, is toegelaten, voor zover de vormelijke elementen en de beeldwaarde van het schoolgebouw worden gerespecteerd.	*Het schoolgebouw werd als bouwkundig relict opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.* *Binnen het stedelijk inbreidingsproject dient gezocht te worden naar een nieuwe functionele invulling voor het schoolgebouw.*
Binnen de zone kunnen, zowel in het bestaande gebouw als in de	*Met autonome economische activiteiten wordt bedoeld: zelfstandige*

ART 5. AANDUIDING IN OVERDRUK: RECONVERSIE SCHOOLGEBOUW	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
eventuele nieuwe constructies, autonome economische activiteiten worden ingericht, voor zover de totale oppervlakte van deze activiteiten binnen de projectzone voor wonen beperkt blijft.	*activiteiten die niet als nevenfunctie bij of in een individuele woning worden ingericht. Het schoolgebouw leent zich bijvoorbeeld voor het onderbrengen van mini-ondernemingen, starters, vrije beroepen, ed.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Enkel onderhouds-, instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen die het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarden beogen, of die noodzakelijk zijn voor de herbestemming van het schoolgebouw, zijn toegelaten.	
De vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft, moeten behouden blijven.	*De vormelijke elementen die het bouwkundig erfgoed haar waarde geven zijn als volgt beschreven in de Inventaris: "Basisschool, opgericht in 1877 als vrije bewaarschool op initiatief van onderpastoor Dalschaert, van 1878 tot 1819 bestuurd door zusters van het nieuwe klooster van de Spinessen of Jozefienen, afkomstig van Gent. Achterin gelegen, haaks op de straat ingeplant schoolgebouw van zeven traveeën en één bouwlaag, onder pannen zadeldak. Opgetrokken uit baksteen op een gecementeerde plint. Voorgevel geritmeerd door rechthoekige spaarvelden waarin vergrote ramen onder ijzeren latei gevat zijn. Centrale getoogde deur met hoog bovenlicht en bekronende dakkapel met rondboognis en terracottabeeld van de H. Familie, uitgevoerd door Karel Smitz.*
Nieuwe constructies binnen de zone hebben maximaal één bouwlaag.	
De architectuur en vormgeving van de nieuwe constructies is vrij, voorzover een harmonieus geheel wordt gevormd met het bestaande schoolgebouw en de beeldwaarde van het bouwkundig erfgoed wordt gerespecteerd.	*Contrasterende hedendaagse ingrepen zijn voor de nieuwbouw zeker toegelaten.*

ART 6. INDICATIEVE AANDUIDING: PRIMAIRE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING	
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 verbinding is vrij te bepalen, en is op het grafisch plan slechts schematisch weergegeven. Op het grafisch plan wordt een onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire fiets- en voetgangersverbindingen. De fiets- en voetgangersverbindingen binnen dit artikel hebben een primair statuut, wat wil zeggen dat de verbindingen belangrijke structurele assen vormen in het binnengebied.	*Binnen het inbreidingsproject moet aandacht zijn voor kwalitatieve zachte doorsteken die Eeklo ook in noord-zuid richting doorwaadbaar maken.* *De indicatieve aanduiding verbindt:* • *de Teirlinckstraat met de fiets- en voetgangersas langs de oude spoorlijn, ten noorden van het plangebied;* • *de Kerkstraat met Boelare, via het jeugdcentrum.*
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De fiets- en voetgangersverbinding dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.	

ART 7. INDICATIEVE AANDUIDING: SECUNDAIRE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING	
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 verbinding is vrij te bepalen, en is op het grafisch plan slechts schematisch weergegeven. Op het grafisch plan wordt een onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire fiets- en voetgangersverbindingen. De fiets- en voetgangersverbindingen binnen dit artikel hebben een secundair statuut, wat wil zeggen dat ze een toevoeging vormen op de	*De indicatieve aanduiding verbindt:* • *de Kerkstraat met de primaire noord-zuid verbinding tussen de Teirlinckstraat en de oude spoorlijn;* • *Boelare met de primaire noord-zuid verbinding tussen de Teirlinckstraat en de oude spoorlijn.*

ART 7. INDICATIEVE AANDUIDING: SECUNDAIRE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING	
VERORDENEND	**TOELICHTING**
primaire structurele verbindingen van art. 6.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De fiets- en voetgangersverbinding dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.	