

RUP 'De Hartwijk'
Stad Eeklo

April 2017



Opdracht: RUP 'De Hartwijk'

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Eeklo
Industrielaan 2
9900 Eeklo

Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk

Tel: 056/90.50.00

office@adoplan.be
www.adoplan.be

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 24.10.2016

OP BEVEL:


.....
DE VOORZITTER


.....
DE SECRETARIS




HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERKLAART DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: 25.11.2016 TOT: 18.01.2017

OP BEVEL:


.....
DE BURGEMEESTER


.....
DE SECRETARIS



GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 26.06.2017

OP BEVEL:


.....
DE VOORZITTER


.....
DE SECRETARIS



VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA


.....
KOEN VANDEN BERGHE, RUIMTELIJK PLANNER

RUP 'De Hartwijk'
Stad Eeklo

Toelichtingsnota
April 2017



Inhoud

INLEIDING	1
1 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR.....	2
1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING	2
1.2 BEGRENZING	6
1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	6
2 ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND	9
2.1 JURIDISCH KADER	9
3 PLANNINGSCONTEXT	12
3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	12
3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	14
3.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED EEKLO'	16
3.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EEKLO.....	18
4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	26
4.1 PLANOPZET.....	26
4.2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	30
4.3 VERTALING IN VOORSCHRIFTEN	36
5 EFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN	38
5.1 MOBILITEIT	38
5.2 WATERTOETS	46
5.3 PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	49
6 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN EN RUIMTEBALANS	49
6.1 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	50
6.2 RUIMTEBALANS	50
7 PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE.....	51
7.1 INLEIDING	51
7.2 PLANBATEN.....	51
7.3 PLANSCHADE	52
7.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE	52

INLEIDING

Doel en inhoud van de opdracht

De stad Eeklo is in 2016 eigenaar geworden van het projectgebied 'De Hartwijk', de site waar zich vandaag het ziekenhuis AZ Alma bevindt. Het ziekenhuis is gestart met de bouw van een nieuw complex aan de Ringlaan (binnen het stedelijk gebied), waardoor de huidige site in het centrum van de stad vrijkomt voor nieuwe ontwikkeling. De site heeft een strategische ligging tussen het centrum en de open ruimte van de Lange Moeie. Het terrein is gesitueerd tussen de Koning Albertstraat, de Cocquytstraat, de Moeie en de Tieltsessesteenweg en dit op 200 m van de Markt.

De stad heeft de ambitie de Hartwijk te ontwikkelen tot een duurzame wijk, die jonge gezinnen kan aantrekken maar ook woongelegenheden creëert voor het groeiende aandeel vijftigplussers. Een alternatief aanreiken voor het perifere wonen is een belangrijk uitgangspunt, maar tegelijk wil de stad functionele diversiteit garanderen in dit deel van de stad als een basisconditie voor stedelijk wonen. Het integreren van het bestaande erfgoed, ruimte voor dienstverlening, kleinhandel, maar ook volkstuinen, kinderopvang, co-housing en zorg-wonen maken deel uit van de basisopzet van het project.

Voor het stadsvernieuwingsproject werd in de periode 2014-2015 een masterplan opgesteld. Om dit masterplan juridisch te verankeren is de opmaak van een RUP 'De Hartwijk' noodzakelijk. Dit RUP wordt opgemaakt overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en kadert binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Eeklo (MB 27/10/2008).

1 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

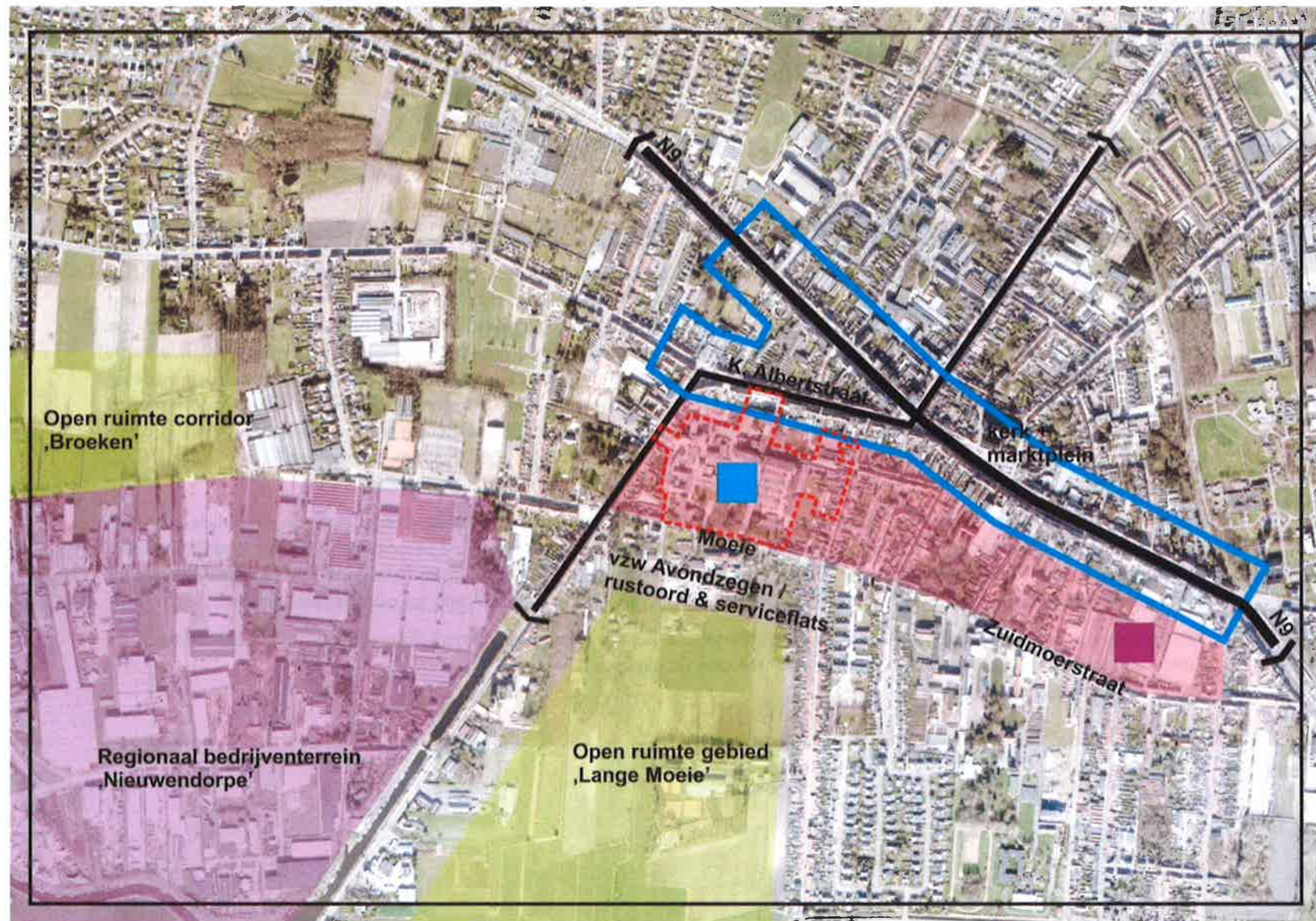
1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING

Situering

Het plangebied bevindt zich binnen de stadskern van Eeklo. Eeklo vormt een compacte stad binnen een uitgesproken open ruimte gebied. De stadskern is gegroeid rondom de kruising van de N9 met de Koning Albertstraat. T.h.v. deze kruising bevindt zich ook de markt en de kerk. De stadskern is voornamelijk uitgegroeid langs de N9. De N9 staat in voor de ontsluiting van de stad Eeklo naar de regio. Hier zijn diverse stedelijke en commerciële functies gevestigd. Ten zuiden van de N9 met name tussen de N9 en Moeie en Zuidmoerstraat bevindt zich een woonweefsel dat gekenmerkt door oudere, kleinschalige rijbebouwing met een beperkte hoogte (2 bouwlagen met een dakvolume). De bebouwing is georiënteerd op de smalle dwarse straten tussen N9 en Moeie/Zuidmoerstraat. Binnen dit kleinschalige woonweefsel zitten in de grotere bouwblokken een aantal grootschalige stedelijke functies. Het gaat hierbij o.a. om het plangebied (ziekenhuis, WZC, kinderdagverblijf,...) en om commerciële voorzieningen (bvb. Lidl, Vandenborre,...).

De kern van Eeklo is in het verleden fors uitgebreid ten westen van het plangebied (aan de overzijde van de Tieltsessesteenweg). Hier bevindt zich het regionaal bedrijventerrein 'Nieuwendorpe'. Ten noorden van het bedrijventerrein komt nog een open ruimte corridor voor ('Broeken'). Bij recentere woonontwikkelingen (o.a. RUP Van Damme-Politiesite) wordt rekening gehouden met O-W gerichte groenas (incl. trage verbinding) die reikt tot aan het plangebied.

Ten zuiden van Moeie bevindt zich een open ruimtegebied (Lange Moeie) die aansluiting vindt bij het Leen. Deze open ruimte verbinding reikt t.h.v. WZC 'Avondzegen' tot aan de stadskern.



Figuur: situering van het plangebied

Onmiddellijke omgeving bouwblok

Het plangebied bevindt zich binnen een bouwblok dat begrensd wordt door volgende straten:

- Koning Albertstraat;
- Tieltseseenweg;
- Cocquytstraat;
- Moeie.

De Tieltseseenweg en de Koning Albertstraat werden in het GRS geselecteerd als een lokale weg type I. Voor een lokale weg type I (lokale verbindingsweg) is de verbindende lokale functie van belang. Deze wegen verbinden de nabijgelegen gemeenten en dorpen met elkaar. Ze hebben geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau.

De Koning Albertstraat wordt gekenmerkt door een concentratie van kleinhandel, diensten en wonen. Het wonen betreft hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Op enkele plaatsen komen ook meergezinswoningen voor. De typologie bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing. De gesloten typologie wordt doorbroken door verschillende toegangen (o.a. t.h.v. klooster en kapel). De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met een hellend dak. De meergezinswoningen hebben meestal een bijkomende bouwlaag. De Koning Albertstraat is ingericht als een dubbelrichtingstraat, verhard met asfalt en aan weerszijden voorzien van een gescheiden -met klinkers verhard- voet- en fietspad. In deze straat vinden we over de volledige lengte van de weg aan weerszijden tevens een parkeerstrook terug.

In de Tieltseseenweg komt voornamelijk de woonfunctie voor. Het wonen bestaat nagenoeg volledig uit grondgebonden woningen. De typologie bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing. De gesloten typologie wordt doorbroken door verschillende toegangen (o.a. t.h.v. WZC). De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met een hellend dak. De Tieltseseenweg is ingericht als een dubbelrichtingstraat, verhard met asfalt en aan weerszijden een gescheiden -met klinkers verhard- voet- en fietspad. In De Tieltseseenweg vinden we verspreid enkele parkeerstroken terug. Deze parkeerstroken bevinden zich op de rijweg en bevinden zich telkens maar langs 1 zijde van de weg.

De Cocquytstraat en de Moeie werden in het GRS gecategoriseerd onder de 'overige lokale wegen'. Dit is de laagste categorie van wegen. De erftoegangsfunctie en de verblijfsfunctie zijn belangrijker dan de verkeersfunctie. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid primeren op de afwikkelingssnelheid.

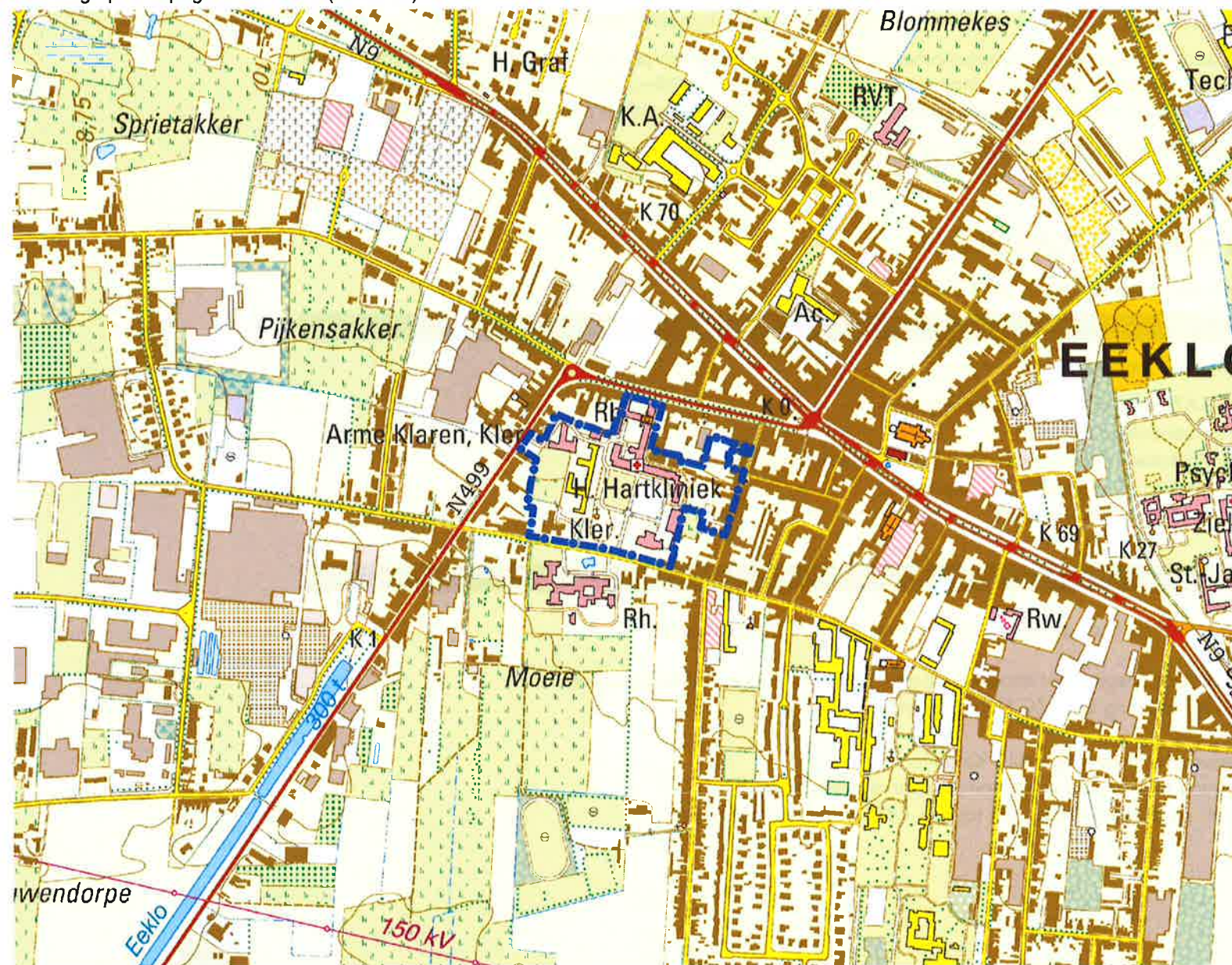
De Cocquytstraat betreft een smalle woonstraat bestaande uit kleinschalige grondgebonden woningen met 2 bouwlagen een hellend dak. De breedte van de straat is beperkt. Het betreft een smalle met klinkers verharde éénrichtingsstraat (rijrichting noord-zuid). Aan weerszijden van deze weg vinden we een smal met klinkers verhard voetpad terug.

De Moeie betreft een straat waar naast wonen ook nog diverse andere functies gevestigd zijn. Het vormt o.a. de ontsluitingsweg voor het WZC Avondzegen en voor de hoofdtoegang tot het AZ Alma. Het staat ook in de voor de

ontsluiting van de woonwijken ten zuiden van Moeie. De typologie wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. Dit wordt echter doorbroken door de aanwezigheid van verschillende grootschalige functies. De weg is ingericht met klinkers met aan weerszijden een met klinkers verhard voetpad. In de Moeie geldt er een dubbelrichtingsverkeer. Verspreid in de Moeie vinden we enkele parkeerstroken terug. Deze parkeerstroken bevinden zich telkens maar langs 1 zijde van de weg.

Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering op de topografische kaart (1:10.000)



Legende

 Perimeter RUP

datum: november 2015

schaal: 1:10.000

0 50 100 200 300 400
Meter



1.2 BEGRENZING

De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de grenzen van het masterplan. Het masterplan werd afgebakend tot de zone binnen het bouwblok met diverse publieke functies die een samenhangend geheel vormen.

De randen van de bouwblokken werd niet opgenomen in het RUP. Het betreffen percelen gelegen in woongebied waar individuele particuliere projecten op vergunningsniveau zullen afgewogen worden. Daar waar de publieke functies uit het binnengebied tot de rand van het bouwblok reiken, is het plangebied uitgebreid tot aan de omliggende wegen.

T.h.v. de Cocquytstraat werd ook de bestaande rijwoningen meegenomen. Dit was noodzakelijk om de achterliggende functies (o.a. garageboxen, EBES-site) tot een meer samenhangend geheel te ontwikkelen.

1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 72.500 m².

Functies

De site omvat de volgende functies:

- het ziekenhuis AZ Alma (231 erkende bedden);
- een kapel met aanpalend klooster;
- Het WZC Sint-Elisabeth (154 bedden en 20 assistentiewoningen);
- Het kinderdagverblijf 'Kinderlach' (112 plaatsen);
- Sociaal verhuurkantoor 'De Meerling'.

Toegangen

Het plangebied is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanaf volgende wegen:

- Koning Albertstraat: toegang tot kapel en klooster en kleinschalige parkeergelegenheid;
- Tieltsessteenweg: toegang tot WZC Sint-Elisabeth;
- Moeie;
 - Toegang tot kinderdagverblijf Kinderlach;
 - Toegang tot AZ Alma en de centrale parkeergelegenheid.
- Cocquytstraat: particuliere toegangen tot o.a. EBES-site en garageboxen.

Parkeergelegenheid

Binnen het terrein komen een aantal parkeergelegenheden voor:

- Parkeerterrein AZ Alma (A): ca. 320 plaatsen;
- Parkeerterrein t.h.v. kapel en klooster (B): ca. 45 plaatsen;
- Parkeerterrein t.h.v. kinderdagverblijf (C): ca. 20 plaatsen;
- Parkeerterrein t.h.v. WZC Sint-Elisabeth (D): ca. 25 plaatsen.

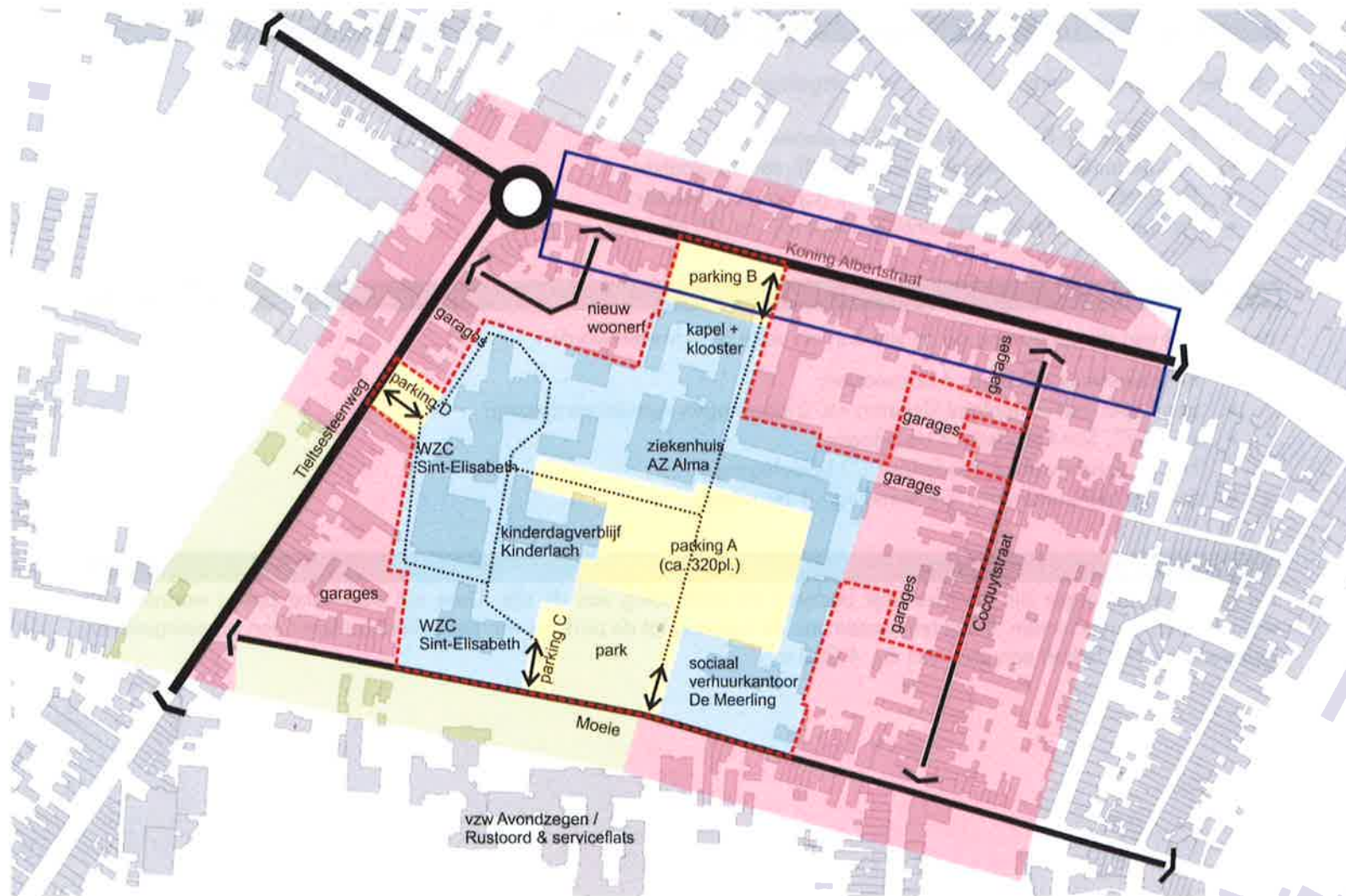
Gabarit gebouwen

Het gabarit van de bebouwing op de site kan als volgt omschreven worden:

- het ziekenhuis AZ Alma: 4 bouwlagen;
- een kapel met aanpalend klooster: ca. 2 bouwlagen met dakverdieping;
- Het WZC Sint-Elisabeth: 3 bouwlagen;
- Het kinderdagverblijf 'Kinderlach': 2 bouwlagen;
- Sociaal verhuurkantoor 'De Meerling': 1 bouwlaag.

Groenvoorzieningen

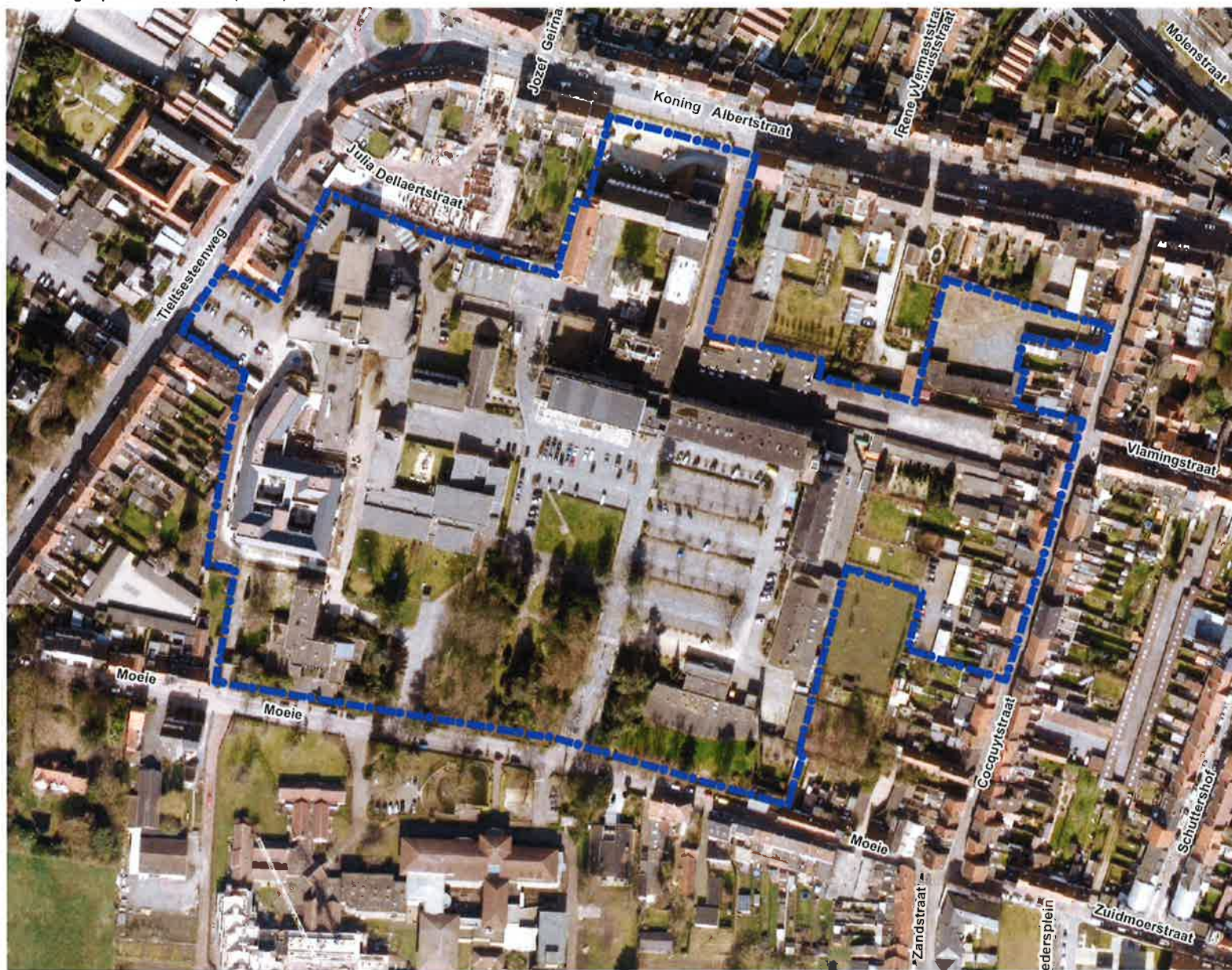
De groenvoorzieningen zijn hoofdzakelijk bedoeld als aankleding van de site. Deze zijn sterk versnipperd waardoor ze weinig meerwaarde bieden. Enkel ten westen van de toegang tot de parking van het ziekenhuis komt een aaneengesloten gebied voor. Het betreft een park van ca. 4.000 m².



Figuur: feitelijke toestand plangebied

Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering op de orthofoto (2014)



Legende

 Perimeter RUP

datum: november 2015

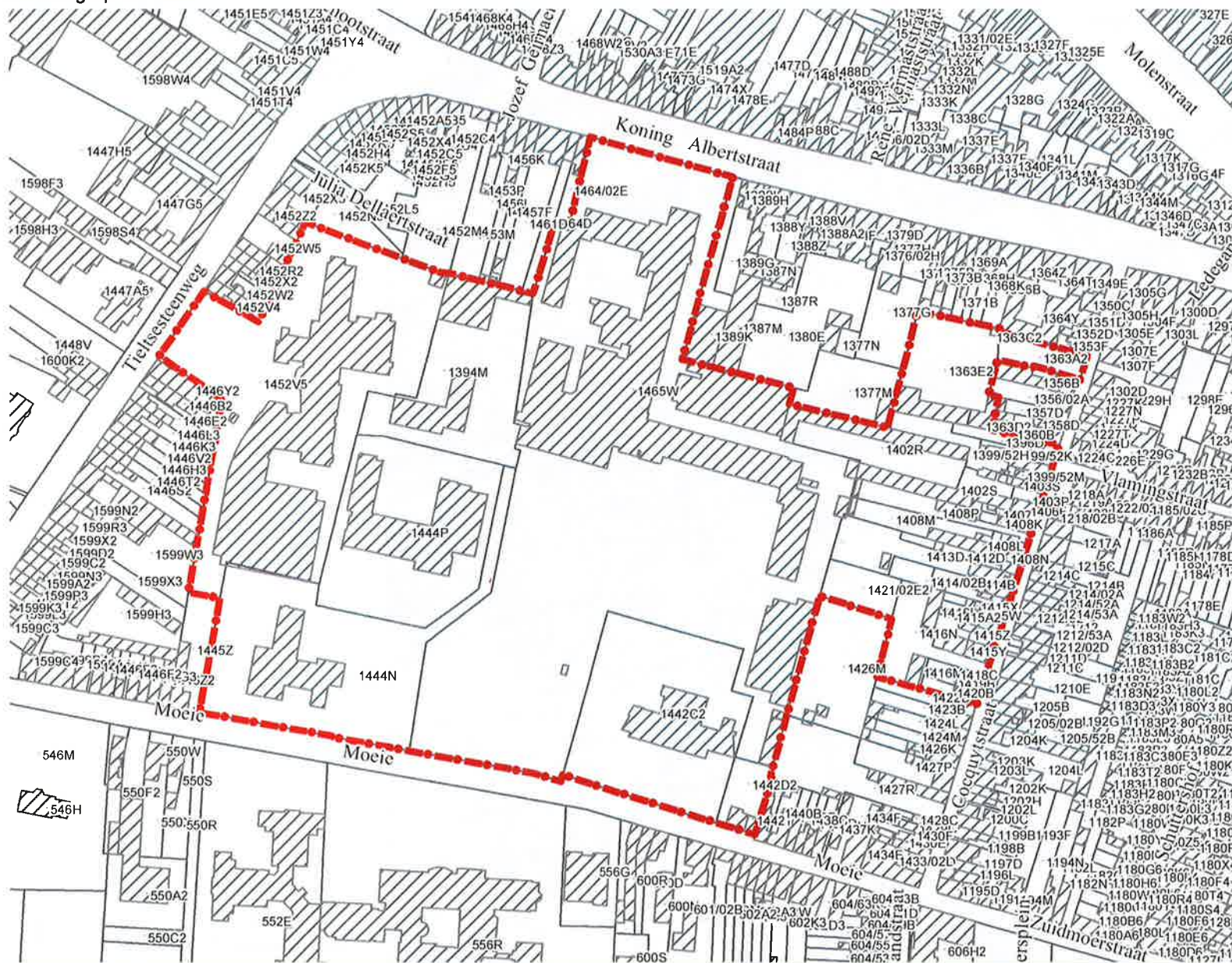
schaal: 1:2.500

0 12.5 25 50 75 100
Meter



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering op het GRB



Legende

 Perimeter RUP

datum: december 2015

schaal: 1:2.500

0 12.5 25 50 75 100
Meter



RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Fotoreportage



Zicht op Moeie t.h.v. plangebied, richting Tieltssteenweg



Zicht op Moeie t.h.v. plangebied, richting Cocquytstraat



Zicht op Cocquytstraat t.h.v. plangebied richting Koning Albertstraat



Zicht op beeldengroep op hoek Cocquytstraat / Vlamingsstraat t.h.v. plangebied



Zicht op Koning Albertstraat t.h.v. plangebied richting de kerk



Zicht op Koning Albertstraat t.h.v. plangebied richting westelijk gelegen rotonde

RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Fotoreportage



Zicht op aangrenzende Tielsteseenweg t.h.v. plangebied richting Moeie



Zicht op aangrenzende Tielsteseenweg t.h.v. plangebied richting noordelijk gelegen rotonde



Toegang vanaf de Moeie naar het kinderdagverblijf



Toegang vanaf de Moeie naar het ziekenhuis



Toegang vanaf de Tielsteseenweg naar het woonzorgcentrum



Toegang vanaf de Koning Albertstraat naar het ziekenhuis



Doorsteek vanaf de Cocquytstraat naar het achterliggend plangebied



Doorsteek vanaf de Cocquytstraat naar het achterliggend plangebied



Doorsteek vanaf de Cocquytstraat naar het achterliggend plangebied



Zicht op hoofdparking t.h.v. ziekenhuis



Zicht op parking langsheen Koning Albertstraat t.h.v. klooster en kapel



Zicht op parking t.h.v. Tieltssteenweg t.h.v. woonzorgcentrum



Zicht op kapel en klooster langsheen Koning Albertstraat



Zicht op nieuwbouw woonzorgcentrum Sint-Elisabeth



Zicht op bebouwing ziekenhuis AZ Alma



Zicht op gebouw sociaal kantoor 'De Meerling'



Zicht op bebouwing kinderdagverblijf 'De Kinderlach'



Zicht op groenzone langsheen de Moeie

2 ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND

2.1 JURIDISCH KADER

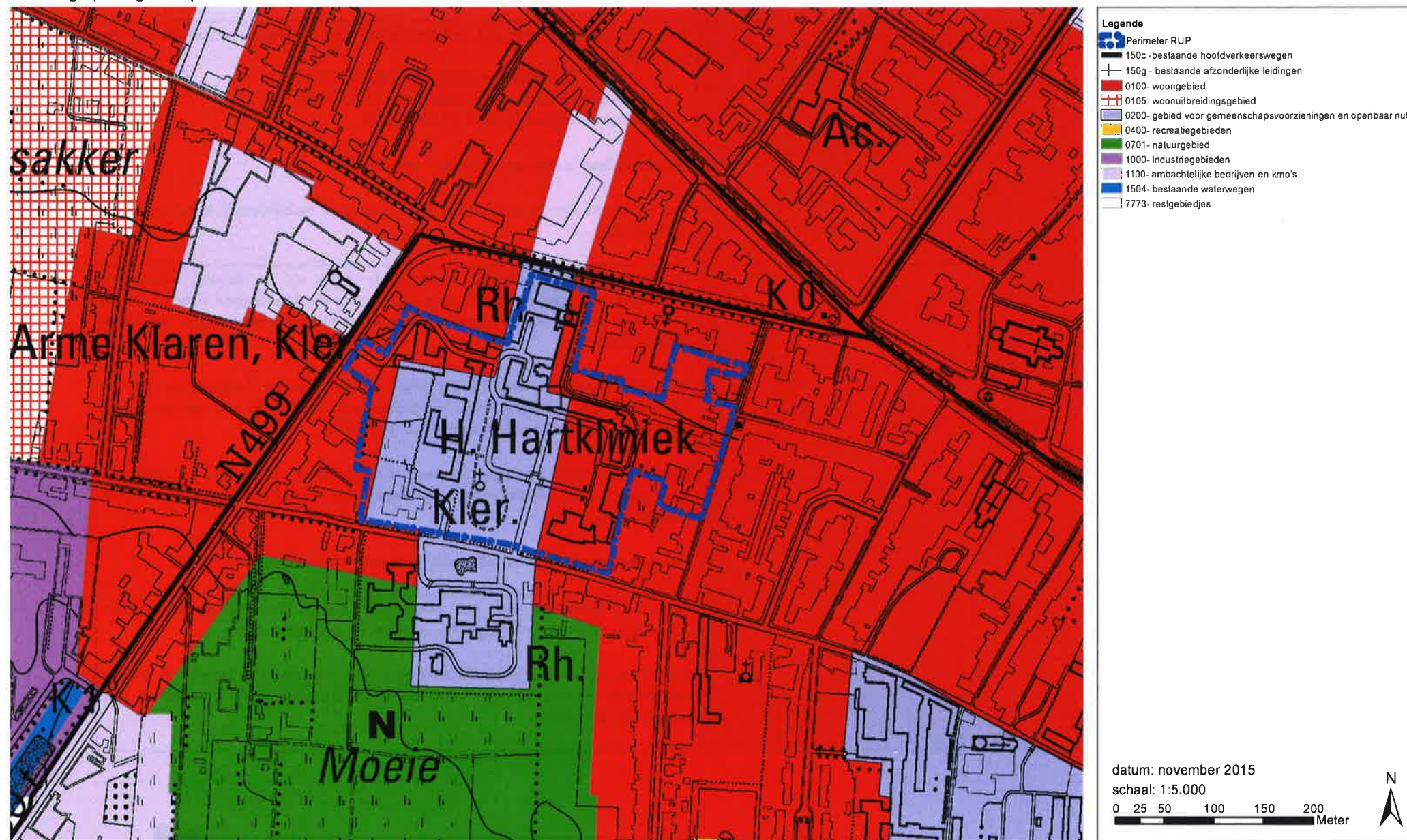
Type	Binnen en grenzend aan het plangebied
Gewestplan	Cfr. het gewestplan Eeklo-Aalter (KB van 24/03/1978 en latere wijzigingen) situeert het plangebied zich binnen een woongebied en binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied situeert zich binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (d.d. 16/09/2009). Het situeert er zich binnen het deelgebied 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Eeklo'
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Aan de overzijde van de Tieltseseenweg, dus ten westen van het plangebied, vinden we het gemeentelijk RUP 'Van Damme – Politiesite' terug. Aan de overzijde van de Moeie, dus ten zuiden van het plangebied, vinden we het gemeentelijk RUP 'Overgangszone stad-landschap Lange Moeie' terug.
Algemeen Plan van Aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Binnen het plangebied vinden we langsheen de Tieltseseenweg de verkaveling met planid 5.00_223_2 terug. Deze werd goedgekeurd d.d. 06/09/1993. Deze verkaveling werd niet uitgevoerd. Op heden bevindt zich aldaar de parking van het WZC Sint-Elisabeth.
Ruilverkaveling / landinrichting	Geen

Erfgoed	<p>Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde dorpsgezichten en landschappen voor.</p> <p>In het noordelijk deel van het plangebied vinden we echter wel het beschermd monument 'Kapel van de Heilig Hartkliniek' (dossiernr. RO: 4.01/43005/107.1) terug.</p> <p>Verder situeert het plangebied zich niet binnen een ankerplaats of relictzone. Ook in de nabije omgeving komen er geen ankerplaatsen noch relictzones voor.</p> <p>Lijnrelicten en puntrelicten komen niet voor in de nabije omgeving van het plangebied.</p> <p>Binnen het plangebied komen de volgende elementen uit het bouwkundig erfgoed voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesticht Sint-Vincentius a Paulo en kapel (relict ID 85234); - Winkelhuis (relict ID 47638).
Vogelrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2 km komen geen vogelrichtlijngebieden voor.
Habitatrichtlijngebieden	Binnen een straal van 2 km komt het habitatrichtlijngebied 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' voor. Dit habitatrichtlijngebied bevindt zich op ca. 1,1 km ten zuiden van het plangebied.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Binnen een straal van 2 km komt het GEN-gebied 'Het Bellebargiebos en Het Leen' voor. Dit GEN-gebied bevindt zich op ca. 1,1 km ten zuiden van het plangebied.
Natuur- en bosreservaten	Binnen een straal van 2 km komen geen natuur- noch bosreservaten voor.
Gebieden met recht van voorkoop	Geen.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bekkenbeheersplan	Gelegen in het deelbekken 'Scheldemeersen' van het Boven – Scheldebekken.
Bevaarbare waterlopen	In de nabijheid van het plangebied vinden we de Vaart van Eeklo terug. Deze bevaarbare waterloop situeert zich op ca. 400 m ten zuidwesten van het plangebied.
Onbevaarbare waterlopen (categorieën)	Binnen -en in de omgeving van- het plangebied komen er geen onbevaarbare waterlopen voor die voorkomen in de huidige Vlaamse Hydrografische atlas.

	Doch, cfr de atlas der waterlopen uit 1877 situeert er zich centraal binnen het plangebied –van oost naar west- een ingebuisde waterloop. Het betreft de waterloop 42/43 (zie '5. Watertoets').
Rooilijnen	<p>Volgende rooilijnplannen zijn van toepassing voor de wegen grenzende aan het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koning Albertstraat: rooilijnplan d.d. 16/12/1985; - Tieltseseenweg: rooilijnplan d.d. 16/12/1985; - Moeie: rooilijnplan d.d. 31/03/2008. <p>Het plangebied is niet getroffen door een rooilijn.</p> <p>Voor de locatie van de rooilijn t.h.v. het plangebied: zie bijhorende kaart achteraan dit hoofdstuk.</p>
Voet- en buurtwegen	<p>De Tieltseseenweg (westelijk aanliggende weg) en de Koning Albertstraat (noordelijk aanliggende weg) komen op de atlas der buurtwegen voor als 'Route de Thielt à Eecloo'. Deze wegen worden op de atlas der buurtwegen niet verder gespecificeerd.</p> <p>De zuidelijk gelegen weg 'Moeie' komt op de atlas der buurtwegen voor als 'Chemin nr. 24' (ter hoogte van het plangebied). Ter hoogte van het plangebied heeft deze weg een breedte tussen 10,2 en 12,7 m.</p> <p>Ook de oostelijk aanliggende weg 'Cocquytstraat' komt op de atlas der buurtwegen voor. Deze wordt op deze atlas der buurtwegen niet verder gespecificeerd.</p> <p>Doorheen het plangebied zelf lopen geen buurt- of voetwegen.</p>
Biologische waarderingskaart	<p>Binnen of grenzend aan het plangebied komen volgens de biologische waarderingskaart geen biologische waardevolle gebieden voor.</p> <p>Echter op de BWK is er wel sprake van een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen in het zuiden van het plangebied. Het betreft hier een park.</p>

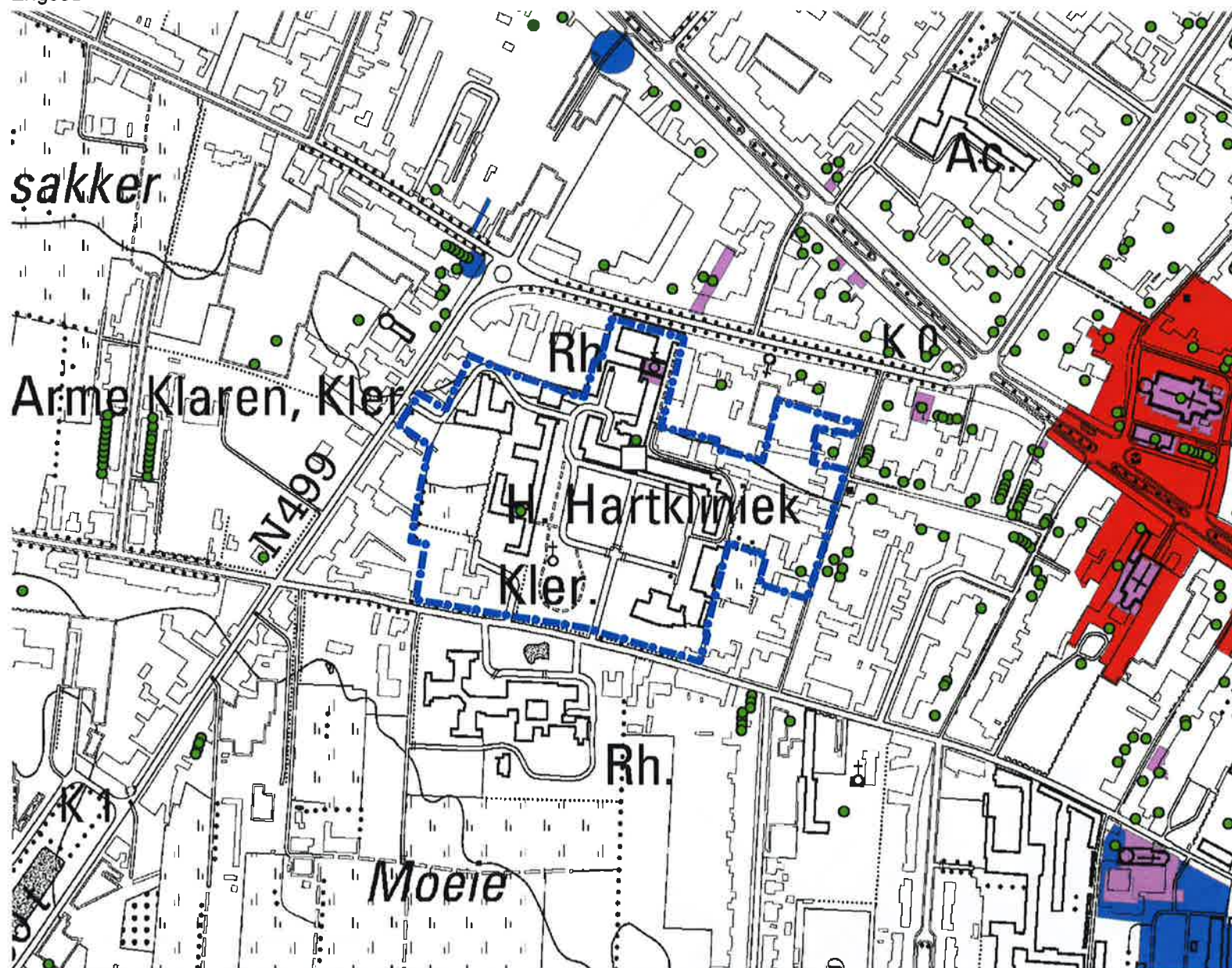
Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering op het gewestplan



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Erfgoed



Legende

-  Perimeter RUP
-  Inventaris bouwkundig erfgoed
-  Puntrelicten
-  Lijnrelicten
-  Ankerplaatsen
-  Relictzone
-  Beschermd monument
-  Beschermd dorps- of stadsgezicht
-  Beschermd landschap
-  Beschermd ankerplaats
-  Archeologische vindplaatsen

datum: november 2015

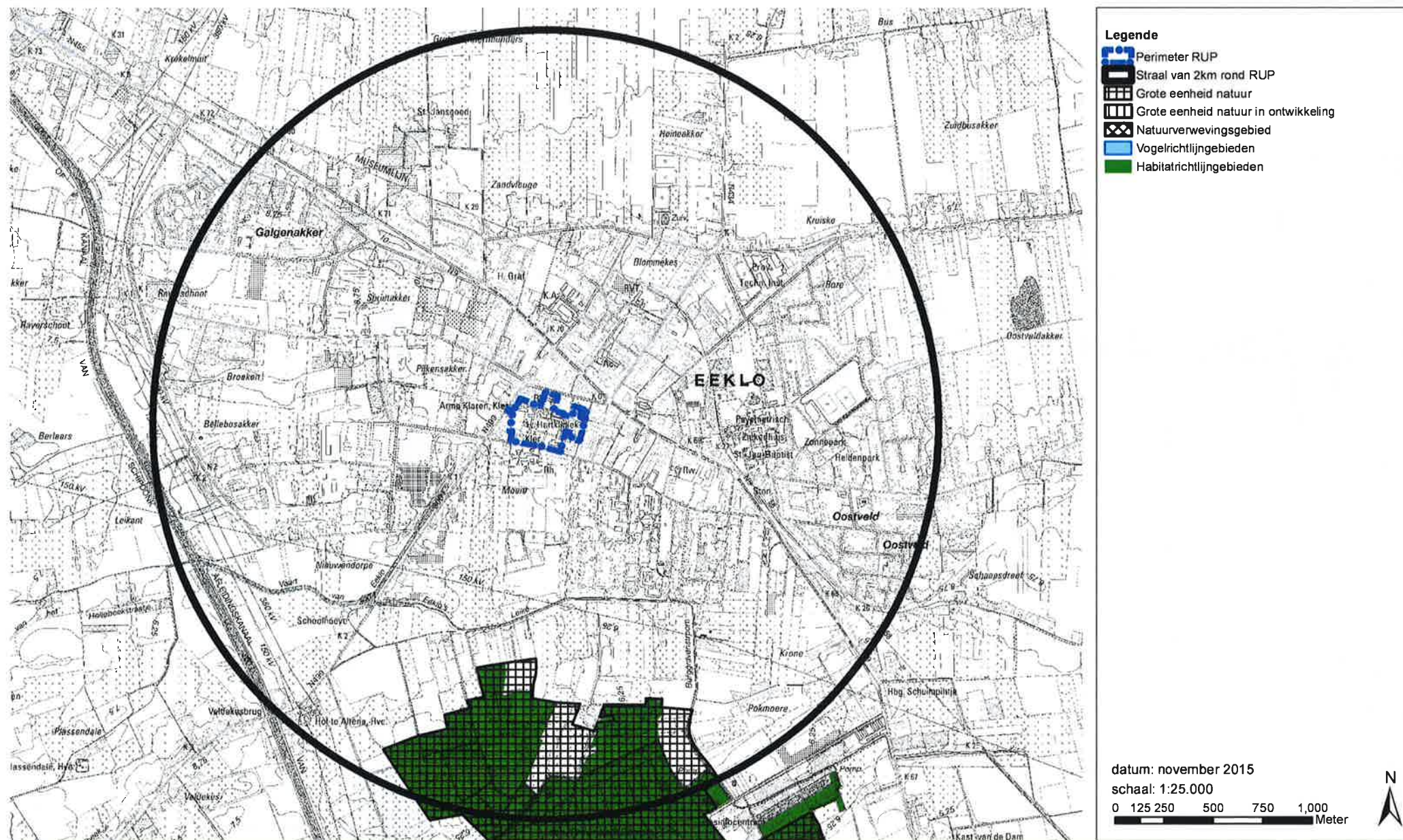
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meter

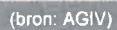


Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Natura 2000

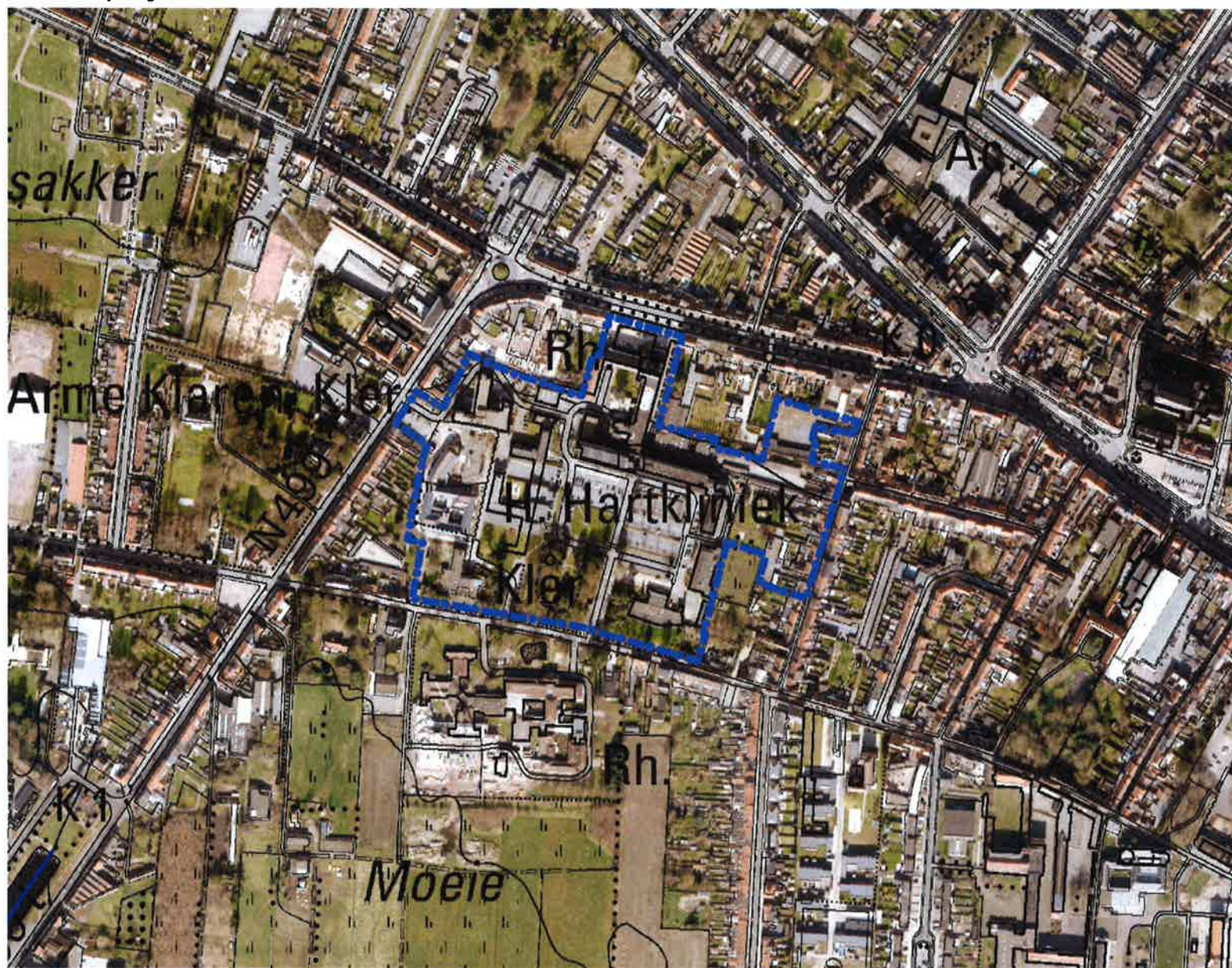


Bos- en natuurrreservaten



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Vlaamse Hydrografische Atlas



Legende

- Perimeter RUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

datum: november 2015

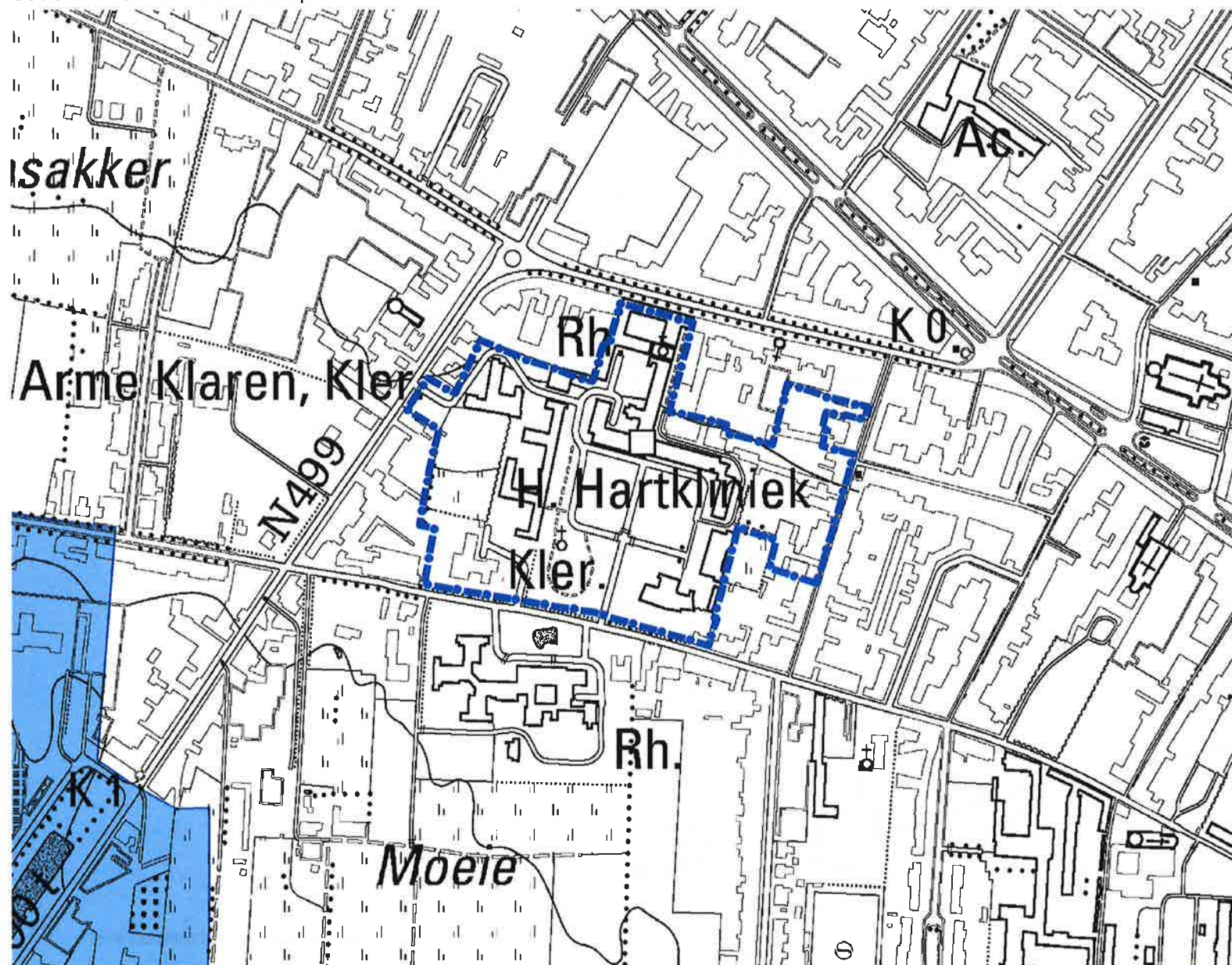
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meter



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Gebieden met recht van voorkoop



Legende

-  Perimeter RUP
-  Erkend natuurreservaat
-  Vlaams natuurreservaat
-  Gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening
-  Recht van voorkoop, Waterwegen en Zeekanaal NV - Voorkoopgebied
-  Recht van voorkoop, ruilverkaveling - Voorkoopgebied

datum: november 2015

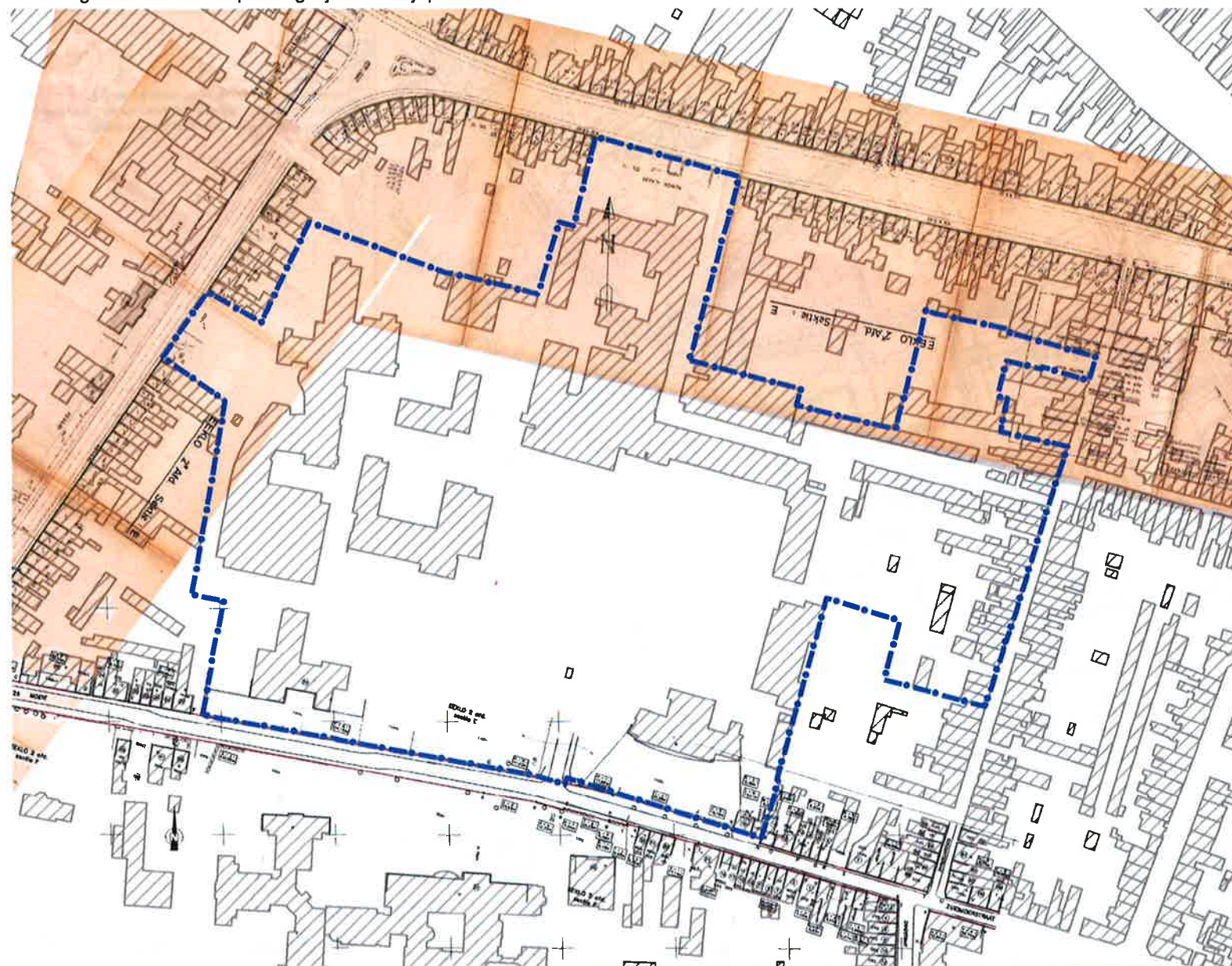
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200
Meter



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering t.a.v. de van toepassing zijnde rooilijnplannen



Legende

-  Perimeter RUP
-  Gebouw (GRB)

datum: november 2015

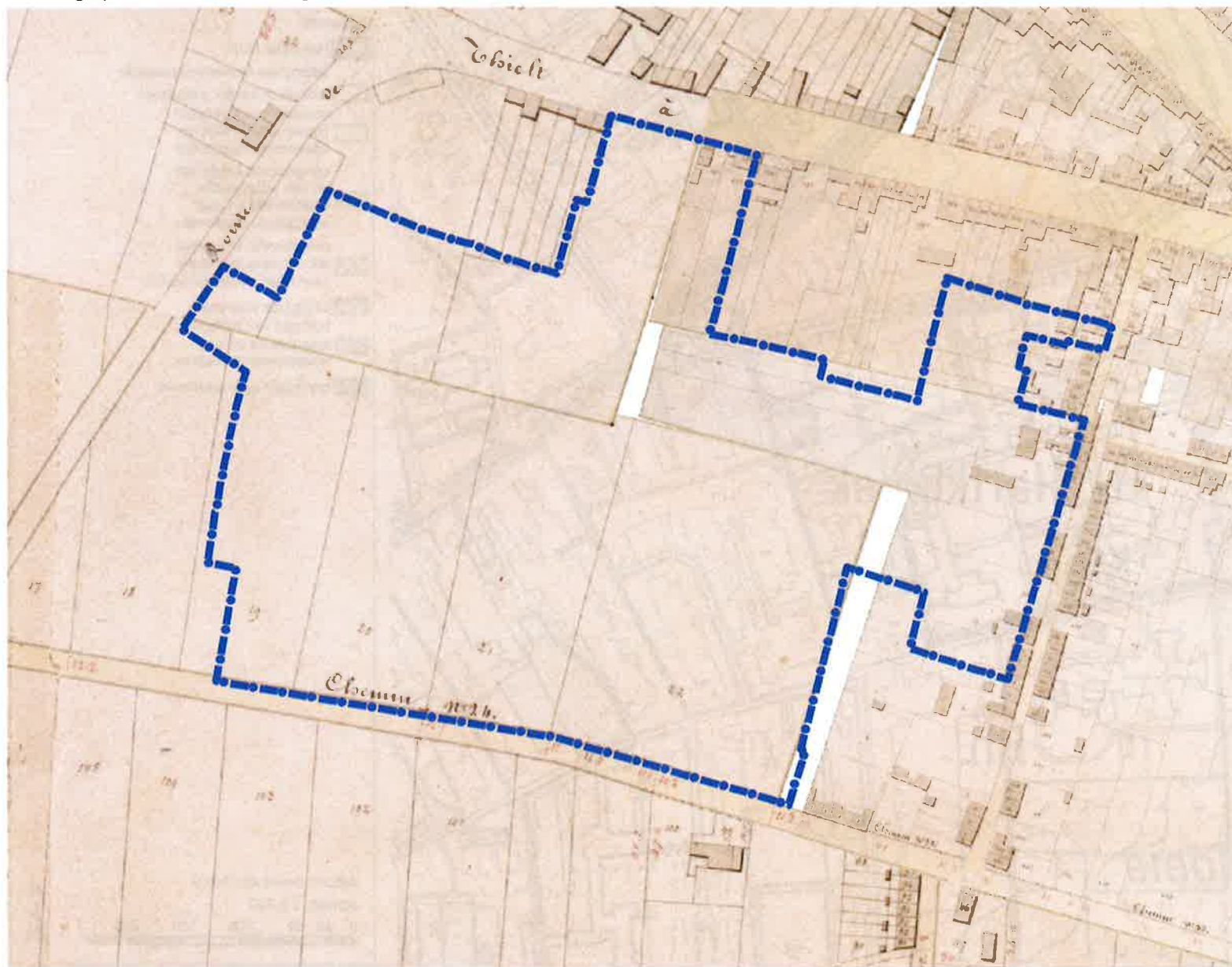
schaal: 1:2.500

0 12.5 25 50 75 100
Meter



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Situering op de atlas der buurtwegen



Legende

 Perimeter RUP

datum: november 2015

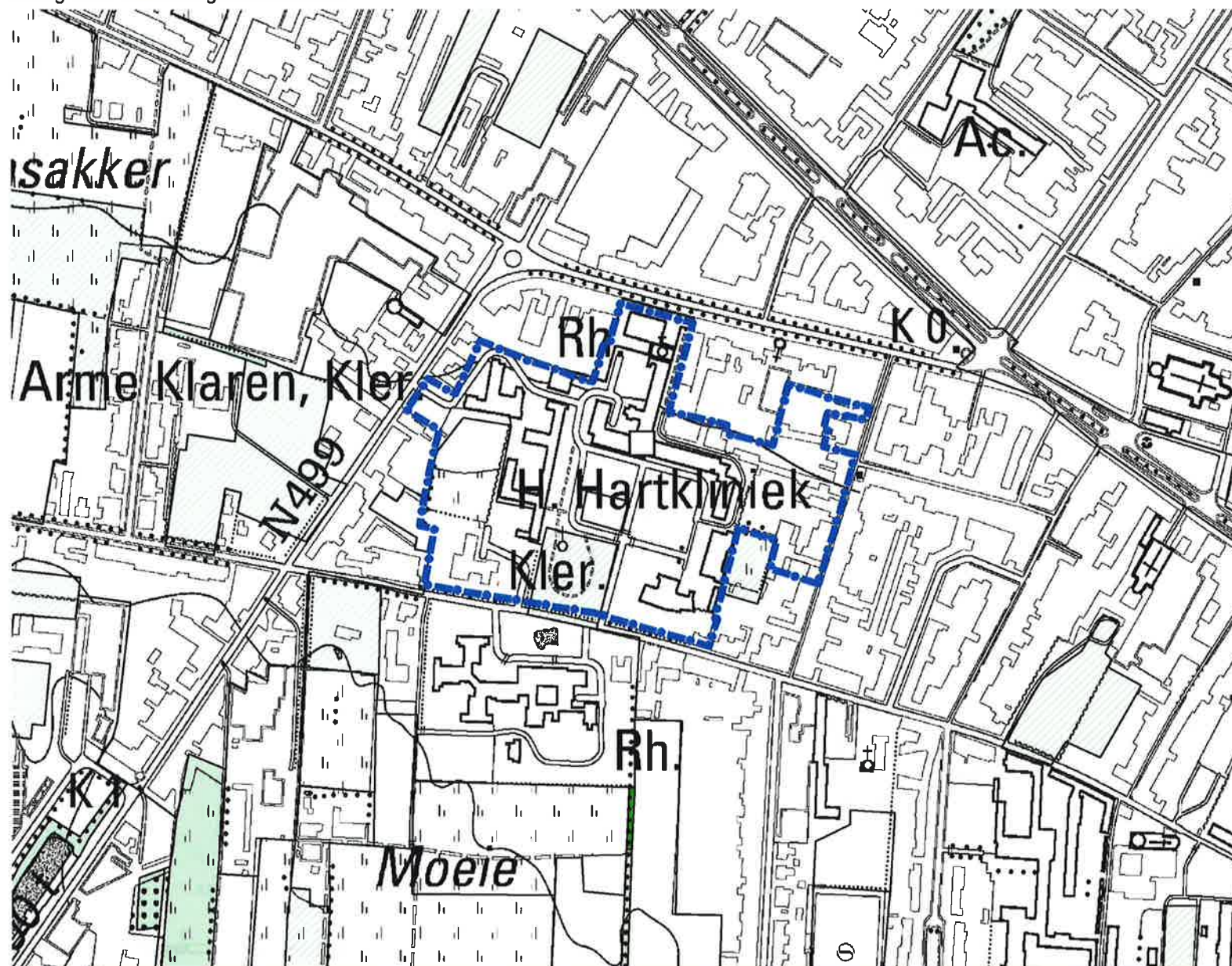
schaal: 1:2.500

0 12.5 25 50 75 100 Meter



Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Biologische waarderingskaart versie 2



Legende

-  Perimeter RUP
-  belangrijke faunistische waarde
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

datum: november 2015

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meter



3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote klijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied.

Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Volgens het RSV maakt Eeklo deel uit van het stedelijk gebied en meer bepaald als structuur ondersteunend kleinstedelijk gebied. Het plangebied is volledig opgenomen in het stedelijk gebied.

Visie m.b.t. het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

In deze gebieden wordt een stedelijk gebied beleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Doelstellingen m.b.t. het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

De doelstellingen zijn de volgende:

- Het stimuleren en concentreren van activiteiten;
- Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten;
- Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid;
- Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Minimale woondichtheden in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- Het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;
- Het differentiëren van de woningvoorraad;
- Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- Het streven naar minimale dichtheden (25 woningen/ha).

Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken, moet in de stedelijke gebieden worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Bijzondere aandacht moet gaan naar de centrale delen van deze gebieden. Het gaat hierbij om differentiatie naar grootte en type. Dit vereist het ontwikkelen van nieuwe woning- en woonomgevingsconcepten. Bij deze zal enerzijds een voldoende woningdichtheid worden nagestreefd om een economisch draagvlak te creëren en het buitengebied van verdere residentiële bebouwing te vrijwaren. Anderzijds moet een kwalitatieve woning- en woonomgeving uitgewerkt worden zodat de woonfunctie blijvend behouden wordt en voldoende attractief is.

Versterken van de multifunctionaliteit in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

De stedelijke gebieden zijn multifunctionele locaties. Om de aanwezige dynamiek en potenties aan te wenden, is het noodzakelijk in stedelijke gebieden kwalitatieve (woon- en) werklocaties te behouden en te versterken. Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving kan de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden ten goede komen.

Behoud en ontwikkeling van stedelijke groenelementen in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid moeten de stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden worden behouden en ontwikkeld. Hiertoe behoren ook de ecologische infrastructuur zoals tuinen, bermen, oevers en beplantingen.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) is op 18 februari 2004 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. De gedeeltelijke herziening van het PRS werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 juli 2012.

Deelruimte Westelijk Openruimtegebied

Eeklo ligt in het Westelijk Openruimtegebied, onderdeel van een grensoverschrijdend openruimtegeheel met diverse kenmerken en functies¹.

De volgende ontwikkelingsvisie voor de deelruimte 'Westelijk Openruimtegebied' wordt gehanteerd:

- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie;
- Bundeling van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen;
- Evenwichtige geografische spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met de geschikte ontsluitingspotenties;
- Een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.

Gewenste Nederzettingsstructuur

Het westelijk Openruimtegebied wordt gedomineerd door de stedelijke invloedssfeer van Gent. In het noorden en het zuiden van deze deelruimte vormen respectievelijk Eeklo en Deinze centra van kleinstedelijk belang.

Het ommeland van het kleinstedelijk gebied Eeklo strekt zich uit over het noorden van het Westelijk Openruimtegebied waaronder Eeklo beschouwd wordt als hoofdstad van het Meetjesland. Het is wenselijk deze centrale rol als kleinstedelijk gebied nog te versterken, vooral dan als centrum van stedelijke commerciële en niet-commerciële voorzieningen. De concurrentiepositie van Eeklo moet vergroten op het vlak van stedelijke voorzieningen t.o.v. de omliggende goed uitgeruste gemeenten, teneinde de kleinstedelijke rol veilig te stellen. Bijkomend moet Eeklo verder kunnen ontwikkelen als recreatiecentrum voor de streek en de toeristisch-recreatieve poort tot het Kreeken- en Poldergebied.

¹ PRS, p. 254

Het ruimtelijk beleid t.o.v. stedelijke gebieden bestaat uit volgende principes:

- Minstens 61% van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Oost-Vlaanderen moet worden opgevangen in het geheel van de stedelijke gebieden. De kwantitatieve optie voor Eeklo bedraagt voor de periode 2007-2012 259 tot 363 woningen, voor de periode 2007-2020 bedraagt dit 869 tot 940 woningen die moeten voorzien worden.
- Er moet worden gestreefd naar grotere globale woondichtheden, een gedifferentieerde en verbeterde woningvoorraad en een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies;
- Kleinhandel moet worden gebundeld in het stedelijk weefsel;
- De zorg voor collectieve en openbare ruimten is een belangrijk element in de kwaliteitsverbetering van de woon- en werkomgeving voor de stedelijke gebieden;
- Het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden zijn niet van belang voor de leefomgeving;
- De verkeersleefbaarheid en bereikbaarheid zijn belangrijk. In de stedelijke mobiliteit zijn vooral alternatieven voor het autoverkeer van belang. Stationslocaties en knooppunten van openbaar vervoer zijn belangrijke ontwikkelingspolen voor stedelijke functies.

3.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED EEKLO'

Het kleinstedelijk gebied Eeklo werd afgebakend in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, zijnde het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (d.d. 16/09/2009).

Het plangebied situeert zich binnen dit PRUP en situeert er zich binnen het deelgebied 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Eeklo'. Er is geen specifiek deel-RUP van toepassing.

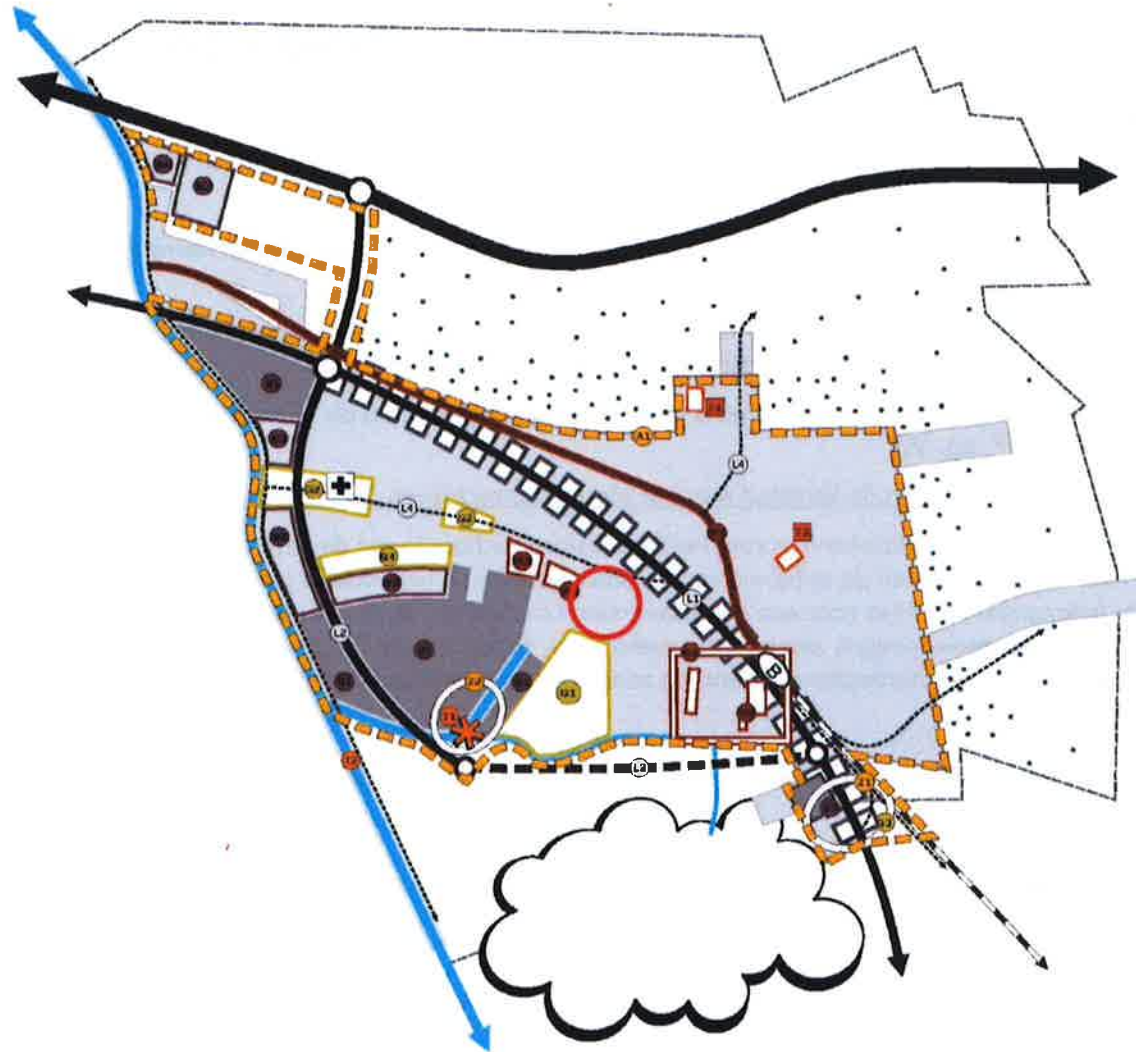
Volgens de toelichtingsnota horende bij dit RUP (kaart nr. 14 – 'stedelijke woonprojecten') bevindt het plangebied zich binnen de afbakening van het kernstedelijk gebied (dichtheid > 30 won/ha).

De herbestemming van de Heilig Hartkliniek in de kernstad is cfr dit PRUP gecategoriseerd als 'te realiseren op middellange termijn' (prioritair na 2012) (PRUP, pg. 92).

De herbestemming van de H. Hartkliniek in de kernstad wordt er als volgt omschreven (PRUP, pg. 99):

'De geplande uitbouw van een nieuw streekziekenhuis voor het Meetjesland ter hoogte van de R43, betekent dat de huidige Heilig Hartkliniek leeg komt te staan. Gezien de nabijheid van het stadscentrum en het stedelijk groengebied van de Lange Moeyakker heeft de site belangrijke potenties voor een herbestemming i.f.v. wonen, bijvoorbeeld ten behoeve van sociale of specifieke doelgroepen (bejaardenwoningen, serviceflats, studio's,...). In functie van de gewenste bestemming kan de opmaak van een RUP noodzakelijk zijn (herbestemming van de zone voor openbaar nut).'

Er werden voor onderhavig plangebied geen specifieke acties in het PRUP voorzien (zie onderstaande kaart).



Figuur: situering plangebied binnen het actieplan van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'.

3.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EEKLO

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Eeklo werd goedgekeurd op 27 oktober 2008. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

Gewenste nederzettingsstructuur

Uitgangspunten voor de ontwikkeling

De voornaamste uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Het uitbouwen van een leefbare en aantrekkelijke gemengde stedelijke woonomgeving door kwalitatieve inbreiding en vernieuwing van gemengde functies, ondersteund door een voldoende aanbod aan goed functionerende gemeenschapsvoorzieningen;
- Het versterken van een leefbare en aantrekkelijke kern door voldoende ruimte voor functies voortbouwend op de eigenheid en de draagkracht;
- Het versterken van de identiteit van de nederzettingsdifferentiatie in stedelijk gebied en buitengebied;
- Het tegengaan van verdere versnippering van de open ruimte door linten en door verspreide bebouwing;
- Het regulariseren , na afweging t.o.v. de andere deelstructuren, van de bestaande woningen die zonevreemd gelegen zijn;
- Hanteren van duurzaamheidsprincipes zoals energie- en waterneutraliteit,...

De uitgangspunten en de ruimtelijke principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en verder verrijkt in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen worden geïntegreerd.

Eeklo kiest resoluut voor een kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgevingen om de stadsvlucht in het algemeen en de verdere verstedelijking van het (eigen) regionale buitengebied in het bijzonder tegen te gaan.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- Het voeren van een stedelijk aanbodbeleid mede door de afstemming van het aanbod in het buitengebied. Het aanbod wordt uitgebreid door het aanbieden van kwalitatieve woonomgevingen in binnengebieden in het woongebied en op oude bedrijventerreinen. Het is niet de bedoeling om bijkomende mensen naar het buitengebied aan te trekken dat het stedelijk wonen ondergraaft;
- Het streven naar woningbouwontwikkelingen met een voldoende dichtheid en met aandacht voor ruimtelijke kwaliteiten en de draagkracht van de ruimte (minimum 25 woningen/ha) als streefcijfer te bekijken en te differentiëren per ruimtelijk samenhangend deelgebied);

- Het streven naar een woondifferentiatie met als basis verschillende woningtypes (grote en kleine huizen en appartementen,...) en het kiezen voor een sterke verweving van activiteiten. Appartementsgebouwen situeren zich binnen het stedelijk gebied van Eeklo, meer bepaald in de stationsomgeving, de centrale hoofdstraat en in stedelijke woonprojecten. Meergezinswoningen worden gerealiseerd in andere straten binnen een gebouwenprofiel in harmonie met de omgeving;
- Het op peil houden van het aandeel sociaal en betaalbaar woningbouwaanbod door projecten te ontwikkelen die geïntegreerd worden het bestaande weefsel of deel uitmaken van een groter gemengd project;
- Het integreren van kwaliteitsvolle en bruikbare groene ruimten, afgestemd op de structuur van het woonproject en voldoende groot (minimum 25 m² per toekomstige inwoner in verkavelingsprojecten);
- Het stimuleren van renovaties en vervangingsbouw.

Beleids categorie stedelijk gebied

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied.

In de stedelijke gebieden wordt voor een aanbodbeleid geopteerd. Het wonen zal worden gestimuleerd en op selectieve wijze worden verweven en gebundeld met andere functies en voorzieningen. Dit dient steeds te gebeuren met respect voor de draagkracht van het gebied en vanuit een visie op concentratie en kernversterking; Er wordt met andere woorden gepoogd de kern te versterken door het voorzien in de lokale woonbehoefte (ook sociale huisvesting), echter steeds passend in de visie op de globale ontwikkeling van de gemeente.

Vanuit deze visie wordt er bijgevolg gestreefd naar een zuiniger ruimtegebruik met tot gevolg: lagere maatschappelijke kosten, een verhoogde efficiëntie voor het functioneren van de voorzieningen (ondermeer het openbaar vervoer) en een breder draagvlak voor de voorzieningen.

Speciale aandacht dient bovendien uit te gaan naar de kwaliteit van de publieke ruimtes. Deze algemene basisdoelstelling: streven naar kwaliteit bij de inrichting met als doel een dynamiek op gang te brengen of te houden die in belangrijke mate bijdraagt tot de woonleefbaarheid van deze kernen. Daarenboven is een goede kwalitatieve publieke ruimte bepalend voor een hoogwaardige beeldkwaliteit en -beleving, wat wonen in de stad aantrekkelijk maakt.

Herlocalisatie H. Hartkliniek

Door de herlocalisatie van de huidige H. Hartkliniek, zal deze leeg komen te staan. Een nieuwe bestemming wordt gezocht binnen de stedelijke functies. Wonen (vb serviceflats, sociale huisvesting), kantoren en sociale en dienstverlenende functies behoren tot de mogelijkheden van deze zone vlakbij het centrum.

Dit herwaarderingsproject dient ruimtelijk ook gebonden te worden met de open ruimtecorridor van de Lang Moeyakker en een groene as met het centrum toe te laten, nl. één van de toekomstige noord-zuid assen naar het Leen.

Beleidsaspecten, maatregelen en acties

M.b.t. onderhavig RUP zijn de volgende beleidsaspecten, maatregelen en acties van belang:

- opmaken van een gemeentelijke verkavelingsverordening;
- aanpakken van leegstand;
- sanering, vervanging en vernieuwbouw;
- woondiversiteit en –differentiatie;
- sociale huisvesting;
- stimuleren van stedelijke activiteiten.

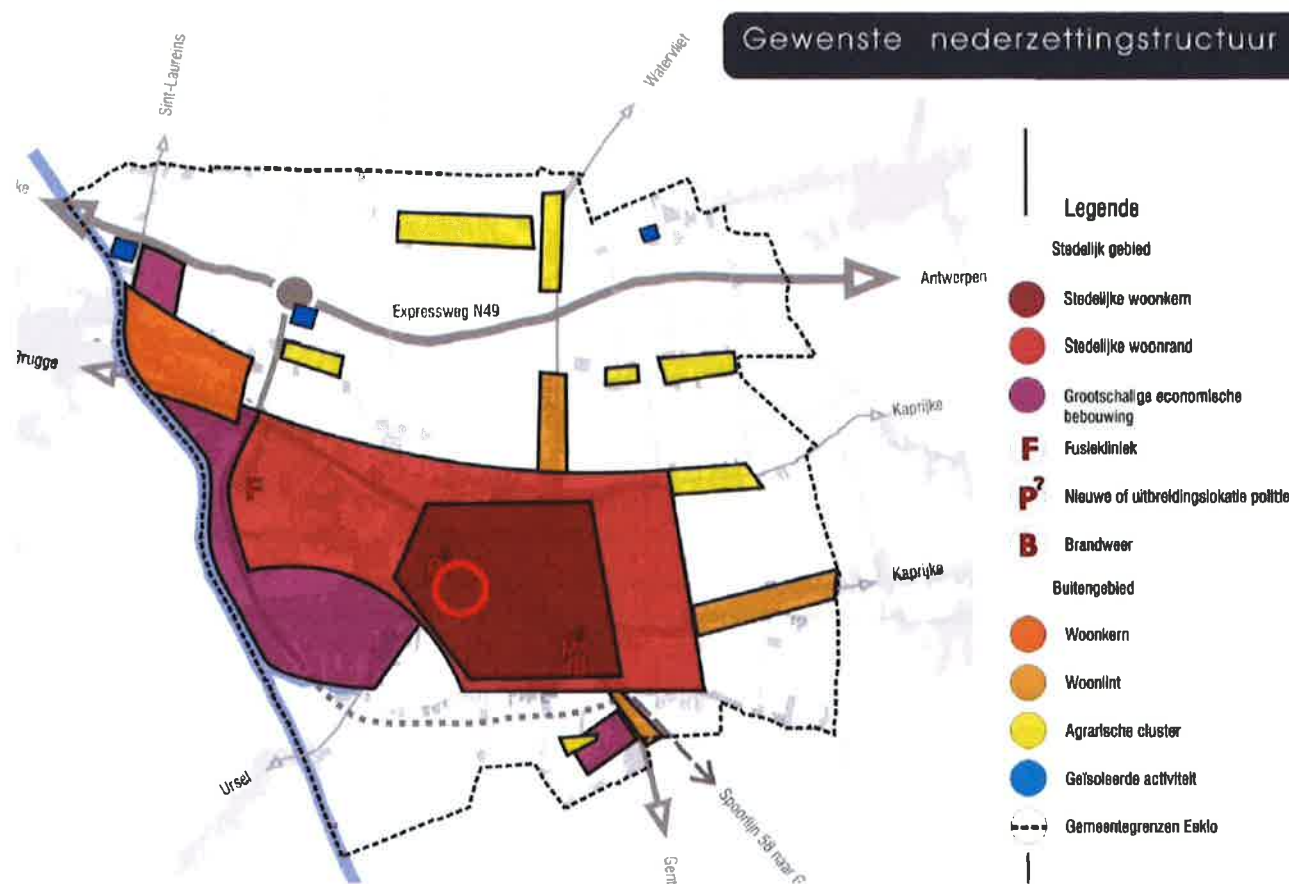
Woningbouwprogrammatie

M.b.t. onderhavig RUP is volgend element uit het GRS hierbij van belang:

Momenteel is het ziekenhuis Heilig Hart nog in volle functie. Na de bouw van een nieuw streekziekenhuis voor het Meetjesland, de Fusiekliniek, zullen de gebouwen leeg komen te staan en een reconversie met zich meebrengen.

Op lange termijn kan hier, samen met andere stedelijke functies, kwalitatief wonen in het centrum van Eeklo ontwikkeld worden. Diverse mogelijkheden zijn reeds bestudeerd en weergegeven in de projectzone 'Pijkensakker – Arme Klaren – Heilig Hartkliniek'.

In functie van de herbestemming, de relatie met de stad en met de open ruimte van de Lange Moeyakker, zal tot de opmaak van een RUP moeten overgegaan worden.



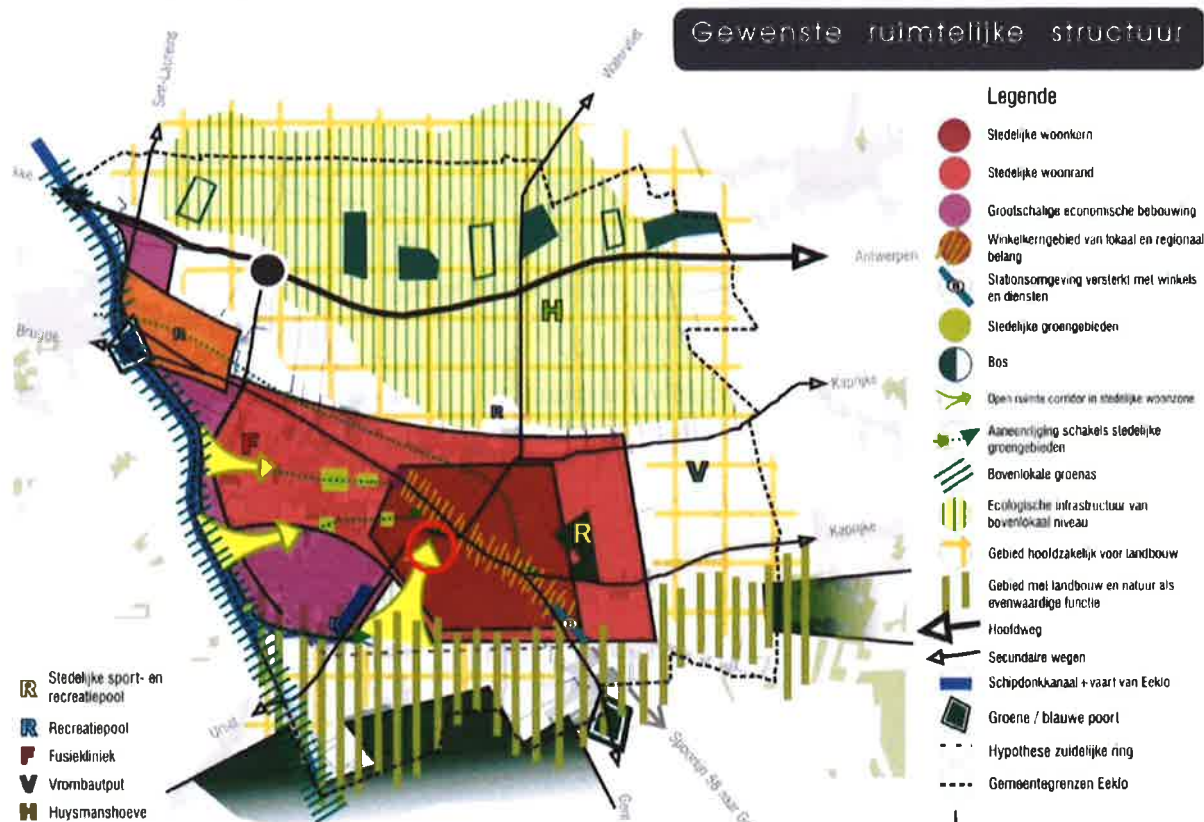
Figuur: situering van het plangebied binnen de gewenste nederzettingstructuur

Gewenste ruimtelijke structuur met betrekking tot het landschap

Betreffende onderhavig RUP is de volgende paragraaf van belang m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur m.b.t. het landschap (RD GRS, pg. 32):

→ Open ruimte corridor in stedelijke woonentiteit

De Lange Moeyakker binnen het verder te ontwikkelen woongebied zijn als open ruimtes voor de omgeving belangrijk, maar ook als binding van stad en open ruimte. Het zijn de laatste grotere ruimtes die nog ten dienste kunnen staan als groengebieden en tegelijk een evenwicht bieden binnen het woon- en leefklimaat van Eeklo. Bebouwing dient zoveel mogelijk geweerd te worden. Daar waar mogelijk dienen linken gelegd te worden tussen de gebieden.



Figuur: situering van het plangebied binnen de gewenste ruimtelijke structuur

Structuurschets projectzone Pijkensakker – Arme Klaren – H. Hartkliniek

Het plangebied is gelegen binnen de projectzone 'Pijkensakker – Arme Klaren – H. Hartkliniek' waarvoor er binnen het GRS een structuurschets werd gemaakt.

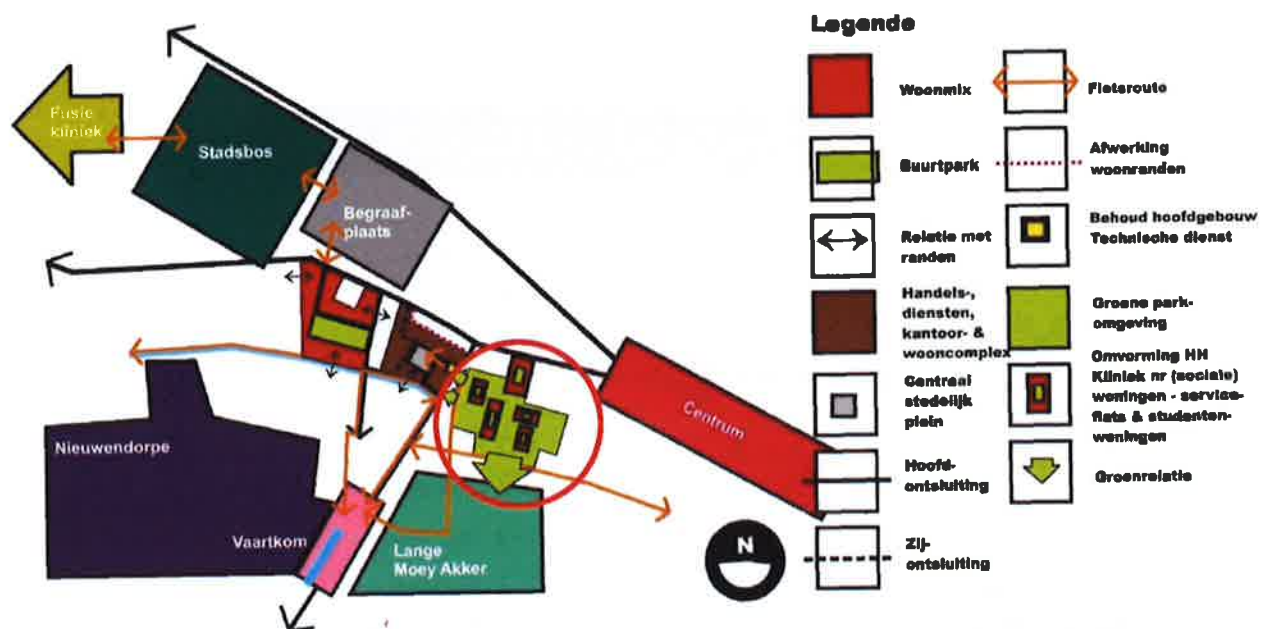
Met de herlocalisatie van het ziekenhuis naar de nieuwe site van de Fusiekliniek, de herlocalisatie van de Technische Diensten naar Nieuwendorpe en de wijziging van de diverse gebruiksgegevens, biedt deze zone mogelijkheid tot een nieuwe stedelijke ontwikkelingspool. Gemengde stedelijke functies met gevarieerde woontypologieën op Pijkensakker, stedelijke voorzieningen en functies op de Arme Klaren en stedelijke herbestemming voor de Heilig Hartkliniek zal dit stadsdeel voor de toekomst nieuw impuls geven.

De uitwerking met aandacht voor de stedelijke context, woonkwaliteit, voldoende groene en verblijfsfuncties, een goede interne en externe ontsluiting, ontwikkeling van een fijnmazig net voor voet- en fietsverbindingen zal bij de projectontwikkeling centraal staan.

De volgende conceptelementen zijn van toepassing:

- Herbestemming van de kliniek met stedelijke functie in groene parkomgeving;
- Een sterke verankering met de randen;
- Een nieuw impuls voor wonen en activiteiten;
- Een achterliggende ontsluiting voor een verkeersleefbaar centraal publiek domein;
- Een centraal plein;
- Inpassing in bouwblok met herkenbare poorten;
- Woongebied waarbij integratie in omgeving de woontypologieën bepalen;
- Een groen park op Pijkensakker, een stedelijk plein op Arme Klaren;
- Aantakking op de bestaande wegen.

Structuurschets projectzone Pijkensakker - Arme Klaren - H. Hartkliniek

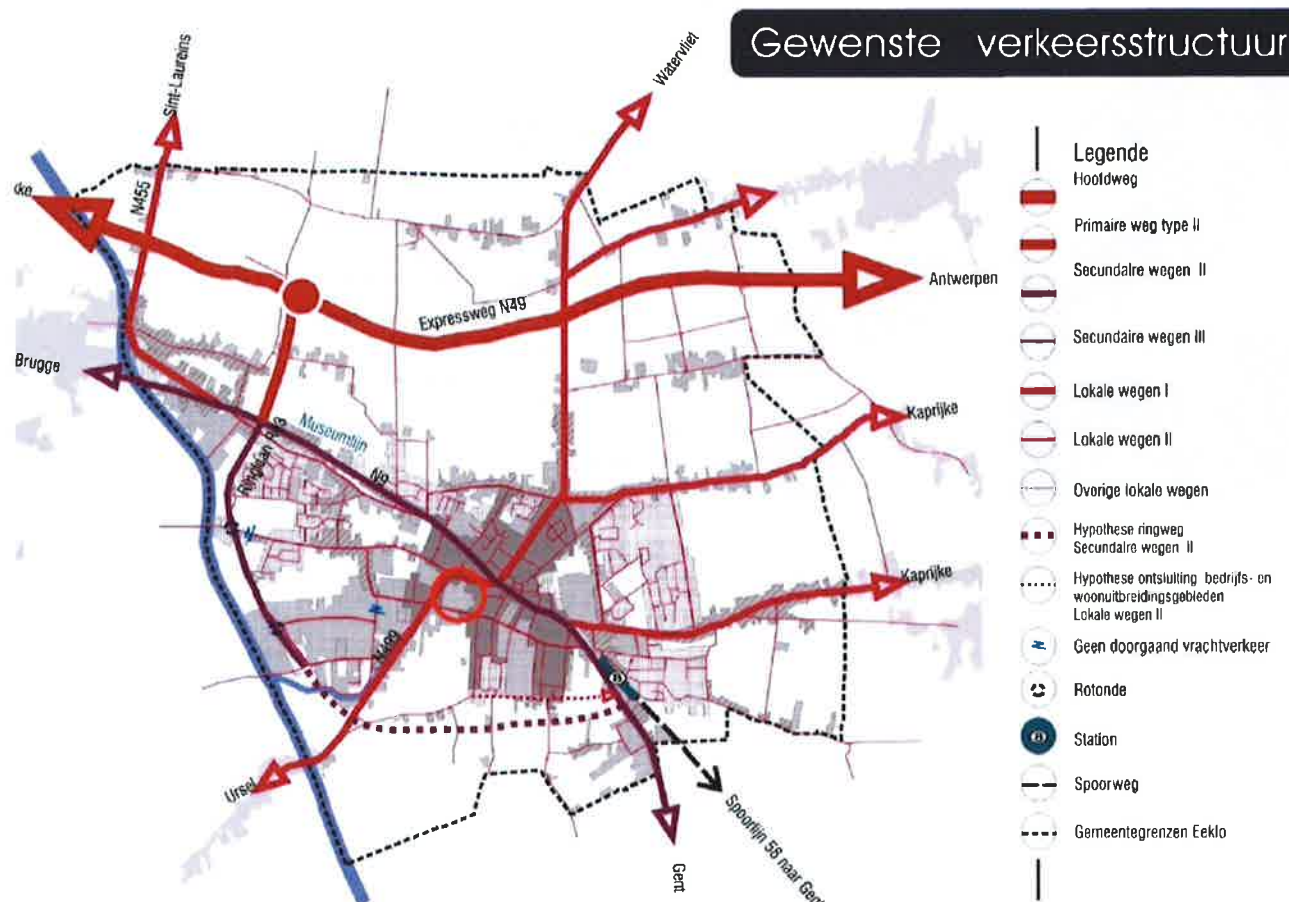


Figuur: situering van het plangebied binnen de structuurschets 'projectzone Pijkensakker – Arme Klaren – H. Hartkliniek'

Gewenste verkeersstructuur

De Tieltsessteenweg en de Koning Albertstraat werden in het GRS geselecteerd als een lokale weg type I. Voor een lokale weg type I (lokale verbindingsweg) is de verbindende lokale functie van belang. Deze wegen verbinden de nabijgelegen gemeenten en dorpen met elkaar. Ze hebben geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau.

De Cocquytstraat en de Moeie werden in het GRS gecategoriseerd onder de 'overige lokale wegen'. Dit is de laagste categorie van wegen. De erftoegangsfunctie en de verblijfsfunctie zijn belangrijker dan de verkeersfunctie. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid primeren op de afwikkelingssnelheid.



Figuur: situering van het plangebied binnen de gewenste verkeersstructuur

4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

4.1 PLANOPZET

De stad heeft de ambitie om de Hartwijk te ontwikkelen tot een **duurzame wijk** en om te streven naar een **generationele mix**, die jonge gezinnen kan aantrekken maar ook woongelegenheden creëert voor het groeiende aandeel vijftig-plussers. Een alternatief aanreiken voor het perifere wonen is een belangrijk uitgangspunt, maar tegelijk wil de stad **functionele diversiteit** garanderen in dit deel van de stad als een basisconditie voor stedelijk wonen. Het integreren van het bestaande erfgoed, ruimte voor diensverlening, kleinhandel, maar ook volkstuinen, kinderopvang, co-housing en zorg-wonen maken deel uit van de basisopzet van het project.

Om deze ambities gestalte te geven werd een multi-disciplinair team aangesteld onder leiding van TRANS architectuur | stedenbouw. Om te kunnen beantwoorden aan de dubbele ambitie, stelde het ontwerpteam een instrumentarium voor dat doorheen het ontwikkelingstraject de koers van het project moet bewaken:

- Orientes onderzoekt parallel aan elk ruimtelijk voorstel de financiële implicaties;
- Cluster onderzoekt het landschap en de publieke ruimte;
- Barbara Van der Wee onderzoekt de mogelijkheden om het erfgoed op te nemen in het stadsontwerp;
- Common Ground organiseerde de buurtparticipatie;
- EVR onderzoekt de duurzaamheidsaspecten;
- Samenhuizen onderzoekt de mogelijkheden inzake alternatief opdrachtgeverschap (co-housing, ...);
- TRANS integreert de diverse expertise in het masterplan;
- Adoplan maakt het RUP op.

4.1.1 Duurzame wijk

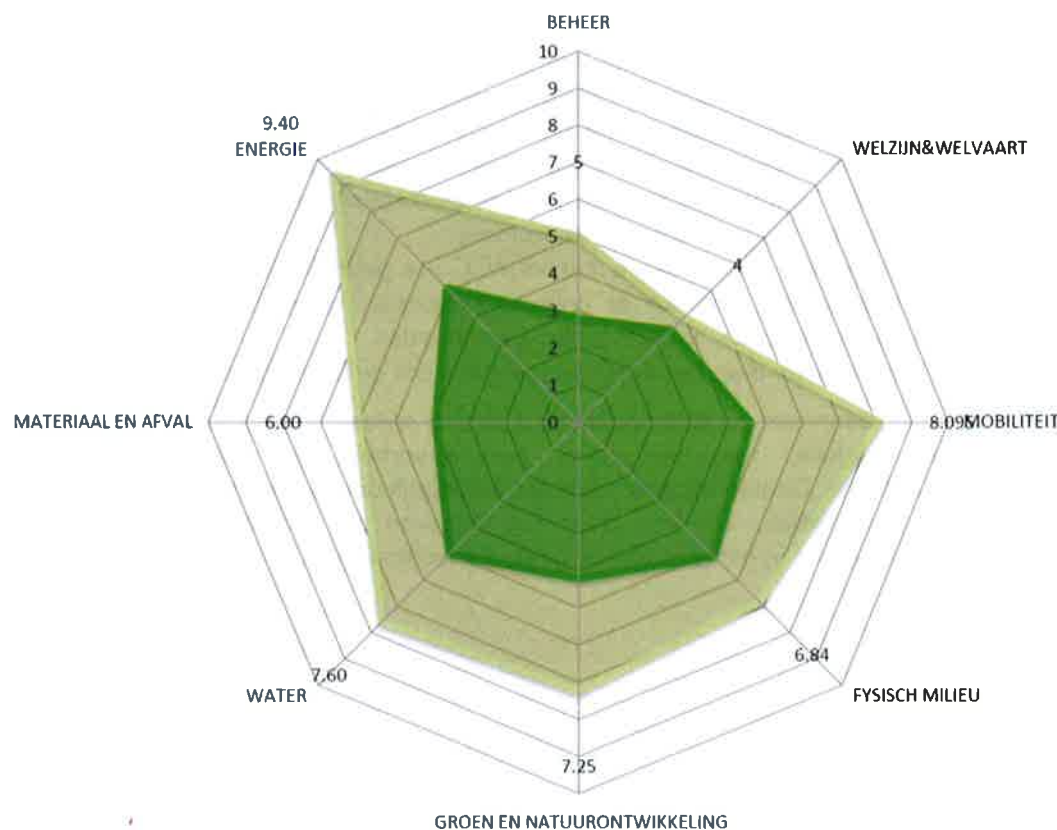
Het masterplan is opgesteld aan de hand van een 'Duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' versie 1_1. Deze duurzaamheidsmeter heeft als ambitie een 'very good' score van 68% te behalen. Deze doelstelling kan behaald worden door in te zetten op thema's waarvan de kiemen reeds op de site aanwezig zijn:

- Groen en natuur:

De latent aanwezige open-ruimte-corridors (noord-zuid vanuit de Moeie over de Hartwijk naar het centrum en de oost-west-corridor vanuit de Broeken over Pijkensakker, Van Damme, de Hartwijk naar het centrum) kunnen de dragers worden van de nieuwe woonomgeving;

- Ruimtelijke kwaliteit:
Op de site zijn waardevolle en beeldbepalende elementen aanwezig die een meerwaarde betekenen voor de woonomgeving: sociaal kantoor De Meerling en de neogotische kapel aan de Koning Albertstraat. Deze ruimtelijke ankerpunten worden gehervuurd in het masterplan;
- Mobiliteit:
De nabijheid van een treinstation, bestaande maar onvoltooide fiets- en wandelstructuren, een intense doorvordbaarheid van de wijk en de ambitie een autoluwe wijk te realiseren worden aan elkaar gekoppeld;
- Welzijn en welvaart:
De mogelijkheden die een nabijgelegen zorginstelling te bieden heeft worden onderzocht. De inzet is een gevarieerd woonaanbod dat streeft naar een goede sociale mix en de mogelijkheid tot levenslang wonen in de Hartwijk. De hoge woondichtheid leidt tot compacte maar betaalbare kavels, aangevuld met een genereuze collectieve en publieke ruimte;
- Water:
De bestaande waterloop die in de loop van de geschiedenis is ingegraven kan weer opengelegd worden en kan een structurerend en beeldbepalend element van de wijk worden;
- Energie:
Het inzetten van hernieuwbare energie en aansluiting op een bestaande wens om een stedelijk warmtenet te voorzien worden onderzocht. ER wordt uitgegaan van een energiezuinige wijk waarbij alle woningen gebouwd worden volgens de passiefstandaard met collectieve energievoorziening;
- Beheer:
Er bestaat een participatiecultuur in Eeklo die ook in de Hartwijk wordt ingezet. Op een uitgebreid participatiemoment dat begeleid werd door 'Common Ground' en 'Samenhuizen', werden omwonenden en andere geïnteresseerden bevroagd en samengebracht. De markt en professionele stakeholders werden eveneens bevroagd en eerste voorstellen werden afgetoetst op hun ontwikkelingskansen.

BASIS
AMBITIE



Figuur: Visualisatie duurzaamheidsmeting basis / ambitie

4.1.2 Functionele diversiteit

De stad wordt vorm gegeven door en voor iedereen, ongeacht herkomst, inkomen, geaardheid, ... Een project moet iedereen ten goede komen en mikt op het nastreven van een duurzame sociale mix en het vergroten van de leefbaarheid van de stad. Het masterplan gaat uit van volgende principes:

- Het stadsbestuur mikt op het aantrekken van jonge gezinnen door betaalbare woningen aan te bieden in een groene, kindvriendelijke omgeving;

- Er worden minstens 40 sociale woningen gerealiseerd door een samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij MBV. Deze worden verspreid over de wijk om enclaves te vermijden;
- Sociaal kantoor 'De Meerling' wordt betrokken in de wijk (De Woonwijzer, Steunpunt Opbouwwerk meetjesland, sociale economie);
- Het masterplan integreert ten volle het bestaande kinderdagverblijf in het centrum van de site;
- Bouwen en organiseren van buurtvergaderzalen, co-workingspaces en een sociaal restaurant;
- Opstarten en opvolgen van cohousinginitiatieven: de buurt wordt opgebouwd vanuit de geïnteresseerden en de toekomstige bewoners;
- Het WZC zorgt voor opvang van jong dementerenden en ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Ze bieden ook serviceflats aan en warme maaltijden die aan huis geleverd kunnen worden;
- Ruimte voorzien voor moestuinen die door synergie met het WZC ook gebruikt kunnen worden door de bewoners;
- door deze grote mix van bewoners ontstaat er collectiviteitswinsten voor de bewoners zoals kinderopvang door bejaarden, boodschappendienst door jonge gezinnen, sociale controle en cohesie;
- Een beperkt aanbod van ruimtes voor diensten wordt aangeboden om de levendigheid van de wijk ook overdag te garanderen.

De stad zal deze woningen aanbieden aan projectontwikkelaars via het systeem van verkoop onder voorwaarden, waarbij aspecten zoals betaalbaarheid, typologische variatie, toegankelijkheid, aanpasbaarheid en betaalbaarheid tot de voorwaarden van de verkoopsovereenkomst zullen behoren. De stad zal daarnaast een belangrijk aandeel woningen zelf vermarkten en hier een systeem hanteren dat de beleidsdoelstellingen ondersteunt. Dit kan door het vrijgeven en verkopen van individuele kavels waarvoor specifieke stedenbouwkundige regels zijn opgesteld in het licht van de gewenste leefbaarheid.

4.2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

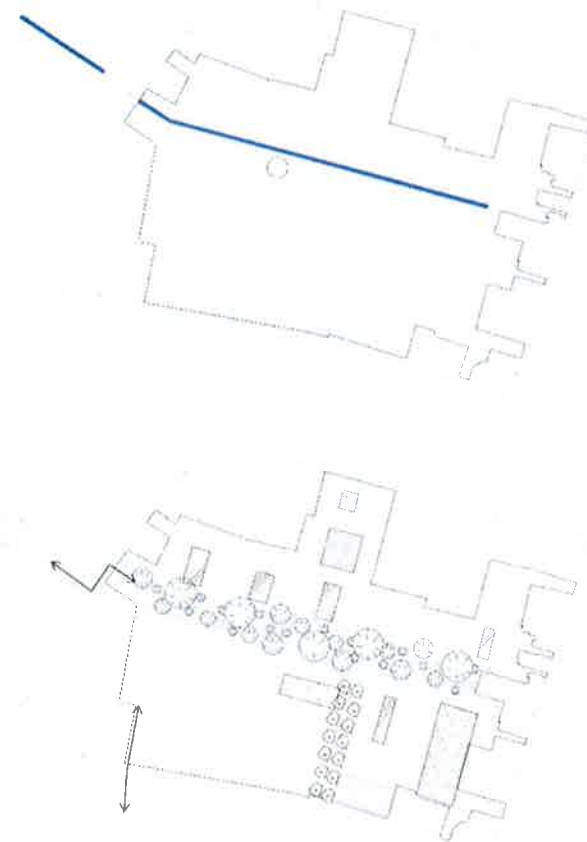
Bij de ontwikkeling van de site zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven van belang:

'Oeverpark'

De eerste opdracht bestaat erin om ruimte te creëren, waar alle geplande ontwikkelingen een duidelijk adres kunnen krijgen in wat nu nog een binnengebied is. In de ongestructureerde ruimte, gedomineerd door utilitaire ziekenhuisinfrastructuur, zijn onvermoede kwaliteiten opgespoord.

De bestaande ingekokerde waterloop wordt met onderhavig plan weer opengelegd, verbreed en zal een structurerend en beeldbepalend element voor de woonwijk worden. De waterloop vormt de ruggengraat van een langgerekte parkruimte – het Oeverpark – die de volledige breedte van de nieuwe woonomgeving overspant. Het park wordt de centrale infrastructurele drager van de wijk.

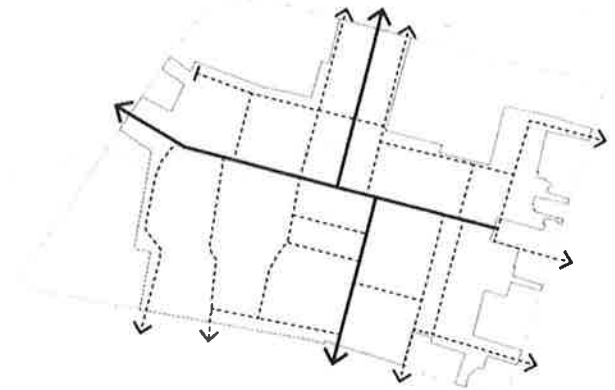
De bestaande open ruimte corridors, de noord-zuid corridor vanuit de Moeie over de Hartwijk naar het centrum en de oost-west-corridor vanuit de Broeken over Pijkensakker, Van Damme over de Hartwijk naar het centrum, worden ter hoogte van het park verbonden.



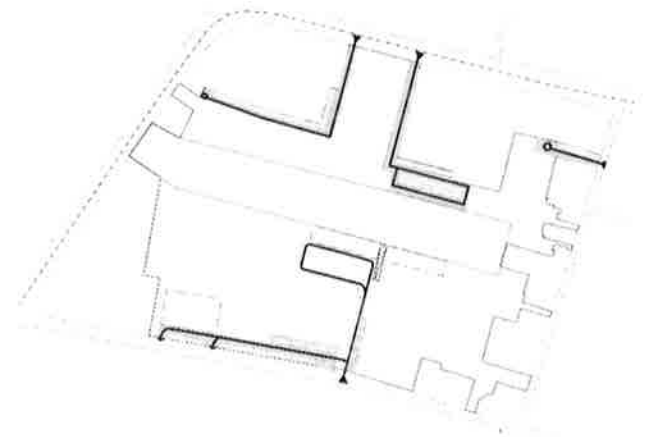
'De tweede orde ontgroeit'

De woonomgeving in het binnengebied zal haar statuut van tweede orde gebied ontgroeien en zich langs de vier bouwblokranden manifesteren:

- de bestaande dreef naar de parking van het ziekenhuis wordt verbreed en heraangelegd tot de 'Hartlaan', een formele toegang tot het hart van de site;
- het bestaande klooster wordt gecomplementeerd met nieuwe bebouwing rond publiek toegankelijke hoven die stapsgewijs leiden naar het centrale park;
- een stegencomplex aan de oostzijde doordringt de oostrand van het gebied;
- in het westen reikt het Oeverpark tot aan de steenweg.

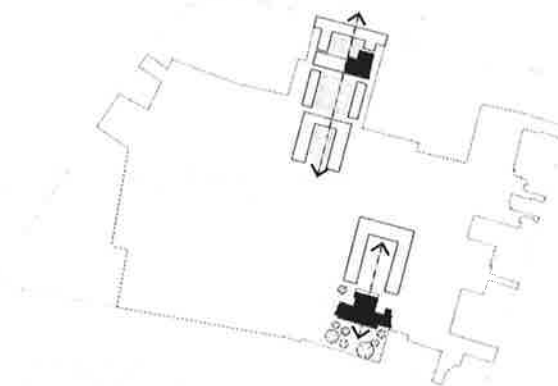
**'De marge ingezet'**

Tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande bouwblokrand ligt ruimte 'in de marge'. Deze onduidelijke ruimte wordt in het plan benut en ingezet als havens voor het parkeren. Door hun strategische ligging, in de rug van de ontwikkelingen zijn het performante verkeersruimtes die ongezien, parallel aan de infrastructuur voor de zachte weggebruiker functioneert. De Hartwijk wordt een autoluwe wijk waar de wagen te gast is.

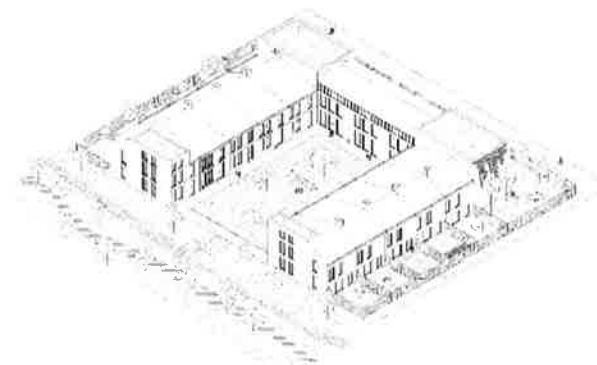


Erfgoed

Het erfgoed, dat vandaag wordt gedomineerd door de utilitaire bebouwing van het ziekenhuis, wordt herontdekt. Er wordt een duidelijk ruimtelijk kader gecreëerd waarbinnen het erfgoed een duidelijke, beeldbepalende positie inneemt en weer voluit optreedt in het stedelijk leven.

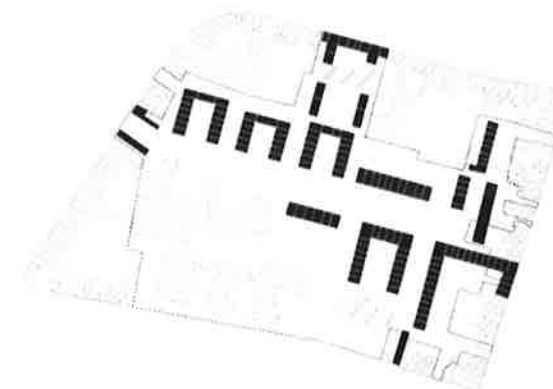
**Collectief wonen: 'een dubbelfiguur'**

De nieuwe woonensembles verbinden de meerwaarde die collectief wonen te bieden heeft met de vaak sterke wens om te beschikken over een eigen woning met private buitenruimte. Een dubbelfiguur werd uitgewerkt waarbij grondgebonden woningen en niet grondgebonden woningen werden geschikt rond een 'close' of collectieve stadstuin. In de rug van deze ensembles worden private tuinen geschikt. Zowel stadstuin als private tuin zijn steeds optimaal georiënteerd.

**Het landschap en de woonkwaliteit: 'wederzijds borgen van kwaliteit'**

Het Oeverpark wordt geruggesteund door de woonensembles die het park afboorden. De stadstuinen vormen een tussenschakel in de schaalessprong naar het Oeverpark.

Omgekeerd kunnen de tuinen van de nieuwe woningen beperkt worden in oppervlakte – ten voordele van een betere betaalbaarheid – dankzij de genereuze relatie met het Oeverpark.



Densiteit

De hoge densiteit -52 woningen per hectare- in het plangebied worden mee waargemaakt door de herontwikkeling van een gedeelte van de bestaande vier bouwlagen tellende ziekenhuisvleugel.

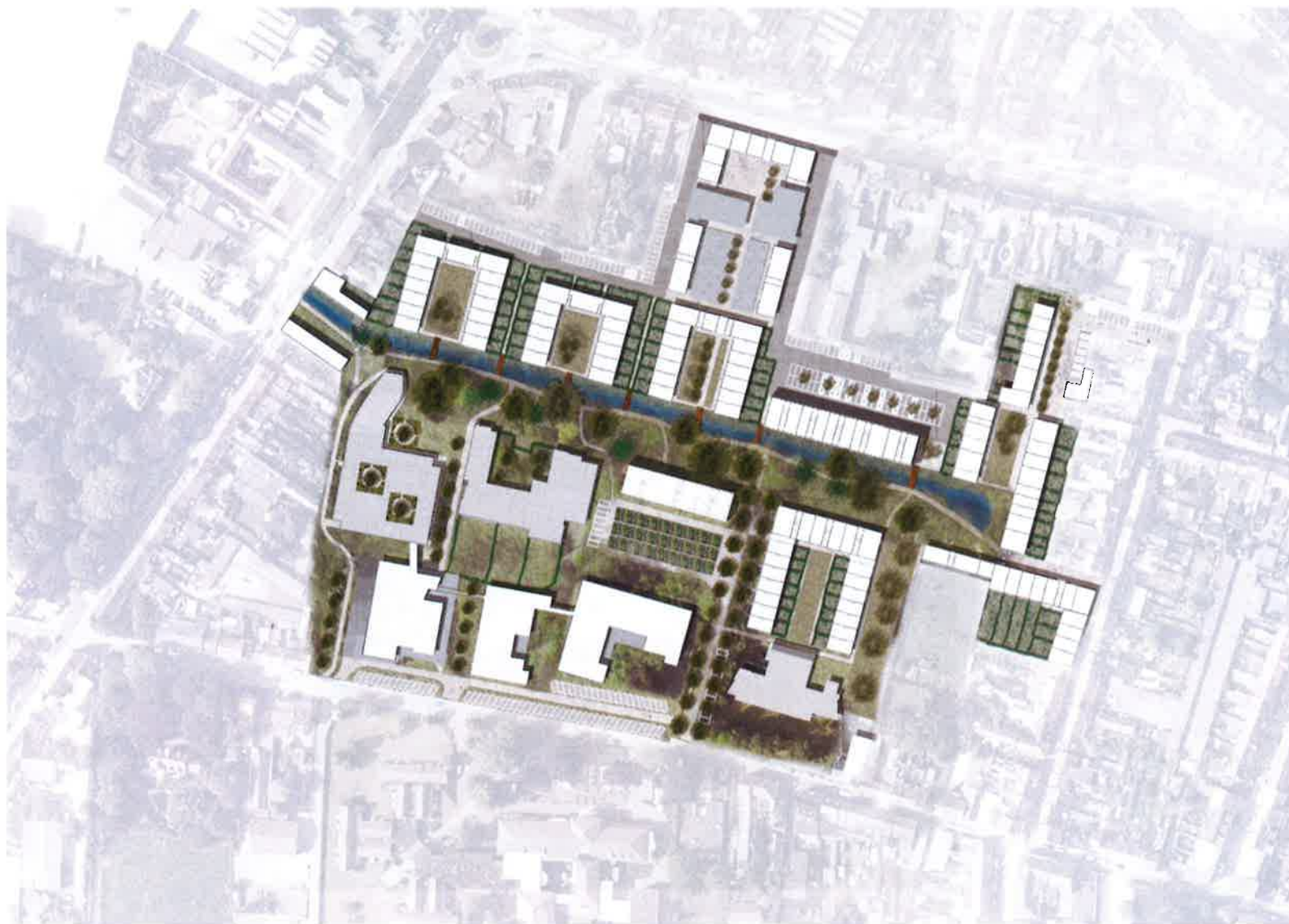
Fasering

Gezien de grootte van het project en de eigendomsstructuren is het wenselijk het plan gefaseerd te ontwikkelen. De afhankelijkheid van de akkoorden die nodig zijn om het plan te realiseren werd tot een uiterst minimum herleid.

Woonzorgcentrum

Het plan vertrekt van een afbraak van de noordelijk gelegen gebouwen van het WZC Sint-Elisabeth. Deze worden compenseert door de bouw van diverse kleinschaligere gebouwen langs Moeie. Deze gebouwen bevinden zich in een parkachtige omgeving en kunnen omwille van functionaliteit al dan niet met elkaar verbonden zijn.

Deze inrichtingsprincipes werden geconcretiseerd in onderstaand inrichtingsplan:



Figuur: stadsontwerp Hartwijk (ontwerpbureau: Trans)



Figuren: stadsontwerp Hartwijk (ontwerpbureau: Trans)

4.3 VERTALING IN VOORSCHRIFTEN

Het voorgestelde project moet leiden tot een duidelijke opwaardering van het stedelijk weefsel in Eeklo. Het project werd als één geheel ontworpen. Belangrijke delen van het plangebied komen in eigendom van de stad. Andere delen blijven privaat of zijn in eigendom van vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu. Door de verschillende eigendommen en door de vooropgestelde fasering zal het project in verschillende stappen en delen gerealiseerd worden. Het is echter van belang dat elke ontwikkeling past binnen het algemene ontwerp van het plangebied en dat de relatie en samenhang tussen de verschillende delen gegarandeerd kan worden. Het is bijgevolg noodzakelijk de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Om ook aan de doelstelling van de duurzaamheidsmeter te voldoen, worden zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen met een ruimtelijke impact juridisch verankerd. Vanuit bovenstaande optiek werd beslist om het plangebied in te delen in 3 zones:

4.3.1 Zone voor park

De zone voor park wordt op het grafisch plan bestendigd. Dit garandeert de positie en oppervlakte van het stadsgroen. De groenzone bestaat uit 2 delen. Het 'oeverpark' wordt van west naar oost aangelegd op over de volledige lengte van het plangebied. Door de breedte van 33 m zal het park het binnengebied structureren. De bebouwing rondom is gericht naar het park. Dit zorgt voor een optimale woonkwaliteit. De voorschriften garanderen een kwalitatieve inrichting van het landschapspark. Daarnaast heeft het ook een sociale functie. De aanwezigheid van voetgangers- en fietsverbindingen garandeert een optimale beleving van het park. In het park wordt de oud geklasseerde waterloop die momenteel ingebuisd is, opnieuw open gemaakt. De waterpartijen zorgen enerzijds voor een bufferende werking en ondersteunt anderzijds het park.

Van noord naar zuid wordt in aansluiting op het open ruimtegebied Lange Moeie een tweede groenas voorzien. Deze heeft een breedte van 21m. Ze fungeert als een groene formele toegangspoort tot het plangebied. Ze fungeert als een laan die de verschillende functies ten zuiden van het 'oeverpark' naar de Moeie ontsluit. De bomenrij langs beide zijden werd verordenend vastgelegd.

De totale oppervlakte van het park bedraagt ca. 12.000 m². Het bestaande parkje aan de ingang tot AZ Alma bedraagt nu 4.000 m². Dit betekent dat de groenvoorzieningen in het plangebied verdrievoudigd worden. Bovendien krijgt het park in het ontwerp een centrale rol. Door deze oppervlakte als zone voor park vast te leggen, wordt de duurzaamheid van het project gegarandeerd.

4.3.2 Zone voor stedelijk wonen

Het gebied wordt bestemd voor wonen. Daarnaast zijn functies die verwant zijn met het wonen eveneens toegelaten. Het gaat hierbij o.a. om handel, restaurants en cafés, kantoor en diensten, socio-culturele voorzieningen,... Omdat verschillende doelgroepen binnen het project een plaats moeten krijgen wordt opgelegd dat er 40 sociale woningen of zorgwoningen en 40 bescheiden woningen moeten gerealiseerd worden (op ca. 215 nieuwe woningen). Met betaalbare

woningen wordt bedoeld woningen die niet onder het sociale stelsel vallen maar die wel bedoeld zijn voor inwoners met een laag inkomen. In de voorschriften wordt opgelegd dat dit verdeeld dient te worden onder de verschillende bouwblokken zodat een optimale mix bekomen wordt.

Om de garantie te hebben dat bij de ontwikkeling het masterplan zoveel mogelijk benaderd wordt, werden via overdrukken de indeling van het gebied vastgelegd. De bebouwbare zones worden vastgelegd. Het 'oeverpark' en het voorgestelde behoud van het sociaal verhuurkantoor, van een vleugel van het ziekenhuis, het voormalig kloostergebouw langsheen de Koning Albertstraat en van de beschermde kapel structureert de nieuwe bouwblokken. Het vastleggen van de bouwkaders garandeert een uitvoering cfr. het masterplan. Per bouwblok wordt het gabarit, dakvorm, uitzicht en materiaalgebruik vastgelegd. Deze garanderen zowel een variatie als een uniformiteit. Tussen de diverse bouwblokken worden de verschillende types van open ruimten vastgelegd. Het gaat hierbij om private tuinen, collectieve stadstuinen en binnenpleinen (meer minerale inrichting). Voor deze 3 types werden voorschriften vastgelegd. Hierbij wordt het groene karakter vastgelegd.

Aan de randen van het plangebied wordt het parkeren opgevangen. Per woongegelegenheid dient 0,9 parkeerplaats voorzien te worden. Deze parkeernorm werd berekend vanuit de 'Duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' versie 1_1. Het is wenselijk deze norm vast te leggen. Deze norm laat autobezit toe van de bewoners doch door het aantal parkeerplaatsen te beperken worden alternatieve vervoersmiddelen gestimuleerd. Door de ligging in de stadskern, de hoogwaardige fiets- en voetgangersverbindingen en goede ontsluiting met het openbaar vervoer zijn er voldoende alternatieve verplaatsingsmogelijkheden aanwezig. Het parkeren gebeurt collectief waardoor eveneens minder parkeerplaatsen hoeven voorzien te worden. Een deel (onder blokken N en O) wordt ondergronds opgevangen.

4.3.3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Het kinderdagverblijf, het WZC en de uitbreiding wordt vastgelegd in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het kinderdagverblijf en het WZC wordt opgenomen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Hierdoor is enkel een collectieve vorm van wonen toegelaten (in een WZC of in assistentiewoningen). Binnen de zone werden geen bouwkaders vastgelegd zodat er maximale flexibiliteit is voor het ontwerp. De bebouwing dient op min. 10 m van de rooilijn van Moeie ingeplant te worden. De bouwhoogte werd vastgelegd op 3 bouwlagen met eventueel een teruggetrokken bouwlaag. Binnen de zone wordt vastgelegd dat er max. 70 parkeerplaatsen bovengronds kunnen voorzien worden en min. 80 ondergronds. Het maximaliseren van de parkeerplaatsen ondergronds garandeert een ruimtelijke kwaliteit bovengronds. De bovengronds parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers. In de overgangszone tussen het woonproject, kinderdagverblijf en woonzorgcentrum wordt een volkstuin voorzien. Deze draagt bij tot de synergie tussen de verschillende bewoners van het project. Gelet op de gewenste duurzaamheid die moet bereikt worden, werd dit eveneens juridisch verankerd.

5 EFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN

5.1 MOBILITEIT

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van de mobiliteitseffecten van het project. Er een bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel opgesteld. Door beide af te wegen kunnen de effecten ingeschat worden.

5.1.1 Bereikbaarheidsprofiel

a) Autoverkeer

Het plangebied bevindt zich binnen een bouwblok dat begrensd wordt door de Koning Albertstraat, de Tieltsessteenweg, de Cocquytstraat en Moeie.

De Tieltsessteenweg en de Koning Albertstraat werden in het GRS geselecteerd als een lokale weg type I. Voor een lokale weg type I (lokale verbindingsweg) is de verbindende lokale functie van belang. Deze wegen verbinden de nabijgelegen gemeenten en dorpen met elkaar. Ze hebben geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau.

De Cocquytstraat en de Moeie werden in het GRS gecategoriseerd onder de 'overige lokale wegen'. Dit is de laagste categorie van wegen. De ertoegegangsfunctie en de verblijfsfunctie zijn belangrijker dan de verkeersfunctie. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid primeren op de afwikkelingssnelheid.

De ontsluiting van het plangebied naar de regio gebeurt via de N9 (ontsluiting richting Gent, Maldegem en Brugge). De N9 is geselecteerd als secundaire weg type III. De verkeersfunctie van dergelijke wegen is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de langzaam-verkeersfunctie. Via de N9 kan eveneens de N49 bereikt worden die geselecteerd is als hoofdweg (verbinding op (inter-)nationaal niveau).



Koning Albertstraat



Tieltseseenweg



Cocquytstraat



Moeie

b) Openbaar vervoer

De Lijn

De ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer is zeer vlot. De volgende buslijnen passeren aan het plangebied:

- Buslijn 64 (Eeklo Station – Aalter Markt);
- Buslijn 66 (Eeklo Station – Zomergem Schauwbroekstraat);
- Buslijn 67 (Eeklo PTI – Waarschoot – Zomergem – Gent Arteveldepark);
- Buslijn 96 (Eeklo – Assenede – Zelzate Busstation);
- Buslijn 97 (Eeklo – Ervelde – Zelzate Busstation).

De dichtstbijzijnde bushalte betreft de bushalte 'Eeklo kliniek' die zich bevindt t.h.v. het klooster / de kapel - binnen het plangebied- langsheen de Koning Albertsraat. Deze bushalte bedient alle bovenstaande lijnen. Met uitzondering van buslijn 64 (4 keer per dag) en buslijn 66 (om het half uur) rijdt er om het uur een bus. Voor wat betreft buslijn 96 en buslijn 97 betreft deze bushalte de eindhalte.



Figuur: Netplan De Lijn (bron: De Lijn)

NMBS

Het treinstation van Eeklo situeert zich op een zeer geringe afstand, zijnde op ca. 1,3km of 16minuten wandelafstand. Gezien de korte afstand van het plangebied tot het treinstation is een voor- of natransport niet noodzakelijk.

c) Fietzers en voetgangers

Voorzieningen

De volgende fiets- en voetgangersvoorzieningen zijn aanwezig in de aanpalende wegenis:

- De Tieltsessteenweg: aan weerszijden bevindt zich een gescheiden -met klinkers verhard- voet- en fietspad;
- De Koning Albertstraat: aan weerszijden bevindt zich een gescheiden -met klinkers verhard- voet- en fietspad;
- De Cocquytstraat: aan weerszijden van deze weg vinden we een smal -met klinkers verhard- voetpad;
- De Moeie: aan weerszijden van de weg vinden we een -met klinkers verhard- voetpad.

Selecties

In de omgeving van het plangebied komen de volgende selecties voor:

- De Tieltsessteenweg en de Koning Albertstraat werden geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroutes. Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is gericht op de dagelijkse bovenlokale verplaatsingen naar school, werk winkel,...;
- De Cocquytstraat en de Moeie werden geselecteerd als een lokale fietsroute. Een lokale fietsroute is gericht op lokale fietsverplaatsingen en betreft een maasverkleining van het bovenlokale fietsnetwerk. Het betreffen fietsverbindingen tussen de verschillende bovenlokale fietsassen en zij staan tevens in voor alternatieve routes.

De Koning Albertstraat is tevens opgenomen in het recreatief fietsknooppuntennetwerk. Via o.a. de Koning Albertstraat wordt het knooppunt 94 (markt Eeklo) met het knooppunt 96 (Afleidingskanaal van de Leie / Raverschoot) verbonden.

Verder passeren er geen andere uitgestippelde recreatieve fietsroutes langs het plangebied.

5.1.2 Mobiliteitsprofiel

a) Vervoersbewegingen

Het mobiliteitsprofiel van de site zal gewijzigd worden. Enerzijds verlaat het ziekenhuis de site, anderzijds komen er woningen bij. Een aantal gemeenschapsfuncties blijven. Dit zal een gevolg hebben op de verkeersgeneratie.

In onderstaande tabel wordt een inschatting gemaakt.

Huidige situatie		Toekomstig situatie	
Functie	Inschatting verkeersgeneratie	Functie	Inschatting verkeersgeneratie
Ziekenhuis AZ Alma	1040	Ziekenhuis AZ Alma	0
Het WZC Sint-Elisabeth	435	Het WZC Sint-Elisabeth	560
Kinderdagverblijf 'Kinderlach'	166	Kinderdagverblijf 'Kinderlach'	166
Sociaal verhuurkantoor	40	Sociaal verhuurkantoor	40
Wonen	0	Wonen	430
TOTAAL	1681	TOTAAL	1196

Het ziekenhuis zal op korte termijn de site verlaten. Het aantal bezoekers per dag van het ziekenhuis werd opgevraagd bij het AZ Alma maar ze hadden hieromtrent geen cijfergegevens ter beschikking. Er wordt bijgevolg een inschatting gemaakt. Er wordt uitgegaan van 4,5 motorvoertuigbewegingen per dag per bed². Rekening houdende met 231 bedden is er een inschatting van 1040 motorvoertuigbewegingen per dag (in- en uitgaande bewegingen samen). Door het verdwijnen van het ziekenhuis zullen deze voertuigbewegingen in de toekomst verdwijnen.

Het WZC Sint-Elisabeth beschikt momenteel over 154 bedden en 20 assistentiewoningen. Er zijn geen concrete gegevens noch kengetallen over de verkeersgeneratie van een woonzorgcentra gekend. Vanuit eigen ervaring met vergelijkbare situaties wordt uitgegaan van 2,5 motorvoertuigbewegingen per dag. Voor de huidige situatie betekent dit 435 motorvoertuigbewegingen per dag (154 bedden en 20 assistentiewoningen). In het masterplan wordt voorzien dat een

² CROW, verkeersgeneratie voorzieningen, publicatie 272, tabel 60

nieuwbouw wordt opgericht langs de Moeie. Dit komt er te' compensatie van de afbraak van het bestaande gebouw t.h.v. de ingang aan de Tieltsessteenweg. Er werd in de nieuwe situatie veiligheidshalve ook rekening gehouden met een uitbreiding van 50 bedden om onderschatting van de verkeersgeneratie te vermijden.

Er wordt uitgegaan dat de situatie van het kinderdagverblijf en het sociaal verhuurkantoor gelijk blijft. Bijgevolg wordt geen wijziging in de verkeersgeneratie verwacht. Het aantal voertuigbewegingen voor het kinderdagverblijf werd ingeschat op basis van kengetallen³.

In het nieuwe project worden ca. 215 woonegelegenheden voorzien. Kengetallen geven voor een centrum-stedelijke omgeving met een hoge dichtheid aan dat er ca. 2,0 motorvoertuigbewegingen per dag kunnen verwacht worden⁴. In dit geval betekent dit dus 430 motorvoertuigbewegingen per dag.

³ CROW, verkeersgeneratie voorzieningen, publicatie 272, tabel 62

⁴ CROW, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, publicatie 256, tabel 4

b) Parkeernood

De parkeernood zal door het verdwijnen van het ziekenhuis, het wijzigen van het WZC en de komst van ca. 215 woningen veranderen.

In onderstaande tabel wordt een inschatting gemaakt.

Huidige situatie		Toekomstig situatie	
Functie	Inschatting parkeerplaatsen	Functie	Inschatting parkeerplaatsen
Ziekenhuis AZ Alma (incl. parking K. Albertlaan: 46 plaatsen)	356 + 46 = 402	Ziekenhuis AZ Alma	0
Personeel WZC + Kinderdagverblijf 'Kinderlach'	76	Het WZC	70 bovengrondse parkeerplaatsen + 80 ondergrondse parkeerplaatsen
Bezoekers WZC (Tieltsesseweg)	32		
Bezoekers kinderdagverblijf 'Kinderlach' (Moeie)	32 (deze worden enkel 's morgens en 's avonds gebruikt bij het brengen en ophalen van de kinderen)	Kinderdagverblijf 'Kinderlach'	
Sociaal verhuurkantoor	Inbegrepen in AZ Alma	Sociaal verhuurkantoor	Inbegrepen in inrichting terrein
Wonen	0	Wonen	194
TOTAAL	542 parkeerplaatsen	TOTAAL	344 parkeerplaatsen

Het parkeren in de Hartwijk wordt als volgt voorzien:

- Het WZC en het kinderdagverblijf richten gezamenlijk 70 bovengrondse en 80 ondergrondse parkeergelegenheden in om de eigen noden op te vangen;
- Per woongelegenheid dient 0,9 parkeerplaats voorzien te worden. Deze parkeernorm werd berekend vanuit de 'Duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' versie 1_1. Het is wenselijk deze norm vast te leggen. Deze norm laat autobezit toe van de bewoners doch door het aantal parkeerplaatsen te beperken worden alternatieve vervoersmiddelen gestimuleerd. Door de ligging in de stadskern, de

hoogwaardige fiets- en voetgangersverbindingen en goede ontsluiting met het openbaar vervoer zijn er voldoende alternatieve verplaatsingsmogelijkheden aanwezig;

- De parkeergelegenheden van het sociaal verhuurkantoor zitten deels inbegrepen in de extra parkeerplaatsen die het WZC voorziet en zitten deels inbegrepen in de inrichting van het terrein (cfr. masterplan). Bij de ingang tot beide functies werden kort parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

5.1.3 Conclusie

Het project leidt tot een gewijzigde verkeersgeneratie en parkeernood. Er wordt verwacht dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal zullen dalen. Bijgevolg zal de verkeersdruk op de omliggende straten verminderen. T.h.v. de Tieltsessesteenweg wordt de ingang voor gemotoriseerd verkeer gesupprimeerd. Het WZC, het kinderdagverblijf, het sociaal verhuurkantoor en een beperkt aantal woningen zullen ontsloten worden via de Moeie. Het aantal voertuigbewegingen van en naar de site via Moeie zal ca. 1/4 lager liggen dan het huidige aantal. De toegang via de Koning Albertstraat wordt opgewaardeerd. Deze zal ingezet worden voor het ontsluiten van ca. 120 woongelegenheden. Het bijkomend verkeer in de Cocquytstraat is verwaarloosbaar.

De parkeernood voor de publieke functies ligt vast op 150 plaatsen. De parkeernorm voor de woningen wordt bewust laag gehouden. Het is, gelet op de ligging in het stadscentrum niet wenselijk het autogebruik te stimuleren.

Het gebied wordt ingericht als een autoluw binnengebied met een centraal oeverpark. Hierdoor ontstaan er diverse voetgangers- en fietsverbindingen doorheen het bouwblok. Deze verbindingen zijn nagenoeg allemaal gescheiden van het autoverkeer. Dergelijke aantrekkelijke verbindingen stimuleert het fietsgebruik van de inwoners en creëert vlotte, aangename en veilige verbindingen voor passanten.

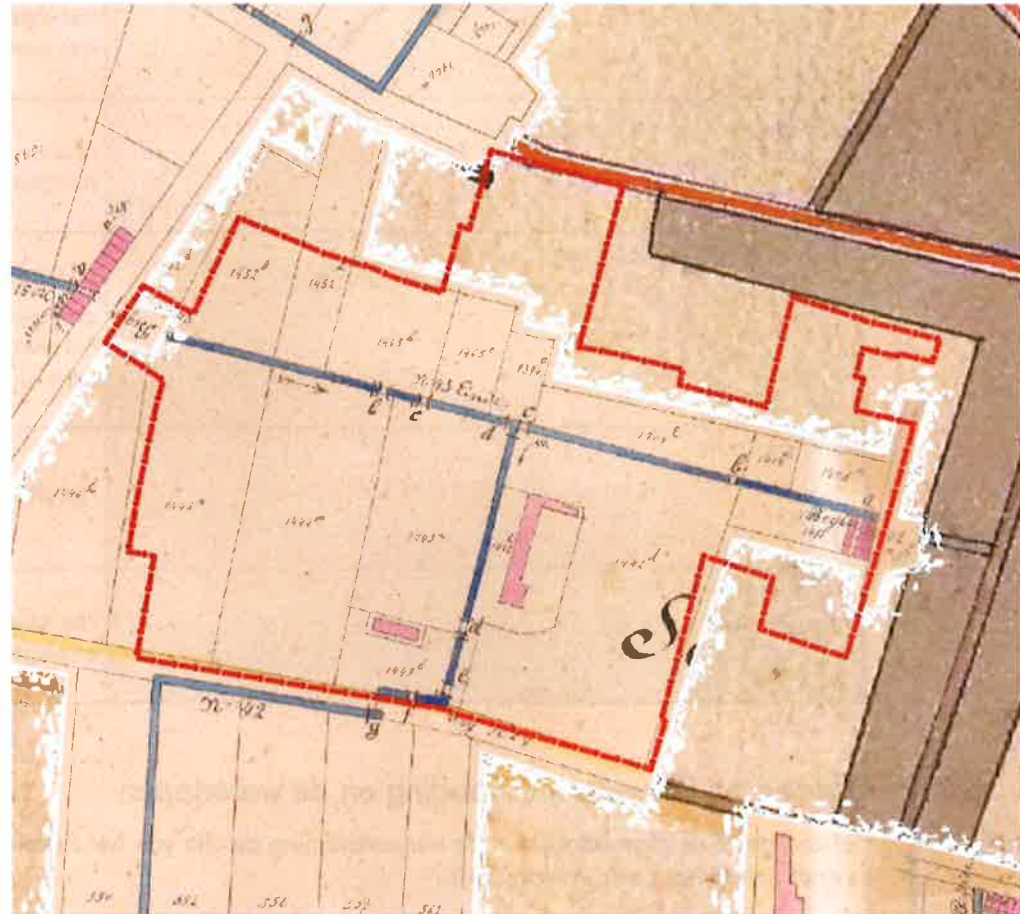
5.2 WATERTOETS

5.2.1 Bestaande toestand

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 03-02 van het Bekken Gentse kanalen.

Binnen -en in de omgeving van- het plangebied komen er -cfr. de Vlaamse Hydrografische atlas- geen onbevaarbare waterlopen voor. Doch, cfr de atlas der waterlopen uit 1877 situeert er zich centraal binnen het plangebied -van oost naar west- een ingebuisde waterloop. Het betreft de waterloop 42/43 (zie figuur).

De meest nabije waterloop -cfr. de Vlaamse Hydrografische atlas- betreft de bevaarbare waterloop 'Vaart van Eeklo' op ca. 400 m ten zuidwesten van het plangebied (VHAG code: 924).



Figuur: uittreksel atlas der waterlopen (1877)

De bodem in het plangebied – en in zijn onmiddellijke omgeving- bestaat volledig uit een antropogene bodem. Grenzend aan het zuiden vinden we naast een antropogene bodem ook nog een vochtige zandbodem.

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan volgende watertoetskaarten:

Overstromingsgevoeligheid plangebied	Het volledige plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn niet overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoeligheid plangebied	M.u.v. het zuidelijk deel van het plangebied, is het plangebied infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Het plangebied is grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), m.u.v. het zuidelijk deel van het plangebied die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1).
Hellingenkaart	Het plangebied en zijn omgeving zijn matig vlak (0 tot 5%).
Erosiegevoeligheid	Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving zijn niet erosiegevoelig.

5.2.2 Effecten op de waterhuishouding en de waterlopen

Het voorgestelde plan voorziet in de herbestemming de site van het ziekenhuis AZ Alma naar een woonproject. Deze site bevindt zich in het centrum van Eeklo.

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding. De ziekenhuissite is grotendeels verhard en bevindt zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Eeklo in een niet overstromingsgevoelig gebied.

Het zoneringsplan is voorzien op deze nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied situeert zich volledig binnen een centraal gebied. Dit wil zeggen dat het plangebied zich reeds situeert in een gebied met reeds bestaande aansluiting op een waterzuiveringsinstallatie (KWZI of RWZI).

Het is wenselijk de nieuw aan te leggen verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Bij de verwezenlijking van het RUP zullen er geen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding van het gebied.

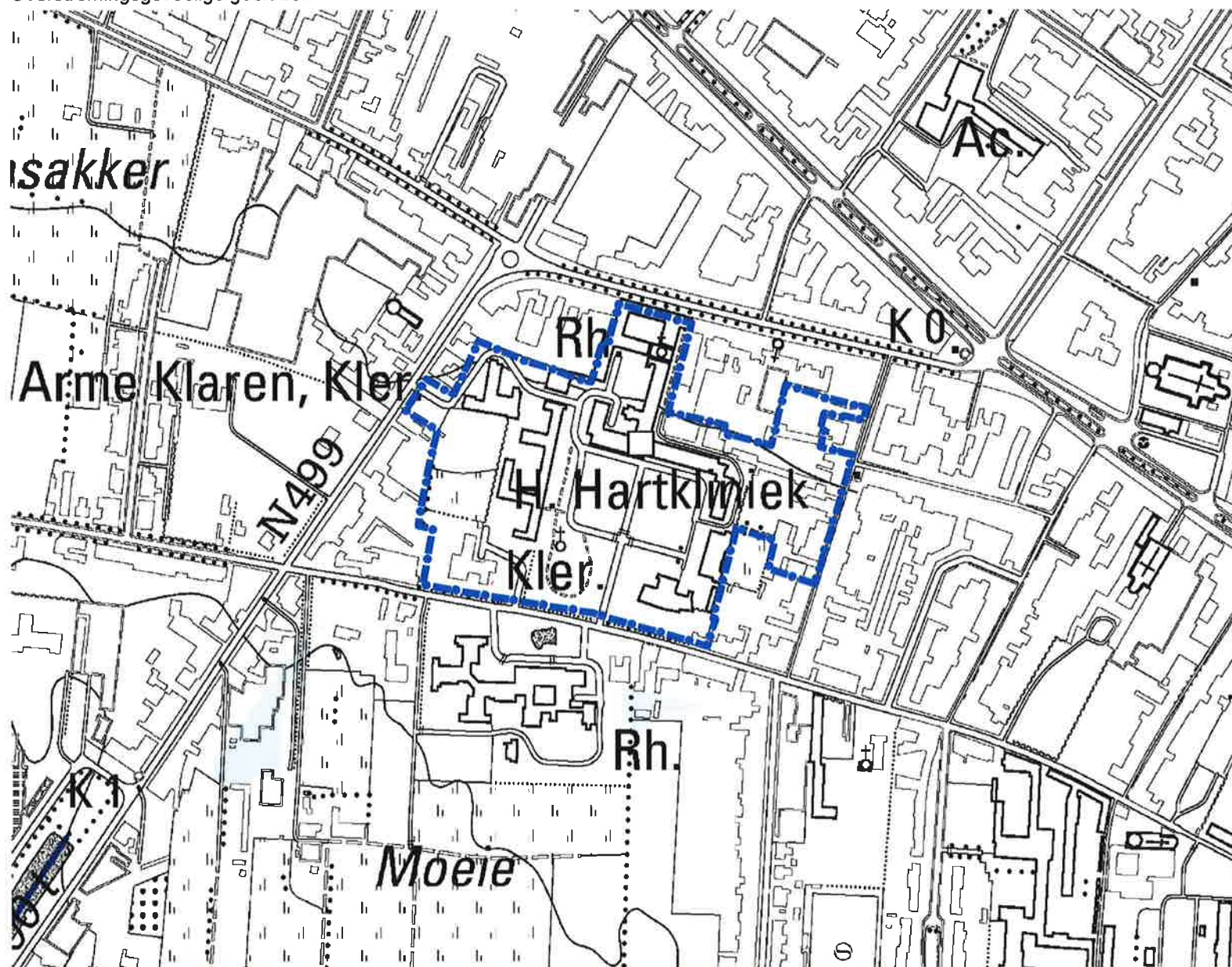
5.2.3 Milderende maatregelen

Het bestaand wetgevend kader (o.a. verordening inzake opvang hemelwater) is voldoende om de mogelijke effecten te beperken.





Met onderhavig RUP wordt er een ruim centraal groen park voorzien waarbij de huidige ingebuisde waterloop wordt opengelegd i.f.v. de goede waterhuishouding van het plangebied en zijn omgeving.

Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Overstromingsgevoelige gebieden



Legende

-  Perimeter RUP
-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

datum: november 2015

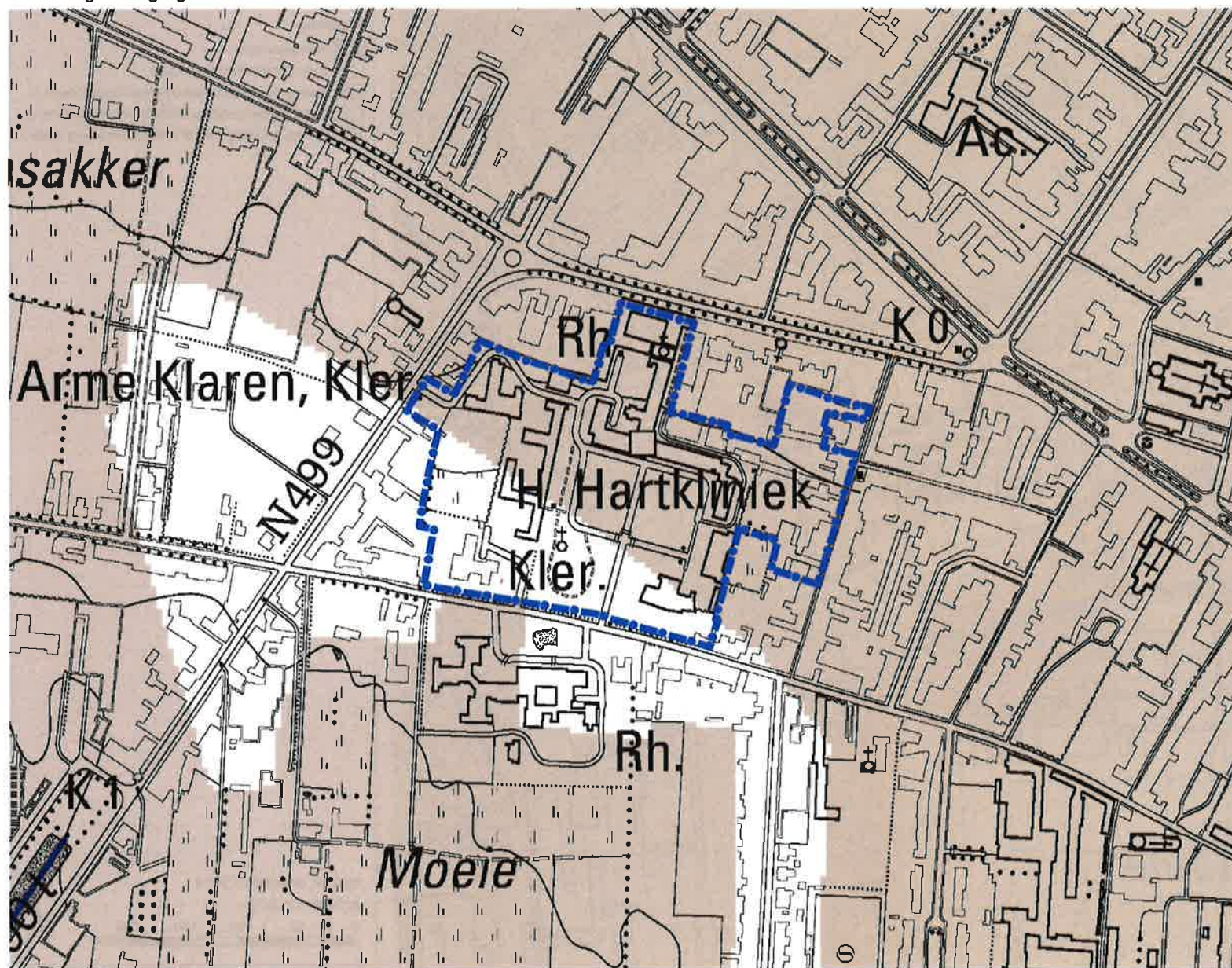
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200
Meter






Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Infiltratiegevoelige gebieden



Legende

-  Perimeter RUP
-  Niet infiltratiegevoelig
-  Infiltratiegevoelig

datum: november 2015

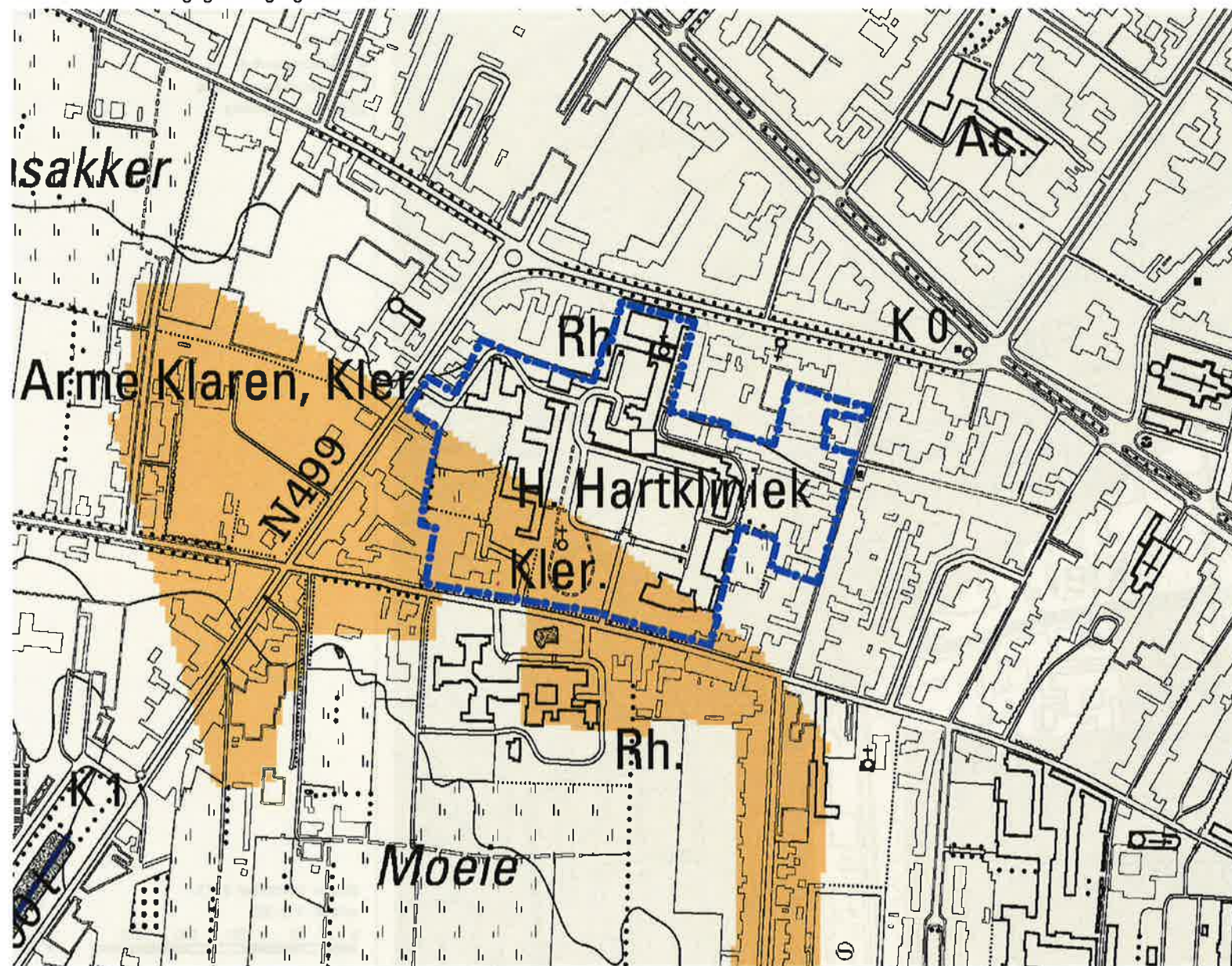
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 Meter








Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Legende

-  Perimeter RUP
-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

datum: november 2015

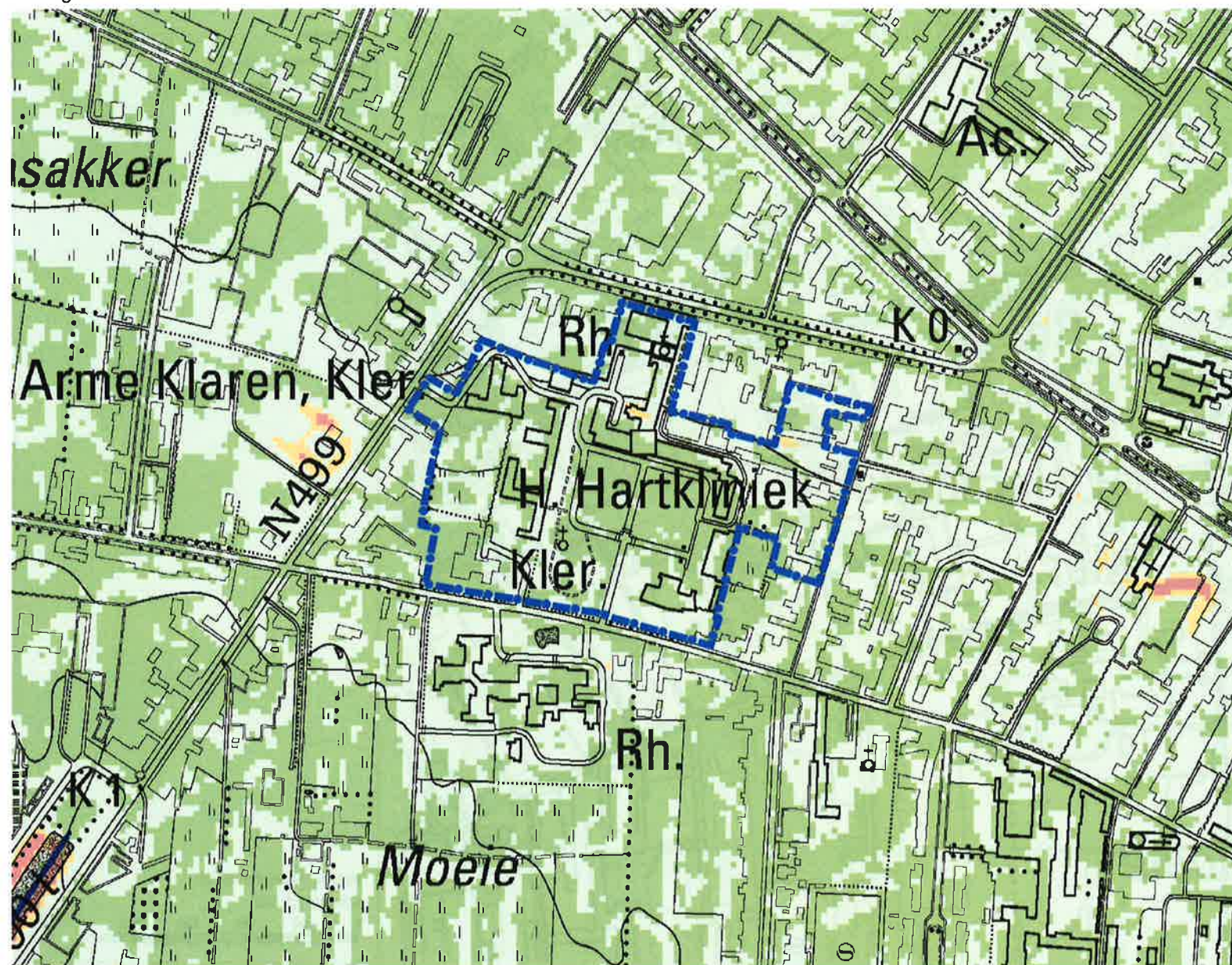
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200
Meter








Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Hellingskaart



Legende

-  Perimeter RUP
-  < 0,5%
-  0,5% - 5%
-  5% - 10%
-  > 10%

datum: november 2015

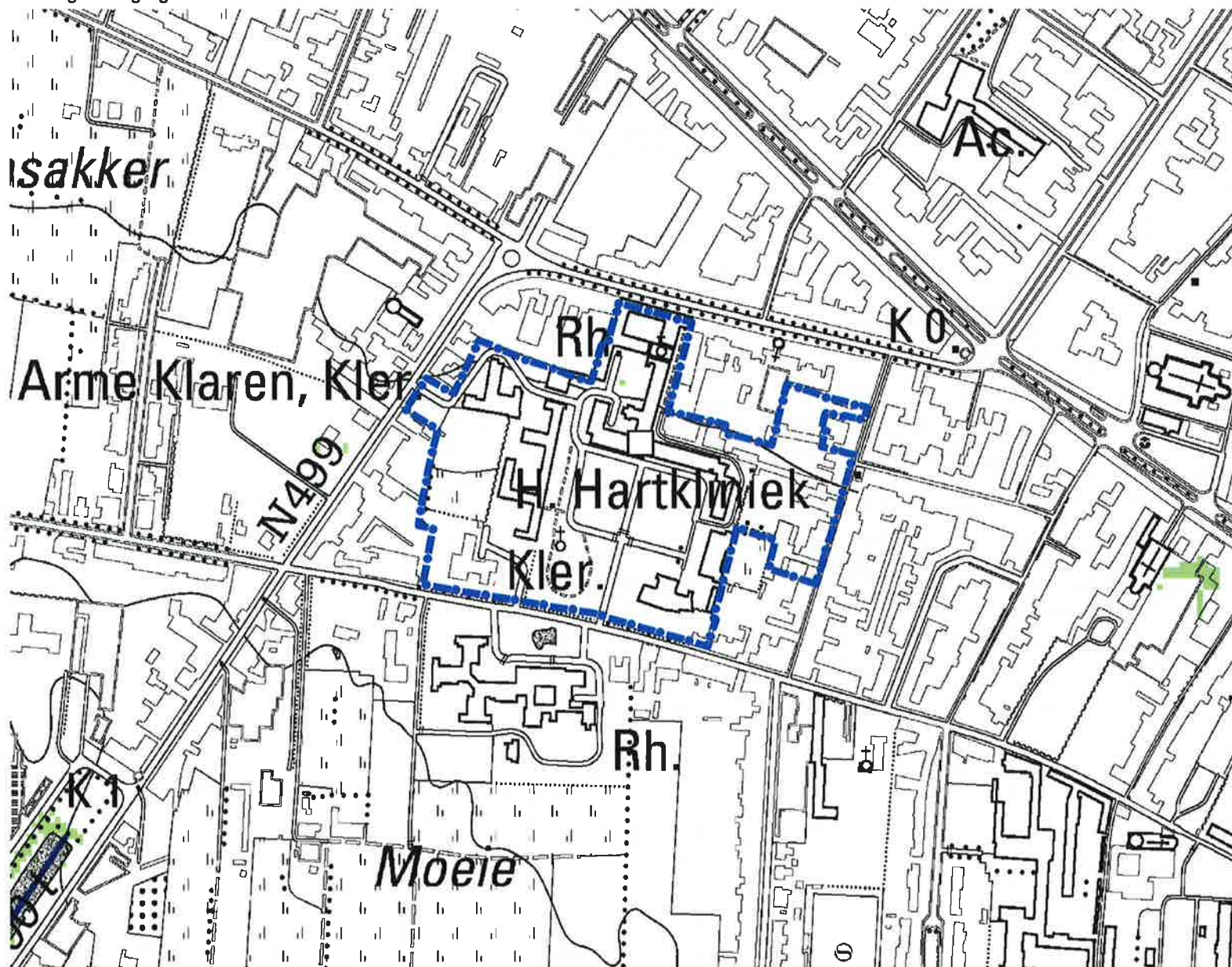
schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200
Meter






Gemeentelijk RUP 'De Hartwijk' te Eeklo

Erosiegevoelige gebieden



Legende

-  Perimeter RUP
-  Niet erosiegevoelig
-  Erosiegevoelig

datum: november 2015

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200
Meter



5.3 PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

5.3.1 Ontheffing van de Plan-MER plicht

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader is volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

Door de dienst MER werd op 28 juni 2016 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

5.3.2 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Door de dienst VR werd beslist dat het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling met zich meebrengt voor wat betreft het aspect externe (mens) veiligheid.

De dienst VR beslist dan ook dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid dient geen verdere actie ondernomen te worden.

6 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN EN RUIMTEBALANS

6.1 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/1978 en latere wijzigingen) en de bestemming van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (d.d. 16/09/2009).

De voorschriften opgenomen in dit gemeentelijk RUP vervangen de voorschriften van het gewestplan Eeklo-Aalter en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'.

Ook de verkaveling met planid. 5.00_223_2 (d.d. 06/09/1993) -en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften- wordt opgeheven.

6.2 RUIMTEBALANS

<u>Huidige situatie</u>	
Bestemming gewestplan / afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo	Benaderende oppervlakte (m ²)
Woongebied	37.440
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	35.015

<u>Nieuwe situatie</u>	
Bestemming gemeentelijk RUP	Benaderende oppervlakte (m ²)
Art. 1: Zone voor stedelijk wonen	38.925
Art. 2: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	21.395
Art. 3: Zone voor park	12.135

7 PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE

7.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

7.2 PLANBATEN

De bestemmingswijziging van de categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' naar de categorie 'wonen' (ca. 8.985m²) kan mogelijks aanleiding geven tot een planbatenheffing.

7.3 PLANSCHADE

De volgende bestemmingswijzigingen kunnen mogelijks aanleiding geven tot een planschadeheffing:

- bestemmingswijziging van de categorie 'wonen' naar de categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' (ca. 2.260 m²);
- bestemmingswijziging van de categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' naar de categorie 'overig groen' (ca. 6.890m²);
- bestemmingswijziging van de categorie 'wonen' naar de categorie 'overig groen' (ca. 5.240m²).

7.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.