



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN BPA "NR. 18 KAAIKEN"
GENAAMD, VAN DE STAD EEKLO

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14, 15 tot 21 en 23 tot 27, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 maart 1978 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van het gewestplan Eeklo-Aalter;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg BPA "nr. 18 Kaaiken" genaamd, van de stad Eeklo, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en de memorie van toelichting, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 12 februari 2007;

Gelet op het advies van de GECORO van 24 januari 2007;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad, waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 28 november 2006 tot 28 december 2006 vier bezwaarschriften werden ingediend en dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen, gegeven op 12 april 2007;

Overwegende dat de stad Eeklo met dit bijzonder plan van aanleg een reconversie wenst door te voeren van de voormalige industriële site 'COVINA' naar een hedendaags woonproject; dat daarnaast ook een oplossing wordt geboden aan de zonevreemde ligging van een aantal aanpalende woningen en een deel van een school-complex; dat het terrein volgens het gewestplan gelegen is in een gebied voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut, in gebied voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen en in woongebied; dat het bijzonder plan van aanleg voldoet aan de voorwaarden tot afwijking op het gewestplan, zoals vermeld in artikel 14 van bovenvermeld decreet op de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Eeklo geselecteerd is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied momenteel aan de gang is; dat de reconversie van deze voormalige industriële site is opgenomen als prioritair actiepoint in het voorontwerp van afbakening van het kleinstedelijk gebied; dat de genomen opties op vlak van dichtheid echter afwijken van de woonprogrammatie; dat het bijkomende potentiële aanbod dat door voorliggend BPA wordt gerealiseerd dan ook dient meegenomen worden in het verdere afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Eeklo;

Overwegende dat de stad Eeklo nog niet beschikt over een (ontwerp van) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen dat op korte termijn 68 woongelegenheden zullen gerealiseerd worden op de COVINA-site; dat in afwijking hiervan een 140-tal woningen worden voorzien in voorliggend plan; dat het bijkomende woningenaanbod dat door voorliggend BPA wordt gerealiseerd dan ook dient meegenomen worden in de woonprogrammatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat de realisatie van voorliggend plan niet los kan gezien worden van de ontwikkeling van een tweede ontsluitingsmogelijkheid naar de N9 toe; dat de Zuidmoerstraat door zijn geringe profiel en dens gebruik door schoolverkeer niet geschikt is om nog veel bijkomende verkeersstromen op te vangen; dat in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorzien wordt in het aantakken op de eventueel aan te leggen zuidelijke ring van Eeklo; dat in het voorontwerp van afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Eeklo echter nog geen definitieve uitspraak is opgenomen m.b.t. de aanleg van de zuidelijke ring; dat het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet in het doortrekken van de Hendrik Consciencestraat als lokale weg naar de N9 als mogelijk alternatief; dat zolang geen tweede ontsluitingsmogelijkheid naar de N9 bestaat een fasering in de uitvoering van de verschillende bouwblokken noodzakelijk kan zijn om de verkeersleefbaarheid van het betrokken stadsdeel te garanderen; dat dit aspect verder via het vergunningenbeleid zal moeten worden opgevolgd;

Overwegende dat het terrein aansluit bij een scholencomplex en via het opengelegde kanaaltje, de Dul laert, het te behouden kopgebouw van de Covina-fabriek en het Gebroeders Van de Woestijneplein gescheiden wordt van het traditionele residentiële weefsel van de stad; dat het vrij sterke contrast dat zal optreden tussen de voorziene hoogbouwtypologie en de omliggende rijwoningen van twee bouwlagen onder zadeldak hierdoor wordt afgezwakt; dat de haakse inplanting van de bouwblokken en de voorziene groenelementen ten opzichte van de Dullaert een verdere temperende invloed zullen uitoefenen op de visuele impact van de bouwblokken; dat ondanks deze verzachtende elementen kan gesteld worden dat een realisatie van residentiële gebouwen met 5 bouwlagen vreemd zal overkomen in dit stadsdeel; dat de geringe afstand tot het aanpalende schoolcomplex en de stedelijke bebouwing aan de overzijde van de Dullaert maken dat het terrein niet als een op zichzelf staand stedenbouwkundig geheel kan functioneren; dat bij de bouwaanvraag voldoende aandacht moet besteed worden aan de integratie van de bouwblokken in het stedelijk weefsel; dat hierdoor bijkomende randvoorwaarden bovenop de stedenbouwkundige voorschriften noodzakelijk kunnen zijn om de goede stedenbouwkundige aanleg te verzekeren;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften bijzondere aandacht besteden aan voldoende minimum-oppervlaktes per appartement; dat tevens voorzieningen worden getroffen ten behoeve van senioren en gehandicapten; dat hierdoor een voldoende differentiatie in het woningenbestand wordt nagestreefd ;

Overwegende dat de openlegging van het kanaaltje als specifiek actiepoint is opgenomen in het ontwerp van deelbekkenbeheersplan 'Burggravenstroom'; dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen; dat het woonproject wordt gerealiseerd op een terrein dat voorheen maximaal bebouwd was; dat bijgevolg in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat eventuele schadelijke effecten beperkt zullen blijven;

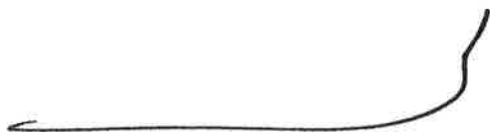
BESLUIT

Enig artikel. Het bijzonder plan van aanleg "nr. 18 Kaaiken" genaamd van de stad Eeklo, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

04 JUNI 2007

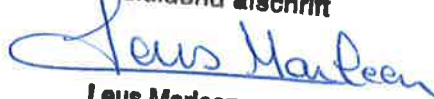
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen

Voor ~~een~~sluïdend afschrift



Leus Marleen
assistent