



## UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAADSZITTINGEN

Openbare zitting van 24 oktober 2016

### Aanwezig :

Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;  
 Koen LOETE, burgemeester;  
 Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE,  
 Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;  
 Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;  
 Janvier BUYASSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOL,  
 Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke  
 VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT,  
 Hilde LAMPAERT en Peter DE GRAEVE, Sofie VERMEULEN, Janick SMESSAERT,  
 gemeenteraadsleden;  
 Meike Van Grembergen, stadssecretaris ;

### **Weigering aanleg en uitrusting van de wegenis in verkavelingsaanvraag Verkaveling V535/1 – Cocquytstraat 10 – Arch & Teco Architecture and Planning**

De gemeenteraad,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het nieuwe gemeentedecreet van 15 juli 2005 en zijn wijzigingen;

Overwegende dat cvba **Arch & Teco Architecture and Planning**, Coupure Links 55 – 9000 Gent, een verkaveling van **7 loten voor woningbouw + parkeervoorzieningen, bijhorende wegenisaanleg en infrastructuur** wenst te realiseren op de percelen grond gelegen **Cocquytstraat 10**, kadastraal gekend EEKLO, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nrs. 1363A2, 1363C2, 1363D2, 1363E2;

Gelet op de daartoe ingediende verkavelingsaanvraag V535/1 dd. 31-05-2016;

Gelet op de ingediende plannen opgemaakt door de bouwheer en bestaande uit :

1. Plan 1/4 Bestaande Toestand en Nieuwe Toestand (Liggingplan, Omgevingsplan en Snedes) d.d. 30/05/2016;
2. Plan 2/4 Verkavelingsontwerp d.d. 30/05/2016;
3. Plan 3/4 Grondplan ontworpen toestand wegenis en Lengteprofiel d.d. 20/04/2016
4. Plan 4/4 Dwarsprofiel 1 en 2 d.d. 20/04/2016
6. bestek en raming;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag gelegen is in het binnengebied achter de bebouwing langsheen de Cocquytstraat en de Koning Albertstraat en ontsloten wordt via een nieuw aan te leggen weg tussen de woningen Cocquytstraat 8 en 12;

Overwegende dat voor de realisatie van het nieuwe verkavelingsproject aldus wegen-en rioleringswerken en aanleg van nutsvoorzieningen moeten uitgevoerd worden, die later, na de definitieve aanvaarding ervan, overgedragen zullen worden aan de stad en de respectievelijke nutsmaatschappijen;

Overwegende dat op het voormelde rooilijnplan de zones aangeduid staan die later kosteloos overgedragen zullen worden naar het openbaar domein van de stad;

Overwegende dat het voorziene wegenisontwerp voldoet aan het typebestek 250;

Overwegende dat van 04/07/2016 tot en met 02/08/2016 de vereiste openbaarheid aan de stedenbouwkundige aanvraag werd gegeven door aanplakking en aanschrijving van de aanpalende eigenaars overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, en zijn wijzigingen;

Overwegende dat binnen voormelde termijn 7 individuele en 80 identieke schriftelijke opmerkingen ingediend werden, door aanpalende eigenaars.

Overwegende dat deze bezwaren handelen over volgende elementen:

1. Bezorgdheden omtrent de veiligheid aangezien er vermoedelijk nog hoofdleidingen van de gas op de site van de aanvraag aanwezig zijn. In het verleden zijn er reeds meermaals incidenten geweest met dit leidingstelsel. Gevaar bij de sanering van de site, het bouwen van de gebouwen en het gebruiken en bewerken van de tuintjes. Eandis bevestigt dat de bestaande gasleidingen niet kunnen verplaatst worden.
2. Bezwaar tegen de aanleg van de parkeerplaatsen omdat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende eigendom zouden beperkt worden
3. Het openbaar onderzoek werd bewust in de vakantieperiode georganiseerd om zo weinig mogelijk bezwaren te hebben
4. De site betreft historisch sterk vervuilde grond. Vrees voor de volksgezondheid
5. Is de sanering van de grond goedgekeurd. Wie financiert dit en wat is de duurtijd van de sanering?
6. Bij bodemsanering zal de grond een aantal meter moeten afgegraven worden waardoor de stabiliteit van de omgevende gebouwen in gevaar komt. Wordt er niet beter gewerkt met een periode waarin de grond zich na sanering kan stabiliseren en herstellen door de aanleg van een groenzone?
7. In het kader van de klimaatopwarming wordt beter werk gemaakt van de betonstop en groen aangeplant. Er wordt slechts 12% niet verharde oppervlakte voorzien.
8. In het kader van de waterhuishouding wordt best gestopt met het verharderen van bijkomende oppervlakte
9. Het 3 bouwlagen hoge gebouw komt te dicht bij de hoofdgaskraan van Eeklo (wat met een veiligheidsperimeter?).
10. De verkaveling voorziet slechts één smalle éénrichtingsdoorgang ter ontsluiting, zonder fiets- of voetpad. Moet dit geen pijpenkop zijn? Hoe kunnen hulpdiensten en vuilnisdiensten daar draaien? De straat kan gemakkelijk afgezet worden en criminaliteit veroorzaken. Er zal een gevaarlijk getto ontstaan.
11. Er wordt geen enkele inbraakpreventie voorzien voor de aanpalende eigendommen
12. Er is nood aan bijkomende parking voor de middenstanders, ouderen en mindervaliden
13. Meer bewoning in het centrum van de stad veroorzaakt een nog grotere impact op de mobiliteit in Eeklo

14. Een hoogbouw van 10m in tweede bouwlinie kan niet en moet ondergeschikt blijven aan de bebouwing van de K. Albertstraat en de Cocquytstraat
15. Er wordt een onaangename woonbuurt gecreëerd door het wegnemen van zon, licht en groen. Wat met de omwonenden die geïnvesteerd hebben in energiebesparende maatregelen (zonnepanelen)?
16. Schending van de privacy door inkijk vanuit de hoogbouw met waardevermindering tot gevolg
17. Lichthinder 's nachts door constante verlichting van de achtertuinen – verstoren van het bioritme van mens en dier
18. Geluidshinder door de extra bewoning boven op het nu reeds drukke verkeer in de buurt
19. Op het plan ter inzage staat niet aangegeven waar zich de raamopeningen zullen bevinden
20. In het kader van de vergrijzing van de bevolking wordt beter gezorgd voor meer groen en gelijkvloerse woongelegenheden
21. De bestaande gebouwen in de Hartwijk worden beter omgebouwd naar ééngezinswoningen of een dienstencentrum
22. Er wordt slechts een afstand van 3,85m tot de perceelsgrens voorzien met afname van zonlicht en opbrengst van de vergunde zonnepanelen tot gevolg. De 45°-regel moet gerespecteerd worden. Bovendien geldt in 2<sup>de</sup> bouwzone een 10m zone van 'non aedificandi'.
23. Vraag tot creëren van een doorgang naar de aanpalende eigendom Cocquytstraat 26 – sectie E nr. 1399H52 en naar de aanpalende eigendom K. Albertstraat 39 – sectie E nr. 1366B (nu is hier een openbare parkeerplaats voorzien – geen mogelijkheid om de beschermde gevel van de woning aan te passen om een garage te voorzien)
24. Respecteren van de erfgoedbaarheid van de woning Cocquytstraat 12. In het onderzoek hiernaar werd op 30-08-2016 een bijkomend schrijven ontvangen van notaris Jozef Dauwe met bewijzen van de vestiging van de erfgoedbaarheid ter hoogte van de voorziene parkeerplaatsen
25. Uit onderzoek blijkt dat de stad Eeklo zelf de aanvrager is onder het mom van architectenburo Arch & Teco. Hoe kan de stad hier partij in zijn zonder eigenaar te zijn van de grond en zonder RUP of projectbesluit? Er is tegenstrijdigheid in belangen aangezien de stad hier achter zit én moet beslissen over de aanvraag
26. In de motiveringsnota van de aanvraag staat dat het projectgebied gelegen is in het stadsvernieuwingproject 'de Hartwijk'. Kopies van dit RUP of projectnota werden schriftelijk opgevraagd en niet verkregen omdat deze niet bestaand zouden zijn. De motivering van de nota is dus niet correct.
27. Er worden 29 autostaanplaatsen voorzien terwijl de stad in eerder besluiten (geplande doelstellingen Hartwijk) stelde dat moest ingezet worden op een autoluwe wijk met voet- en fietsstructuren. Geen fietsstelpplaatsen voorzien.
28. De aanvraag is in strijd met de door de stad geplande doelstellingen Hartwijk : autoluwe wijk (zie hierboven), verharding tot een strikt minimum beperken ↔ 88% van het project wordt verhard, optimaliseren van de woonkwaliteit en zorg besteden aan publieke groene ruimtes ↔ slechts 8 bomen op de hele site
29. Er is geen enkele openbare verbinding tussen het huidige project en de Hartwijk : zijn er hiervoor onteigeningen voorzien?
30. In het OVAM-verslag van mevrouw Van Gool staat opgenomen dat de terreinen van de EBES-site in de voorlopige concepten en het mobiliteitsplan van de stad gezien worden als een parkeerzone met groen en doorgang voor fietsers. Dit is strijdig met de huidige aanvraag.
31. Op de plaats van de voorziene autostaanplaatsen staat nu een ECcabine.

Gelet op de beraadslaging door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11 oktober 2016 over het openbaar onderzoek, waarbij de opmerkingen deels gegrond bevonden werden:

*Het bodemsaneringsproject – Gashouder Electrabel Eeklo, Cocquytstraat 10 te 9900 Eeklo (dossiernummer 6105) werd op 26.08.2014 conform verklaard door de OVAM. De saneringswerken worden uitgevoerd conform dit goedgekeurd bodemsaneringsproject. Deze werken gebeuren momenteel door Suez, in opdracht van Eandis. De buurt (i.c. bewoners die tijdens het openbaar onderzoek vragen hadden gericht aan de OVAM) werden in de loop van augustus 2014 in kennis gesteld van het conformiteitsattest.*

*De saneringswerken bestaan uit:*

- Afgraven toplaag (70 cm-mv) en aanbrengen van een nieuwe leeflaag;*
- Graven van sleuven rond de zone voormalige gashouders: indien deze verontreinigd waren, diende deze houders uitgegraven te worden;*
- Verwijderen van 2 teerkernen: dit betekent dat grondwatertafel wordt naar beneden gehaald en tot ca. 4m-mv afgegraven worden.*

*Artikel 54 van het Bodemsaneringsdecreet stelt dat het conformiteitsattest geldt als geldige milieu- of stedenbouwkundige vergunning van de werken. Grondwerken die nu gebeuren kaderen uitsluitend in dit BSP.*

*De saneringswerken dienden eind september 2016 afgerond te zijn. Er blijkt tijdens de uitvoering van de saneringswerken bijkomende werken nodig te zijn, waardoor deze timing niet werd gehaald.*

*Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor het college van burgemeester en schepenen onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Temeer daar er na de saneringswerken een woonproject en buurtparkeerruimte wordt voorzien op deze site. Gelet op deze ontbrekende onderzoekresultaten treedt het college de bezwaren over de saneringen bij.*

Overwegende dat de gemeenteraad zich aansluit bij deze beoordeling van de bezwaren;

Gelet op de opmerking van schepenen De Waele dat inzake de wegenis de vastlegging van carports en parkeerplaatsen een belemmering vormen voor toekomstige inbreidingsprojecten naar de aangelegen eigendommen die nog opportuniteiten bieden voor de ruimtelijke ordening in de toekomst rond deze site; het uitsluiten van de parking in de verkaveling biedt meer toekomstmogelijkheden op basis van een stedenbouwkundige aanvraag;

Gelet op de ingediende adviezen terzake van Telenet dd. 22/08/2016, de Watergroep dd. 12/08/2016, de stedelijke brandweer dd. 27/07/2016, Imewo dd. 09-06-2016, Proximus d.d. 05/08/2016 en Imewo d.d. 06/07/2016;

De ontwerpplannen voor de rioleringswerken dienen aangepast te worden aan de opmerkingen gesteld in het hydraulisch advies van Aquafin d.d. 21-09-2016;

Om wildparkeren in de verkaveling te vermijden moet deze verkeerstechisch aangeduid worden als woonerf. De openbare parkeerplaatsen moeten aangeduid worden met een P-tegel en de verkeersborden F12a en F12b moeten geplaatst worden met een B1 bord;

## BESLUIT

### Artikel 1

De bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek zijn deels gegrond.

Het bodemsaneringsproject – Gashouder Electrabel Eeklo, Cocquytstraat 10 te 9900 Eeklo (dossiernummer 6105) werd op 26.08.2014 conform verklaard door de OVAM. De saneringswerken

worden uitgevoerd conform dit goedgekeurd bodemsaneringsproject. Deze werken gebeuren momenteel door Suez, in opdracht van Eandis. De buurt (i.c. bewoners die tijdens het openbaar onderzoek vragen hadden gericht aan de OVAM) werden in de loop van augustus 2014 in kennis gesteld van het conformiteitsattest.

De saneringswerken bestaan uit:

- Afgraven toplaag (70 cm-mv) en aanbrengen van een nieuwe leeflaag;
- Graven van sleuven rond de zone voormalige gashouders: indien deze verontreinigd waren; diende deze houders uitgegraven te worden;
- Verwijderen van 2 teerkernen: dit betekent dat grondwatertafel wordt naar beneden gehaald en tot ca. 4m-mv afgegraven worden.

Artikel 54 van het Bodemsaneringsdecreet stelt dat het conformiteitsattest geldt als geldige milieu- of stedenbouwkundige vergunning van de werken. Grondwerken die nu gebeuren kaderen uitsluitend in dit BSP.

De saneringswerken dienden eind september 2016 afgerond te zijn. Er blijkt tijdens de uitvoering van de saneringswerken bijkomende werken nodig te zijn, waardoor deze timing niet werd gehaald.

Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor de gemeenteraad onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Temeer daar er na de saneringswerken een woonproject en buurtparkeerruimte wordt voorzien op deze site. Gelet op deze ontbrekende onderzoekresultaten treedt de gemeenteraad de bezwaren over de saneringen bij.

## **Artikel 2**

De besluitvorming voor overname van het wegenistracé is in dit dossier te voorbarig. Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor de gemeenteraad onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Er worden hieromtrent geen voldoende garanties geboden.

Het wegenistracé, zoals voorzien op de ingediende verkavelingsplannen en bestaande uit:

Plan 1/4 Bestaande Toestand en Nieuwe Toestand (Liggingplan, Omgevingsplan en Snedes) d.d. 30/05/2016, Plan 2/4 Verkavelingsontwerp d.d. 30/05/2016, Plan 3/4 Grondplan ontworpen toestand wegenis en Lengteprofiel d.d. 20/04/2016, Plan 4/4 Dwarsprofiel 1 en 2 d.d. 20/04/2016, bestek en raming, wordt geweigerd.

## **Artikel 3**

Een afschrift van dit besluit zal, samen met het dossier betreffende de stedenbouwkundige aanvraag, overgemaakt worden aan het departement Ruimte Vlaanderen.

Namens de raad :

De stadssecretaris,  
get. Meike VAN GREMBERGEN

De voorzitter,  
get. Odette VAN HAMME

Voor eensluidend uittreksel  
Voor de burgemeester,  
De stadssecretaris,  
(art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)





Provincie Oost-Vlaanderen  
Arrondissement Eeklo  
Stad Eeklo

**Schepencollegezitting**

**11 OKTOBER 2016**

**Formulier I**

**BERAADSLAGING OPENBAAR ONDERZOEK – VERKAVELINGSAANVRAAG**

**ref. stad: V535/1**

**aanwezig**

Koen Loete - burgemeester-voorzitter;

Freddy Depuydt, Christophe De Waele, Dirk Van de Velde, Ann Van den Driessche, Rita De Coninck en Bob D'Haeseleer - schepenen;

Danny Smessaert - schepen / voorzitter OCMW;

Meike Van Grembergen – stadssecretaris;

Het college,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen van 05-05-2000, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30-03-2001;

Gelet op de verkavelingsaanvraag nr. V535/1 ingediend door de cvba **Arch & Teco Architecture and Planning** dd. 31-05-2016 voor het **realiseren van 7 loten voor woningbouw + parkeervoorzieningen, bijhorende wegenis aanleg en infrastructuur** op de gronden gelegen **Cocquytstraat 10**, kadastraal gekend EEKLO, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nrs. 1363A2, 1363C2, 1363D2, 1363E2;

Overwegende dat kwestieuze aanvraag behoort tot een van de categorieën bedoeld bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen van 05-05-2000, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30-03-2001;

Overwegende bijgevolg dat krachtens artikel 8 van voormeld besluit van 04-07-2016 tot 03-08-2016 de vereiste openbaarheid werd gegeven;

Overwegende dat binnen voormelde termijn 7 individuele en 80 identieke schriftelijke bezwaren ingediend werden, door aanpalende eigenaars.

Overwegende dat deze bezwaren handelen over volgende elementen:

1. Bezorgdheden omtrent de veiligheid aangezien er vermoedelijk nog hoofdleidingen van de gas op de site van de aanvraag aanwezig zijn. In het verleden zijn er reeds meermaals incidenten geweest met dit leidingstelsel. Gevaar bij de sanering van de site, het bouwen van de gebouwen en het gebruiken en bewerken van de tuintjes. Eandis bevestigt dat de bestaande gasleidingen niet kunnen verplaatst worden.
2. Bezwaar tegen de aanleg van de parkeerplaatsen omdat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende eigendom zouden beperkt worden
3. Het openbaar onderzoek werd bewust in de vakantieperiode georganiseerd om zo weinig mogelijk bezwaren te hebben
4. De site betreft historisch sterk vervuilde grond. Vrees voor de volksgezondheid
5. Is de sanering van de grond goedgekeurd. Wie financiert dit en wat is de duurtijd van de sanering?
6. Bij bodemsanering zal de grond een aantal meter moeten afgegraven worden waardoor de stabiliteit van de omgevende gebouwen in gevaar komt. Wordt er niet beter gewerkt met een periode waarin de grond zich na sanering kan stabiliseren en herstellen door de aanleg van een groenzone?
7. In het kader van de klimaatopwarming wordt beter werk gemaakt van de betonstop en groen aangeplant. Er wordt slechts 12% niet verharde oppervlakte voorzien.
8. In het kader van de waterhuishouding wordt best gestopt met het verharderen van bijkomende oppervlakte
9. Het 3 bouwlagen hoge gebouw komt te dicht bij de hoofdgaskraan van Eeklo (wat met een veiligheidsperimeter?).
10. De verkaveling voorziet slechts één smalle éénrichtingsdoorgang ter ontsluiting, zonder fiets- of voetpad. Moet dit geen pijpenkop zijn? Hoe kunnen hulpdiensten en vuilnisdiensten daar draaien? De straat kan gemakkelijk afgezet worden en criminaliteit veroorzaken. Er zal een gevaarlijk getto ontstaan.
11. Er wordt geen enkele inbraakpreventie voorzien voor de aanpalende eigendommen
12. Er is nood aan bijkomende parking voor de middenstanders, ouderen en mindervaliden
13. Meer bewoning in het centrum van de stad veroorzaakt een nog grotere impact op de mobiliteit in Eeklo
14. Een hoogbouw van 10m in tweede bouwlinie kan niet en moet ongeschikt blijven aan de bebouwing van de K. Albertstraat en de Cocquytstraat
15. Er wordt een onaangename woonbuurt gecreëerd door het wegnemen van zon, licht en groen. Wat met de omwonenden die geïnvesteerd hebben in energiebesparende maatregelen (zonnepanelen)?
16. Schending van de privacy door inkijk vanuit de hoogbouw met waardevermindering tot gevolg
17. Lichthinder 's nachts door constante verlichting van de achtertuinen – verstoren van het bioritme van mens en dier
18. Geluidshinder door de extra bewoning boven op het nu reeds drukke verkeer in de buurt
19. Op het plan ter inzage staat niet aangegeven waar zich de raamopeningen zullen bevinden
20. In het kader van de vergrijzing van de bevolking wordt beter gezorgd voor meer groen en gelijkvloerse woongelegenheden
21. De bestaande gebouwen in de Hartwijk worden beter omgebouwd naar ééngezinswoningen of een dienstencentrum
22. Er wordt slechts een afstand van 3,85m tot de perceelsgrens voorzien met afname van zonlicht en opbrengst van de vergunde zonnepanelen tot gevolg. De 45°-regel moet gerespecteerd worden. Bovendien geldt in 2<sup>de</sup> bouwzone een 10m zone van 'non aedificandi'.
23. Vraag tot creëren van een doorgang naar de aanpalende eigendom Cocquytstraat 26 – sectie E nr. 1399H52 en naar de aanpalende eigendom K. Albertstraat 39 – sectie E nr. 1366B (nu is hier een openbare parkeerplaats voorzien – geen mogelijkheid om de beschermde gevel van de woning aan te passen om een garage te voorzien)
24. Respecteren van de erfgoedbaarheid van de woning Cocquytstraat 12. In het onderzoek hiernaar werd op 30-08-2016 een bijkomend schrijven ontvangen van notaris Jozef



- Dauwe met bewijzen van de vestiging van de erfdienstbaarheid ter hoogte van de voorziene parkeerplaatsen
25. Uit onderzoek blijkt dat de stad Eeklo zelf de aanvrager is onder het mom van architectenburo Arch & Teco. Hoe kan de stad hier partij in zijn zonder eigenaar te zijn van de grond en zonder RUP of projectbesluit? Er is tegenstrijdigheid in belangen aangezien de stad hier achter zit én moet beslissen over de aanvraag
  26. In de motiveringsnota van de aanvraag staat dat het projectgebied gelegen is in het stadsvernieuwingsproject 'de Hartwijk'. Kopies van dit RUP of projectnota werden schriftelijk opgevraagd en niet verkregen omdat deze niet bestaand zouden zijn. De motivering van de nota is dus niet correct.
  27. Er worden 29 autostaanplaatsen voorzien terwijl de stad in eerder besluiten (geplande doelstellingen Hartwijk) stelde dat moest ingezet worden op een autoluwe wijk met voet- en fietsstructuren. Geen fietsstelplaatsen voorzien.
  28. De aanvraag is in strijd met de door de stad geplande doelstellingen Hartwijk : autoluwe wijk (zie hierboven), verharding tot een strikt minimum beperken ↔ 88% van het project wordt verhard, optimaliseren van de woonkwaliteit en zorg besteden aan publieke groene ruimtes ↔ slechts 8 bomen op de hele site
  29. Er is geen enkele openbare verbinding tussen het huidige project en de Hartwijk : zijn er hiervoor onteigeningen voorzien?
  30. In het OVAM-verslag van mevrouw Van Gool staat opgenomen dat de terreinen van de EBES-site in de voorlopige concepten en het mobiliteitsplan van de stad gezien worden als een parkeerzone met groen en doorgang voor fietsers. Dit is strijdig met de huidige aanvraag.
  31. Op de plaats van de voorziene autostaanplaatsen staat nu een ECcabine.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen volgende standpunten inneemt aangaande voormelde bezwaren (onderstaande overwegingen bieden per nummer een antwoord op de hierboven opgesomde bezwaren) :

1. Het terrein is eigendom van Eandis. Eandis heeft een samenwerking met een projectontwikkelaar om in eerste instantie het terrein te saneren en daarna te ontwikkelen als woonproject. Eandis is de specialist in het leggen en exploiteren van gasnetwerken. Gezien hun autoriteit op dit vlak, kan worden verwacht dat alle veiligheidsaspecten in rekening werden gebracht.
2. In het project werd langs de toegangsweg ter hoogte van de Cocquytstraat parkeerruimte voorzien die kan gebruikt, gehuurd of gekocht worden door de buurtbewoners. Door het aanbieden van deze parkeerruimte wordt ingespeeld op de vraag om buurtparkeren aan te bieden. Op deze manier wordt geantwoord op een belangrijke maatschappelijke vraag. De aanpalende privé-eigendommen grenzen ook aan de K. Albertstraat en kunnen van daaruit al dan niet gemeenschappelijk worden ontwikkeld.

***Schepen De Waele is voorstander om de parkeerplaatsen en carports uit de verkaveling te nemen omdat dit in de toekomst een inbreidingsprojecten kan belemmeren met betrekking tot een aanpalende oude fabriekssite en tuinen. Dit belet niet dat de parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar geeft de ontwikkeling van toekomstig inbreidingsproject meer slaagkansen.***

3. De verkavelingsaanvraag werd door een projectontwikkelaar ingediend. Het staat voor iedereen vrij om op gelijk welk moment van het jaar een vergunningsaanvraag in te dienen. Na het indienen van deze aanvraag start het stadsbestuur het openbaar onderzoek. Uit het aantal ingediende bezwaren blijkt dat de buurt voldoende werd geïnformeerd over het project.
4. De saneringswerken worden uitgevoerd conform een goedgekeurd bodemsaneringsproject. Deze werken gebeuren momenteel door Suez, in opdracht van Eandis. De buurt (i.c. bewoners die tijdens het openbaar onderzoek vragen hadden gericht aan de OVAM) werden

in de loop van augustus 2014 in kennis gesteld van het conformiteitsattest. De saneringswerken bestaan uit:

- Afgraven toplaag (70 cm-mv) en aanbrengen van een nieuwe leeflaag;
  - Graven van sleuven rond de zone voormalige gashouders: indien deze verontreinigd waren, diende deze houders uitgegraven te worden;
  - Verwijderen van 2 teerkernen: dit betekent dat grondwatertafel wordt naar beneden gehaald en tot ca. 4m-mv afgegraven worden.
- Artikel 54 van het Bodemsaneringsdecreet stelt dat het conformiteitsattest geldt als geldige milieu- of stedenbouwkundige vergunning van de werken. Grondwerken die nu gebeuren kaderen uitsluitend in dit BSP.

***Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor het college van burgemeester en schepenen onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Gelet op deze ontbrekende onderzoekresultaten treedt het college dit bezwaar bij.***

5. Bodemsaneringsproject – Gashouder Electrabel Eeklo, Cocquytstraat 10 te 9900 Eeklo (dossiernummer 6105) werd op 26.08.2014 conform verklaard door de OVAM. De saneringswerken dienden eind september 2016 afgerond te zijn. Er blijkt tijdens de uitvoering van de saneringwerken bijkomende werken nodig te zijn, waardoor deze timing niet werd gehaald.

***Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor het college van burgemeester en schepenen onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Gelet op deze ontbrekende onderzoekresultaten treedt het college dit bezwaar bij.***

6. Zie punten 4, 5 en na de saneringswerken zal een woonproject en buurtparkeerruimte worden voorzien.

***Tijdens de uitvoering van de saneringswerken zijn er diverse nieuwe elementen opgedoken waardoor er voor het college van burgemeester en schepenen onduidelijkheden zijn over de te verwachten resultaten van de bijkomende metingen en waardoor geen eenduidig standpunt over de volksgezondheid in dit project kan worden genomen. Gelet op deze ontbrekende onderzoekresultaten treedt het college dit bezwaar bij.***

7. Het gebied is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied. Dergelijke gebieden zijn bestemd voor woonprojecten, aanleg wegen en groen, ... Het project voldoet aan deze bestemmingsvoorschriften.

Bovendien is het project gesitueerd in de stedelijke woonkern. Het beleid van de stad is gericht op het versterken van de woonkern door het realiseren van vernieuwende stedelijke inbreidingsprojecten. Dit om de huidige en toekomstige woonbehoefte in de stad in te vullen. In een volgens het gewestplan woongebied en in de stedelijke woonkern mag men verwachten dat er woonprojecten worden ontwikkeld.

Daartoe werd voor het volledige gebied tussen de K. Albertstraat-Cocquytstraat-Moeie en Tieltsesteenweg een conceptstudie uitgewerkt.

Bij het uitwerken van dit concept werd een duurzaamheidsbarometer gehanteerd waarbij rekening wordt gehouden met onder andere waterbeheer, groenvoorzieningen, mobiliteit, energie, sociale mix, ...

Het project voldoet aan de hoge standaard in in de duurzaamheidsbarometer wordt

gehanteerd. Zo is in het concept een centrale groen-, fiets- en wateras voorzien die in verbinding staat met de voorliggende verkaveling. Tevens zijn er groendaken voorzien en de verharde oppervlaktes zijn in waterdoorlatende materialen.

8. Zie punt 7.
9. Zie punt 1.
10. De verkavelingsaanvraag voldoet aan alle toegankelijkheidsvoorwaarden en wordt door de hulpdiensten geadviseerd.  
De verkaveling zal op termijn aansluiten op het project Hartwijk. Fietsers, voetgangers en hulpdiensten zullen zich door beide projecten kunnen bewegen.
11. Inbraakpreventie is geen stedenbouwkundig aspect.
12. Zie punt 2.

**Schepen De Waele is voorstander om de parkeerplaatsen en carports uit de verkaveling te nemen omdat dit in de toekomst een inbreidingsprojecten kan belemmeren met betrekking tot een aanpalende oude fabriekssite en tuinen. Dit belet niet dat de parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar geeft de ontwikkeling van toekomstig inbreidingsproject meer slaagkansen.**

13. Uit studies en de realiteit blijkt dat bij het concentreren van de woongebieden dicht bij andere functies zoals werken, handel, onderwijs enz. de automobilititeit daalt.
14. In de K. Albertstraat is bebouwing met 3 bouwlagen en een dak aanwezig. Het project bevindt zich in het volle centrum waar drie bouwlagen te verantwoorden zijn.

**Schepenen Van de Velde, Van den Driessche en Smessaert sluiten zich niet aan bij dit antwoord van het college van burgemeester en schepenen op dit bezwaar. Zij wensen dat de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen met een dak.**

15. Geen enkel dak van de buurt is door dit project gevat door de schaduw.
16. Zie punt 14.

**Schepenen Van de Velde, Van den Driessche en Smessaert sluiten zich niet aan bij dit antwoord van het college van burgemeester en schepenen op dit bezwaar. Zij wensen dat de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen met een dak.**

17. In een woongebied volgens het gewestplan en in de stedelijke woonkern mag men verwachten dat er woonprojecten worden ontwikkeld, dit met de bijkomende openbare verlichting.  
Het is wel de bedoeling dat deze openbare verlichting bescheiden en functioneel wordt aangebracht. De uitwerking van de openbare verlichting gebeurt in overleg met de stad. Voorwerp van dergelijke bespreking omvat bv. slimme verlichting in nieuwe verkavelingen (tijdens nachturen geen verlichting of dimmen van verlichting).
18. Zie punt 7.
19. Het betreft een verkavelingsaanvraag waarin volumes en voorschriften worden aangegeven. De architecturale uitwerking zal vervat zitten in de latere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
20. Zie punt 7. Bebouwing in de stad is net positief voor de oudere inwoners van een stad omdat alles van winkels edm. zeer nabij is.
21. Zie punt 7.
22. De meest noordelijk gelegen woning bestaat het best uit 2 bouwlagen en een halve bouwlaag van max. 3m breed aansluitend bij de zuidelijk gelegen woning.

***Schepenen Van de Velde, Van den Driessche en Smessaert sluiten zich niet aan bij dit antwoord van het college van burgemeester en schepenen op dit bezwaar. Zij wensen dat de bebouwing beperkt wordt tot 2 bouwlagen met een dak.***

23. Zie punt 2.

***Schepen De Waele is voorstander om de parkeerplaatsen en carports uit de verkaveling te nemen omdat dit in de toekomst een inbreidingsprojecten kan belemmeren met betrekking tot een aanpalende oude fabriekssite en tuinen. Dit belet niet dat de parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar geeft de ontwikkeling van toekomstig inbreidingsproject meer slaagkansen.***

24. De erfdienstbaarheid van de woning Cocquytstraat 12 kan binnen het project worden gerespecteerd.

25. De stad Eeklo is noch eigenaar van het perceel noch aanvrager van de verkavelingsvergunning.

In woongebied kunnen er verkavelingen worden ontwikkeld.

Er loopt inderdaad een procedure tot opmaak van een RUP. Dit RUP is echter nog niet voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Een vergunning kan enkel geweigerd worden op basis van voorlopige vastgesteld RUP indien de aanvraag in tegenspraak is met dit document.

De voorliggende verkavelingsaanvraag sluit aan bij het concept van de Hartwijk.

26. Dit project sluit aan bij het concept van de Hartwijk, maar zit er niet in vevat.

27. Zie punt 26 en in het wegenisdossier worden 2 fietsstallingen voorzien.

28. Zie punten 26 en 27.

De parkeerstroken worden voorzien in grasdallen. Vanuit het project wordt de grote centrale groenas in de Hartwijk toegankelijk. Er is voorzien in groendaken. Tevens bleek door de maatschappelijke evoluties in vraag en aanbod van bewoning hier alsnog een overeenstemming was waardoor visies kunnen veranderen. Hier was er een vernieuwd inzicht om buurtparkeren en wonen in centrum te verenigen.

29. Zie punt 10.

Deze verbinding kan tot stand komen bij het ontwikkelen van de binnengebieden door de betrokken eigenaars of projectontwikkelaars. Er worden geen onteigeningen voorzien.

30. Bij de ontwikkeling van de site is rekening gehouden met de saneringskost en de mogelijkheid om deze kosten te recupereren. Er is dan ook gekozen voor een stedelijk woonproject en buurtparkeren. Deze verkaveling zal in de toekomst aansluiten bij de groenvoorzieningen van de Hartwijk. Er is een verslag van OVAM dat duidelijk vermeld dat zij weten dat er een woonproject voorligt voor ontwikkeling.

31. Dit punt zal moeten opgelost worden in samenspraak met Eandis en de projectontwikkelaar.

## **BESLUIT:**

### **Artikel 1**

Het onderzoek inzake bovenvermelde aanvraag te sluiten.

### **Artikel 2**

Vast te stellen dat de openbaarmaking conform de geldende voorschriften werd aangeplakt.

### **Artikel 3**

Vast te stellen dat 7 + 80 bezwaren ingediend werden, waarover het college zich als volgt uitspreekt:

De opmerkingen zijn deels gegrond.

### **Artikel 4**

Een afschrift van deze beslissing zal, samen met de overige voorgeschreven documenten, bij het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.

Namens het schepencollege :

Meike Van Grembergen

Stadssecretaris

Koen Loete

burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

voor de burgemeester,

de stadssecretaris,

(art. 126 nieuwe gemeentewet)

