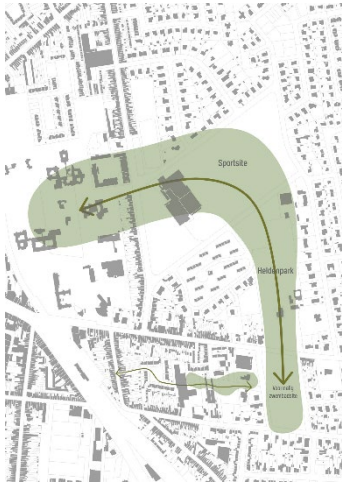


BIJLAGE

VERKOOP BOUWPERCEEL VOORMALIGE ZWEMBADSITE: VOORWAARDEN

1. Context

De voormalige zwembadsite is een braakliggend terrein, gesitueerd tussen de Oostveldstraat, Zwembadstraat, Lekestraat en Kottemstraat. De Oostveldstraat geldt als belangrijke invalsweg voor de stad Eeklo. Deze straat splitst de projectsite van de groene long, het Heldenpark.



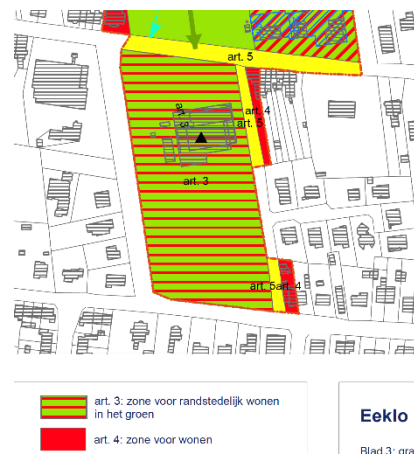
In de conceptstudie voor Oostveld (2018) is het structurerend groen aangeduid als de 'groene boemerang'. Deze as vormt een belangrijke structuur waar de nadruk op het groene karakter ligt.

De voormalige zwembadsite is gelegen binnen de groene boemerang. In tweede orde bevindt er zich een aanvullende as (oost-west) richting het binnengebied van 'CC De Leke', waarvoor een masterplan in opmaak is. Een visuele verbinding tussen beide assen wordt nagestreefd.

Deze groene ruimtes vormen een belangrijke woonkwaliteit in het stedelijk centrum en verdienen zeker de nodige aandacht. De typologie van deze ruimte dient maximaal behouden en versterkt worden met aandacht voor de grotere ruimtelijke continuïteit.

De stedenbouwkundige voorschriften van het gebied zijn vastgelegd in het GRUP Heldenpark (2011).

Daarin wordt de zone bestemd als een zone voor 'Randstedelijk wonen in het groen'. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De woningen worden opgericht onder de vorm van meergezinswoningen. De totale bebouwde oppervlakte mag met max. 10% toenemen t.o.v. de huidige oppervlakte. De bebouwde oppervlakte binnen de zone voor randstedelijk wonen in het groen bedraagt bij de voorlopige vaststelling van het RUP ong. 1.910 m². De totale bebouwde oppervlakte kan dan 2.101 m² bedragen. Verder legt het RUP op dat de nieuwe bebouwing voor minstens $\frac{3}{4}$ van de oppervlakte moet overlappen met de inplantingsplaats van het vroegere zwembad



Het Heldenpark is een stedelijk groengebied en heeft een hoge esthetische, recreatieve en sociale functie binnen de stad. Het park is landschapsvormend voor de omliggende omgeving. De te verkopen site is gelegen in het GRUP Heldenpark. Met dit plan is het de bedoeling om het stadspark te herstellen en op te waarderen tot landschapspark.

De koper verbindt er zich toe om op dit perceel een kwalitatief woonproject te realiseren conform de bepalingen van het RUP Heldenpark. De groenzone met publieke parkfunctie, dient publiek toegankelijk te blijven tot op het ogenblik van de effectieve overdracht van deze zone aan de stad Eeklo, conform de geldende afspraken met het stadsbestuur.

2. Concrete aanbieding

De stad Eeklo biedt ter hoogte van het Heldenpark een perceel grond te koop aan voor het realiseren van een woonproject. De stad is op zoek naar een koper die de site zal ontwikkelen binnen de bindende

stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Heldenpark alsook dient bij de realisatie rekening gehouden te worden met bijkomende voorwaarden.

De verkoopprocedure maakt geen overheidsopdracht uit in de zin van de reglementering inzake overheidsopdrachten, aangezien de verkoper geen beslissende invloed uitoefent op werken die de kandidaat-koper uitvoert.

3. Voorwaarden

De stad is op zoek naar een koper die de site zal ontwikkelen binnen de bindende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Heldenpark alsook dient bij de realisatie rekening gehouden te worden met bijkomende voorwaarden. Deze voorwaarden zullen opgenomen worden in de verkoopovereenkomst.

3.1. Een duurzaam en kwalitatief woonproject

- Er wordt een zeer hoge architecturale kwaliteit nagestreefd, zodat een beeldbepalend gebouw ontstaat dat een visueel baken vormt in het park en langs een invalsweg tot Eeklo. Het ontwerp moet een relatie aangaan tot het park op de voormalige zwembadsite en het Heldenpark.
 - Duurzaamheid: we streven naar een duurzaam, inclusief en klimaatrobuust project
 - Er wordt een mix van appartementsgroottes vereist. Minimum 25% van het totaal aantal woonentiteiten moet een netto vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m².
- De bovengrondse aanhorigheden van het bouwproject (bv. ophaalzone huishoudelijk afval, fietsenstalling, toegangswegen en -paden, bezoekersparkeerplaatsen, ...) dienen maximaal in deze zone ingeplant te worden, rekening houdend met de voorschriften van het RUP voor deze zone.

3.2. Groene parkomgeving

- De omgevingsaanleg moet maximaal in een eenheid en continuïteit worden aangelegd met het Heldenpark. Voorafgaand overleg met de stad Eeklo is hiervoor noodzakelijk.
- Afsluitingen tussen het project en het park moeten uitgevoerd worden in levend groen. Tuinbergingen worden maximaal gegroepeerd en uitgevoerd in een duurzaam en esthetisch materiaal in eenheid met de architectuur van het gebouw.
- De gebruikte materialen voor omgevingsaanleg en zone voor wegenis moeten maximaal afgestemd worden op de gebruikte materialen in het park of de toekomstvisie hierop.
- De niet-bebouwbare zone, zijnde de groenzone met publieke parkfunctie, dient publiek toegankelijk te blijven tot op het ogenblik van de effectieve overdracht van deze zone aan de stad Eeklo, conform de geldende afspraken met het stadsbestuur. De koper verbindt zich ertoe geen handelingen te stellen die de publieke toegankelijkheid van dit gedeelte van het perceel zouden kunnen verhinderen of belemmeren. Het beheer van deze zone valt ten laste van de stad.
- De groenzone zal na de definitieve oplevering kosteloos en zonder vergoeding overgedragen worden naar het openbaar domein van de stad Eeklo. Alle kosten verbonden aan deze overdracht, met inbegrip van opmetings-, notariële en registratiekosten, zijn ten laste van de koper.

3.3. Mobiliteit - parkeren

- Elke woonentiteit moet beschikken over minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer + 1 extra fietsstalplaats. De afmetingen voor één standaard fietsstalplaats bedraagt minimum 0,75 m breedte en minimum 2 meter diepte: verordening
- Er dient één (1) parkeerplaats per wooneenheid gerealiseerd te worden in een ondergrondse parking. De koper verbindt zich ertoe om per wooneenheid één (1) parkeerplaats te realiseren in een ondergrondse parkeergarage. De realisatie van deze ondergrondse parkeerplaatsen is een essentiële verplichting. Enkel indien het technisch onmogelijk blijkt om een ondergrondse parkeergarage te realiseren, kan hiervan worden afgeweken. In dat geval dient de koper deze onmogelijkheid uitdrukkelijk en afdoende te motiveren aan de hand van een schriftelijk en

gemotiveerd technisch verslag opgesteld door een erkend studiebureau of deskundige. Per ontbrekende ondergrondse parkeerplaats is dan een financiële last van 30.000 euro verschuldigd (zie punt 4).

- De koper verbindt er zich toe om de voorziene parkeerplaatsen niet los van de woningen in het gebouw te verhuren/verkoopen.

4. Boeteclausule

Bovengestelde voorwaarden worden opgenomen op niveau van de verkoopovereenkomst en de notariële akte. Indien de projectontwikkeling niet voldoet aan de voorwaarden, wordt een boete aangerekend:

- uit 3.1 - duurzaam, kwalitatief woonproject (mix appartement groottes vereist. Min. 25% van het totaal aantal wonentiteiten moet een netto vloeroppervlakte hebben van m. 100 m²): boete = 50.000 euro;
- uit 3.3. – mobiliteit – parkeren: boete = 30.000 euro per ontbrekende ondergrondse parkeerplaats.