

Q&A Verkoopprocedure Hartwijk, EEKLO

DISCLAIMER: ‘Deze inlichtingen zijn louter informatief en omvatten enkel het ambtelijk standpunt. Dit is niet bindend voor het college van burgemeester en schepenen die de beslissende overheid is. Een bouwproject moet steeds ingediend en beoordeeld worden conform de vergunningsprocedure. Bij de definitieve beoordeling van een aanvraag kunnen andere aspecten zoals adviezen, beleidsplannen, openbaar onderzoek, actuele inzichten, precedentes, ... bepalend zijn.’

Oppervlaktes van bestaande gebouwen: gebouw (ziekenhuis), klooster+kapel (afzonderlijke oppervlaktes) en kunstatelier

Voor de volgende gebouwen zijn bouwplannen beschikbaar:

- De Meerling

- Blok H: restant van het ziekenhuis van AZ Alma

Deze werden toegevoegd in de bijlage.

Bestemming De Meerling vrij te kiezen of heeft de stad hier een visie voor? Is me niet bijgebleven wat de bedoeling daarmee is.

De Meerling is volgens het RUP aangeduid als te behouden bebouwing. Bij de opmaak van het Masterplan en RUP werden geen invulling vooraf vastgelegd. Het betreft een architecturaal waardevol gebouw gelegen in woongebied. De vigerende wetgeving is van toepassing. Dit gebouw kan bij herbestemming bij nader onderzoek geoptimaliseerd worden en hierbij moet de link met de omliggende tuin behouden blijven.

Welke zones worden verkocht?

Het geheel van de gronden die deel uitmaken van De Hartwijk en die aangeduid zijn op het opmetingsplan in Bijlage 1. Het gaat om de volgende kadastrale nummers:

Stad Eeklo, tweede afdeling, sectie E - Kavel 1 = percelen 1613a & 1613d en deel percelen 1613b & 1613c - Kavel 3 = deel perceel 11316c

Het klooster + kapel A (beschermd buitengevel, kapel is ook beschermd binnen - enkel klooster kan aan de binnenkant gerenoveerd worden? kapel is in stand te houden?)

Het weeshuis van Liefdadigheid is eveneens een architecturaal waardevol gebouw en dient behouden te worden. Renovatie met aandacht voor het erfgoed zal bij de herbestemming een belangrijk werkpunt zijn.

De kapel is een beschermd monument. Hier zijn dus de wettelijke verplichtingen van het Onroerend Erfgoeddecreet van toepassing.

Oud ziekenhuis H - deze vleugel mag volledig vernieuwd worden?

Bouwblok H kan niet gesloopt worden. Een uitbreiding van het gebouw is toegelaten d.m.v. een opdikking –vb. Wintertuin – afgewerkt in glas van max. 2 meter diepte, gemeten van de bestaande gevellijn.

Welke zones mogen dan bebouwd worden? Is dit in deze fase nummer O, N1, N2, N3 van op het RUP? In de verkoop zit ook het deel grond van nummer B, C en G1, G2 en G3. Deze bouwblokken mogen ook als project meegenomen worden in deze fase?

Het geheel van de gronden die deel uitmaken van De Hartwijk en die aangeduid zijn op het opmetingsplan in Bijlage 1. Het gaat om de volgende kadastrale nummers:

Stad Eeklo, tweede afdeling, sectie E - Kavel 1 = percelen 1613a & 1613d en deel percelen 1613b & 1613c - Kavel 3 = deel perceel 11316c

Het betreffen volgende projectzones:

- ***overdrukzones aangeduid in blauw: O, N1, N2, N3, H, G1, G2, G3, B, C, A.***
- ***Te bewaren bebouwing: De Meerling, blok H, weeshuis***
- ***Beschermd monument: Kapel***

In het RUP staat verder vermeld dat er sociale huisvesting voorzien moet worden? Ik heb daar precies niets over gehoord op het info-moment. Is dat ook voor deze fase van toepassing?

Het RUP is opgesteld mede aan de hand van de duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen versie 1°1 met als ambitie een score van 68% te behalen. Om deze score te kunnen verkrijgen, dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het integreren van bescheiden woningen, sociale woningen of zorgwoningen is opgenomen als maatregel in het RUP om deze duurzaamheidsdoelstelling te behalen.

Is er reeds een verkavelingsvergunning? Zo niet, houdt de timing rekening met een verkavelingsprocedure?

Er werd nog geen omgevingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van deze gronden. In voorliggend verkoopbestek werd een bindende timing opgenomen (p. 29). De nodige aanvragen tot omgevingsvergunningen dienen uiterlijk 24 maanden na het verlijden van de authentieke akte, tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen, ingediend te worden bij de bevoegde instanties. Afhankelijk van de te volgen procedure kan bijgevolg nog afgeweken worden van deze timing.

Maakt de reeds aangelegde omgevingsaanleg deel uit van de verkoop onder voorwaarden?

De zone van het Oeverpark en bijhorende wegenis vallen momenteel in kavel 1. Dit blijft openbaar domein en zal na oplevering van het volledige project terug moeten overgedragen worden aan het openbaar domein.

Hoeveel m² bedraagt de nog aan te leggen omgevingsaanleg binnen kavel 1 en 3?

De omgevingsaanleg voor deze kavels is voor het grootste deel reeds gerealiseerd door de stad. Het betreft hier nog onder meer de aanleg van de ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer zoals indicatief weergegeven op het grafisch plan van het RUP ten noorden van het projectgebied (richting K. Albertstraat), de bovengrondse parkeerhavens binnen de kavels alsook een aantal zachte verbindingen voor fietsers en voetgangers.

Kunnen de afmeting bezorgd worden van de overdrukzone “inplanting gebouwen” op het grafisch plan? De afmetingen op het grafisch plan zijn niet leesbaar.

Er werd een origineel grafisch plan aan de bijlage toegevoegd waarop de afmetingen nu wel leesbaar zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften schrijven voor: Wat bedoelt men met een gelijkmatige verdeling? Hoe verhoudt deze verdeling zich tussen de gebouwen D, E en F, die niet tot de verkoop behoren en de gebouwen A,B,C, G en N die wel tot de verkoop behoren?

Het RUP is opgesteld mede aan de hand van de duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen versie 1°1 met als ambitie een score van 68% te behalen. Om deze score te kunnen verkrijgen, dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het voorzien van een bescheiden woonaanbod in het project zal een impact hebben op de beoordeling van het project (ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid). Voor een

gelijkmatige verdeling wordt op basis van de oppervlakte gekeken naar enige vorm van proportionaliteit in het totaalproject Hartwijk.

Moet in de eerste biedingsfase, bij aanvaarding, een waarborg gesteld worden aan Covast?

Er is geen waarborg verschuldigd in de selectiefase (= eerste biedingsfase). Na de afronding van de tweede geheime fase en nadat de gunning definitief wordt toegekend dient er aan Covast een waarborg te worden betaald ten belope van het ereloon mn. 2,96% (btw inclusief) berekend op basis van de geboden prijs voor het project (= 2,45% + 21% btw). Deze waarborg wordt omgezet in een verkoopsfactuur op datum van de notariële akte.

De Toekomstige Koper zal tevens een waarborg van 5% van de koopprijs dienen te stellen, conform de voorwaarden van de selectieleidraad, om aan de Stad de zekerheid te bieden dat de Toekomstige Koper zijn bouwverplichtingen integraal zal nakomen.

Is een recht van opstal bespreekbaar?

De gemeenteraad besliste in zitting van 24 juni 2024 om over te gaan tot een verkoop onder voorwaarden van de Site Hartwijk. Een recht van opstal is bijgevolg niet bespreekbaar.