

STAD MAASEIK

TOELICHTINGSNOTA BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "DEKENSAMP" OPGESTELD OVEEREENKOMSTIG ART. 17 VAN DE WET OP DE STEDEBOUW

I. ALGEMEEN KADER WAARBINNEN HET OPMAKEN VAN DIT B.P.A. DIEN GESITUEERD TE WORDEN

Het opstellen van dit bijzonder plan van aanleg is het gevolg van een structuurplanningsproces opgezet tussen het O.C.M.W., de belangengroepen, de ziekenhuisdirectie, de bevolking (herwaarderingsgebied Bleumerstraat) de bouwmaatschappij Ons Dak, het Kollege van Burgemeester en Schepenen, de bevoegde hogere diensten van Stedebouw, de Provinciale Directie van Stedebouw

De bedoeling was een globale oplossing voor de problemen te zoeken en gepaste ruimtelijke voorstellen voor het gebied af te bakenen, teneinde de gewenste eindbestemming op middellange termijn te bekomen.

Door een veelheid van akties te koördineren voorziet het structuurplan de verwezenlijking van de eindbestemming, o.a. :

- * O.C.M.W. en Bouwmaatschappij staan in voor de bouw van woningen voor ouden van dagen, te realiseren tegen het ziekenhuis (op gewestplan bepaald als zone voor openbaar nut)

- * Bouwmaatschappij Ons Dak bouwt tegen de woningen voor ouden van dagen een kleinschalige woonbuurt uit. Hierdoor wordt een maximale integratie beoogd evenals een centrumondersteunend effect.

(op het gewestplan is het gebied bestemd voor dagrecreatie, te wijzigen naar woonzone).

- * Het O.C.M.W. realiseert centrumvoorzieningen in functie van het bejaardencentrum en het rustoord (zone openbaar nut)

- * De ziekenhuisdirectie geeft nieuwe impulsen voor uitbouw ziekenhuis (binnen de zone voor openbaar nut : gewestplan)

- * Het Kollege van Burgemeester en Schepenen coördineert alle akties en staat in voor de opmaak van aanlegplannen voor de heraanleg van straten, uitbouw parking bij diensten, aanleg park en parkeerhaven tegen de Stad (op gewestplan bepaald als zone

voor openbaar nut, woonzone en te wijzigen zone dagrecreatie naar woongebied)

Een samenvattend eindrapport en plan van het structuurplan wordt als verantwoording bij dit bijzonder plan van aanleg gevoegd om de bevoegde diensten van Stedebouw een globaal zicht te geven op de opties naar uitbouw.

Ter gelegenheid van de coördinatievergadering dd. 25.04.1988 (afschrift verslag in bijlage) met Stedebouw bekwam het Kollege van Burgemeester en Schepenen de goedkeuring om voor dit gebied een bijzonder plan van aanleg te mogen opstellen als wijziging van de zonering van het gewestplan.

Om de proceduretijd zo kort mogelijk te houden werd gesteld dat het opstellen van een bijzonder plan van aanleg conform art. 17 geen plenaire vergadering diende te hebben aangezien de opties naar uitbouw voldoende verduidelijkt werden. Anderzijds aangezien de overheid ter gelegenheid van de realisatie van de woningen voor ouden van dagen en de op te richten nieuwe woonbuurt, op basis van artikel 80 van de Huisvestingscode voldoende inspraak zal hebben over de detailaanleg m.b.t. aanleg wegen, aanleg park, de architectuur, de nederzettingen, enz. (afschrift in bijlage van de werkvergadering dd. 21.10.1987 waarin de noodzaak tot structuurplanning gesteld werd + afschrift in bijlage van de bespreking met de bevoegde diensten dd. 25.04.1988 betreffende het structuurplanningsproces St. Jozefziekenhuis - Dekenskamp.)

II. BIJZONDER KADER

Het bijzonder plan van aanleg Art. 17 Dekenskamp behandelt een deel van de opties van de structuurvisie. O.a. het bouwen van een kleinschalige woonbuurt in een centrum dat ondersteunend werkt voor de agglomeratie en voor de realisatie in het aangrenzend gebied. Immers door het kreëren van een woonbuurt tegen de woningen voor ouden van dagen wordt een gemengd nederzettingspatroon uitgebouwd wat betreft bewoningsvormen en leeftijdsstructuren zodat een gedifferentieerde eenheid ontstaat welke bijdraagt tot een beter woon- en leefklimaat.

Op het gewestplan Maasland, goedgekeurd bij K.B. is het gebied bestemd als dagrecreatie. De zonering werd bepaald in functie van de bestaande sportakkomodatie.

In het kader van de uitbouw van het gebied rond de kulturele- en sportinfrastructuur aan de Van Eycklaan, bouwt de gemeente de

sportinfrastructuur uit. Door deze handeling is de bestemming van de dagrecreatie omgeving Maasstraat voorbijgestreefd. De gemeente wenst een principiële goedkeuring voor de wijziging van de zonering te bekomen.

Ingevolge de werkvergadering dd. 25.04.1988 met de diensten van AROL werd gesteld dat een bestemmingswijziging van de zonering kan verzocht worden door het opstellen van een B.P.A. volgens artikel 17 van de wet op de stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De gemeente meent een afwijking van de zonering van het gewestplan te kunnen bepleiten en verantwoordt dit door het volgende.

Aantonen dat de bestemming in het hogere plan achterhaald is, of niet meer verwezenlijkt kan worden.

Op het gewestplan Maasland goedgekeurd bij K.B. is het gebied bestemd als dagrecreatie. De zonering werd ten tijde van het opstellen van het gewestplan bepaald in functie van de bestaande toestand (voetbalterrein). In het kader van de uitbouw "gebied gelegen rond de kulturele- en sportinfrastructuur", op het gewestplan bepaald als zone voor openbaar nut, bouwt de gemeente een sportakkomodatie uit. De voetbalakkomodatie wordt in dit geheel geïntegreerd. (afschrift van deze realisaties wordt bij middel van gedetailleerde plannen verduidelijkt conform de wens van het hoofdbestuur dd. 25.04.1988).

Hierdoor is de zonering tegen het centrum, zoals voorzien in het gewestplan, voorbij gestreefd.

Rekening houdende met de ligging van het gebied, haar relatie met de aangrenzende woonzone, is een bestemming of een detailwijziging (i.p.v. dagrecreatie bijvoorbeeld speelpleinen o.d.) niet wenselijk.

De op het B.P.A. voorgestelde bestemmingen beantwoorden wel aan de op het ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden. Het gebied langs de Maasstraat, dat haar bestemming verloren heeft door de rationele uitbouw van de sportinfrastructuur, wordt bestemd als woonzone. Op de aangrenzende zone, op het gewestplan bepaald als zone voor openbaar nut (bejaardencentrum en ziekenhuis) werd ter gelegenheid van een coördinatievergadering met AROL, de bouw van bejaardenwoningen bij het ouderlingentehuis aanvaard, op voorwaarde dat een structuurplan voor het gebied de verantwoording van een goede ordening bijbracht (zie plan in bijlage).

De voorstellen op het B.P.A. voorzien, zijn duidelijk gepreciseerd. (Deze kunnen en mogen door een plan van lagere orde

gewijzigd worden. De krachtlijnen dienen evenwel behouden te worden.

Het bij het dossier gevoegde richtplan detailleert de globale structuur.

Om een gestructureerde aanleg en een eenheid op gebied van landschapsarchitectuur te bekomen zal op basis van een opmeting een landschapsherstelplan en detailplan op basis van art. 80 van de huisvestingscode opgesteld worden om de globale visie van het structuurplan te detailleren in actieplannen.

Om de verwevenheid te kunnen realiseren is een beperkte wijziging van zonering van de zone voor dagrecreatie naar woonzone gewenst.

De bij dit dossier gevoegde stukken verduidelijken deze nota.

H. SERVAES

Ontwerper

Architekt-Stedebouwkundige

Hasselt, 20 september 1988