

# BIJZONDER PLAN VAN AANLEG EILANDERS

Stad Turnhout



*Memorie van toelichting* oktober 2007



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>OPDRACHTOMSCHRIJVING .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SITUERING VAN HET BPA.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT .....</b>	<b>5</b>
3.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	5
3.2	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.....	5
3.3	Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Turnhout .....	6
3.4	Ruimtelijk Streefbeeld R13-N12-N19-N132-N140 Ring van Turnhout en omgeving.....	6
<b>4</b>	<b>JURIDISCHE CONTEXT.....</b>	<b>8</b>
4.1	Het gewestplan .....	8
4.2	Vergunningen.....	9
4.3	Eigendom .....	10
4.4	Voetweg / atlas van buurtwegen.....	10
4.5	Waterlopen .....	10
4.6	Watertoets.....	10
<b>5</b>	<b>ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>KNELPUNTEN EN POTENTIES.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>VISIE .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>INRICHTINGSCONCEPTEN EN STRUCTUURSCHETS .....</b>	<b>16</b>
8.1	Inrichtingsconcepten .....	16
8.2	Structuurschets .....	17
<b>9</b>	<b>TECHNISCHE FICHE .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN.....</b>	<b>19</b>



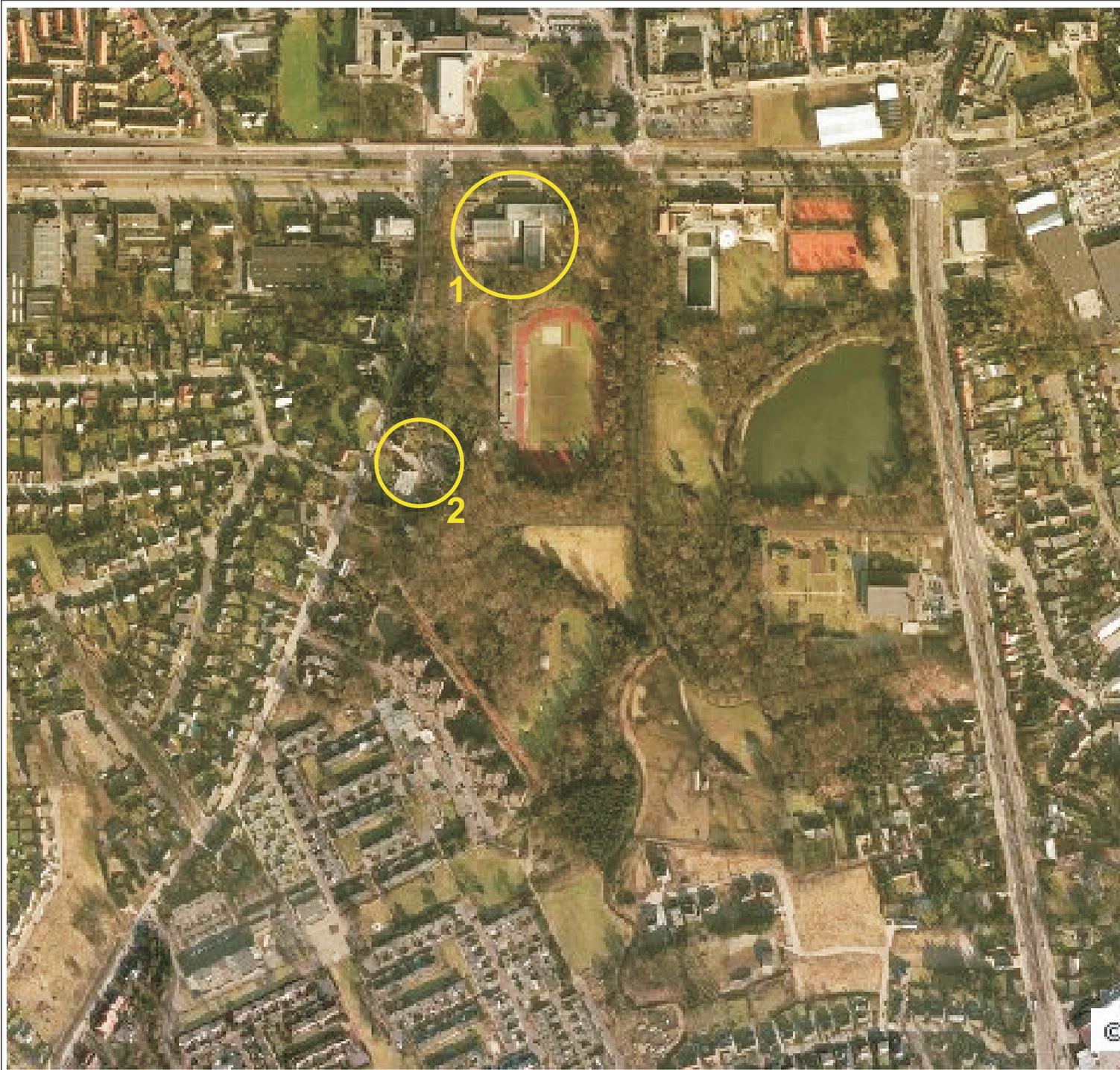


## **KAARTENLIJST**

kaart 1: situering luchtfoto .....	4
kaart 2: situering kadaster .....	4
kaart 3: streefbeeld ring van Turnhout .....	6
kaart 4: gewestplan .....	8
kaart 5: ontwerp stadspark 1939 .....	12
kaart 6: structuurschets .....	17

## SITUERING LUCHTFOTO

Kaart 1



1 gebouwen Stedelijk Handelsschool

2 gebouwen Stedelijke groendienst

## 1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

De stad Turnhout wenst, in afwachting van de definitieve goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Turnhout, een BPA op te maken. Op die manier kunnen enkele dringende en kleinschalige problemen worden aangepakt.

De gebouwen van de plantsoendienst en de handelsschool zijn gelegen aan de rand van het stedelijke stadspark. Bij de goedkeuring van het gewestplan Turnhout werd het hele stadspark ingekleurd als gebied voor dagrecreatie. Sindsdien zijn deze gebouwen dus zonevreemd gelegen.

De gemeente kreeg van de stedelijke handelsschool het verzoek een BPA procedure op te starten. De school wenst zowel op korte als op lange termijn veranderingen door te voeren. Hiervoor is echter een bouwvergunning vereist. Gezien de zonevreemdheid van de schoolgebouwen kan de school op dit vlak momenteel geen initiatieven nemen.

In 2005 werd Stramien cvba aangesteld voor het opmaken van het betreffende BPA. Het is hierbij de bedoeling de bestemming van de percelen te wijzigen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zodat in de toekomst problemen worden vermeden bij vergunningsaanvragen voor de school en de plantsoendienst.

## 2 SITUERING VAN HET BPA

**kaart 1: situering luchtfoto**

**kaart 2: situering kadaster**

Het studiegebied maakt onderdeel uit van het Turnhoutse stadspark. Het stadspark is gelegen aan de rand van de kernstad van Turnhout, net buiten de ring. De gebouwen van de handelsschool zijn gelegen aan de noordzijde van het park langs de Ring (Parklaan). De gebouwen van de plantsoendienst zijn gelegen in het westen van het park.

Percelen handelsschool: 3<sup>e</sup> afdeling, sectie O nummers 743 e, 743r;

Percelen plantsoendienst: 3<sup>e</sup> afdeling, sectie O nummers 745c, 782c, 797c;



## SITUERING KADASTER

Kaart 2



**1 gebouwen Stedelijke Handelsschool**  
3<sup>e</sup> afdeling, sectie O  
nummers 743a, 743b, 743c, 743f, 743n

**2 gebouwen stedelijke groendienst**  
3<sup>e</sup> afdeling, sectie O  
nummers 795e, 745 a, 782c



### **3 PLANNINGSCONTEXT**

#### **3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestaat bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen.

##### **3.1.1 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening Stedelijk Gebied Turnhout**

Eén van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat de regionaalstedelijke gebieden door het Vlaams Gewest in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten worden afgebakend. Het Vlaams Gewest doet dit in samenspraak met de betrokken provincies en gemeentebesturen.

Delen van Beerse, Vosselaar, Turnhout en Oud-Turnhout vormen het regionaalstedelijk gebied Turnhout. Bij de afbakening is onderzocht welke ruimte nodig is om voor de volgende jaren de stedelijke functies te kunnen uitbouwen. Vooral wonen, economie en groen werden in verschillende deelplannen behandeld. Samen vormen ze een wijziging van de bestemmingen van het gewestplan.

In 2003 heeft het ontwerp voor iedereen ter inzage gelegen, werden informatievergaderingen gehouden en kon iedereen bemerkingen geven. Op 4 juni 2004 heeft de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Turnhout definitief vastgesteld. Sinds 16 augustus '04 is het plan rechtsgeldig.

Het onderzoeksgebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Turnhout.

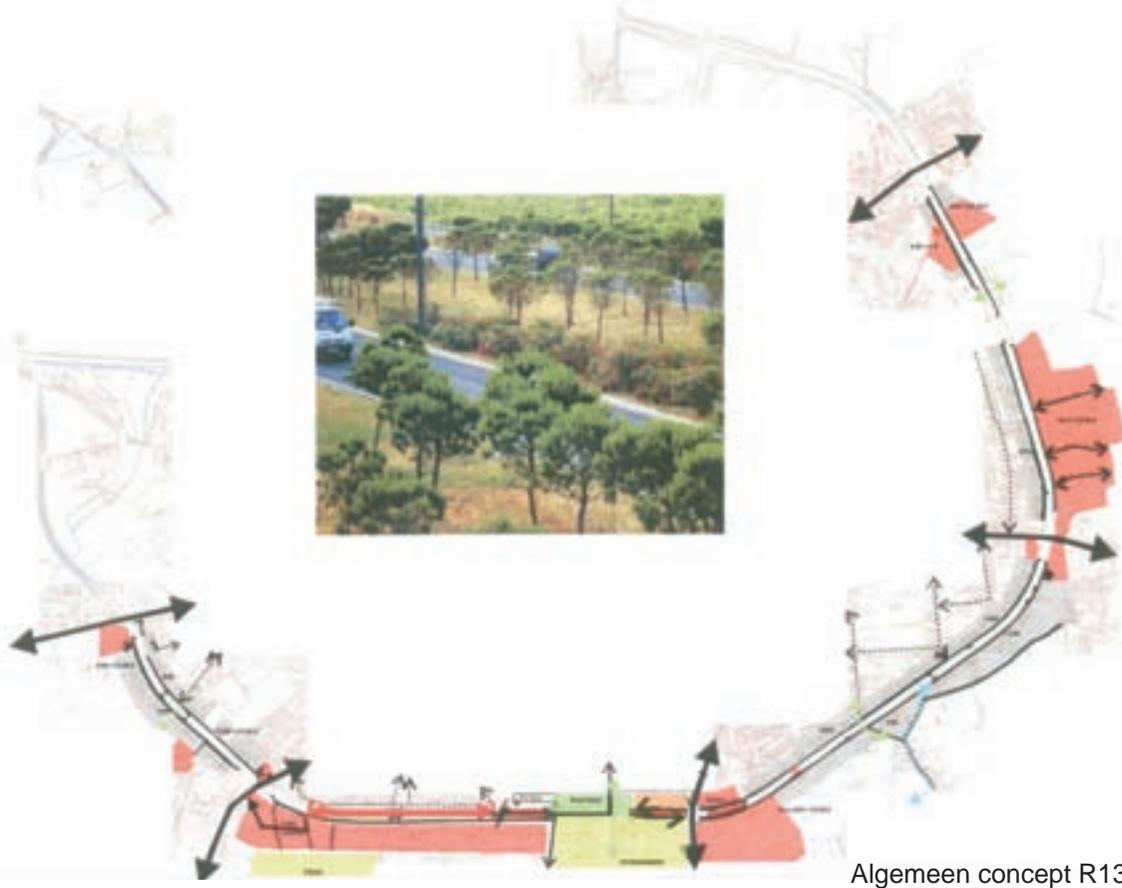
#### **3.2 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen**

Het Turnhoutse is in het RSPA aangeduid als een deelruimte. Het Turnhoutse is een uitgesproken centrum in de Noorderkempen. Een relevant ruimtelijk principe is bvb. Dat een beperkt aantal te selecteren en te verdichten stedelijke assen draagt nieuwe activiteiten. De omgevingen van N12, N140 en N19 komen daarvoor in aanmerking.

Een relevante doelstelling is het creëren van ruimte voor stedelijke functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen.

## STREEFBEELD RING VAN TURNHOUT

Kaart 3



Algemeen concept R13



Uitwerking ontsluiting van het plateau



Uitwerking van het profiel

Bron: eindrapport streefbeeld Turnhout



Stad Turnhout

### 3.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Turnhout

De gemeenteraad van 25 juni 2007 stelde het ontwerp van het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voorlopig vast. Momenteel ligt het structuurplan in openbaar onderzoek.

De plandelen van het studiegebied zijn gelegen in het stadspark en grotendeels in aansluiting op de ring. In het structuurplan wordt het stadspark aangeduid als knooppunt voor harde recreatieve infrastructuur enerzijds, anderzijds is het stadspark opgenomen als een groene ruimte (vallei van de Aa).

In het structuurplan wordt een nieuw stedelijk plateau voorzien aan de zuidelijke ring, ter hoogte van het stadspark (en het studiegebied). Het in tunnel brengen van dit deel van de ring heeft de bedoeling om de stedelijke structuur van de stad te verbeteren. Het stedelijk plateau zal een zware breuk in het stedelijk weefsel herstellen en creëert ruimte voor nieuwe stedelijke voorzieningen. Het stedelijk plateau voorziet een doorsteek naar de kern van Turnhout (binnen de ring). Binnen het streefbeeld van de R13 werd voor het stedelijk plateau reeds een voorstel uitgewerkt (zie 3.4).

De plandelen omvatten de gebouwen van de stedelijke groendienst en een bestaande vergunde school. Bestendigings- en uitbreiding van deze bestaande functies is mogelijk omwille van de gunstige locatie met een goede ontsluiting, aansluitend op het recreatiegebied en op de groene ruimte in aansluiting met het stedelijk plateau. De uitbreidingen moeten echter worden beperkt en mogen het groene en open karakter van het stadspark niet fundamenteel aantasten.

### 3.4 Ruimtelijk Streefbeeld R13-N12-N19-N132-N140 Ring van Turnhout en omgeving

#### kaart 3: streefbeeld ring van Turnhout

Met de opmaak van deze studie beoogt het Vlaamse Gewest een samenhangende aanpak van de regionale ontsluitingsstructuur van het stedelijk gebied Turnhout. Centrale draaischijf in deze structuur is de Ring rond Turnhout, die via een aantal invalswegen aan de zuidwestelijke zijde verbonden wordt met het hoofdwegennet (E34). Bedoeling is dat de rol van elk van deze wegen duidelijker gedefinieerd wordt op basis van de gewenste wegencategorisering, en dat hun ruimtelijk beeld en inrichting aangepast wordt aan deze rol.

Het gaat om volgende wegen:

- de R13;
- de N19 Steenweg op Zevendonk vanaf Ring tot en met knooppunt 24 (N19/E34);
- de N140 Steenweg op Gierle vanaf Ring tot en met knooppunt 23 (N140/E34);
- de N12 Antwerpsesteenweg vanaf Ring tot Nieuwe Dreef;
- de N132 Gierlebaan / Beersebaan vanaf N12 tot en met knooppunt 22 (N19/E34).

Voor de R13 gelden volgende ruimtelijke concepten:



- gradaties van groen van noord naar zuid: van open ruimte of bosgebied over een groene laan naar stedelijk groen op het plateau tussen stadspark en ziekenhuis;
- open laten en versterken van groene vingers tussen stad en stadsrand;
- ontwikkelen van stedelijke poorten, bruggen tussen stad en stadsrand: R13 – N12 en R13 – N18;
- uitbreiding Bentel: één centrale toegang voor noord en één voor zuid, via ventweg;
- stedelijk plateau als belangrijke stedelijke verbinding tussen stadspark en ziekenhuis en nieuwe stedelijke ruimte met potenties.

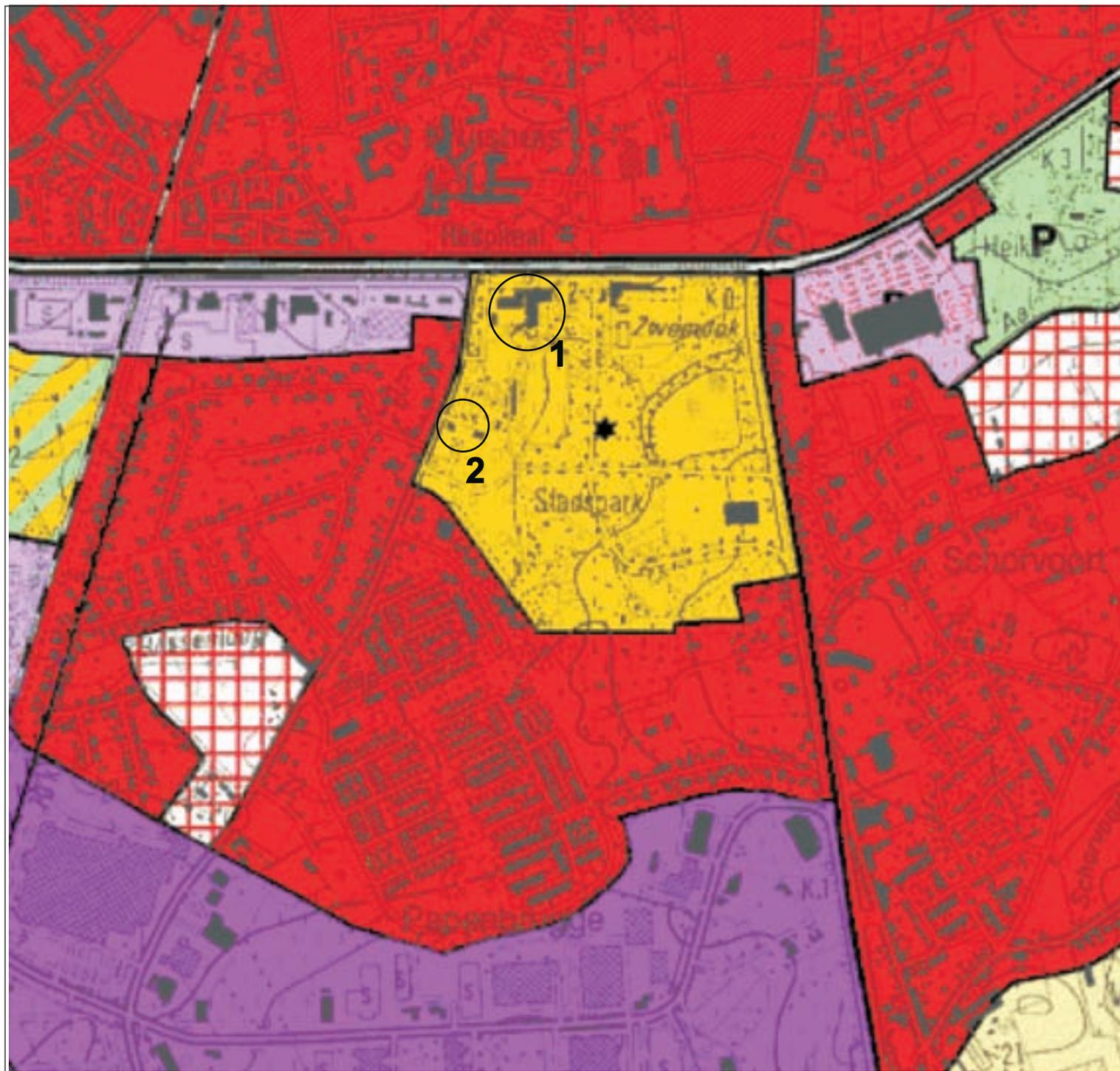
Ter hoogte van het stadspark wordt een stedelijk plateau gecreëerd, om de relatie tussen het park en de zuidelijke wijken met de binnenstad te versterken. Hiervoor wordt een tunnel voorzien. Aansluitend hierop wordt het kruispunt met de N19 mee ondertunnelt.

Ten zuiden van de stad wordt aan het stadspark een stedelijk plateau uitgewerkt. Gekozen wordt voor een tunnelversie met als basis 2x1 rijstrook voor het doorgaande verkeer in de lengterichting van de ring zelf, met een aantal varianten in de afslagstroken (deel tunnel 2x2). Het stedelijke bestemmingsverkeer blijft wel bovengronds, met bijzondere aandacht voor de ontsluiting van het plateau met de ziekenhuissite, het park en eventuele nieuwe stedelijke ontwikkelingen van een transferium met parkeerfaciliteiten en een belangrijk regionaal overstappunt voor het openbaar vervoer- op korte termijn met een nieuwe terminal voor streekbussen, op langere termijn met een hoofdhalte voor de regionale tramlijn).

Voor de ontsluiting van het plateau worden 2 opties naar voor geschoven. Er wordt geopteerd voor de optie met grootste leesbaarheid van de verkeersorganisatie en de laagste verkeersbelasting op het stedelijk plateau. Deze optie voorziet de mogelijkheid voor een vlotte voetgangers- en fietsontsluiting tussen de stad en de centrale as van het Stadspark. Er is een sterke ruimtelijke continuïteit tussen het stadspark en de stad ter hoogte van het ziekenhuis en de school.

## GEWESTPLAN

Kaart 4



1 gebouwen Stedelijk Handelsschool

2 gebouwen Stedelijke groendienst



## 4 JURIDISCHE CONTEXT

### 4.1 Het gewestplan

#### kaart 4: gewestplan

Het gewestplan Turnhout (KB 30.09.77) is van toepassing. Het hele stadspark en de percelen die onderwerp uitmaken van dit BPA, zijn gelegen in gebied voor dagrecreatie.

Hierna wordt aangegeven wat volgens de omzendbrief 8 juli 1997 (omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 en de decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994) in deze gebieden wordt vooropgesteld.

Definitie gebied voor dagrecreatie:

- De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren;
- De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

Een school en de gemeentelijke plantsoendienst horen dus niet thuis binnen deze bestemmingszone, maar worden gerekend tot de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Definitie gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen:

- Zone bestemd voor voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld;
- Onder andere toegelaten in deze zone: sport- en spelinfrastructuur, begraafplaatsen, onderwijsinstellingen, stortterreinen,...



## 4.2 Vergunningen

### A. Handelsschool:

Op 06.05.1971 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een handelsschool op het perceel sectie O nr 743 a (bouwvergunning 20.630/C).

Op 22.09.1975 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van prefab-klaslokalen op het perceel sectie O nr 743 b (bouwvergunning 20.630(1)/C).

Op 27.04.1977 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de handelsschool op het perceel sectie O nr 743 c (bouwvergunning 166.774/C).

Op 30.06.1980 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de handelsschool op het perceel sectie O nr 743 f.(bouwvergunning 166.774(1)/C).

Op 18.05.1981 wordt een verlenging verkregen van de vorige vergunning met één jaar (vergunning 166.771(1)/C).

Op 25.03.1992 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een sanitair blok op het perceel sectie O nr 743 n (vergunning 166.774(5)).

Op 10.12.2002 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de bestaande prefab gebouwen op het perceel sectie O nr 743 r. In de beslissing is er een verwijzing naar het op te maken BPA. De vergunning is tijdelijk. De prefablokallen dienen te worden verwijderd voor 1 januari 2010 of te worden vervangen door volwaardige constructies.

### B. Stedelijke groendienst:

De tuinierswoning langs de Steenweg op Tielen werd volgens de gegevens van het kadaster in 1944 in gebruik genomen. De bouwplannen ontbreken in het archief van de Stad Turnhout. Vermoedelijk was de ontwerper van het stadspark, Jos Ritzen, de architect.

Op 10.10.1975 werd een vergunning verleend voor de afbraak van een vervallen schuur en het oprichten van een magazijn voor voertuigen op het perceel sectie O nr 347 a. (vergunning 127.114/C).

Op 09.10.2001 werd een vergunning verleend voor het afbreken van bestaande serres en het bouwen van een nieuwe serre op het perceel sectie O nr 782 c. Dit gebeurde na een (mondelijke) belofte vanwege het Stadsbestuur dat door middel van een BPA de bestemming zal worden aangepast.



### 4.3 Eigendom

Het stadspark is volledig in handen van het stad Turnhout.

### 4.4 Voetweg / atlas van buurtwegen

In het BPA zijn geen officiële voetwegen gelegen die zijn opgenomen in de atlas van de buurtwegen.

### 4.5 Waterlopen

Ten zuiden van de gebouwen van de Stedelijke Handelsschool ligt een waterloop van de 3<sup>de</sup> categorie: nr. 9.16 (Kasteelloop).

### 4.6 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Binnen de watertoets komen de volgende aspecten aan bod: hemelwaterberging en infiltratie, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, watervoorziening, waterafhankelijke natuurwaarden en waterzuivering en riolering.

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

#### Veiligheid:

De verschillende zones van het stadspark vallen niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

#### Infiltratie/ hemelwaterberging

Vooraf voor de handelsschool gelden grote verharde oppervlaktes. Ook op de daken van de gebouwen is er geen infiltratie.

Volgende inspanningen dienen geleverd te worden:

- Beperken van de bebouwde en verharde oppervlakten.
- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.



- Opvang en herbruik van hemelwater (cf gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening). Minimale aansluiting van wc en/of buitenkraan. Tevens dient nagegaan in hoeverre regenwater bruikbaar is in productieproces en/of onderhoud.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat.
- Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan.
- De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren (bebouwde zone in functie van het groenbeheer van het domein, parkeerzone) op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider gebeuren.
- Een buffervolume van minimum 25 m<sup>3</sup> per 1000 m<sup>2</sup> aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.

#### Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollige) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven. Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook [www.waterloketvlaanderen.be](http://www.waterloketvlaanderen.be)).

#### Oppervlaktewaterkwantiteit

Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie

#### Waterafhankelijke natuur

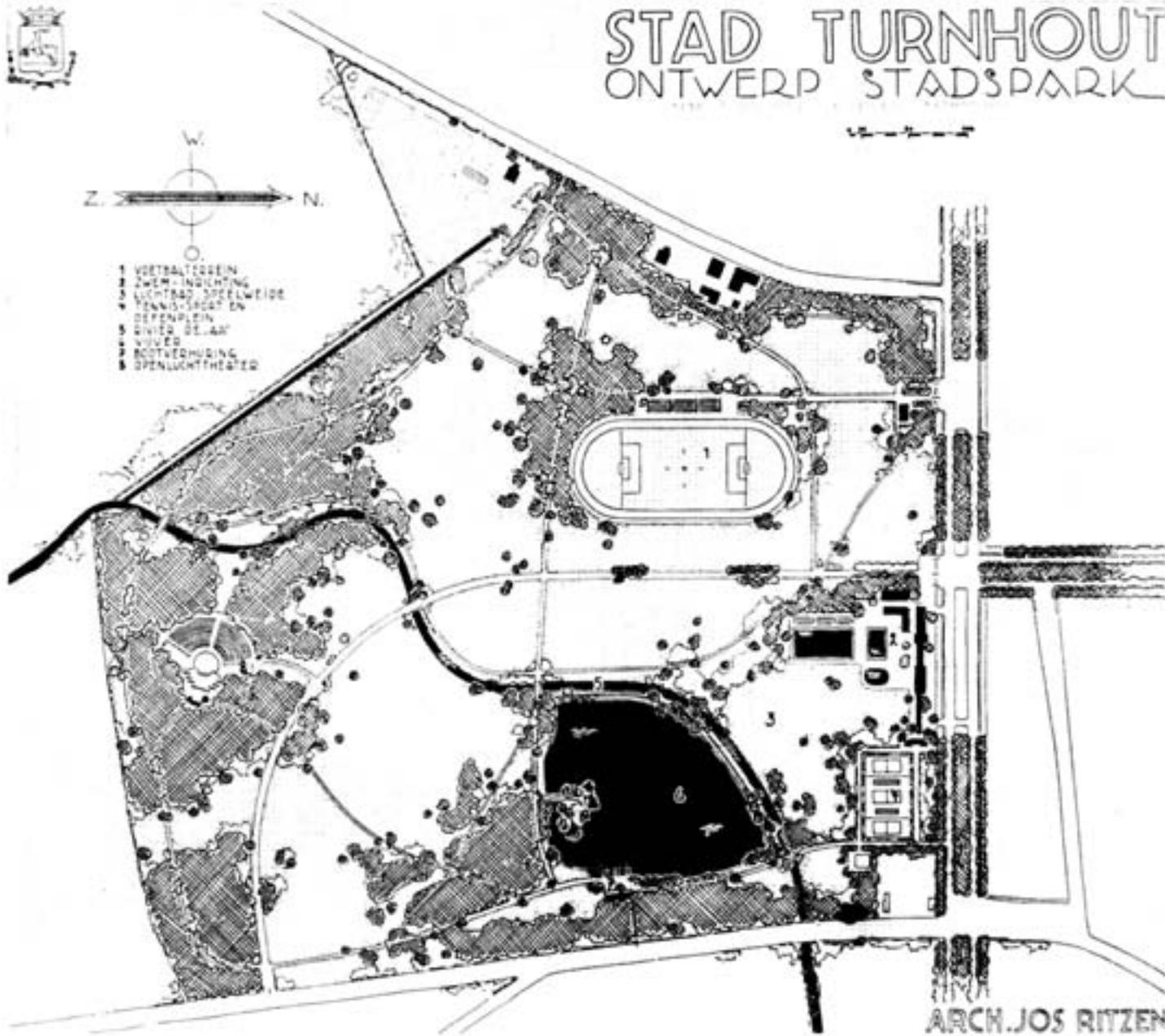
Niet van toepassing.

#### Waterzuivering

Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie.

# STAD TURNHOUT

## ONTWERP STADSPARK



BPA Eilanders

ONTWERP STADSPARK 1939

Kaart 5



Stad Turnhout



Foto 1: sfeerbeeld stadspark



Foto 2: hoofdreef van het park



Foto 3: tuinierswoning langs de steenweg

## 5 ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### kaart 5: ontwerp stadspark 1939

Het Turnhoutse stadspark is, samen met de Ringlaan, aangelegd naar een ontwerp van de Turnhoutse architect Ritzen in de jaren '30. Over het grondgebied van Turnhout treft men slechts één dergelijk parkdomein aan. Het beeldbepalende karakter van het park is hoog, met zijn engelse parkaanleg en bebouwing en bebossing aan de randen. Typisch voor het park zijn ook de zicht-assen en de afwisseling tussen open en gesloten.

Het stadspark fungeert als sportcentrum (tennispleinen, zwembad, atletiekpiste, ...) en recreatiegebied (park met dreven, vijver, de Aa, rozenperken, graspleinen). Ritzen ontwierp als onderdeel van het park ook enkele basisinfrastructuren. De verschillende accommodaties (taverne, kleedhokjes, sanitair, ...) zijn ondergebracht in eenvoudige bakstenen volumes met schild- en zadeldaken (Vlaamse pannen) met regionalistische inslag. In het westen van het park werden in dezelfde stijl, een woning en een bloemisterij voorzien voor de tuinier van de stad Turnhout.

Vanaf de jaren '70 werden verschillende nieuwe functies verspreid over het park ingeplant, nl. de stedelijke handelsschool, een kleuterschool en later een sporthal. De woning van de tuinier werd aangevuld met enkele gebouwen voor de stedelijke groendienst. De gebouwenclusters liggen sindsdien als enclaves in het oorspronkelijke park. De verschillende clusters hebben eigen toegangen.

De handelsschool is gelegen in de uiterste noordwesthoek van het park. Ze wordt ontsloten via de Parklaan en de Steenweg op Tielen. De in- en uitrit van de parking bevindt zich aan de Steenweg. De twee toegangen aan de Parklaan, waar zich ook de hoofdkom bevindt, worden enkel gebruikt door voetgangers en fietsers. Dit werd zo opgelegd in de bouwvergunning voor het bouwen van de school in 1971. De school bestaat uit een groot hoofdgebouw. Dit gebouw kende verschillende kleine uitbreidingen en er werden verschillende prefab-volumes aan toegevoegd.

De gebouwen van de plantsoendienst zijn gelegen langs de Steenweg op Tielen. De cluster wordt ontsloten vanaf deze Steenweg en wordt doorkruist door een bospad. De cluster omvat de woning van de tuinier en bijgebouwde garage, bergplaats en refter van de stedelijke groendienst en een hernieuwde serre. De oorspronkelijke woning van de tuinier is nog steeds in gebruik als woning.

Recent werd een korfbalveld aangelegd en een nieuwe voetbaltribune voorzien op de plaats van de oude tribune. Vanaf de Tielensteinweg werd een 2e toegang tot de tribune voorzien door het bestaande bos (scheiding supporters bezoekers en thuisploeg).





Foto 4: handelsschool



Foto 5: handelsschool



Foto 6: handelsschool



Foto 7: parkdreef met parking



Foto 8: handelsschool



Foto 9: handelsschool



Foto 10: toegang via de steenweg op Tienen



Foto 11: gebouwen stedelijke groendienst



Foto 12: 2<sup>e</sup> toegang voetbal



Foto 13: stedelijke groendienst



Foto 14: korfbalveld en voetbaltribune





Foto 15: berging en garagebox bij tuinierwoning



Foto 16: opslag afval en materialen groendienst



Foto 17: opslag afval en materialen groendienst



Foto 18: opslag materialen en kwekerij



Foto 19: privé-tuin bij tuinierswoning



Foto 20: geprivatiseerd pad

## 6 KNELPUNTEN EN POTENTIES

De bestaande situatie is historisch gegroeid. Door inplanting van verschillende gebouwenclusters werden delen van het park ingenomen en verwaterde de oorspronkelijke park- en padenstructuur gedeeltelijk. In 1977 komen de gebouwen van de handelsschool en de plantsoendienst volgens het gewestplan in zone voor dagrecreatie te liggen. Vanaf dan zijn de gebouwen zonevreemd. Het korfbalveld en de voetbaltribune zijn wel zone-eigen.

Verschillende gebouwen die vanaf 1975 worden voorzien zijn opgetrokken uit minderwaardige materialen: verschillende prefab klaslokalen bij de handelsschool, het magazijn bij de plantsoendienst.

Ondertussen wordt ook het park rondom de bebouwing meer en meer ingenomen. Ten zuiden van de gebouwen van de stedelijke groendienst wordt parkruimte ingenomen voor opslag van materialen en afval, en voor het kweken van beplanting. De zone rondom de woning van de tuinier wordt meer en meer geprivatiseerd. Een groot deel van de zone langs de Steenweg op Tielen werd ingericht als privé-tuin, er werd een berging en garage bijgebouwd en een historisch pad werd afgesloten. Het geheel geeft een rommelige indruk en is niet meer toegankelijk voor bezoekers.

De stedelijke handelsschool wenst op korte termijn extra overkapping van de speelplaats en extra fietsenstalling met overkapping, op lange termijn wenst men de huidige prefab klassen te vervangen door volwaardige bebouwing. Deze ingrepen zouden ook ruimtelijk een verbetering betekenen, maar zijn momenteel gezien de zonevreemdheid onmogelijk.



## 7 VISIE

Het is de bedoeling de bestaande activiteiten voldoende ruimte te geven en tegelijk de beleefbaarheid van het park opnieuw te verhogen.

Om in de toekomst problemen met vergunningsaanvragen te vermijden kan de bestemming van de verschillende gebouwenclusters worden omgezet in zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Hierbij zal nauwkeurig een perimeter worden afgebakend waarbinnen de gebouwen kunnen uitbreiden. Het is belangrijk dat de clusters niet nog meer ruimte gaan innemen en dat het stadspark niet verder wordt versnipperd en ingenomen.

Het is belangrijk dat de verschillende paden toegankelijk zijn voor parkbezoekers zodat het park doorwaadbaar blijft. De paden moeten functioneel en recreatief hun rol kunnen vervullen.

Vanaf de paden en ontsluitingswegen moet het park worden ervaren/beleefd als een aaneengesloten stedelijke groenruimte.

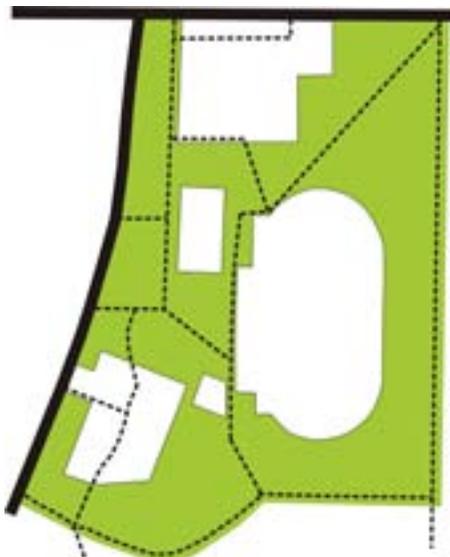
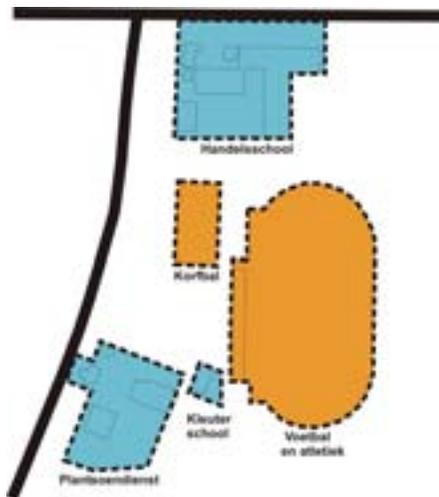


## 8 INRICHTINGSCONCEPTEN EN STRUCTUURSCHETS

### 8.1 Inrichtingsconcepten

#### Clusters

De verschillende clusters worden logisch en duidelijk afgebakend (handelsschoolcluster, stedelijke groendienst cluster). De afbakening bepaalt waar de gemeenschapsfunctie eindigt en het park begint. Binnen deze perimeter wordt de bestemming meer in detail vastgelegd. Er worden zones voorzien voor uitbreiding van de gebouwen, voor verharde en onverharde buitenruimte. Op andere plaatsen worden buffers opgelegd naar wegen of paden toe.



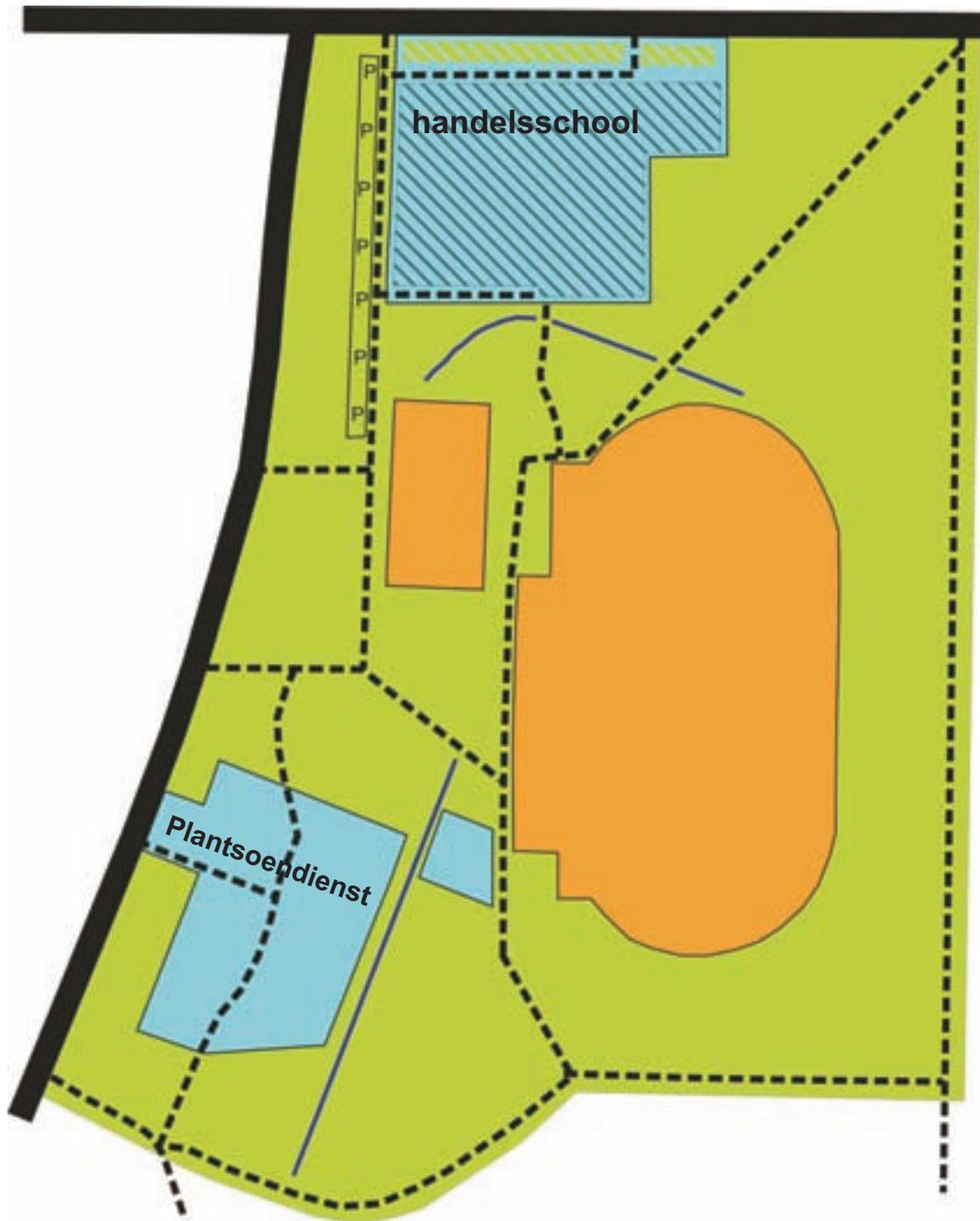
#### Paden en Groene randen

De paden in het park blijven behouden, worden duidelijk afgebakend en opengesteld voor het publiek. De paden doen dan tegelijk dienst als wegen voor wandelaars en fietsers om het park te doorkruisen als voor de toegang tot en verbinding van de verschillende clusters.

De ruimte rondom de clusters wordt maximaal bewaard als groene parkruimte en zorgt voor eenheid. De 'groene randen' zorgen ervoor dat de clusters gebufferd worden naar de ontsluitingswegen en paden toe. (De tuinerwoning langs de steenweg op Tielen is wel zichtbaar naar de Steenweg op Tielen.)

## STRUCTUURSCHETS

Kaart 6





## **8.2 Structuurschets**

### **kaart 6: structuurschets**



## 9 TECHNISCHE FICHE

Het BPA heeft een oppervlakte van **16,230 ha**.

In de tabel hieronder wordt de oppervlakte en het aandeel ten opzichte van het BPA per bestemmingszone weergegeven.

### A. Handelsschool

	<b>artikel</b>	<b>opp. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
1	Zone voor school	7049	80,2
2	zone voor toegang en verharde wegenis	510	5,8
3	Zone voor groenbuffer	1231	14
	<b>totaal</b>	<b>8790</b>	<b>100,0</b>

### B. Stedelijke groendienst

	<b>artikel</b>	<b>opp. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
3	Zone voor groenbuffer	1447	19,4
4	Zone voor parkbebouwing	228	3,1
5	Zone voor tuin	963	13
6	Zone voor opslag en bebouwing	3490	46,9
7	Zone voor toegang en verhard plein	917	12,3
8	Zone voor openbare voet- en fietswegenis	395	5,3
	<b>totaal</b>	<b>7440</b>	<b>100,0</b>



## 10 OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN

De voorschriften van het BPA Eilanders zullen bij inwerkingtreding van het BPA de volgende voorschriften van het gewestplan vervangen:

### ***Gebied voor dagrecreatie***

*De **recreatiegebieden** zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.*

*De **gebieden voor dagrecreatie** bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.*

16844 m<sup>2</sup> gebied voor dagrecreatie wordt omgezet in:

- zone voor school (7049 m<sup>2</sup>);
- zone voor toegang en verharde wegenis (510 m<sup>2</sup>);
- zone voor groenbuffer (2678 m<sup>2</sup>);
- zone voor parkbebouwing (228 m<sup>2</sup>);
- zone voor tuin (963 m<sup>2</sup>);
- zone voor opslag en bebouwing (3490 m<sup>2</sup>);
- zone voor toegang en verhard plein (917 m<sup>2</sup>);
- zone voor openbare voet- en fietswegenis (395 m<sup>2</sup>);