Toelichtingsnota

RUP binnenstad

herziening verruimd B.P.A. en twee RUP's

stad Sint-Truiden | augustus 2018 | DEFINITIEF ONTWERP

OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

Sint Truiden

colofon
project: herzienings-RUP binnenstad
opdrachtgever: STAD SINT-TRUIDEN
opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 Berchem-Antwerpen |
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

1. Inleiding ... 5

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ... 7

3. Plannings- en beleidscontext ... 10

4. Plannen en regelgeving met verordenend kader ... 14
4.1. Gewestplan ... 14
4.2. Verruimd BPA binnenstad en twee gedeeltelijke herzienings-RUP's ... 14
4.3. Gemeentelijke B.P.A.'s en RUP's ... 14
4.4. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen ... 14
4.5. Bouwmisdrijven ... 14
4.6. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ... 15
4.7. Gewestwegen en goedgekeurde rooilijnplannen ... 15
4.8. VEN-gebieden ... 15
4.9. Habitat- en vogelrichtlijngebieden ... 16
4.10. Vegetatiewijziging ... 16
4.11. Unesco - werelderfgoed ... 16
4.12. Beschermd erfgoed ... 17
4.13. Atlas van de buurtwegen ... 20
4.14. Milieueffectenrapportage op planniveau ... 20
4.15. Ruimtelijke veiligheidsrapportage op planniveau ... 21
4.16. Mobiliteitstoets ... 22

5. Andere relevante plannen en documenten ... 23

6. Watertoets ... 30

7. Geplande projecten ... 32

8. Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen ... 34

9. Visie en concept ... 35

10. Gebiedsgerichte onderzoeken ... 42
10.1. Versterking van de handel, vooral in het kernwinkelgebied ... 42
10.2. Parkeren in de binnenstad ... 53
10.3. Overgangen in kroonlijsthoogten ... 56
10.4. Dichtheid en bouwhoogten in projectzones ... 57
10.5. Gevels en isolatie-eisen ... 64
10.6. Doorgangen door bouwblokken en projectzones ... 64
10.7. Waardevolle panden ... 67
10.8. Sites met bouwovertredingen ... 73
10.9. Te herstructureren gebied (achter) Cicindria (Witzusterklooster) ... 73
10.10. Andere aanpassingen aan voorschriften ... 74
10.11. Actualiseringen van het grafisch plan ... 76

11. Mobiliteitstoets ... 76

12. Vertaling naar het RUP 80
12.1. Grafisch plan 80
12.2. Voorschriften: algemeen 80
12.3. Bestemmingsvoorschriften 80
12.4. Inrichtingsvoorschriften 82
12.5. Beheersvoorschriften 84
12.6. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en gemandateerde werkgroep van de GECORO / kwaliteitskamer 84
12.7. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen 85
12.8. Planschade en planbaten 85
12.9. Indicaties voor ruimtebalansen 86
12.10. Onteigeningsplan 86
12.11. Recht van voorkoop 86

Bijlage 1 - onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage (plan-MER-screening) 87
Bijlage 2 - beslissing Dienst MER tot ontheffing van plan-MER 88
Bijlage 3 – beslissing Dienst Veiligheidsrapportering 90
Bijlage 4 - Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn 92
Bijlage 5 - Waardevolle panden 98

Kaartenlijst

Kaart 1 situering op de topokaart 5
Kaart 2 situering op de luchtfoto 5
Kaart 3 gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden 7
Kaart 4 gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad 7
Kaart 5 verruimd BPA Binnenstad en herzieningen (MB dd. 4 december 1997, herzieningen BD 16 december 2004 en 30 april 2008) 14
Kaart 6 beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten 17
Kaart 7 historische kaarten stadscentrum sint-truiden 17
Kaart 8 uittreksel landschapsatlas 23
Kaart 9 uittreksel biologische waarderingskaart 24
Kaart 10 waardevolle panden 24
Kaart 11 ruimtelijke visie water in de stad 29
Kaart 12 watertoets - waterlopen en overstromingskaart 30
Kaart 13 watertoets - overstromingsgevoeligheid 30
Kaart 14 watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid 31
Kaart 15 watertoets - infiltratiegevoeligheid 32
Kaart 16 watertoets - erosiegevoeligheid 32
Kaart 17 zoneringsplan 32
Kaart 18 schematisch grafisch plan 80
Kaart 19 percelen met recht van voorkoop 88
kaart 20 register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie 92

1. Inleiding

1.1. Situering en inhoud

kaart 1 situering op de topokaart
kaart 2 situering op de luchtfoto

Het verruimd B.P.A. (Bijzonder Plan van Aanleg) Binnenstad is in 2004, samen met de verruimde B.P.A.'s Stationskwartier en Veemarkt, een eerste maal gedeeltelijk herzien (goedkeuring door de bestendige deputatie op 16/12/2004). Daarbij zijn vooral in de stedenbouwkundige voorschriften een aantal detailpunten uitgezuiverd, onderling tussen deze plannen terug op elkaar afgestemd en waar nodig correcties doorgevoerd; voor één plek in de binnenstad is toen ook het bestemmings- en bebouwingsplan aangepast. In 2008 is het verruimd B.P.A. een tweede maal gedeeltelijk herzien.

In de periode sindsdien hebben zich op zes andere plekken in de binnenstad (potentiële) ontwikkelingen aangediend waarvoor de bestemmingen en voorschriften van het verruimd B.P.A. evenmin het meest optimale kader blijken te bieden. En op een plek is het zinvol een gedeelte dat bij de oorspronkelijke goedkeuring van het verruimd B.P.A. is geschrapt mee in het plan op te nemen. Derhalve heeft het stadsbestuur besloten om het verruimd B.P.A. opnieuw te herzien. Van deze gelegenheid wordt ook gebruik gemaakt om nog enkele naar voor gekomen onduidelijke, weinig werkbare of te weinig beschermende bepalingen uit de voorschriften of bepalingen waar hogere overheden in andere RUP's bedenkingen bij hebben geformuleerd ook hier aan te passen. En daarmee het RUP te vereenvoudigen, ook qua voorstellingswijze, en het vlotter hanteerbaar te maken voor de stedelijke dienst ruimtelijke planning en de vergunningverlening. Navolgend overzicht in hoofdstuk 10 geeft deze punten aan en maakt tegelijk duidelijk dat de thans voorgestelde herziening van de voorschriften opnieuw detailelementen van de voorschriften betreft en dat de opbouw, de grote inhoudelijke lijnen van de visie (zie hoofdstuk 9) en het merendeel van de detailregelingen in de voorschriften onverkort overeind blijven.

Situering

Volgende thema's komen op vraag van het stadsbestuur in dit globaal herzienings-RUP aan bod: de **integratie** van het verruimd B.P.A. en de verschillende eerdere herzienings-RUP in één RUP, ruimtelijke instrumenten ter **versterking van de handel in het kernwinkelgebied.** De ruimtelijke neerslag van het **parkeerbeleid** (en de bijhorende parkeervoorschriften) zou eerst ook aan bod komen, maar dit is nu alleen nog het geval voor het collectief parkeren; het gebouwgebonden parkeren wordt nu in de stedenbouwkundige verordening opgenomen.
Het plan voorziet ook initiatieven voor het behoud van het historisch karakter door allerhande stimulerende maatregelen en enkele gepaste regels m.b.t. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen. Ook komen onderdelen van het Waterplan in aanmerking om mee te worden opgenomen.
Deze toelichtingsnota geeft, voortbouwend op eerder gevoerd overleg (bijv. over de versterking van het kernwinkelgebied) analyses en voorstellen van oplossing voor deze thema's.

Daarnaast is er de problematiek van de **terrassen**. Sinds de laatste herziening is deze niet / nauwelijks meer geregeld in het verruimd B.P.A. / RUP, maar wel in de verordening. Dit wordt opgenomen in dit RUP.

Enkele kengetallen

De Truiense binnenstad kenmerkt zich door :
ca. 56 ha oppervlakte
ca. 1.625 woningen / huishoudens (2011)
ca. 2.980 bewoners (2011)
ca. 595 handelszaken (42.000 m²) (2013)
ca. 90 beschermde monumenten
ca. 100 leegstaande bovenverdiepingen boven winkels.

Plangebied

Het plangebied van het dit RUP (ca. 56 ha) wordt begrensd door de buitenzijde van de historische wallen van Sint-Truiden.

Voor de afbakening van het plangebied worden de perceelsgrenzen, volgens het GRB (2015), gehanteerd.

1.2. Aanpak

In een eerste periode (2013-2014) zijn, na een grondige ruimtelijke analyse, verschillende delen van het plangebied het onderwerp van een zoektocht naar de potenties en de draagkracht van het plangebied. Via het ontwerpend onderzoek en op basis van gesprekken met verschillende actoren en plaatsbezoeken aan andere wonen-boven-winkelprojecten, zijn programma's gedefinieerd, visies uitgekristalliseerd en alternatieven geformuleerd.
Het resultaat is een wervend beeld voor een vooropgestelde ontwikkeling. Het voorontwerp expliciteert de achterliggende visies en krijtlijnen, zonder te pretenderen een blauwdruk te zijn voor een gedetermineerde eindtoestand.
Over deze verschillende onderdelen is meermaals overleg met de stedelijke diensten en met het College gevoerd.
In een tweede periode (2015) zijn de werkzaamheden, in overleg met de ambtelijke werkgroep, gericht op de vertaling van de potentieonderzoeken in een grafisch plan en toelichtingsnota.
Tot slot is voorontwerp 3 voorgelegd aan de hogere planningsoverheden in een structureel overleg en zijn meerdere versies van voorontwerp 4 met de stadsdiensten en beleidsmensen besproken. Voorontwerp 4 is ook met de GECORO en op een infomoment voor bewoners en handelaars besproken. In voorontwerp 5 zijn een aantal vereenvoudigingen doorgevoerd en werden het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verder verfijnd. Een aparte plan-MERscreeningsnota op basis van dat voorontwerp heeft de plan-MERscreeningsronde doorlopen. In de verdere voorontwerpen zijn nog kleine wijzigingen aan diverse projectzones aangebracht en is ook de vormgeving van het grafisch plan aangepast. Voorontwerp 10 is in januari 2018 aan een plenaire vergadering voorgelegd.
Het ontwerp van het RUP heeft van 12 april tot 11 juni 2018 in openbaar onderzoek gelegen. De GECORO heeft hierover op 12 juli haar advies gegeven.

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden werd bij besluit van de deputatie goedgekeurd op 31/8/2017 en bevat de krachtlijnen waarop het RUP binnenstad steunt. Hiermee is het structuurplan uit 2000 gedeeltelijk herzien.

2.1. Band met de gewenste ruimtelijke structuur

kaart 3 gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden

Het RUP binnenstad beoogt het optimaliseren van de verordenende mogelijkheden om het stadscentrum van Sint-Truiden uit te bouwen tot een levendige, vermengde woon-, winkel- en verzorgingsstad. Het RUP geeft daarmee expliciet uitvoering aan het eerste conceptelement voor de gewenste ruimtelijke structuur dat in het **richtinggevend deel** is opgenomen (blz. 81). Dit conceptelement luidt als volgt :

1. **Verdichten van de kernstad als een begrensde woon-, winkel- en verzorgingsstad.**
   Omleiding (N80/N3) en spoorweg vormen hier de grenzen. Daarbuiten liggen enkele afgebakende randwijken. Het winkelgebeuren in Sint-Truiden situeert zich binnen de kernstad, met accent op de binnenstad, en wat de grootwinkels betreft aan de randen van die kernstad. De as Staaien - station - binnenstad - Brustempoort is het regionale handelscentrum; de grootwinkels worden aan de beide uiteinde ervan geconcentreerd, met de hoofdgrootwinkelboulevard aan Ringlaan / Hasseltsesteenweg-zuid en een ondersteunende cluster aan Tiensesteenweg. Het gedeelte van de handelsas in de binnenstad, het kernwinkelgebied van Stapelstraat – Luikerstraat (en in het bijzonder Luikerstraat), wordt als motor van het regionale handelscentrum sterker uitgebouwd.
   Binnenstad, Stationskwartier en Begijnhof vormen de kern van het cultureel-toeristische potentieel van de gemeente en worden met aantrekkelijke wandelroutes tussen de attractiepunten verder uitgebouwd.
   Het wonen wordt hier voor alle bevolkingsgroepen door inbreidings- en renovatieprojecten versterkt. De woonomgevingen worden opgewaardeerd door een kwaliteitsvolle heraanleg; vooral de stedelijke pleinen en de buurtpleinen krijgen hierbij aandacht. Gespreid over de kernstad worden aantrekkelijke en uitdagende speelruimten en ontmoetingsplekken voor kinderen, tieners en jongeren ingebouwd.
   De kernstad beschikt, goed gespreid, over twee parken: het bestaande stadspark en het nieuw uit te bouwen Cicindriapark in Sint-Pieter.
   De stadsrand langsheen de omleiding krijgt, zowel qua bebouwing als openbaar domein, een duidelijk en krachtig beeld.
   (…)

kaart 4 gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad

Het RUP zet voor dit centrale gedeelte van de kernstad ook de verschillende conceptelementen en de gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad, die in het richtinggevend deel is opgenomen, mee om in een verordenend kader en ondersteunen daarmee de aangegeven acties ter versterking van het stedelijk gebied (p. 89-94).

Aanvullend op voornoemd conceptelement en de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente geven volgende elementen detaillerend de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernstad en daarbinnen van de binnenstad aan:

- ontwikkeling van een cultuuras tussen Begijnhof en Sint-Pieter, aansluitend op deze in de binnenstad
- uitbouw van de zes groene schakels tussen de binnenstad, randwijken en langparkeerterreinen en de open ruimte en kerkdorpen van het ommeland
- versterking van Cicindria als drager van een noord-zuid groene band doorheen de kernstad
- versterking van de binnenstadsrand langs de vesten met een krachtig en duidelijk beeld van groenwand en poorten.
- invoering en voelbaar maken van de hiërarchische verkeerstructuur in de kernstad met regionale verbindingswegen aan de rand en enkele ontsluitingsstraten die aantakken op een binnenstadssingel en de hoofdstraten van de binnenstad.

Daarnaast is in de herziening van het ruimtelijk structuurplan de **woningprogrammatie** geactualiseerd. De woningprogrammatie wordt meer uitgewerkt op doelgroepen en op toekomstgerichte woningtypes en bijhorende woonomgevingen, en dit mede ter ondersteuning van kleinschalige (sociale) projecten in sommige dorpen en van creatieve, hoogwaardige projecten in de binnenstad en de kernstad. Ook een startbasis voor monitoring van de grote woonprojecten in het kleinstedelijk gebied, en dus ook in de binnenstad, wordt toegevoegd.
Ten informatieve titel is de overzichtstabel van de grote woonprojecten uit het informatief deel van het herziene gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hierna, wat betreft de voorraad in projectzones in de binnenstad, weergegeven.

overzicht woonprojecten in kleinstedelijk gebied (binnenstad) °

wijk / naam	vloeroppervlakte °°	geraamde bijkomende woningen	stavaza begin 2016	verwachte planning
tot 2007 bestemd				
binnenstad				
achter cicindria	6350	51	nog te starten	vaag plan
bogaardenklooster	3720	30	gerealiseerd	
naast bogaardenklooster	3530	28	gerealiseerd	
ex-stadswerkhuis Zoutstraat	4210	34	gerealiseerd	
voormalige rijkswacht	4680	37	gerealiseerd	
Sint-Anna	20700	166	nog te starten	concreter plan
totaal potentieel bijkomende woningen in kleinstedelijk gebied		1434		
na 2007 bestemd				

binnenstad
geen

totaal potentieel bijkomende woningen
in kleinstedelijk gebied 860

---

in de pijplijn
binnenstad
geen

totaal potentieel bijkomende woningen
in kleinstedelijk gebied 727

° alleen woonprojectzones die in 2007 nog niet gerealiseerd waren en die min. 25 woningen bevatten

gerekend aan 125 m²/won

°° volgens goedgekeurde BPA's /RUP's, met onderscheid tot 2007, na 2007 en in procedure/pijplijn

°° als min. en max. vloeroppervlakte, dan gemiddelde

2.2. Band met de ruimtelijke kernbeslissingen

Daarnaast realiseert dit RUP mee een aantal bindende bepalingen uit het **bindend deel**. Het betreft met name :

- nr. 1 met selectie van structuurbepalende elementen
- *nr. 4: het gefaseerd ontwikkelen van een reeks nieuwe woonlocaties in de woonzones, met accent op het stedelijk gebied*
- nr. 9 over mogelijkheden en regels voor vermenging van bedrijven in woonzones
- nr. 11: de oost-west gerichte handelsas in de kernstad en uitlopers in de randstad versterken en verder uitbouwen
- nr. 15: ondersteunen van hergebruiksmogelijkheden voor historisch-monumentale gebouwen met erfgoedwaarde
- *nr. 23: verdere bescherming van de beeldbepalende gebouwen.*

Het voorgestelde RUP binnenstad geeft dus **duidelijk uitvoering aan het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** van Sint-Truiden.

3. Plannings- en beleidscontext

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997. Op 17 december 2010 is de meest recente partiële herziening definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden bekrachtigd bij decreet van 25 februari 2011.

Het richtinggevend gedeelte geeft een gewenste ruimtelijke structuur voor het Vlaamse grondgebied. De essentie van deze gewenste ruimtelijke structuur is gevat in de bindende bepalingen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, waarvan niet kan worden afgeweken. Het RSV vormt het kader bij de opmaak van het provinciale en het gemeentelijk structuurplan.

Relevante inhoudelijke aspecten

Sint-Truiden is voor delen van het grondgebied geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Sint-Truiden is als stedelijk gebied automatisch ook geselecteerd als economisch knooppunt.

Als doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied gelden:
- vrijwaren van de essentiële functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op niveau van het buitengebied)
- tegengaan van versnippering van de open ruimte
- groeien binnen de kernen
- versterking van de open ruimte door de functies landbouw, natuur en bos
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
- gebiedsgerichte ruimtelijke ordening op basis van het fysisch systeem.

Haspengouw als geheel wordt als een van de gave landschappen in Vlaanderen geselecteerd, waar het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en -componenten voorop staan.

In de ruimtelijk-natuurlijke structuur worden de rivieren en beken als dragende elementen beschouwd en hebben zij een ontwikkelingsperspectief als open ruimte voor water(berging), natuur en ingepaste landbouw.

Geconcludeerd kan worden dat de opties van dit RUP binnenstad niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van het RSV (en met de (recente) herziening(en) daarvan).

De Vlaamse overheid werkt aan een nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat het RSV zal vervangen.

3.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Op 12 februari 2003 keurde de Vlaamse regering het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg goed. De herziening ervan in uitvoering van de recente herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 16 mei 2012 en goedgekeurd bij ministerieel besluit op 23 juli 2012.

Het richtinggevend gedeelte van het provinciaal structuurplan geeft aan welke ontwikkelingen wenselijk zijn op het provinciaal grondgebied. Dit resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur. Het richtinggevend gedeelte is bindend voor de provincie, hiervan kan moeilijk afgeweken worden, en wordt aangegeven in de bindende bepalingen die horen bij het ruimtelijk structuurplan.
Het provinciaal structuurplan vormt een kader bij de opmaak en herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Relevante inhoudelijke aspecten

Sint-Truiden maakt deel uit van de hoofdruimte Haspengouw en Voeren. Deze hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn structurele en te versterken dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ter ondersteuning daarvan kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau - bijvoorbeeld plattelandstoerisme - worden gestimuleerd.

Onder meer Sint-Truiden functioneert als een sterk centrum voor heel de hoofdruimte en de kleine kernen daarin. Dat vraagt om een breed kleinstedelijk voorzieningenaanbod zonder specialisatie, een radiale bereikbaarheid vanuit het ommeland en een goede aantakking op het hoofdwegennet.

Het netwerk van rivier- en beekvalleien is voor de hoofdruimte erg structuurbepalend. Het netwerk van hoeven en kastelen wordt ingeschakeld in een laagdynamisch toeristisch-recreatief netwerk.

Sint-Truiden maakt deel uit van de deelruimte Herk en Gete die in de provincie een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing heeft. Daarnaast heeft zij een beperkte residentiële functie door het dicht netwerk van linten. Klein- en regionaal stedelijke gebieden horen in dit gebied niet thuis. Zij worden verwezen naar de stedelijke gebieden aan de rand: Hasselt, Genk en Sint-Truiden.

Voor Sint-Truiden is het ruimtelijk concept Haspengouws Demerbekken van betekenis. In dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. In het natuurlijk systeem van het Demerbekken gaat bijzondere aandacht naar het bufferen van beekgebonden habitats en het ruimtelijk ondersteunen van het integraal waterbeheer. De doortocht van de Cicindria doorheen Sint-Truiden wordt ingebed in de totaalvisie voor de open ruimte structuur van het stedelijk gebied.

De bovenloop van Cicindria is, ook voor haar doortocht door de binnenstad, geselecteerd als natte natuurverbinding nr. 68.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat van de elementen die mogelijk in dit RUP zouden kunnen worden opgenomen, er geen overlappingen zijn met een provinciale bevoegdheid en dat de inhoudelijke opties in overeenstemming zijn met deze uit het provinciale structuurplan. Voorliggend RUP is er **niet in strijd** mee.

Afbakening kleinstedelijk gebied

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere stedelijke activiteiten moeten in het kleinstedelijk gebied opgevangen kunnen worden.
In de voorstudie over de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden is een voorstel van een grenslijn voor het kleinstedelijk gebied en een actieprogramma met concrete voorstellen voor de uitvoering van de ruimtelijke aspecten van het stedelijk beleid op provinciaal niveau uitgewerkt.

Volgende programma-elementen uit de voorstudie zijn in het goedgekeurde PRUP opgenomen:
- de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Sint-Truiden, zoals voorgesteld in de voorstudie, wordt vastgelegd op perceelsniveau
- de reservatie van de stadsuitbreiding Lichtenberg, dit ter voorkoming van verdere bebouwing en het aanduiden als reservegebied voor wonen (ongeveer 900 woningen). Dit gebied sluit aan bij Luikersteenweg en maakt dus geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggend RUP.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd door de provincieraad definitief vastgesteld op 15 oktober 2008. Bij ministerieel besluit keurde de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening het ruimtelijke uitvoeringsplan op 23 december 2008 goed.

Het plangebied van voorliggend RUP is volledig gelegen in het ‘kleinstedelijk gebied’.

3.3. Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid werd op 27 maart 2009 goedgekeurd door de Vlaamse Regering en is sinds 1 september 2009 van kracht. Wijzigingen gebeurden bij decreet van 18 december 2009 en 9 juli 2010.
Enkele jaren geleden heeft het Grondwettelijk Hof de bepalingen inzake de sociale lasten van het decreet vernietigd. Meer in het bijzonder gaat het om de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod, de normen sociaal woonaanbod in plangebieden en de gebiedsspecifieke typebepalingen voor RUP’s waarin voorzien is in een sociaal woonaanbod.

De normen uit het decreet grond- en pandenbeleid met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod voor welbepaalde categorieën van bouw- en verkavelingsprojecten zijn wel overeind gebleven.

Algemeen legt de stad Sint-Truiden een verplichting tot het realiseren van 20% woningen die aan de VMSW-oppervlakte en uitrustingsnormen voldoen (zonder aan te geven wie deze moet realiseren of beheren) op bij iedere grotere woonontwikkeling (projectzone) op haar grondgebied. Ook voor de projecten die zullen gerealiseerd worden binnen het plangebied van voorliggend RUP zal deze norm gehanteerd worden.

Overeenkomstig het normale percentage uit het decreet, zal het bescheiden woonaanbod worden vastgelegd - op niveau van het RUP - op 20 procent. Voor de realisatie van dit woonaanbod en de vorm waaronder deze last zal worden opgelegd, gelden de desbetreffende bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

4. Plannen en regelgeving met verordenend kader

4.1. Gewestplan

Het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (KB 4 april 1977 en gewijzigd bij BVR in 1995 en 1996 en 2001) legt de bestemmingen op het gemeentelijk grondgebied vast.

Het grootste deel van het plangebied wordt bestemd als 'woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde', delen van de vesten als parkgebied.

Deze gewestplanbestemmingen zijn echter in het verruimd B.P.A. binnenstad verfijnd en voor sommige delen vervangen door de twee gedeeltelijke herzienings-RUP's.

4.2. Verruimd BPA binnenstad en twee gedeeltelijke herzienings-RUP's

kaart 5 *Verruimd BPA Binnenstad en herzieningen (MB dd. 4 december 1997, herzieningen BD 16 december 2004 en 30 april 2008)*

Voorliggend RUP betreft de volledige vervanging van het verruimd BPA binnenstad en de twee gedeeltelijke herzienings-RUP's daarvan. Dat bestemmingsplan werd opgemaakt met als doel het gebied binnen de vesten van Sint-Truiden te ordenen en enkele oude B.P.A.'s uit de jaren '60 te vervangen.

4.3. Gemeentelijke B.P.A.'s en RUP's

Het plangebied van dit RUP wordt nagenoeg volledig omgeven door goedgekeurde en in opmaak zijnde verruimde B.P.A.'s en RUP's: verruimd B.P.A. stationskwartier (MB 20/12/2001, en gedeeltelijk herzienings-RUP BD 16/12/2004) en RUP rijschoolstraat (BD 15/10/2014) in het westen, verruimd B.P.A. Veemarkt (MB 2/12/1998, en gedeeltelijk herzienings-RUP BD 16/12/2004) in het noorden, verruimd B.P.A. Brustempoort (BD 2005 en gedeeltelijke herziening in RUP acute ruimtelijke knelpunten BD 28/2/2013) in het zuidoosten en de B.P.A.'s Sint-Pieter A en B, thans in vervanging met het RUP Sint-Pieter (voorlopig vastgesteld 26/9/2016) in het zuiden.

4.4. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

In het plangebied van het RUP zijn drie goedgekeurde en niet-vervallen (her)verkavelingen gesitueerd; het plan juridische toestand geeft deze weer.

4.5. Bouwmisdrijven

In het plangebied van dit RUP zijn meerdere tientallen situaties met bouwovertredingen waarvan PV is opgemaakt aanwezig. De kaart juridische toestand geeft alle percelen met vastgestelde bouwmisdrijven weer :

Drie soorten situaties kunnen hierbij worden onderscheiden.

- Een behoorlijk deel betreffen overtredingen die binnen de bestemmings- en bebouwingregels van het verruimde B.P.A. (en na goedkeuring daarvan ook binnen deze van dit RUP) vallen en waar betrokkenen makkelijk een regularisatie-aanvraag voor kunnen indienen.
- Een aantal betreffen overtredingen die ruimtelijk niet te verantwoorden zijn en die ook buiten de bestemmings- en bebouwingregels van het verruimde B.P.A. (en na goedkeuring daarvan ook buiten deze van dit RUP) vallen; deze dienen verwijderd en hersteld op ene manier dat ze wel aan de voorschriften voldoen.
- Enkele bouwovertredingen zijn op zich niet ruimtelijk te verantwoorden, maar kunnen dermate worden hersteld tot een ruimtelijk verantwoorde nieuwe situatie die evenwel niet binnen de normale voorschriften van het goedgekeurde verruimd B.P.A. noch van dit RUP past; deze krijgen in dit RUP op enkele punten licht afwijkende specifieke voorschriften en de mogelijkheid tot regularisatie mits alle ruimtelijk noodzakelijke herstelingrepen worden doorgevoerd.

4.6. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Op 09/01/2003 keurde de Bestendige Deputatie de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goed. Deze verordening is gedeeltelijk herzien en goedgekeurd door BD 13/12/2007. De verordening omvat verordende regels in verband met stedenbouwkundige voorschriften, bouwkundige voorschriften en voorschriften over milieuaspecten. Voor het studiegebied zijn onder meer de bepalingen over minimumvereisten voor woningen en werkplaatsen, kavelbreedten en -grootten, reclames, verlichting en het parkeren, alsook voor de opvang, het hergebruik, de buffering en de infiltratie van hemelwaters van belang. Deze kunnen worden gevolgd of door het RUP gebiedsgericht worden vervangen. In dit geval blijven deze regels van kracht.

De verordening is de voorbije periode herzien en door de gemeenteraad goedgekeurd op 18 mei 2018; in het kader van vereenvoudiging en afstemming met de ondertussen sterk geactualiseerde Vlaams regelgeving zijn daarbij meerdere van voornoemde regels geschrapt.

4.7. Gewestwegen en goedgekeurde rooilijnplannen

Vroegere geplande rooilijnen en achteruitbouwstroken langs een aantal (vroegere) gewestwegen en gemeentewegen in het plangebied zijn door het verruimd B.P.A. binnenstad van 1997 opgeheven. Actueel gelden er, buiten dat B.P.A., geen specifieke rooilijnplannen voor straten in de binnenstad. Geen enkel pand wordt getroffen door een geplande rooilijn.

4.8. VEN-gebieden

Het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van open ruimte gebieden, waarin een specifiek beleid inzake natuurbehoud wordt gevoerd.
Het bestaat uit 125.000 ha effectief te realiseren oppervlakte grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), die door de Vlaamse regering binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het Natuurbehoudsdecreet[1] worden afgebakend. De eerste fase van de afbakening van het VEN is achter de rug. Vooralsnog werden enkel gebieden die reeds een groene bestemming hebben op het gewestplan, in de afbakening opgenomen.

[1] Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (B.S. 10 januari 1998)

Het plangebied van voorliggend RUP is niet gelegen in of in de nabijheid van een VEN-gebied.

4.9. Habitat- en vogelrichtlijngebieden

De Europese richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Hiertoe zal een Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) worden gevormd. Elk land dient daarvoor speciale beschermingszones aan te duiden.

Er bevindt zich geen speciale beschermingszone binnen of in de nabijheid van het plangebied van voorliggend RUP.

4.10. Vegetatiewijziging

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998, gewijzigd bij besluit van 19/7/2002, bepaalt dat het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen hetzij verboden is, hetzij onderworpen aan het verkrijgen van een natuurvergunning, hetzij onderworpen aan een meldingsplicht.
Kleine landschapselementen worden gedefinieerd als lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijbehorende vegetaties, waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet het resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn bermen, bomen, bosjes, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

De verbodsbepalingen in het besluit hebben betrekking op het wijzigen van holle wegen, graften, bronnen, bepaalde historisch permanente graslanden en poelen enz., ongeacht de gewestplanbestemming waarin ze zijn gelegen.

De omzendbrief van 10 november 1998 geeft een overzicht van de normale onderhoudswerken voor onder andere holle wegen, hoogstamboomgaarden, houtkanten, bermvegetaties, bomenrijen, hagen enz.

De wijziging van vegetaties en kleine landschapselementen is, in de ‘groene’ bestemmingen, in de agrarische gebieden met bijzondere waarde of met ecologisch belang en sinds 2002 ook in de andere agrarische gebieden (gewone of met landschappelijke waarde) aan het bekomen van een natuurvergunning onderworpen.

4.11. Unesco - werelderfgoed

De belforttoren van het stadhuis op de Grote Markt werd in 1999 op de werelderfgoedlijst van UNESCO geplaatst als onderdeel van (in 2005 ook met Noord-Franse belforten uitgebreid) geheel ‘*Belforten in België en Frankrijk’* met 26 Vlaamse belforttorens, 7 Waalse torens en 23 Noord-Franse.

Kaart 6 geeft dit weer.

Naast enkele plichten is de opname op de werelderfgoedlijst in de eerste plaats een erkenning van de universele waarde van het erfgoed. De internationale bescherming die de

Werelderfgoedconventie regelt, is slechts een aanvulling van de beschermingsplicht die een land zelf heeft. Iedere staat die het verdrag ondertekende, heeft in de eerste plicht de identificatie, de bescherming, het behoud en de overdracht naar volgende generaties van het werelderfgoed dat op zijn grondgebied is gelegen, te verzekeren. De staat moet daarbij alles doen wat binnen zijn mogelijkheden ligt. Het nakomen van deze verplichting wordt slechts op een impliciete manier gehandhaafd. Indien niet voldoende zorg wordt besteedt ter bescherming en behoud van het erfgoed, kan de site van de werelderfgoedlijst worden geschrapt of op de lijst van bedreigd werelderfgoed worden geplaatst. Voor de belforttoren van Sint-Truiden betekent dit dat een ineffectieve bescherming of verval van het erfgoed een mogelijke schrapping van het geheel van Belgische en Franse belforten met zich meebrengt. Als onderdeel van het stadhuis werd de toren het voorbije decennium in afspraak met Onroerend Erfgoed gerestaureerd.

Het voorontwerp-RUP is dan ook doorgesproken met Ruimte & Erfgoed – onroerend erfgoed. De Vlaamse administraties hebben nog geen perimeter omheen het Belfort afgebakend. Daar er geen zichtlijnen van binnen de binnenstad op de Belforttoren zijn, zijn het alleen de Grote Markt en Groenmarkt waar zorgvuldig met bebouwing in functie van het werelderfgoed moet worden omgegaan en die zo gaaf mogelijk moeten worden gehouden / gemaakt. Ook bij alle hogere gebouwen in de binnenstad is dit het geval. Een document dat de effecten van het RUP op het Belfort weergeeft, zal, indien dit in de procedure vereist is, voorgelegd worden aan UNESCO voor advies.

4.12. Beschermd erfgoed

kaart 6 *beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten*
kaart 7 *historische kaarten stadscentrum Sint-Truiden*

In 2015 verving het erfgoeddecreet het landschapsdecreet uit 1996.

Er zijn drie beschermde stadsgezichten aanwezig binnen het plangebied van voorliggend RUP of in de nabijheid ervan:

Beschermd stadsgezicht:
- Korensteeg en de panden, Grote Markt 43 en 44 met omgeving
- Plankstraat: zogenaamde ‘Academiezaal’ met de voormalige abdijsite als omgeving.
- Minderbroedersstraat: minderbroederskerk, stadswal, resterende kloostergebouwen en tuin van het klooster.

Volgende beschermde monumenten (99 panden in totaal) zijn in het plangebied van het RUP gelegen:
- Onze-lieve-Vrouw-Ten Hemelopnemingskerk
- Refugiehuis van Averbode (gevel Clockemstraat 5) Zuidvleugel Sluisberg en oostvleugel
- Voormalig klooster der Bogaarden (Diesterstraat)
- Abdijkerk van het klein seminarie en de overblijfselen van de voormalige Sint-Trudoabdij en de Academiezaal
- Sint-Martinuskerk (toren) + neo-Romaanse kerk.
- Voormalige Refugiehuis van de abdij van Herkenrode (gevel) (Schepen Dejonghstraat)
- Voormalig Klooster van de Cellebroeders, Schepen Dejonghstraat 20
- Stadhuis en Belfort
- Sint-Gangulfuskerk
- Onze-Lieve-Vrouwbasiliek

- Voormalig Kapucijnenklooster met Sint-Annakapel (Clement Cartuyvelsstraat 10)
- Pand Minderbroedersstraat 6
- Minderbroederskerk
- Stadswal
- Pand Grote Markt 45 (De vier Heemskinderen)
- Beekstraat 28
- Breendonkstraat 32
- Breendonkstraat 41 (De Waterhond) - 43
- Clement Cartuyvelsstraat 3
- Clement Cartuyvelsstraat 5-5a
- Clement Cartuyvelsstraat 11
- Clement Cartuyvelsstraat 33
- Clockemstraat 1 ‘In de dry cronen’
- Diesterstraat 66
- Gootstraat 1, 3, 5 vakwerkgebouwen met gemeenschappelijke achterkoer
- Gootstraat 11
- Gootstraat 13
- Gootstraat 15
- Grote Markt 10 ‘De Wolf’
- Grote Markt 16
- Grote Markt 17 ‘Het Hert’
- Grote Markt 18 ‘De Arend’
- Grote Markt 20 ‘De Gulden Lelie’
- Grote Markt 54 ‘In den Bonten osch’
- Grote Markt 55 ‘De Walvis’
- Grote Markt 65
- Grote Markt 66
- Hamelstraat 6-8
- Hamelstraat 18
- Hamelstraat 21
- Hamelstraat 29
- Hamelstraat 31
- Heilig Hartplein 1
- Houtmarkt 7
- Luikerstraat 10
- Luikerstraat 15
- Luikerstraat 16-16a-16b
- Luikerstraat 21 ‘De Gulden Haen’
- Luikerstraat 35
- Luikerstraat 37
- Luikerstraat 43
- Luikerstraat 45
- Luikerstraat 47
- Luikerstraat 49
- Luikerstraat 51
- Luikerstraat 56
- Minderbroedersstraat 4
- Minderbroedersstraat 6
- Plankstraat 11
- Plankstraat 13
- Plankstraat 16

- Ridderstraat 2 ‘In de Rode Engel’
- Ridderstraat 4
- Ridderstraat 11
- Ridderstraat 23
- Ridderstraat 25
- Ridderstraat 26
- Ridderstraat 27/29
- Ridderstraat 30
- Ridderstraat 34
- Ridderstraat 36
- Ridderstraat 40
- Schepen Dejonghstraat 5
- Schepen Dejonghstraat 7
- Schepen Dejonghstraat 12
- Schepen Dejonghstraat 14, 16, 20, 22, 24, 26
- Schepen Dejonghstraat 27
- Schepen Dejonghstraat 29
- Schepen Dejonghstraat 31
- Stapelstraat 6
- Stapelstraat 25 Voormalige hospitaalkapel Sint-Augustinus
- Stapelstraat 70
- Stenaartberg 1
- Tiensevest 23
- Tiensevest 25 ‘De Zoutkist’
- Zoutstraat 14.

Bijgevoegde kaart geeft een overzicht van de goedgekeurde stadsgezichten in relatie tot de beschermde monumenten voor de binnenstad.

Ankerplaatsen

Volgens het decreet kan de Vlaamse regering een landschap, dat van algemeen belang is omwille van zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele of ruimtelijk-structurerende waarde, aanduiden als ankerplaats. Onder het begrip ankerplaats wordt in het decreet verstaan: een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaal-typische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving. Met andere woorden: de ankerplaatsen behoren tot de meest waardevolle landschappen in Vlaanderen.

Het decreet bepaalt verder dat ankerplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en daardoor beschermd worden als erfgoedlandschap.
Een erfgoedlandschap wordt in het decreet beschreven als een ankerplaats of een deel ervan die volgens de procedures van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zijn aangeduid in de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg.
Door de aanduiding als erfgoedlandschap kan de Vlaamse overheid een onderhouds- en/of landschapspremie uitkeren voor instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeterings-werkzaamheden (art. 33).

In en nabij het plangebied is geen ankerplaats aanwezig.

Archeologische sites

Recent (16/2/2017) is de ‘Benedictijnenabdij Sint-Truiden’ als archeologische site beschermd (ID 14394).

4.13. Atlas van de buurtwegen

Een net van officieel erkende buurtwegen is aanwezig in de verschillende delen van de gemeente.

Binnen het plangebied zijn er echter geen buurt- of voetwegen gelegen, er omheen wel (zie onderstaand uittreksel uit de atlas van de buurtwegen). Het betreft de buurtwegen nrs. 31 (westzijde), 64 (zuidzijde), 74 (oostzijde en 77 (noordzijde).

4.14. Milieueffectenrapportage op planniveau

Het decreet van 8 mei 2009 voorziet dat bij de opmaak van elk RUP waarvoor niet onmiddellijk wordt gekozen een plan-MER op te maken wordt gescreend of het plan mogelijk dermate betekenisvolle milieueffecten zou kunnen hebben dat de opmaak van een plan-MER waarin deze grondiger worden bestudeerd, geëvalueerd en waar zo nodig milderende maatregelen kunnen worden voorgesteld, noodzakelijk wordt. Hierover dient advies van een reeks overheidsinstanties gevraagd en levert de bevoegde dienst Milieueffectenrapportage van de Vlaamse Overheid uiteindelijk een geïntegreerd advies dat aangeeft of een plan-MER al dan niet noodzakelijk is.

Elementen en opties voor het RUP die bij de screening van belang zijn voor het plangebied zijn de volgende:

- de aanwezige BWK-eenheden in twee delen van de vesten, die zowel in gewestplan, verruimd B.P.A. als voorliggend RUP een groene bestemming hebben. Het RUP voorziet, net als het verruimd B.P.A. de bescherming van een reeks waardevolle bomen en de ontharding en vergroening van een reeks binnengebieden van bouwblokken in de binnenstad en heeft daardoor eerder een positief effect op de discipline fauna en flora
- een aantal maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de bestaande gewestelijke verordening zijn vervat, zijn noodzakelijk opdat het effect op de waterhuishouding door de voorziene projecten in het plangebied, neutraal is (zie ook hoofdstuk 6)
- de voorziene mogelijkheden ter versterking van het kernwinkelgebied en het wonen in de binnenstad worden in het weefsel geïntegreerd, zijn in belangrijke mate ook reeds in het verruimd B.P.A. voorzien (ze verschuiven vooral)
- een aantal aan het RUP gekoppelde bestemmingswijzigingen brengen mogelijk planbaten/planschade met zich mee. Deze toelichtingsnota bevat een register met aanduiding van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De voorgenomen onteigeningen gekoppeld aan voorliggend RUP zijn beperkt in aantal en in oppervlakte en zullen in een afzonderlijke procedure volgens het nieuwe onteigeningsdecreet worden doorlopen. Het RUP veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline stoffelijke goederen
- het RUP beschermt aanvullend de beschermde monumenten en stadsgezichten en een reeks waardevolle panden die niet in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed zijn opgenomen en legt beperkte specifieke regels vast voor de belforttoren die als werelderfgoed is erkend. Het RUP veroorzaakt uitsluitend positieve effecten voor de discipline cultureel erfgoed
- het RUP maakt een beperkte transformatie van het landschapsbeeld, de landschapsstructuur- en beleving mogelijk. Alles samengenomen zorgt het RUP echter wel voor een positief effect voor deze discipline
- voor zover thans inschatbaar, geven zelfs de maximale ontwikkelingen die het RUP toelaat / aanmoedigt geen significant negatieve effecten op het vlak van mobiliteit. Gezien de verkeersgeneratie en het voorziene aantal parkeerplaatsen sporen met het gemeentelijk mobiliteitsplan en de standstill aan publieke parkeerplaatsen daarin, is aan het RUP alleen een mobiliteitstoets in deze toelichtingsnota gekoppeld.

Er kan geconcludeerd worden dat het thans voorliggende ontwerp-RUP geen (negatieve) betekenisvolle effecten op het milieu in de brede zin heeft. Het bevat immers geen MER-plichtige activiteiten en ordent het gebied in hoofdzaak voor een reeds aanwezige ontwikkeling en de verbetering daarvan. Uit voorgaande paragraaf blijkt ook dat de doorgevoerde wijzigen alleen neutrale of positieve effecten hebben voor het milieu. De opmaak van een plan-MER is, tenzij de bevoegde administratie hierover anders zou oordelen, niet noodzakelijk. De reacties van adviesinstanties op de doorlopen adviesronde bevestigen dit.
Het verzoek tot ontheffing van de plan-MER-screening (en ook de beslissing van de dienst MER) zijn in bijlage bij deze toelichtingsnota toegevoegd.

4.15. Ruimtelijke veiligheidsrapportage op planniveau

Het Besluit houdende regels inzake Ruimtelijke Veiligheidsrapportage (BVR 26/01/2007) verplicht de afweging tot eventuele opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij de opmaak van een RUP, en in voorkomend geval de opmaak daarvan zelf. Het besluit voorziet een set van criteria en selectiecriteria ter beoordeling van deze rapportageplicht.

In het plangebied is thans geen SEVESO-inrichting aanwezig.

In het RUP zijn enkele tientallen aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien, met name woonzones en zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze aandachtsgebieden zijn gelegen binnen een straal van 600 tot 1.400 m rond een van de drie SEVESO-inrichtingen die Sint-Truiden telt, gelegen. De afstand tot de overige 2 bedraagt ca. 1,5 km. Evenwel is er voor elk van deze aandachtsgebieden minstens een strook bestaande woningen in bestemd woongebied tussen het aandachtsgebied en het SEVESO-bedrijf aanwezig.

Gelet op deze score in de gestelde criteria kan geconcludeerd worden dat er voor dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage noodzakelijk is. Het advies van de dienst Veiligheids-rapportering, dat bij de plan-MER-screening is gevraagd, bevestigt dit. Dit advies is als bijlage bij deze toelichtingsnota gevoegd.

4.16. Mobiliteitstoets

Een bijzonder onderdeel van de milieueffecten van dit RUP zijn de effecten inzake mobiliteit. Deze komen in de plan-MERscreening mee aan bod.

In functie van de plan-MER-screening bevat deze toelichtingsnota (zie hoofdstuk 11) een beperkte mobiliteitstoets, waarvan de conclusies mee in de plan-MER-screening zijn ingewerkt.

5. Andere relevante plannen en documenten

5.1. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

Het GNOP onderscheidt prioritaire zones voor natuurontwikkeling. Deze vallen grotendeels samen met de grote gehelen natuur en de natuurverbindingsgebieden die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn aangeduid.

Het GNOP vermeldt heel wat soortgerichte acties en maatregelen voor tal van planten en dieren. Over de (natuur in de) binnenstad doet het GNOP geen uitspraak.

5.2. Fysisch systeem

Op de fysische systeemkaart worden de kenmerken van de bodem en het reliëf samengevoegd. Het geeft een beeld van de globale ligging van de bodems. Het plangebied is echter door de vele en historische bebouwing volledig als antropogeen aangeduid; informatie over het fysisch systeem beperkt zich dus tot het reliëf en de waterlopen.

5.3. Landschapsatlas

kaart 8 uittreksel landschapsatlas

De Landschapsatlas[2] geeft een overzicht van historisch waardevolle elementen in het landschap. De atlas is waardevol als inventaris en bestaat uit een cartografisch gedeelte en een beschrijving van de elementen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en relictzones. De atlas bevat méér dan de wettelijk beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, maar heeft geen juridische waarde.

Volgende relicten uit de landschapsatlas komen voor in het plangebied.

Puntrelicten:
- P70XXX: Academiezaal en abdij
- P70XXX: Minderbroederskerk

Lijnrelicten:
- L70100: Cicindria

Ankerplaatsen:
geen

Traditioneel landschap:
Geen.

5.4. Archeologisch erfgoed

De Centrale Archeologische Inventaris voor Vlaanderen (Geopunt) geeft vele gekende archeologische sites in en op afstand rond het studiegebied aan.

[2] Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen, 2001

Daarbovenop is recent (19/2/2016) de volledige historische kern van Sint-Truiden, dit is de binnenstad plus Menten De Horneplein en Vissegatstraat, vastgesteld als archeologische zone (ID 140054). Dit houdt in dat voor projecten met meer dan 100 m² ingrepen in de bodem (of op percelen van meer dan 300 m²) een archeologienota moet worden opgemaakt en dat de aanbevelingen hieruit, na bekrachtiging van de nota door de bevoegde erfgoedinstantie (Onroerend Erfgoed of de erfgoedgemeente) dienen gevolgd.

Dit RUP doet verder geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de wetgeving met betrekking tot de bescherming van het archeologisch erfgoed.
Het is aangewezen ondergrondse constructies in de binnenstad (ten met name ondergrondse parkeergarages) zo veel mogelijk te bundelen.

5.5. Biologische waarderingskaart

kaart 9 uittreksel biologische waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart zijn twee delen van de vesten aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Dit is binnen het systeem dat de BWK toepast een relatief lage waardering. De noordelijke zone (het volledige stadspark) is als kasteelpark (kp) gekarteerd; de zuidelijke zone (vesten tussen Stapelstraat en Naamsestraat) als weg + berm (kb).
Beide zones zijn publiek domein in beheer van de stad en reeds in het verruimd B.P.A., maar ook in voorliggend RUP als openbare groene ruimte bestemd.

5.6. Waardevolle bebouwing

kaart 10 waardevolle panden

Volgende 266 bestaande gebouwen in het plangebied worden beschreven in de Vlaamse de inventaris van het onroerend erfgoed[3] :

- Hospitaal voor Mannen Abdijstraat 45-57
- Neoclassicistisch burgerhuis Beekstraat 10-12
- Burgerhuis Beekstraat 14
- Burgerhuis Beekstraat 26
- Burgerhuis Beekstraat 34
- Neoclassicistisch burgerhuis Beekstraat 5
- Reeks stadswoningen Beekstraat 50-58
- Burgerhuis Beekstraat 6-8
- Kruikensteeg Beekstraat zonder nummer
- Stadswoning Breendonkstraat 10
- Stadswoning Breendonkstraat 12
- Pastorie Breendonkstraat 32
- Stadswoning Breendonkstraat 35
- Burgerhuis Breendonkstraat 37-39
- Twee burgerhuizen Breendonkstraat 38-40
- Twee burgerhuizen Breendonkstraat 58-60
- Winkel Breendonkstraat 64
- Burgerhuis Capucienessenstraat 2-4
- Kapucijnenklooster en kloosterkerk Sint-Antonius Clement Cartuyvelsstraat 10-12

[3] Inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld op 9 november 2014 door de administrateur-generaal van het VIOE. Rechtsgevolgen opname op de lijst van geïnventariseerde panden: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/rechtsgevolgen

- Burgerhuis Clement Cartuyvelsstraat 11
- Notariswoning met kantoren Clement Cartuyvelsstraat 29-31
- Burgerhuis Clement Cartuyvelsstraat 3
- Classicistisch herenhuis en dienstgebouwen Clement Cartuyvelsstraat 5
- Benedictijnenabdij Diesterstraat 1
- Hoekhuis Diesterstraat 14A
- Burgerhuis Diesterstraat 16
- Neoclassicistisch herenhuis Diesterstraat 18
- Hoekhuis Diesterstraat 20
- Stadswoning Diesterstraat 21
- Classicistisch burgerhuis Diesterstraat 25
- Seminarie van de abdij Diesterstraat 44, Breendonkstraat 41
- Hoekhuis met twee winkelpuien Diesterstraat 52
- Gevelsteen Diesterstraat 56
- Burgerhuis Diesterstraat 62-64
- Klooster van de zusters van het Heilig Graf van Jeruzalem, Diesterstraat 66
- Vakwerkgebouwen Gootstraat 1-5
- Stadswoningen Gootstraat 11-13
- Reeks woningen Gootstraat 21-25
- Hoekhuis De Gulden Hand Grote Markt 1
- Huis De Wolf Grote Markt 10
- Huis De Blauwen Steen Grote Markt 12
- Huis De Blauwen Hond Grote Markt 13
- Burgerhuis Voetboghenhuys Grote Markt 16
- Hoekhuis Het Hert Grote Markt 17
- Herenhuis De Arend Grote Markt 18
- Huis De Gulden Lelie Grote Markt 20
- Huis De Valck Grote Markt 23
- Huis De Seeldraaier Grote Markt 24
- Burgerhuis van 1802 Grote Markt 25
- Huis De Dry Coninghen Grote Markt 26
- Hoekhuis In de Ster Grote Markt 27
- Hoekhuis De Fonteyne Grote Markt 28
- Burgerhuis Grote Markt 29
- Huis De Rode Leeuw Grote Markt 3
- Huis De Grote Bock Grote Markt 30
- Huis Het Schip Grote Markt 33
- Huis In den Sleutel Grote Markt 34
- Huis Het Papegaaiken Grote Markt 41
- Huis De Vier Heemskinderen Grote Markt 45
- Winkel met houten pui Grote Markt 48
- Huis De Kelder Grote Markt 5
- Burgerhuis Grote Markt 50
- Huis Gulden Waeghe Grote Markt 53
- Huis In den bonten osch Grote Markt 54
- Huis De Walvis Grote Markt 55
- Huis De Rosencrans Grote Markt 56
- Burgerhuis Grote Markt 57
- Huis In het Wit Cruys Grote Markt 59
- Huis Het Cornet Grote Markt 6
- Hoekhuis Grote Markt 63
- Winkels in neotradionele stijl Grote Markt 65, 66
- Collegiale kerk Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaart Grote Markt 67
- Stadhuis van Sint-Truiden Grote Markt 68
- Neoclassicistisch burgerhuis Grote Markt 7
- Twee burgerhuizen Hamelstraat 12-14
- Burgerhuis Hamelstraat 18
- Burgerhuis Hamelstraat 29-31
- Burgerhuis Hamelstraat 32-36, 36A
- Burgerhuis Hamelstraat 33
- Stadswoning Hamelstraat 35
- Winkel Hamelstraat 37
- Burgerhuis Hamelstraat 39
- Burgerhuis met winkelpui Hamelstraat 45

- Hamelstraat 6-8
- Burgerhuis gedateerd 1653 Heilig-Hartplein 1
- Burgerhuis Heilig-Hartplein 4
- Burgerhuis Heilig-Hartplein 5
- Burgerhuis Heilig-Hartplein 6
- Stadswoning Houtmarkt 15
- Stadswoning Houtmarkt 23
- Stadswoning Houtmarkt 3
- Stadswoning Houtmarkt 30
- Burgerhuis Houtmarkt 41
- Refugiehuis van de predikheren van Maastricht Houtmarkt 7
- Winkel Luikerstraat 1
- Burgerhuis gedateerd 1651/1946 Luikerstraat 10
- Burgerhuis Luikerstraat 12
- Herenhuis Luikerstraat 15
- Classicistisch burgerhuis Luikerstraat 16
- Classicistische stadswoning Luikerstraat 17
- Herenhuis Luikerstraat 18
- Stadswoning Luikerstraat 19
- Huis De Gulden Haen Luikerstraat 21
- Burgerhuis Luikerstraat 23
- Burgerhuis Luikerstraat 25
- Winkel Luikerstraat 34
- Burgerhuis van 1764 Luikerstraat 35
- Classicistisch burgerhuis Luikerstraat 37
- Burgerhuis Luikerstraat 40
- Stadswoning Luikerstraat 42
- Burgerhuis met Mariabeeld Luikerstraat 45
- Herenhuis Luikerstraat 47-49
- Neoclassicistisch herenhuis Luikerstraat 5
- Classicistisch herenhuis Luikerstraat 51
- Classicistisch burgerhuis Luikerstraat 54
- Stadswoning van 1664 Luikerstraat 56
- Stadswoningen Luikerstraat 58-62
- Stadswoning Luikerstraat 66
- Huis Het Beerken Luikerstraat 73
- Classicistisch burgerhuis Luikerstraat 8
- Neoclassicistische woning Luikerstraat 9
- Burgerhuis Meinstraat 1
- Drie stadswoningen Meinstraat 3-5, 4
- Hoekhuis Minderbroedersstraat 11
- Reeks burgerhuizen Minderbroedersstraat 13-17
- Stadswoning Minderbroedersstraat 18
- Burgerhuis Minderbroedersstraat 19
- Stadswoning Minderbroedersstraat 20
- Burgerhuis Minderbroedersstraat 22
- Twee burgerhuizen Minderbroedersstraat 24-26
- Stadswoning Minderbroedersstraat 35-37
- Hoekhuis van 1715 Minderbroedersstraat 36
- Classicistisch burgerhuis Minderbroedersstraat 4
- Stadswoning Minderbroedersstraat 40
- Huis In Sint-Franciscus Minderbroedersstraat 48, Luikerstraat 43
- Herenhuis Minderbroedersstraat 6
- Minderbroedersklooster, kloosterkerk en stadswal Minderbroedersstraat zonder nummer, 5
- Herberg In de Dry Cronen Clockemstraat 1
- Neoclassicistisch burgerhuis Clockemstraat 10
- Afspanning Clockemstraat 18
- Bigebouw herberg Clockemstraat 3
- Neoclassicistisch burgerhuis Clockemstraat 48
- Refugiehuis van de abdij van Averbode Clockemstraat 5 + 5A
- Stadswoning Nieuwpoort 3
- Herenhuis Plankstraat 13
- Dekenij Plankstraat 16

- Twee stadswoningen Plankstraat 19-21
- Winkel Plankstraat 27
- Burgerhuis Plankstraat 7
- Neoclassicistisch hoekhuis Ridderstraat 1
- Stadswoning met houten winkelpui Ridderstraat 11
- Schutterslokaal Ridderstraat 18
- Huis In de Rode Engel Ridderstraat 2
- Classicistisch burgerhuis Ridderstraat 24
- Burgerhuis Ridderstraat 25
- Burgerhuis Ridderstraat 27 / 29
- Burgerhuis Ridderstraat 3
- Neoclassicistisch herenhuis Ridderstraat 30
- Herenhuis Ridderstraat 34-36, 40
- Stadswoning Ridderstraat 4
- Stadswoning Ridderstraat 6
- Burgerhuis Ridderstraat zonder nummer (= 23)
- Neoclassicistisch herenhuis Schepen Dejonghstraat 12-14
- Refugiehuis van de abdij van Herkenrode Schepen Dejonghstraat 16
- Klooster Cellebroeders Schepen Dejonghstraat 20-26
- Twee burgerhuizen Schepen Dejonghstraat 27-29
- Burgerhuis Schepen Dejonghstraat 31
- Eclectisch burgerhuis Schepen Dejonghstraat 43 (verkeerdelijk benoemd als 43A)
- Burgerhuis Schepen Dejonghstraat 45
- Neoclassicistisch burgerhuis Schepen Dejonghstraat 5
- Neoclassicistisch burgerhuis Schepen Dejonghstraat 68-70
- Neoclassicistisch herenhuis Schepen Dejonghstraat 7
- Twee burgerhuizen Schepen Dejonghstraat 9-11
- Parochiekerk Sint-Gangulfus Sint-Gangulfusplein zonder nummer
- Neoclassicistisch burgerhuis Stapelstraat 1
- Burgerhuis Stapelstraat 10
- Eclectisch burgerhuis Stapelstraat 12
- Stadswoningen Stapelstraat 14-16
- Burgerhuis Stapelstraat 2-4
- Drie burgerhuizen Stapelstraat 22
- Hoekhuis Stapelstraat 22
- Burgerhuis Stapelstraat 23
- Reeks neoclassicistische burgerhuizen Stapelstraat 24-26, 30, 35, 36, 76-78, 84, 92-94
- Hospitaalkapel Sint-Augustinus Stapelstraat 25
- Stadswoning Stapelstraat 32
- Hoekhuis Stapelstraat 49-51
- Hoekhuis Stapelstraat 53
- Burgerhuis Stapelstraat 55-57
- Herenhuis Stapelstraat 6
- Eclectisch herenhuis Stapelstraat 61
- Neoclassicistisch burgerhuis Stapelstraat 7
- Burgerhuis gedateerd 1650/1947 Stapelstraat 70
- Stadswoning Stapelstraat 8
- Twee burgerhuizen Stapelstraat 96-98
- Parochiekerk Sint-Maarten Stapelstraat zonder nummer
- Oorlogsmonument Stapelstraat zonder nummer
- Neoclassicistisch herenhuis Stenaartberg 1
- Dorpswoning in leem Tiensevest 23
- Huis De Zoutkist Tiensevest 25
- Burgerhuis gedateerd 1836 Tiensevest 4
- Herenhuis Villa Orphée Tiensevest 8
- Classicistisch herenhuis Zoutstraat 14
- Winkel Zoutstraat 16
- Stadswoning gedateerd 1653 Zoutstraat 18-20
- Stadswoning met winkelpui Zoutstraat 22
- Burgerhuis Zoutstraat 32

- Herenhuis Villa De Raam Zoutstraat 67.

De waardevolle panden die werden overgenomen uit de 'inventaris van het bouwkundig erfgoed' vormen de basis voor eventuele wettelijke beschermingen.

Daarnaast worden ook meerdere panden, veelal uit latere perioden dan die de Vlaamse Inventaris behandelt (interbellum en jaren '50 en '60), vanuit terreininventarisatie aangeduid om te worden opgenomen in het RUP met dezelfde inrichtingsvoorschriften als de geïnventariseerde panden: het gebiedsgericht onderzoek (punt 10.8) en bijlage 5 geven deze weer. Criteria op basis waarvan deze selectie is gebeurd zijn :

- aanvullend en meer gespreid over het plangebied
- alle panden die positief beeldbepalend zijn voor hun omgeving (schoonheid / bepalen mee eigenheid en identiteit van de wijk / voorbeeld voor de omgeving)
- die streekeigenheid uitdrukken
- die nog voldoende authenticiteit hebben
- die een integriteit uitstralen.

Een oorspronkelijke selectie aan waardevolle panden, mede samengesteld aan de hand van terreinbezoek met Onroerend Erfgoed, is ook gescreend aan de hand van de zes criteria die Onroerend Erfgoed in de handleiding 'Inventariseren van bouwkundig erfgoed' aangeeft, nl. zeldzaamheid, authenticiteit, leesbaarheid, representativiteit, ensemblewaarde en context-waarde. Ze maken ook voorwerp uit van een specifiek advies van GECORO en van een bijzondere bespreking met het College.

De toegevoegde waardevolle panden worden opgenomen in bijlage 2 van de stedenbouwkundige voorschriften met vermelding van de waardevolle elementen en van de beoordeling van die panden met criteria van Onroerend Erfgoed.

In het RUP wordt de bescherming van deze gebouwen als waardevol pand geregeld conform de nieuwe aanpak waarvoor het stadsbestuur naar aanleiding van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, kiest en die gaandeweg ook in andere RUP's in Sint-Truiden zal worden ingevoerd. Deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het gebouw zijn waarde te danken heeft moet rekening worden gehouden en dat vervangende nieuwbouw is toegelaten wanneer de nieuwbouw op die plek aantoonbaar in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande en mits de bestaande kroonlijsthoogte en volume evenwel het maximum zijn. Voor panden die in de Vlaamse erfgoedinventaris zijn opgenomen is behoud zeker het uitgangspunt en is vervangende nieuwbouw weinig gewenst.

Voor de waardevolle panden in dit plangebied wordt, gelet op de wens van de stad tot ontvoogding als erfgoedgemeente, in de regel geen advies meer aan Onroerend Erfgoed gevraagd en ook niet meer gegeven. De stedelijke administratie organiseert zich om tegen de goedkeuring van dit voor dit aspect erg belangrijke RUP met de nodige expertise terzake advies te verlenen bij vergunningsaanvragen met betrekking tot waardevolle panden.
Het zou de kwaliteitsvolle renovatie van de door de stad geselecteerde waardevolle panden ondersteunen mochten deze, net als de panden uit de Vlaamse Inventaris, ook onder soepelere energienormen vallen.
Om de renovatie van waardevolle panden te ondersteunen zal de stad de invoering van een eigen subsidiëring van gevelrenovaties van geselecteerde waardevolle panden onderzoeken.

5.7. Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het eind 2014 goedgekeurde herziene gemeentelijk mobiliteitsplan selecteert grote delen van de rand van de binnenstad (Diestersteenweg, Spaansebrugstraat, Naamsevest, Tichelrijlaan) als lokale wegen type II of (inter)lokale ontsluitingswegen. Bij lokale wegen II primeert de verzamelfunctie op lokaal niveau, het toegang geven. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie.

Wat het fietsnetwerk betreft kruist het recreatief fietsroutenetwerk vanuit het Speelhof (fietsknooppunt 189) van noord naar zuid de binnenstad en andere functionele routes van west naar oost.
De belangrijkste optie die bij de herziening van het mobiliteitsplan is ingevoerd, en die een impact heeft op de binnenstad, is de invoering op termijn van een enkelrichting **stadsboulevard / parkeerroute.** De parkeerroute is een hoofdroute en fungeert als een grote rotonde rondom het centrum. Voornoemde straten zullen samen met de Speelhoflaan deel uitmalen van de parkeerroute. De enkelrichting verloopt in tegenwijzerzin en de verkeerssoorten worden maximaal gescheiden. De route zal ook functioneren als verdeelroute naar parkeerplaatsen.
Daarnaast is ook het invoeren van een **standstill in het aantal publieke parkeerplaatsen** (op het openbaar domein en in parkeergarages voor zover het parkeerplaatsen voor stadsbezoekers en niet voor buurtbewoners betreft en geen gebouwgebonden parkeerplaatsen) in het stadscentrum – hetgeen kan vertaald worden als in en rond de binnenstad – een nieuwe optie met effect op het plangebied.

5.8. Water in de stad

kaart 11 ruimtelijke visie water in de stad

Onder deze noemer formuleert de Watering van Sint-Truiden een reeks principes en projectvoorstellen om water opnieuw sterker beleefbaar te maken in de stad. Voor het plangebied van dit RUP worden volgende projecten naar voren geschoven:

- De realisatie van een waterpartij bij de kruising van de vesten aan Sint-Anneke en van daar uit het eventueel openleggen als goot en beek van Trudobronbeek langsheen de westelijke vesten en doorheen het stadpark (met een zuiveringszone in het klein park).
- Het beleefbaar maken van Cicindria als goot in Abdijstraat en met een transparant straatdek en wateropvang in Ursulinenstraat en Beekstraat.
- Het opwaarderen en beleefbaar maken van de Abdijmolen in Abdijstraat en de bron van Adelardus aan Meinstraat / Abdijplein.

5.9. Sint-Truiden - Abdijstad

Met het plan ‘Sint-Truiden Abdijstad - actieplan voor de integrale en geïntegreerde ontsluiting van de religieuze as Sint-Truiden’, opgemaakt i.o.v. het Provinciaal Centrum voor Cultureel Erfgoed (PCCE) en de stad Sint-Truiden, heeft als doel het erfgoed in Sint-Truiden op een hedendaagse manier te ontsluiten en te gebruiken.

In het actieplan wordt gepleit voor een aantal aanpassingen op ruimtelijk en architecturaal vlak van het Begijnhof en delen van de binnenstad zodat binnen de gehele site een beter evenwicht wordt verkregen tussen wonen, erfgoed en toerisme.

5.10. Stedelijk woonbeleidsplan

De stad is gestart met de opmaak van een stedelijk woonbeleidsplan. Dit zal de ruimtelijke aspecten met betrekking tot wonen die in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan zijn vervat aanvullen met andere belangrijke aspecten aangaande het wonen. Eén daarvan betreft het sociaal woonaanbod.

In de binnenstad zijn thans, na de realisatie van het project Ursulinnen in totaal 163 sociale huurwoningen aanwezig. Ten opzichte van de totale woningvoorraad (1.625 huishoudens in 2014) betreft dit 10,0 %. Er zijn momenteel geen nieuwe sociale huisvestingsprojecten in de binnenstad in voorbereiding.

6. Watertoets

kaart 12 watertoets - waterlopen en overstromingskaart

Volgens het decreet integraal waterbeleid (DIW) dient bij elk RUP een watertoets uitgevoerd en moet rekening gehouden worden met de beginselen en doelstellingen van dat decreet.

Op het plan juridische toestand alsook op het grafisch plan worden de waterlopen gelegen binnen het plangebied aangeduid.

De Cicindria (waterloop 2de categorie, blauwe lijn op de kaart) loopt van zuid naar noord door het plangebied. Hetzelfde geldt voor Trudobronbeek (waterloop van 3de categorie) die eveneens van zuid naar noord loopt, maar niet op de AGIV-kaart is weergegeven. Beide beken takken verder noordwaarts aan op de Melsterbeek (waterloop 1ste categorie).
De Cicindria en Trudobronbeek behoren beide tot het deelbekken van de Melsterbeek en worden beheerd door de watering van Sint-Truiden.
Het deelbekkenbeheerplan Melsterbeek, Beneden-Gete omvat algemene acties en maatregelen volgens zes sporen. Dat plan bevat verder geen specifieke (integrale of individuele) projecten.

6.1. Toetsen aan overstromingsgevoeligheid

kaart 13 watertoets - overstromingsgevoeligheid

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan uitgegaan worden van het feit dat:
- De vallei van Cicindria en de aangrenzende zones van nature overstroombaar zijn vanuit de waterloop (in rood aangeduid op de kaart)
- Het volledige plangebied buiten risicogebied voor overstromingen (in donkerblauw aangeduid op de kaart) is gelegen
- Twee onderdelen van de vesten, langsheen de Cicindria, die overstromingsgevoelig zijn.

6.1.1. Van nature overstroombaar gebied

De vallei van Cicindria is van nature overstroombaar vanuit de waterloop. De twee kruisingen van deze waterloop met de vesten zijn mogelijk overstroombaar vanuit de waterloop.

Het RUP houdt rekening met deze natuurlijke overstromingsgebieden door deze twee zones volledig een groene bestemming te geven waar alleen erg kleine bebouwing is toegelaten.

6.1.2. Recent overstroomde gebieden

Het plangebied is recentelijk niet overstroomd.

6.1.3. Risicozones voor overstromingen

In het plangebied zijn geen risicozones voor overstroming aanwezig.

6.1.4. Overstromingsgevoeligheid

De twee kruisingen van Cicindria met de vesten zijn mogelijk overstroombaar vanuit de waterloop.

Het RUP houdt rekening met deze natuurlijke overstromingsgebieden door deze twee zones volledig een groene bestemming te geven waar alleen erg kleine bebouwing is toegelaten.

6.2. Toetsen aan grondwaterstromingsgevoeligheid

kaart 14 watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar grondwaterstromingsgevoeligheid weer.

Een brede, centrale strook doorheen het plangebied van het RUP omheen Cicindria is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). De westelijke en oostelijke randen van de binnenstad zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
De zeer gevoelige zones voor grondwaterstroming komen dus in thans reeds bebouwde gebieden voor. Ter vervanging van deze bestaande bebouwing of ter vervollediging van het weefsel laat het RUP ook in deze zones bouwprojecten toe. Daarbij zijn er ook meerdere grotere bouwprojecten in projectzones mogelijk, waar in principe ondergrondse bebouwing (kelders, parkeergarages) zou kunnen voorkomen. In de (delen van de) projectzones die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming worden ondergrondse constructies beperkt tot maximum 2.500 m² en 50 m maximale afmeting, tenzij ook voor deze zones in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat de grondwerken geen negatieve impact hebben op de waterhuishouding van de projectzone en de ruimere omgeving. Voor de vele mogelijke kleinere bouwprojecten gebeuren eventuele bijkomende ondergrondse constructies in een omgeving waar de grondwaterstroming al door vele en aaneensluitende constructies (kelders) is belemmerd. Dus het bijkomend effect van een bijkomende constructie zal daar maar minimaal zijn; er zijn dan ook geen specifieke maatregelen voorzien.

Andere delen van het plangebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming. Ook in deze gebieden laat het RUP verdere bebouwing toe. Tevens zijn ondergrondse constructies toegelaten. Beide kunnen mogelijk een effect hebben op de grondwaterstroming.

Daarbovenop hanteert de stad Sint-Truiden sinds enige tijd een ‘Protocol bemalingen’ dat bij projecten met ondergrondse constructies dient te worden toegepast; dit is ook in het plangebied van dit RUP het geval.

6.3. Toetsen aan de infiltratiegevoeligheid

kaart 15 watertoets - infiltratiegevoeligheid

Het volledige plangebied van dit RUP is niet infiltratiegevoelig.

Wat infiltratie betreft zal dit RUP algemeen gezien weinig invloed hebben.

6.4. Toetsen aan erosiegevoeligheid

kaart 16 watertoets - erosiegevoeligheid

De bepalende elementen voor de watertoets naar erosiegevoeligheid worden weergegeven op bijgaande kaart. Vooral de directe omgeving van Cicindria en Trudobronbeek, met hun oeverhellingen, worden aangeduid als erosiegevoelig. Voor de overige delen van het plangebied geeft de kaart een versnipperde collage van niet erosiegevoelige en erosiegevoelige zones.
In deze versteende omgeving is de erosiegevoeligheid minder van belang.

6.5. Waterkwaliteit

kaart 17 zoneringsplan

Het bebouwd gebied van de binnenstad is in het zoneringsplan volledig opgenomen in het zogenaamd centraal gebied. Hier is een aansluiting op de openbare riolering en een openbaar waterzuiveringsstation voorzien / reeds aanwezig is; ook deze aansluiting, met een gescheiden rioleringssysteem is in de gemeentelijke verordening verplicht.

Vermits het volledige bebouwbare deel van het plangebied van het RUP gelegen is in het centrale gebied van het zoneringsplan of normalerwijze terzake zal geoptimaliseerd worden en het afvalwater er met een collector afgevoerd wordt naar een operationeel RWZI, is het behoud van de waterkwaliteit bij de ontwikkelingen in het plangebied bij normale toepassing van de bouwvoorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over de aanleg van de rioleringen gegarandeerd.

6.6. Algemeen besluit

Omwille van al deze maatregelen die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de bestaande verordeningen zijn vervat, kan geoordeeld worden dat er **geen schadelijk effect op de waterhuishouding** wordt veroorzaakt door de voorziene projecten in het plangebied.

Dit RUP doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1 oktober 2004, gewijzigd bij BVR op 23 juni 2006).

7. Geplande projecten

Volgende overheidsprojecten zijn in de binnenstad en direct aansluitend erbij recent uitgevoerd, in uitvoering of gepland :

- restauratie stadhuis en Belforttoren

- heraanleg van de Grote Markt, inclusief uniforme winterterrassen voor de horecazaken
- heraanleg Stapelstraat
- heraanleg Luikerstraat
- opmaak herbestemmingsplan voor Abdij
- heraanleg Naamsevest en ondergrondse parking Europaplein (volgende legislatuur)
- … .

8. Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen

Volgende kwaliteiten, problemen, kansen en bedreigingen komen voorlopig als (niet-tegensgesproken) consensus uit de reeds gevoerde gesprekken naar voor.

8.1. Sterktes / kwaliteiten

- groot, kwalitatief en regiogericht handelsaanbod met een goede mix van ketens en lokale winkels
- aantrekkelijke pleinen (Grote Markt en Groenmarkt, Sint-Martenplein, Sint-Gangulfusplein, Ridderstraat)
- uitgebreid, beeld- en sfeerbepalend waardevol erfgoed (Abdij, monumenten, waardevolle panden)
- vesten als voelbare rand

8.2. Zwaktes / problemen

- afkalvende handel in de Diesterstraat en op de kop van de Stapelstraat
- kankerplek van Cicindriacomplex

8.3. Kansen / potenties

- verdere uitbouw en opwaardering pleinen: Minderbroedersplein, Houtmarkt
- verdere verstedelijking fijnmazig netwerk van voetgangersdoorgangen
- schoolsite Ridderstraat grote potentie voor versterking handel in Luikerstraat
- sterkere accentuering vijf groene schakels
- grote bouwpotenties op Witzustersite en Sint-Annasite
- uitbouw stadsboulevard / parkeerroute die storend sluikverkeer doorheen binnenstad gevoelig kan verminderen

8.4. Bedreigingen

- verder dichtslibben van binnengebieden
- kappen van bomen in de binnengebieden
- als niet zorgvuldig wordt omgegaan met bijkomende handel en woningen, dreiging van overaanbod
- … .

9. Visie en concept

De visie voor de ontwikkeling van dit waardevolle stadsdeel kan worden weergegeven in een set doelstellingen, een aantal conceptelementen, een gewenste ruimtelijke structuur en een filosofie voor het omgaan met de (waardevolle) bebouwing.

Kernachtig samengevat, staat voor de Truiense binnenstad een verdere **kwaliteitsvolle ontwikkeling** tot het **bruisend handels- en voorzieningenhart** van de hart, ingebed in dense maar aangename, meer begroende en **rustige woonbuurten** en met een toekomstgerichte, duurzame mobiliteitsinfrastructuur voorop.

9.1. Doelstellingen voor de binnenstad

Voortbouwend op de doelstellingen van het verruimd B.P.A., maar wel geactualiseerd naar de situatie twintig jaar later, zou het herzienings-RUP volgende doelstellingen voor de komende decennia mee moeten realiseren in de binnenstad.

9.1.1. Doelstellingen qua bestemmingen

- Het geven van duidelijkheid over de gewenste (en dus ook over niet-gewenste) bestemmingen in de binnenstad. Vermits diversiteit de grootste kracht is van Sint-Truiden, wordt een ruime waaier aan bestemmingen toegelaten.

- Het stimuleren van een fijnkorrelige vermenging van kleinschalige functies in de hele binnenstad en de ombouw van grote monofunctionele complexen tot opengegooide, verstedelijkte sites.

- Het aanhouden van een grote soepelheid in precieze lokalisatie en wisseling van functies, zodat de binnenstad een dynamische ontwikkeling kan kennen. Voor zwakkere functies (het wonen) worden waar nodig remmen tegen verdringing ingebouwd.

- Het creëren van mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad, ook van goedkopere woningen, in onderbenutte locaties (braakliggende gronden, vrijkomende sites en gebouwen).

- Het mogelijk maken van een verdere ontwikkeling van handel en commerciële diensten, gericht op diversificatie. Deze handel op stedelijk niveau wordt geconcentreerd en gestimuleerd in de huidige winkelstraten van het kernwinkelgebied.

- Het mogelijk maken van de verdere uitbouw van de gemeenschapsvoorzieningen. Met hun beperkte groei kunnen deze zich ontwikkelen binnen hun huidige terreinen.

- Het weren van volledige kantoorgebouwen en het versterken van het kerngebied met een menging van winkeltypes en -grootten.

- Het verminderen van de parkeerproblemen in de binnenstad door de aanwezigheid van privé-parkings te regelen, geschikte plaatsen voor noodzakelijke collectieve parkings te voorzien, door met geschikte locaties het parkeer-zoekverkeer te verminderen. En bovenal door alternatieve, minder ruimtevergende verplaatsingsmodi (wandelen, fietsen, …) te bevorderen.

9.1.2. Doelstellingen qua bebouwing

- Het handhaven van het historische karakter van de binnenstad. De aanwezige essenties van het straten- en pleinenpatroon en van het globale beeld van de straatwanden worden hiervoor bestendigd; plaatselijke vernieuwingen ervan zijn mogelijk.

- Het beschermen van alle waardevolle, beeldbepalende gebouwen, zodat ze met respect voor aanwezige kwaliteiten kunnen vernieuwen.

- Het uitdagen tot vernieuwende, hedendaagse architectuur, voor zover die rekening houdt met de bestaande situatie en omgeving en hierop inspeelt.

- Het beperkt houden van de bouwhoogten en bouwvolumes om speculatie en zeer hoge grondprijzen enigszins te verminderen.

- Het openhouden, terug openen en groen maken van de binnengebieden. Hieronder zijn zowel de grotere als de kleinere tuinen en koeren begrepen. Ter bevordering van de woonkwaliteit in de stad blijft dit een van de grootste doelen van het vroegere B.P.A. en van dit herzienings-RUP.

- Het herstellen en verder afwerken van het stadsdecor door een oordeelkundige inplanting van nieuwe gebouwvolumes, groenmassa's en open pleinen op de enkele minder aantrekkelijke en onderbenutte plaatsen in de binnenstad.

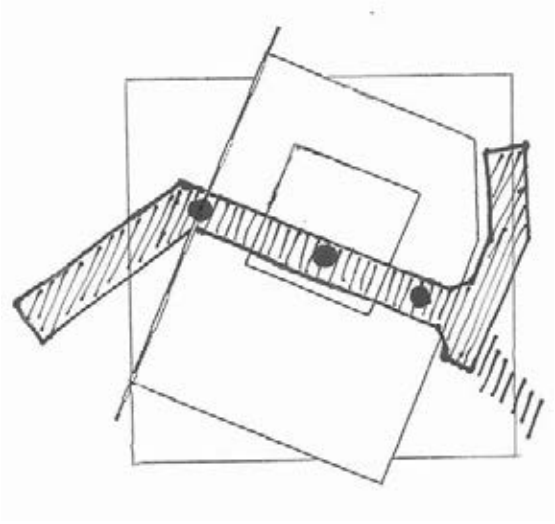
9.1.3. Algemene doelstellingen

- Het verder zetten van de discussie over de kwaliteit van de (grotere en belangrijkere) ingrepen in de binnenstad in een iets ruimere kring van betrokken Truienaars.

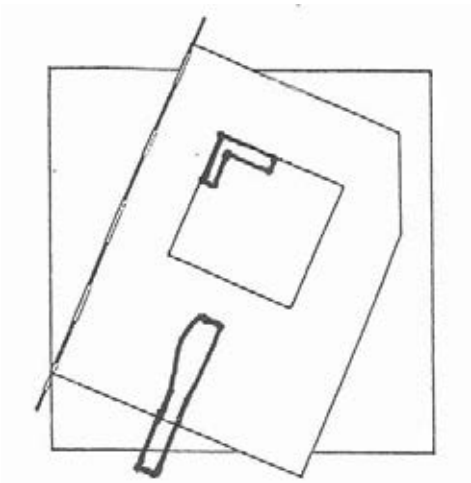
- Het stimuleren van ontwerpers om de omgeving van hun projecten goed te bestuderen en erop kwaliteitsvolle antwoorden te formuleren.

9.2. Ruimtelijke conceptelementen

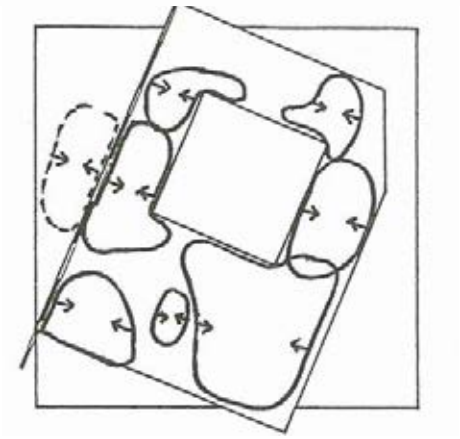
Navolgende ruimtelijke conceptelementen voor het geheel van de kernstad (cfr. het structuurplan) zijn ook relevant voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad. Zij geven aan hoe cruciale plekken in de binnenstad zouden moeten evolueren om voornoemde doelstellingen te bereiken.



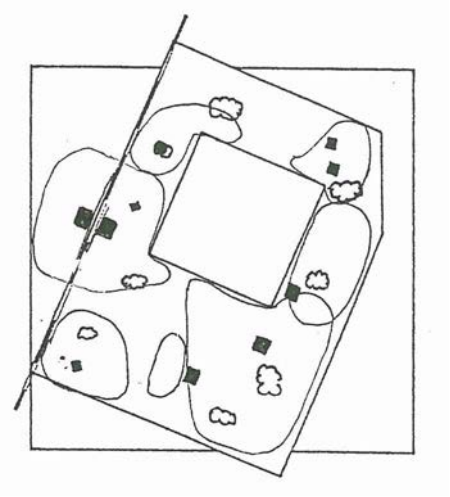
1. **Uitbouw van een oost-west commerciële hoofdas Staaien-Station-Markt-Brustempoort.** Deze gemengde as bevat naast wonen een verscheidenheid aan detailwinkels. In de stationsomgeving ook kantoren en aan de beide uiteinden zijn er mogelijkheden voor middelgrootwinkels.
Het gedeelte van de handelsas in de binnenstad en het kernwinkelgebied van Stapelstraat – Luikerstraat (en in het bijzonder Luikerstraat), wordt als motor van het regionale handelscentrum sterker uitgebouwd met aanleunende winkelpleintjes en – wandelroutes en met meer mogelijkheden voor grotere, trekkende handelszaken. In Diesterstraat behoort het eerste deel aan de Abdij tot het kernwinkelgebied, maar wordt de handel in het grote deel verderop richting vesten afgebouwd en meer gericht op dagelijkse aankopen. De handelsas wordt mee gedragen door de drie stedelijke pleinen Stationsplein, Grote Markt en Europaplein.



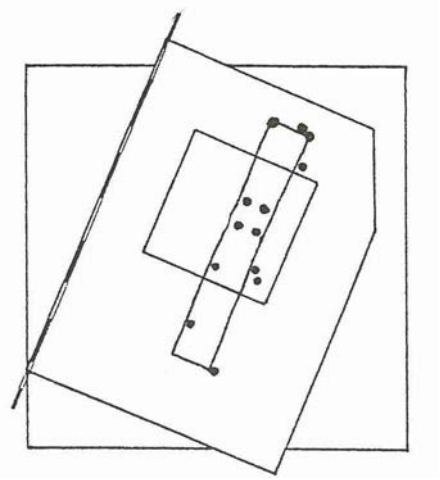
2. **Uitbouw van twee stedelijke parken in de kernstad.** Naast het stadspark in het noorden van de kernstad wordt in het zuiden het nieuwe Cicindriapark uitgebouwd. Het stadspark wordt versterkt tot een aangename (en grootste) groene verblijfsruimte van de binnenstad, als een stapsteen en teaser naar het nieuwe stadspark van Speelhof, waarmee het op een aangename manier wordt verbonden.



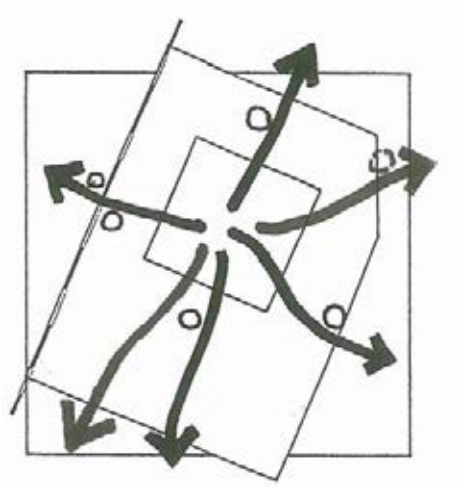
3. **Versterking van de vier bestaande woonbuurten in de binnenstad tot aantrekkelijke, gemengde stadsbuurten.** Een reeks van kleinschalige, kwaliteitsvolle inbreidingsprojecten verdichten vooral de noordelijke en oostelijke buurten op behoedzame wijze; goede vervangingsbouw en vooral renovatie verhogen de woonkwaliteit in deze vier historische buurten. Kleinere handelsplekken in elke buurt kennen hun normale ontwikkeling.



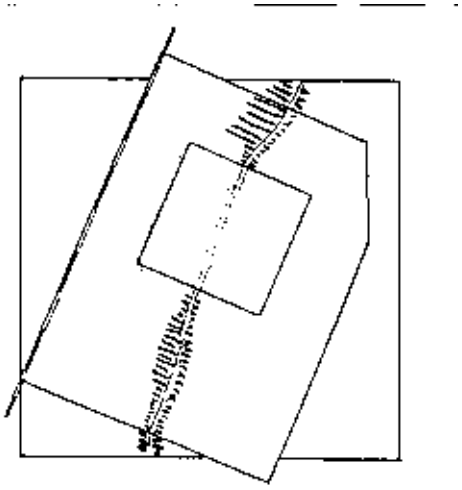
4. **Creatie ten behoeve van elke buurt van een volwaardig buurtplein en/of een aantrekkelijke groene ruimte.** Een volwaardig buurtplein heeft een aantrekkelijke inrichting voor een meervoudig gebruik en zo mogelijk afgewerkte, sterke wanden; op termijn trekt het daardoor buurtgerichte activiteiten (kleinschalige handel, voorzieningen) aan.
Het geheel van de Grote Markt, Groenmarkt en H. Hartplein fungeert als belangrijkste stedelijke plein en biedt een aantrekkelijk kader voor stadsbezoekers en evenementen op stedelijk niveau, maar tegelijk ook voor de Truienaren zelf.
Het Europaplein krijgt een heraanleg die een multifunctioneler gebruik heeft voor de buurt en als onderdeel van de handelsas toelaat; in de ondergrondse parking die het parkeren dan zal opvangen wordt de historische Brustempoort zo mogelijk gevisualiseerd en beleefbaar gemaakt.



5. **Ontwikkeling van een cultuuras tussen Begijnhof en Sint-Pieter, noord-zuid doorheen de binnenstad.** Deze cultuuras benut de aantrekkelijke wandelroutes van de noordelijke en zuidelijke groene schakels en uit zich in de concentratie van cultuur-toeristische attractiepunten en in een specifieke bescherming van deze zone tegen functioneel en/of visueel storende functies; nieuwe culturele voorzieningen of locaties zoals bibliotheek, archief, stadskantoor, onderwijs, evt. depot voor roerend religieus erfgoed worden bij voorkeur in deze as gerealiseerd waar ze daartoe extra mogelijkheden krijgen. Abdij en Minderbroederssite spelen een cruciale, trekkende rol in deze cultuuras.
Het openbaar domein in de cultuuras krijgt een aangepaste, sobere en wandelvriendelijke aanleg.



6. **Uitbouw van de zes groene schakels tussen binnenstad, kernstad, randwijken en langparkeerterreinen en de open ruimte en kerkdorpen van het ommeland.** In de binnenstad betekent dit de aanleg van aantrekkelijke mogelijkheden voor fietsers en voetgangers en het creëren/versterken van een opeenvolging van steeds grotere groene plekken langs Abdijstraat, Ridderstraat, Luikerstraat, Minderbroedersplein / Naamsesteenweg (waar de zuidelijke en zuidwestelijke groene schakels nog samenvallen) en Stapelstraat. De vesten op de rand van de binnenstad verbinden, in de mate van het mogelijke samen met nog andere groene verbindingen, de zes groene schakels met elkaar.



7. **Versterking van Cicindria als drager van een noord-zuid groene band doorheen de hele kernstad.** Dit betekent dat de gezuiverde beek weer open en zichtbaar wordt gemaakt en dat een brede strook errond open en groen blijft/wordt; in de binnenstad worden kleinere groene plekken langsheen het opengelegde of gevisualiseerde water gerealiseerd. Ook de doortocht van de historisch belangrijke Trudobronbeek doorheen de binnenstad wordt ruimtelijk ondersteund. Meer algemeen krijgt water in de binnenstad een belangrijkere rol in het straatbeeld, bijv. ook op de Groenmarkt.

8. **Versterking van de binnenstadsrand langs de vesten met een krachtig en duidelijk beeld van groenmassa's en poorten.** Deze beelden moeten enerzijds de geleding van de stad in binnenstad, kernstad (en randwijken) en de grenzen die daarmee gepaard gaan goed laten aanvoelen. Anderzijds duidelijk maken dat de stad een samenhangend geheel is dat over deze deelgrenzen doorloopt. Daarvoor zorgt een stevige en gedifferentieerde laanbeplanting langs de vesten blijvend voor een duidelijke rand van de historische binnenstad. Met aanvoelbare poorten aan elk van de toegangsstraten en binnenkomende groene schakels.

9. **Invoeren en voelbaar maken van de hiërarchische autoverkeersstructuur in de kernstad met o.m. een stadsboulevard (parkeerroute) omheen de binnenstad.** Doorgaand autoverkeer doorheen de binnenstad wordt geweerd. Grote parkings omheen de binnenstad vangen (auto)bestemmingsverkeer van stadsbezoekers op; deze worden aangevuld met een reeks kleinere parkings voor stadsbewoners die in een dynamisch systeem ook mee stadsbezoekers opvangen. Het gemeentelijk mobiliteitsplan is voor de krachtlijnen van het ontsluitingssysteem sturend.
De stadsboulevard heeft een belangrijke functie voor het stedelijk openbaar vervoer, de fietsers en verdeelt het bestemmingsverkeer voor de binnenstad naar de verschillende (middel)langparkings.

9.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Het RUP moet de gewenste ruimtelijke structuur van de binnenstad mee helpen realiseren. Wezenlijke elementen erin zijn (zie ook bijgaande conceptfiguur) :

- vier woonbuurten, waarvan vooral Noord stevig wordt versterkt. Alle woonbuurten moeten worden afgeschermd van te expansieve handel, horeca en restfuncties

- een tiental grootschalige gemeenschapsvoorzieningen, in een kring rond de Markt. Zij kennen op eigen terrein een stabiele verdere ontwikkeling

- drie winkelassen (Markt en eerste deel Diesterstraat, Luikerstraat en Stapelstraat/Sint-Martenplein) voor het gediversifieerde winkelen op stedelijk niveau

- de verbinding van de culturele polen in een religieus-culturele as Begijnhof-Abdij-Minderbroeders

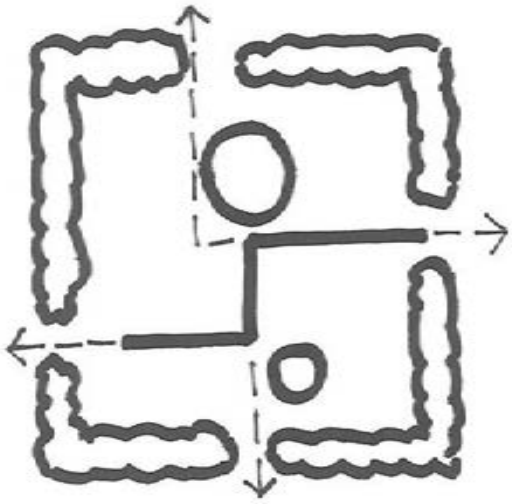
- de Markt, vooral de Groenmarkt, als ontmoetingscentrum van de binnenstad

- vijf (en verderop zes) groene schakels die met een afwisseling van bebouwing en steeds grotere en groenere open plekken de binnenstad een band en een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en fietsers geven met het open ommeland. Aan elk van deze schakels is (net) buiten de binnenstad ook een grote langparkeerplaats gekoppeld

- een twintigtal collectieve parkings voor bewoners en halflangparkeerders op geschikte plaatsen in de binnenstad

- de vesten als wandelboulevard onder volwaardige hoogstammige bomen rondom de hele binnenstad, met accentuerende poorten op alle doorsnijdende straten

- de Cicindriabeek als mede-ontstaansgrond van Sint-Truiden op termijn weer zichtbaar in de binnenstad aanwezig.



9.4. Filosofie en opvatting van de bebouwingsregels

9.4.1. Filosofie

In de gave historische binnenstad van Sint-Truiden hebben bebouwingsvoorschriften een drieledig doel: de aanwezige kwaliteiten beschermen en versterken, nieuwe kwaliteiten mogelijk maken en uitlokken, storende en banale architectuur voorkomen.

De aanwezige waardevolle kenmerken worden precies aangeduid en stevig beschermd.
Maar de stad op zich is geen monument, ook de Truiense binnenstad niet. Lang niet alle gebouwen moeten per se in hun huidige vorm blijven bestaan. Vernieuwende ingrepen, voor zover ze op de essentiële kenmerken inspelen, zijn zeer wel mogelijk en noodzakelijk.

Bebouwingsregels kunnen geen kwaliteit opleggen; ze kunnen nieuwe kwaliteiten alleen mogelijk maken en proberen uit te lokken. Hun belangrijkste rol op dit vlak is de architecten en de bouwheren aan te zetten en uit te dagen om hun werk goed te doen en binnen het gegeven kader kwaliteitsvolle gebouwen en ruimten te ontwerpen. Hen daartoe voldoende speelruimte geven en de discussie over kwaliteiten duidelijker en meer publiekelijk te voeren, zijn hiervoor belangrijke middelen.

Bebouwingsregels zijn wel in staat storende architectuur te voorkomen, mits een correcte toepassing, een degelijke controle en een gepast sanctioneren.

9.4.2. Opvatting

Om tegelijk kwaliteiten te beschermen en vernieuwing mogelijk te maken, worden ook in dit RUP verschillende beschermingsgraden gehanteerd. Niet aan alle gebouwen, straatwanden, binnengebieden worden even strenge beperkingen opgelegd.
De bebouwingsvoorschriften voorzien ook op tal van punten de nodige speelruimte. Binnen die speelruimte kunnen ontwerpers hun creativiteit botvieren, maar dan wel op voorwaarde dat ze daardoor aantoonbaar extra-kwaliteit leveren.

10. Gebiedsgerichte onderzoeken

Bijkomende deelonderzoeken werden gevoerd naar bestaande problemen en ruimtelijke knelpunten. Uit deze deelonderzoeken worden ruimtelijk verantwoorde keuzes gehaald, welke in volgende punten besproken worden.

Bijkomend onderzoek werd gedaan naar:
- versterking handel in kernwinkelgebied
- wonen boven winkels
- parkeren
- overgangen in kroonlijsten
- dichtheid en bouwhoogten in projectzones
- gevels en isolatie-eisen
- doorgangen door bouwblokken en projectzones
- waardevolle panden
- sites met bouwovertredingen
- te herstructureren gebied (achter) Cicindria
- eventueel aanpassingen aan voorschriften
- actualiseringen grafisch plan.

Algemene doelstelling van het RUP is het streven naar flexibele voorschriften die ook op langere termijn een kwalitatieve inrichting van deze centrale ruimte in de stad waarborgen.

10.1. Versterking van de handel, vooral in het kernwinkelgebied

Uit overleg naar aanleiding van de vragen en voorstellen uit de Nelson-studie 'Detailhandel in Sint-Truiden' (zie concluderende kaart hierbij) resulteren volgende voorstellen.

Algemeen: **kernwinkelgebied** Stapelstraat - Luikerstraat, met aantal specifieke regelingen (hierna aangeduid met *), **afbakenen** in RUP: zie grafisch plan, en in een afzonderlijke bestemming.
Hierbij is Luikerstraat samen met een deel van Stapelstraat (tussen Grote Markt en Sint-Martinus-kerk) de echte kern. Maar Groenmarkt en Grote Markt worden als verbinding tussen die beide straten meegenomen, het eerste stukje van Diesterstraat tegenover de Abdij eveneens en het verdere deel van Stapelstraat (tot Stationsstraat) evenzeer om de te verbeteren verbinding naar het station (belangrijk voor de regio-gerichte rol van Sint-Truiden) mee te ondersteunen.

Bijkomende handelsruimte in kernwinkelgebied

Voor de korte en middellange termijn wordt een versterking / uitbreiding van het kernwinkelgebied voorzien en gefaciliteerd om de regio-gerichte voorzieningenrol van Sint-Truiden ook op vlak handel te kunnen waarmaken.

Volgende projecten bieden hiertoe mogelijkheden :

- project Luikerstraat-Ridderstraat = ca. 6.070 m²,eventueel ook gespreid in de aanleunende horeca- en woonprojectzones (in totaal ca. 5.000 m² netto, met grote winkels vanaf de straat of met inpandige sites, liefst rond doorsteken en een wandelcircuit, liefst vertrekkend vanuit bestaande brede panden)
- andere mogelijke soortgelijke project(en) in bouwblok Luikerstraat-Minderbroedersstraat en rond Stapelstraat:
  - site Luikerstraat – Minderbroedersstraat west (ca. 400 m² bijkomend, rechtstreeks aansluitend bij Luikerstraat en niet aan zijde Minderbroederstraat)
  - site Luikerstraat – Minderbroedersstraat centraal (drie zones, ca. 300 m² bijkomend)
  - site hoek Luikerstraat – Minderbroedersstraat (geen bijkomende m², wel betere organisatie)
  - site Grote Markt – Beekstraat (geen bijkomende m², wel betere organisatie)
  - site Stapelstraat – Beekstraat (ca. 450 m² bijkomend)
  - site Stapelstraat – Gootstraat (ca. 1.200 m² bijkomend nu industriële bakkerij is geherlokaliseerd; voorschriften laten beide opties mogelijk)
  - site Stapelstraat – Kazernestraat (geen bijkomende m², misschien zelfs minder, wel herstructurering)
- dus potentieel in totaal ca. **8.420 m² bijkomend** (zie schematisch grafisch plan), veelal in complexe projecten, dus niet eenvoudig of op korte termijn te realiseren
- deze sites opnemen in een nieuwe bestemmingscategorie kernwinkelgebied (zie verder)
- thans relatief weinig leegstand van handelspanden (info provinciale dienst economie: van de 592 verkooppunten in Centrum Sint-Truiden (afbakening?) staan er begin 2013 81 (13%) leeg (of 8.100 m² van de 42.000 m², zijnde bijna 20%); daarvan scoren twee specifieke sites beduidend hoger: galerij Astrid (twee derde leeg) en Cicindria Shopping (een derde leeg). Deze gegevens bevestigen de eigen recente opname: in kernwinkelgebied nauwelijks leegstand (alleen in galerij Astrid Stapelstraat – Kazernestraat).

In besprekingen van de projectvoorstellen voor de Witzustersite ((achter) Cicindria) is naar voor gekomen dat in die site de handel best beperkt blijft tot maximaal de huidige oppervlakte. Dit haakt ook in op de keuze in dit RUP (zie verder) om de handel in Diesterstraat meer westwaarts dan Bogaardenklooster minder mogelijkheden te geven en een omvorming naar wonen te stimuleren (o.m. door het schrappen van de aanduiding handelsstraat in woonzone aldaar).
Bij de recentste projectbespreking van **Witzustersite** is het cijfer van **max. 4.000 m² handel** naar voor gekomen, met in de centrale zone (huidig winkelcentrum) een afbouw naar max. 3.000 m²; dit is voor de verschillende projectzones in de site (alle stedelijke woonprojectzones of zones voor gemeenschapsvoorzieningen, geen kernwinkelgebied) ook in dit ontwerp opgenomen.

Planologisch verdwijnen daardoor ca. 5.130 m² aan mogelijkheden voor handel in de drie betreffende vroegere projectzones. Het verruimd B.P.A. laat in de drie projectzones Cicindria, achter Cicindria en de post immers 1/3 handel op de totale toegelaten vloeroppervlakte toe, hetgeen neerkomt op respectievelijk 5.492 m², 2.116 m² en 1.375 m² of 8.983 m² potentiële handel in totaal. Het voorliggend RUP laat er nog 3.850 m² toe.

Dit betekent dat dit ontwerp planologisch enerzijds 8.420 m² bijkomende handel toelaat en er anderzijds 5.130 m² (los van de enkele honderden m² die in Diesterstraat zelf worden geschrapt)

schrapt. Per saldo voorziet dit RUP dus ong. 3.290 m² bijkomende handel en valt het dus niet onder de plan-MER plicht (zie ook punt 4.14).
In de plan-MER screening is bij de discipline mens aandacht moeten worden besteed aan de verschuivingen van de handel en bij mobiliteit, voortbouwend op het mobiliteitsplan, op het hele parkeergebeuren.

Aaneensluitend fun-winkelgebeuren in het kernwinkelgebied

De Nelson-studie bepleit in het hele kernwinkelgebied, maar vooral in Luikerstraat, **doorlopende winkeletalagegevelwanden**, zonder onderbrekingen door woningen, horecazaken of diensten (zoals banken, interimkantoren, publieke diensten, reisbureaus, boekhoudkantoren, notarissen, …). In het hele kernwinkelgebied voert het RUP een verbod van een aantal van deze functies op het gelijkvloers in bij nieuwbouw, verbouwing en eventuele functiewijziging, nl/ wonen en niet-publieke diensten. Publieksgerichte diensten zoals banken, horeca, boekhoud- en notariskantoren en architectenbureaus dragen wel bij tot de beoogde levendigheid en worden wel toegelaten.

In 2008, bij de tweede herziening van het verruimd B.P.A. en net voor de bankencrisis, was een trend aanwezig van uitbreiding en toename in aantal van de **banken en financiële instellingen op de Grote Markt**. Vanuit de vrees die toen leefde dat dit dermate proporties zou aannemen dat de levendigheid van de Grote Markt daar onder zou gaan leiden, is in het tweede herzienings-RUP een regel ingeschreven die bijkomende grote financiële instellingen op de Grote Markt verbiedt. Thans is de situatie anders en op dat vlak minder tot niet meer bedreigend. Voornoemde regel kan dus in dit RUP terug worden geschrapt.

Wonen boven winkels, gekoppeld aan wegvallen toegangsverplichting

- waar mogelijk in beide straten **wonen-boven-winkelprojecten koppelen** aan voormelde projectsites (met woningen boven, een aantrekkelijke toegang op het gelijkvloers en trap naar boven, telkens minstens 1 lift voor toegang andersvaliden, goede buitenruimten en oplossingen voor fietsenstallingen en zo mogelijk voor bewonersparkeren), maar veelal ruimer te organiseren, ook voor andere winkelpanden buiten die projectzones (zie schematisch grafisch plan):
  - site Luikerstraat – Schepen Dejonghstraat, met toegang langs Tichelrij / geen aparte bewonersparking mogelijk, stadsparking Schepen Dejonghstraat of parking Europaplein vlakbij
  - site Luikerstraat – Ridderstraat, met toegang langs Luikerstraat / ondergrondse bewonersparking vanaf Ridderstraat
  - sites Luikerstraat – Grote Markt – Minderbroedersstraat, met toegangen langs Luikerstraat (twee) en langs Minderbroedersstraat / evt. op te splitsen in twee of meer kleinere projecten geen aparte bewonersparking mogelijk
  - site Grote Markt – Beekstraat, met toegang langs Beekstraat / geen aparte bewonersparking mogelijk
  - Stapelstraat – Beekstraat, met toegang langs Beekstraat (via herneming geschrapte voetgangersdoorsteek naar Breendonkstraat / bewonersparking eventueel in medegebruik met de bezoekers van het naastgelegen verenigingencentrum mogelijk
  - site Stapelstraat – Gootstraat, met toegang langs Gootstraat en Ursulinenstraat / geen aparte bewonersparking mogelijk (Clockemparking vlakbij)
  - site Stapelstraat – Tiensevest met toegang langs Tiensevest (project van AGOST) / geen aparte bewonersparking mogelijk (toekomstige Rijschoolparking vlakbij)

- voor de sites waar geen bewonersparkeren op eigen terrein mogelijk is, zal dit parkeren op het openbaar domein of in collectieve parkeerzones in de nabijheid moeten gebeuren
- in een wonen-boven-winkelproject worden de woningen boven het gelijkvloers collectief ontsloten langs een of enkele toegangen aan de achterzijde van de woningen (in het binnengebied) en een systeem van wandelpasserelles / -paden naar elke woning boven de winkels. Voor de meeste woningen vereist dit een interne reorganisatie. De toegangszones / daktuinen op de verdieping, boven de winkels dienen meer te zijn dan alleen toegangs- en doorloopruimten; ze moeten, ondanks de onvermijdelijke niveauverschillen, met de nodige ruimtelijke kwaliteit en groen (groendaken, bomen of struiken in potten, geveltuinen, …) zijn ingericht. Waar' mogelijk worden gedeeltelijk en aantrekkelijk afgeschermde individuele 'voortuinen' voorzien, maar het merendeel van deze daktuinen zijn semi-publiek toegankelijk voor alle aanpalende bewoners. Terrassen gericht op deze daktuinen vallen, net als elders in de binnenstad, binnen de gabaritten; alleen bij de enkele panden met waardevolle achtergevels en bij monumenten kunnen hier eventueel op vraag van Onroerend Erfgoed bijkomende voorwaarden naar inpassing worden opgelegd.
  Elk toegangspunt sluit aan op een minstens semi-publiek (voor alle aangelanden) toegankelijk voetpad en zal op het gelijkvloers een voldoende grote oppervlakte in beslag nemen (voor inkomhal en trap), aangevuld op minstens één toegangspunt voor een lift en in de nabijheid ook met een fietsen- / buggystalling per ontsluitbare woning
- deze projecten kunnen samen vooral de ingebruikname van ca. 65 bestaande woningen op bovenverdiepingen [4] bewerkstelligen
- om die wonen-boven-winkelprojecten van de grond te krijgen, is de inzet van (minstens) een gespecialiseerde projectleider (vanuit AGOST?, i.s.m. Trud'or?, …) noodzakelijk / best wordt gestart met (één van) de drie meest kansrijke projecten (Luikerstraat-Ridderstraat, Stapelstraat-Beekstraat, Stapelstraat-Gootstraat / hiertoe wordt best beroep gedaan op expertise uit andere steden die traditie hebben met dit soort projecten (bijv. Maastricht)
- **stimulansen** voor handelaars / eigenaars om mee te doen: algemene opwaardering van de handelsstraat door grotere (avondlijke) levendigheid en sociale controle vanuit de woningen, wegvallen verplichte toegang tot verdiepingen in de winkel zelf en versoepeling van de patioverplichting voor de kleinwinkels die er door gevat worden, nl. door evt. vervanging door een lichtstraat; voor handelspanden die gevat zijn door een wonen-boven-winkelprojectzone en die verbouwd worden vooraleer het wonen-boven-winkelproject start en die daarbij de regels van de wonen-boven-winkelprojectzone reeds toepassen (verbouwing verdiepingen tot woning, toegangen naar achter, kwaliteitsvolle daktuin/passerelle) kunnen, eventueel mits een waarborgsom, deze stimulansen reeds worden toegepast
- buiten de wonen-boven-winkelprojectzones blijft de **verplichte toegang tot bovenverdiepingen** van bredere percelen i.f.v. wonen behouden
- een nieuwe mogelijkheid wordt ingebouwd om de **verplichte toegangen van twee panden te koppelen** / samen te gebruiken (juridisch goede regeling met o.m. erfdienstbaarheden) / bij bredere panden verplichten om de toegang aan de zijde van een smal buurpand te leggen *.

*Meer mogelijkheden voor aantal trekkende winkels (600 à 700 m²) **

- er komen **meer mogelijkheden voor grotere winkels** die trekkers vormen binnen het handelsapparaat. Toch blijven ook kleinere winkels bestaan, waardoor een aangename mix ontstaat van klein en groot.

[4] Gerekend aan 1 woning per pand (wat een onderschatting is) en aan 2/3 van de betrokken panden met thans niet als woning gebruikte (en veelal leegstaande) bovenverdiepingen, in de onderstelling dat al die eigenaars participeren.

De woonprojectzones die specifiek bedoeld zijn voor o.m. middelgrootwinkels opnemen in een **nieuwe bestemmingscategorie kernwinkelgebied** met zelfde voorschriften als een stedelijke woonprojectzone, maar met een lager aandeel verplicht wonen; de site Luikerstraat – Ridderstraat heeft immers bij de voorbereiding van het RUP acute ruimtelijke knelpunten uitgewezen dat er afwijkingen t.o.v. de normale voorschriften van een stedelijke woonprojectzone nodig zijn om dit werkbaar te maken, met name wat betreft het verplicht te voorziene aandeel wonen (dat veel lager is dan de normale 2/3). Om de inhoud van een stedelijke woonprojectzone zuiver te houden, is het aangewezen om voor dit soort projectsites (en ook voor de Esprit / Hema-site in het kernwinkelgebied, waar dit eerder al was ingevoerd) een nieuw soort bestemming in te voeren

- voorwaarde van levering met kleine of normale vrachtwagens (en zodra die er is via de stadsdistributie) opleggen / geen afzonderlijke leveringsstraten achteraan uitbouwen
- actief trekkende winkels opzoeken (AGOST, centrummanager), liefst ook zaken die Hasselt niet heeft (bijv. FNAC, Globetrotter, …)
- wel opletten dat het in het kernwinkelgebied niet allemaal grote, brede winkels worden, maar dat, zeker in de gevels, een **aantrekkelijke menging met voldoende kleinere winkels en vitrines behouden** blijft (ook al zullen kleinere winkels die niet specialiseren het in de toekomst financieel waarschijnlijk heel moeilijk krijgen). Want niet die lokale winkels zijn volgens Nelson een zeer belangrijke troef voor Sint-Truiden > dus alleen gericht, op passende plaatsen, middelgrote winkels en bredere vitrinegevels toelaten.

Versterking centraal deel kernwinkelgebied Luikerstraat

Het centrale deel van het binnengebied Luikerstraat – Ridderstraat wordt gevormd door de voormalige secundaire school Sint-Trudo die geherlokaliseerd is. Een ombouw van de schoolsite in het kader van de stedelijke woonprojectzone die er binnen het verruimd BPA/RUP Binnenstad mogelijk is, is in voorbereiding. Een belangrijk ondersteunend element hierbij is het kunnen aantakken, met een voetgangersverbinding en/of met doorlopende grotere winkels, van deze site op Luikerstraat en de oost-west-handelsas door de kernstad. Deskundigen in detailhandelsontwikkelingen geven aan dat een dergelijke toegang tot een handelsproject erg aantrekkelijk moet zijn om te kunnen functioneren, met name niet te lang, voldoende hoog (met alleen een gedeeltelijke overkapping) tot open, met een wervend zichtperspectief (op een plein, boom, monumentaal kunstwerk, …), voldoende breed (min. 11 m) en met afgewerkte en levendige zijwanden (vitrines).
Een dergelijke voetgangersverbinding, als ze wordt doorgetrokken naar Ridderstraat en/of ook naar H. Hartplein en Schepen Dejonghstraat, creëert in dit centrale gebied in de binnenstad, samen met een soortgelijke verbinding doorheen en naar het er naast gelegen horecaplein, een aantrekkelijke doorwaadbaarheid van het stadsweefsel.

Om de slaagkansen op het realiseren van een dergelijke voetgangerstoegang te verhogen, wordt voorgesteld de meest geschikte plaats hiertoe in het RUP op te nemen in een specifieke bestemming die samen met de projectzone van de school kan worden ontwikkeld.

De voetgangerstoegang sluit evident best aan op de gronden van de schoolsite. Daardoor komen de percelen Luikerstraat 18 tot en met 36 in aanmerking. Al deze panden hebben thans een winkelzaak op het gelijkvloers en zijn in redelijke tot zeer goede staat van onderhoud. De kleine en ondiepe panden 20, 26, 28 en 30 reiken echter niet tot tegen de schoolsite en komen dus apart niet in aanmerking. Maar het deel er achter tot tegen de schoolsite is een ondergebruikte opslagruimte. Deze panden en de vijf overige panden zijn beoordeeld of ze een waardevol pand zijn, of ze voldoende breed zijn om een aantrekkelijke en licht ogende doorgang van min. 11 m te kunnen opvangen en eventueel toch nog een handelszaak op het gelijkvloers te kunnen

behouden (dan min. 17 m breed), of ze nog geen toegang voor woningen tot de bovenverdiepingen hebben die bij gelegenheid van de aanleg van de verbinding (evt. meer achterliggend) zou kunnen worden voorzien, of er op hun perceel onbebouwde patio's of tuinen aanwezig zijn zodat er voor de doorgang minder moet worden afgebroken en of de ligging van de doorsteek de inwendige organisatie van de (resterende) winkel niet (te fel) bemoeilijkt. Navolgende tabel geeft dit weer.

pand	waardevol pand	breedte aan straat	geen toegang tot verdieping en opportuniteit	tuin of patio die mee bruikbaar is als doorgang	eenvoudige inwendige winkelorga-nisatie op resterende breedte
18	ja + in Vl. inventaris	11 m	ja, plus voor gevelherstel	ja	n.v.t.
24	neen	11 m	is er al	neen	n.v.t.
26	neen	4.5 m	ja	neen	n.v.t.
28	neen	4,5 m	ja	neen	n.v.t.
30	neen	4 m	ja	neen	n.v.t.
32	neen	3,5 m	ja	ja	n.v.t.
34	ja	7 m	ja	ja	n.v.t.
36	neen [5]	6,5 m	ja	ja	n.v.t.

Uit deze vergelijking komen de percelen 18 waar thans een handelszaak gevestigd is in een waardevol pand en 24 waar thans een handelszaak is gevestigd op het eerste zicht als meest interessante naar voor. Het zijn de enige panden die op zich voldoende breed zijn. Bij pand 24 zou de doorgang op deze plek zou rechtstreeks uitkomen op de speelplaats van de voormalige school / toekomstig mogelijk winkelplein in het complex en daardoor een aantrekkelijke zichtlijn vanaf de straat bieden. Bij pand 18 zal het evenwel niet eenvoudig zijn een ruimere en voldoende hoge doorgang te combineren met de aanwezige erfgoedwaarden.
Wanneer de panden 26, 28, 30 en 32 geheel worden samengevoegd, bieden ook deze interessante mogelijkheden. Immers komen zij ook uit op het toekomstig mogelijke winkelplein en samen zijn zij voldoende breed (ca. 17 m) om een comfortabele doorgang te bieden. Dit geeft de twee aanpalende handelspanden erg interessante mogelijkheden voor etalages. Groot voordeel is dat dit vier verouderde, minder dure panden zijn dan 18 en 24 en dat voor het realiseren van een doorgang hier niet aan een waardevol pand moet worden geraakt. Nadeel is dat een groot deel van de opslagruimte van pand nr. 24 mee ingeschakeld moet worden om over de hele lengte een voldoende brede doorgang te hebben. Maar dit weegt echter niet op tegen de voordelen, ook niet voor de handelszaak in dit pand die hiermee een extra etalage en toegang wint. Dit is globaal de beste optie voor het realiseren van de beoogde noodzakelijke doorgang.

Om de beste mogelijkheid maximaal te kunnen benutten en uitspelen, wordt voorgesteld om deze percelen(groep) in de bestemming kernwinkelgebied een overdruk passageplein te geven (zie schematisch grafisch plan) zodat een goede toegang vanaf Luikerstraat gegarandeerd is en meer flexibele mogelijkheden, o.m. voor de zijwanden en de bovenverdieping die de straatwand continueert, ontstaan en de toegang / doorgang voor langzaam verkeer gegarandeerd is, zodat deze ingrijpende herontwikkeling een duidelijk kader heeft.

[5] In de digitale Inventaris Bouwkundig Erfgoed is dit pand wel opgenomen, maar in de recentste officieel vastgestelde Inventarislijst van 2014 niet.

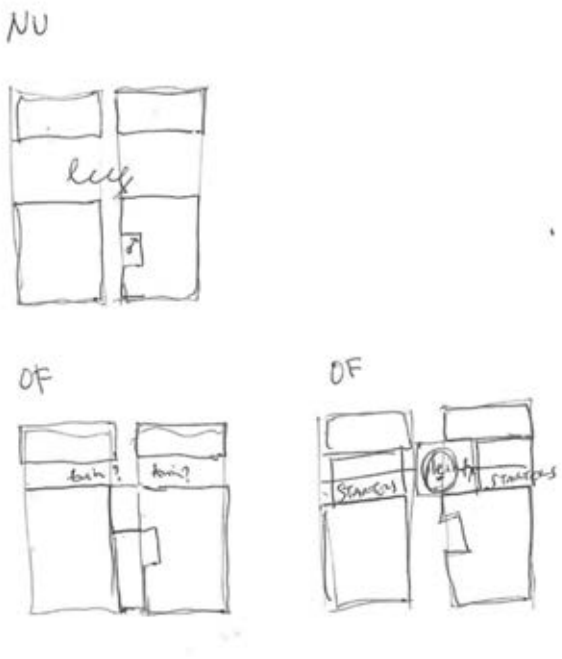
Mocht de projectontwikkeling in de schoolsite onverhoopt finaal geen handelsproject worden maar een woonproject (wat de hoofdambitie van de meeste waarschijnlijke ontwikkelaar is), is een dergelijke grote toegang niet noodzakelijk en hoeft die overdruk passageplein ook niet te worden toegepast. Dan blijft de bestemming van kernwinkelgebied gewoon van toepassing, waarin de bestaande handelszaken dan behouden kunnen blijven en een eigen ontwikkeling kunnen kennen.

Trekkende zaak aan 'kop Luikerstraat'

- in bocht Luikerstraat (aan einde Schepen Dejonghstraat) is **geschikte mogelijkheid** voor middelgrootwinkel aanwezig (thans galerij met ook kleinere middelgrootwinkel (Zeeman))
- AGOST- of Trud'or-initiatief om niveau op te waarderen is zinvol
- in projectzone zetten samen met 1 naastgelegen winkelpand om bundeling te stimuleren i.f.v. **betere zichtlocatie** in as Luikerstraat en met wonen-boven-winkelproject dat meeste panden in bocht Luikerstraat boven langs achter kan ontsluiten
- het trekkende karakter van 'de kop' kan verder ook ondersteund worden door de inplanting van een middelgrootwinkel op de hoek Europaplein – Tichelrijlaan vlak bij het busstation (buiten dit RUP in gewestplanwoonzone en best samen met de doorgang van de oostelijke groene schakel in een later RUP op te nemen).

Kop Stapelstraat opwaarderen

- daar zeker iets doen aan **leegstand** van handelspanden. Een startersproject van AGOST is hier reeds in uitvoering. Het RUP kan hier ondersteunend onteigeningen en voorkooprecht voorzien. Invoering van een belasting op handelspanden met lage beeldkwaliteit kan hier ook gunstige effecten hebben.
- het is zinvol in concreto na te gaan of de **galerij** daar voor een trekkende (merk)winkel kan worden ingeschakeld (grootste eigenares is geïnteresseerd om mee na te denken hoe het kan worden opgewaardeerd) / thans reeds twee grotere winkels (400 à 500 m²) aan de straat; leegstand van ong. één derde van de galerij: volledig in middelste deel
- aanpak galerij (zie figuur):
  - ofwel reorganisatie voor twee nog **grotere (dubbel zo grote) winkels** vanaf de straat, met korte, afgesloten toegang tot / fietsberging van appartementen tussenin en aan zijde Kazernestraat ook iets grotere handelsunits (maar is in tegenstrijd met woonstraat) of (dak)**tuinen** voorzien, hetzij op gelijkvloers na gedeeltelijke afbraak, hetzij als daktuin bovenop
  - ofwel voor middelgrote winkels aan Stapelstraat houden en reorganisatie met nieuw open pleintje / **patio** langs de galerijwandelroute en rondom **kleinere units voor startende winkeltjes, bedrijfjes, (**kunst)ambachten (project AGOST?)
  - het RUP houdt beide mogelijkheden open



- ter ondersteuning van de kop van Stapelstraat is het zinvol het beeldbepalende **kleine bouwblokje buiten de vesten** voor een **project van startende winkels en kleine beginnende bedrijfjes** (diensten, kleine ambachten) kan worden gebruikt. Dit bouwblokje met drie percelen bepaalt thans het beeld negatief zowel vanuit de belangrijke as vanaf het station als (aan de achterkanten) van op de vesten. Twee van de panden vragen renovatie of vervanging, waarvan er een leeg staat; het derde pand is in goede staat en is reeds door AGOST aangekocht. AGOST zou een dergelijk project kunnen opzetten en er winkel- en bedrijfsruimte steeds opnieuw aan starters verhuren tot ze stevig genoeg staan of te groot worden. In een dergelijk project kunnen de twee panden van lagere kwaliteit worden gerenoveerd of vervangen en kan ook bijkomende bebouwing achteraan de percelen worden voorzien (nieuwe wand naar de vesten). Wonen blijft op deze plek een zinvolle mogelijkheid (functiemenging en sociale controle) maar duidelijk ondergeschikt (bijv. op een dakverdieping). Om dit mogelijk te maken wordt dit bouwblokje (ca. 260 m² terrein) best naar kernwinkelgebied omgezet en de twee te renoveren panden opgenomen in een onteigeningsplan met AGOST als onteigeningsgemachtigde. Als tot (gedeeltelijke) nieuwbouw wordt overgegaan, dient een hoge architecturale kwaliteit van deze beeldbepalende hoek aan gerealiseerd
- ook de naastgelegen panden aan de westzijde van de vesten vragen een aanpak, zowel op het gelijkvloers voor starters (handels, diensten of ateliers) als op de verdiepingen voor wonen.

*Grotere oppervlakten voor winkels en opslag (versoepeling patioverplichting, dieper dan 28 m) **

- bij **bestaande diepere bebouwing** dan 28 m is voor (groot) deel al toegelaten deze blijvend te gebruiken voor (bestaande) handelsfunctie
- zodra stadsdistributiecentrum actief wordt, zal er een kleinere opslagbehoefte per winkel ontstaan
- opzet is te komen tot een werkbare situatie voor winkels (voldoende m²) **koppelen aan belevingskwaliteit voor winkelenden en werknemers** (ook daglicht en buitenzicht in patio of tuin) **en voor omwonenden** (kijk- en gebruiksgroen)
- vooral voor bredere panden en grotere winkels is een patio zinvol en inpasbaar; in smalle panden en kleine winkels kan hij de winkelorganisatie hinderen en kan een tuin achteraan of een lichtstraat interessanter zijn

dus:

- in zones die daarvoor ook voor de omgeving / de rest van het bouwblok voor geschikt zijn (dit wil zeggen nog voldoende groene ruimte in het binnengebied open voor de woonkwaliteit van de woningen rondom en voor vrijwaring van geselecteerde waardevolle bomen) **een diepere bebouwing dan 28 m toelaten** > is omzetting aantal onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen naar tuinstrook en toelaten van nieuwe gelijkvloerse volumes in die tuinstroken achter de 28 m-lijn / voorwaarde is dat het volledige dak van het gelijkvloers naast de verplichte daktuin voor de woningen boven kwaliteitsvol wordt ingericht als intensief groendak > in het kernwinkelgebied (zie hoger) zal dit veelal mogelijk zijn, en daarnaast is het in het kernwinkelgebied zinvol op twee plaatsen langs Stapelstraat (opgenomen in aangepast grafisch plan):
  - in bouwblok Ursulinenstraat
  - in bouwblok Gootstraat
- **patioverplichting nuanceren en kwalitatiever maken**:
  - patio blijvend verplicht vanaf bebouwing dieper dan 18 m, maar niet meer vast 15 m² maar 10 % van bebouwde gelijkvloerse oppervlakte met een maximum van 15 m², en met keuzemogelijkheid voor patio of (even groot) tuintje achteraan want dat kan evengoed kwaliteit in de beleving van de winkel bieden; de relatie tussen winkelruimte, lichtinval, patio/tuin en evt. opslagruimte moet per winkel goed worden doordacht om de nodige meerwaarde op te leveren. Voor winkels kleiner dan 200 m² kan de patio (mits motivatie in het motiverend hoofdstuk van de beschrijvende nota) ook vervangen worden door een lichtstraat
  - minstens driekwart van de patio of het tuintje moet onverhard en groen aangelegd, tenzij ze als publiek toegankelijk terras bij de handelszaak wordt gebruikt
  - patio of het tuintje zijn permanent inkijkbaar vanuit de winkelruimte (blijvend doorkijkbaar raam) en geen buitenopslag
  - patio wordt zo ingeplant dat, in voorkomend geval vanuit de winkel een zicht op hoogstammig groen in de omgeving of op visueel interessante gebouwen of torens rondom wordt geboden
  - voor panden smaller dan 5 m (bijzondere situatie) keuzemogelijkheid om patio te vervangen door lichtstraat
  - verplichting om, wanneer het gelijkvloers na 18 m wordt bebouwd, er boven op een voor de bovenbewoners toegankelijke en bruikbare buitenruimte te voorzien blijft behouden
- versoepelde patio-verplichting (mogelijkheid tot vervanging door lichtstraat) en geen volledige maar een afgestemde groendakverplichting bij deelname in wonen-boven-winkelproject.

Om dit alles mogelijk te maken, wordt een **aparte bestemmingszone 'kernwinkelgebied'** ingevoerd.

Los van het RUP is een sensibiliseringscampagne en evt. -wedstrijd ‘leuke winkels en patio’s’ zinvol.

Horecazone H. Hartplein en horeca rond de Markt

Bij de tweede herziening van het verruimd B.P.A. binnenstad zijn in de omgeving van H. Hartplein extra mogelijkheden voor horeca ingebouwd: een horecaprojectzone rond een inpandig pleintje en horecastraten in woonzone.
De situatie in de horeca is sindsdien echter veeleer verslechterd dan verbeterd, en de toekomst ziet er ook niet veel beter uit. De nieuw opgenomen zones / mogelijkheden worden dan ook nauwelijks benut en meerdere panden staan en komen er leeg. Het lijkt dan ook logisch deze extra mogelijkheden terug wat in te perken: minder te laten uitwaaieren in Ridderstraat en Plankstraat en de horecaprojectzone in te krimpen en ze ook mee ontwikkelbaar te maken samen met de naastgelegen stedelijke woonprojectzone, ook met een deel middelgrootwinkel(s).

De horecaprojectzone blijft echter met haar specifieke bestemmings- en bebouwingsregels, die inspelen op de specifieke context met de aanwezige inpandige open ruimte, best behouden.

Anderzijds benutten meerdere horecazaken op Grote Markt en Groenmarkt thans twee of meer lagen voor deze functie, ook met vergader- of gelagzalen. Overwogen kan worden om voor deze panden in het kernwinkelgebied (ong. een tiental), mits motivatie in een motiverend hoofdstuk van de beschrijvende nota over o.m. de voorziene akoestische isolatie in verschillende richtingen, ook de regeling van de horecastraten in woonzone toe te passen en ruimere reca-zaken toe te laten en pas daarboven wonen. Dit is vooral voor kleinere percelen, waar minder mogelijkheden zijn op het gelijkvloers, zinvol. Evenwel is het belangrijk, vanuit de globale visie om het wonen in de binnenstad te versterken, er voor te zorgen dat hierdoor geen bijkomende woningen van de markt worden verdrongen of de terugkomst van woningen (in het kader van wonen-boven-winkelprojecten) wordt bemoeilijkt. De bestemming kernwinkelgebied laat dit toe.
Om dit alles mogelijk te maken worden ook de twee langszijden van Grote Markt en de beide zijden van Groenmarkt mee als kernwinkelgebied bestemd.

Concentratie handel in Diesterstraat

Het deel van Diesterstraat westwaarts van Beekstraat / Abdijstraat valt buiten het kernwinkelgebied. De handel heeft het er moeilijk en loopt ook stelstelmatig terug. Bijgaande figuur geeft dit weer; de vet zwart gearceerde panden waren handel of horeca in 1991, de rood gearceerde (ook nog) in 2013. Waar de straat in 1991 45 handels- en horecazaken telde, is dit in 2013 gedaald tot 37. Er is daarbij een duidelijk onderscheid tussen het deel dichtst bij de Grote Markt (tot het voormalig Bogaardenklooster) en het deel verderop, dichtst bij de vesten. In dit laatste deel waren er in 1991 24 handelszaken en zijn er nu nog 12. Vijf voormalige handelspanden staan er thans leeg (rode bolletjes op de figuur). In dit ‘buitenste deel’ van Diesterstraat is een **evolutie van omvorming van handelspanden naar diensten en vooral woningen** aan de gang. Het heeft hier niet veel zin grotere nieuwe handelszaken toe te laten.

Deze evolutie kan worden ondersteund en bevestigd door in het gedeelte van Diesterstraat vanaf Bogaardenklooster tot aan Sint-Gangulfusplein de bestemming van handelsstraat in woonzone te vervangen door deze van een gewone woonzone. Daarin zijn alleen kleinere handelszaken en achteruitbouwen toegelaten en is de hoofdbouw minder diep. Voor de bestaande handelszaken in dat gedeelte verandert er daardoor weinig: zij kunnen de lokalen die ze altijd al gebruikten verder gebruiken voor handelsactiviteiten. Nieuwe grotere handelszaken en uitbreiding zijn er dan niet meer mogelijk.

In diezelfde lijn kan ook de handel in het 70’er-jaren shoppingcenter Cicindria, dat aansluit bij Diesterstraat, worden bekeken. Gelegen buiten het aantrekkelijke, meest kansrijke en te ondersteunen kernwinkelgebied, kan verwacht worden dat de enige grote winkel in dit complex op termijn zal verhuizen naar het kernwinkelgebied, en is het niet zinvol om die ruimte opnieuw voor gespecialiseerde detailhandel voor funshopping te laten invullen. Zoals aangeven in het begin van punt 10.1, wordt de oppervlakte voor handel in dit gebied (de verschillende projectzones) dan ook best teruggeschroefd.

10.2. Parkeren in de binnenstad

Situering

De samenvatting van de Memorie van Toelichting van het verruimd B.P.A. binnenstad (1997) zegt over het parkeren het volgende :

"*2.3. Parkeren*

Globaal zullen er in de binnenstad ook in de toekomst voldoende parkeerplaatsen voor bewoners op de straten en pleinen beschikbaar zijn wanneer alle woonstraten volledig voor bewonersparkeren worden vrijgehouden. Op drie plekken is het op termijn nodig en mogelijk om autostandplaatsen voor bewoners binnenin de bouwblokken te voorzien, op drie andere plaatsen is dit interessant. Zeven reeds aanwezige bewonersparkings moeten behouden blijven.
Het halflang parkeren kan, zoals vooropgesteld in de synthesenota binnenstad, worden opgevangen op vijf daarvoor vrij te houden parkings.
Voor al deze zones moet het B.P.A. het voorzien van een parking verplichten, alsook het gewenste aantal parkeerplaatsen opleggen."

Vooral het bewonersparkeren vraagt aandacht. Voor het bezoekersparkeren is er een consensus dat het vooral in de rand van en omheen de binnenstad moet gebeuren en daar zijn voldoende (middel)langparkeerplaatsen voorzien. En in meerdere RUP's worden er bijkomende voorzien.
Niettemin is het zinvol ook de situatie van **parkeren bij winkels en andere voorzieningen** te bekijken.

Bewonersparkeren

In het verruimd B.P.A. is voor het bewonersparkeren de **filosofie** gevolgd dat het alleen in sommige, voldoende brede panden individueel ter plekke kan worden opgelost. Maar voor de meeste, smallere panden niet. Daarvoor moet het dus collectief worden geregeld in aangeduide (open) zones voor collectief parkeren. Deze zijn gespreid over de binnenstadsbuurten voorzien, mede om samen met de resterende bewonersparkeerplaatsen op de straten een voldoende aanbod te hebben.
Daarvoor was een regeling voorzien met lage aantallen nastrevenswaardige parkeerplaatsen (optimaal voor die plek) en ook vrij lage maximum aantal parkeerplaatsen voor zowat alle functies, ook het wonen. En een vergoedingssysteem voor ontbrekende plaatsen (t.o.v. dat maximum) waarmee de collectieve plaatsen zouden worden betaald.
Dit laatste heeft maar even gewerkt en is dan stopgezet.
Door de stad zijn er vanuit dat systeem geen bijkomende garage-erven of parkeerplaatsen voor bewonersparkeren gerealiseerd.

Bij de twee herzieningen van het B.P.A. zijn de maximum parkeernormen verhoogd: van 1 plaats per woning boven het gelijkvloers (dus niet voor eengezinshuizen) naar 1 per woning, waardoor meer mensen een vergoeding zouden moeten betalen.

De Vlaamse overheid (toen nog Ruimte Vlaanderen) dringt de laatste tijd bij meerdere RUP's buiten de binnenstad aan om de vervangende vergoedingen opnieuw in te voeren en met die middelen de nodige collectieve parkeerplaatsen te voorzien. In de randstadswijk Brustempoortbuiting is hierop ingespeeld door het nastrevenswaardig aantal plaatsen als een minimum te verplichten, zij met een uitzonderingsmogelijkheid. Of dit ook in de denser bebouwde binnenstad met meer voorzieningen zinvol is, is de vraag.

Het mobiliteitsplan voorziet voor het duurzaam parkeerbeleid een standstill voor publiek parkeren in de binnenstad (behoud aanbod en eventueel afbouw ervan), een systeem van bewonerskaarten en een gebied enkel voor residentieel parkeren (met name in een zuidelijk deeltje van de vesten).

Ondanks het (relatief recente) invoeren van het bewonersparkeren in de hele binnenstad, leeft het aanvoelen dat er toch nog te weinig parkeerplaatsen voor bewoners op het openbaar domein zijn; vermoed wordt dat de hoofdreden is dat meerdere huishoudens twee wagens bezitten en deze 's avonds en 's nachts in de straten parkeren. Dit is mogelijk en niet in detail onderzocht. Wel maken de lokale mobiliteitsstatistieken duidelijk dat het aantal wagens per gezin in het Truiens stadscentrum (binnenstad en stationskwartier, in 2011) beduidend lager is dan in het geheel van de gemeente (ong. 0,9 tegenover 1,15). Het aantal tweede wagens is er dus waarschijnlijk ook lager. De huishoudens met twee wagens in de binnenstad gebruiken de (tweede) bewonerskaarten voor hun tweede wagen maar weinig (slechts 12 tweede bewonersparkeerkaarten tegenover 702 eerste kaarten), dus dit verklaart de druk niet. Maar wellicht komt dat doordat de bewonersparkeerkaarten 's avonds en 's nachts niet gelden en geen voordelen bieden. De regelgeving laat toe gebruik van een tweede bewonerskaart aan te sturen door er een (fors) hogere vergoeding voor te vragen; in Sint-Truiden is dit ook het geval (75 € voor een eerste kaart en 225 € voor een tweede kaart), maar vermits dit vergoedingen per jaar zijn, is dit prijsverschil erg relatief. Of het ook mogelijk is de tweede bewonerskaart volledig af te schaffen of voor bepaalde categorieën te reserveren (een mogelijkheid die de stad in het algemeen heeft, maar die nergens in de regelgeving concreet is ingevuld) is minder duidelijk.

Fietsparkeren

In het voorontwerp RUP Sint-Pieter zijn voor de concentratiezones van kleine arbeiderswoningen in Sint-Pieters ook oplossingen voor bereikbare fietsenstallingen nabij de woningen (op straat, achteraan in de tuinen, in garage-erven) opgenomen. Of dit ook in de binnenstad dient voorzien, is een open vraag. In de regel zijn de panden in de binnenstad, ook in de woonstraten, bredere en kunnen fietsen er makkelijker inpandig worden gestald.
Alleen in de noordwestelijke buurt (**omgeving Sint-Gangulfusplein** – Technicum – stadspark) komt een concentratie van kleinere arbeiderswoningen voor. Hier is inpandig stallen van fietsen waarschijnlijk moeilijk tot onmogelijk. De bouwblokken zijn hier te smal om achteraan de tuinen iets te voorzien; garage-erven zijn er nauwelijks. Oplossingen zouden hier kunnen gevonden worden in het toelaten van achteringangen tot de tuinen langs het stadspark (een beheerskwestie), in het voorzien van (een) afgeschermde fietsenstalling(en) op Sint-Gangulfusplein en in het verplichten van een aantal collectieve fietsenstalplaatsen voor buurtbewoners in de zone voor collectief parkeren 'achter Cicindria'. Net als in alle collectieve parkings worden hier min. 10% fietsenstalplaatsen verplicht.

Voorstellen voor opname in het RUP

Algemeen kiest het stadsbestuur er voor om de regels voor gebouwgebonden parkeren uit de RUP's te halen en, met een gebiedsdifferentiëring, in een stedenbouwkundige verordening te regelen. Locaties en specifieke regels voor collectief parkeren blijven uiteraard in de RUP's aanwezig.

- De (open) **zones voor collectief parkeren** die bedoeld zijn **voor bewoners** behouden: dit zijn de zes open zones voor parkeren en de twee zones voor collectief parkeren met een

verplicht aantal plaatsen voor bewonersparkeren buiten de werkuren (60 plaatsen in de parkings aan Cicindria / Gasthuisstraat en 10 plaatsen in de parking aan Luikerstraat – Capucienessenstraat). In een centraal en digitaal aangestuurd parkeersysteem is dit op eenvoudige wijze in te passen.

- De realiseerbaarheid van de (bestaande en nieuwe) open zones voor (bewoners)parkeren ondersteunen waar dit nodig is. Voor vijf van de zes zones lijkt dit geen probleem daar ze, met inbegrip van de toegang, in handen van één eigenaar zijn (Capucienessenstraat, Breendonkstraat-Beekstraat, Breendonkstraat, Gildestraat, Abdijstraat). Voor de zesde zone, aan **Tichelrijstraat**, die twee bestaande garage-erven omvat en daarnaast drie uitbreidingen van verschillende eigenaars, kan dit moeilijk liggen. Daar de drie uitbreidingen verhoudingswijze tot de twee bestaande erven klein zijn, is de eenvoudigste oplossing deze uitbreidingen in het RUP te schrappen en het maximum aantal parkeerplaatsen overeenkomstig te laten dalen van 60 naar 45.

  Om flexibiliteit aan de ontwikkeling van de open zones voor (bewoners)parkeren te bieden, is het zinvol dat zij in de omliggende tuin- en achteruitbouwstroken van woonzones kunnen verschuiven en er zo nodig / gemotiveerd ook licht (max. een kwart) kunnen uitbreiden. Verschuivingen of uitbreidingen ervan in de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen zijn niet zinvol. Anderzijds kan vanuit de lopende evolutie verwacht worden dat er op (langere) termijn mogelijk minder autostalplaatsen nodig zijn. Zeker op dat moment is de ombouw van die zones tot aantrekkelijke fietsenbergingen (voor zover al niet eerder voorzien) uiterst zinvol en benutting ervan voor de reeds voorziene nevenbestemmingen in die zones met de ruime waaier aan gemeenschapsvoorzieningen en (individuele of collectieve) tuinen ook zinvol. De bijkomende flexibiliteitselementen hiervoor worden mee in de RUP-voorschriften opgenomen.
- Vermits **overheidsbeheer** de sterkste garantie voor een blijvend aanbod aan parkeerplaatsen voor buurtbewoners biedt, wordt in een grotere (project)**zone voor gemeenschaps-voorzieningen** nl. nabij het Administratief Centrum het maximum toegelaten aantal parkeerplaatsen opgetrokken zodat daar eventueel in een tweede laag in totaal ca. 50 bijkomende collectieve parkeerplaatsen voor bewoners kunnen worden voorzien.
- Het zou zinvol zijn in de grote zones voor collectief parkeren (waar minimaal meer dan 100 collectieve parkeerplaatsen moeten worden voorzien) als modaliteit te verplichten dat daar na de werkuren een deel van ter beschikking van buurtbewoners worden gesteld. Dit zou voor de twee nog te realiseren projecten (Sint-Anna, Gasthuisstraat) [6] samen enkele tientallen bewonersplaatsen opleveren. In een centraal en digitaal aangestuurd parkeersysteem zou dit op eenvoudige wijze in te passen zijn; vermits het voorlopig niet werkbaar is, wordt het niet in dit RUP opgenomen.
- Verplichten van een aantal **collectieve fietsenstallingen voor buurtbewoners** in alle zones voor collectief parkeren.

[6] Sluisberg is al gerealiseerd.

Parallel aan het RUP zouden ook de prijzen voor tweede bewonerskaarten kunnen worden verhoogd tot een substantieel bedrag op jaarbasis (maar vermits het parkeerplaatsenprobleem zich vooral 's avonds doet gevoelen en de bewonerskaarten dan niet gelden, heeft dit weinig zin).
Parallel aan het RUP wordt er best versneld ingezet op (het faciliteren van) een systeem met enkele stations van autodelen (cambio of soortgelijk systeem) in de binnenstad en aan de rand ervan. In de regel komen alle (middel)langparkeerplaatsen hiervoor in aanmerking. Het RUP laat dit thans reeds toe; het autodelen is een van de modaliteiten die door het College bij elke collectieve parkeerplaatsen kunnen worden opgelegd.
Parallel aan het RUP wordt er best versneld ingezet op (het (verder) faciliteren van) een systeem van deelfietsen, ook in de binnenstad. Een uitbreiding van het blue bike-systeem van De Lijn (voorheen van NMBS) is hiervoor een mogelijkheid.

10.3. Overgangen in kroonlijsthoogten

Mogelijk problematische overgangen in kroonlijsten aan overgangen met waardevolle wandzones uit het verruimd B.P.A.: de enige evt. problematische overgang (zie bijgaande foto) zou deze aan Luikerstraat – Capucienessenstraat kunnen zijn door de hoger uitspringende dakkapel, maar dit is relatief. De scheimuur is (aan de straatzijde) afgewerkt en de dakkapel maakt de overgang naar het verderop gelegen ook hogere gebouw.

Mogelijk problematische overgangen in kroonlijsten aan overgangen van projectzones in waardevolle wandzones uit het verruimd B.P.A.: de enige met nieuwbouw is naast Bogaardenklooster in Diesterstraat (zie ook bijgaande foto's).

De rechtstreekse overgangen van het deel dat geen waardevolle wandzone was (de witte en rode gebouwen) op de naastliggende waardevolle wandzones is redelijk, al zou het beter zijn geweest wanneer het rode gebouw minstens deels iets lager was en beter aansloot bij de kroonlijst van het Bogaardenklooster. Het hogere volume van het witte gebouw ligt al verder van de waardevolle wandzones af en past wel in het straatbeeld; de inspringende dakverdieping maakt het echter te zwaar van beeld.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen grote wijzigingen in het RUP moeten worden opgenomen. Voor de situaties waar dit niet het geval is het wel zinvol, zeker wanneer het naastliggende pand een monument of waardevol pand is, dat de kroonlijsthoogte in een ruime randzone van de projectzone (bijv. minimaal 10 m) aansluit op die van dat naastliggende pand. Vermits deze situatie zich nog op andere plaatsen kan voordoen (o.m. in Cl. Cartuyvelsstraat, Schepen Dejonghstraat) is het zinvol dit in de voorschriften en/of in het grafisch plan op te nemen. Maar belangrijker is het bij de (vele) nieuwe projectzones die in het RUP worden ingevoerd, de kroonlijsthoogten van de nabije waardevolle panden minstens in de ruime randzones van deze projectzones te laten doorlopen. Beide insteken worden in het provinciale advies over dit RUP ondersteund en mee daarom opgenomen.

Plaatsbezoek met Onroerend Erfgoed om de impact van gerealiseerde projecten op hun directe omgeving, op zichtassen, op de stadsskyline te bekijken, heeft dit aandachtspunt onderstreept.

10.4. Dichtheid en bouwhoogten in projectzones

Uit terreinbezoek aan de verschillende gerealiseerde zones blijkt in eerste instantie dat de bouwhoogten en dichtheden zich over het algemeen inpassen in hun omgeving. Navolgende foto’s geven dit weer. Veelal zijn ook overgangen in gevel/dakgeleding en qua bouwhoogten ingebouwd (soms ten opzichte van de toegelaten thematische bouwhoogte, waardoor de sprong met de bestaande lagere bebouwing relatief groot is, zoals bij de projectzone brandweerkazerne).

Soms echter (bijv. het zuidelijke gebouw in de rijkswacht-projectzone) zijn gebouwdelen in verhouding tot de naastgelegen bestaande gebouwen / woningen hoog; dit had binnen de coëfficiënten van die zone kunnen ondervangen worden door het zuidelijke gebouw wat lager te maken en het noordelijke wat hoger.

↑ *projectzone abdijstraat*

↑ *projectzone rijkswacht / stadspark*

↑ *projectzone rijkswacht*

↑*projectzone bogaardenklooster – stadswerkhuis*

← *projectzone Clement Cartuyvelsstraat - Nieuwpoort*

Om dit makkelijker te beoordelen, kan het zinvol zijn voor projectzones, naast goede en duidelijke plannen en doorsnedes, de aanmaak van een **volumemaquette** van het project in zijn ruime omgeving voor de besprekingen (o.m. in de Bouwcommissie / de nieuwe kwaliteitskamer die de Bouwcommissies zal vervangen) strikter te verplichten, of zou het interessant kunnen zijn (cfr. Gent) dat de stad een **digitaal driedimensionaal model** van de binnenstad opmaakt, waarin elk projectvoorstel voor projectzones voor toetsing kan worden ingeplugd.

Alleen voor de projectzone aan Sluisberg (V/T 2,4) passen een aantal bouwhoogten minder goed in hun omgeving; het betreft met name het gebouw aan de bocht van Naamsestraat en de achterliggende toren (beide in het zicht vanaf de Grote Markt en in verhouding tot de bestaande

bebouwing aan die zijde elk één laag te hoog). Deze lagen waren naar verluidt in het oorspronkelijke ontwerp niet voorzien maar zijn er tijdens de bouw extra op geplaatst om (verder) opstuwen van het gebouw door de grondwaterdruk te voorkomen. De semipublieke tuin daarentegen past in goede verhouding met het naastliggend beschermd monument en met het langsgebouw, dat een goede hoogte heeft en op zijn beurt ook met in goede verhouding is met de ruimte van de vesten.

Voorzichtig kan geconcludeerd worden dat de gerealiseerde bouwhoogten en dichtheden over het algemeen goed passen in hun omgeving en dat de kleinere minpunten over het algemeen binnen dezelfde coëfficiënten met een andere architecturale oplossing hadden kunnen worden vermeden. Bij projectzones met een **V/T meer dan 2** (zoals Sluisberg) en zonder omsloten onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen is een **meer voorzichtige benadering** mogelijk aangewezen. In de binnenstad betreft dit alleen de site van het Cicindria-complex (V/T 2,5) dat in zijn bestaande toestand al van voor het verruimd B.P.A. een dergelijke dichtheid heeft, en waar de V/T dus moeilijk kon worden verlaagd, maar waar een drastische herstructurering wenselijk is om deze grootste en toenemende kankerplek in de binnenstad een geschikte nieuwe toekomst te geven (zie punt 10.9). Bij (grotere) projectzones die nieuw in het RUP worden ingevoegd (de diverse stedelijke woonprojectzones) wordt de toelaatbare dichtheid terdege onderzocht en blijft de V/T dus best, tenzij uit het ruimtelijk onderzoek blijkt dat meer toch ruimtelijk verantwoord is, beperkt tot 2. Voor projectzones die een onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen omvatten ligt de toelaatbare V/T evident verhoudingsgewijze lager.

Voor de site van Sint-Anna, het voormalige ziekenhuis, is een woonzorgproject voor geïntegreerd en levenslang wonen en onzichtbare zorg in voorbereiding, als een proefproject voor Vlaanderen. De Vlaams Bouwmeester volgt dit mee op. In functie van dit project en de herontwikkelingsmogelijkheden van de site zijn de coëfficiënten uit het vroegere verruimd B.P.A. opgetrokken. Gelet op de ligging van deze site vlak bij de Abdij en verder ook omgeven door andere monumenten, is een V/T van 2 ook voor deze site het maximum. Een dergelijke dichtheid laat op deze grote site immers een bouwproject toe van enerzijds een duidelijk (klein)stedelijke dichtheid en anderzijds een dichtheid en bouwhoogten die zich inpassen in die (fragiele) omgeving. Met opname van de aanleunende publieke tuin (onbebouwbare zone voor open ruimte

en tuinen) binnen de projectzone is hier een vloerterreinindex van 1,85 zinvol en – zo blijkt uit overleg met de initiatiefnemer – ook haalbaar.

Navolgende tabel geeft de bestaande en gewenste dichtheden voor deze nieuwe projectzones (excl. de eventuele bebouwing in de bovenliggende wonen-boven-winkelprojectzones) weer.

zone	oppervlakte	bestaand		gewenst	
		B/T	V/T	B/T	V/T
stedelijke woonprojectzone					
Cicindria Abdijstraat II (swpz 32) *	ca. 3895 m²	|		55%	2,1
Cicindria Abdijstraat (swpz 9) *	ca. 3610 m²	|40 %	0,75	55%	1,8
Cicindria midden (swpz 10) *	ca. 6225 m²	|		50%	1,7
Cicindria Gasthuisstr (swpz 12) *	ca. 3020 m²	|		55%	1,7
Appoloniastr (swpz 11)	ca. 525 m²	100 %	4,1	50%	2,1
St-Trudostr (swpz 14)	ca. 2755 m²	45 %	1,0	45 %	1,0
Cicindria Diesterstr (swpz 8)	ca. 730 m²	80 %	2,4	80 %	2,4
Clarissen (swpz 4)	ca. 3515 m²	35 %	0,7	40 %	1,0
Ridderstr St-Trudo (swpz 23)	ca. 4565 m²	60 %	1,9	70 %	1,9
Ridderstraat (swpz 22)	ca. 950 m²	35 %	1,0	50 %	1,7
Sint-Anna (swpz 19)	ca. 13675 m²	(volledig afgebroken)		55 %	1,85

* Deze woonprojectzone uit het B.P.A. wordt opgesplitst in meerdere projectzones.

De stedelijke woonprojectzone St.-Appoloniastraat is een afsplitsing van de vroeger grote projectzone Achter Cicindria en is reeds, aan een erg hoge dichtheid, bebouwd. Door inschakeling van een extra tuinzone en een open te houden gedeelte (pleintje) aan de straat neemt de dichtheid omheen dit gebouw niet meer toe maar eerder af, komt het ook op termijn goed in de omgeving tot zijn recht en verhoogt de woonkwaliteit van de bewoners en de omwonenden.

De kleine stedelijke woonprojectzone Cicindria - Diesterstraat oost is, omwille van de versnipperde eigendomssituatie aldaar, een afsplitsing van de vroegere grote projectzone achter Cicindria; de coëfficiënten bevestigen er de huidige situatie.

In functie van monitoring van de woningbouwprojecten kan mede op basis van voorgaande tabel de vork van realiseerbare woningen worden berekend. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde bruto-woninggrootte van 125 m². Alleen de thans onbebouwde projectzones en projectzones met beduidende extra mogelijkheden zijn opgenomen.

zone	terreinoppervlakte	aantal woningen	
		minimaal (bij 2/3)	maximaal (bij 100%)
stedelijke woonprojectzone			
Cicindria Abdijstraat (swpz 9)	ca. 3610 m²	35	52
Cicindria midden (swpz 10)	ca. 6225 m²	56	85
Cicindria Gasthuisstr (swpz 12)	ca. 3020 m²	27	41
St-Trudostr (swpz 14)	ca. 2350 m²	13	19
Clarissen (swpz 4)	ca. 3515 m²	19	28
Ridderstr St-Trudo (swpz 23)	ca. 4565 m²	46	69

Ridderstraat (swpz 22)	ca. 950 m²	9	13
Sint-Anna (swpz 19)	ca. 13675 m²	136	202
Thenaers (swpz 20)	ca. 2000 m²	14	21
Heilig Graf (swpz 21)	ca. 4225 m²	34	51
totaal		385	578

* Deze woonprojectzone uit het B.P.A. wordt opgesplitst in meerdere projectzones.

De ontwikkelbare stedelijke woonprojectzones bieden samen mogelijkheden voor 440 tot 640 bijkomende woningen op goed gelegen plaatsen in het centrum van de stad. De stad zal de ontwikkeling van dergelijke projectzones ondersteunen en monitoren.

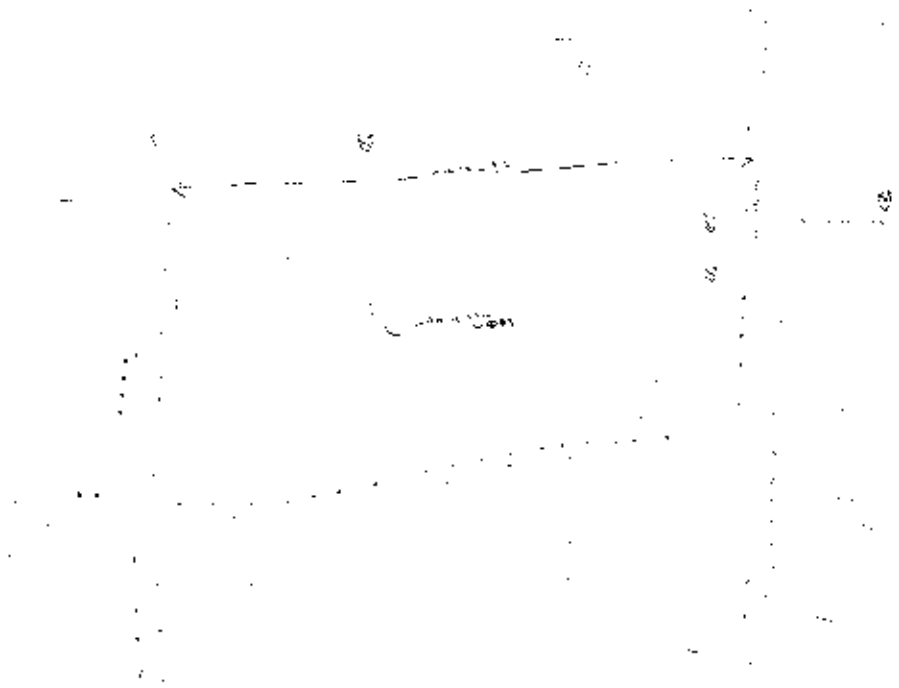
Alhoewel al deze stedelijke woonprojectzones vanuit hun coëfficiënten een veel hogere woningdichtheid voorzien, is het zinvol in het betreffende voorschrift in het algemeen te verwijzen naar de minimale stedelijke woningdichtheid van 25 woningen per hectare.

Randvoorwaarden voor ontwikkeling van projectzones

Hierna wordt, net als in de toelichtingsnota van het verruimd B.P.A., voor de belangrijkste nieuw te ontwikkelen stedelijke woonprojectzones aangegeven welke elementen uit de context belangrijk zijn en bij het ontwerp en de beoordeling van het project minstens onderzocht en beoordeeld zouden moeten worden of ze en hoe ze in het project kunnen worden geïntegreerd of hoe het project er kan op inspelen.

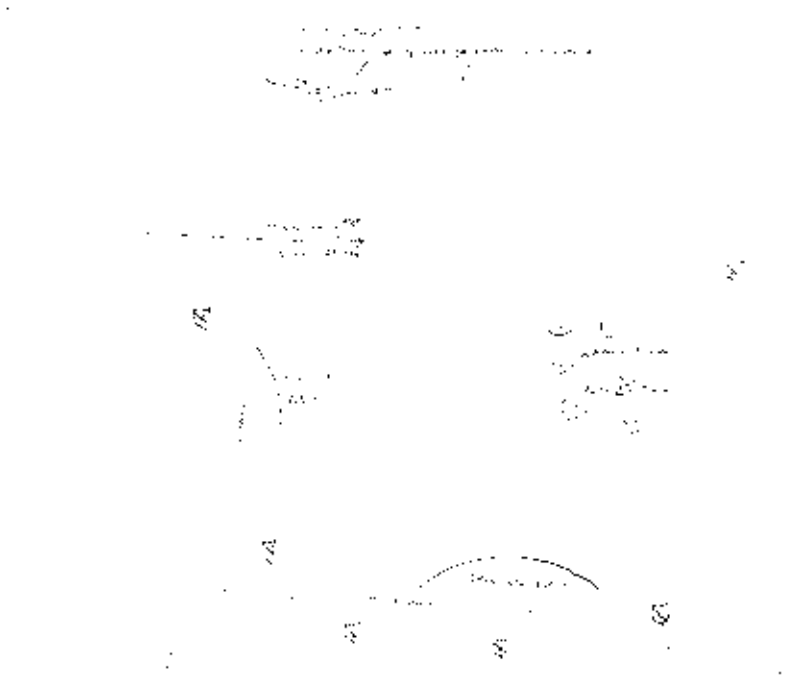
Voor de stedelijke woonprojectzones Cicindria Abdijstr zuid en noord, Cicindria midden en Cicindria Gasthuisstr (swpz 9, 32, 10, 12) en de stedelijke woonprojectzone St-Trudostr (swpz 14)

Voor de stedelijke woonprojectzone Clarissen (swpz 4)

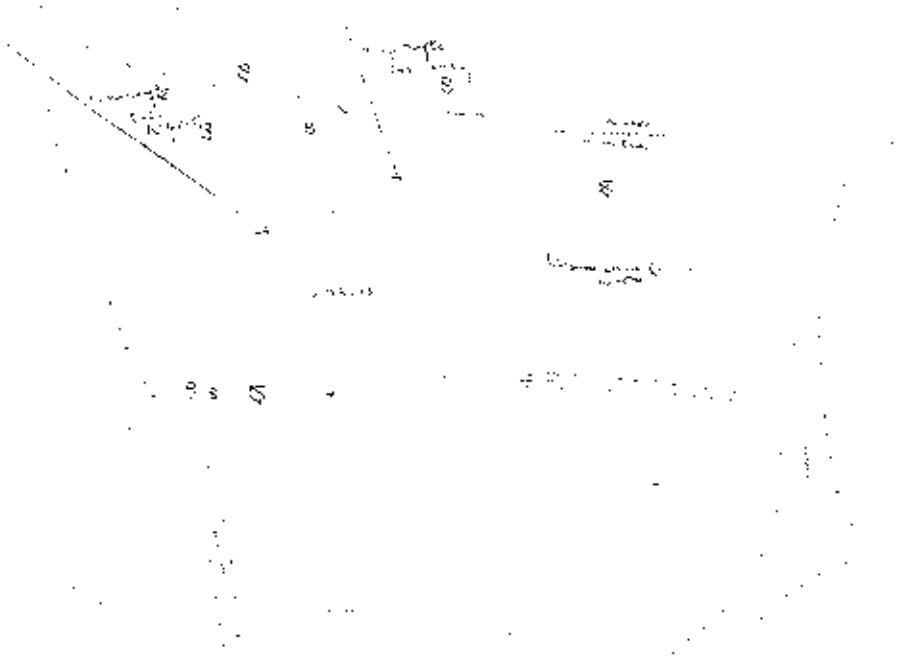


Voor de stedelijke woonprojectzone Ridderstr St-Trudo (swpz 23), het eventuele passageplein naar Luikerstraat en de stedelijke woonprojectzone Ridderstraat (swpz 22) :

Voor de stedelijke woonprojectzone Sint-Anna (swpz 19)



Voor de stedelijke woonprojectzone Thenaers (swpz 20) en de stedelijke woonprojectzone Heilig Graf (swpz 21)

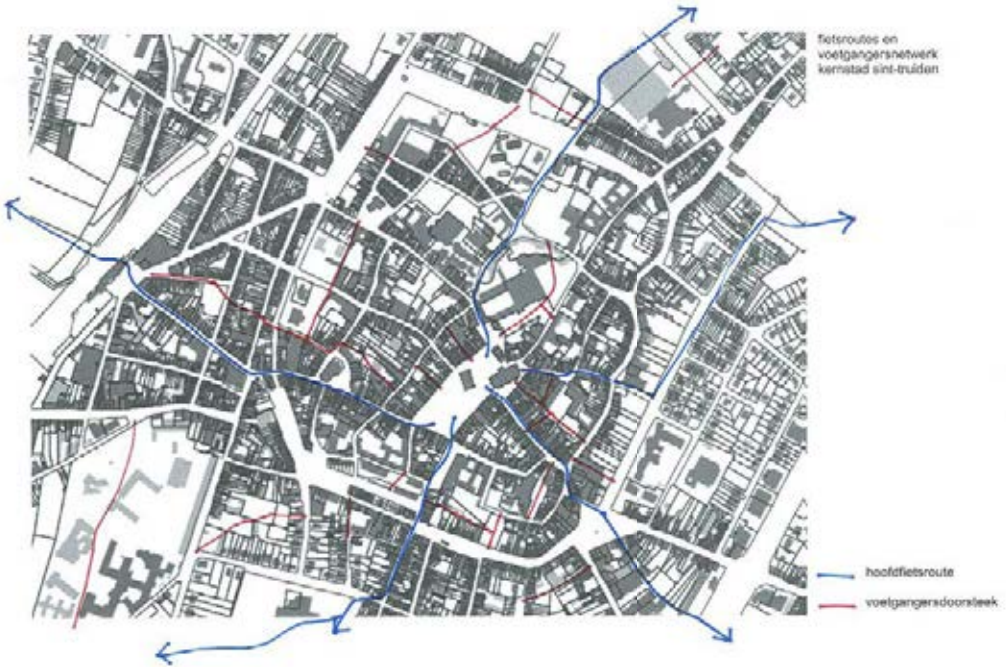


10.5. Gevels en isolatie-eisen

De EPB- en isolatie-eisen van met name woningen nemen alsmaar toe. Op zich leggen deze normen niet op welke wijze deze isolatie (binnen- of buitenzijde van de gevel / materialen / afwerking) moet gebeuren. Maar vanuit bouwfysische redenen (thermische demping; volledig vermijden van koudebruggen; …) is **isolatie langs de buitenzijde van de gevels** in de praktijk meest aangewezen. Veelal betreft dit een ingreep met isolatie en een afwerking met bepleistering voor de gevel, boven het openbaar domein; met de toekomstige isolatienormen zal een dergelijke uitsprong minstens 10 cm bedragen. Dit doet afbreuk aan de typische Maaslandse baksteen / hardsteen gevels van met name de als waardevolle panden beschermde panden (voor de soortgelijke als monument beschermde gevels zal Onroerend Erfgoed er ongetwijfeld strikt op toezien dat deze kwaliteiten niet wordt aangetast).
Vermits het technisch niet eenvoudig maar wel mogelijk is eenzelfde isolatiewaarde te bereiken met binnenisolatie, hoeft voor de waardevolle panden de bescherming van het historische gevelmateriaal en –opbouw niet te worden opgegeven. Ter ondersteuning van Sint-Truiden (en andere gemeenten) als erfgoedgemeente zou het wel interessant zijn mocht de Vlaamse overheid ook voor waardevolle panden die niet op de Vlaamse Inventaris voorkomen de energienormen versoepelen.
Voor de niet-waardevolle panden laten de huidige voorschriften van de verordening dit (en een vaste uitsprong van 15 cm boven het openbaar domein) reeds toe; de Vlaamse overheid heeft aangegeven dit van 14 naar 26 cm te willen uitbreiden en dit cijfer wordt bij de herziening van de verordening overgenomen. Die dikte van de toegelaten uitsprong volstaat voor hedendaagse gevel isolatie.

10.6. Doorgangen door bouwblokken en projectzones

Opzet is het stadsweefsel (minstens overdag) beter doorwaadbaar en beleefbaar maken met kortere loopafstanden en onverwachte en interessante zichten op markante gebouwen. Voor een goede ondersteuning van de voetgangers zouden minstens alle grote bouwblokken zouden doorwandelbaar moeten zijn. Bijgaande kaart geeft dit netwerk weer.



Naast de zes doorgangen door grotere bouwblokken die thans in de goedgekeurde B.P.A. / RUP's aanwezig zijn (tussen Abdijstraat en Cl. Cartuyvelsstraat, tussen Sint-Apolloniastraat en Abdijstraat, tussen Diesterstraat en Gasthuisstraat, tussen Diesterstraat en Zoutstraat (twee stuks), tussen Zoutstraat en Kazernestraat, tussen Naamsestraat en Cultureel Centrum, tussen Luikerstraat en Capucienessenstraat) kan dit netwerk van voetwegels verder worden aangevuld met volgende reeds vermelde suggesties :

- herneming geschrapte doorgang door bouwblok Beekstraat – Breendonkstraat, ook als toegang tot de wonen-boven-winkelprojectzone van Stapelstraat – Beekstraat
- herneming geschrapte doorgang door bouwblok Groenmarkt – Beekstraat, maar in een bestemmingszone die behoud van de bestaande verharding toelaat
- door Abdijsite
- aangepaste doorgang in het verlengde van de vesten door Minderbroederssite langs stadsmuur (ter vervanging van aangeduide in B.P.A.) in verlengde van vesten en richting bestaande opening (zie foto). Deze doorgang maakt het enige resterende deel van de historische stadsmuur van Sint-Truiden voor het publiek beleefbaar en zorgt voor een korte looproute tussen de parking van Sluisberg, het toekomstige stadskantoor en het Cultureel Centrum. Om deze belangrijke doorgang te realiseren zal een pand in Clockemstraat worden verworven, waarvan een deel van het gelijkvloers voor deze doorgang kan worden ingeschakeld.

- door projectzone Technicum en naar park
- door Sluisberg/Clockhemsite (bevestiging van bestaande doorgang)
- door de anders geordende projectzones aan Abdijstraat – Cicindriacomplex
- een netwerk van doorgangen doorheen het bouwblok Luikerstraat – Ridderstraat, mede ter ondersteuning van de handelsontwikkelingen aldaar.

De doorgang tussen Stapelstraat en Kazernestraat doorheen galerij Astrid wordt afhankelijk gemaakt van het soort verdere ontwikkeling (zie ook punt 10.1): wanneer de galerij wordt vervangen door twee grotere middelgrote handelszaken langs Stapelstraat, is de doorgang niet meer verplicht.
De doorgang door de rijkswachtprojectzone aan Sint-Trudostraat naar het stadspark kan best worden geschrapt; door de gerealiseerde waterpartij in deze projectzone tegen de parkrand is deze verbinding thans niet meer realistisch.

De verdere uitbouw van een netwerk van zachte verbindingen wordt als volgt gemotiveerd.

Het fijnmazige netwerk van voetgangersdoorgangen doorheen de binnenstad biedt de stadsbewoners en –bezoekers een interessante aanvullende mogelijkheid om zich sneller te verplaatsen en (soms irriterende) omwegen te vermijden, om dat los van de gewone straten nog meer conflictvrij en veilig te doen, om tegelijk onbekende en onverwachte interessante plekken en zichten in de stad te beleven. Aan handels- en horecazaken kan het de gelegenheid bieden bijkomende vitrines en toegangen te voorzien, hetgeen op zijn beurt de doorgangen aantrekkelijker maakt. Waar doorgangen voldoende breed zijn, kunnen zij ook door fietsers worden gebruikt; maar dit is niet overal mogelijk.
Dit is veel aangenamer en veiliger en bevordert dus het wandelen en stappen in de stad en in beperkte mate ook het fietsgebruik. En hopelijk zet dit mensen aan meer en makkelijker en langer van deze zachte modi gebruik te maken dan zich met de wagen te verplaatsen. Dit is een belangrijk onderdeel van het duurzaam mobiliteitsbeleid dat de stad Sint-Truiden voert.

Veelbesproken aspecten van (nieuwe) zachte verbindingen doorheen het stedelijk weefsel zijn veiligheid, overlast en privacy. Deze vragen een passende aanpak.
Het toegenomen onveiligheidsgevoel van het Truiens publiek domein wordt de laatste jaren als een probleem aangevoeld, maar dit kan mee gekeerd worden door een goede inrichting van straten, pleinen en doorgangen zodat er veel gebruik is, door goede sociale controlemogelijkheden, door passende politiecontrole. En die aanpak is voor leefbaarheid van de stad een betere aanpak dan alles af te sluiten. De veiligheid van de doorgangen / voetwegels voor zachte verkeersdeelnemers is te verhogen door een goede inrichting (goede lage verlichting zonder donkere gaten, geen ‘verstop’-struiken of -hoeken erlangs, steeds zicht op een grotere, verlichte ruimte waar men heen kan, (tuin)deuren die er op uitkomen, ramen die er op uitkijken) en door politiepatrouilles te voet of op de fiets. Ook kan er voor geopteerd worden sommige doorgangen in de tijd te beperken en ze, al naargelang de situatie, in de vooravond of in de loop van de avond, te sluiten; in dat geval worden de openingsuren best ter plaatse uitgehangen. De veiligheid van de aanpalende panden is te verhogen door afgewerkte gevels of waar nodig een goede, hoge, afgeronde afsluiting te voorzien.
Eventuele overlast en hinder langs doorgangen voor zachte verkeersdeelnemers zijn te beperken door een goede inrichting (lage, uniforme, evt. blauwkleurige verlichting, geen plashoeken of met anti-plasplaten, goede doorkijken, evt. met zit/hangelementen te voorzien in de bredere delen).
De rust en privacy van omwonenden van de enkele doorgangen waarlangs direct aanpalend gewoond wordt, zal inderdaad kleiner zijn dan wanneer er daar geen doorgang is, maar voor de meeste omwonenden is dit goed op te vangen (afgewerkte gevels, voldoende afstand, ondoorkijkbare haag of tuinmuur, hoger geplaatste ramen in nieuwe gebouwen van projectzones). Vermits de meeste doorgangen door projectzones lopen kan een dergelijke

inpassing doordacht in het ontwerp worden ingewerkt; in meerdere reeds gerealiseerde projectzones (Sluisberg, Bogaardenklooster) is dit reeds het geval.

In functie van realisatie van eerdere en nieuw geselecteerde verbindingen, worden deze ofwel gekoppeld als voorwaarde bij projectzone (voorkeur en van toepassing bij de meeste, maar gelet op eerdere ervaringen misschien best wel met een waarborgsom tot de effectieve openstelling tijdens de vastgelegde uren blijkt), en zo niet opname in onteigeningsplan.

10.7. Waardevolle panden

Het is zinvol een aantal **recentere gebouwen** (interbellum, jaren ’50 en ’60) mee als waardevol pand op te nemen. De Inventaris Bouwkundig Erfgoed kijkt voor Sint-Truiden immers maar tot het begin van vorige eeuw en doet geen uitspraak over historisch en architecturaal interessante panden die ondertussen ook al vijftig tot negentig jaar oud zijn. Op basis van de publicatie ‘Modernisme in Sint-Truiden’ (2009), terreinanalyses en een advies van GECORO wordt voorgesteld o.m. volgende panden mee de bescherming van waardevol pand te geven:

- Breendonkstraat 31 – 33 (evenwel sterk verwaarloosd)

- Stapelstraat 18 en 20

- Nieuwpoort 32 en 36-40

- Nieuwpoort 42-44

- Schepen Dejonghstraat 30-36 / Ridderstraat 43

- Schepen Dejonghstraat 13-21 en 55

- Naamsevest 67 – 73

- Naamsevest 5

- Naamsevest 35 – 39

- Hamelstraat 1

- Luikerstraat 8

- Tichelrijstraat 11

- het pand op de hoek van de woningrij aan Spaansebrugstraat 31.

Daar deze panden op termijn vermoedelijk toch mee in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed zullen worden opgenomen, krijgen ze in het RUP ineens een soortgelijke bescherming en kunnen ze alleen (onder voorwaarden) verbouwd worden of vervangen door nieuwbouw.

Anderzijds zijn een aantal beschermde waardevolle panden de voorbije jaren **vervangen door nieuwbouw** of zwaar verbouwd. Veelal past deze in het straatbeeld en stoort ze niet, maar in een aantal gevallen heeft ze niet de kwaliteiten om als waardevol te worden beschermd. Deze panden worden beter geschrapt. Op basis van terreinanalyse betreft dit volgende panden :

- Diesterstraat 22 – 26

- Grote Markt 38
- Schepen Dejonghstraat 45
- Luikerstraat 28 en 30

- Luikerstraat 60-62

- Minderbroedersstraat 26
- Capucienessenstraat 30
- Naamsestraat 46.

De waardevolle panden die sinds 1997 als **monument** zijn beschermd worden thans ook als dusdanig in het RUP opgenomen, en niet (meer) als waardevol pand.

De panden die in **Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed** zijn opgenomen, worden in de regel mee als waardevol pand in het RUP opgenomen. Evenwel, zo blijkt uit terreinanalyse, zijn meerdere ervan (14) ondertussen vervangen door nieuwbouw die geen bijzondere historische, architecturale of beeldbepalende waarde heeft of hebben de historische panden, zeker in vergelijking met het andere aanwezige patrimonium in de binnenstad, al bij al toch weinig architecturale of beeldbepalende waarde; deze worden in het RUP niet als waardevol pand opgenomen (uiteraard blijven zij (voorlopig?) in de Vlaamse Inventaris aanwezig). Bijlage 5 geeft deze weer. Van deze niet als waardevol pand aangeduide inventarispanden heeft er, volgens Bouwen door de eeuwen heen, één een historische waarde of kern binnenin; al de andere niet. Dat pand (en die historische kern) zijn evenwel ondertussen vervangen door een nieuwbouw.
Alle panden uit de Vlaamse Inventaris zijn op de kaart feitelijke toestand aangeduid.

Tot slot zijn ook enkele **correcties** ten opzichte van de selectie uit 1997 doorgevoerd en zijn een zestal blijkbaar toch minder waardevolle panden geschrapt en vervangen door een twaalftal panden die meer architecturale of beeldbepalende waarde hebben.

In totaal neemt het aantal beschermde panden (monumenten en waardevolle panden samen) in de binnenstad met deze voorstellen met een klein honderdtal toe, tot 359 in totaal. 99 daarvan zijn monumenten. Van de 260 waardevolle panden in het RUP, komen er 100 niet in de Vlaamse Inventaris voor: voor 44 (vooral met waardevolle achtergevels) is dat reeds sinds 1997 het geval; 56 zijn nu toegevoegd (vooral met architectuur uit interbellum en jaren ’50 en ’60). Anderzijds zijn 11 panden uit de Vlaamse Inventaris niet in dit ontwerp-RUP opgenomen, veelal panden met een te verbouwde gevel of gelijkvloers en een aantal met minder kwaliteitsvolle vervangingsbouwen.

Om de renovatie van waardevolle panden te ondersteunen zal de stad de invoering van een eigen subsidiëring van gevelrenovaties of andere verbeteringen van geselecteerde waardevolle panden onderzoeken.

10.8. Sites met bouwovertredingen

Zoals aangegeven inpunt 4.5 betreft dit meerdere tientallen sites.

In de categorie van de ruimtelijk verantwoord herstelbare bouwovertredingen, waarvan de situatie met bouwovertredingen al meerdere jaren bij het stadsbestuur en bij andere overheden bekend is, maar waar tot op heden geen ruimtelijk verantwoorde, juridische correcte en maatschappelijk aanvaardbare / gedragen oplossing voor is gevonden en gerealiseerd. Het stadsbestuur wenst thans een dergelijke correcte, geïntegreerde oplossing te bieden en te bekomen.

Uitgangspunten in de benadering zijn :

- komen tot een op korte termijn uitvoerbare regeling, die door de stad goed kan worden aangestuurd
- alleen ruimtelijk verantwoorde activiteiten, constructies en gebouwen kunnen worden vergunbaar gemaakt
- een zo groot mogelijke continuïteit met eerdere beleidsbeslissingen van de stad en van andere overheden
- indien bijkomende vergunningsmogelijkheden bovenop de thans geldende worden voorzien, kan hiervan maar worden gebruik gemaakt nadat welomschreven herstel- en inpassingsmaatregelen om tot een ruimtelijk verantwoorde inrichting te komen zijn uitgevoerd, waardoor – in combinatie met de evt. planbatenheffing – ook de door de overtreding bekomen concurrentievervalsende meerwaarden / lagere kosten voor de overtreder ten opzichte van soortgelijke legaal vergunde initiatieven in belangrijke mate en ook in historisch perspectief worden teniet gedaan.

De regelingen die in dit kader in het RUP worden opgenomen, doen geen afbreuk aan eventuele lopende juridische procedures over bouwovertredingen.

10.9. Te herstructureren gebied (achter) Cicindria (Witzusterklooster)

Volgende principes worden voor de aanpak van deze grootste kankerplek in de binnenstad gevolgd en door het RUP ondersteund :

- bebouwen braakgronden
- gelijkvloerse parking inschakelen in ruimer inpandig geheel (gebouwgebonden + collectieve voor buurtbewoners en voor een reserve-alternatief voor bezoekers stadscentrum indien dit niet in Sint-Anna (voorkeursplek) zou kunnen)
- mogelijkheid tot verhoogd groen maaiveld tussen de gebouwen (geen verplichting) mits passende aansluiting op de omgeving en mits levendige wanden naar alle straten en voetgangersdoorgangen
- verplichte afbraak deel lagere bebouwingen, voor sterkere pleinen en betere architectuur / gevelafwerking resterende grotere gebouwen
- nieuwe straten volgens binnenstadspatroon + voetgangersdoorsteken
- meerdere nieuwe pleinen, ook aan Abdijstraat en samen met abdij, als stimulansen tot ontwikkeling
- accent op hoek Abdijstraat

In totaal leidt dit voor de verschillende projectzones in deze site samen tot max. 4.000 m ² handel (= 5.000 m² minder dan huidig B.P.A. toelaat) en ca. 250 bijkomende woningen.

10.10. Andere aanpassingen aan voorschriften

De voorschriften zijn herschikt en alle algemeen voorschriften zijn vooraan gebundeld. De voorschriften worden gewoon doorlopend genummerd.

De voorschriften van de specifieke bestemmingszones zijn telkens opgedeeld in een verordenend en een toelichtend deel.
In de meeste voorschriften zijn cijfermatige bepalingen en afwijkingsmogelijkheden geschrapt of toelichtend gemaakt en vervangen door kwalitatieve bepalingen; het toetsen aan een goede woonkwaliteit is hierbij een belangrijk criterium.

De **uitbreiding van het cultureel centrum** op het naastliggend perceel (Esprit / Hema) zoals voorzien in het tweede herzienings-RUP is enige tijd geleden vervallen (5 jaar na inwerkingtreding; goedkeuring op 30/4/2008) zonder dat de stad van deze uitbreidingsmogelijkheid gebruikt heeft gemaakt. De toen voorziene uitbreidingsmogelijkheid bovenop de nieuwbouw van dat aanpalend perceel is thans niet meer realistisch. De bepalingen hieromtrent worden beter geschrapt.

Voor de enkele panden met vastgestelde ruimtelijk verantwoord herstelbare **bouwovertredingen** worden, cfr. de voorstudie van het RUP acute ruimtelijke knelpunten, regularisatiemogelijkheden gekoppeld aan alle nodige, verplichte herstelmaatregelen (zie punt 10.8) voorzien.

Het concept **waardevolle wandzones** en de gevelwandtekeningen ervoor worden geschrapt en vervangen door nieuwe regels voor de niet-waardevolle panden in die zones die vertrekken vanuit het bestaande vergund aantal bouwlagen en genuanceerde hoogteverschillen t.o.v. de al dan niet waardevolle buurpanden.

De vier kerkgebouwen zijn thans alle als projectzone voor gemeenschapsvoorziening bestemd. Verwacht kan worden dat Sint-Maarten en Sint-Gangulfus, als niet-prioritaire kerken, in de loop van de komende decennia hun (huidige) religieuze rol zullen verliezen en nieuwe bestemmingen en functies zullen krijgen zoals die in de structuurplanherziening worden aangegeven. Sommige daarvan passen binnen de huidige bestemming. Maar de voorschriften van het verruimd B.P.A. en het herzienings-RUP verplichten steeds een menging van functies en laten niet toe een kerkgebouw voor één andere functie dan wonen of gemeenschapsvoorzieningen (bijv. een grote exclusieve handelszaak) te benutten. Vanuit de erfgoedregelgeving is dit in deze beschermde monumenten wel toelaatbaar.
Voorgesteld wordt deze afwijkingsmogelijkheid voor een volledig niet-gemengd gebruik op basis van de erfgoedregelgeving voor die twee kerken expliciet in het RUP-voorschrift op te nemen.

Aan de ingetekende **Cicindria-waterloop** zijn thans geen voorschriften gekoppeld. Ter ondersteuning van het plan ‘Water in de stad’ is het zinvol het openmaken of minstens het herkenbaar maken van de loop ervan op zowel openbaar domein als op private percelen te verplichten. Tegelijk wordt, inhakend op de feitelijke situatie en voor een betere toekomstige situatie, het tracé van Cicindria overal in openbaar domein gelegd, en over het algemeen niet langer onder private gebouwen.

De regel met het **gabarit** en dezelfde schuine daken op hoofdbouw en achterbouw leidt makkelijk tot erg grote dakvlakken. Daarom wordt deze genuanceerd en wordt het gabarit aangepast met meerdere dakvormen aan de achterzijde van de gebouwen. Tegelijk wordt het eerste deel van de achterbouw, waar bebouwing in elk geval over de volledige breedte van het perceel mogelijk is, mee als hoofdbouw benoemd.

De regel voor **aansluitingen van achtergevels** op de verdiepingen op die van de buren kunnen aan eenvoud van beeld en meerwaarde winnen wanneer wordt toegelaten dat de achtergevels op de maximumlijn van 14 m (of onder voorwaarden op 18 m in het kernwinkelgebied) kunnen worden geplaatst mits de ook zijwanden worden afgewerkt.

In de actuele trend naar meer verweving van functies is de beperking tot maximum een **nevenfunctie** in de woonzone soms achterhaald. Wanneer voldoende woningen in hoofdzaak wonen blijven, is het zinvol meerdere nevenfuncties toe te laten.

De beperking op het aantal **financiële diensten** op de Grote Markt wordt geschrapt want deze problematiek is thans niet meer aan de orde.

De **menging van woningtypes en –grootten** wordt bij de stedelijke woonprojectzones als verplicht in het voorschrift ingeschreven.

In de onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen is het zinvol naast de gewone boomaanplantverplichting ook toe te laten dat er minder maar potentieel veel **grotere bomen** (ook veteranenbomen) worden aangeplant. De cijfers worden als richtcijfers geformuleerd.

In de onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen moet het in beperkte mate mogelijk zijn een klein deel (max. 20 %) van een **ondergrondse parkeergarage** dat evenwel essentieel is voor de goede functionele organisatie ervan toe te laten, uiteraard mits een goede groene afwerking in de tuin.

Een nieuwe bestemmingszone '**kernwinkelgebied'** wordt ingevoerd. De afzonderlijke voorschriften voor **handelsstraten en horecastraten** worden, wat hun deel betreft, in die van de woonzone en het kernwinkelgebied geïntegreerd.

De omvorming van de namen van woonprojectzone tot **stedelijke woonprojectzone** en van zone voor gemeenschapsvoorzieningen tot **projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen**.

In opvolging van het reglement op nachtwinkels dat het stadsbestuur in 2017 invoerde, wordt in het RUP een **verbod op nachtwinkels** in de binnenstad ingesteld. Immers, nachtwinkels genereren op een normalerwijze rustig moment mobiliteitsdruk en dikwijls ook geluidsoverlast die het hoofdopzet van dit RUP om het kwaliteitsvol wonen in de binnenstad te ondersteunen ondermijnt.

De regels van samenstelling en werking van de Bouwcommissie staan thans zowel in het verruimd B.P.A. / RUP als in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening. Het is logischer deze procedurezaken voor de nieuwe **kwaliteitskamer** die de Bouwcommissies zal vervangen alleen, en voor alle RUP's samen, in de verordening te regelen. Het desbetreffende artikel wordt uit het RUP geschrapt.

10.11. Actualiseringen van het grafisch plan

De tuinstroken worden in het grafisch plan, naargelang de ligging, mee opgenomen in de woonzone of in de zone kernwinkelgebied.

Aanvullend aan de elementen die voorgaand in dit hoofdstuk over de gebiedsgerichte onderzoeken reeds aan bod kwamen, wordt het grafisch plan best ook op enkele andere punten geactualiseerd naar de huidige situatie. Dit betreft onder meer :

- de bestemming van de voormalige brandweerkazerne die best van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar stedelijke woonprojectzone wordt omgezet
- het terug toevoegen van de resterende bestaande waardevolle bomen die bij de herzienings-RUP uit beeld waren verdwenen, o.m. in de binnentuin van het OCMW-complex / Sint-Godelieve, en tegelijk het beperken van de (veelal dense) waardevolle bomengroepen tot de meest waardevolle ervan zodat die betere groeikansen krijgen
- het schrappen van de vermelding 'af te schaffen rooilijn' in o.m. Diesterstraat vermits deze met de vorige plannen reeds zijn afgeschaft.
  Voor de percelen in woonzone waar de actuele bouwlijn achter de perceelsgrens ligt wordt deze perceelsgrens in de zone voor straten en pleinen behouden: het bouwgabarit is er immers gekoppeld aan de (huidige) bouwlijn. Het perceeldeel voor de bouwlijn is geen openbaar domein maar dient wel zoals een straat of plein te worden ingericht.
  Voor de projectzones in een soortgelijke situatie (dit is alleen deze van de galerij in Schepen Dejonghstraat) wordt de projectgrens best op de perceelsgrens gelegd zodat bij latere verbouwing / herbouw terug (met iets lagere bebouwing) op de naastgelegen voorgevels kan worden aangesloten. Bij de projectzone met de galerij aan Stapelstraat was dit in het verruimd B.P.A. al het geval; aan de achterzijde van dit complex aan Kazernestraat is een dergelijk vooruitschuiven van de gevellijn en het vergroten van de bouwmogelijkheden niet wenselijk daar er al ramen in de zijgevels van de buren zitten en het gebouw zelf er met vijf lagen plus dakverdieping verhoudingsgewijze tegenover de buurpanden en de straat te hoog is
- in functie van een laagdynamische herontwikkeling in de loop van de komende decennia (sober, gemeenschapsgericht, met belangrijke rol voor kerk en museum) toevoegen van een beperkte bebouwbare zone binnen het Minderbroederscomplex met behoud van parkeermogelijkheid
- opnemen van de bestaande private weg naast het Administratief Centrum in de projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen en verhogen van de B/T en V/T (40 % en 1,8 i.p.v. 1,0 en 30 %) om tegelijk een afwerkgebouw aan Kazernestraat en een overgangsgebouw aan Zoutstraat mogelijk te maken
- … .

11. Mobiliteitstoets

Navolgende mobiliteitstoets brengt de mobiliteitseffecten van dit plan in beeld. Voor MOW, zo is uit de plan-MER screening gebleken, hoeft voor dit RUP geen mober opgemaakt.

Beschrijving en analyse

De mobiliteitstoets spitst zich toe op de in het RUP nieuw voorziene grotere zones voor parkeren (of parkings volgens de parkeernormen van de woonprojectzones en zones voor gemeenschapsvoorzieningen).

Het plan bevat immers de aanleg van meerdere parkings van meer dan 50 (semi-openbare) plaatsen (in de sites Witzusterklooster (in totaal max. 200) en Sint-Anna (ook max. 200, waar daarnaast meer dan 100 woningen worden voorzien) en een site (Luikerstraat – Ridderstraat) waar meer dan 1.250 m² bvo handel in de niet-dagelijkse sector en een publieke parking van max. 220 wagens worden toegelaten en valt daardoor boven de ondergrens waarvoor een mobiliteitstoets wenselijk is. De meeste mobiliteitsgenererende functies en collectieve parkings in de drie voornoemde sites zijn echter thans reeds in het verruimd B.P.A. en de herzienings-RUP's toegelaten en dus juridisch niet nieuw; voor de site aan Luikerstraat – Ridderstraat is dit slechts gedeeltelijk het geval.
De mobiliteitstoets spitst zich dus toe op de in het RUP nieuw voorziene grotere zone voor mogelijke bijkomende (grotere) handelszaken en publieke parking in de site Luikerstraat – Ridderstraat.

Bereikbaarheidsprofiel

Voor een dergelijke mobiliteitstoets kan volgend bereikbaarheidsprofiel van deze locatie worden gehanteerd. De site is gelegen in het centrum van de (binnen)stad langsheen de hoofdhandelsstraat van Sint-Truiden, een voormalige gewestweg die een tiental jaar gelegen na heraanleg is overgedragen aan de stad. In het gemeentelijk mobiliteitsplan heeft deze straat geen specifieke selectie. De site is voor voetgangers en fietsers langs de aanpalende straten, waarvan sommige ook uitgerust met tegenrichtingsfietspaden, en voetpaden vanuit de Grote Markt, de rest van de binnenstad en vanuit de dichtstbijzijnde (middel)langparking bereikbaar. Deze middellangparking van Europaplein (thans ca. 80 plaatsen) bevindt zich aan het begin van Luikerstraat op 250 m loopafstand van de site; deze zou de komende jaren normalerwijze ondergronds gebracht worden en verruimd naar 150 plaatsen. Het parkeerbeleid van de stad is er op gericht aan de randen van de binnenstad en kernstad een reeks gespreide middellang- en langparkings voor stadsbezoekers te voorzien en in de binnenstad zelf zoveel als mogelijk alleen bewonersparkeren toe te laten. Een standstill aan publieke parkeerplaatsen wordt daarbij toegepast. De nabijgelegen bushaltes op de Grote Markt en Europaplein worden respectievelijk bediend door de stadslijn S2 en AL die door Luikerstraat passeren en door nagenoeg alle stads- en streeklijnen die Sint-Truiden aandoen. De site heeft dus een excellente bediening.
Aan de site wordt er, behoudens op de normale publieke plaatsen op de straten, thans niet geparkeerd (noch in winkelpanden in Luikerstraat, noch in de school aan Ridderstraat). Fietsenstallingen zijn op het openbaar domein in de omgeving aanwezig.

Mobiliteitsprofiel

Volgend mobiliteitsprofiel van de bijkomende handelszaken in de site kan worden ingeschat.
De voorschriften laten toe dat het volledige gelijkvloers van de stedelijke woonprojectzone van de school kunnen worden ingevuld met middelgrote en grote handelszaken; dit betreft ca. 6.070 m² bvo, inclusief de stockageruimten. De verkeersbewegingen van de bezoekers zijn bepalend (beduidend meer dan die van de werknemers en de leveringen) en hierop wordt bij navolgende toepassing van de kencijfers uit het richtlijnenboek voor mobers en mobiliteitstoetsen van MOW gefocust. Met de hoogste inschatting van 45 bezoekers per 100 m² per dag, trekt deze site 2.732 bezoekers per dag; daarvan komen de volgens de winkelenquête uit het richtlijnenhandboek in een stedelijke winkelstraat 18 % (in de week) tot 25 % (in het weekend) als bestuurder of passagier met de wagen, hetzij 492 à 683 en dit aan een gemiddelde wagenbezetting van 1,58 in de week tot 1,74 in het weekend. De site genereert dus 310 wagens in de week tot 394 in het weekend per dag, en dit met aanwezigheden van gemiddeld 1,5 u in de week tot 2 u in het weekend, met telkens pieken rond 10 u 's ochtends (12 % in de week, 16 % in het weekend). Dit

betekent dat de site in de week 56 bijkomende wagens op dat spitsuur genereert op een weekdag en 126 op zaterdag. In verhouding tot de actuele capaciteit van de nabije middellangparking op Europaplein (80 plaatsen) is dit een substantiële verhoging; met de voorziene uitbreiding naar 150 plaatsen, bedoeld om de handelsstraat te ondersteunen, kan deze nog net worden opgevangen. Uit de doorrekeningen met het stadsmodel in het kader van de herziening van het mobiliteitsplan is gebleken dat de aan- en afvoerstraten van deze parking (Luiker- en Tongersesteenweg) deze verhoging aan kunnen. Ook de mogelijke publieke parking in het project zelf kan deze aantallen makkelijk opvangen. En het begindeel Luikerstraat als aanvoerstraat daarheen kan een dergelijke verhoging bovenop de intensiteit die het stadmodel aangeeft (150 wagens op het spitsuur) aan zonder dat de verkeersleefbaarheid van een woonstraat in het gedrang komt.
Van het overige derde tot viertiende van de winkelbezoekers kan verwacht worden dat ze te voet, met fiets of bus vanaf het station komen.

Stadsparking onder winkelproject

Ter ondersteuning van een wenselijk handelsproject in Luikerstraat – Ridderstraat in de stedelijke woonprojectzone 23 Ridderstraat, met een degelijke wandeltoegang gekoppeld aan Luikerstraat wordt een specifieke parkeerregeling voorzien.
Wanneer deze stedelijke woonprojectzone wordt gerealiseerd, kan er voor gekozen worden onder dit project een nieuwe stadsparking te voorzien met de 220 collectieve parkeerplaatsen die op het grafisch plan zijn aangeduid. Deze 220 plaatsen omvatten dan naast plaatsen voor winkel- en stadsbezoekers ook ca. 70 plaatsen voor de bewoners van het wonen-boven-winkelproject langs Luikerstraat (eventueel in een digitaal aangestuurde vorm van wisselgebruik). De 220 collectieve parkeerplaatsen daar worden bovenop de eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen van het project zelf (die in het kernwinkelgebied niet verplicht zijn) gerealiseerd. De 70 collectieve parkeerplaatsen voor de bewoners van een wonen-boven-winkelproject moeten echter in elk geval gerealiseerd worden.
Binnen het plangebied bestaat het publiek parkeeraanbod uit circa 1590 parkeerplaatsen, waarvan 932 publieke straatparkeerplaatsen en circa 658 openbare parkeerterreinen (deel privatief uitgebaat). Het verschuiven van 150 collectieve/publieke parkeerplaatsen betreft dus circa 9% van het huidige aantal en past binnen het standstill principe van het goedgekeurde mobiliteitsplan. De parkeerplaatsen van het Europaplein vallen buiten beschouwing gezien ze niet gelegen zijn binnen het plangebied.
Een mogelijke piste voor verschuiving kan zijn:

- Schrappen van de collectieve zone voor parkeren aan Cultuurcentrum de Bogaard: ca. 40 plaatsen (zie ook vertaling op grafisch plan);
- In de heraanleg van de straten en pleinen zoals nu reeds voorzien worden volgende plaatsen (ca. 81) geschrapt: Groenmarkt (ca. 25 plaatsen), Sint-Maartenplein (ca. 4 plaatsen), pleintje Ridderstraat (ca. 5 plaatsen), één zijde van de schepen Dejonghstraat (ca. 40 plaatsen), Stapelstraat (ca. 4 plaatsen), Luikerstraat (ca. 3 plaatsen)
- Door een heraanleg van het Minderbroedersplein kunnen eveneens ca. 36 plaatsen worden geschrapt

Door deze maatregelen samen zijn er dus ca. 157 plaatsen die op een nieuwe plaats kunnen voorzien worden en waardoor de ruimtelijke kwaliteit op de voornoemde plekken wezenlijk kan verbeterd worden. Door de regelgeving in Vlaanderen en Sint-Truiden zal bij het voorzien van een parkeerplaats van deze grootteorde (+200 parkeerplaatsen) een MOBER moeten opgemaakt worden waarin de impact op de omgeving zal onderzocht worden en waarin de nodige milderende maatregelen zullen opgenomen worden om alles in goede banen te leiden. Deze MOBER beperkt zich in het geval van een handelsproject niet tot het autoverkeer, hierbij zal ook de toelevering (frequentie, tijdstip van levering, schaal van de vrachtwagens,…) een onderzoeksvraag vormen.

Beoordeling

De mobiliteitstoets concludeert dat de verschillende ingrepen slechts geringe wijzigingen in de verkeerstromen veroorzaken. Qua capaciteit lijken de ontwikkelingen die het RUP voorziet dus geen problemen te geven. Het opzet van het RUP voorziet in een aansturing van de omvang en de aard van de collectieve parkeerplaatsen in de schoolsite van Luikerstraat – Ridderstraat, zodat deze louter gericht worden op bewonersparkeren of als stadsparking in een specifieke regeling een aantal andere collectieve en gebouwgebonden parkeerplaatsen vervangen. In functie van toekomstige evolutie met kleinere, elektrische, zelfrijdende en deelauto's die minder parkeerruimte zullen vergen, is het zinvol minstens één laag van deze stadsparking zo in te richten (qua lichtinval, vrije hoogte, …) dat zij zonder grote infrastructurele ingrepen voor een andere functie dan auto-parkeren kan worden benut.
Daarnaast lijken er op planniveau geen milderende maatregelen noodzakelijk; de latere projectmober zal uitwijzen of er op projectniveau wel nodig zijn, de mobiliteitsdruk van het concrete project op de omgeving evenals de toeleveringen aan de handelszaken in beeld brengen en evalueren.

12. Vertaling naar het RUP

Uit de voorgaande deelonderzoeken komt naar voor dat het herzienings-RUP ‘binnenstad’ bestaat uit verschillende aspecten die ieder vertaald worden naar bijhorende (specifieke) stedenbouwkundige voorschriften.

Deze toelichtingsnota situeert en verantwoordt de keuzen en bepalingen uit het ontwerp-RUP, geeft de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer en duidt flankerende beleidsmaatregelen. Zij wordt begeleid door een kaart juridische toestand.

Een bundel stedenbouwkundige voorschriften geeft de voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer weer. Het grafisch plan geeft het plangebied van dit RUP aan, alsook de grafische aanduidingen van bestemming en inrichting.

12.1. Grafisch plan

kaart 18 schematisch grafisch plan

De schaal voor het plan juridische toestand en het grafisch plan betreft 1/1.000. De basiskaart voor de opmaak van de plannen is het GRB-bestand van januari 2016.

Een schematische weergave van het volledige grafisch plan is toegevoegd.

12.2. Voorschriften: algemeen

De bestemmingscategorieën en bijhorende voorschriften evenals de inrichtingsvoorschriften zijn zeer specifiek en wijken vanuit het oogpunt van vereenvoudiging behoorlijk af van deze die in andere RUP’s in Truiens stedelijk gebied zijn/worden toegepast. Zo wordt onder meer ook in voorschrift onderscheid gemaakt tussen een verordenend en een toelichtend deel. Het algemene systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantiemarges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, blijft waar nodig ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan aanwezig.

Een aantal van die voorschriften worden in dit RUP (en in volgende) geactualiseerd om ze af te stemmen op de vereenvoudigingen van de in herziening zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

12.3. Bestemmingsvoorschriften

Volgende gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002), het verruimd BPA binnenstad en de twee eerdere herzienings-RUP’s daarvan volledig vervangen worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

- artikel 10 woonzone met tuinstrook
- artikel 11 kernwinkelgebied
- artikel 12 stedelijke woonprojectzone
- artikel 13 projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen
- artikel 14 horecaprojectzone

- artikel 15 open zone voor collectief parkeren
- artikel 16 onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
- artikel 17 zone voor openbare groene ruimte
- artikel 18 straten en pleinen
- artikel 19 zone voor stedelijk plein
- artikel 20 groene schakel
- artikel 25 (overdruk) passageplein.

Volgende niet-gebiedsdekkende overdrukken worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

- artikel 4 waardevolle panden
- artikel 4 waardevolle bomen
- artikel 5 reclames
- artikel 6 toegang tot woningen
- artikel 21 open te laten doorgangen – doorgang voor langzaam verkeer en doorgang voor wagens
- artikel 22 hoofdtoegang
- artikel 23 ondergrondse of bovengrondse beek (met zone non aedificandi).

De voorschriften voor de belangrijkste van deze bestemmingscategorieën zijn op hoofdlijn de volgende.

- **Woonzone met tuinstrook**: De hoofdbestemming van deze zone is het wonen. Binnen deze zone gelden grosso modo de voorschriften van de gewestplanbestemming 'woonzone' (vertaald in de RUP-voorschriften). Als nevenbestemmingen bij het wonen zijn o.m. kantoren van zelfstandigen en vrije beroepen, verblijfsrecreatie en kleine handel- en horecazaken toegelaten.
- De **stedelijke woonprojectzones** zijn flexibel van aard, hebben wonen als hoofdbestemming (minstens twee derde van de vloeroppervlakte) maar laten een ruime waaier aan nevenfuncties toe. De bebouwingsmogelijkheden zijn vooral op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd. De bestemming stedelijke woonprojectzone wordt toegepast in die gebieden waarvoor ontwikkeling wordt voorbereid (zoals op de site van het voormalige Witzusterklooster), maar ook een aantal gebieden die reeds bebouwd zijn en herschikt kunnen worden. Deze bestemming wordt toegepast zowel voor de nieuwe als voor bestaande grotere woonprojecten.
- De bestemmingszone **kernwinkelgebied** groepeert alle bepalingen ter ondersteuning van handel en horeca in het kernwinkelgebied.
- In de **projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen** horen gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen thuis. Het betreft in hoofdzaak diverse sites die daar nu ook voor gebruikt worden. De toelaatbare bebouwing wordt vastgelegd door een B/T en V/T en heeft een kwalitatieve afwerking langs alle gevels. Specifiek voor de kerken worden minder nevenbestemmingen en ruimere herbestemmingsmogelijkheden voorzien.
- De **open zones voor collectief parkeren** zijn in de eerste plaats bestemd voor parkeerplaatsen. Door de verplichte groenaanleg met hoogstambomen nemen zij ook een landschappelijke rol in een aantal binnengebieden op. Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabine, infopunt, buurtlokalen, …) zijn ook mogelijk.
- In de **onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen** mag geen enkele constructie, bovengronds of ondergronds, worden opgetrokken; alleen kleine maar essentiële delen van ondergrondse parkings vormen hierop een uitzondering. Het is de bedoeling dat deze zones op termijn volledig open en zo groen mogelijk worden. Deze bestemming geldt in hoofdzaak in gesloten bouwblokken met een hoge densiteit.

- **Straten en pleinen** hebben een verkeers- en verblijfsfunctie waarbij de verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.
- De **groene schakels** in het plangebied zijn bestemd als verbindingsas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, parkings omheen de binnenstad en het omliggende ommeland.
- De bestemming **zone voor stedelijk plein** heeft dezelfde opzet als de bestemming straten en pleinen maar wordt ingericht in functie van kleinschalige dagelijkse, occasionele en evenementele manifestaties en gemeenschapsactiviteiten in de culturele en gemeenschapsvormende sfeer. Zij is alleen symbolisch aangeduid, maar dient als een samenhangende en aantrekkelijke ruimte gerealiseerd.
- De overdruk **passageplein** laat de aanleg van een deels overdekte brede, hoge en niet te lange, dus potentieel aantrekkelijke toegang tot het achterliggende handelsproject toe, naast de hoofdbestemming wonen. Indien in de achterliggende stedelijke woonprojectzone een handelsproject voorzien wordt dat meer dan een derde van de totale daar toegelaten vloeroppervlakte voor handel benut, dient dit via het passageplein voor zachte verkeersdeelnemers op Luikerstraat aan te sluiten. Het passageplein dient dan in zijn geheel gerealiseerd.

Verplichte collectieve parkeerplaatsen zijn een hoofdbestemming, mogelijke maar niet verplichte parkeerplaatsen zijn een nevenbestemming. Gebouwgebonden parkeerplaatsen zijn hoofd- of nevenbestemming naargelang de functie waarbij ze horen dat is. Net als bij alle andere functies worden parkeerplaatsen alleen als bestemming meegeteld voor de bovengrondse delen.

12.4. Inrichtingsvoorschriften

Voor sommige bestemmingszones wordt opgelijst wat de toelaatbare, verboden en verplichte werken zijn. De verplichte werken dienen uitgevoerd te worden in de eerste fase van de uitvoering. In het bijzonder voor de percelen met bouwovertredingen is dit het geval.

In het RUP komen een aantal projectzones voor, zowel projectzones voor gemeenschapsvoorzieningen, als stedelijke woonprojectzones. Navolgende tabel geeft een overzicht van de bestaande en de gewenste bebouwingsdichtheden per zone; nadien worden voor sommige zones specifieke aandachtspunten aangegeven.

zone	oppervlakte	bestaand		gewenst	
		B/T	V/T	B/T	V/T
stedelijke woonprojectzone					
Cicindria Abdijstraat (swpz 32) *	ca. 3895 m²	|		55%	2,1
Cicindria Abdijstraat II (swpz 9) *	ca. 3610 m²	|40 %	0,75	55%	1,8
Cicindria midden (swpz 10) *	ca. 6225 m²	|		50%	1,7
Cicindria Gasthuisstr (swpz 12) *	ca. 3020 m²	|		55%	1,7
Appoloniastr (swpz 11)	ca. 525 m²	100 %	4,1	50%	2,1
St-Trudostr (swpz 14)	ca. 2350 m²	45 %	1,0	45 %	1,0
Cicindria Diesterstr (swpz 8)	ca. 730 m²	80 %	2,4	80 %	2,4
Clarissen (swpz 4)	ca. 3515 m²	35 %	0,7	40 %	1,0
Ridderstr St-Trudo (swpz 23)	ca. 4565 m²	60 %	1,9	70 %	1,9
Ridderstraat (swpz 22)	ca. 950 m²	35 %	1,0	50 %	1,7
Sint-Anna (swpz 19)	ca.13675 m²			55 %	1,85

* Deze woonprojectzone uit het B.P.A. wordt opgesplitst in meerdere projectzones.

Specifieke inrichtingsvoorschriften voor bepaalde projectzones zijn onder meer:
- voor een aantal projectzones de verplicht te realiseren doorgangen voor zachte verkeersdeelnemers en voor wagens (zoals aangeduid op het grafisch plan)
- in swpz 23 dient een of meer toegangen die alle woningen boven de winkels in de oostzijde van Luikerstraat kunnen ontsluiten te worden voorzien
- in swpz's 20 en 21 kunnen met akkoord van beide eigenaars de B/T's en V/T's in een gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan verschuiven
- in swpz 4 wordt naast de B/T van 40 % ook een groenindex van 45 % voorzien en dient de grote tuin samenhangend te blijven en publiek toegankelijk te worden
- … .

In de overdruk passageplein dient, wanneer deze overdruk wordt toegepast, kan een deels overdekte, brede, hoge en niet te lange, dus potentieel aantrekkelijke toegang tot het achterliggende handelsproject te worden voorzien. Essentieel hiervoor is dat de beide zijwanden open en goed afgewerkt worden ingericht en dat een duidelijke doorkijk op een interessante achterliggende open ruimte aanwezig is. Overbouwing langs de straat is sterk aanbevolen om geen gat in de straatwand te krijgen.

In het kernwinkelgebied hoeft de voetgangersdoorgang door de galerij in Stapelstraat niet aanwezig te blijven indien langs Stapelstraat twee middelgrootwinkels worden voorzien.

Een ander bijzonder aspect van de inrichtingsvoorschriften betreft de waardevolle panden.
In het RUP wordt de bescherming van deze gebouwen als waardevol pand geregeld op een nieuwe manier die voortaan in de verschillende RUP's in Sint-Truiden zal worden toegepast. Deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het gebouw zijn waarde te danken heeft moet rekening worden gehouden en dat vervangende nieuwbouw alleen is toegelaten wanneer de nieuwbouw op die plek aantoonbaar in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande en mits de bestaande kroonlijsthoogte (of het bijhorende bestaande volume) evenwel het maximum is. Voor panden die in de Vlaamse erfgoedinventaris zijn opgenomen is behoud zeker het uitgangspunt en is vervangende nieuwbouw weinig gewenst.

Vermits, in tegenstelling tot een beschermd monument, aan de aanduiding als waardevol pand slechts beperkte financiële steunmaatregelen vanuit de overheid zijn gekoppeld (nl. alleen de te onderzoeken nieuwe stedelijke subsidie voor gevel- of andere renovatie van dergelijke panden), laten de RUP's toe om bij renovatie van waardevolle panden van een aantal voorschriften uit het RUP zelf en uit de stedenbouwkundige verordening over een aantal aspecten (oppervlakten, hoogten van lokalen, te voorziene soorten lokalen, relaties tussen lokalen en ruimten, …) die bij de renovatie van een dergelijk pand moeilijk zouden kunnen liggen / vernieuwing afremmen, af te wijken. Dit moet op basis van afdoende motivatie in het motiverend hoofdstuk van de beschrijvende nota gebeuren die ook aantoont dat de globale leefbaarheid van deze panden en woningen door die afwijkingen niet in het gedrang komt.

Voor de waardevolle panden in dit plangebied wordt, gelet op de wens van de stad tot ontvoogding als erfgoedgemeente, in de regel geen advies meer aan Onroerend Erfgoed gevraagd. Het stadsbestuur organiseert de stedelijke administratie om met de nodige expertise terzake advies te verlenen bij vergunningsaanvragen met betrekking tot panden met erfgoedwaarde.

Voor de bestemmingszones die publiek toegankelijke ruimten vatten (straten en pleinen, groene schakels, stedelijke pleinen, passageplein) zijn voor de inrichting daarvan ook de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan dat de stad momenteel verder uitwerkt en aanpast van belang. Het voorzien op geschikte plaatsen van potentiële veteranenbomen die ruimte krijgen om aldus te ontwikkelen, verhoogt de kwaliteit van die ruimten.

12.5. Beheersvoorschriften

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

12.6. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en gemandateerde werkgroep van de GECORO / kwaliteitskamer

Het inschakelen van een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en de gemandateerde werkgroep van de GECORO / de kwaliteitskamer die de Bouwcommissies zal vervangen is voor enkele elementen relevant. Deze wordt ingeschakeld voor:

- alle oorspronkelijke vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in het eerste globaal ontwikkelingsplan voor stedelijke woonprojectzones, horecaprojectzone, projectzones voor gemeenschapsvoorzieningen en in latere aanvragen die afwijken van dat oorspronkelijke globaal ontwikkelingsplan
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen met eventuele sloop en vervanging van waardevolle panden.

In deze gevallen dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd teken- en dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of de juridische opvolger daarvan bij de omgevingsvergunning, ondersteund door een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan in. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voorziene termijn behandeld. Na aflevering van dat stedenbouwkundig attest kan een gedetailleerde bouwaanvraag vlotter worden afgehandeld. Het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan dient ten laatste gelijktijdig met de aanvraag van omgevingsvergunning te worden ingediend. Net als bij de overige RUP’s in Sint-Truiden is een dergelijk gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan een louter informatief document dat geen afzonderlijke procedure doorloopt en dat als dusdanig niet wordt goedgekeurd.

Conform de vereenvoudigingen die de in herziening zijnde stedenbouwkundige verordening voorziet, wordt voor dossiers met een geringere impact voortaan een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota gevraagd, dat niet meer door de maar door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren zal worden beoordeeld. Het betreft voor dit RUP o.m. :

- afwijkingen op het aantal collectieve autostandplaatsen
- afwijkingen van de voorschriften die gelden in de bestemmingszone woonzone met tuinstrook
- afwijkingen betreffende de toegelaten bouwwerken in een open zone voor collectief parkeren
- afwijkingen betreffende bijkomende verhardingen in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
- kleinere bouwwerken binnen een actegenomen bestaand globaal ontwikkelingsplan voor een projectzone.

12.7. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen

Dit RUP vervangt voor het gehele plangebied de gewestplanbestemming en bestemmingen van een BPA en twee RUP's met het bijhorende voorschrift.

Het betreft vooreerst voorschriften uit het gewestplan nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren (K.B. 05/04/1977), volgens het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Woongebied
- Woongebied met cultureel- historische en/of esthetische waarde
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Parkgebied

Dit RUP is in strijd met voorschriften van één goedgekeurd BPA (verruimd BPA binnenstad) en twee RUP's (herzienings-RUP's verruimd BPA binnenstad). Alle voorschriften daarvan worden opgeheven.

12.8. Planschade en planbaten

Volgens de Vlaamse Codex RO moeten alle ruimtelijke uitvoeringsplannen een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding **kan** geven tot een planschadevergoeding (cfr. art.2.6.1.), een planbatenheffing (cfr. art.2.6.4.) of een compensatie (cfr. decreet grond- en pandenbeleid).

De aan de bijlage 6 toegevoegde kaart 41 geeft een overzicht van dit register. Het is een grafisch register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. **De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen.** Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden.

Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen

bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden. Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

Bijlage 4 geeft meer informatie over het grafisch register voor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade:

12.9. Indicaties voor ruimtebalansen

Ten behoeve van verwerking in ruimtebalansen kunnen volgende oppervlaktegegevens over de bestemmingen in dit RUP worden vermeld.

RUIMTEBALANS

bestemmingscategorie	BPA/RUP	grafisch plan	saldo
1. wonen	30,6 ha	32 ha	+ 1,4 ha
2. bedrijvigheid	0 ha	0 ha	--
3. recreatie	0 ha	0,1 ha	+ 0,1 ha
4. landbouw	0 ha	0 ha	--
5. bos	0 ha	0 ha	--
6. overig groen	5,7 ha	5,7 ha	0 ha
7. natuur & reservaat	0 ha	0 ha	--
8. lijninfrastructuur	10,6 ha	9,9 ha	- 0,7 ha
9. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (incl. militair gebied)	7,6 ha	6,8 ha	- 0,8 ha
10. ontginning en waterwinning	0 ha	0 ha	--
TOTAAL	54,5 ha	54,5 ha	0 ha

In totaal zorgt dit RUP dus voor:
- een verschuiving van gemeenschapsvoorzieningen naar wonen
- een vermindering van lijninfrastructuur
- enkele andere kleine wijzigingen.

12.10. Onteigeningsplan

Op basis van het RUP en de rechtsgrond van de VCRO zal in een afzonderlijke procedure conform het nieuwe onteigeningsdecreet een onteigeningsplan worden opgemaakt, zodat de stad (en/of het autonoom gemeentelijk stadsbedrijf AGOST) op een aantal punten een actieve aanpak kan voeren en de goede ruimtelijke ordening kan sturen, zo onder meer voor versterking van het kernwinkelgebied en het realiseren van voetgangersdoorsteken.

12.11. Recht van voorkoop

kaart 19 percelen met recht van voorkoop

Door de goedkeuring van voorliggend RUP zal een recht van voorkoop worden ingesteld voor aansturing van een aantal gewenste ontwikkelingen waarvoor ook onteigend wordt. Dit recht van voorkoop kan worden uitgeoefend door de stad en AGOST. Het wordt ingesteld voor een periode

van 15 jaar, maar komt te vervallen wanneer een bevoegde instantie tot verwerving is overgegaan. Onderstaande opsomming en tabel geven een overzicht van over welke percelen dit gaat en welke overheid (in de juiste rangorde)

- de beeldbepalende kop van het kernwinkelgebied in het begin van Stapelstraat, Stapelstraat 102 en 104
- de voetgangersdoorgang van Clockemstraat 46 (een deel van het perceel op het gelijkvloers) / Naamsevest 89 (een hoek van de tuin).

categorie	begunstigde van het voorkooprecht
voetgangersdoorgang Clockemstraat	1. Stad Sint-Truiden, 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden)
kop Stapelstraat	1. Stad Sint-Truiden, 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden)

Bijlage 1 - onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage (plan-MER-screening)

Deze bijlage (achteraan na bijlage 5) geeft het verzoek tot ontheffing van plan-MER, zoals ingediend bij de dienst MER, weer.

Bijlage 2 - beslissing Dienst MER tot ontheffing van plan-MER

DEPARTEMENT
OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Kazernestraat 13
3800 Sint-Truiden

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
24/01/2018		Omg/MER/SCRPL17075	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Veronique Smeets		02 553 82 69	14/03/2018
Veronique.smeets@vlaanderen.be			

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Binnenstad in Sint-Truiden.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 24 januari 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17075 behandeld. Het dossier werd vervolledigd op 12 maart 2018.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het omzetten van gewone woonzones in woonprojectzones, het invoeren van specifieke handelsprojectzones, het rationaliseren van de vormen van de onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen en de invoering van een tweede laag in het grafisch plan voor wonen-boven-winkelprojecten.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:
1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;
2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.
Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur (Signature)

Digitaal ondertekend door Liesbeth Lelieur (Signature)
Datum: 2018.03.14 19:56:52 +01'00'

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Vlaanderen
is omgeving

Bijlage 3 – beslissing Dienst Veiligheidsrapportering

DEPARTEMENT
OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

AANGETEKEND
Initiatiefnemer
Stad Sint-Truiden

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		SCRPL17075	

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Barbara Jans Barbara.jans@vlaanderen.be	02/553 74 93	17/5/2017

Betreft: Advies over het verzoek tot raadpleging (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Binnenstad" te "Sint-Truiden"

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie " mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens".

Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 3

ISO 14001
GECERTIFIEERD

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso-richtlijn[1], of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen[2] (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Externe veiligheid is beschouwd in de screeningsnota, m.n. in paragraaf 4.9 van pg. 19. De dienst VR merkt op dat er één lage drempel en twee (i.p.v. één zoals vermeld in de screeningsnota) hoge drempel Seveso-inrichtingen aanwezig zijn binnen de 2 km rond het plangebied. De aftoetsing en conclusie (cfr. pg. 19) blijft geldig. Dit betekent dat er zich geen probleem stelt op het vlak van externe mensveiligheid. De dienst VR meent dat er **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.**

De dienst VR wenst er de initiatiefnemer op te wijzen dat het aspect "externe veiligheid" eveneens in het voorontwerp van het RUP voor de plenaire vergadering dient behandeld worden.

Met vriendelijke groeten,

Tom De Saegher
Afdelingshoofd GOP

[1] Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

Bijlage 4 - Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

1. Inleiding

kaart 20 register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

2. Planschade

2.1. Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

2.2. Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

2.3. Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:
- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap
- weigering van een vergunning
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

2.4. Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:
- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:
- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

2.5. Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. Planbaten

3.1. Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

3.2. Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel.

De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

3.3. Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffing plichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

3.4. Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning kan verkregen worden.

3.5. Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Kapitaalschade

4.1. Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:
- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

4.2. Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

4.3. Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

4.4. Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.
- Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

4.5. Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

5. Gebruikersschade

5.1. Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:
- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

5.2. Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

5.3. Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

5.4. Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

5.5. Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

6. Legende en disclaimer

Legende van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

gebieden behorend tot het ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP

4 Deelgebied

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

- groen ---> wonen
- landbouw ---> wonen
- recreatie ---> wonen
- openbaar nut ---> wonen
- bedrijvigheid ---> wonen
- groen ---> bedrijvigheid
- landbouw ---> bedrijvigheid
- recreatie ---> bedrijvigheid
- openbaar nut ---> bedrijvigheid
- openbaar nut ---> recreatie
- groen ---> recreatie
- landbouw ---> recreatie
- groen ---> landbouw
- groen ---> oppervlaktedelfstoffen
- landbouw ---> oppervlaktedelfstoffen

planschade mogelijk

- bedrijvigheid ---> groen
- bedrijvigheid ---> landbouw
- bedrijvigheid ---> openbaar nut
- bedrijvigheid ---> recreatie
- bedrijvigheid ---> oppervlaktedelfstoffen
- openbaar nut ---> groen
- openbaar nut ---> landbouw
- openbaar nut ---> oppervlaktedelfstoffen
- recreatie ---> groen
- recreatie ---> landbouw
- recreatie ---> oppervlaktedelfstoffen
- wonen ---> bedrijvigheid
- wonen ---> openbaar nut
- wonen ---> groen
- wonen ---> landbouw
- wonen ---> recreatie
- wonen ---> oppervlaktedelfstoffen

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond-en pandenbeleid art. 6.2.)

- landbouw ---> groen

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond-en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

Bijlage 5 - Waardevolle panden

Navolgende tabel geeft nadere gegevens en onderzoeksconclusies weer over :

- de waardevolle panden die het RUP selecteert, aanvullend aan de panden die in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed 2014 zijn opgenomen (foto's en beoordeling volgens de criteria van Onroerend Erfgoed)
- de panden uit de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed 2014 die niet in RUP zijn opgenomen.

Deze tabel dient samen met deze in de bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften, waarin ook de panden uit de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed 2014 die wel in RUP als waardevol pand zijn opgenomen met hun relevante kenmerkten zijn weergegeven, gelezen.

1. Aanvullend geselecteerde waardevolle panden

Per pand zijn het adres, een foto (zo veel mogelijk in de context van de straat) en de toepassing van de zes criteria van Onroerend Erfgoed weergegeven. De te respecteren waardevolle kenmerken zijn in de tabel in bijlage van de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.
De panden zijn per straat (in alfabetische volgorde) weergegeven.
In deze versie zijn alleen de bij de herziening toegevoegde waardevolle panden opgenomen (en sommige die ook in de Vlaamse Inventaris voorkomen).

Breendonkstraat

	woning
	Breendonkstraat 31-33
	foto dd. juli 2013
	Uit modernisme in Sint-Truiden (2009)
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/

ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

handelspand	
Breendonkstraat 64	
foto dd. juli 2013	
In Vlaamse Inventaris	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

Clockemstraat

woning	
Clockemtraat 29-31	
foto dd. juni 2017	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja, met tegenoverliggende hoek Naamsesteenweg
contextwaarde	/

Diesterstraat

	woning
	Diesterstraat 25
	foto dd. juli 2013
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Diesterstraat 54-56
	foto dd. juli 2013
	een geheel / nr. 56 in Vlaamse Inventaris
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja, nr. 54
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

Grote Markt

horecazaak	
Grote Markt 42	
foto dd. juni 2017	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

Houtmarkt

handelspand	
Houtmarkt 30	
foto dd. juli 2014	
in Vlaamse Inventaris	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja (historisch kern en houtbouw)
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja
representativiteit	/

ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

Luikerstraat

handelspand	
Luikerstraat 82	
foto dd. juli 2013	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja, passende verbouwing
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

handelspand	
Luikerstraat 86	
foto dd. oktober 2016	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	deels + goed geïntegreerde aanbouw
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/

contextwaarde	beeldbepalend in straat- en pleinwand en aan inkom binnenstad

Naamsevest

woning	
Naamsevest 5	
foto dd. juni 2017	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

woningen	
Naamsevest 35-37-39	
foto dd. juni 2017	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja, nrs. 37-39
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	ja

	woning

	Naamsevest 67-73
	foto dd. juli 2013
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Jj
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	ja

Nieuwpoort

	woning
	Nieuwpoort 32
	foto dd. juni 2017
	een geheel met nrs. 36-44
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja, behalve achterbouw
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Nieuwpoort 36
	foto dd. oktober 2016

	een geheel met nrs. 38 en 40
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	Woning
	Nieuwpoort 38
	foto dd. oktober 2016
	een geheel met nrs. 36 en 40
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	

zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Nieuwpoort 40
	foto dd. oktober 2016
	een geheel met nrs. 36 en 38
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Nieuwpoort 42
	foto dd. oktober 2016

	een geheel met nr. 44
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Nieuwpoort 44
	foto dd. oktober 2016
	een geheel met nr. 42
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	

zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

Ridderstraat

	handelspand
	Ridderstraat 28
	foto dd. oktober 2016
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend op straathoek

	woning
	Ridderstraat 35
	foto dd. oktober 2016

SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

woning
Ridderstraat 43
foto dd. oktober 2016

	een geheel met Schepen Dejonghstraat 36
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

Schepen Dejonghstraat

	woning
	Schepen Dejonghstraat 13-21
	foto dd. juli 2013
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/

authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

	woning
	Schepen Dejonghstraat 30
	foto dd. oktober 2013
	een geheel met nrs. 32-34-36
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

	woning
	Schepen Dejonghstraat 48-50
	foto dd. juni 2017
	een geheel
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

	woning
	Schepen Dejonghstraat 54-56
	foto dd. juli 2013

	een geheel
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

	Schoolgebouw
	Schepen Dejonghstraat 55
	foto dd. juni 2017
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	ja
ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

Sint-Trudostraat - Rozenstraat

	woning Sint-Trudostraat 36-44 en Rozenstraat 13 foto dd. juni 2017
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

Stapelstraat

	handelszaak Stapelstraat 16-18-20 foto dd. juni 2017
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja

representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

Tichelrijstraat

	woning
	Tichelrijstraat 11
	foto dd. juni 2017
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mede beeldbepalend in straatwand

Tiensevest / Spaansebrugstraat

	woning
	Tiensevest 18 / Spaansebrugstraat 31
	foto dd. juli 2013

SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand en aan vesten

2. Niet-geselecteerde panden uit Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed

Het betreft, naast Kruikensteeg, volgende panden [7]:

- Breendonkstraat 38
- Diesterstraat 21 (wel met oudere kern (gesmeed ijzeren muurankers), maar nieuwbouw)
- Grote Markt 25
- Grote Markt 48
- Luikerstraat 62
- Minderbroederstraat 26
- Plankstraat 19-21
- Stapelstraat 32
- Stapelstraat 35
- Stapelstraat 53
- Stapelstraat 76.

3. Geschrapte panden uit geselecteerde in verruimd B.P.A.

Een aantal panden waren in het verruimd B.P.A. als waardevol pand opgenomen op basis van hun vermelding in Bouwen door de eeuwen heen, maar komen in de actuele Vlaamse Inventaris

[7] Verwijzingen naar (mogelijk) historische kernen uit de beschrijving in ‘Bouwen door de eeuwen heen’

Bouwkundig Erfgoed niet meer voor en hebben vanuit de criteria uit de Handleiding van Onroerend Erfgoed ook onvoldoende waarde om ze nog langer als waardevol pand aan te duiden.

Het betreft volgende panden :

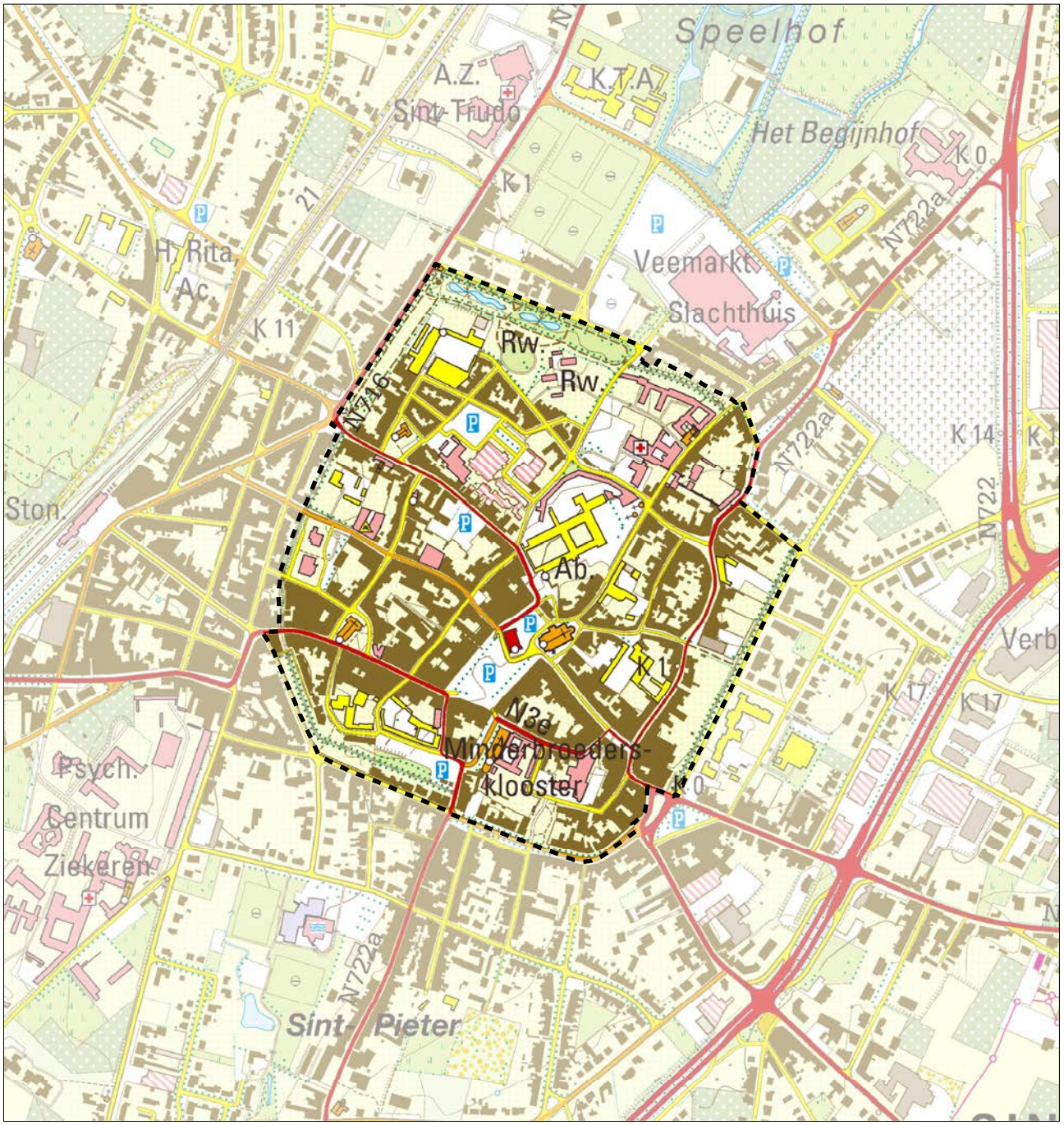
- Capucienessenstraat 30
- Clement Cartuyvelsstraat 21
- Clockemstraat 46
- Diesterstraat 9-9A
- Diesterstraat 22
- Diesterstraat 24
- Grote Markt 7
- Grote Markt 38
- Kazernestraat 3
- Kazernestraat 9
- Luikerstraat 36
- Plankstraat 4-4a
- Plankstraat 23.

KAART 1 SITUERING OP TOPOGRAFISCHE KAART

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron kleurentopo AGIV

afbakening plangebied

0 100 200 m



KAART 2 SITUERING OP LUCHTFOTO

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron orthofoto 2014 AGIV

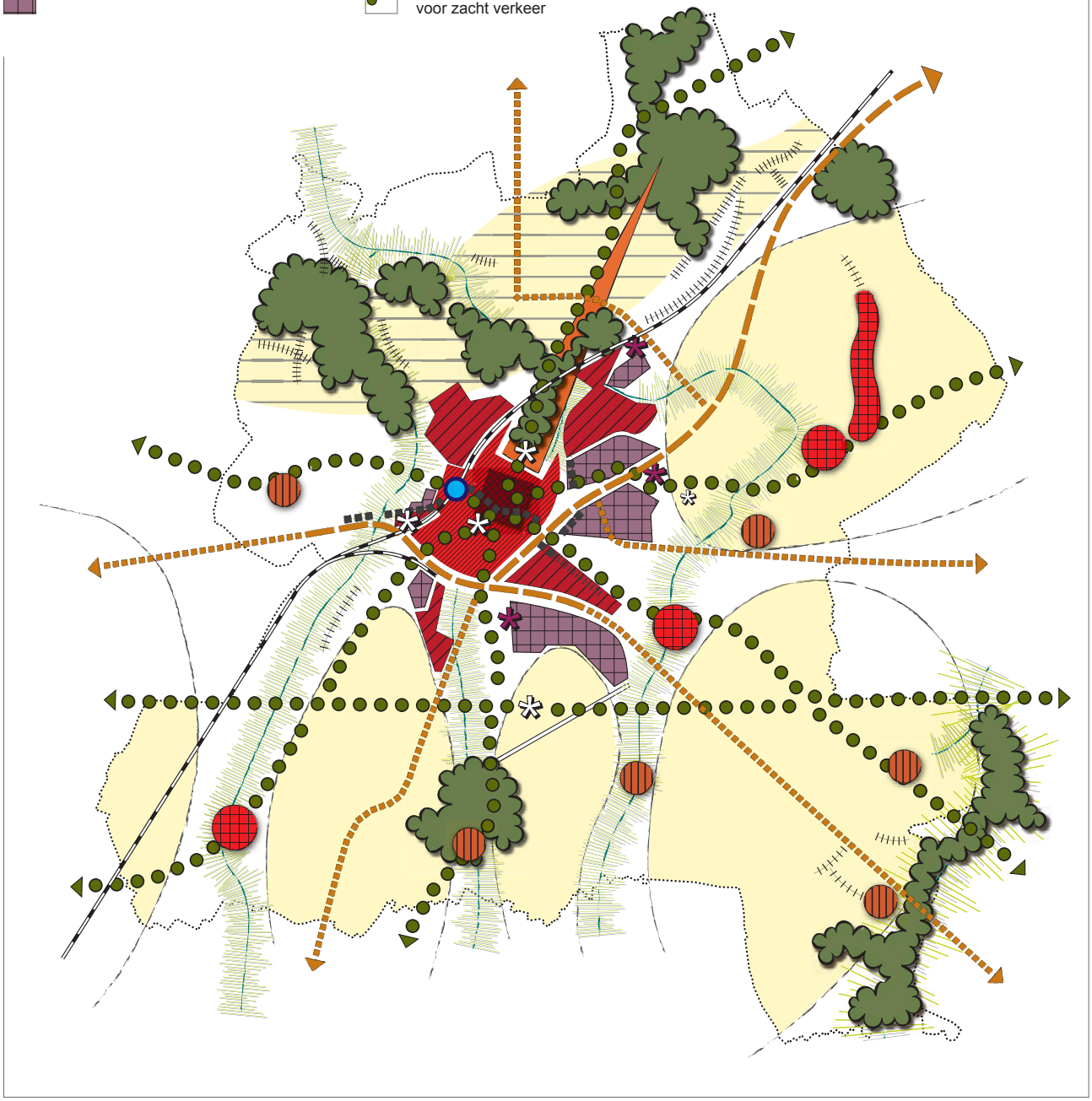
afbakening plangebied

0 75 150 m

KAART 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SINT-TRUIDEN | HERZIEN GRS

Stad Sint-Truiden . herzienings-rup 'binnenstad'

- te versterken binnenstad / kernstad als woon- en verzorgingscentrum
- kwalitatief op te waarderen buitenwijken
- te versterken grote dorpen (voorzieningen, volkshuisvesting)
- op te waarderen gewone concentrische dorpen en straatdorpen
- regionaal openbaar vervoerscentrum als A-locatie
- te versterken regionale handelsas
- te verdichten bedrijvenzones
- reserveplekken voor hoogwaardige bedrijvigheid
- recreatieplekken op stedelijk niveau / te ordenen recreatieve as
- beekvalleien te ontwikkelen als natuurlijke dragers
- te beschermen en versterken grote gehelen natuur
- te vrijwaren plateaus voor grondgebonden landbouw en fruitteelt
- gericht te ontwikkelen gebied met natuurverbindingscorridors
- aan te leggen groene schakels voor zacht verkeer
- baan voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid
- primaire verbindingsweg met laanaanplanting
- secundaire verbindingsweg met laanaanlanting
- spoorweg



KAART 4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE KERNSTAD

Stad Sint-Truiden . herzienings-rup 'binnenstad'

- een oost-west commerciële hoofdas
- twee stedelijke pleinen met voorzieningen
- te versterken en ontwikkelen randbuurten rond binnenstad
- buurtpleinen en groene ruimten
- noord-zuid cultuur-historische as
- vier groene schakels
- cicindria als dragende groene band
- stadspoorten en een groene stadswand
- groene vingers tot tegen de kernstad

KAART 5 VERRUIMD BPA BINNENSTAD EN HERZIENINGEN

stad Sint-Truiden - herzienings-RUP binnenstad . bron OC Gis Vlaanderen 2013

- woonzone met tuinstrook
- woonprojectzone
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- zone voor collectief parkeren
- open zone voor collectief parkeren
- onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
- openbare groene ruimte
- straten en pleinen
- groene schakel
- handelsstraat in woonzone
- onderdelen van eenzelfde projectzone

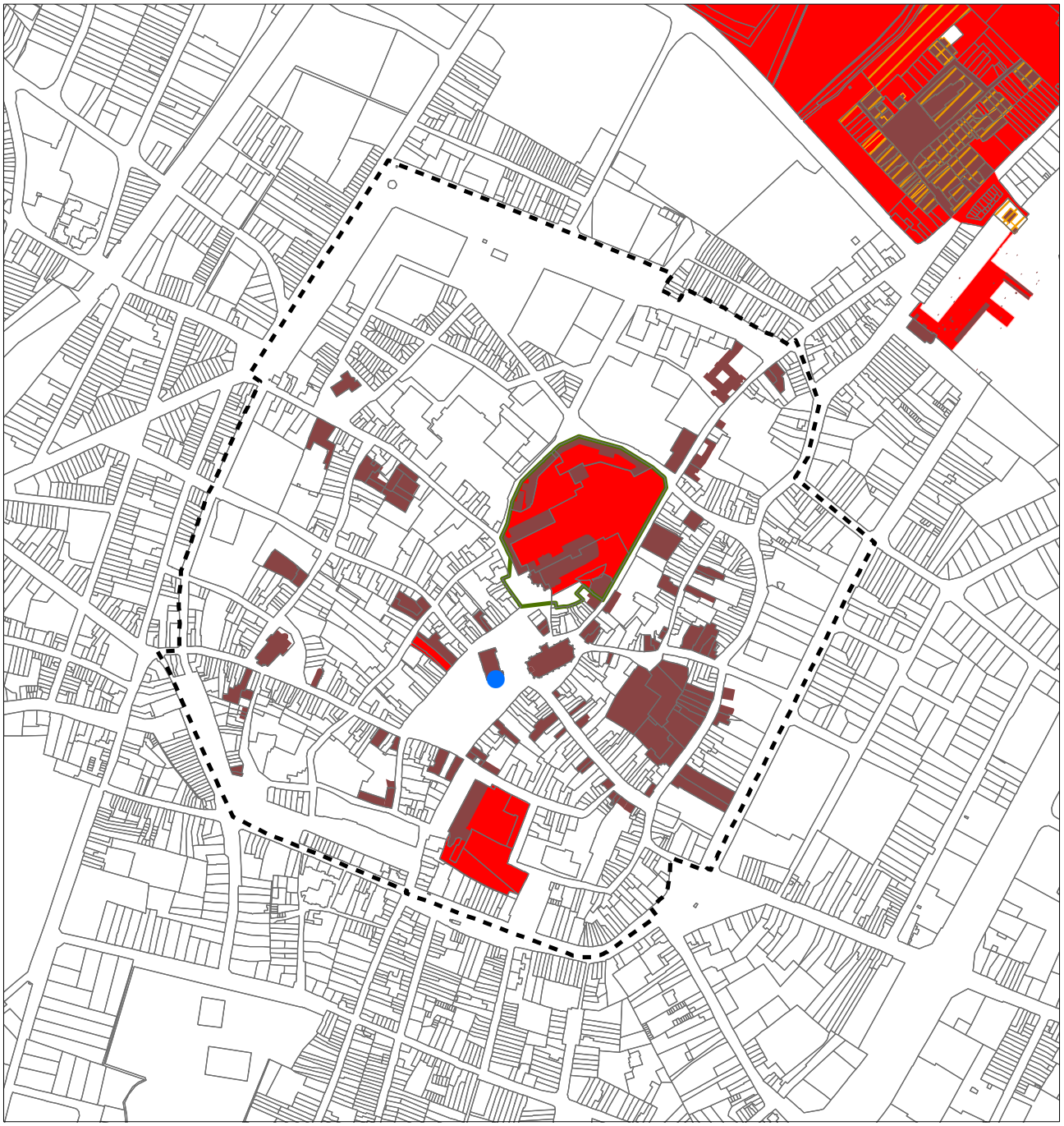
0 1 2 km

KAART 6 BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron Agentschap Onroerend Erfgoed

- beschermde landschappen (2017)
- beschermde dorps- en stadsgezichten (2017)
- beschermde monumenten (2017)
- beschermde archeologische sites (2017)
- belforttoren, UNESCO werelderfgoed
- afbakening plangebied

0 55 110 m

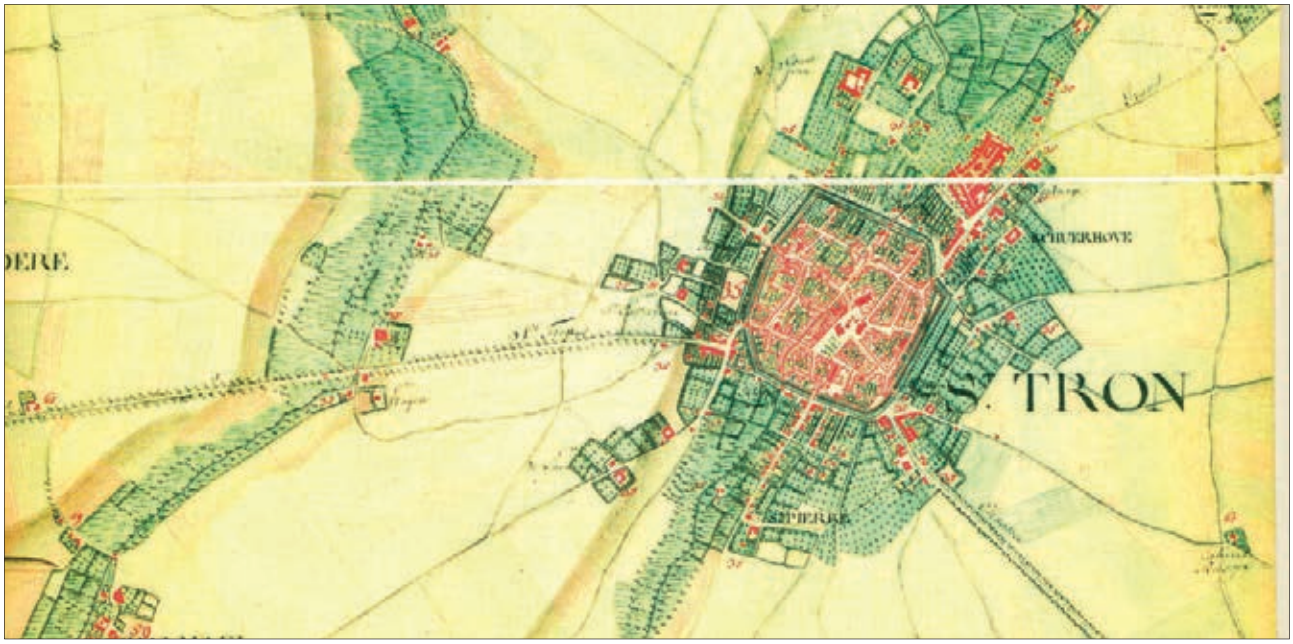


KAART 7 HISTORISCHE KAARTEN STADSCENTRUM SINT-TRUIDEN

Stad Sint-Truiden . herzienings-rup ‘binnenstad’

figuratieve kaart van J. Van der Borght naar opmetingen van Cornelis Lowis (ARB, Kaarten en plannen abdij van Averbode, 2, 1650-1680, XXXV, Brustem)

kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden en het Prinsbisdom Luik, J. De Ferraris 1965 (Koninklijke Bibliotheek van België)

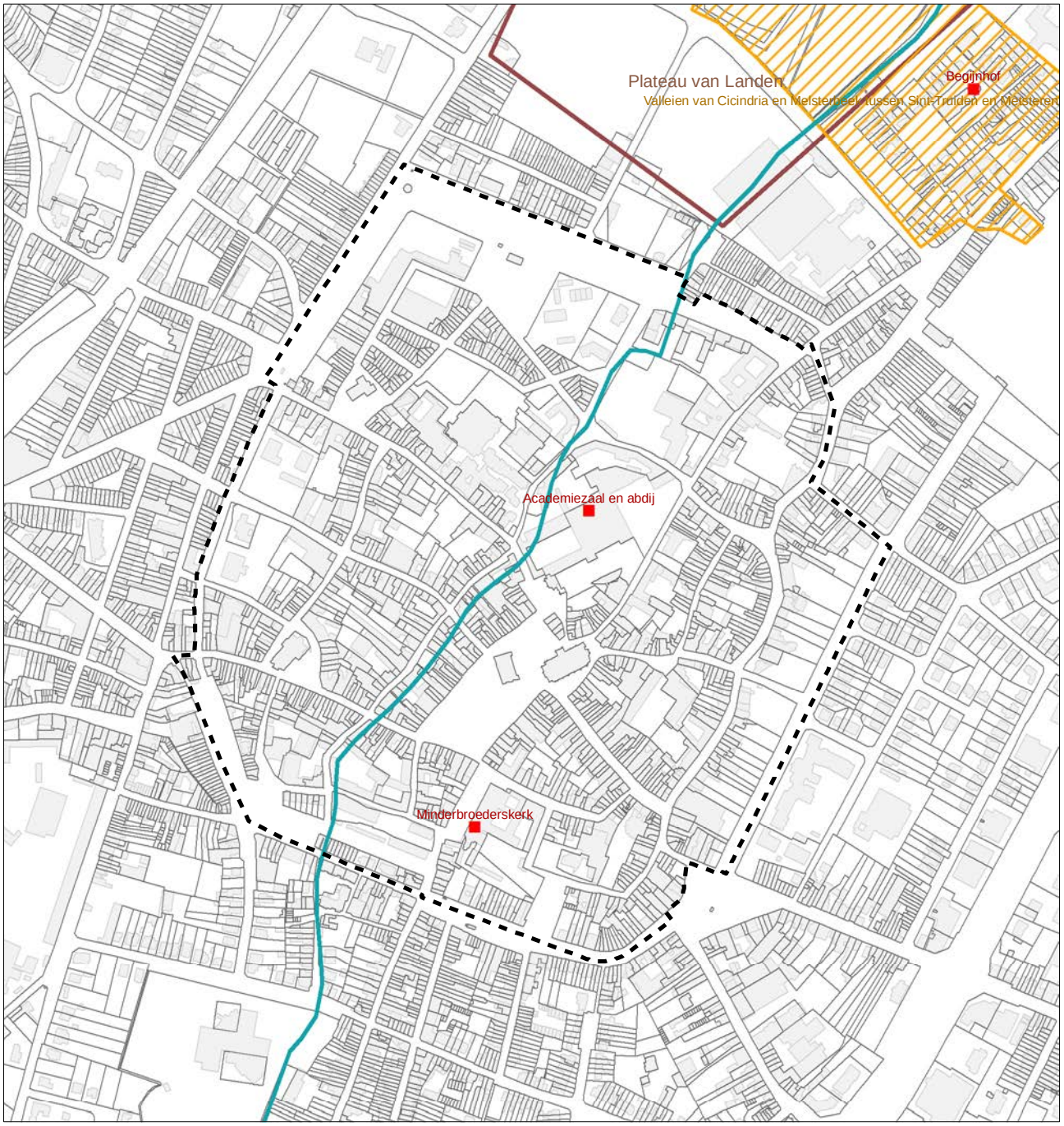


KAART 8 UITTREKSEL LANDSCHAPSATLAS / PROVINCIALE NATTE NATUURVERBINDING

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron landschapsatlas mei 2001 AGIV

- puntrelict
- lijnrelict / provinciale natte natuurverbinding nr. 68
- ankerplaats
- relictzone
- traditioneel landschap
- afbakening plangebied

0 75 150 m



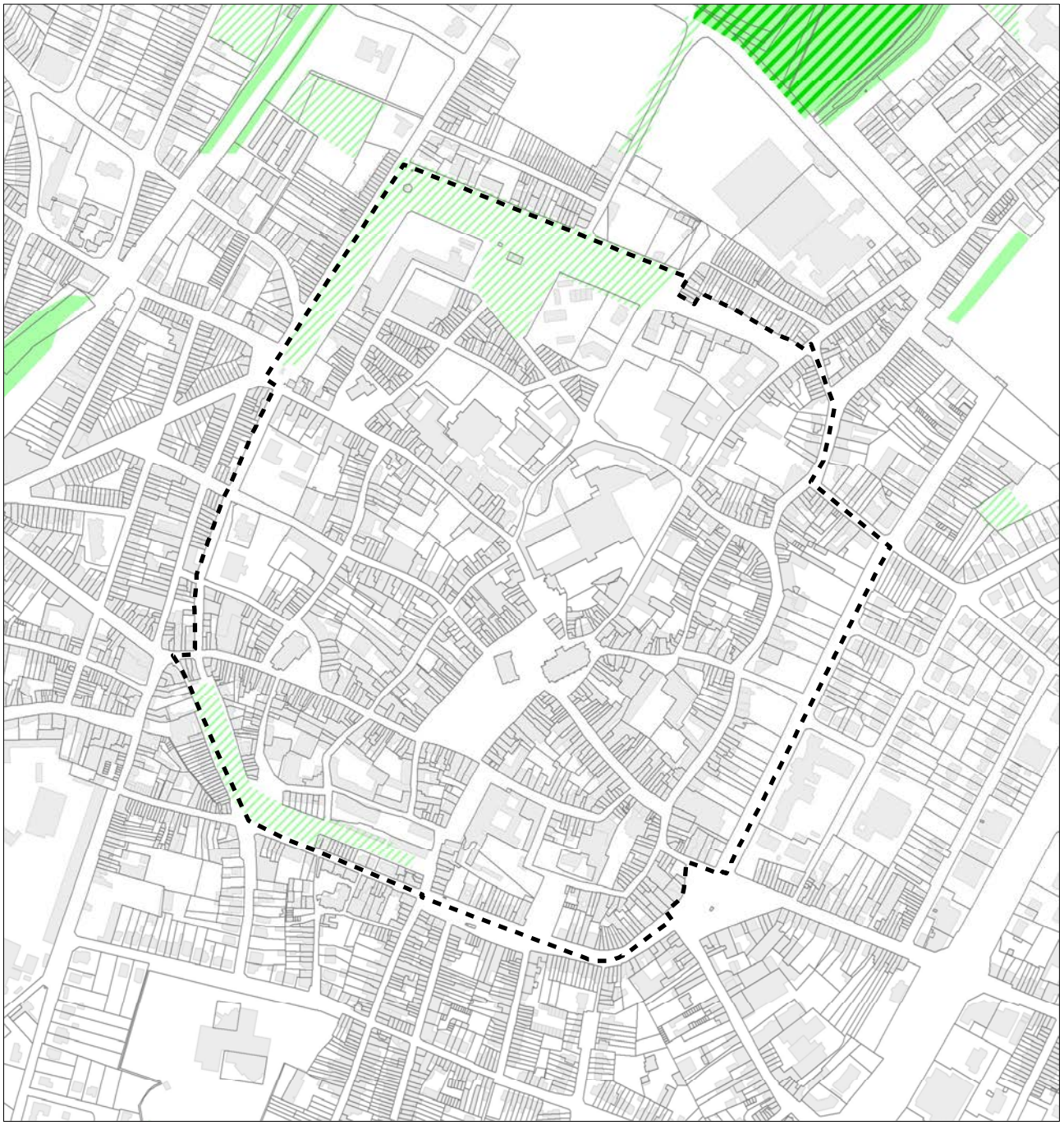
KAART 9 UITTREKSEL BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

biologische waardering

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waarde-volle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol
- afbakening plangebied

0 75 150 m



KAART 10 WAARDEVOLLE PANDEN

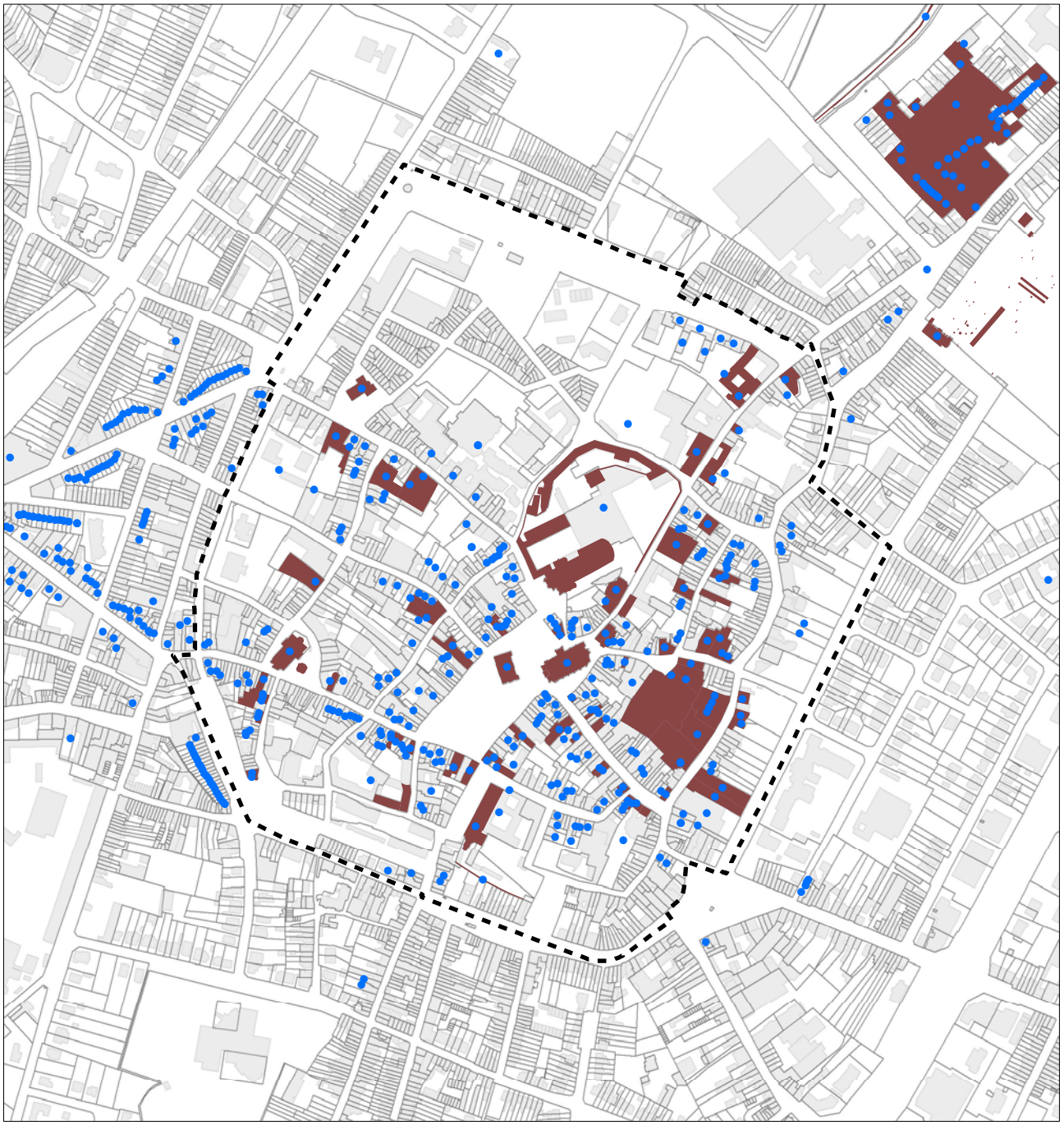
stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

beschermde monumenten (2015)

afbakening plangebied

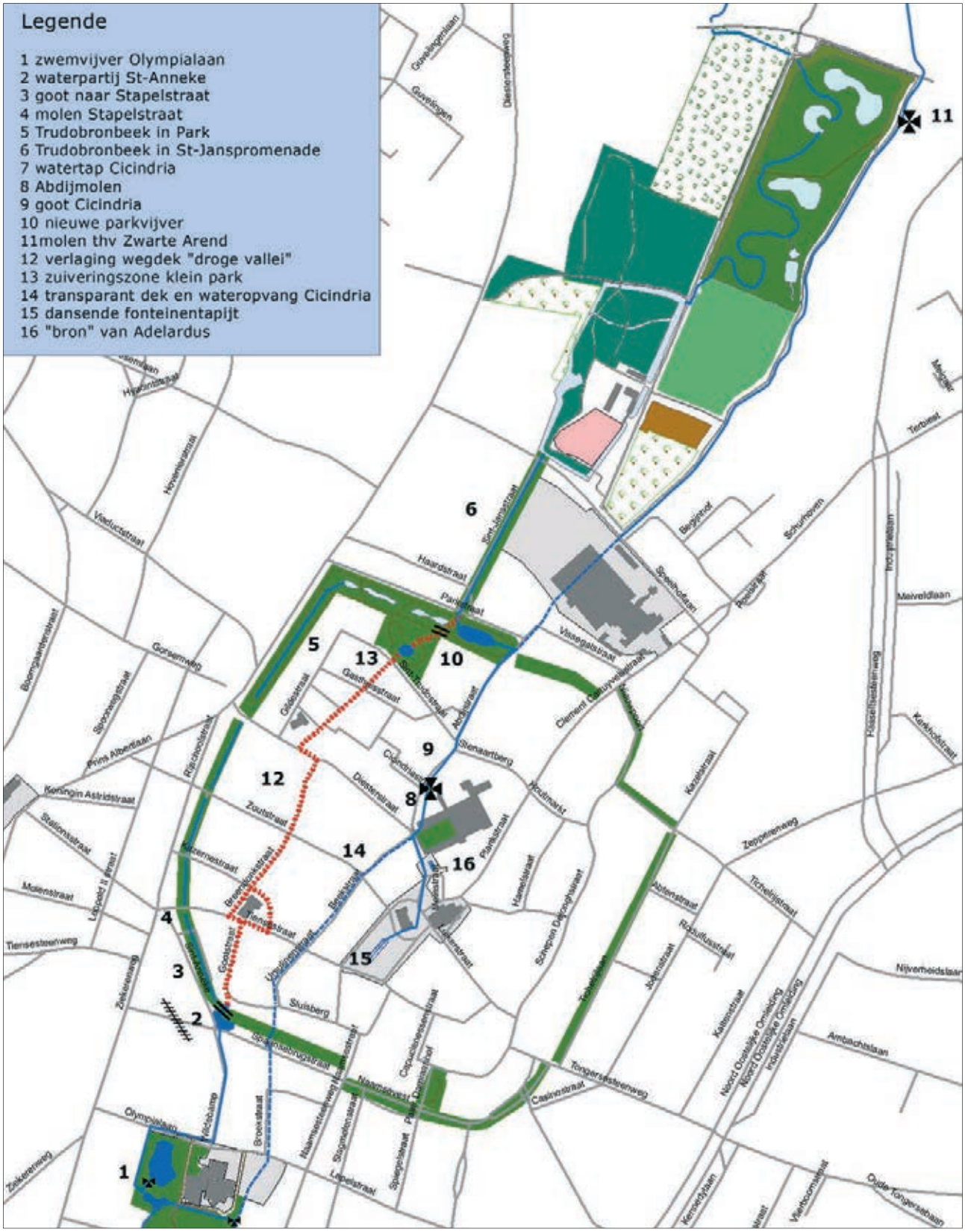
dibe relicten 2012

0 75 150 m



KAART 11 RUIMTELIJKE VISIE WATER IN DE STAD

Stad Sint-Truiden . herzienings-rup ‘binnenstad’



KAART 12 WATERLOPEN EN OVERSTROMINGSKAART

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

natuurlijk overstroombaar gebied 2001

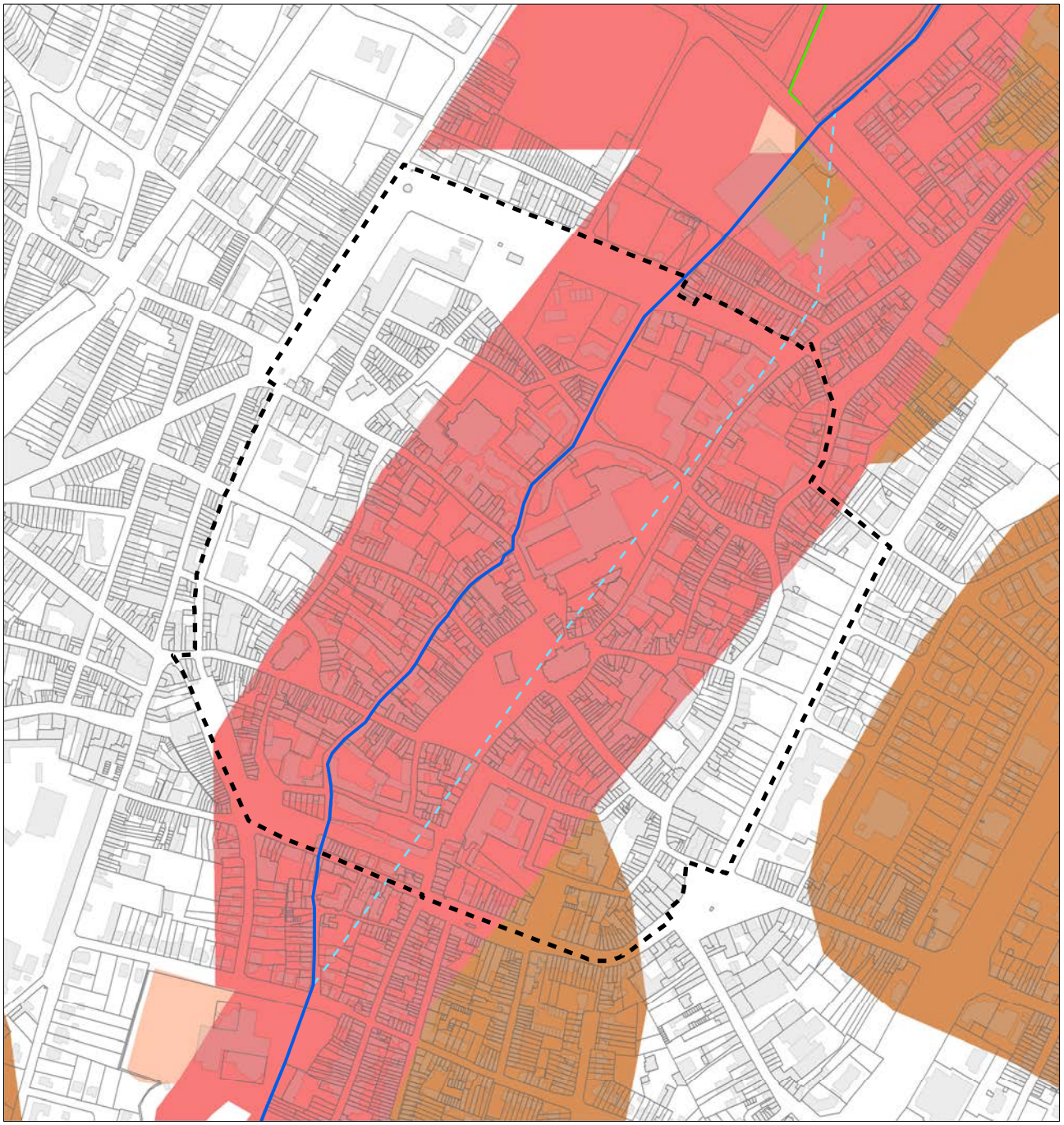
- waterloop
- waterloop/modder
- afstromend water
- rivier
- zee
- risicozones overstromingen (2003)
- recent overstroomde gebieden (2005)

Vlaamse Hydrografische Atlas 2010

- bevaarbaar
- eerste categorie
- tweede categorie
- derde categorie
- niet geklasseerde waterloop

- afbakening plangebied

0 75 150 m



KAART 13 WATERTOETS - OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

watertoets - overstromingsgevoeligheid 2014

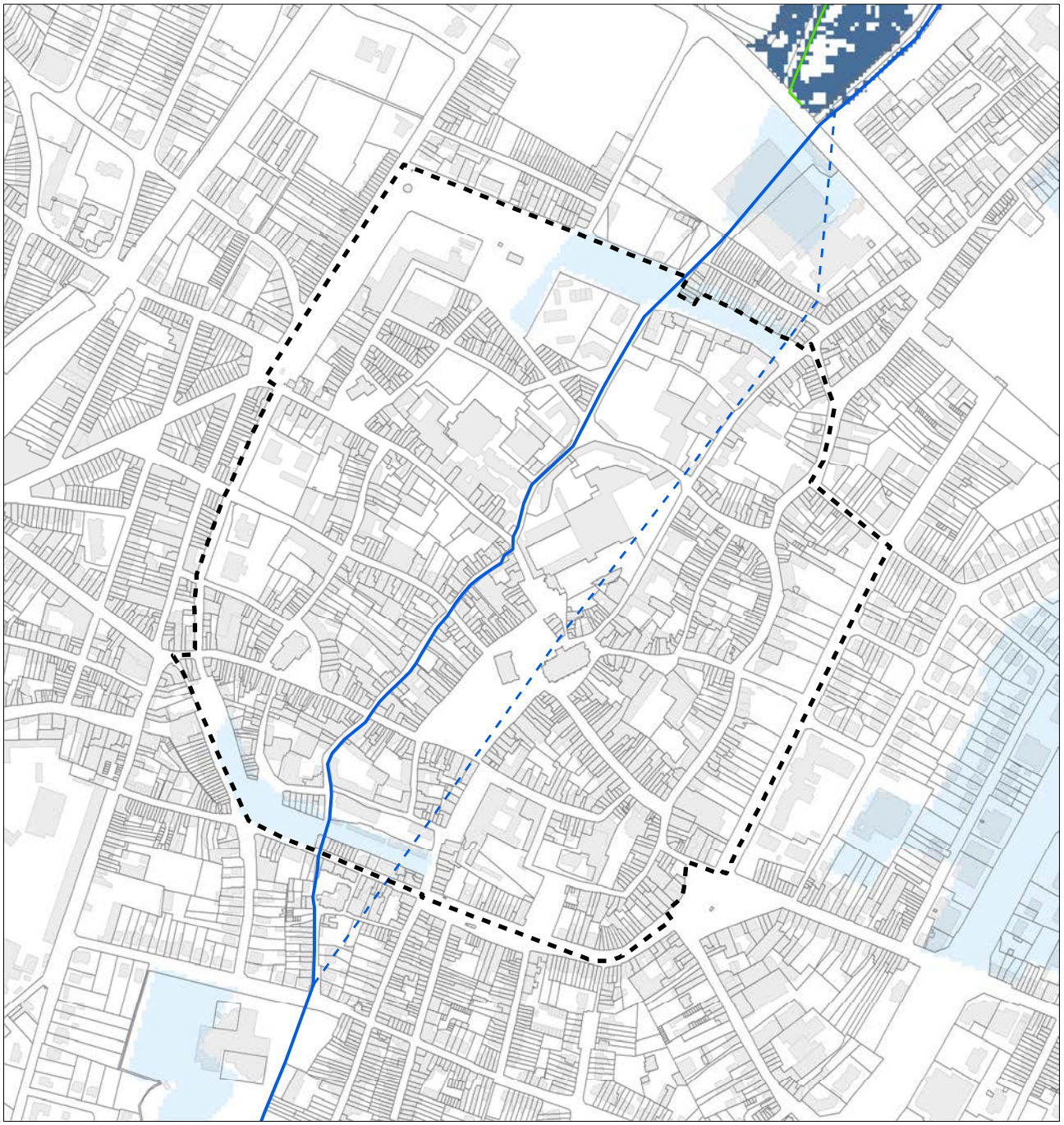
- niet overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoeilig

Vlaamse Hydrografische Atlas 2010

- bevaarbaar
- eerste categorie
- tweede categorie
- derde categorie
- niet geklasseerde waterloop

afbakening plangebied

0 75 150 m



KAART 14 WATERTOETS - GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

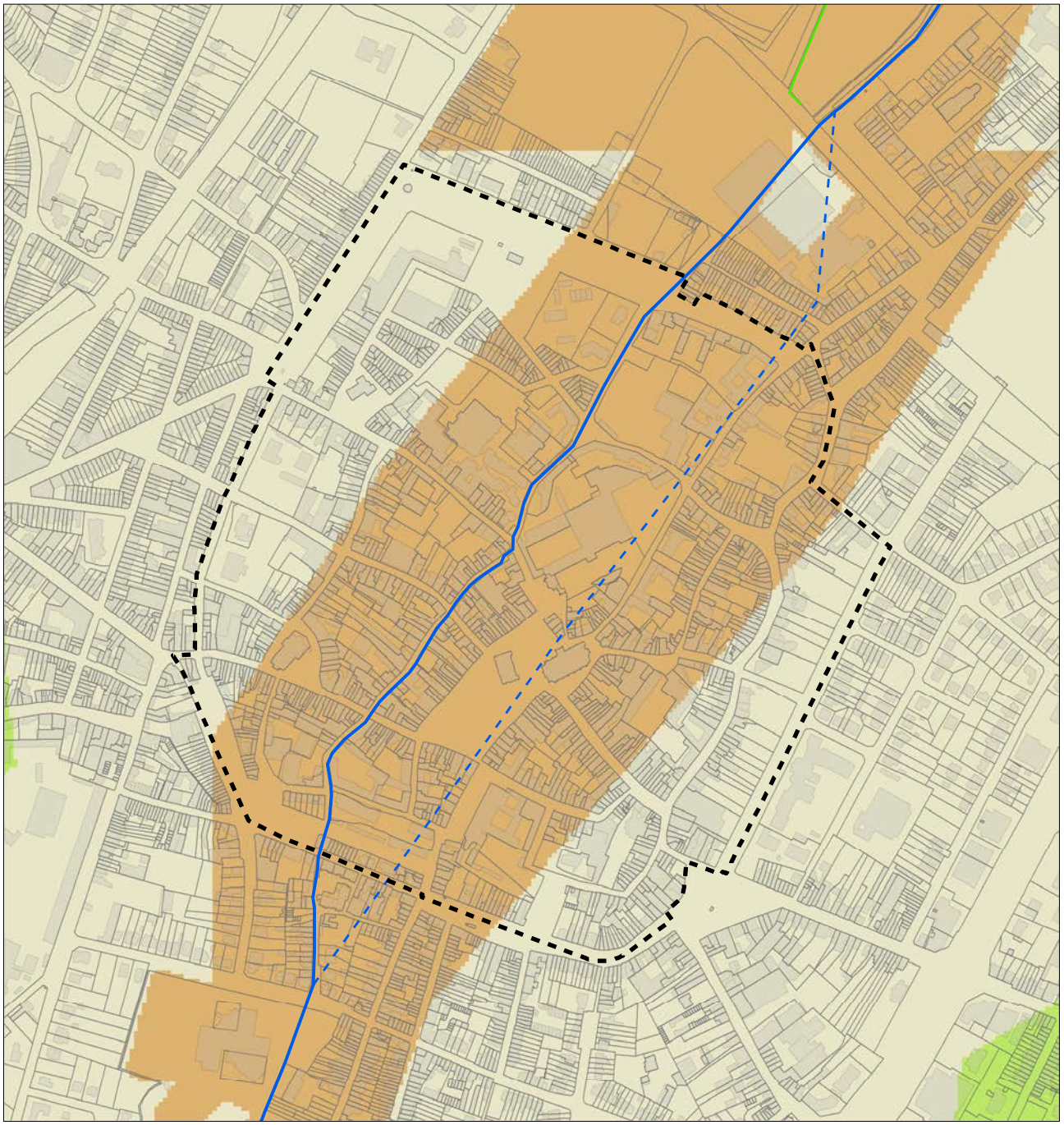
- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor gronndwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor gronndwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor gronndwaterstroming (type 3)

Vlaamse Hydrografische Atlas 2010

- bevaarbaar
- eerste categorie
- tweede categorie
- derde categorie
- niet geklasseerde waterloop

afbakening plangebied

0 75 150 m



KAART 15 WATERTOETS - INFILTRATIEGEVOELIGHEID

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

watertoets - infiltratiegevoeligheid

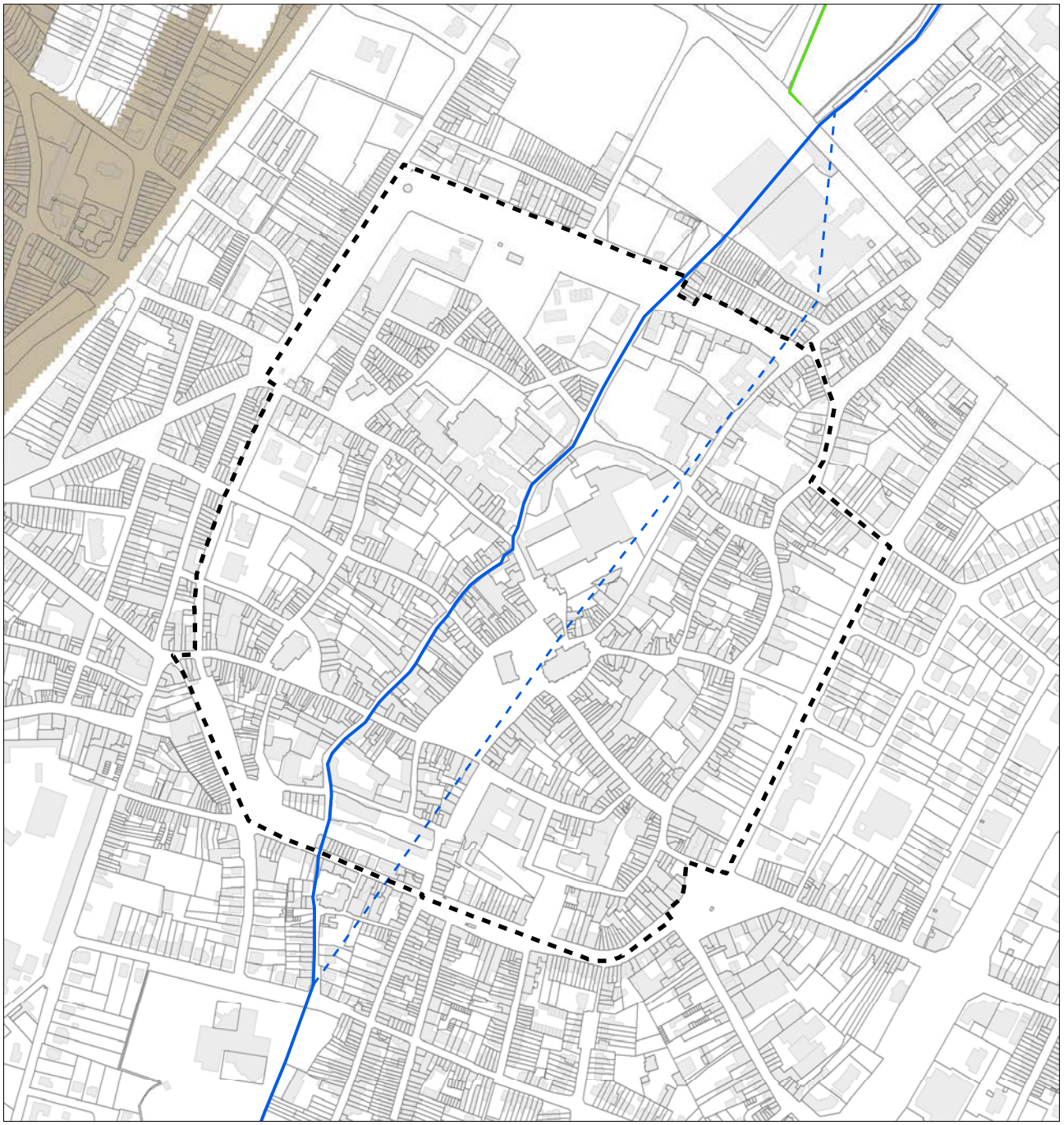
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

Vlaamse Hydrografische Atlas 2010

- bevaarbaar
- eerste categorie
- tweede categorie
- derde categorie
- niet geklasseerde waterloop

afbakening plangebied

0 75 150 m



KAART 16 WATERTOETS - EROSIEGEVOELIGHEID

stad Sint-Truiden .herzienings-RUP 'Binnenstad' . bron AGIV

watertoets - erosiegevoeligheid

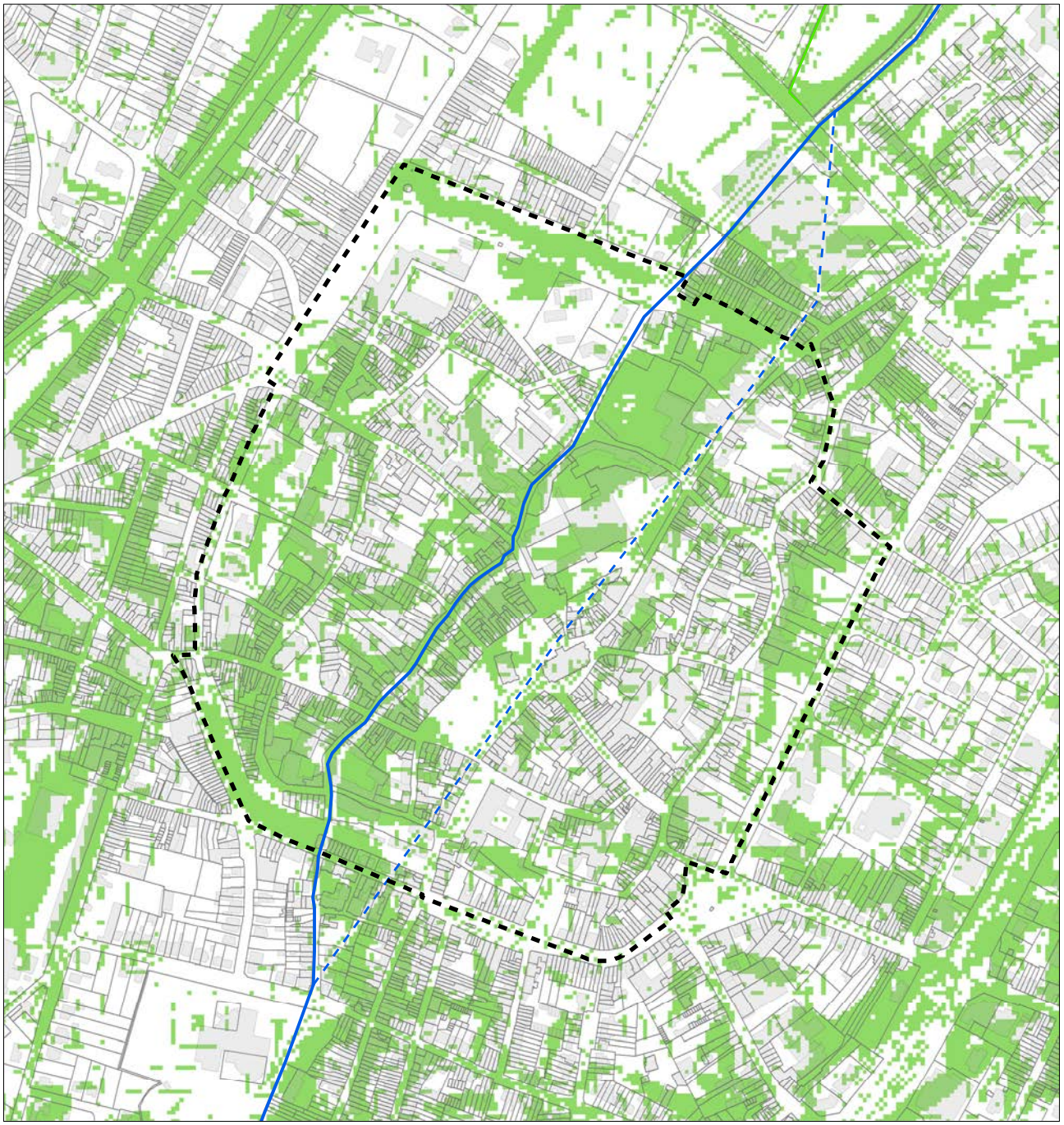
- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

Vlaamse Hydrografische Atlas 2010

- bevaarbaar
- eerste categorie
- tweede categorie
- derde categorie
- niet geklasseerde waterloop

afbakening plangebied

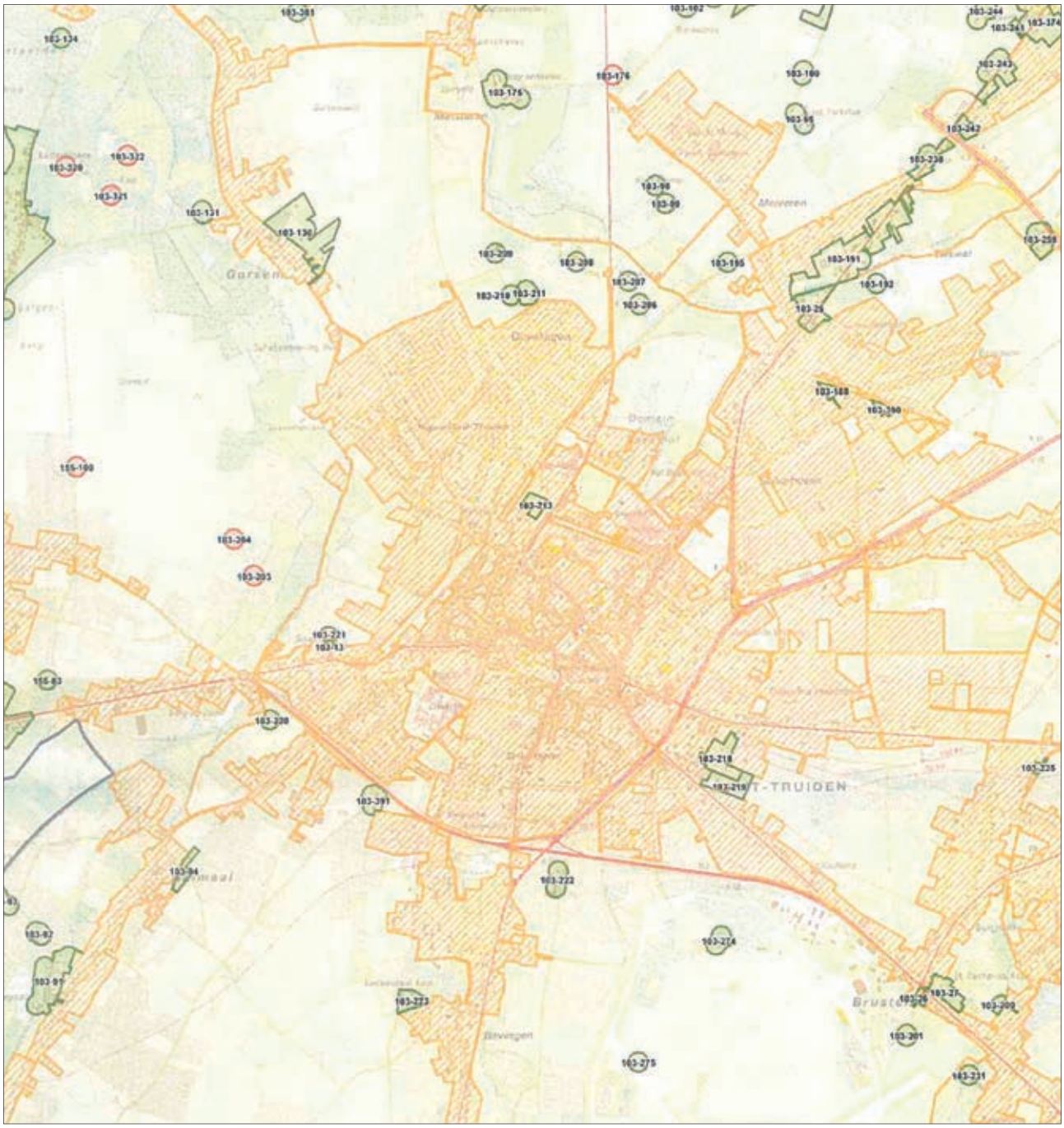
0 75 150 m



KAART 17 WATERTOETS - ZONERINGSPLAN

Stad Sint-Truiden . herzienings-rup ‘binnenstad’

- centraal gebied
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
- collectief te optimaliseren buitengebied
- individueel te optimaliseren buitengebied

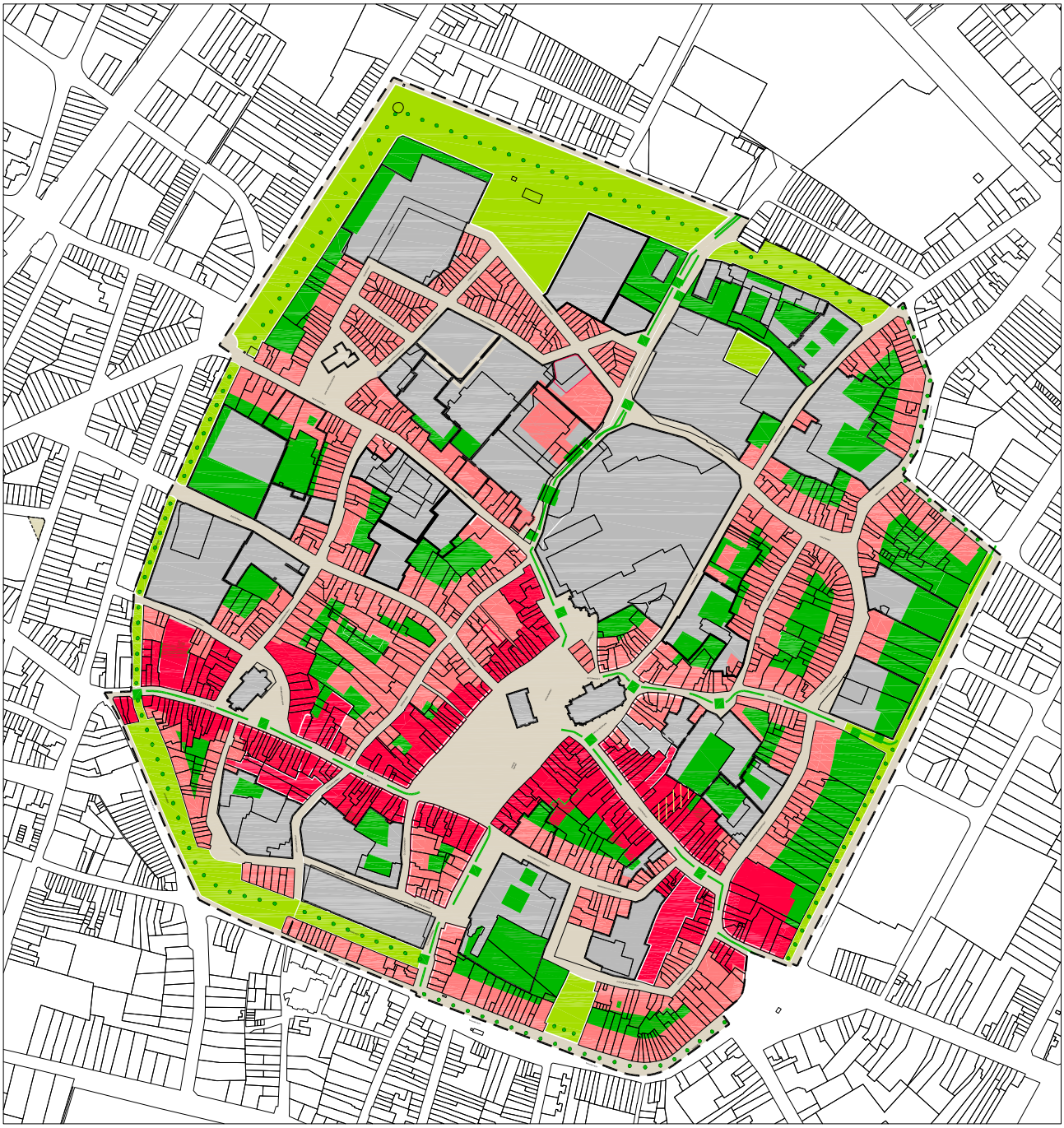


KAART 18 SCHEMATISCH GRAFISCH

Stad Sint-Truiden . herzienings-RUP binnenstad . bron OC Gis Vlaanderen 2015

- woonzone
- projectzone
- kernwinkelgebied
- onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
- openbare groene ruimte
- straten en pleinen
- groene schakel
- (overdruk) passageplein

0 1 2 km



recht van voorkoop

stad Sint-Truiden - herzieningsrup binnenstad - kaart I9

perceel met recht van voorkoop voor stad en AGOST

0 50m

OMGEVING
URBANISM

bron: GRB, 2015

OMGEVING - maart 2018 - 08177_20_PL_001.dwg

register planbaten - planschade

stad sint-truiden - rup binnenstad - kaart 20

planbaten

van de categorie “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” naar de categorie "wonen"

van de categorie “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” naar de categorie “wonen”

van de categorie "recreatie" naar de categorie “wonen”

planschade

van de categorie “wonen” naar de categorie “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur“

van de categorie “wonen” naar de categorie “gemeenschaps-en nutsvoorzieningen”

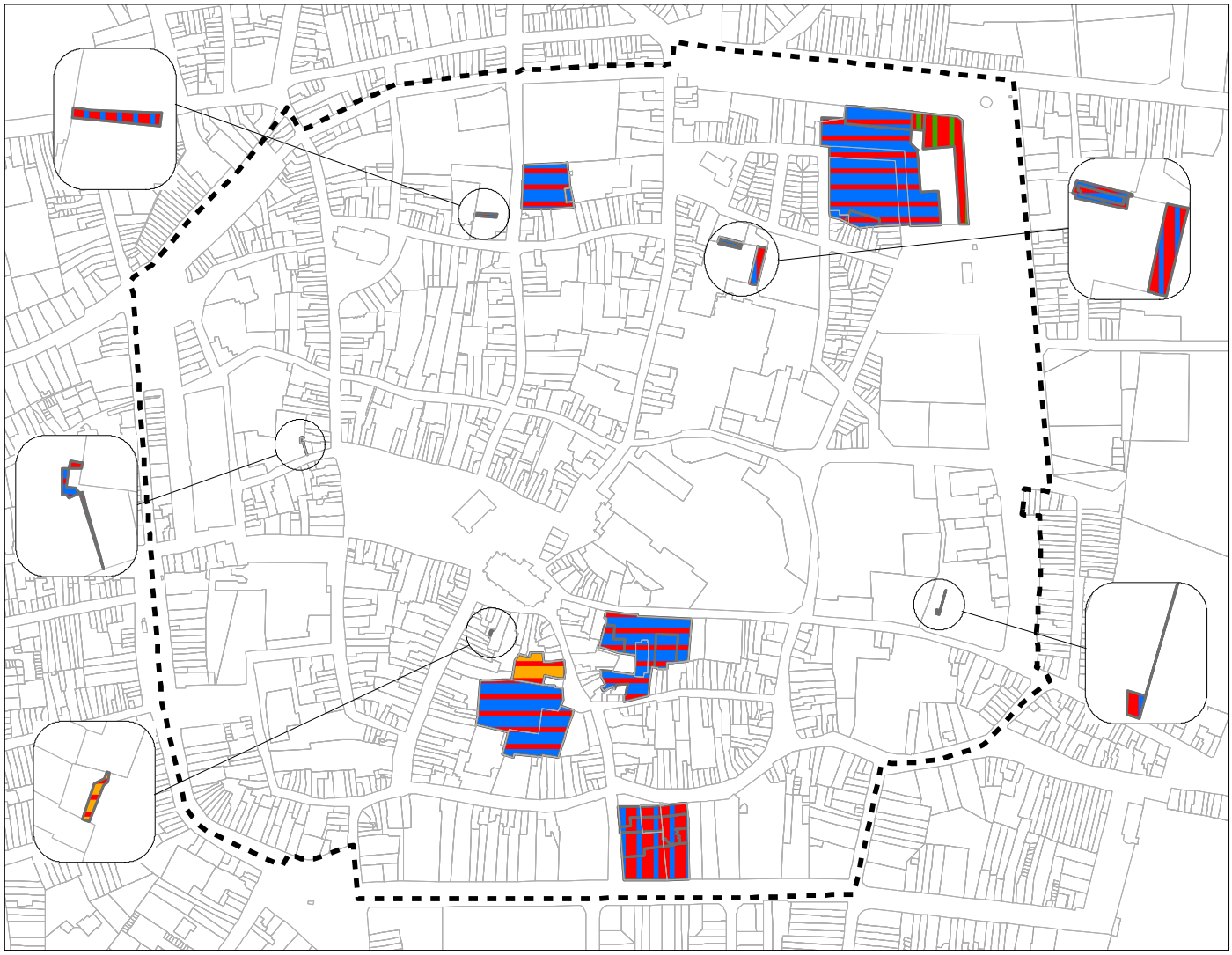
van de categorie “wonen” naar de categorie “recreatie“

van de categorie “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” naar de categorie “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur"

contour RUP

0 60 120 180m

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM



DISCLAIMER
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.
De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de
kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving.
De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm “gebruikerscompensatie”.
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden. Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.”

bron: *OMGEVING - augustus 2018 - 08177-20_GUN_PL_013*