toelichtingsnota

RUP speelhof - begijnhof - veemarkt

stad sint-truiden | augustus 2016 | DEFINITIEF ONTWERP

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van heden.
Sint-Truiden, de 26 SEP 2016
De secretaris, De voorzitter,

K. Bergoets J. Cleeren

OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

colofon
project: RUP speelhof - begijnhof - veemarkt
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
5. Andere relevante plannen en documenten 23
6. Watertoets 30
7. Geplande projecten 34
8. Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen 36
9. Visie en concept 39
10. Gebiedsgerichte onderzoeken 46
11. Mobiliteitstoets 85
12. Vertaling naar het RUP 96

BIJLAGEN
Bijlage 1 - advies UNESCO – ICOMOS (oktober 2013) 112
Bijlage 2 - onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage (plan-MER-screening) - verzoek tot ontheffing 116
Bijlage 3 - gevelwandtekeningen met aanduiding mogelijke dakvlakvensters 117
Bijlage 4 - beslissing Dienst MER tot ontheffing van plan-MER 118
Bijlage 5 - beslissing Dienst Veiligheidsrapportering 120
Bijlage 6 - Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn 122

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 gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied 7
kaart 6 uittreksel gewestplan 14
kaart 7 BPA Veemarkt (MB dd. 2 december 1998, herziening 16 december 2004) 14
kaart 8 RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies - recreatief gebied r10 Melveren (MB dd. 15 juni 2006) 14
kaart 9 afbakening Unesco-werelderfgoed 16
kaart 10 beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten 17
kaart 11 monumenten en stadsgezichten – overzicht goedkeuringsbesluiten 17
kaart 12 historische kaarten Speelhof - Begijnhof 17
kaart 13 SEVESO-bedrijven 22
kaart 14 uittreksel fysisch systeem 23
kaart 15 uittreksel landbouwtyperingskaart 23
kaart 16 uittreksel landschapsatlas 24
kaart 17 uittreksel biologische waarderingskaart 25
kaart 18 waardevolle panden 25
kaart 19 fiets- en wandelnetwerk 26
kaart 20 ruimtelijke visie water in de stad 27
kaart 21 watertoets - waterlopen en overstromingskaart 30
kaart 22 watertoets - overstromingsgevoeligheid 30
kaart 23 watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid 32
kaart 24 watertoets - infiltratiegevoeligheid 33
kaart 25 watertoets - erosiegevoeligheid 33
kaart 26 zoneringsplan 33
kaart 27 inplantingsplan woonzorgcentrum Diestersteenweg 34
kaart 28 schematisch grafisch plan 99
kaart 29 register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie 122

1. Inleiding

1.1. Situering en inhoud

kaart 1 *situering op de topokaart*

kaart 2 *situering op de luchtfoto*

Aanleiding voor de opmaak van dit RUP is de dynamiek van de verschillende recente en toekomstige ontwikkelingen die zich in dit gebied ten noorden van de Truiense binnenstad (zullen) voordoen en die op een goede manier ruimtelijk en functionele samenhang moeten krijgen. Best gebeurt dit op zulk een manier dat tegelijk de aanwezige belangrijke (landschappelijke en erfgoed) kwaliteiten beschermd en versterkt worden.

Deze ontwikkelingen betreffen onder meer de verdere uitbouw van het Speelhof als stadspark langsheen Cicindriabeek en als knooppunt in de noordelijke recreatieve as (inclusief kampeerwagenterrein) en de uitbouw van een nieuwe OCMW-woonzorgsite aan Diestersteenweg en de omschakeling van de bestaande site 't Meiland aan Schurhoven.

Samen met de woonzorgcentra maken ook de school Go! Speelhof aan Speelhoflaan en Wiric aan Diestersteenweg deel uit van de cluster van gemeenschapsvoorzieningen aan de rand van het Speelhof. Beide hebben niet de intentie in de toekomst op grote schaal uit te breiden, maar passen ze zich wel in in de visie om van het Speelhof en de voorzieningenrand rondom het park een coherent geheel te maken.
Het St. Trudo - ziekenhuis heeft met het oog op toekomstige ontwikkelingen (lange termijn), mogelijks een bijkomende nood aan bijkomende parkeerplaatsen en een aangepaste ontsluiting op Diestersteenweg.

Een belangrijke opportuniteit voor het gebied vormt daarnaast de recent gesloten veemarktsite en het daarbij aansluitende slachthuis, dat op relatief korte termijn zal sluiten / herlokaliseren. Het RUP geeft daartoe vorm aan de herordening en vernieuwing van de site, met inbreng van nieuwe functies, en legt de krijtlijnen vast voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij wordt ook gedacht aan verbeterde mogelijkheden voor de overgang naar de omliggende woninggroepen.

De aanwezige water- en groenstructuren van het uit te bouwen Speelhofpark krijgen een belangrijke rol toebedeeld. Ze verbinden de verschillende functies in het plangebied, brengen het groen tot in de kernstad en geven de 'groene vinger' uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vorm. Zachte recreatie, de uitwerking van een trage wegennetwerk en de opwaardering van het kasteel, gaan hand in hand met de groenwaarden van het park.

Als laatste vormt ook de bescherming en het herstel van de historische site van het Begijnhof een opgave binnen het RUP.

Het plan voor het Speelhof, Begijnhof en Veemarkt moet m.a.w. de ruimtelijke condities vastleggen waarbinnen gemeenschapsvoorzieningen, wonen en werken, groen, het recreatief netwerk en het landschap zich in de toekomst verder kunnen ontplooien.

Het plangebied van het dit RUP (ca. 70ha) wordt begrensd door Diestersteenweg in het westen (met inbegrip van een nieuwe ontsluiting van/naar het ziekenhuis), Melsterbeek in het noorden, de randzones van het bedrijventerrein en de woonbebouwing van Hasseltsesteenweg, de bebouwing aan Schurhoven tot aan de grens met het kerkhof en de achterzijde van de bebouwing in Slachthuisstraat in het oosten en ten slotte de achterzijde van de bebouwing aan

Vissegatstraat, de randen van nieuwe projectzones en de overgang naar de binnenstad in het zuiden.

Voor de afbakening van het plangebied worden de perceelsgrenzen, volgens het GRB (2013), gehanteerd. Aan de noordzijde betekent dit dat niet de volledige onbebouwbare zone langs de Melsterbeek wordt meegenomen in het RUP. Deze zone, die op een aantal plaatsen net buiten het plangebied valt, is volgens het gewestplan gelegen in parkgebied en wordt, gezien geen andere bestemming wordt beoogd, niet opgenomen in voorliggend RUP.

1.2. Aanpak

In een eerste periode (2011-2012) 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, zijn programma's gedefinieerd, visies uitgekristalliseerd en alternatieven geformuleerd. Het resultaat is een wervend beeld voor een vooropgestelde ontwikkeling. Het ontwerp 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 gevoerd.
In een tweede periode (2012-2013) zijn de werkzaamheden, in overleg met de ambtelijke werkgroep, gericht op de vertaling van de potentieonderzoeken in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. De krachtlijnen van een eerste voorontwerp zijn met het College besproken en op een informatieavond voor bewoners toegelicht. De kernpunten uit het voorontwerp die relevant zijn voor het Begijnhof en het werelderfgoed zijn, in overleg met Erfgoed Vlaanderen, in een afzonderlijke nota gebundeld en voor advies aan UNESCO voorgelegd.

Over voorontwerp 4 heeft de ambtelijke werkgroep adviezen geformuleerd. Ook de adviezen van de plan-MERscreening en een bijkomende informatieavond met de bewoners van het Begijnhof hebben bijkomende elementen aangereikt. Aan de hand van de dit voorontwerp 4 zijn in een derde periode (2014 – begin 2015) binnen het stadsbestuur ook verdere discussies gevoerd over het programma op de Slachthuis – Veemarktsite en over het al dan niet behouden van een Veemarkthal op het stedelijk plein.

Vervolgens werd voorontwerp 5, dat het geheel van de voorbije werkzaamheden samenvat, besproken op een plenaire vergadering (16 juni 2015) en werd de ontheffing tot opmaak van een plan-MER bekomen. Ook is, o.m. aan de hand van een eerste ontwerp, nog afzonderlijk afgestemd met Onroerend Erfgoed over de elementen voor het Begijnhof die respectievelijk in het RUP en in het thans in opmaak zijnde beheersplan zullen worden opgenomen.

Over het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP heeft van 8 februari tot 10 april 2016 een openbaar onderzoek gelopen; de GECORO heeft de binnengekomen adviezen en bezwaarschriften verwerkt en hierover advies verleend.

Voorliggende documenten betreffen het definitief ontwerp van RUP dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden werd bij ministerieel besluit goedgekeurd op 25/10/2000 en bevat de krachtlijnen waarop het RUP Speelhof – Begijnhof - Veemarkt steunt.

2.1. Band met de gewenste ruimtelijke structuur

kaart 3 gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden

In het richtinggevend deel hebben volgende conceptelementen voor Sint-Truiden betrekking op het plangebied:

- verdichten van de kernstad als een begrensde woon-, winkel- en verzorgingsstad
- kerken, kasteelparken, gesloten hoeven en hoogstamboomgaarden in de dorpen als bakens in het landschap conserveren
- accentueren van de oude en nieuwe (hoofd)verbindingswegen als lanen in het landschap
- uitbouwen van vier groene schakels vanuit de binnenstad tot ver in het open landschap
- accentueren van de beken en beschermen van de beekvalleien
- versterken van zes gebieden met boscomplexen tot grote gehelen natuur
- uitbouwen van een heldere, hiërarchische verkeerswegenstructuur
- uitbouwen van een noordelijke recreatieve as.

kaart 4 gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad

kaart 5 gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied

Aanvullend op deze conceptelementen en de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente geven volgende elementen detaillerend de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernstad aan:

- ontwikkeling van twee stedelijk pleinen (noord en zuid) met eromheen een kring van stedelijke voorzieningen
- ontwikkeling van een cultuuras tussen Begijnhof en Sint-Pieter, aansluitend op deze in de binnenstad
- uitbouw van de vier 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
- behoud van de vier groene vingers tot tegen de kernstadsrand en versterken van de band ermee.
- versterking van de binnenstadsrand langs de ring 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.

2.2. Band met de ruimtelijke kernbeslissingen

Volgende ruimtelijke kernbeslissingen uit het bindend deel van het gemeentelijk structuurplan leiden mee tot de gestelde prioriteiten in het RUP:
rkb 8 - gefaseerd ontwikkelen van een aantal nieuwe woonlocaties in de woonzones, met accent op de kernstad en haar directe rand

rkb 15 - planologische bescherming van de vier beekvalleien
rkb 22 - aanleg van vier groene schakels als aantrekkelijke fiets- en wandelroutes
rkb 24 - bescherming van de beeldbepalende gebouwen.

Dit RUP Speelhof – Begijnhof - Veemarkt is dus **duidelijk een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**; de precieze invulling van de ontwikkelingen in dit gebied is evenwel in het structuurplan niet op alle punten afgelijnd.

2.3. Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden wordt sinds begin 2009 herzien. Voorbereidend structureel overleg met buurgemeenten en hogere overheden vond plaats in het voorjaar van 2012. In het voorjaar van 2016 zal de herziening op gemeentelijk niveau afgerond zijn.

Aanleidingen voor deze herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn een aantal maatschappelijke ontwikkelingen die zich sterker hebben doorgezet dan verwacht, of net minder tot uiting kwamen, planningsinitiatieven op hoger niveau, waaronder het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de aangezette herziening van het RSV.
In principe betreft de impact hiervan op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan relatief kleine onderdelen en opties; het merendeel van de goedgekeurde ontwikkelingsperspectieven blijft overeind voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Truiden.

Een **beperkte en gerichte herziening van het gemeentelijk structuurplan** staat voorop. Het aantal te behandelen thema's, uit te werken deelonderzoeken, te voeren overlegmomenten, opeenvolgend uit te werken versies en de benodigde tijdsperiode kunnen dus normalerwijze, met in achtname van de decretale procedure, klein en kort worden gehouden.

De belangrijkste nieuwe, te wijzigen of aan te scherpen inhoudelijke punten zijn:
- het inbrengen van de **deelruimtenbenadering**
- het aanscherpen van het concept voor de **zuidoostelijke kraal van bedrijventerreinen**
- het opladen van het **cultuur-toerisme en de recreatie in brede zin** als mede-motor van de lokale ontwikkeling, net name onder meer met nieuwe functies in vrijkomende religieuze en historisch-monumentale gebouwen en extra bescherming van waardevol patrimonium over het hele grondgebied
- de aanscherping van de concepten en maatregelen over **water en groene schakels**, met o.m. de toevoeging van een vijfde zuidwestelijke groene schakel doorheen Sint-Pieter
- het integreren van de inzichten uit het eind 2014 herziene **mobiliteit**splan met name wat betreft het bevoordelen van het fietsen, het stimuleren van het gebruik van duurzame vervoerswijzen in het centrum van de stad en de aard van de verbeterde verbinding naar Brussel en Luik
- de ruimtelijke doorvertaling van de **grondstoffen- en klimaatsaspecten**
- de ruimtelijke doorvertaling van de **sterkere regionale rol** van Sint-Truiden en versterken van de samenwerking met de buurgemeenten
- de ruimtelijke doorvertaling van de **omschakeling naar een diensteneconomie** met name inzake (ruimte voor) **zorg en onderwijs**, als medemotoren van de lokale economie
- het versterken van de maatregelen en acties voor **opwaardering van bestaande** bedrijventerreinen, bestaande bedrijven in de stad en van woonpanden van lage kwaliteit en voor het vermijden of beperken van grondspeculatie.

Daarnaast wordt in de herziening van het ruimtelijk structuurplan de actualisering van 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 kernstad.
De analyse van de woonbehoefte wordt uitgebreid met de periode 2017-2022. Met inrekening van zowel de gezinsverdunning en natuurlijke aangroei als de inwijking, is er bij sterke gezinsverdunning tot 2017 een totale behoefte aan 1.843 bijkomende woningen en tot 2022 van 2.284 woningen. In het kleinstedelijk gebied wordt tot 2017 een behoefte tussen 833 bijkomende woningen (zwakke gezinsverdunning) en 816 (sterke gezinsverdunning) woningen verwacht en tot 2022 tussen 1.147 bijkomende woningen (zwakke gezinsverdunning) en 1.073 (sterke gezinsverdunning).

Met betrekking tot dit RUP zijn volgende bepalingen over structuren en structuurbepalende elementen van belang:
- regionale (zorg)voorzieningen in het kleinstedelijk gebied
- de twee te versterken stadsparken Cicindria en Speelhof
- de uit te bouwen en te ordenen noordelijke recreatieve as
- de zes groene schakels, Romeinse weg en het noordwestelijk pad als basis voor het fietsroutenetwerk
- de drie plekken voor sportinfrastructuur op stadsniveau in Sint-Pieter, aan Veemarkt en in de noordrand van het domein van Brustem
- de vijf te verruimen en met graslanden te versterken beekvalleien van Molenbeek, Cicindria, Melsterbeek, Herk en Roosbeek
- de specifieke ruimten voor water
- de binnenstadsboulevard/parkeerroute die tegelijk een belangrijke verbindende rol voor fietsers, zijn rol als hoofdroute voor de bussen omheen de binnenstad en een ontsluitende rol naar de middellangparkings in en rond de binnenstad opneemt.
- de gewone verbindingswegen (secundaire weg type I en II) op delen van Naamsesteenweg, Tiensesteenweg, Diestersteenweg, Tongersesteenweg, Luikersteenweg en in Rellestraat.

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 ‘Speelhof - Begijnhof - Veemarkt’ niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van het RSV (en met de (recente) herziening(en) daarvan).

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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat van de meeste 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 werd op 1 september 2009 van kracht. Wijzigingen gebeurden bij decreet van 18 december 2009 en 9 juli 2010.
Enige tijd 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 maximaal 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

kaart 6 uittreksel 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 ‘gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’ en ‘parkgebied’ (respectievelijk gelegen ten zuiden en ten noorden van de oude spoorweg). Het Begijnhof is aangeduid als ‘woongebied met cultureel- historische en/of esthetische waarde’.

De gewestplanbestemmingen zijn aan de noordzijde en zuidzijde niet meer van toepassing door de overlapping met een RUP en een BPA.

4.2. BPA’s

kaart 7 BPA Veemarkt (MB dd. 2 december 1998, herziening 16 december 2004)

Voorliggend RUP betreft een gedeeltelijke vervanging van het BPA Veemarkt (2 december 1998, gedeeltelijke hernieuwing op 16 december 2004). Dit bestemmingsplan werd opgemaakt met als doel het gebied tussen Speelhoflaan, Schurhoven, Parkstraat en Diestersteenweg te ordenen. Gezien de gewijzigde ontwikkelingsperspectieven voor de Veemarkt en de randparking en de wens deze zone te ontwikkelen als onderdeel van de noordelijke recreatieve as, worden een aantal wijzigingen in de bestemmingen doorgevoerd door middel van voorliggend RUP.

4.3. Gemeentelijke RUP’s

kaart 8 RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies - recreatief gebied r10 Melveren (MB dd. 15 juni 2006)

Voorliggend RUP vervangt grotendeels de bestemmingen en voorschriften van het RUP zonevreemde recreatie - deelzone recreatief gebied Melveren. Deze deelzone kreeg bij goedkeuring in 2006 de bestemming ‘zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter’. Om ook het stallen van kampeerwagens in de toekomst mogelijk te maken, wordt met voorliggend RUP ook de bestemming verblijfsrecreatie mogelijk door uitbreiding van het betreffende voorschrift.

4.4. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

In het plangebied van het RUP zijn een aantal goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen gesitueerd. Deze primeren ten opzichte van het RUP. De verkavelingen worden volledig opgeheven omdat zij strijdig zijn met de in het RUP vooropgestelde ordening van het plangebied en zij anders de realisatie van het RUP in de weg staan.

De op te heffen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen zijn aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan en worden hieronder in tabelvorm weergegeven.

tabel 1 goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen binnen het plangebied

datum vergunning	dossiernummer	referentienummer Vlaamse overheid	ligging
11/12/1978	V-41/1978	7165V78/41	2de afd., sectie G, nr. 255C en 255D
13/09/1994	V-15/1991	7165V90/35V1	2de afd., sectie D, nr. 394L
02/05/1964	V-5/1964	165V27	2de afd., sectie D, nr. 467A, 467B, 468A, 468B, 469A

4.5. Bouwmisdrijven

Er worden geen bouwmisdrijven geregulariseerd in dit RUP. Binnen het plangebied van voorliggend RUP zijn volgende bouwmisdrijven gelegen:

tabel 2 bouwmisdrijven binnen het plangebied

perceelsnummer	dossiernummer bouwmisdrijf	nummer PV
2de afd. sectie D, nr. 404 E	BM_81	/

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 wordt momenteel herzien.

4.7. Gewestwegen en goedgekeurde rooilijnplannen

De bestaande geplande rooilijnen en achteruitbouwstroken zijn aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand. Het gaat om de rooilijnen van de gewestwegen N716 Diestersteenweg en N722 Hasseltsesteenweg. Eén woning met bijhorende hoevegebouwen aan Diestersteenweg wordt getroffen door de 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

kaart 9 afbakening Unesco-werelderfgoed

De site van het Sint-Agnesbegijnhof werd in 1998 op de werelderfgoedlijst van UNESCO geplaatst als onderdeel van het geheel van 13 Vlaamse begijnhoven.

De bijgevoegde kaart toont de contour van het door Unesco afgebakende werelderfgoed.

Op basis van de selectiecriteria II, III en IV wordt de opname op de lijst gemotiveerd:

Criterium II: de Vlaamse begijnhoven tonen uitstekende fysieke kenmerken van stedelijke en landelijke planning en een combinatie van religieuze en traditionele architectuur in stijlen die specifiek zijn voor de Vlaamse culturele regio
Criterium III: de begijnhoven zijn getuigen van de culturele traditie van onafhankelijke religieuze vrouwengemeenschappen in Noordwest-Europa tijdens de middeleeuwen.
Criterium IV: de begijnhoven zijn een uitstekend voorbeeld van een architectonisch ensemble dat geassocieerd wordt met een religieuze beweging uit de middeleeuwen, met zowel seculiere als conventuele waarden

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 het Begijnhof van Sint-Truiden betekent dit dat een ineffectieve bescherming of verval van het erfgoed een mogelijke schrapping van het geheel van Vlaamse Begijnhoven met zich meebrengt.

Specifiek voor het Truiense Begijnhof is dat het als enige in Vlaanderen buiten de (kern)stad is gelegen, de open ruimte errond nog voelbaar is, en dat het het minst homogene van alle is.

Het voorontwerp-RUP wordt dan ook doorgesproken met Ruimte & Erfgoed – onroerend erfgoed en Internationale werking. Een document dat de effecten van het RUP op het Begijnhof weergeeft, werd voorgelegd aan UNESCO en positief geadviseerd.

Het belangrijkste aandachtspunt in het advies van UNESCO - ICOMOS (zie bijlage 1) dat de organisatie ziet, is de toekomstige ontwikkeling van de Veemarkt en het Meiland, waar nog veel zaken open staan.
Om aan dit advies tegemoet te komen wordt in het RUP ingeschreven dat voor ontwikkelingen in de projectzones Meiland en Veemarkt het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, voor advies aan Unesco moeten worden voorgelegd.

4.12. Beschermd erfgoed

kaart 10 *beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten*

kaart 11 *monumenten en stadsgezichten - overzicht goedkeuringsbesluiten*

kaart 12 *historische kaarten Speelhof - Begijnhof*

Op 16 april 1996 werd een landschapsdecreet van kracht waardoor het mogelijk is landschappen te beschermen omwille van hun historische, socio-culturele, natuurwetenschappelijke of esthetische waarde.

Er zijn drie beschermde landschappen of stads- en dorpsgezichten aanwezig binnen het plangebied van voorliggend RUP of in de nabijheid ervan:

Beschermd landschap

- Oud Begijnhof (12/04/1974)

Beschermd stadsgezicht:
- Speelhof, gebouwencomplex met inbegrip van de omgrachting met de onmiddellijke omgeving (13/10/1986)

Beschermd dorpsgezicht:
- Omgeving van de Hornemolen (18/11/1993)

Volgende beschermde monumenten zijn in het plangebied van het RUP gelegen:
- Begijnhof, kerk van het Begijnhof (KB 30 december 1933)
- Begijnhof nr. 1 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 2 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 3 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 4 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 5 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 6 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 7 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 8 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 9 (MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 10 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 11 (KB 12 april 1974)
- Begijnhof nr. 19 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 20 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 21/21C (MB 12 mei 2005) – uitsluitend perceel beschermd
- Begijnhof nr. 23 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 29 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 30 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 41 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 42 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 48 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 49 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 50 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 53 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 54 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 55 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 56 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 57 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 58 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 59 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 60 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 61 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 62 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 63 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 64 (MB 12 mei 2005)
- Begijnhof nr. 65 (MB 12 mei 2005)
- Schurhoven nr. 48 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Schurhoven nr. 48A (MB 12 mei 2005)
- Schurhoven nr. 48B (MB 12 mei 2005)
- Schurhoven nr. 50 (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)
- Schurhoven nr. 50A (KB 12 april 1974 – MB 12 mei 2005)

- Poelstraat nr. 2, pastorie (KB 12 april 1974)
- Begijnhofkerk (KB 30/12/1933 - MB 12 mei 2005)
- Begijnhof, muurrestanten aan de zuidoostelijke en noordoostelijke zijde van het begijnhofterrein (MB 12 mei 2005)
- Speelhoflaan, het zo genaamde 'Speelhof' - gebouwencomplex met inbegrip van de omgrachting (MB 13 oktober 1986).

Bijgevoegde kaart geeft een overzicht van de goedgekeurde stadsgezichten in relatie tot de beschermde monumenten voor de site Speelhof-Begijnhof.

Speelhof

De bouw van het Speelhof, het buitenverblijf van de Sint-Trudo-abdij, werd gestart in 1585. Het goed bleef eigendom van de abdij tot de Franse bezetting. Het is een ommuurd en omgracht geheel, bereikbaar via de dreef met wilde kastanjebomen en enkele mooie beuken. Aan de oostzijde van de dreef bevinden zich een aantal weilanden en de muur van het Begijnhof. Aan de zuidzijde van het kasteel bevindt zich de moestuin en boomgaard.

Het speelhof bestaat uit een herenhuis/kasteel met stallingen en schuur, gegroepeerd rondom een rechthoekige, gekasseide binnenplaats. De dienstgebouwen dateren uit de tweede helft van de 18de eeuw, het woonhuis uit een latere periode (1ste helft 19de eeuw). De gebouwen staan momenteel grotendeels leeg, met uitzondering van de schuur die gebruikt wordt als feestzaal. Ten noorden van het erf bevindt zich een alleenstaande stalvleugel, momenteel ingericht als taverne.

Het Speelhof is historisch gezien een buiten de stad gelegen onderdeel van de Sint-Trudo-abdij. De verbinding tussen beide, bestaat nog steeds maar kan, als religieuze poort, op stedenbouwkundige schaal nog meer in de verf gezet worden.

Begijnhof

Het Begijnhof van Sint-Truiden ontstond in 1258 door het samenbrengen van verschillende groepjes begijnen die verspreid leefden over de stad. Het betekende de start van een bloeiende vrouwengemeenschap aan de rand van de stad. In zijn glorietijd woonden er meer dan 200 begijnen. Tijdens de Franse Revolutie werd het Begijnhof onteigend en verkocht aan particulieren.

Het Begijnhof werd compact rond de kerk gebouwd. Het betreft een straatbegijnhof met regelmatig orthogonaal stratenpatroon. De brede gordel tussen de bebouwing en de buitenmuren werd als bleekweide en boomgaard aangelegd. Aan de oostzijde, aan de binnenzijde van de begijnhofmuur, loopt de Cicindria. Via een aantal smalle steegjes en straatjes werd de kern van het Begijnhof met de boomgaardmantel verbonden. In de loop van de tijd werden een aantal van deze verbindingen afgesloten en opgenomen in het private domein. Oorspronkelijk was het Begijnhof beschermd door een bakstenen muur, maar hiervan resten tegenwoordig slechts een aantal fragmenten.

De meeste van de historische woonhuizen zijn in de loop van de 17de of het begin van de 18de eeuw gebouwd. Het Begijnhof omvat naast de begijnhofwoningen ook een aantal gebouwen die in verband kunnen gebracht worden met de religieuze en maatschappelijke functie van het Begijnhof zoals conventshuizen, torengebouw, pastorij, portierswoning en het 'Godshuis van de

Heilige Drievuldigheid'. Een belangrijk gebouw is ook de Infirmerie, gelegen aan de zuidoostzijde van het Begijnhof, met daarnaast de hoeve en bijgebouwen.

Het oudste deel van de begijnhofkerk dateert uit het midden van de 13de eeuw, andere delen dateren uit het midden van de 14de en het begijn van de 16de eeuw. In 1928 werd de kerk voor de eredienst gesloten. Sindsdien fungeert de kerk als culturele ruimte voor tentoonstellingen en concerten.

De visuele verbinding tussen het Begijnhof en de pastorij is door de omvorming van Schurhoven tot hoofdweg verloren gegaan. Beide vormden historisch gezien samen een religieuze poort, de start van de religieuze as die door de stad loopt.

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 verbeteringswerkzaamheden (art. 33).

Nagenoeg het volledige plangebied wordt overlapt door de ankerplaats 'Valleien van Cicindria en Melsterbeek tussen Sint-Truiden en Metsteren' (zie ook punt 5.5). Het gaat niet om een ankerplaats aangeduid door de Vlaams Minister van Onroerend Erfgoed. Het omzetten van deze ankerplaats naar een erfgoedlandschap staat niet op de planning van het agentschap Onroerend Erfgoed. Bijgevolg wordt de ankerplaats ook in voorliggend RUP niet omgezet.

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 voetwegen nr. 141 en 147 gelegen. Nr. 41 was vroeger een pad dat de verbinding maakt tussen Guvelingen en Melveren. Voetweg nr. 147 maakte de verbinding tussen het stadscentrum en Melveren (verder naar Nieuwenhoven) via het nog steeds bestaande pad langs Cicindria. Ter hoogte van Diestersteenweg duidt de atlas de buurtweg nr. 13 aan.
In nabijheid van het plangebied liggen drie voetwegen nl. nr. 137; nr. 139 en nr. 198.

De in en rond het plangebied voorkomende voet- en buurtwegen zijn aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand.

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 de valleien van de Cicindria en de Melsterbeek. Het RUP heeft door een omzetting van een groot aantal hectaren ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut’ uit het gewestplan naar de beter beschermende bestemming ‘parkgebied’ eerder een positief effect op de discipline fauna en flora
- een aantal maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de bestaande verordening zijn vervat, zijn noodzakelijk opdat het effect op de waterhuishouding door de voorziene projecten in het plangebied, neutraal is (zie ook hoofdstuk 6)
- een aantal aan het RUP gekoppelde bestemmingswijzigingen brengen mogelijk planbaten/planschade/gebruikerscompensatie met zich mee. Deze toelichtingsnota bevat een register met aanduiding van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De onteigeningen gekoppeld aan voorliggend RUP zijn beperkt in aantal en in oppervlakte. Het RUP veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline stoffelijke goederen
- het RUP beschermt aanvullend de beschermde monumenten, het beschermd stadsgezicht en landschap en legt specifieke regels vast voor het Begijnhof dat 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 in de buurt komen van de grenswaarden voor het al dan niet opmaken van een Mober, en om de impact van de ontwikkelingen binnen het RUP beter te kunnen inschatten, is aan het RUP een ‘uitgebreide mobiliteitstoets’ gekoppeld.

Ook bij het iets ruimere programma dat dit voorontwerp 5 voor de Slachthuis-Veemarktsite voorziet, blijven deze elementen van tel.

Er kan geconcludeerd worden dat het thans voorliggende voorontwerp-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, zoals ook door de bevoegde administratie is beoordeeld, niet noodzakelijk.

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

kaart 13 SEVESO-bedrijven

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 meerdere aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien, met name woonzones en zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze aandachtsgebieden zijn gelegen binnen een straal van 500 m rond een van de drie SEVESO-inrichtingen die Sint-Truiden telt, gelegen. De afstand tot de overige 2 bedraagt ca. 2 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 werd parallel aan de plan-MER-screening aangevraagd. Ook in het kader van de plenaire vergadering werd een advies geformuleerd door de Dienst veiligheidsrapportering. Dit laatste advies is als bijlage toegevoegd (Bijlage 5).

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.

Gezien de verkeersgeneratie en, vooral, het voorziene aantal parkeerplaatsen met het licht verruimde programma van dit voorontwerp 5 net boven de grenswaarden voor het al dan niet opmaken van een Mober (Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009) komen, en om de impact van de ontwikkelingen binnen het RUP beter te kunnen inschatten, is parallel aan de plan-MER-screeningsprocedure een mober uitgevoerd.
Deze mober brengt de ontwikkelingen en verschuivingen die het RUP mogelijk maakt mee in beeld, alsook de buiten dit RUP aangezette uitbouw van de nieuwe sporthal op de Veemarktsite. Ze is door de mobiliteitsdiensten aanvaard

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. Om een ruimtelijk samenhangend geheel van natuurverbindingen na te streven, werd het RUP ‘groene waarden’ niet beperkt tot de in het GNOP geselecteerde zones.

Het GNOP vermeldt heel wat soortgerichte acties en maatregelen voor tal van planten en dieren. Enkele te beschermen of te verbeteren biotopen werden mee opgenomen in het RUP ‘groene waarden’.

5.2. Fysisch systeem

kaart 14 uittreksel 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. In het plangebied komen twee eenheden voor: gronden van ondiepe depressies en alluvia en gronden van de hoger gelegen landschapsdelen, met leembodems. De aanduiding van het fysisch systeem is van belang op het noordelijk onbebouwde deel van het plangebied.

5.3. Landbouwgebruikskaart

Op de landbouwgebruikskaart wordt het landbouwgebruik per perceel weergegeven. De gegevens van AGIV (2002) tonen geen gebruik van percelen voor landbouw binnen het plangebied.

5.4. Landbouwtyperingskaart

kaart 15 uittreksel landbouwtyperingskaart

Op de landbouwtyperingskaart wordt voor alle gebieden met een agrarisch bodemgebruik (zowel deze met een agrarische bestemming volgens het gewestplan als deze met een andere bestemming zoals woonuitbreidingsgebied) de mate van geschiktheid voor de landbouw getypeerd, gaande van zeer lage waardering tot zeer hoge waardering.

De waardebepaling werd berekend op basis van vier groepen van parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnorm, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken.

Concreet komt het er voor het plangebied van voorliggend RUP op neer dat de bovenste helft een matige waardering krijgt. Het overige deel van het plangebied krijgt een zeer lage waardering.

5.5. Landschapsatlas

kaart 16 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. Het recent goedgekeurde erfgoeddecreet laat, zoals hiervoor aangegeven, echter toe elementen van de ankerplaatsen mee in een RUP op te nemen.

Volgende relicten uit de landschapsatlas komen voor in het plangebied.

Puntrelicten:
- P70498: Begijnhof
- P70493: kasteel Speelhof

Lijnrelicten:
- L70100: Cicindria
- L70104: Melsterbeek

Ankerplaatsen:
- A70058: Valleien van Cicindria en Melsterbeek tussen Sint-Truiden en Metsteren

Traditioneel landschap:
- 620020 plateau van Landen (Droog Haspengouw)
- 610000 vochtig Haspengouw

5.6. Archeologisch erfgoed

De publiekskaarten van de Centrale Archeologische Inventaris voor Vlaanderen geven voor drie gekende archeologische sites in en op afstand rond het studiegebied aan. Het gaat om volgende sites:
- landbouwterrein tussen de dreef naar het Speelhof en het Begijnhof (nr. 51581)
- kasteel Speelhof (nr. 5624, proefsleuvenonderzoek 2007/114)
- Begijnhof Sint-Agneskerk (nr. 700479)

Dit RUP doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de wetgeving met betrekking tot de bescherming van het archeologisch erfgoed. In elk geval zal voor de aanvang van grondwerken in het plangebied een prospectief onderzoek moeten gebeuren (advies Onroerend Erfgoed 18/08/2014).

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

5.7. Biologische waarderingskaart

kaart 17 uittreksel biologische waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart zijn een groot aantal percelen in het Speelhof en langs de Cicindria aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle tot waardevolle en zeer waardevolle elementen. Eveneens langs de Melsterbeek, langs de nieuwe en oude spoorwegberm worden voor het plangebied complexen met biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen aangeduid.

Een aantal BWK-eenheden in de vallei van Cicindria en Melsterbeek zijn:
- hoogstamboomgaard
- relicten van halfnatuurlijke graslanden
- soortenarm / soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden
- vochtig, licht bemest grasland gedomineerd door russen (Pitrus en Zeegroene rus, geen veldrus)
- eutrofe plas met natuurlijke oevers
- hoogstambomgaard
- minder dichte bebouwing met beplanting, tuinen, …
- struweelopslag van allerlei aard, vaar op gestoorde gronden
- bermen, perceelsranden, stroken … met elementen van rietkragen
- veedrinkpoel

Ter hoogte van het kasteel en het kasteelpark werden volgende BWK-eenheden opgetekend:
- kasteelpark
- hoogstamboomgaard
- soortenrijke sloot
- vochtig, licht bemest grasland gedomineerd door russen (Pitrus en Zeegroene rus, geen veldrus)
- soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden
- struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden
- eiken-haagbeukenbos
- esdoorn (Acer sp.)

Het nieuwe, reeds vergunde, woonzorgcentrum aan Diestersteenweg wordt ingeplant op een perceel aan de rand van het kasteelparkdomein dat gekenmerkt wordt door biologisch waardevol en complex van minder waardevolle en waardevolle elementen.

5.8. Waardevolle bebouwing

kaart 18 waardevolle panden

Naast het eerder in deze toelichtingsnota vermeld patrimonium dat juridische bescherming geniet, worden volgende bestaande gebouwen in het plangebied beschreven in de Vlaamse de

inventaris van het onroerend erfgoed[3]. Het gaat in hoofdzaak om panden in het Begijnhof die niet werden opgenomen in het beschermingsbesluit:
- Begijnhof nr. 45: breedhuizen enkelhuistype
- Begijnhof nr. 46: breedhuizen enkelhuistype
- Begijnhof nr. 47: breedhuizen enkelhuistype
- Begijnhof nr. 51: breedhuizen enkelhuistype
- Begijnhof nr. 52: breedhuizen enkelhuistype
- Schurhoven nr. 123: gesloten hoeve

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

Daarnaast wordt ook één woning, die tijdens de terreininventarisatie werd aangeduid opgenomen in het RUP en krijgt deze dezelfde inrichtingsvoorschriften als de geïnventariseerde panden:
- Diestersteenweg nr. 67: vrijstaande burgerwoning

Dit waardevol pand wordt opgenomen in bijlage 2 van de stedenbouwkundige voorschriften met vermelding van de waardevolle elementen.

In het RUP wordt de bescherming van deze gebouwen als (historisch) waardevol pand geregeld conform andere RUP's in Sint-Truiden. 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 voor panden die niet in de Vlaamse erfgoedinventaris zijn opgenomen en wanneer de nieuwbouw op die plek aantoonbaar in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande en mits de bestaande kroonlijsthoogte evenwel het maximum is.

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. De stedelijke administratie organiseert zich om met de nodige expertise terzake advies te verlenen bij vergunningsaanvragen met betrekking tot panden uit de inventaris.
Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand, gelegen in het als landschap en stadsgezicht beschermd Begijnhof, wordt wel een bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor Onroerend Erfgoed gevraagd.

5.9. Gemeentelijk mobiliteitsplan

kaart 19 fiets- en wandelnetwerk

Het eind 2014 goedgekeurde herziene gemeentelijk mobiliteitsplan selecteert Speelhoflaan, Diestersteenweg en Schurhoven 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 het speelhof van noord naar zuid en van west naar oost (fietsknooppunt 189). De functionele fietsroutes lopen in eerste langs de buitenzijde van het Speelhof, langs Diestersteenweg, Speelhoflaan en Schurhoven. In tweede orde wordt de noord-zuidas door het Speelhof aangeduid als alternatieve functionele fietsroute.

[3] Inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld op 9 november 2011 door de administrateur-generaal van het VIOE. Rechtsgevolgen opname op de lijst van geïnventariseerde panden: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/rechtsgevolgen

De belangrijkste optie die bij de herziening van het mobiliteitsplan is ingevoerd, en die een impact heeft op het gebied Speelhof-Begijnhof-Veemarkt, is de invoering op termijn van een enkelrichting stadsboulevard / parkeerroute. De parkeerroute is een hoofdroute en fungeert als een grote rotonde rondom het centrum. Speelhoflaan zal deel uitmalen van de parkeerroute. De enkelrichting verloopt tegenwijzerzin en de verkeerssoorten worden maximaal gescheiden. De route zal ook functioneren als verdeelroute naar parkeerplaatsen.

5.10. Water in de stad

kaart 20 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:

- openleggen Trudobronbeek ter hoogte van Sint-Jansstraat. De beek wordt onder Speelhoflaan geleid en takt aan op de slotgracht rond het kasteel. Dit zou meteen de slechte waterkwaliteit van het water in de gracht verbeteren. De slotgracht op haar beurt wordt aangetakt op de overstromingszone in het park.
- Molen ter hoogte van Zwarte Arend pompt water op zodat het niveau van het water in open te leggen Cicindria stijgt

5.11. 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.

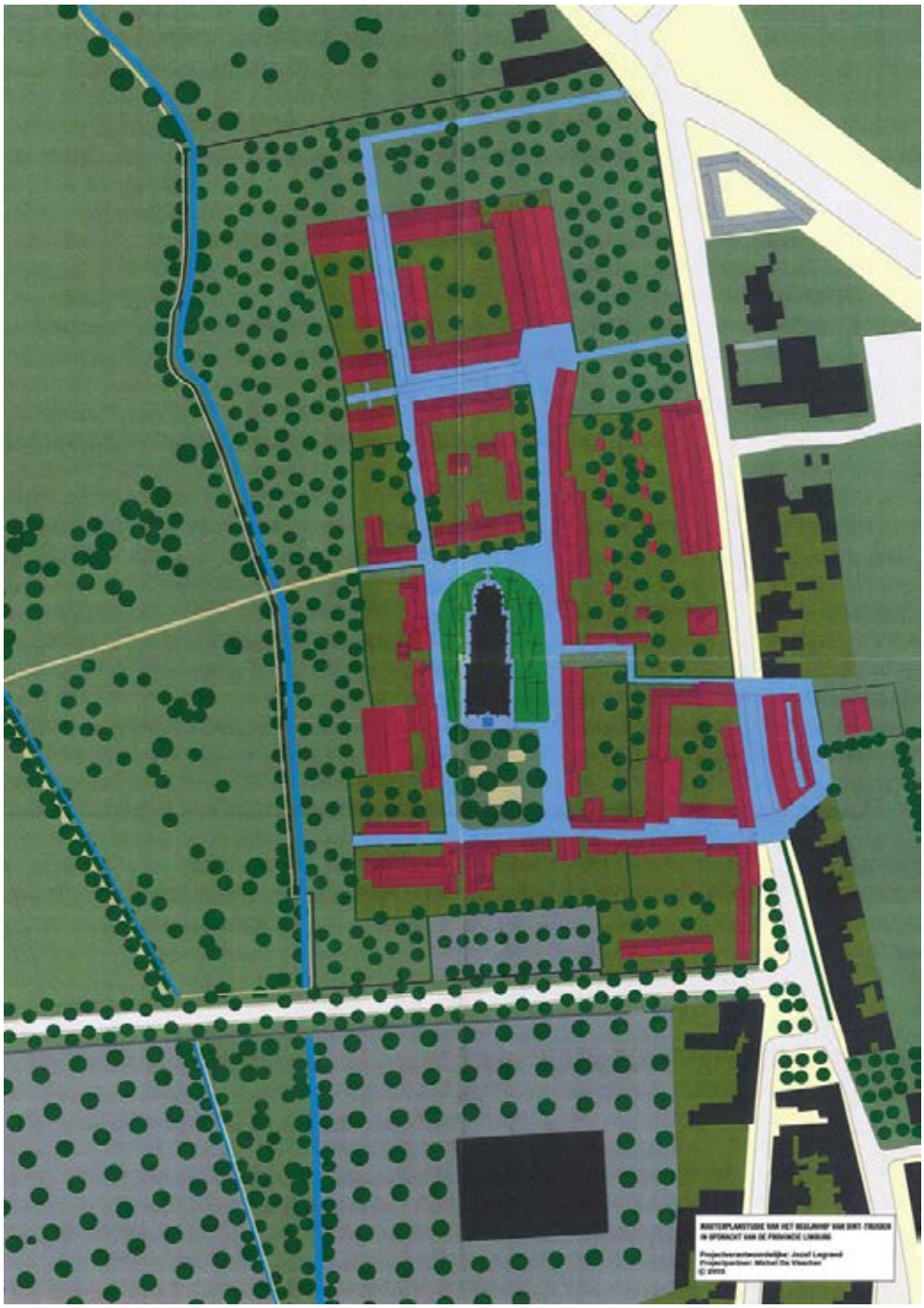
Eén van de knelpunten die in de studie worden aangeduid is het Begijnhof. In het actieplan wordt gepleit voor een aantal aanpassingen op ruimtelijk en architecturaal vlak van het Begijnhof zodat binnen de site een beter evenwicht wordt verkregen tussen wonen, erfgoed en toerisme.

Eveneens het Speelhof is dringend aan restauratie toe. In het actieplan wordt aangedrongen op een nieuwe poging tot herstel van het erfgoed.

5.12. Masterplanstudie ‘een religieuze poort op je weg’

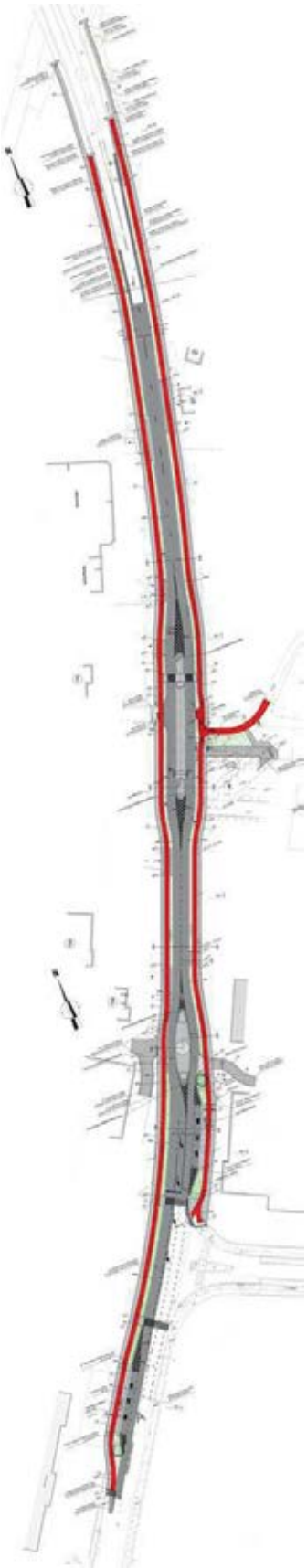
In opdracht van de provincie Limburg werd een masterplanstudie opgemaakt voor het Begijnhof “een religieuze poort op je weg” (Jozef Legrand en Michel De Visscher). Deze studie werd gefinaliseerd in 2003.

In de studie worden een aantal aanbevelingen en maatregelen geformuleerd om te komen tot een duurzame ontwikkeling van het Begijnhof met als doel te komen tot een levendige site van UNESCO-werelderfgoed, die een hoge symboolwaarde en voorbeeldfunctie heeft. Het Begijnhof wordt gekenmerkt door beslotenheid, geborgenheid, bescheidenheid, homogeniteit en samenhang door zijn gemeenschapskarakter. De essentiële aanbevelingen (open houden voormalige bleekweide, opwaardering centraal plein, verbinding naar pastorij) zijn in voorliggend RUP meegenomen.



Figuur 1 toekomstige positionering Begijnhof, masterplanstudie 'een religieuze poort op je weg' (2003)

5.13. Fietspaden Diestersteenweg N716



Diestersteenweg heeft, tussen Speelhoflaan en de spoorwegbrug geen voetpaden. Om tot een veiligere situatie te bekomen plant de gemeente een heraanleg van deze strook. Naast vrij liggende en afgeschermde fietspaden en voetpaden zijn ook vluchtheuvels en bushaltes voorzien.

Om dit te kunnen realiseren is een inname van (delen van) private percelen noodzakelijk. De grootste inname, in functie van de bushalte, bevindt zich ter hoogte van de school.

Het realiseren van een nieuwe ontsluiting naar het Ziekenhuis, via de bestaande weg, gelegen tegenover het nieuwe woonzorgcentrum, zal nog een aanpassing van dit plan vragen.

Figuur 2 ontwerp fietspaden Diestersteenweg N716, Soresma in opdracht van het Agentschap Wegen en Verkeer (april 2010)

6. Watertoets

kaart 21 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 feitelijke en 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, weliswaar meer centraler in het plangebied. Beide beken takken aan op de Melsterbeek (waterloop 1ste categorie), die het plangebied in het noorden kruist.
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 22 watertoets - overstromingsgevoeligheid

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan uitgegaan worden van het feit dat:
- de vallei van Cicindria, Trudobronbeek en Melsterbeek en de aangrenzende zones van nature overstroombaar zijn vanuit de waterloop (in rood aangeduid op de kaart)
- het overgrote deel van het plangebied buiten risicogebied voor overstromingen (in donkerblauw aangeduid op de kaart) is gelegen, met uitzondering van de zone waar de Melsterbeek het plangebied kruist
- dezelfde zones langs de Cicindria, overstromingsgevoelig zijn.

6.1.1. Van nature overstroombaar gebied

De vallei van de Melsterbeek is van nature overstroombaar vanuit de waterloop. Enkele aanliggende zones zijn overstroombaar vanuit de waterloop of door afstromend water. De kammen die het einde vormen van de plateaus zijn van nature overstroombaar door afspoelend exces hemelwater. Het merendeel van het plangebied is van nature overstroombaar gebied.

Het RUP houdt rekening met deze natuurlijke overstromingsgebieden door deze zones grotendeels een groene bestemming te geven waar geen bebouwing is toegelaten.

6.1.2. Recent overstroomde gebieden

Het plangebied is recentelijk niet overstroomd.

6.1.3. Risicozones voor overstromingen

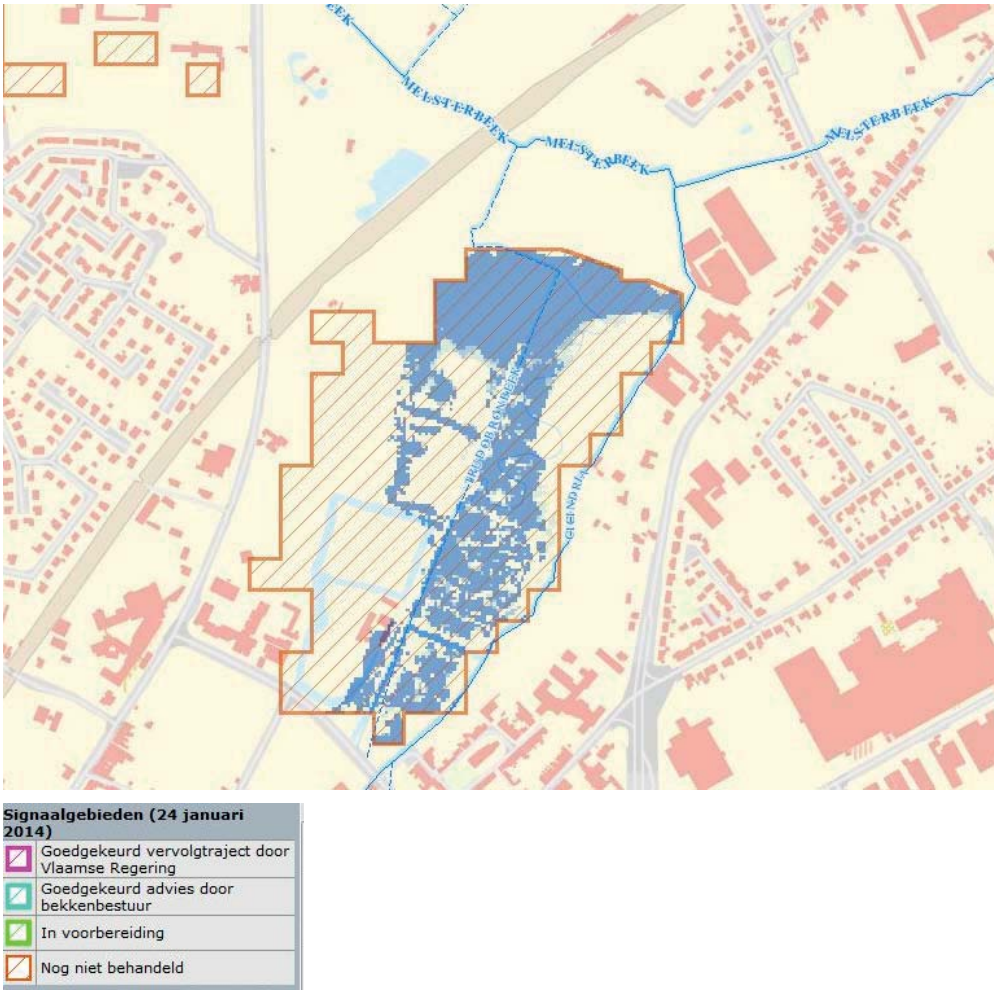
Het gebied rond de Melsterbeek is risicozone voor overstromingen. Het RUP speelt hierop in door dit risico op te vangen in grote delen van het plangebied die bestemd worden als ‘parkgebied’ en

'agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden' waar geen bebouwing mogelijk is of sterk beperkt wordt (parkgebied).

6.1.4. Overstromingsgevoeligheid

Bijgaande kaart toont naast de effectief overstromingsgevoelige zones (langs Melsterbeek en de oude spoorwegberm) ook de mogelijk overstromingsgevoelige zones. Het plangebied is ca. voor de helft gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Enkel de bebouwde (en vaak opgehoogde) zones aan de rand van het Speelhof, zijn niet overstromingsgevoelig.

6.1.5. Signaalgebieden



Figuur 3 uittreksel uit geoloket signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied, …) die ook een functie kunnen invullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

In haar aanpak tegen wateroverlast besliste de Vlaams Regering de signaalgebieden aan een verdergaande analyse te onderwerpen. Als uit dat onderzoek blijkt dat het effectief ontwikkelen van de huidige bestemming van het signaalgebied nadelig is voor het waterbergend vermogen, dan zal de manier waarop de ontwikkeling van het signaalgebied gerealiseerd wordt aan bijkomende voorwaarden moeten voldoen of - als dat niet voldoende is - zal een nieuwe invulling voor het gebied gezocht worden.

Het signaalgebied dat van toepassing is in het Speelhof en omgeving, is aangeduid als ‘nog niet behandeld’. Voor deze categorie is er nog geen vervolgtraject beschikbaar en moet het algemeen beoordelingskader (watertoets) toegepast worden. Het signaalgebied overlapt in het RUP grotendeels in een zone Parkgebied waarbinnen alleen zeer kleine bijkomende constructies en gebouwtjes kunnen worden opgericht en waarbij voldoende ruimte is, en kan worden, vrijgemaakt voor water.

6.2. Toetsen aan grondwaterstromingsgevoeligheid

kaart 23 watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

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

In het plangebied van het RUP is hoofdzakelijk zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De vallei van de Cicindria en Melsterbeek zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De stedenbouwkundige voorschriften voor de zones gelegen langs de beekvallei (voornamelijk agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden en parkgebied) houden rekening met deze kans op grondwaterstroming (ondergrondse constructies zijn er niet toegelaten). De voorschriften maken het tevens mogelijk om kleinschalige waterbeheersingswerken uit te voeren.
Een aantal zeer gevoelige zones voor grondwaterstroming komen ook in thans reeds bebouwde gebieden voor (bijv. de volledige sites van het Begijnhof, delen van de Veemarkt, de school, Wiric en de nieuwe locatie van het woonzorgcentrum). 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 (Veemarkt) mogelijk, waar in principe ondergrondse bebouwing (kelders, parkeergarages) wordt verboden, tenzij in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat er (mits de nodige maatregelen worden genomen), geen negatieve effecten van de grondwerken op de waterhuishouding binnen en in de omgeving van de projectzone kunnen worden verwacht. In de andere 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 wordt aangetoond dat de grondwerken geen negatieve impact hebben op de waterhuishouding van de projectzone en de ruimere omgeving. Voor de kleinere bouwprojecten, bijvoorbeeld op de hoek van Schurhoven en Speelhoflaan, 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. In een aantal van deze gebieden laat het RUP verdere bebouwing toe. Tevens zijn ondergrondse constructies toegelaten. Beide kunnen mogelijk een effect hebben op de grondwaterstroming.

6.3. Toetsen aan de infiltratiegevoeligheid

kaart 24 watertoets - infiltratiegevoeligheid

Het volledige plangebied van dit RUP is niet infiltratiegevoelig, met uitzondering van een zone langs de oude spoorwegberm en een zone langs de nieuwe Spoorwegberm. Deze zones zijn in verhouding tot het volledige plangebied beperkt in oppervlakte en er wordt in principe geen bebouwing of nieuwe waterondoorlatende verharding voorzien.

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

6.4. Toetsen aan erosiegevoeligheid

kaart 25 watertoets - erosiegevoeligheid

De bepalende elementen voor de watertoets naar erosiegevoeligheid worden weergegeven op bijgaande kaart. De Cicindria, Speelhoflaan en de oude en nieuwe spoorwegberm worden aangeduid als erosiegevoelig. Verder worden ook de terreinen van Wiric en het nieuwe woonzorgcentrum aangeduid als erosiegevoelig. Voor de rest van het plangebied geeft de kaart een versnipperde collage van niet erosiegevoelige en erosiegevoelige zones.

Het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan is ook voor het plangebied van voorliggend RUP van kracht.

6.5. Waterkwaliteit

kaart 26 zoneringsplan

Het bebouwd gebied is in het zoneringsplan opgenomen in het centrale gebied waar aansluiting op openbare riolering en een openbaar waterzuiveringsstation voorzien is; ook deze aansluiting, met een gescheiden rioleringssysteem, is in de gemeentelijke verordening verplicht. De locatie van het nieuwe woonzorgcentrum aan Diestersteenweg is niet opgenomen in het centrale gebied. Gezien er in dit deel van de straat riolering aanwezig is, is er geen probleem het nieuwe woonzorgcentrum aan te sluiten op het netwerk.

Meerdere delen van het plangebied zijn niet opgenomen in het zoneringsplan. Het gaat om het niet bebouwde gedeelte van het domein Speelhof en de zone ter hoogte van Melsterbeek. Met voorliggend plan wordt het grootste deel van deze zone opgenomen in parkgebied waar het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies verboden is. De parking aan Veemarkt is niet opgenomen in het centraal gebied, maar zal eveneens niet bebouwd worden door het behoud van de bestemming als parking.

Het noordelijk deel van het plangebied, ter hoogte van Melveren-Centrum is opgenomen als collectief te optimaliseren buitengebied. Op termijn is het de bedoeling ook deze zone aan te sluiten op collectieve zuivering van het afvalwater via de riolering. In functie van het kampeerwagenterrein kan deze aansluiting versneld uitgevoerd worden.

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

7.1. Woonzorgcentrum Diestersteenweg

kaart 27 inplantingsplan woonzorgcentrum Diestersteenweg

Enige tijd geleden is het OCMW gestart met de bouw van een nieuw woonzorgcentrum (wzc) aan Diestersteenweg. De nieuwe campus telt 150 kamers voor senioren.

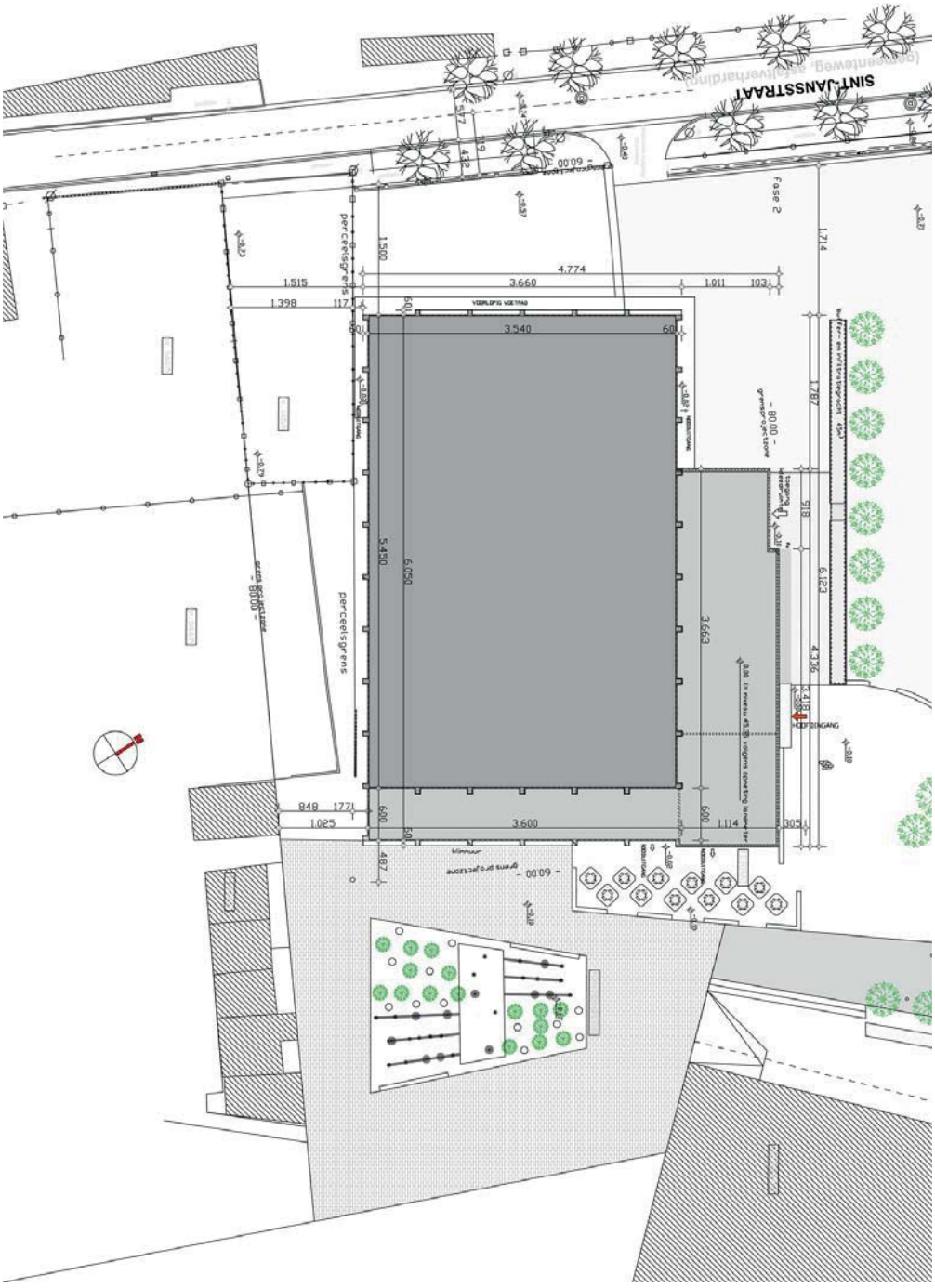
Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een ondergrondse parking (60 pp.) voor personeel en bezoekers. Achteraan het perceel wordt de beschikbare ruimte ingezet voor compensatie van de te kappen bomen en een bufferzone, met aansluiting op de kasteelgracht, voor vertraagde afvoer van hemelwater. De huidige verbinding tussen Diestersteenweg en het Speelhof, die momenteel langs het perceel van Wiric loopt, wordt vervangen door een fiets- en wandelpad dat deel uitmaakt van de nieuwe brandweg rond het wzc. Het pad sluit door middel van een nieuwe fietsbrug aan op de bestaande padenstructuur van het kasteelpark.

't Meiland, de woonzorgsite van het OCMW aan Schurhoven, zal na de realisatie van het nieuwe wzc deels blijven functioneren als wzc voor ouderen (+/- 60 kamers) en wordt deels herbestemd naar een nieuwe, voorlopig nog onbekende, functie. Voor deze nieuwe functie denkt het OCMW aan een functie die in lijn is met de huidige activiteiten: ouderenzorg, welzijn, gezondheidszorg, ...

Het nieuwe wzc zal aan 't Meiland gelinkt blijven door middel van een aantal functies die enkel aan Diestersteenweg worden voorzien. Onder andere 60 maaltijden klaargemaakt in het nieuwe wzc zullen dagelijks vervoerd worden aar 't Meiland.

7.2. Sporthal

In aansluiting met het plangebied van het RUP wordt op het zuidwestelijk deel van de site Veemarkt een sporthal opgericht. De inplanting van deze sporthal is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van de Veemarkt en wordt bijgevolg ook meegenomen in het gebiedsgericht onderzoek voor de ontwikkeling van deze site (zie hoofdstuk 11.1)



Figuur 4 inplantingsplan nieuwe sporthal in Sint-Jansstraat (Grontmij - februari 2012)

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 (telkens in volgorde Speelhof, Begijnhof, Veemarkt, algemeen).

8.1. Sterktes / kwaliteiten

- omvangrijk **groen- en recreatiegebied dicht bij de stad**, met overwegend laagdynamisch gebruik
- aanwezigheid van en ruimte voor een aantal **grotere gemeenschapsvoorzieningen** en functies: zoals school, woonzorgcentrum, …
- Begijnhof als **Unesco-werelderfgoed** (samen met Begijnhof Tongeren enige in Limburg), nog relatief goed gevrijwaard / vooral kerk, grote schuur, torenhuis, conventhuizen, pastorij)
- zeer waardevolle **begijnhofkerk in zacht museale sfeer** (ruime uitstraling)
- grote delen in **stadseigendom**

8.2. Zwaktes / problemen

- conflict tussen gebruikers van de **parkdreef: voetgangers / fietsers**
- **kasteel en schuur Speelhof: vervallen**, toe aan grondige renovatie, maar passende functie die hiervoor voldoende budget kan genereren niet eenvoudig te vinden, zeker niet bij Stad alleen
- **storende achterkanten** van aantal (bedrijfs)gebouwen Hasseltsesteenweg op oostoever Cicindria naar park
- moeilijke **toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers**: oa. verbinding tussen speelhof en ’ T Meiland (te steil pad) en Begijnhof (te smal voetpad)
- aantal **zwakke punten in Begijnhof: beslotenheid** verdwenen (muur deels weg, veel meer toegangen, …), beleving van **eenheid** van Begijnhof sterk verminderd, boomgaard verdwenen, enkele **storende bouwvolumes** (Festraetszaal, achterbouwsels)
- **villa** aan Schurhoven vreemde typologie
- **seniorensportparkje** aan ‘t Meiland nauwelijks gebruikt
- **pastorij** door drukte Schurhoven geïsoleerd van Begijnhof
- **openbaar domein** Begijnhof dringend aan opwaardering toe (samenwerkingsovereenkomst)
- **drukke verkeersas Speelhoflaan**, breuk tussen Speelhof/Begijnhof en Veemarkt/stadscentrum en conflictpunt op groene schakel
- **inefficiënt gebruik terrein Veemarkt** – leegstand op de site
- **rommelmarkt**: lage kwaliteit, achterblijven vuil en inname parking / verschuiving parkeerdruk naar (woonbuurten) in omgeving
- heel weinig aantrekkelijke **overgang binnenstad** / veemarktgebied (onafgewerkte muren, banale wanden en achterkanten, vrachtwagenwasplaats, …)
- **gebrek aan coördinatie**, afstemming, eenheid in beheer voor het gehele gebied, maar in het bijzonder voor het Speelhof

8.3. Kansen / potenties

- nieuwe bestemmingsmogelijkheden **kasteel Speelhof**, zoals de lopende herbestemmingsstudie die meer in detail zal aangeven
- nieuw woonzorgcentrum aan Diestersteenweg - **vorming zorgcluster**
- kansen voor **verbetering waterhuishouding** op het domein Speelhof en voor hemelwaterintegratie van omliggende projecten
- **openleggen** tracés **Cicindria** (met opstuwing vanuit de molens) **en Trudobronbeek** / herleggen Trudobronbeek voor betere waterkwaliteit kasteelvijvers / aanleg verbindingsgrachten tussen beide beken voor een **blauw netwerk** (veiligheid overstromingen, vissen, beleving)
- nieuwe locatie voor **kampeerwagenpark** (piek in bloesemtijd en gewoon) aan school / parochiecentrum in Melveren
- toekomstige aanleg **wandelpad** langs Diestersteenweg
- **herontwikkeling meilandsite** i.f.v. hedendaags (senioren)wonen nog volledig te bepalen
- nog ruime kansen om **Begijnhof als rustig woongebied met zachte culturele inslag** te bewaren / ontwikkelen
- het Begijnhof als erfgoedlocatie én woonwijk
- **festraetsuurwerk / museum** blijft toeristische trekker, maar heeft op zich geen historische band met het Begijnhof en kan dus **ook elders in de stad**
- Speelhof en Begijnhof zijn onderdeel van een **ruimere ankerplaats** met o.m. ook Hornemolen > erkenning van de ankerplaats (door de minister van erfgoed) en bestemming tot erfgoedlandschap biedt grotere subsidies (ook voor monumenten), maar staat momenteel niet op de planning
- nieuwe invulling hoek Speelhoflaan – Schurhoven en andere **particuliere bouwprojecten** die Begijnhof kunnen opwaarderen, versterken
- nieuwe **polyvalente sporthal als startpunt** voor vele routes (wandelen, fietsen, mountainbikers, joggers, …) en gebruik kleedkamers en sanitair door sporters in het park.
- aanleg parkeerroute / stadsboulevard biedt potentie voor een **conflictvrije kruising** van de groene schakel en de twee beken
- mogelijkheden Veemarkt
- potentieel **hoogwaardige plek** in de stad (aan het park, op de rand van de binnenstad dicht bij centrum, aan stadsboulevard, veel erfgoed, veel voorzieningen)
- na **stopzetting slachthuis in 2018**: potentie voor snelle nieuwe woon- en recreatieve ontwikkelingen, sterk aanstuurbaar door de stad, en voor opwaardering woonkwaliteit woningen aan Slachthuisstraat en Vissegatstraat
- de (te renoveren) **veemarkthallen** hebben een unieke potentie van een grote publieke overdekte ruimte voor activiteiten dicht bij de stad
- 60'er jaren **inkomgebouw** van Veemarkt kan eventueel (opnieuw) voor fuiven en feesten worden gebruikt
- openleggen Trudobronbeek met groene oeverstrook langs **St-Jansstraat als blauwe band** tussen de twee parken
- vele nieuwe ontwikkelingen en verbindingen kunnen rol van het gebied als **startpunt van de noordelijke recreatieve as** ondersteunen / bevorderen
- vele nieuwe ontwikkelingen en verbindingen kunnen de **belangrijke verbinding tussen stad en Speelhof** opwaarderen

8.4. Bedreigingen

- Unesco-statuut Begijnhof voor (aantal) **gebouwen** van 't Meiland

- schuur Speelhof als **fuifzaal** brengt drukte in park
- **moeizame kosten-baten herbestemming kasteel** remmen renovatie af
- achterhaalde **gewestplanbestemming** van openbaar nut voor park
- verdere en te grote **horecadruk in Begijnhof** bedreigt rust
- **spoorwegbermen** (oude en nieuwe) belemmert doorwaadbaarheid gebied
- beperkt **parkeeraanbod** op eigen terrein voor aanwezige functies
- ontwikkelingsdruk **Veemarkt**, coördinatie verschillende ideeën en initiatieven
- herinvulling Veemarkt / slachthuissite met **ambachtelijke bedrijvigheid** (cfr. BPA)

8.5. Nog hangende discussiepunten

Uit de tot nog toe gevoerde gesprekken kwamen ook een aantal punten naar voor waarover verschillende meningen en visies aanwezig waren. Stapsgewijs zijn deze, ingebed in een globale visie op het gebied (en al dan niet met varianten in ontwikkelingsperspectieven) ter discussie gebracht en voor zover mogelijk uitgepraat alvorens gedetailleerd ontwerpwerk aan het RUP is gestart. Voor meerdere oorspronkelijke punten, onder meer de toekomst van het kasteel Speelhof, is dit reeds gebeurd. Uit de verschillende mogelijke invullingen die zijn vernoemd (onthaalplek voor het park en de noordelijke recreatieve as met horeca, zaal ook voor lichte feesten, winkel streekproducten, fietsenverhuur, klein educatief museum, …< > hoogwaardig seniorenwoonproject (in pps-vorm) met bescheiden horeca er naast < > kantoren van ziekenhuis, of andere) is in de ambtelijke werkgroep, en na aftoetsing met het college, een keuze gegroeid (zie verder). Deze wordt in de lopende herbestemmingsstudie verder gedetailleerd.

Met betrekking tot een ander onduidelijk punt, nl. de toekomst van de rommelmarkt op de site Veemarkt werd eveneens een keuze gemaakt. Uit de uiteenlopende perspectieven, herprofilering imago rommelmarkt / nieuwe locatie / inkrimping tot onder de hallen en parking / … biedt een herlokalisatie de interessantste perspectieven voor de Veemarkt, oa. door de blijvende bruikbaarheid van de langparking en het recreatief gebeuren er rond. In het RUP worden de verschillende opties voor een nieuwe locatie opengehouden. De Grote Markt is de meest interessantste locatie gezien de ligging in het levendig centrum en de grotere sociale druk op de marktverkopers om hun plaats ordelijk achter te laten, maar is ook minder evident door hetzelfde tijdstip, nl. op zaterdag, van markt en rommelmarkt.

9. Visie en concept

De visie voor de ontwikkeling van dit waardevolle stadsdeel kan worden samengevat als:

“een nieuwe stadsbuurt met wonen en gemeenschapsvoorzieningen rond het stadspark en stadsplein”

Vertrekkend vanuit het potentieel van de plek moet de groene long van het Speelhof en omgeving aan de rand van de stad maximaal onderschreven worden. In de kern van het Speelhof is er ruimte voor (zachte) recreatie en is er een goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers. De water- en groenstructuur ent zich op de Cicindria en Trudobronbeek, en maakt tevens de verbinding met de omgeving. Een aantal grotere gemeenschapsfuncties, het Begijnhof en de Veemarktsite bevinden zich aan de rand en worden gekoppeld aan de parkfunctie van het Speelhof.

9.1. Kasteeldomein Speelhof als recreatie-park aan de rand van de stad

De opties uit het structuurplan voor het stadspark met zachte recreatie in het domein van het Speelhof, in het kader van de noordelijke recreatieve as, worden vertaald in voorliggend RUP.

Het domein Speelhof is de groene long aan de noordzijde van de stad. Een aantal zachtere recreatievormen, in de eerste plaats fietsen en wandelen, vinden er hun plaats. Centraal is er ruimte voor een aantal semi-intensieve recreatieve functies, zoals een sport- en speelveld, veilige speeltuin, kinderboerderij, ecologische zwemvijver, visvijver, speelbos….
Verblijfs- en dagrecreatie vindt zijn plaats aan de noordzijde van het plangebied, in aansluiting met het centrum van Melveren. De kampeerwagens die zich momenteel op de parking aan de Veemarkt bevinden, kunnen op termijn naar deze locatie verhuizen. Het voorste deel aan de straat krijgt een meer permanent karakter (in een eerste fase voor een tiental kampeerwagens), het achterste deel wordt enkel ingezet tijdens piekmomenten (bloesemtijd).

concept 1 recreatie-park Speelhof

Het kasteel Speelhof bevindt zich centraal in het park, blijft publiek toegankelijk en krijgt bij voorkeur een nieuwe laagdynamische functie die zich als ‘rustplek voor rustzoekende mensen’ inpast in het park, met aanvullend een intensievere functie (wonen, kantoren, …) die de rendabiliteit van het project vergroot. Het gebouw vindt zo zijn oorspronkelijke historische rol terug. Een thematische horecafunctie in combinatie met een zorgfunctie (bijvoorbeeld revalidatie, ook in functie van het omliggende zorginrichtingen) is hier een interessante mogelijkheid, al dan niet met een doorschuifoperatie van functies naar de best passende ruimten. Feesten kunnen blijven

doorgaan in het Speelhof. Het fuifgebeuren kan op korte termijn eveneens in het Speelhof, tot de nieuwe fuifzaal op de locatie aan het station beschikbaar is. Storende bijgebouwen worden verwijderd. Samen met de omliggende tuin en grachtensysteem wordt het kasteel in haar oorspronkelijke glorie hersteld. Het kasteel en de schuur krijgen dringend, de eerstkomende jaren, een cascorenovatie om ze van verdere aftakeling te behoeden. Via een gesubsidieerd herbestemmingsplan, ondersteund door Onroerend Erfgoed, wordt de nieuwe functie verder geconcretiseerd.

Het Speelhof is rondom rond vlot toegankelijk voor bezoekers. De bestaande toegangen blijven bestaan en worden aangevuld met een aantal nieuwe en geoptimaliseerde toegangen. De link met de Veemarkt wordt verbeterd door een aanpassing van de oversteekzone over Speelhoflaan en een duidelijke toegang voor fietsers tussen Veemarkt en de rand van het Speelhof (groene schakel). De connectie met Diestersteenweg en de achterliggende wijk, wordt geoptimaliseerd door een nieuwe ontsluiting via het nieuwe woonzorgcentrum. De visuele relatie tussen het park wordt bij de inrichting van de projectzones aan Diestersteenweg zo veel als mogelijk bewaard.

Het te bewaren zicht op het park langs Diestersteenweg, is samen met de toegang aan Speelhoflaan een van de weinige locaties waar er een directe visuele link is met wat er binnen in het park gebeurt. Deze visuele connectie zal, ook bij verdere verdichting van het bebouwingslint langs Diestersteenweg, behouden blijven.

9.2. Doorwaadbaar gebied met groene schakels als hoofdstructuur

In functie van de inbedding van het park in zijn omgeving wordt het tragewegennetwerk herzien en verder uitgebouwd.

De fiets- en wandelinfrastructuur worden zo goed als mogelijk van elkaar gescheiden. Enerzijds wordt de dreef ontlast van fietsverkeer door vervanging van delen van de verharding door kasseien. Anderzijds wordt een verbinding voor fietsers gecreëerd langs de veemarktsite en het Begijnhof, die verder doorloopt aan de oostelijke rand van het park op de dijk, met ernaast een vlonderpad voor voetgangers, en die een aparte beveiligde oversteek krijgt aan Speelhoflaan.
Dit systeem kent drie kleine overlapzones met gemengd gebruik door fietsers en voetgangers:

- het begin van de dreef tot aan de ingang van het Speelhof
- de route tussen ’t Meiland en het nieuwe woonzorgcentrum aan Diestersteenweg.

Concept 2 netwerk voetgangers en fietsers

In het noord / noordwesten van het plangebied komt er tevens een ontsluiting richting Diestersteenweg / tuinbouwschool en de bestaande doorsteek onder de spoorwegberm wordt uitgerust met een brug (over het water) voor voetgangers, in functie van een nieuwe verbinding langs het kamppeerterrein en richting Nieuwenhoven.

Het opgehoogde pad dat de verbinding maakt met het Begijnhof wordt naar het noorden verschoven en tot het niveau van het omliggende terrein gebracht. Met een nieuwe structuur die losstaat van het maaiveld (bv. een vlonderpad) loopt het park als het ware ononderbroken door, vormt het pad landschappelijk minder een barrière en blijft er toch een comfortabele verbinding met ’t Meiland bestaan. De padenstructuur van het Begijnhof zelf wordt in overeenstemming gebracht met de historische structuur. Zo wordt de oorspronkelijke verbinding tussen het Begijnhof en het kasteel, en het Begijnhof en ’t Meiland, respectievelijk langs de zuidzijde en oostzijde van het ‘godshuis van de Heilige Drievuldigheid’, opnieuw bruikbaar gemaakt, en wordt de oorspronkelijke opening in de begijnhofmuur, thans nog aanwezig, hersteld en terug benut. De verbinding richting Speelhof behoudt daarbij ter hoogte van het Godshuis haar karakter van kerkwegel, die bruikbaar is voor wie de omgeving goed kent.

Voor senioren wordt een specifiek wandelroute aangeduid. Deze route maakt de verbinding tussen ’t Meiland en het nieuwe woonzorgcentrum en is rolstoeltoegankelijk.

Voor fietsers is er een duidelijke noord-zuid en een oost-west verbinding die ter hoogte van de oude spoorwegberm elkaar kruisen.

De centrale dreef langs het kasteel is in eerste plaats bedoeld voor wandelaars, maar blijft uiteraard ook gedeeltelijk toegankelijk voor fietsers.

In hoofdstuk 10.3.2 wordt de gewenste padenstructuur van het Speelhof verder verduidelijkt.

9.3. Waterstructuur geënt op Cicindria en Trudobronbeek

De waterstructuur met de er op aansluitende groenstructuur ent zich op de Cicindria en de Trudobronbeek. Ter hoogte van de veemarktsite worden beide beken opengelegd en groen ingebed in het te herstructureren plein. Om het water op een hoger peil te brengen, wordt het water van de Cicindria opgestuwd vanaf de molen aan de noordzijde van het plangebied, ter hoogte van de spoorwegberm.
Met het oog op een betere waterkwaliteit wordt de kasteelgracht aangesloten op Trudobronbeek.

De aanwezige landschappelijke en erfgoed kwaliteiten van het park worden beschermd en versterkt.

Aan de rand met het bedrijventerrein en de woonbebouwing aan Hasseltsesteenweg is in de parkaanleg een beperkte buffer aanwezig die de bedrijvigheid afschermt van het park. De buffering op het terrein van de bedrijven an sich, maakt geen onderdeel uit van voorliggend RUP. Bij de opmaak van een landschapsbeheersplan voor het Speelhof kan deze buffering mee opgenomen worden.

Concept 3 blauw-groen netwerk

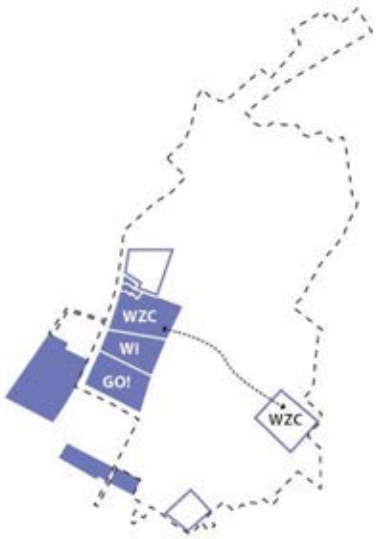
9.4. Aantal grotere gemeenschapsfuncties in de rand

Een aantal grotere woonzorgfuncties, voor verschillende doelgroepen, bevinden zich aan de rand van het Speelhof. Ze worden ingebed in de groene omgeving van het Speelhof en maken ook gebruik van de recreatiemogelijkheden in het park.

De gemeenschapsschool GO! Speelhof en Wiric, gelegen aan Diestersteenweg, kunnen in de toekomst zonder beperkingen hun activiteiten verder zetten en indien noodzakelijk ook (beperkt) uitbreiden op eigen terrein.

Aan Diestersteenweg wordt een nieuw OCMW - woonzorgcentrum gebouwd. Deze nieuwe gemeenschapsfunctie staat in verbinding met de site 't Meiland, aan Schurhoven, dat na de opening van het nieuwe woonzorgcentrum grondig wordt geherstructureerd.

De link tussen beide woonzorgcentra zal blijven bestaan. Binnen het domein van het Speelhof wordt de mogelijkheid gecreëerd om vlot van de ene site naar de andere te gaan.



Concept 4 gemeenschapsfuncties aan de rand

Ten noorden van dit nieuwe woonzorgcentrum wordt voldoende ruimte voorzien om, indien op middellange of lange termijn de nood ontstaat, een vierde grote gemeenschapsvoorziening te huisvesten. De projectzone houdt afstand tot de spoorwegberm zodat de visuele link tussen Diestersteenweg en het Speelhof, zoals beschreven in 9.1, zo maximaal mogelijk behouden blijft.

9.5. Begijnhof als bijzonder cultureel erfgoed met wonen als hoofdfunctie in een eigen groene omgeving

Bescherming en herstel van de historische site van het Begijnhof in het kader van het Unesco-werelderfgoed staan voorop.

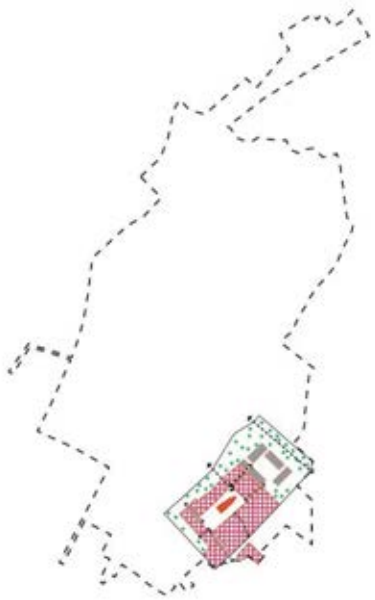
Het Begijnhof fungeert, zoals historisch bedoeld en enig in Vlaanderen, als een enclave los van de stad en neemt hiertoe afstand van de bebouwing rondom. De begijnhofmuur wordt opnieuw kenbaar gemaakt door het vrijmaken van de restanten of door simulatie of oprichting van een nieuwe afscheiding. De verdwenen boomgaard en bleekweides aan de zijde van Cicindria worden opnieuw aangelegd om zo het omsloten karakter van het Begijnhof te versterken.

Het Begijnhof is in de eerste plaats een plek om te wonen. Slechts in beperkte mate zijn ook andere functies mogelijk. Voorbeelden zijn zachte culturele functies zoals het museum Festraets en het museale gebruik van de kerk, kleine horeca, vrije beroepen, … .

Voor de heropwaardering van het meest heterogene door UNESCO erkende Begijnhof wordt bewust niet gekozen voor reconstructie maar voor een iets grotere homogeniteit, het vermijden van banaliteit en het invoegen van kwaliteitsvolle nieuwe architectuur.

In het RUP worden maatregelen ingeschreven om te komen tot een meer uniform beeld en een historisch correctere bebouwing aan de achterzijde van de Begijnhofwoningen. Het bouwen van verschillende, visueel storende bijgebouwen wordt zo aan banden gelegd.

Het Festraetsmuseum past inhoudelijk in de context van het Begijnhof en wordt als functie niet in vraag gesteld. Het bouwvolume van het museum is echter niet in verhouding tot de kleinschalige typologie van de bebouwing in het Begijnhof. Een aanpassing van de loodsgevels zodat deze minder zwaar overkomt, zou in eerste instantie een oplossing kunnen zijn. Aan de binnenzijde van het Begijnhof kan een nieuwbouw opgericht worden die het gabarit volgt van de aangrenzende historisch waardevolle bebouwing en die bijgevolg de loods langs deze kant verbergt. Verhuis van het Festraetsuurwerk naar een bestaande grote ruimte in het Begijnhof is zeker ook een zinvolle optie.



Concept 5 opwaardering Begijnhof

Eveneens de niet bebouwde grenzen tussen het openbaar en private domein en de toegangen tot de tuinen worden omschreven.

Ook het bestaande woonzorgcentrum ’t Meiland bevindt zich binnen de ommuring van het Begijnhof. Na de gedeeltelijke verhuis naar het woonzorgcentrum aan Diestersteenweg kan mede door gedeeltelijke afbraak en nieuwbouw gezocht worden naar een betere aansluiting bij de schaal en typologie van het Begijnhof. De nieuwe bebouwing heeft meer dan een gelijkvloers maar beperkt zich tot maximaal 2,5 bouwlagen (met een accent tot drie lagen). Door middel van één of meerdere omsloten binnenhoven en doorsteken voor traag verkeer naar het Speelhof wordt de bebouwing op schaal van het Begijnhof gebracht.

Het openbaar domein van het Begijnhof wordt geoptimaliseerd en versoberd, de heraanleg wordt op korte termijn gerealiseerd. Vanaf dat moment is autoverkeer slechts beperkt toegelaten, nl. voor het laden en lossen door bewoners en vaste leveranciers. Bewoners kunnen dan ook niet langer parkeren in het Begijnhof (met uitzondering van bewoners die aan de voorwaarden van personen met een beperking voldoen of die ouder zijn dan 70 jaar) maar op de parking aan Speelhoflaan of een bewonersparking op Meiland. Deze bestaande parking wordt heraangelegd met minder parkeerplaatsen en vergroend, met een toegang verder van Cicindria en de kruising met het fietspad en wordt afgesloten voor andere gebruikers dan bewoners en hun (aangemelde) bezoekers (met zinkpaal of slagboom, met badges).

De bestaande toegang vanaf Schurhoven wordt volledig afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De in- en uitrit voor bewoners en vaste leveranciers gebeurt aan de zijde Cicindria vanaf de parking Speelhoflaan. Deze smalle passage is bedoeld voor beperkt autoverkeer en daardoor ook inpasbaar in de heraanleg van de bleekweide. Zo snel mogelijk, maar zeker bij de eerste bouwvergunning voor de herontwikkeling, wordt een tweede in- en uitrit via ‘t Meiland gerealiseerd. Op dat moment wordt ook op ’t Meiland een (ondergrondse) parking ingericht die kan gebruikt worden door bewoners van het Begijnhof.

Bij de heraanleg van het openbaar domein wordt rekening gehouden met de draaicirkels van occasioneel aanwezige vrachtwagens. Voor fietsen worden stallingen, verspreid over het Begijnhof en op korte afstand tot de woningen, geïntegreerd in het openbaar domein en in de projectzones.

Schurhoven vormt een barrière tussen het Begijnhof en de pastorij. De verbinding tussen beide kan geaccentueerd worden in de aanleg van de weg en daardoor versterkt.

Het talud ten oosten van de Cicindria, langs het Begijnhof, zou historisch bekeken, eventueel hersteld kunnen worden door het terrein opnieuw tot het oorspronkelijke niveau te brengen. Maar ruimtelijk gezien is het logischer het niveauverschil niet nabij de begijnhofwoningen te leggen maar het meer nabij de muur en de beek te behouden. Langs het water wordt ruimte gecreëerd voor de bleekweide en hoogstamboomgaard die oorspronkelijk het Begijnhof omringden en dit ook in de toekomst zullen doen.

De wegverbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de bebouwing weerspiegelen zo veel als mogelijk de historische situatie. Onder andere de verbindingen via ‘Hôtel Dieu’ (aan de noordzijde van het kerkplein) naar de ingang van het Speelhof en naar ’t Meiland en de originele verbinding tussen de pastorij, Infirmerie en kerk, via het perceel met de villa aan Schurhoven, worden opnieuw opengemaakt.

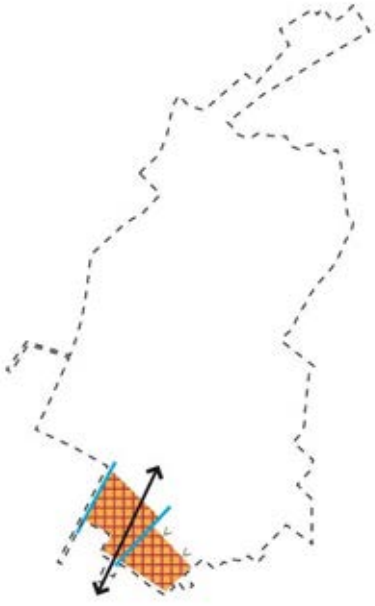
Voetgangers en fietsers kunnen het Speelhof makkelijk bereiken vanaf Schurhoven, via een nieuwe verbinding langs de noordzijde van de site ’t Meiland, langs de Begijnhofmuur.

9.6. Ontwikkeling potenties Veemarkt

De omvorming van de infrastructuur van de recent gesloten Veemarkt en de sluiting van het slachthuis levert opportuniteiten voor een heroriëntering van de volledige site.

Na sluiting van de Veemarkt kan het terrein een nieuwe ordening krijgen die nieuwe functies mogelijk maakt en een betere aansluiting maakt met de bestaande bebouwing aan Vissegatstraat en Slachthuisstraat.

Het slachthuis stopt op de huidige site in 2018. De plek herontwikkelt dan tot een goedgelegen en hoogwaardige woonsite.
Een aantal belangrijke elementen voor de herstructurering liggen reeds vast. In de eerste plaats is de doortrekking van de groene ruimte van het Speelhof en omgeving richting stad van belang. Ten tweede ook de openlegging van de Cicindria en Trudobronbeek. Tot slot wordt aan de nieuwe groene structuur een goede voetgangers- en fietsverbinding gekoppeld.



Concept 6 ontwikkeling potenties Veemarkt

De nieuwe ontwikkeling houdt voldoende afstand tot het Begijnhof en de hoogte van nieuwe bebouwing aan zijde Speelhoflaan wordt beperkt. Er wordt geen bebouwde overgang gemaakt naar het Begijnhof. In tegendeel, nieuwe bebouwing neemt afstand zodat het beeld van het Begijnhof als losstaande enclave behouden blijft. De nieuwe bebouwing telt maximaal vijf bouwlagen.

Opdat het pand de doorkijk tussen hal en park niet langer zou belemmeren, wordt in het RUP uitgegaan van de afbraak van het inkomgebouw uit de jaren ’60.

In het hoofdstuk ‘gebiedsgerichte onderzoeken’ komen de verschillende opties voor de Veemarkt aan bod en wordt een voorkeurscenario aangeduid.

9.7. Stadsboulevard/parkeerroute in aansluiting op stadsontsluitingswegen

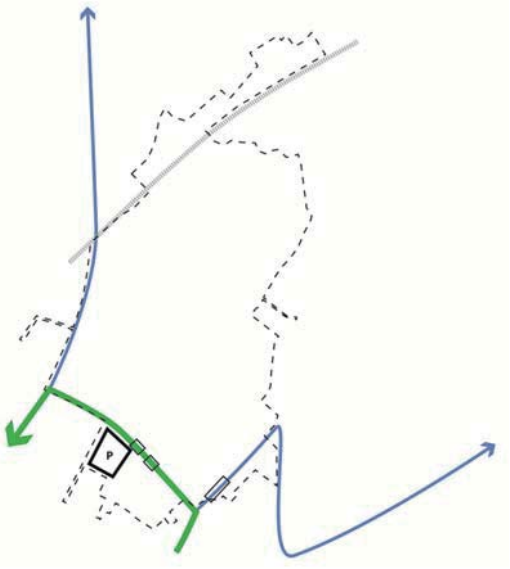
Speelhoflaan maakt onderdeel uit van de parkeerroute die rond het stadscentrum loopt. Parking Veemarkt sluit via Sint Jansstraat hierop aan. Via twee ontsluitingswegen, Diestersteenweg en Schurhoven, wordt de bovenlokale verbinding gemaakt richting respectievelijk Nieuwerkerken / Herk-de-Stad en Hasselt.

Het huidige aantal parkeerplaatsen (ca. 500) van de parking Veemarkt, wordt gezien als een na te streven aantal, ook na de herinrichting van het plein en de Veemarkt. De parking / het parkeergebouw zal in de toekomst ontsloten worden via Sint-Jansstraat zodat in- en uitbewegingen op de parkeerroute vermeden worden en er voldoende ruimte is voor veilige oversteekplaatsen aan Speelhoflaan. De recent vergunde parking onder de westelijke veemarkthal is tijdelijk en zal, na realisatie van een parkeergebouw op de site, opnieuw verdwijnen.

De oversteekbaarheid van Speelhoflaan wordt verbeterd in functie van een vlotte en veilige verbinding tussen het park en de parking, de nieuwe ontwikkeling en het Begijnhof en tussen de te ontwikkelen site van de Veemarkt en het stadscentrum.

De barrière tussen de pastorij en het Begijnhof zal ook na de invoering van het nieuwe mobiliteitsplan blijven bestaan. De relatie tussen beide wordt wel vergroot door het aanbrengen van een accent (plateau) in het openbaar domein.

De spoorweg Landen / Hasselt doorkruist het plangebied aan de noordzijde. In het RUP wordt aan de noordzijde van de spoorweg ruimte voorzien voor de toekomstige verdubbeling van de spoorweglijn.



Concept 7 ontsluiting plangebied

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:
- ontwikkeling site Veemarkt
- site ‘t Meiland
- padenstructuur Speelhof
- Begijnhof
- gevelwand Schurhoven

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

10.1. Ontwikkeling site Veemarkt

Met het verdwijnen van de Veemarkt en het hoogstwaarschijnlijk sluiten van het slachthuis op lange termijn ontstaan er mogelijkheden voor de heroriëntatie voor de site Veemarkt, een bouwblok begrensd door Speelhoflaan, Slachthuisstraat, Vissegatstraat en Sint-Jansstraat. In een verkennend onderzoek worden een aantal ruimtelijke scenario’s naast elkaar gezet voor de toekomstige inrichting van de veemarktsite. Vanuit dit onderzoek worden parameters bepaald die essentieel zijn voor het sturen van de ontwikkeling van de site en die mee als basis dienen voor de projectzones in het RUP.

10.1.1. Bestaande toestand

De veemarktsite wordt grotendeels bepaald door de hallen van de recent gesloten Veemarkt (eind 2010) en het parkeerterrein langs Speelhoflaan/Sint-Jansstraat. Aan de noordzijde bevindt zich het slachthuis dat een concessie en milieuvergunning heeft tot 2021; recent is echter beslist dat het slachthuis op deze locatie eind 2018 sluit. Het bouwblok wordt verder begrensd door woningen aan Slachthuisstraat en Vissegatstraat en de tennisvelden aan Parkstraat, die in de toekomst plaats maken voor een woonproject.
In de zuidwestelijke hoek van de site wordt op korte termijn een nieuwe sporthal gerealiseerd. (in de volgende scenario’s aangeduid in het paars)

Figuur 5 hallen Veemarkt

Figuur 6 parking aan Speelhoflaan/Sint-Jansstraat

Figuur 7 (deels) leegstaand gebouw Veemarkt aan Speelhoflaan

Figuur 8 slachthuis

10.1.2.Randvoorwaarden

Een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling op de Veemarktsite liggen reeds vast:

- in de eerste plaats wordt door middel van de heraanleg en herstructurering van de Veemarkt de groenstructuur van het Speelhof doorgetrokken tot in de stad
- de groenstructuur en het zicht op de Cicindria en Trudobronbeek die beide waar mogelijk terug aan de oppervlakte worden gebracht
- aan deze groenstructuur wordt een veilige verbinding voor voetgangers en fietsers gekoppeld
- de site Veemarkt wordt omgevormd tot een “groot stedelijk plein” met ook plaats voor de huidige parking, die eventueel gestapeld wordt in een parkeergebouw met meerdere bouwlagen. De parking die recent vergund werd onder de westelijke hal van de veemarkt is tijdelijk en zal terug verdwijnen als het parkeergebouw is gerealiseerd.
  Het parkeergebouw is hoofzakelijk bedoeld als langparking voor stadsbezoekers en heeft daarvoor dezelfde collectieve capaciteit als de huidige parking; evenwel kan het ook een reeks bijkomende plaatsen bevatten voor een gecombineerde personeelsparking van omliggende gemeenschapsvoorzieningen.
- het parkeergebouw wordt ontsloten via Sint-Jansstraat zodat in- en uitbewegingen op de parkeerroute vermeden worden en voldoende conflictvrije ruimte ontstaat voor veilige oversteekzones voor voetgangers en fietsers aan Speelhoflaan.
- er wordt geen bebouwde overgang gemaakt naar het Begijnhof. Integendeel, nieuwe bebouwing neemt afstand zodat het beeld van het Begijnhof als losstaande enclave behouden blijft
- de bebouwing aan Vissegatstraat en Slachthuisstraat wordt afgewerkt aan de zijde die vrijkomt na afbraak van het slachthuis. De afstand tussen Slachthuisstraat en het Speelhof/Begijnhof wordt ingekort door een verbinding voor fietsers- en voetgangers via de bestaande parking bij de handelszaak aan Slachthuisstraat.
- na sluiting van het slachthuis en afbraak van de oostelijke hal ontstaat de potentie dit deel van de Veemarktsite te transformeren naar een locatie voor hoogwaardig wonen. De nieuwe woonontwikkeling op de site is ideaal gelegen dicht bij het centrum van de stad en wordt omringd door twee parken, sport- en zorgvoorzieningen, … .

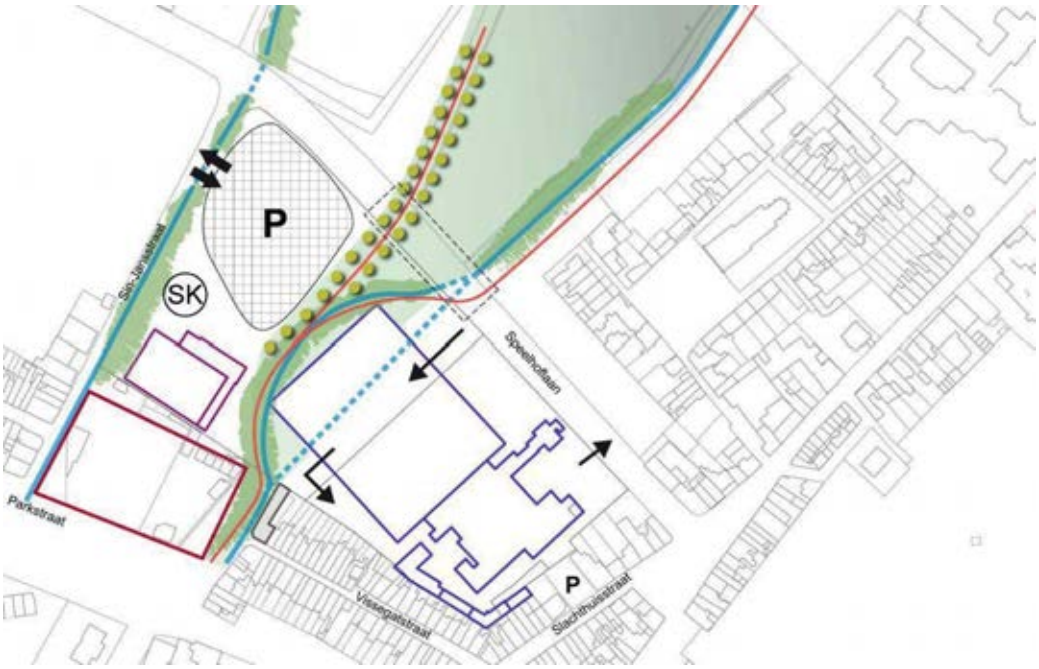
10.1.3.Gewenste ruimtelijke structuur

Het onderzoek naar de gewenste ruimtelijke structuur brengt duidelijkheid over de gewenste functie(s) op de site van de Veemarkt. Indien de hallen van de Veemarkt blijven, vormen ze de ideale locatie voor grotere evenementen, sport en recreatieve activiteiten. Bij afbraak ontstaan er meer mogelijkheden en worden ook woningen, kantoren en kleinschalige handel een optie.

In een aantal scenario’s zijn de verschillende mogelijkheden tegenover elkaar geplaatst:

- scenario 1: behoud van het slachthuis en de hallen van de Veemarkt (in de loop van 2015 door de beslissing tot sluiting achterhaald)
- scenario 2: behoud van het slachthuis en afbraak van één van de twee hallen van de Veemarkt (idem)
- scenario 3: na sluiting slachthuis en afbraak van één van de twee hallen van de Veemarkt
- scenario 4: volledige reconversie van de site na afbraak van de hallen van de Veemarkt en het slachthuis, nieuwe invulling met afgewerkt bouwblok
- scenario 5: volledige reconversie van de site na afbraak van de hallen van de Veemarkt en het slachthuis, combinatie van afwerking bouwblok en een invulling met losse volumes aan Speelhoflaan

- scenario 6: volledige reconversie van de site na afbraak van de hallen van de Veemarkt en het slachthuis, met combinatie afgewerkt bouwblok en losse volumes
- scenario 7: volledige reconversie site met losstaande volumes

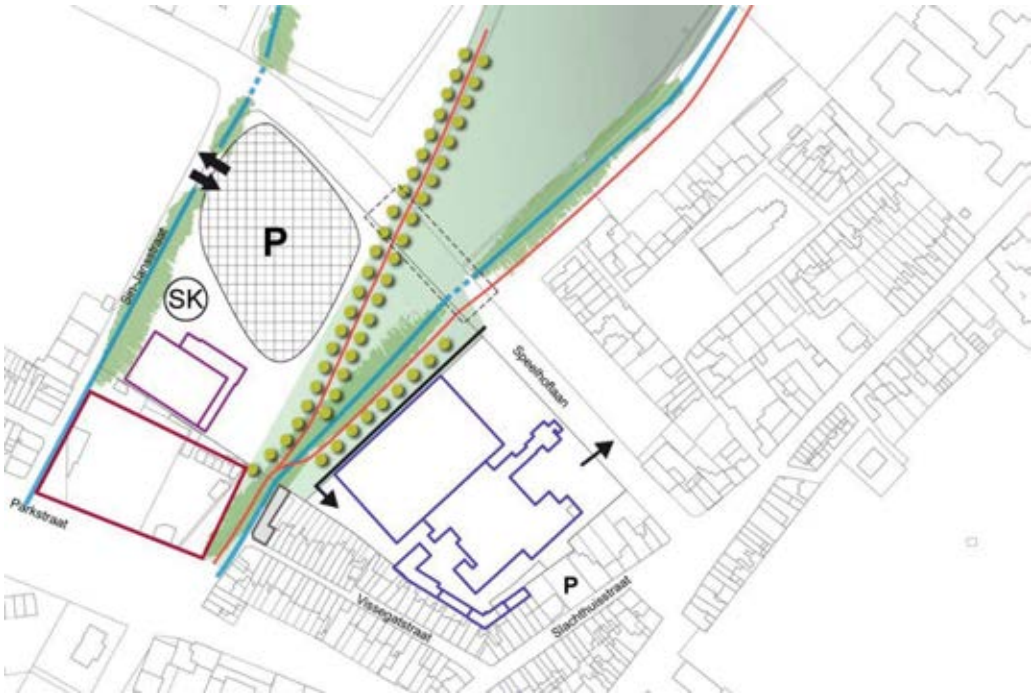


Figuur 9 scenario 1: behoud slachthuis en hallen Veemarkt

In het **eerste**, in de loop van 2015 **achterhaalde, scenario** is uitgegaan van het behoud van het slachthuis en de hallen van de Veemarkt. Het slachthuis blijft minstens tot 2021 op de site Veemarkt, tenzij voor deze datum een nieuwe locatie wordt gevonden. In de huidige situatie wordt de oostelijk hal gebruikt voor de zuivering van het afvalwater van het slachthuis. De westelijke hal die momenteel enkel tijdens de weekends wordt gebruikt voor de rommelmarkt, kan mits de nodige aanpassingen, gebruikt worden voor evenementen (tot 3.000 bezoekers) op (boven)stedelijk niveau, sportwedstrijden of andere recreatieve activiteiten.

Buiten de aanpassingen aan de westelijke hal, wordt in dit eerste scenario enkel het openbaar domein opnieuw ingericht: de Cicindria en Trudobronbeek worden opengelegd en ingebed in het groen; de parking wordt verschoven en afgestemd op de routes van voetgangers en fietsers en het skateterrein verhuisd, omwille van een verhoogde sociale controle, naar de andere zijde van het plein, naast de nieuwe sporthal.

In dit en ook in de volgende voorstellen wordt het inkomgebouw uit de jaren ’60 afgebroken. De cafetaria is zeker niet de juiste locatie voor fuiven en feesten. De lokalen zijn wel geschikt voor andere functies met een minder grote impact (geluid, overlast), bv. als lokalen voor verenigingen. Maar gezien de zware renovatie die nodig is om het gebouw bruikbaar te maken en de belemmering van de doorkijk tussen hal en park, wordt ook de mogelijkheid het gebouw af te breken ingeschreven in het RUP.



Figuur 10 scenario 2: behoud slachthuis, afbraak ½ hallen Veemarkt

De ombuiging van Cicindria genereert de mogelijkheid een interessante verblijfsplek te creëren. Een helling of trapje naar het water, optimaal georiënteerd naar de zon, nodigt uit om ook in de nieuwe groene ruimte ten zuiden van Speelhoflaan te verblijven.

Bij de herinrichting van het plein, is een oplossing voor de inrit naar de achterzijde van het slachthuis noodzakelijk. Omwille van de wetgeving, moet deze inrit strikt gescheiden zijn van de uitrit aan Speelhoflaan. Een mogelijkheid is het reserveren van een gedeelte van de westelijke veemarkthal zodat vrachtwagens onderdoor naar de achterzijde van het slachthuis kunnen rijden.

De site Veemarkt wordt op een duidelijkere manier verbonden met het Speelhof. Op twee locaties wordt een veilige oversteek over Speelhoflaan gerealiseerd. Daarnaast worden Speelhof en Veemarkt ook duidelijker visueel met elkaar verbonden door middel van het doortrekken van de dreef over het terrein van de Veemarkt.

De volgende scenario’s nemen deze uitgangspunten voor het openbaar domein grotendeels over.

In het **tweede,** eveneens in de loop van 2015 **achterhaalde, scenario** is nog steeds uitgegaan van de overgangsmogelijkheid met (tijdelijk) voortbestaan van het slachthuis. De westelijke hal van de Veemarkt wordt afgebroken in functie van meer ruimte voor de ingroening van de Cicindria en het doortrekken van de groenstructuur van het Speelhof op het plein. De oostelijke

veemarkthal blijft, gezien het gebruik door het slachthuis voor de zuivering van afvalwater. De toegang tot het slachthuis gebeurt aan de noordzijde van de hal en wordt afgeschermd door een groenscherm aan de zijde van de Cicindria.
In dit scenario kan de Cicindria haar originele loop volgen. In het eerste voorstel zou de beek in dat geval onder de loods doorlopen, wat uiteraard ook niet uitgesloten wordt.

Na de sluiting van het slachthuis kent de site een volledige transformatie. In **scenario 3** wordt geopteerd één van de hallen van de Veemarkt te bewaren in functie van de organisatie van evenementen, sport en recreatie. Het gebruik van de hallen als overdekt plein kort bij de stad, wordt gezien als een duidelijke meerwaarde. In functie van dit intensieve gebruik zijn uiteraard een aantal grote aanpassingen aan de loods noodzakelijk: (geheel of gedeeltelijk) nieuwe dakbedekking (asbest? en voor visuele opwaardering), egaal vloeroppervlak, sanitair, verlichting, aantrekkelijkere gevels, … . Door het (grotendeels tot volledig) openmaken van de zijkanten van de hal wordt de relatie versterkt tussen wat er binnen in de hal gebeurt en de groenstructuur en het plein.

Indien er wordt gekozen een van de hallen te gebruiken voor evenementen, sport en recreatie, kan een afweging gemaakt worden tussen het volledige behoud of een gedeeltelijke afbraak. Scenario 3 toont de situatie waarbij de westelijke hal wordt bewaard. Dit is de meest interessante optie gezien het volume op die manier een losstaand element op het plein wordt. Vanuit Parkstraat/Vissegatstraat is de opgefriste hal onmiddellijk zichtbaar en ook vanuit andere standpunten is dit de meest optimale en interessante locatie. Het volume deelt de site als het ware in tweeën: met aan de noordwestzijde het meer functionele deel van het plein met het parkeergebouw en de opengelegde loop van Cicindria en Trudobronbeek en aan de oostzijde een nieuw plein met ruimte voor een afwerkend volume, rug tegen rug aan de bebouwing aan Slachthuisstraat. Door de korte afstand tot de percelen blijft de afwerking van de bebouwing aan Vissegatstraat, ter hoogte van de hal, nog steeds een probleem. Afhankelijk van het al dan niet mixen met kantoren of commerciële functies en rekening houdend met een beperking van het aantal bouwlagen tot 3 à 5 bouwlagen (zie figuur), kunnen in dit scenario 105 tot 160 woningen worden gerealiseerd. Een gedeelte hiervan kunnen eventueel ook zorgwoningen zijn die hier, in plaats van op Meiland, dichter bij de stad, en op een levendigere plaats met meer beweging, worden gerealiseerd.

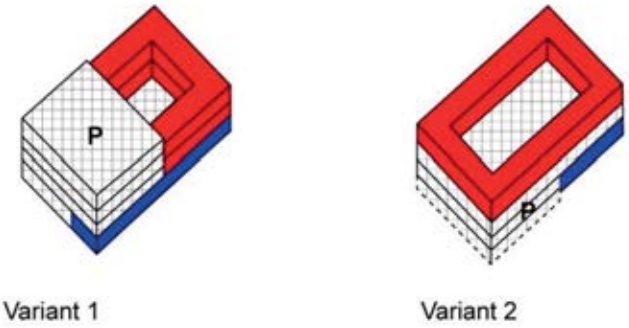
Het concentreren van de parking in een parkeergebouw is in dit scenario, met behoud van de hal, aan te raden. Een parking in open lucht met 500 à 600 publieke parkeerplaatsen zou de mogelijkheden voor de ingroening van de Cicindria beperken, bijna tegen de hal aansluiten, en dus niet gewenst zijn. Het parkeergebouw kan in 3 bouwlagen met beperkte hoogte gerealiseerd worden. Als de onderste bouwlaag ook nog eens halfondergronds kan (afhankelijk van grondwaterstand), wordt de impact van het volume nog verder beperkt. Het resultaat is een smalle lange balk met een oppervlakte van ca. 5.000 m² (105 m*50 m). Ook andere schikkingen die voor een goede pleinwand zorgen zijn uiteraard mogelijk.

Figuur 11 scenario 3a: na sluiting slachthuis en afbraak ½ hallen Veemarkt

Door de ruime afmetingen en de kwaliteit van de groene open ruimten ten oosten en westen wordt het parkeergebouw ook een interessante locatie om een extra aanbod aan wonen en gemeenschapsvoorzieningen te voorzien (scenario 3b). Onderstaande figuur geeft schematisch twee mogelijke varianten voor de indeling van een volume met een combinatie van functies weer. De totale brutovloeroppervlakte van de verschillende bovengrondse bouwlagen bedraagt ca.

23.300 m² waarvan ca. 11.000 m² voor collectief parkeren [4], ca. 10.700 m² voor wonen en ca. 1.000 m² voor een gemeenschapsvoorziening of andere ondersteunende functies. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 3,5 bouwlagen (ca. 10,5 m). Met hogere volumes moet zorgvuldig worden omgegaan omdat deze zichtbaar kunnen zijn vanuit het Begijnhof.

Bij variant 1 wordt het wonen verdeeld over twee bouwlagen en richten de appartementen zich naar het park. In variant 2 bevindt het wonen zich volledig op de bovenste verdieping. Gezien de 'hoogte' van de patio en de daardoor beperktere lichttoetreding in de onderste woonlaag wordt variant 1 gezien als een mindere optie en gaat de voorkeur uit naar variant 2.
Op het gelijkvloers zijn kleinschalige diensten of andere publiekstrekkende functies zinvol om het stedelijk plein ook aan deze zijde een levendige plint te geven.



Figuur 12 combinatiemogelijkheden parkeergebouw - woningen

De combinatie met wonen legt beperkingen op naar de aard van de evenementen die onder de hal kunnen worden gerealiseerd, nl. beperkingen qua geluidsproductie, … .

In **scenario's 4 tot 7** worden ook de hallen volledig afgebroken, wat de opportuniteit creëert de site volledige om te vormen tot een hoogwaardige woonlocatie.
Na sluiting van het slachthuis komt het volledige oostelijk deel van de site (met uitzondering van de bestaande woningen aan Slachthuisstraat en Vissegatstraat) vrij.

Indien de piste om de Veemarktsite als overdekte locatie voor evenementen, sport en andere vormen van recreatie om te vormen, verlaten wordt, ontstaan er mogelijkheden voor een meer residentiële ontwikkeling. Als nevenfunctie komen seniorenflats, kantoren en kleine handelszaken in aanmerking.

Scenario 4a en 4b zijn varianten op scenario 3, maar dan met afbraak van de hal. Door het verdwijnen van de hal kunnen de bebouwingsmogelijkheden op het zuidelijk deel van de Veemarkt toenemen (ca. 5.000 m² vloeroppervlakte extra) en wordt de ruimte tussen de bebouwing, samen met de ingegroende Cicindria, ervaren als één groot plein. Het parkeergebouw aan Sint-Janstraat vormt dan de westelijke pleinwand.
Scenario 4a toont de situatie waarbij het parkeren op 3 bouwlagen wordt georganiseerd en het gebouw in de uiterste hoek wordt geschoven.

[4] Samen met een halfondergrondse parkeerlaag van ca. 9.000 m² laat dit 600 collectieve parkeerplaatsen (het huidige aantal in de Veemarktomgeving) en ca. 150 parkeerplaatsen voor gemeenschapsvoorzieningen uit de directe omgeving toe.

Figuur 13 scenario 4a en 4b: volledige reconversie site met centrale pleinruimte

Scenario 4b toont de mogelijkheid van een parkeergebouw gecombineerd met wonen in een geconcentreerd volume op de hoek van de Veemarktsite. Het parkeergebouw biedt ruimte voor zowel 600 collectieve parkeerplaatsen als extra parkeerplaatsen voor het woonprogramma en evt. voor gemeenschapsvoorzieningen in de randen van het stedelijk plein. Bovenop, of deels naast, het parkeren kan ca. 4.000 m² woonoppervlakte (maximum een dertigtal woningen) gerealiseerd worden. In de plint is er ruimte voor vrije beroepen, diensten en kleine commerciële activiteiten (2.300 m²). De footprint van het volume bedraagt ca. 6.150 m² (96 m*64 m).

Figuur 14 scenario 5: volledige reconversie site met afgewerkt bouwblok

Figuur 15 scenario 6: volledige reconversie site met combinatie afgewerkt bouwblok en losse volumes

In **scenario 5** zorgt een nieuw volume, met een ruime vloeroppervlakte waarbinnen 145-155 woningen kunnen worden gerealiseerd, voor een afwerking van de bebouwde strook langs Slachthuisstraat en Vissegatstraat en wordt er gewerkt met een binnentuin. In **scenario 6** wordt eveneens met een volume de bestaande bebouwing aan de achterzijde afgewerkt. Daarnaast worden aan Speelhoflaan een aantal losstaande volumes geplaatst die de overgang maken naar de kleinschaligere typologie van het Begijnhof. Dit voorstel genereert een hogere bebouwingsindex, maar ca. hetzelfde aantal woningen als in scenario 5 (nl. 140-150 woningen).

Scenario 7 gaat nog een stapje verder door de bouwzone uit te breiden aan de westelijke zijde van Cicindria, op de locatie van de randparking. Op die manier maken de woonvolumes deel uit van het stedelijk park en vormt de Cicindria niet langer de grenslijn van de bebouwing. In dit scenario kunnen ca. 100-110 woningen worden gerealiseerd.

Bij elk van de scenario's met nieuwbouw na afbraak van het slachthuis en (gedeeltelijke of gehele) afbraak van de hallen bestaat de mogelijkheid de tuinen van de bestaande woningen aan Vissegatstraat en Slachthuisstraat uit te breiden, wat een duidelijke meerwaarde betekent voor de kleine en smalle oppervlakte die de percelen bieden.

Figuur 16 scenario 7: volledige reconversie site met losstaande volumes

10.1.4. Besluit

De combinatie, waarbij de westelijke veemarkthal met een gerenoveerd dak behouden blijft, met een verruimd parkeergebouw aan Sint-Jansstraat (**scenario 3b**), wordt gezien als het ruimtelijk meest interessante scenario. De inplanting van de hal, als losstaand element op het stedelijk plein, en de mogelijkheid sportieve-recreatieve functies met wonen (met beperkt ook kantoren en commerciële functies) te combineren, vormen een voorstel dat beantwoordt aan de ambities voor de site. Best worden deze beide elementen opgenomen in projectzones om flexibiliteit in hun uitwerking toe te laten. Rondom worden voldoende grote open ruimten voor het stedelijk plein en als afstand tot het Begijnhof voorzien. Het programma hiervoor laat de bouw van ca. 140 tot 160 woningen op de Slachtshuissite en van ca. 70 tot 80 woningen in het verruimde parkeergebouw toe.

Omdat het behoud en reconversie van de hal niet evident is (afweging kosten – maatschappelijke baten) wordt ook de afbraak van de hal (scenario 4a en 4b), als een optie ingeschreven in het RUP. Als de volledige hal afgebroken wordt, krijgt de Veemarkt een groter stedelijk plein. Een nieuw overdekt pleindeel zal dan eerder op een andere locatie, centraler in de stad, bv. in de

omgeving van de Grote Markt, opgetrokken worden. Vandaar worden geen V/T of B/T indexen toegekend aan de betreffende zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De vloeroppervlakte aan nieuwe woonbebouwing in de omliggende projectzones blijft ongewijzigd, met of zonder behoud van de hal.

De vertaling van het voorstel in het RUP geeft meerdere mogelijkheden voor de concrete inrichting van het stedelijk plein wat betreft de positionering van de opengelegde Cicindriabeek. De loop van de Cicindria zal onderdeel uitmaken van de architecturale en landschappelijke uitwerking. De verschillende mogelijkheden, met of zonder omlegging rond de hal, worden in voorliggend plan opgenomen. Ook het behoud van de huidige loop van Cicindria bij behoud van de hal (eventueel met glasplaat zodat de ruimte onder hal nog bruikbaar is) wordt als optie in het plan ingeschreven. Wanneer ook de westelijke hal wordt verwijderd, is het openleggen van Cicindria in haar historische bedding en integratie daarvan in het stedelijk plein evident en landschappelijk het meest krachtig.

10.2. Site ’t Meiland

Momenteel heeft het OCMW nog geen plan klaar voor de toekomstige ontwikkeling van de site ’t Meiland na de gedeeltelijke verhuis naar het nieuwe woonzorgcentrum aan Diestersteenweg. Gelet op de erkenning als Werelderfgoed, gaat men er van uit dat er weinig mogelijkheden zijn voor aanpassingen. Vandaar dat in de eerste plaats gekozen wordt voor een grondige verbouwing, eerder dan voor afbraak en nieuwbouw.

Nochtans is een herstructurering van ‘t Meiland een betere oplossing voor de volledige begijnhofsite. De tot vier bouwlagen hoge bebouwing wordt gezien als een storend element naast het Begijnhof dat bestaat uit bebouwing met een duidelijk kleinere schaal. Ook de lage gerekte paviljoenen sluiten niet aan bij de morfologie van het Begijnhof.

Vanuit een eerste erfgoed-reflex gaat de voorkeur uit naar een volledige omvorming van de site naar een open en onbebouwd (landbouw)gebied. Deze optie is echter weinig realistisch, hoofdzakelijk omwille van de grondwaarde, en is ook niet volledig in overeenstemming met de historische context. De twee recentste historische kaarten uit de 18de en 19de eeuw (zie kaart 12) tonen bebouwing aan de noordzijde van het Begijnhof, op het perceel van ’t Meiland. De woningen zijn zo ingeplant dat de orthogonale structuur van het Begijnhof wordt verdergezet en ongeveer een even grote afstand wordt bewaard tot de noordoostelijke begijnhofmuur als tot de Cicindria.

Volgend onderzoek naar de gewenste ruimtelijke structuur, toont de verschillende alternatieve mogelijkheden voor de wenselijke herontwikkeling van de site, waarbij zowel rekening gehouden wordt met de schaal als de morfologie van het Begijnhof als met de huidige vloeroppervlakte van het woonzorgcentrum (ca. 10.000 m²) die bewaard blijft. Daarbij kan worden aangestipt dat herlokalisatie van het woonzorgcentrum naar de nieuwe woonontwikkeling aan Veemarkt ook een valabele optie is. In dat geval kan het Meiland tot nieuwe woonbuurt binnen het Begijnhof evolueren.

10.2.1. Bestaande toestand

’t Meiland is gelegen aan Schurhoven, op het kruispunt met Hasseltsesteenweg. Op het ruime perceel, ca.3 ha, bevindt zich centraal een volume met vier bouwlagen, gebouwd eind jaren 1960,

en een uitbreiding bestaande uit een aantal aaneengeschakelde volumes met slechts één bouwlaag, gebouwd midden jaren 1990.

Figuur 17 site 't Meiland, hoek Schurhoven / Hasseltsesteenweg

10.2.2. Randvoorwaarden

Enkele vaststaande randvoorwaarden voor de site zijn:

- historisch belangrijke elementen die ook ruimtelijk het Begijnhof als entiteit duidelijker kenbaar maken, (terug) naar de oppervlakte brengen: bv. het opnieuw vrijmaken en vervolledigen van de begijnhofmuur en het aanleggen van een hoogstamboomgaard met bleekweide rondom de bebouwing
- een doorsteek voor langzaam verkeer langs de noordelijke Begijnhofmuur (zie art. 10.3).
- de nieuwe bebouwing heeft dezelfde oppervlakte als de originele, nl. 10.000 m² (= maximum) bruto-vloeroppervlakte. Enerzijds om de mogelijkheden ten opzichte van een verbouwing van de bestaande volumes niet te beperken, anderzijds om de bebouwing op schaal van de morfologie van het Begijnhof te brengen
- beperking van het aantal bouwlagen tot maximum 2 met een beperkt aantal accenten tot 2,5 en 3 bouwlagen, is in lijn met de bebouwing in het Begijnhof, waardoor ook het zicht op de Begijnhofkerk vanuit verschillende locaties binnen het Begijnhof, en bij het binnenrijden van de stad via Schurhoven, bewaard blijft
- tot slot is ook de realisatie van een collectieve autoparking (ondergronds of groen bovengronds) voor de bewoners van het Begijnhof een randvoorwaarde.

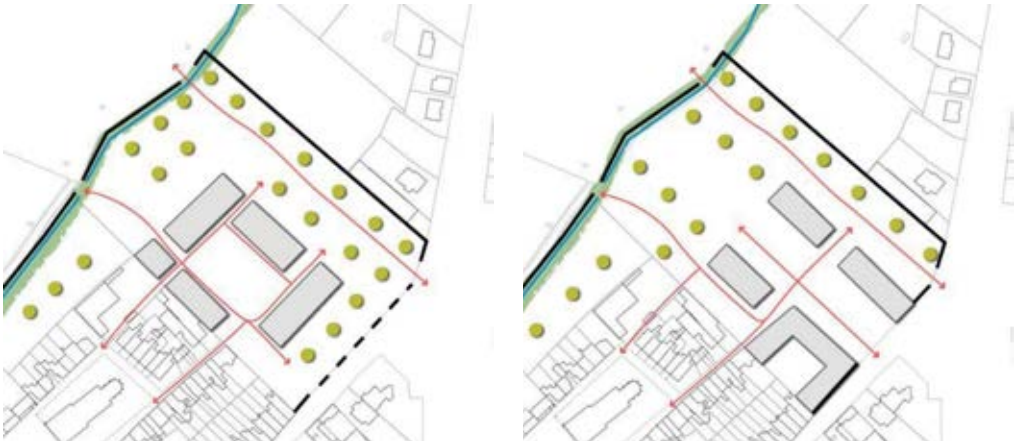
10.2.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De meest voor de hand liggende optie voor de site is de afbraak van het meest oude, en hoogste deel van het woonzorgcentrum en het (gedeeltelijk) behoud van het recentst gebouwde laagbouw gedeelte aan de voorzijde van het perceel. In inrichtingsschets 1a wordt deze optie in beeld gebracht. De delen van de bestaande bebouwing die zich meest inpassen in de orthogonale begijnhofstructuur worden aangevuld met daaraan complementaire nieuwbouw. Schets 1b toont het omgekeerde van scenario 1a, waarbij het centrale hoge bouwvolume behouden blijft en de architecturaal minder kwaliteitsvolle laagbouw vervangen wordt door twee volumes die aansluiten op de bestaande structuur van het Begijnhof.

In Inrichtingsschetsen 2a en 2b wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw. Net als in het eerste scenario sluiten verschillende kleinere volumes aan op het stratenpatroon van het Begijnhof. Via verschillende doorsteken wordt de link met de boomgaard en het Begijnhof gelegd. In voorstel 2b zijn de volumes groter van schaal en worden interne buitenruimtes gecreëerd. In voorstel 3a worden de volumes loodrecht ten opzichte van de straat geplaatst zodat een doorzicht naar de boomgaard en het achterliggende landschap van het Speelhof ontstaat. Deze twee opties zijn het meest in overeenstemming met de situatie die getoond wordt op de historische kaarten.

In de verschillende inrichtingsschetsen wordt steeds de achterste zone van het perceel, aan Cicindria, onbebouwd gelaten in functie van een hoogstamboomgaard met bleekweide. Ook aan de oostzijde wordt met het oog op het vrijmaken van de originele begijnhofmuur, afstand gehouden tot de perceelsgrens. Een zicht vanop Schurhoven en Oude Hasseltsesteenweg op de hoogstamboomgaard (en daarachter op de rand van het Speelhof-park) verhoogt de herkenbaarheid van het Begijnhof als losstaande entiteit.

Figuur 18 inrichtingsschets 1a en 1b: beperkte afbraak, schaalverkleining nieuwbouw (in lichtgrijs aangeduid)



Figuur 19 inrichtingsschets 2a en 2b: nieuwe bebouwing(lichtgrijs) aansluitend op structuur Begijnhof

10.2.4.Besluit

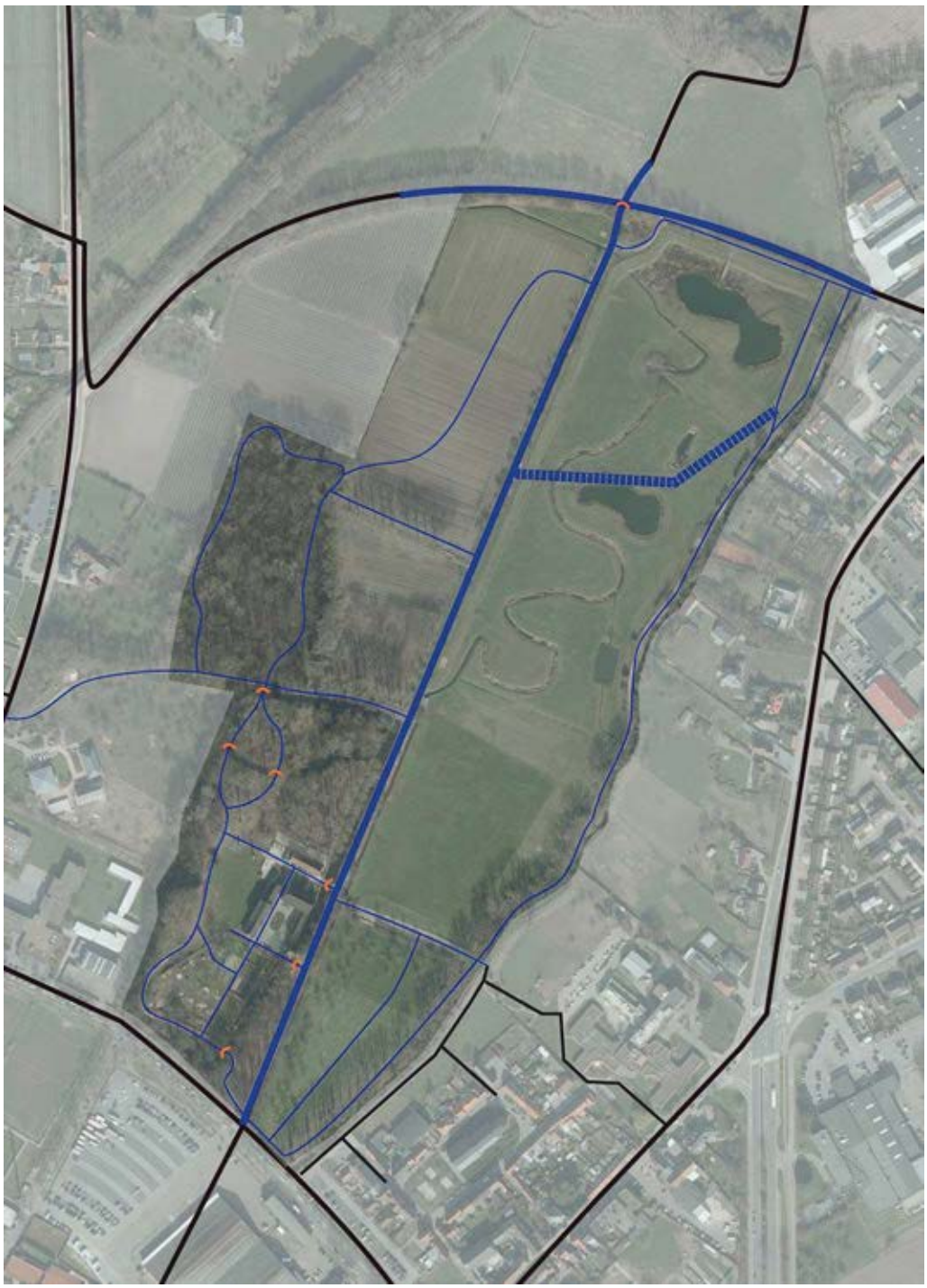
De voorbeelden tonen aan dat meerdere invullingen, met voldoende bouwvolume én met respect voor de begijnhofstructuur, mogelijk zijn. Voorstel 2a stemt het meest overeen met de originele bebouwing zoals weergegeven op het historisch kaartmateriaal.
Door middel van architecturale projectstudies kan dit later verder worden uitgewerkt. In het RUP wordt de site van t‘ Meiland opgenomen als een projectzone voor wonen en wonen met zorgverstrekking binnen een woonzorgcentrum, met bovenstaande randvoorwaarden en enkele essentiële inrichtingsregels:

- 2 bouwlagen met enkele accenten tot 2,5 en 3 bouwlagen
- orthogonale structuur
- verticale geleding van de bebouwing
- op hoofdlijn dezelfde materiaalregels als in Begijnhof
- voelbare aanwezigheid begijnhofmuur
- omgording door een hoogstamboomgaard.

De ca. 100 aanwezige rustoordkamers kunnen hiermee vervangen worden door ca. 65 woningen.

10.3. Padenstructuur Speelhof

In functie van een optimalisatie en het nog toegankelijker maken van het Speelhof wordt een analyse gemaakt van de bestaande padenstructuur in het park. Op basis hiervan, en met als voornaamste doel de realisatie van een meer gescheiden systeem voor fietsers en voetgangers, wordt een gewenste structuur uitgezet die waar nodig zal worden vertaald in het RUP.



Figuur 20 bestaande padenstructuur Speelhof

10.3.1. Bestaande padenstructuur van het Speelhof

Momenteel worden in hoofdzaak de centraal gelegen dreef en de oude spoorwegberm gebruikt door zowel voetgangers als fietsers. Hierop takken verschillende secundaire paden aan. Enerzijds maken deze de verbinding met de functies binnen en rondom het Speelhof, het kasteel, de schuur en de taverne', 't Meiland en Wiric, mogelijk. De belangrijkste functie van het merendeel van de secundaire paden is het creëren van een recreatieve wandeling door het bos, de boomgaarden en de natte zone.

10.3.2. Gewenste padenstructuur

De gewenste padenstructuur is tweeledig in die zin dat er enerzijds ontbrekende schakels worden aangeduid (figuur 19) en anderzijds een gescheiden opbouw voor fietsers en voetgangers wordt uitgewerkt (figuur 20).
Op basis van de bestaande structuur en met het oog op een maximale verweving met en toegankelijkheid vanuit de onmiddellijke omgeving worden de ontbrekende schakels aangeduid (missing link). Er wordt daarbij rekening gehouden met de inplanting van het nieuwe woonzorgcentrum en de bijhorende wijzigingen in dit deel van het park.
Het RUP stelt ook een uitbreiding van de parkbestemming aan de noordwestelijke zijde voorop, wat mogelijkheden genereert om ook vanuit deze hoek het park toegankelijk te maken. Een nieuwe verbinding kan gecreëerd worden tussen de Guvelingenwijk / Diestersteenweg en de kern van het park (bijkomende mogelijkheid om het Speelhof via de noordwestzijde te betreden naast de route via de oude spoorwegberm). Ook aan de oostzijde kan er een gelijkaardige verbinding gemaakt worden voor fietsers en voetgangers met de aanliggende wijk. Deze doorsteek situeert zich aan de noordzijde van het Begijnhof, op de site van 't Meiland, langsheen de noordelijke Begijnhofmuur. Een link op twee plaatsen tussen de site van de Veemarkt en het Speelhof, en een link tussen de oude spoorwegberm en het bos langs het kasteel verhogen mee de toegankelijkheid van het park en maken ook deel uit van het gescheiden systeem voor voetgangers en fietsers (zie ook volgende alinea). De historische verbinding tussen het Begijnhof en het kasteel wordt opnieuw toegankelijk gemaakt voor voetgangers. Het huidige opgehoogde pad verdwijnt gedeeltelijk en zal enkel functioneren als onderdeel van een kleine wandellus langs de hondenweide en het Boterbronbeekje. Een nieuw verlaagd vlonderpad, met nieuwe brug ter hoogte van de noordelijke Begijnhofmuur wordt de tweede verbinding tussen het Begijnhof en het kasteel. Dit nieuwe pad sluit aan op het bestaande bruggetje aan de dreef en loopt ten noorden van het cricketveld.
In het noorden sluit de padenstructuur aan op de doorsteek langs de kerk naar het centrum van Melveren en de route voor voetgangers naar het kampeerwagenterrein of de camping/glamping.

Bij de functionele toekenning wordt uitgegaan van volgende principes:

- voor fietsers geldt een duidelijke noord-zuid (oostelijke route) en oost-west richting (oude spoorwegberm). De fietsroute langs de centraal gelegen dreef verdwijnt en wordt verschoven naar de oostelijke grens van het Speelhof. Op die manier wordt de dreef 'teruggegeven' aan de voetgangers. Deze oostelijke route start aan het bestaande bruggetje aan de kerk in Melveren, en loopt dan, via een bovengrondse of gelijkgrondse kruising met de oude spoorwegberm, naar de (eventueel licht verbrede) dijk, langs de westzijde van Cicindria. Ter hoogte van de noordelijke begijnhofmuur verspringt het pad naar de andere zijde van Cicindria en loopt vervolgens verder op de rand van de bleekweide, langs het Begijnhof, richting Veemarkt. De route van deze groene schakel, langs de oostzijde van het Speelhof, stemt overeen met de oorspronkelijke oude voetweg naar Melveren.

Figuur 21 gewenste padenstructuur - te realiseren ontbrekende schakels

De groene schakel loopt over de gehele lengte van het Begijnhof in het Begijnhof. Dit past in het idee van een Begijnhofmuur als ommuring van een tuin waarbij aan de binnenzijde van de muur een tuinpad loopt. Het huidige opgehoogde pad tussen Speelhof en Begijnhof, dat een barrière vormt in het park, kan dan (gedeeltelijk) verdwijnen. Een afscherming tussen het fietspad en de Cicindria, ter hoogte van de Meilandsite, waar het terrein sterk afhelt naar de beek toe, wordt meegenomen als aandachtspunt voor het concrete ontwerp voor de aanleg van het fietspad.

De fietsverbinding loopt niet langs het nieuwe kampeerwagenterrein / camping/glamping. De route die onder de spoorwegberm gaat, zou eventueel wel voor fietsers haalbaar zijn, maar is niet gewenst als hoofdfietsroute. De scheiding van de routes voor fietsers en voetgangers is een goede keuze en wordt ook in het noordelijk deel van het plangebied voortgezet.

Ter hoogte van Speelhoflaan bestaat de mogelijkheid het fietspad onder Speelhoflaan door te laten gaan. Dit dient verder bekeken te worden bij de concrete uitwerking van het fietspad en in relatie tot de bruikbaarheid van de herontwikkelde Veemarkt.

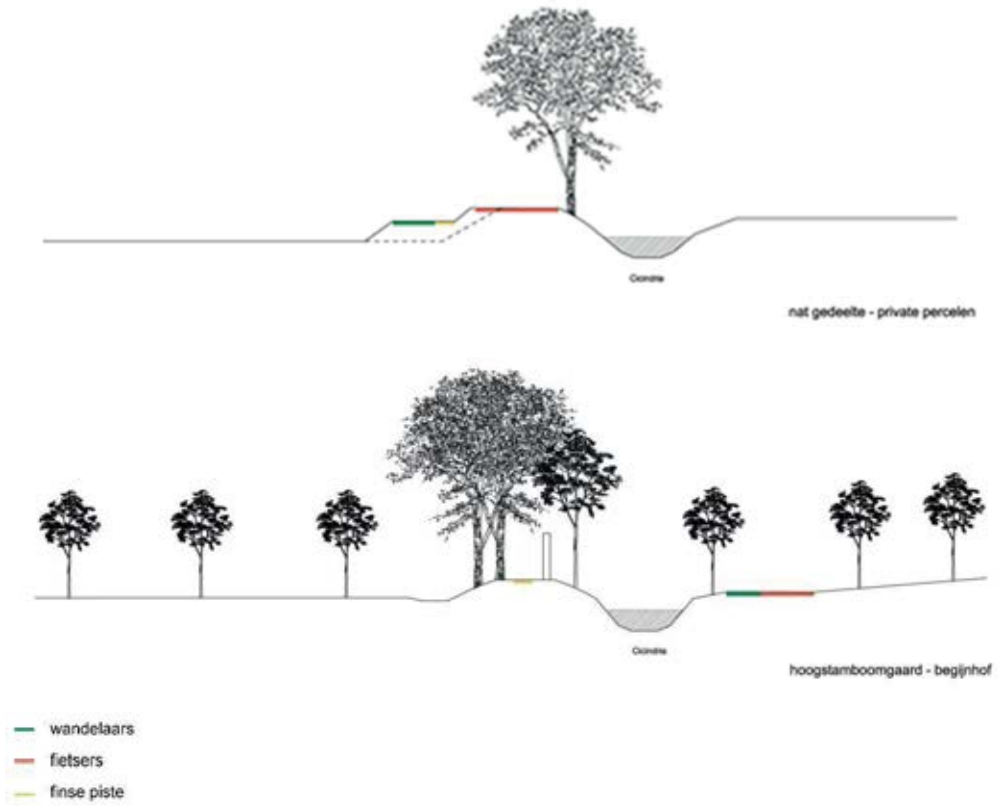
- voetgangers maken gebruik van een meer rustige een vloeiendere route langs de achterzijde van het kasteel en door het speelbos, gaan langs de centrale dreef of nemen de bestaande route aan de westzijde van het Begijnhof, parallel aan de oostelijke route voor fietsers. De route voor voetgangers verspringt naar de andere zijde van Cicindria via de oorspronkelijke muuropening in de Begijnhofmuur ter hoogte van het 'Godshuis van de Heilige Drievuldigheid' en een tweede maal ter hoogte van de nieuwe brug aan de noordelijke begijnhofmuur.
- om een vlotte verbinding te creëren tussen het nieuwe woonzorgcentrum aan Diestersteenweg en de site van 't Meiland, dat in een eerste fase nog steeds (gedeeltelijk) als woonzorgcentrum zal functioneren, wordt aan een aantal paden gemengd gebruik toegekend. Er wordt gekozen voor de kortste route zodat de mogelijke hinder minimaal blijft.

  Gezien voetgangers, rolstoelgebruikers en mensen met kinderwagens vaak geneigd zijn toch de verharde weg, het fietspad, te nemen; wordt het deel van de dreef bestemd voor gemengd gebruik (tot aan de noordzijde van het kasteelpark) met asfalt verhard.

Om conflicten tussen voetgangers en fietsers op de oostelijke fiets- en wandelroute te vermijden worden beide gebruikers van elkaar gescheiden:

1. <u>tussen nat gedeelte en private percelen aan Hasseltsesteenweg (zie figuur 21a):</u> Op de bestaande dijk, waar momenteel een pad voor voetgangers loopt, wordt in trapvorm een fietspad, finse piste en voetpad aangelegd. Een verbreding van de bestaande berm betekent slechts een beperkte ingreep op het landschap en maakt dat er naast het fietspad voldoende ruimte komt, voor een half verhard wandelpad en een onverharde finse Piste.
2. <u>tussen hoogstamboomgaard en Begijnhof (zie figuur 21b):</u> de westelijke oever van Cicindria wordt ingericht als boomgaard met bleekweide. Tussen de bomenstructuur wordt op een zo compact mogelijke oppervlakte een fietspad en voetpad aangelegd. Gezien gesnipperde perceelstructuur aan de oostzijde van Cicindria en de aanwezigheid van een groot aantal bomen loopt het fietspad tot aan de bestaande overbrugging aan de kerk van Melveren langs de westzijde van Cicindria.

Figuur 22 gewenste padenstructuur - functionele invulling



Figuur 23 schets a en b: gewenste padenstructuur - oostelijke wandel- en fietsroute

10.3.3. Secundair gebruik padenstructuur

Naast voetgangers en fietsers zijn er ook recreanten die het park op een semi-intensieve manier gebruiken en waarvoor een minimale infrastructuur werd aangelegd, nl. een Finse piste en een Fit-o-meter parcours.

Het voorstel houdt een beperkte herschikking van de route van de Finse piste in zodat deze beter afgestemd is op de wandel- en fietsinfrastructuur zoals hierboven beschreven. Onderstaande figuur toont deze route die de centrale dreef, waar conflicten met fietsers niet uitgesloten zijn, zo veel als mogelijk uitsluiten. Gezien de fito-meter piste nauwelijks gebruikt wordt, wordt deze best verwijderd. Daarnaast wordt ook een route voor senioren aangeduid, die rolstoeltoegankelijk is en voorzien wordt van voldoende rustplekken.

Figuur 24 bestaande route Finse Piste, Fit-o-meter

Figuur 25 gewenste route Finse Piste + route voor senioren

10.4. Begijnhof

Doel van het typologisch onderzoek van de historisch waardevolle woningen in het Sint-Agnesbegijnhof is het bekomen van een leidraad voor het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Hoofdopzet hiervan is **hedendaags wonen in het bijzonder kader van een volledig historische site mogelijk te maken**. Dit legt een aantal beperkingen op enerzijds ‘qua toelaatbare volumes en materialen (mooie omgeving, rust, …) en biedt een aantal mogelijkheden en potenties anderzijds

Onder andere het bouwen van verschillende, visueel storende achterbouwen en bijgebouwen wordt best door middel van duidelijke richtlijnen aan banden gelegd en waar mogelijk hersteld. Op basis van elke typologie worden uitbreidingsmogelijkheden gezocht die acceptabel zijn en meer rekening houden met de historische opbouw van het Begijnhof en de beschermde begijnhofwoningen. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van voldoende vloeroppervlakte.

Een tweede luik van het typologisch onderzoek omvat een aantal algemene richtlijnen die ook gelden voor representatieve panden, recenter gebouwde woningen en de bouw van nieuwe woningen op vrije percelen.

Tot slot worden ook een aantal inrichtingsregels voor het openbaar domein geformuleerd.

In het kader van het nieuwe erfgoeddecreet van 12 juli 2013 (uitvoeringsbesluit Vlaamse Regering 16 mei 2013) is een particulier eigenaar van panden in het Begijnhof in overleg met Onroerend Erfgoed en de stad gestart met de opmaak van een beheersplan voor het gehele Begijnhof. Na goedkeuring van het beheersplan, tegen eind 2015, begin 2016, kan een premie toegekend worden (door het agentschap Onroerend Erfgoed) voor het uitvoeren van bepaalde beheersmaatregelen. Het beheersplan kan meer gedetailleerd zijn en ook de binnenzijde van de panden vatten. Het RUP kan het beheersplan ondersteunen door de verplichte ruimtelijke elementen op te nemen. De inhoud van beheersplan en RUP zijn dan ook op elkaar afgestemd.

Figuur 26 wensbeeld achterzijde Begijnhof – wegwerken verrommeling achterkanten woningen, perceelsranden afgewerkt met hagen, doorsteek voor voetgangers langs het godshuis (beeld zonder de bomen in de bleekweide)

10.4.1.Analyse begijnhofwoningen

Vijf types breedhuizen

De historisch waardevolle begijnhofwoningen zijn alle van het breedhuis-type[5]. Dat wil zeggen dat het gaat om huizen waarbij de toegang zich in de langsgerichte voorgevel bevindt. De noklijn kan zich parallel of evenwijdig aan de straat bevinden.

Het type ‘breedhuis’ komt in het Begijnhof in vijf verschillende vormen voor. Deze worden in onderstaande opsomming geïllustreerd. Het Godshuis van de Heilige Drievuldigheid, het Torenhuis en de Infirmerie met Begijnhofwinning zijn vormen van functionele bebouwing, die niet onder één typologische noemer onder te brengen valt. Gezien geen specifieke voorschriften over hoe om te gaan met deze panden kunnen vastgelegd worden, maken deze geen onderdeel uit van dit typologisch onderzoek. Stedenbouwkundige aanvragen voor deze panden worden afzonderlijk en in overeenstemming met de beperkingen en mogelijkheden als beschermd monument beoordeeld. Evenwel dienen ook voor deze panden de algemene richtlijnen voor bebouwing in het Begijnhof, zoals aangegeven in sub-hoofdstuk 10.4.3 te worden gevolgd.

5 De analyse van de verschillende typologieën in het Begijnhof is grotendeels gebaseerd op het onderzoek gevoerd in het boek ‘T. Coomans, A. Bergmans (red.); Het Sint-Agnesbegijnhof van Sint-Truiden; Brussel, 2008’.

1. Breedhuis – Enkelhuis (1,5 bouwlaag)

De benaming enkelhuis wordt gebruikt voor tweeledige breedhuizen. Ze bestaan historisch uit een onverwarmd voorhuis met daarnaast één enkele verwarmde kamer. Dit is het meest voorkomende type in het Begijnhof. Vaak zijn de panden doorheen de jaren grondig verbouwd en werden er ruime uitbreidingen aan de achterzijde toegevoegd.

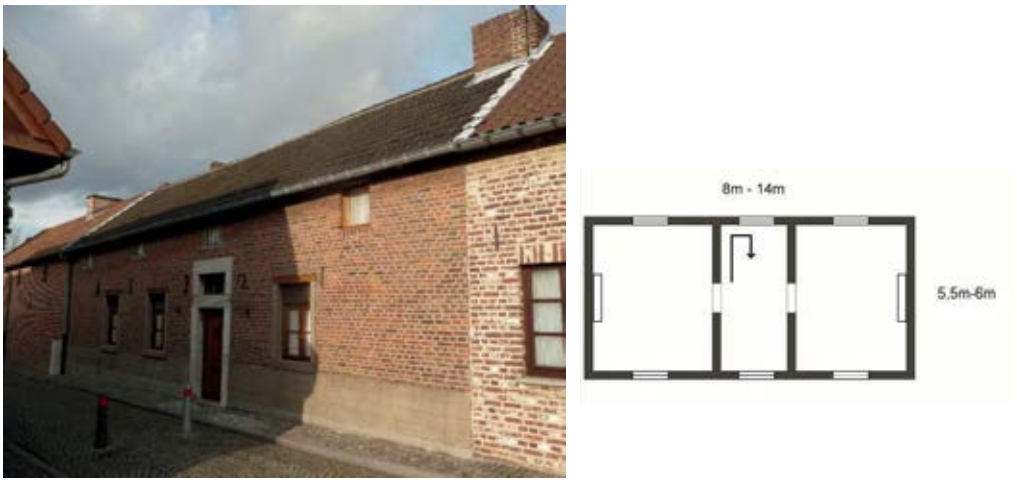
De panden Begijnhof nrs. 1-4, 5, 6, 7, 27, 28, 37, 38, 41 t/m 53 en 64 behoren tot dit type; bij de panden nrs. 1-4, 27 en 28 is die originele bebouwing thans echter niet meer aanwezig.

Figuur 27 Begijnhof nr. 5-7, breedhuis – enkelhuis met 1,5 bouwlagen

2. Breedhuis – Dubbelhuis (1,5 bouwlaag)

Het type dubbelhuis heeft net als het enkelhuis twee kamers. Het dubbelhuis heeft daarnaast ook een gang die de beide kamers van elkaar scheidt. Het invoegen van een sas in de begijnhofwoning verhoogt het comfort in de verwarmde kamer(s) aanzienlijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een dubbelhuis met 1,5 bouwlaag en een dubbelhuis met 2 bouwlagen.

De panden Begijnhof nrs. 12, 18, 29, 62 en 63 behoren tot dit type; bij de panden nrs. 12 en 18 is die originele bebouwing thans echter niet meer aanwezig.

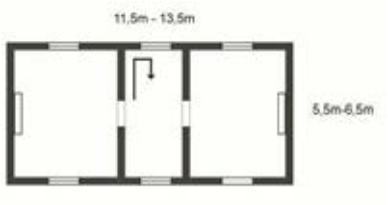


Figuur 28 Begijnhof nr.63, dubbelhuis met 1,5 bouwlaag

3. Breedhuis – Dubbelhuis (2 bouwlagen)

Een variant op het dubbelhuis met 1,5 bouwlaag is het dubbelhuis met 2 volwaardige bouwlagen. De trap naar de verdieping bevindt zich in de gang of sluit er op aan.

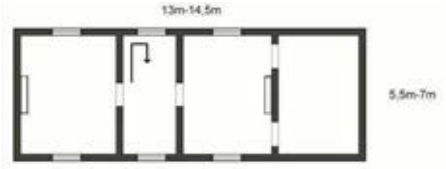
De panden Begijnhof nrs. 10, 19, 20, 23, 54 en 56 behoren tot dit type.



Figuur 29 Begijnhof nr. 54, breedhuis – dubbelhuis met twee bouwlagen

4. Breedhuis – Dubbelhuis met meerdere kamers (2 bouwlagen)

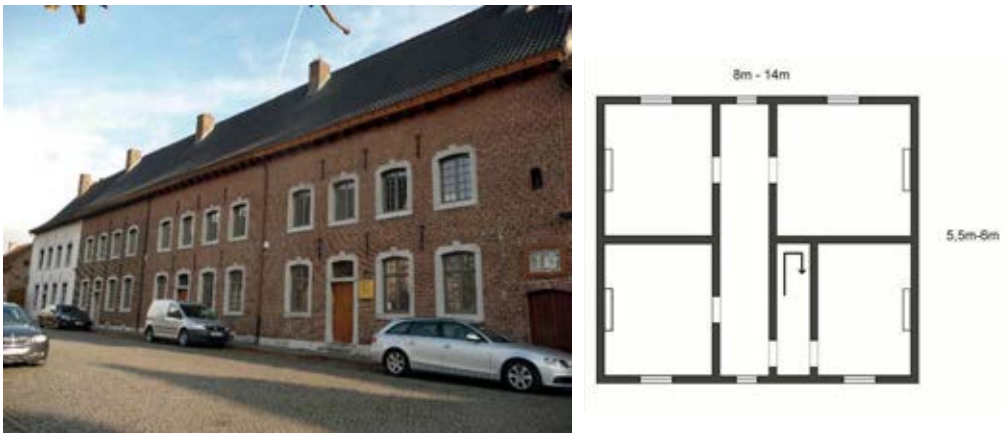
Een derde variant binnen de reeks ondiepe dubbelhuizen is het dubbelhuis met meerdere kamers. De kamers zijn geschikt langs de lengteas van de woning, evenwijdig met de straat.
De panden Begijnhof nrs. 9, 55 en 61 behoren tot dit type; bij pand nr. 9 is die originele bebouwing thans echter niet meer aanwezig. De traphallen nemen in dit type verhoudingsgewijze een groot aandeel ruimte in.



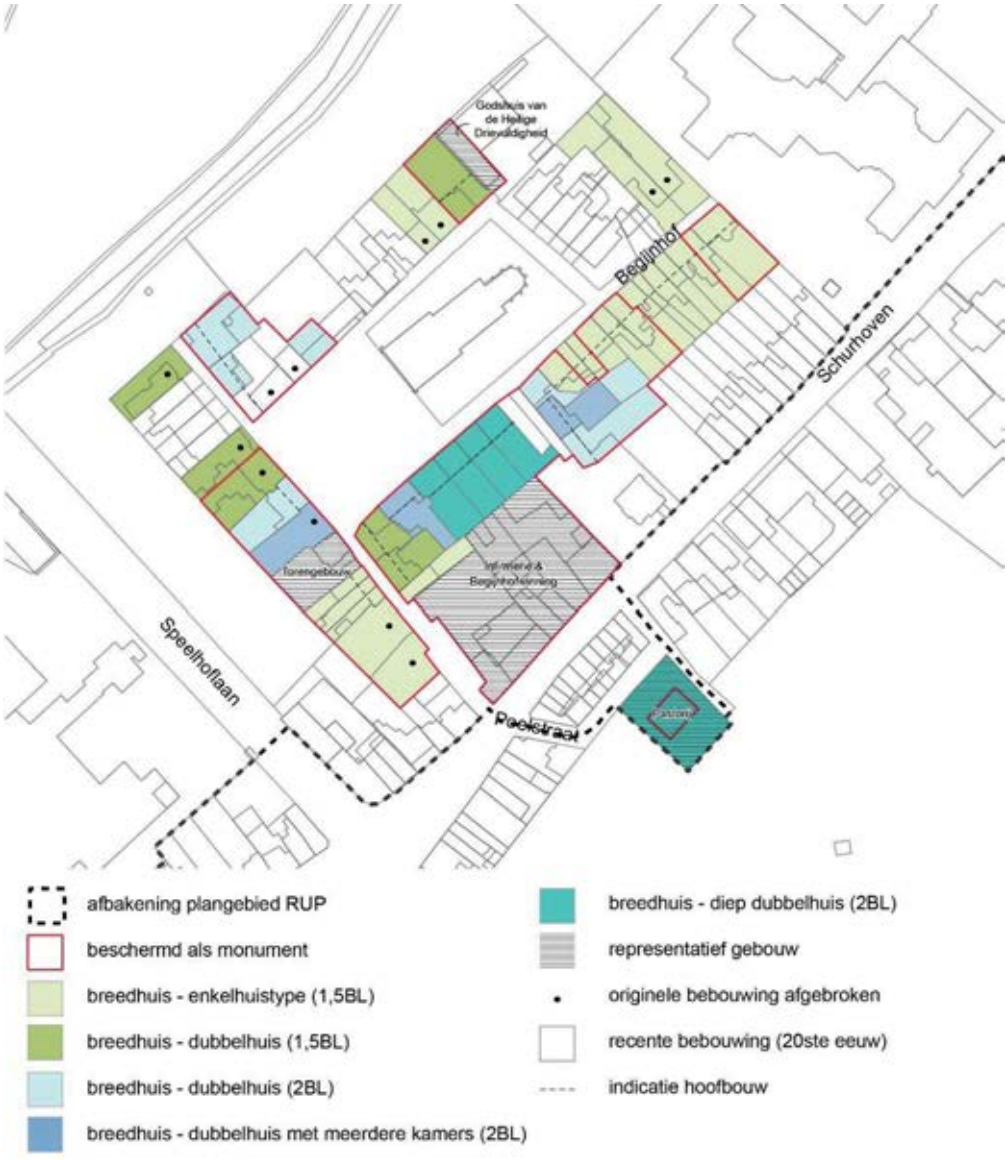
Figuur 30 Begijnhof nr. 61, breedhuis – dubbelhuis met meerdere kamers

5. Breedhuis – diep Dubbelhuis (2 bouwlagen)

Diepe breedhuizen worden getypeerd door twee keer twee achtereen liggende kamers met een centrale gang. Een reeks van vier dergelijke woningen bevindt zich aan de zuidzijde van het Begijnhofplein (nrs. 57 t/m 60). Ook de pastoriewoning kan ondergebracht worden in deze categorie.



Figuur 31 Begijnhof nr. 57-60, breedhuis – diepe dubbelhuizen



Figuur 32 overzicht typologie bebouwing Begijnhof

In voorgaande kaart worden de verschillende typologieën aan de woningen in het Begijnhof gelinkt. Niet alle panden waarbinnen één van de typologieën te herkennen is, zijn beschermd. Aan de zuidzijde en noordzijde van het Begijnhof zijn er een aantal panden waarvan men weet dat het ging om breedhuizen van het enkelhuistype, maar die inmiddels zijn gesloopt of grondig werden verbouwd.

Representatieve gebouwen

1. Godshuis van de Heilige Drievuldigheid

Figuur 33 Godshuis van de Heilige Drievuldigheid

Het Godshuis van de heilige Drievuldigheid (17de eeuw, tweede helft 18de eeuw) is gelegen langs een thans verdwenen straatje naar de bleekweide langs de Cicindria. Het is een breedhuis met 7 traveeën en twee bouwlagen onder steil zadeldak. De gevels van dit gebouw werden in de loop van de tijd herhaaldelijk aangepast.

2. Torenhuis

Figuur 34 torengebouw, zicht vanaf het begijnhof

Figuur 35 zicht vanaf de parking aan Speelhoflaan

Het Torenhuis (eerste kwart 17de eeuw), de vroegere woning van de grootmeesteres, is in tegenstelling tot de overige panden in het Begijnhof, een diephuis. Het pand bevindt zich op het scharnierpunt in het stratennetwerk van het Begijnhof. De woning telt twee traveeën en heeft twee bouwlagen onder zadeldak. Aan de linkerzijde bevindt zich een octogonaal traptorentje

3. Infirmerie en begijnhofwinning

Figuur 36 schuur van de begijnhofwinning

Figuur 37 infirmerie, zicht vanaf Schurhoven (beeld Google streetview)

Figuur 38 infirmerie en begijnhofwinning, binnenkoer (2004, THOC in T. Coomans, A. Bergmans (red.); Het Sint-Agnesbegijnhof van Sint-Truiden; Brussel, 2008)

Figuur 39 infirmerie, dakconstructie van de stuur (2006, PCCE, Eddy Daniëls, in T. Coomans, A. Bergmans (red.); Het Sint-Agnesbegijnhof van Sint-Truiden; Brussel, 2008)

De begijnhofwinning (midden 18de eeuw) is een gesloten hoeve, een geheel van bakstenen gebouwen rond een rechthoekig erf, gelegen aan de toegangsstraat tot het Begijnhof en met zijn zuidwestelijke gevel opgenomen in de straatwand van Schurhoven. De infirmerie (midden 18de eeuw), is een L-vormig complex met drie woningen, is thans volledig van het eigenlijke Begijnhof afgesloten en sluit met een binnenerf aan op Schurhoven.

De begijnhofwinning en infirmerie zijn ruimtelijk, functioneel en architecturaal met elkaar verbonden en vormen één massief complex in de zuidoostelijke hoek van het Begijnhof. Oorspronkelijk was er een klein steegje tussen de schuur en de conventshuizen. Deze opening werd gedicht in de tweede helft van de 19de eeuw door de bouw van een klein breedhuis. De monumentale schuur is als ruimte zeer goed geschikt als tentoonstellingsruimte, bijv. als nieuwe plek voor het unieke Festraetsuurwerk.
De voormalige portierswoning (tweede helft 16de eeuw), gelegen aan Schurhoven, was vroeger ook in gebruik als pachterswoning bij de begijnhofhoeve. De woning is opgebouwd volgens het type dubbelhuis – breedhuis en telt 4 traveeën met twee bouwlagen onder zadeldak.

4. Pastorij

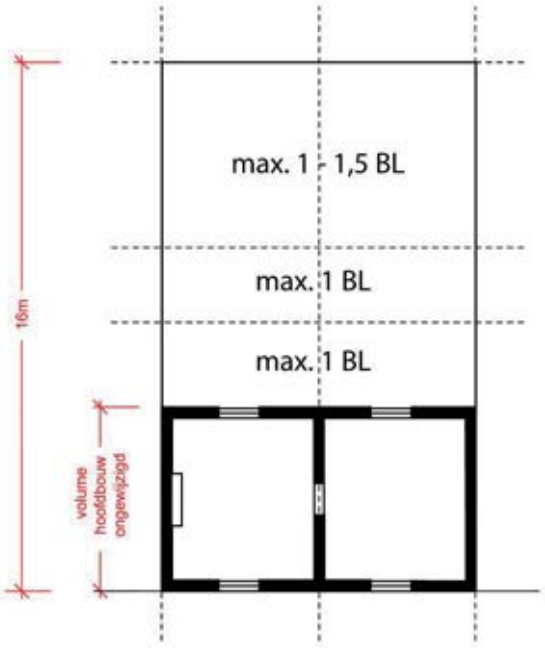
Figuur 40 pastorij, zicht vanuit Poelstraat

De voormalige pastorij van het Begijnhof (eerste kwart 18de eeuw) is een alleenstaand huis, gescheiden van het Begijnhof door de bebouwing aan Schurhoven en Poelstraat en grenst aan de achterzijde aan de gemeentelijke begraafplaats. De herenwoning is van het dubbelhuistype en telt vijf traveeën en twee bouwlagen onder wolfsdak met twee kleine dakkapellen.

10.4.2. Uitbreidingsmogelijkheden volgens bebouwingstypologie

Voor de bepaling van de uitbreidingsmogelijkheden van de historische waardevolle woningen wordt, gelet op de omvang van de reeds aanwezige bebouwing, uitgegaan van een minimale vloeroppervlakte van ca.120-130 m². Kleinere woningen van 50 à 60 m², geschikt voor één persoon, eventueel een koppel, blijven uiteraard mogelijk, maar worden niet verplicht. Verder geldt het principe dat de bestaande structuur, die gekenmerkt wordt door aaneensluitende (kleinere) kamers met daartussen eventueel een gang, bewaard blijft. Een uitbreiding betekent een toevoeging van een ondergeschikt volume dat in zijn architectuur afstand neemt tot de hoofdbouw.

Samengevat gelden volgende principes:
- bij verbouwing wordt niet ingegrepen op het volume (zowel breedte, diepte als hoogte) van de hoofdbouw. De diepte van de hoofdbouw wordt vastgelegd op het grafisch plan
- gezien de ‘diepe dubbelhuizen (2BL)’ voldoende oppervlakte hebben krijgen deze geen uitbreidingsmogelijkheden. Het bouwvolume beperkt zich tot de hoofdbouw
- ‘enkelhuizen’, ‘dubbelhuizen met 1,5 bouwlaag’, ‘dubbelhuizen met 2 bouwlagen’ en ‘dubbelhuizen met meerdere kamers (2BL)’ kunnen uitgebreid worden met een achterbouw waarvan de bouwdiepte vastligt op 16 m. De diepte van de achterbouw hangt dus samen met de diepte van de hoofdbouw (zie figuur 41)



Figuur 41 uitbreidingsprincipes historisch waardevolle woningen

- voor 'dubbelhuizen met 2 bouwlagen' geldt bovendien dat de breedte van de achterbouw maximaal 2/3 van de breedte van de hoofdbouw mag bedragen (zie schema)
- voor 'dubbelhuizen met meerdere kamers (2BL)' geldt bovendien dat de breedte van de achterbouw maximaal de helft van de breedte van de hoofdbouw mag bedragen en de totale achterbouw maximaal 30 m² (zie schema)
- voor de drie kleinste typologieën is ook het samenvoegen van twee naastgelegen woningen toegelaten, mits de ingreep op de hoofdvolumes beperkt wordt tot openingen niet breder dan een deuropening). Bij het samenvoegen van panden vervalt de mogelijkheid een achterbouw te realiseren
- de bestaande achterbouwsels na 16 m worden afgebroken.

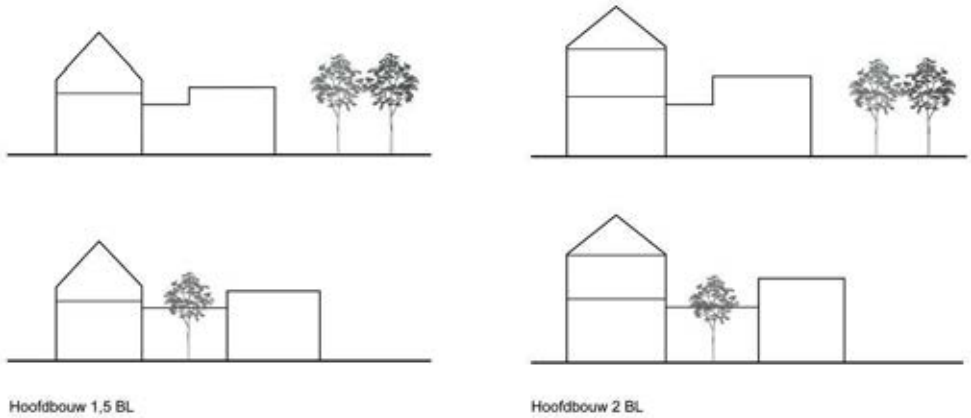
Voor de achterbouwen op twee ondiepe percelen nabij hoeken (Begijnhof nrs. 21 en 54) wordt een specifieke regeling met minder diepe achterbouwen opgenomen.

In het bijgevoegde schema worden de principes vertaald naar elke bebouwingstypologie afzonderlijk. Een ondergeschikte achterbouw ten opzichte van de hoofdbouw wordt verkregen door:

- ofwel tussen de werkelijke achterbouw en de hoofdbouw een verlaagde glasstructuur te voorzien zodat de hoofdbouw nagenoeg volledig intact blijft
- ofwel te werken met een patio waarbij de aansluiting op de hoofdbouw beperkt wordt tot ca. de helft van de breedte van het volume en max. 1 bouwlaag telt. Deze ingreep is een optie wanneer de achtergevel minder waardevol is of (deels) werd afgebroken
- ofwel te werken met twee patio's, een T-uitbreiding in het verlengde van de gang.

Daarnaast blijft de achterbouw steeds lager dan de kroonlijsthoogte van de achtergevel van de hoofdbouw.

In snede geeft dat volgend beeld voor hoofdbouwen met 1,5 en 2 bouwlagen:



Figuur 42 snede uitbreidingsmogelijkheden

Mede op basis van het voorbereidend onderzoek voor het beheersplan is voor een aantal historisch waardevolle panden geconcludeerd dat er geen achterbouw hoeft en kan worden toegelaten. Het betreft de panden Begijnhof 57, 58, 59, 60 (diepe dubbelhuizen met 2 bouwlagen) en het representatief pand 30 die ruim genoeg zijn voor een hedendaagse woning, 1-2-3-4 (die door de samenvoeging van hun percelen ook voldoende ruim zijn voor hedendaagse woningen), 41 (waar de doorgevoerde uitbreiding in de breedte reeds voor een voldoende ruime hedendaagse woning zorgt) en 62 (waar het perceel reeds volledig benut is), alsook Schurhoven 48A en 48B waarvan de hoofdbouwen voldoende ruim worden geacht.

Met deze regels wordt getracht realistische uitbreidingsmogelijkheden te voorzien, die verzoenbaar zijn met de huidige situatie. De groene aanduidingen op Figuur 46 simuleren de hierboven beschreven uitbreidingsmogelijkheden voor historisch waardevolle panden in relatie tot de hoofdbouw en de reeds gerealiseerde uitbreidingen. Circa 2/3de van de bestaande achterbouwen passen zich in binnen de uitbreidingscontour.

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN HISTORISCHE BEGIJNHOFWONINGEN VOLGENS BEBOUWINGSTYPOLOGIE

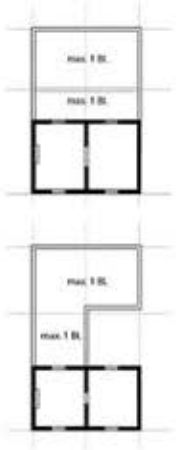
1. Breedhuis - ENKELHUIS 1,5BL

vloeropp. hoofdvolume

⟶ ca. 35m² tot 110m²

Opties

Aanbouw volgens uitbreidings-principes



2. Breedhuis - DUBBELHUIS 1,5BL

vloeropp. hoofdvolume

⟶ ca. 90m² tot 120m²

Opties

Aanbouw volgens uitbreidings-principes

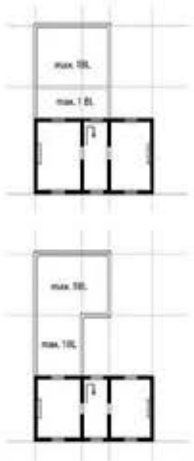
3. Breedhuis - DUBBELHUIS 2BL

vloeropp. hoofdvolume

⟶ ca. 120m² tot 175m²

Opties

Aanbouw volgens uitbreidings-principes



4. Breedhuis - DUBBELHUIS met meerdere kamers 2BL

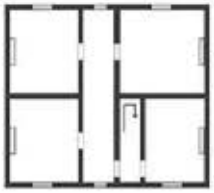
vloeropp. hoofdvolume

⟶ ca. 140m² tot 180m²
verhoudingsgewijze grote traphal

Opties

net voldoende bruikbare woonopp. in basivolume
↳ aanbouw tot max. 30 m² volgens uitbreidingsprincipes

5. Breedhuis - diep DUBBEL-HUIS 2BL



vloeropp. hoofdvolume

⟶ ca. 200m² tot 330m²

Opties

voldoende woonopp. in basivolume
↳ geen uitbreidingsmogelijkheden

OMGEVING - augustus 2016 - 08177_14_GUN_TK_86b

10.4.3.Algemeen geldende voorschriften

Een aantal voorschriften over essentiële beeldbepalende elementen zal, los van de specifieke uitbreidingsregels die hierboven worden beschreven, voor al de panden in het Begijnhof gelden. Om het gelijkvormige karakter er meer in te brengen en esthetisch onevenwichtige ingrepen te weren, zijn deze richtlijnen ook van toepassing op de niet beschermde panden, braakliggende percelen en de representatieve historisch waardevolle bebouwing.

Detaillering, materialen, kleuren, … van voorgevels alsook het volume en de vormgeving van achterbouwen worden per pand verder gespecifieerd in het beheersplan dat momenteel wordt opgemaakt en worden bijgevolg niet verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De richtlijnen kunnen opgedeeld worden in hoofdbouw, uitbreiding en aanleg en inrichting.

1. Hoofdbouw

- bij verbouwing van een historisch waardevol pand behoud van het oorspronkelijk gabarit van het hoofdvolume (zie schema) / bij nieuwbouw of verbouwing van een niet historisch waardevol pand (overige panden in het Begijnhof) aansluiting bij bestaande begijnhoftypologieën door beperking bouwdiepte tot 10 m (figuur 36), met aansluiting op de eventueel minder diepe gebuur, beperking bouwhoogte (max. 2 bouwlagen schuin dak, 1 bouwlaag schuin dak voor woningen lagere noordoostelijke rij en 3 bouwlagen voor de woningen Schurhoven 48a en 48b)
- bij nieuwbouw of structurele verbouwing van een niet-historisch / niet-waardevol pand inpassing qua bouwhoogte in het Begijnhof met 2 bouwlagen schuin dak en in te motiveren uitzonderingen 2,5 bouwlagen schuin dak
- zadeldak verplicht verbod op afgeknotte zadeldaken
- opdelen en samenvoegen van percelen en gebouwen mogelijk mits positief advies van Onroerend Erfgoed. Enkel panden met een oppervlakte van max. 60 m² (vergunningstoestand 01/01/2013) kunnen samengevoegd worden, de mogelijkheid aan de achterzijde een achterbouw op te richten vervalt in dit geval
- gevels in baksteen / verplichting tot kaleien van de voorgevel (incl. voorkomende smalle raamomlijstingen); verbod op kaleien zij- en achtergevel. De verplichting de voorgevel te kaleien geldt voor al de panden aan de binnenzijde van het Begijnhof (Begijnhof 1-65) inclusief de recentere panden), omdat zo de eenheid van het Begijnhof wordt benadrukt. De verplichting geldt niet voor nieuwe bebouwing in projectzones
- bij panden die beschermd zijn als monument dient het kaleien te gebeuren volgens de traditionele kalei-methode. Panden die niet als monument zijn beschermd, maar toch onder de verplichting vallen, kunnen in plaats van met kaleimortel eveneens met een ademende cementverf of kaleiverf geschilderd worden. Mogelijk kan voor het kaleien en de onderhoudsbeurten daarvan via het beheersplan overheidssubsidie worden verleend
- ramen voorgevel: patroon volgens verticale geleding gevel / vierkant of rechthoekig (verticaal georiënteerd)
- ramen in de dakverdieping: de voorkeur gaat uit naar ramen in de kopgevels / verbod op dakkapellen / verbod op dakvlakvensters aan straatzijde / aan de achterzijde zijn dakvlakvensters toegelaten, enkel indien is aangetoond in de vergunningsaanvraag dat andere mogelijkheden, zoals ramen in de kopgevels, bestudeerd werden, maar niet mogelijk blijken te zijn. Indien een pand beschermd is, zijn dakvlakvensters enkel toegelaten mits motivering in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota en na goedkeuring van de uitzonderingsmaatregel door Onroerend Erfgoed. De dakvlakvensters zijn beperkt in oppervlakte (max. 1,20 m bij 0,70 m). De totale oppervlakte van de verschillende dakvlakvensters beperkt zich tot 1,70 m². Dakvlakramen zijn rechthoekig en worden uitgelijnd

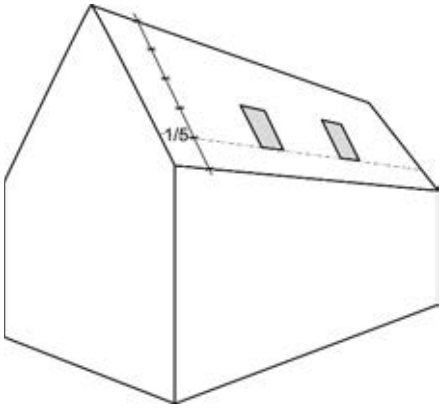
op het midden van de ramen in de achtergevel en worden geplaatst op 1/5de van de hoogte van het dakvlak (zie figuur 43). De dakvlakvensters zijn verzonken ingebouwd. Elke aanvraag voor het plaatsen van dakvlakvensters bevat een tekening die de volledige gevelwand (strook van bebouwing) weergeeft. Bijlage 3 geeft de wandtekening voor de achtergevels van panden grenzend aan de parking aan Speelhoflaan en gelegen langs de bleekweide bij Cicindria weer en kan gebruikt worden bij de vergunningsaanvraag om de gekozen raamverdeling uit te tekenen
- verbod op garagepoorten; bestaande bij verbouwing te vervangen door geleed schrijnwerk.

2. Achterbouw

- beperking bouwdiepte (cfr. schema en figuur 44) in stroken met historische bebouwing tot 16 m (behoudens in panden waar het beheersplan dit verbiedt, zie hoger) / in stroken zonder historische bebouwing wordt het normale gabarit uit Truiense RUP's gevolgd, dit wil zeggen een bouwdiepte tot 18 m
- afbraak achterbouwen dieper dan respectievelijk 16 m en 18 m / wanneer een afzonderlijke woning, die bestaat op 01/01/2013, hoofdzakelijk in een degelijke achterbouw is gelegen, is er geen afbraakverplichting
- waar twee gabaritten voor nog op te richten achterbouwen op naast elkaar gelegen percelen elkaar potentieel zouden kunnen overlappen, bijvoorbeeld bij hoekpercelen, wordt op het betreffende ondiepe perceel een aangepaste achterbouw toegelaten (waarbij het gabarit wordt toegepast alsof de achtergevel van die achterbouw op de perceelsgrens ligt en dus het bredere deel van de achterbouw korter wordt of zelfs wegvalt)
- volume achterbouw ondergeschikt aan de hoofdbouw (zie figuur 42)
- de achterbouw dient aan te sluiten bij een reeds gerealiseerde achterbouw op een aanpalend perceel.
- geen bijkomende garages of parkeerplaatsen, op termijn afbraak bestaande losstaande garages

3. Aanleg en inrichting

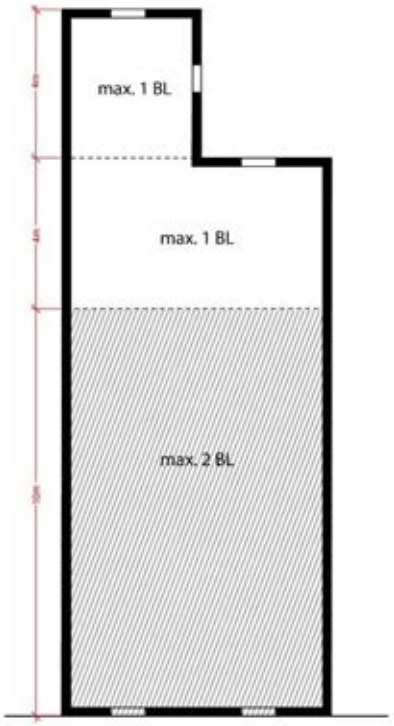
- tuinberging mogelijk in tuin, de oppervlakte wordt beperkt tot max. 10% van de oppervlakte van de tuinstrook / bij tuinen grenzend aan een publiek toegankelijke open ruimte wordt de tuinberging geïntegreerd in het hoofdvolume of wordt de tuinberging (hout, plat dak, max. 6 m² - hoogte max. 2,30 m aan kant Speelhof, 2,50 m aan kant parking Speelhoflaan) ingeplant op max. 2 m van de achterste perceelsgrens / alleen plat of lichthellend dak
- voortuinen: groene aanleg met maximale verhardingscoëfficiënt en met op de rooilijn een uniforme lage haag en geen muurtjes. Parkeren in de voortuin verboden.



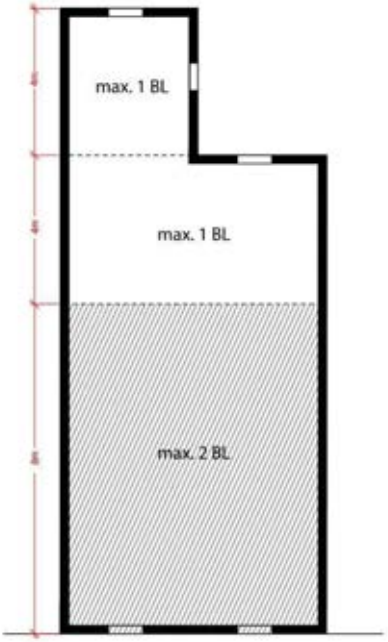
Figuur 43 opties dakvlakvensters

Bovenstaande regels gelden evenzeer voor beschermde monumenten, maar kunnen door Onroerend Erfgoed verstrengd, uitgebreid of versoepeld worden naargelang de specifieke situatie en de aard van het monument.

Voor de bestaande panden die niet historisch waardevol zijn en voor nieuwbouwwoningen, in bouwstroken Begijnhof 14-17, 24-28, 31-36 en 37-38 waar zich geen historisch waardevolle panden bevinden, wordt het normale gabarit van Truiense RUP's toegelaten (zie bijgaande figuur). In de overige bouwstroken met historische bebouwing wordt voorgesteld het Truiense gabarit meer in overeenstemming te brengen met de historische gabarit en de hoofdbouw van niet historische en nieuwe panden te beperken tot 8 m.



Figuur 44 gabarit niet–historische waardevolle panden volgens Truiens gabarit



Figuur 45 gabarit niet-historisch waardevolle panden met hoofdbouw max. 8 m

Bijgaande kaart geeft in het blauw de hierboven beschreven gabaritregels voor bestaande niet-historische panden en nieuwbouwwoningen in het Begijnhof weer in relatie tot de bestaande al dan niet vergunde bebouwing.

Figuur 46 simulatie bestaande historische panden, niet historisch waardevolle panden en invulling lege percelen met toepassing van gabaritregels - in relatie tot bestaande situatie

Zowel bij de historische waardevolle panden als bij de andere zal het RUP, net als in de andere Truiense RUP's, ook regels voorzien voor de overgangen achteraan tussen hoofdbouwen van verschillende diepten.

Gelet op de specifieke gedetailleerde bebouwingsregels in het Begijnhof wordt in dit deel van het RUP de normale bescherming van waardevolle panden niet toegepast.

10.4.4. Inrichtingsregels openbaar domein

1. verlichting

De armaturen van verlichting op het openbaar domein moet voorgelegd worden aan Onroerend Erfgoed. De voorkeur gaat uit naar een uniform armatuur op de gevel met goed weggewerkte leidingen. Aan en rond de kerk kan gewerkt worden met eenzelfde armatuur op lage paal (4 à 4,5 m).

2. afwerking randen met publiek toegankelijke ruimten

Een haag, begeleid door bv. leibomen voor een verdere afscherming, aan de achterzijde van de bebouwing aan de parking Speelhoflaan en Speelhof zet het besloten karakter van het Begijnhof in de verf. De haag wordt collectief aangeplant en onderhouden, wat een beter algemeen beeld geeft, dan bij het overlaten van de aanplant en het onderhoud aan de afzonderlijke eigenaars. De hoogte van de haag aan de kant van het Speelhof wordt vastgelegd op 2,30 m, zodat tuinbergingen niet zichtbaar zijn. De hoogte van de haag aan de parking Speelhoflaan kan door het bestaande hoogteverschil beperkt worden tot 2 m.
De parking krijgt aan rand met Speelhoflaan een tweede haag van vergelijkbare hoogte die de beslotenheid van het Begijnhof accentueert. Ook aan 't Meiland in Schurhoven kan dit het geval zijn. Ter hoogte van de toegang tot de parking(s) kan deze haag voor een goede zichtbaarheid lager zijn.

3. bleekweide

Historisch gezien was de brede gordel tussen de bebouwing en de buitenmuren van het Begijnhof ingericht als bleekweide en boomgaard. Het is zinvol deze hoogstamboomgaard met fruitbomen opnieuw aan te leggen, weliswaar met een lage dichtheid (wildverband) aan bomen zodat de functie van bleekweide eveneens inpasbaar is.

4. geheel Begijnhof - pastorij

Het geheel pastorij - Begijnhof wordt geaccentueerd in de inrichting van Schurhoven door de aanleg van een plateau. Dit plateau start ter hoogte van de toegang tot het Begijnhof langs de Infirmerie en eindigt aan de nieuwe verbinding naar het Begijnhof langs de 20ste eeuwse villa. Ook aangepast materiaalgebruik en verlichting, cfr. deze in het Begijnhof, kunnen hier de beoogde eenheid mee accentueren.

5. bewonersparking

De bestaande parking langs Speelhoflaan wordt omgevormd tot een kleinere parking (enkele tientallen plaatsen), louter voor het Begijnhof en in hoofdzaak voor de bewoners ervan. Bezoekers vinden in de regel een plek op de Veemarktparking.

De verharding wordt ingeperkt en krijgt rondom een bleekweide-aanleg.
De toegang voor wagens tot deze parking voor het Begijnhof wordt meer centraal gelegd en verschoven ten opzichte van Cicindria (en het hoofdfietsroutepad).
Bij de herontwikkeling van Meiland wordt op deze site een tweede bewonersparking voor de Begijnhofbewoners ingebouwd.

6. fietsenstallingen

Gezien op termijn garages verdwijnen, kan er een grotere nood aan fietsenstallingen op het openbaar domein ontstaan. Fietsenstallingen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de woning voorzien (50 m is maximale afstand voor langparkeren). Om deze norm te kunnen realiseren worden stallingen geïntegreerd in het openbaar domein en in de projectzones ‘Festraets’ en ‘Godshuis’.

Figuur 47 locaties fietsenstallingen, met aanduiding bereik 50 m

7. verbinding naar Meiland

De nieuwe toekomstige autotoegang vanuit Meiland, die ter hoogte van de waterput aantakt op het Begijnhofplein, krijgt eenzelfde soort aanleg als de overige straten in het Begijnhof, met hoogwaardige materialen en gericht op een gemengd gebruik en het verblijfskarakter van de buurt. Dit is ook het geval in het bestaande en minstens voor zacht verkeer te behouden verbindingsstraatje.

10.4.5. Inrichtingsregels hoek Speelhoflaan - Schurhoven

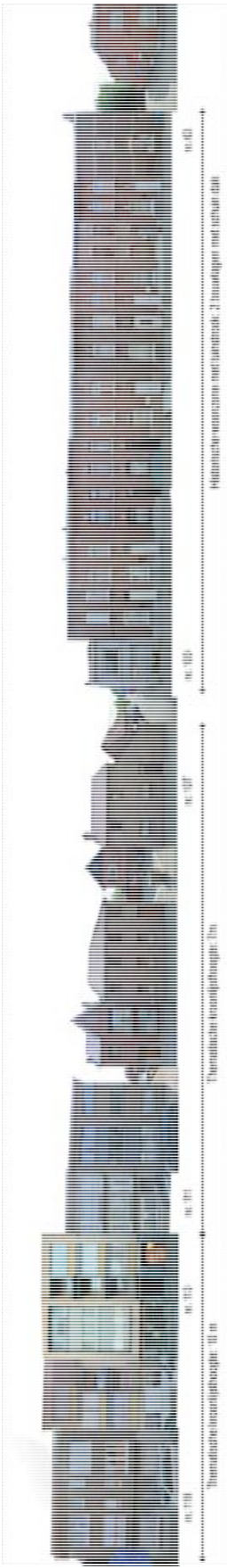
De hoek van Speelhoflaan en Schurhoven bevat thans bewoonde panden en verkommerde constructies; voor de herontwikkeling die al langere tijd in voorbereiding is, wordt ze gevat in een woonprojectzone. Gelet op de ligging binnen de historische grens van het Begijnhof en op de hoek waar men komende van de binnenstad het eerst het Begijnhof opmerkt, is hier een aantrekkelijke architectuur die past bij deze van Het Begijnhof aangewezen. Volgende principes zijn hier van belang :

- een volume dat niet te hoog is (twee bouwlagen, evt. een accent van drie)
- gevels in gevelbaksteen die een goede gevelwand aan beide straten vormen
- vertikale geleding
- schuine daken.

10.5. Gevelwand Schurhoven

De zuidoostelijke gevelwand aan Schurhoven krijgt tussen nr. 63 en nr. 116 een woonbestemming. Om de thematische kroonlijsthoogte vast te leggen is de bestaande bebouwing in een collage samengebracht (zie volgende figuur).

De bestaande bebouwing telt in het noordelijk deel van de strook met aaneengesloten bebouwing (nr. 119 tot en met nr. 113) 3 en 4 bouwlagen. Een thematische kroonlijsthoogte van 10 m is hier verantwoordbaar gezien (nagenoeg volledig) voldaan wordt aan de harmonieregels die in Sint-Truiden worden gehanteerd (zie bijlage 2 van de voorschriften). De straatbreedte bedraagt op dit punt 11 m, de toelaatbare tolerantie +2 (= maximaal 12 m hoogte). Bovendien bevindt de bebouwing in dit straatdeel zich niet echt tegenover waardevolle panden en is het weinig realistisch dat het appartementsgebouw met 4 bouwlagen in de toekomst zal worden verlaagd naar 3 bouwlagen.
In het centrale deel (nr. 111 tot en met nr. 107) is de bebouwing lager en wordt een thematische kroonlijsthoogte van 7 m gehanteerd.
Het zuidelijk deel van de strook met aaneengesloten woningen (nr. 103 tot en met nr. 63) sluit historisch aan bij het begijnhof en krijgt bijgevolg een zelfde maximale bouwhoogte als de panden in het begijnhof, nl. 2 bouwlagen met een schuin dak.



Figuur 48 collage zuidwestelijke gevelwand Schurhoven

10.6. Verblijfsrecreatie Melveren

10.6.1. Bestaande toestand

Het terrein van de voetbalclub aan Melveren-Centrum, waarvoor de deelzone recreatief gebied r10 Melveren in het RUP zonevreemde recreatie werd opgenomen, wordt niet langer gebruikt.

Het voetbalveld is achterin gelegen ten opzichte van de straat en wordt ontsloten via een weg langs de spoorweg. De kantine een kleedkamers bevinden zich tussen het voetbalveld en de spoorweg. Aan de straatzijde wordt het perceel gebruikt als akker.

Figuur 49 zicht vanaf Melveren-centrum, weg langs de spoorweg

Figuur 50 zicht naar Parochiaal centrum

Figuur 51 Melveren-Centrum, zicht vanuit het noordwesten

Figuur 52 zicht op voetbalveld, achterin gelegen ten opzichte van de straat

10.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Het is de wens van het gemeentebestuur de kampeerwagens die momenteel hun plaats vinden op de parking van de Veemarkt te herlokaliseren naar dit voormalig voetbalterrein. Deze locatie is, door de nieuw te realiseren en op te waarderen verbinding langs de spoorweg en doorheen het Speelhof (groene schakel), voor voetgangers en fietsers op korte afstand van de stad gelegen.

Slechts een beperkt deel van het terrein, aansluitend bij de straat, wordt aangelegd voor permanent gebruik. De toegang is aan de noordzijde van het terrein gelegen, verder van de spoorwegbrug. In het bloesemseizoen zal een groter deel van het perceel gebruikt worden, maar nog steeds een kleinere oppervlakte dan in het RUP zonevreemde recreatie was opgenomen. Een aantal zones worden met dit RUP herbestemd naar parkgebied. Voor het overgrote deel wordt de bestemming ‘dagrecreatie’ uitgebreid naar ‘dag- en verblijfsrecreatie’. In het gedeelte van deze zone aansluitend bij Melveren-dorp (en de ingerichte strook voor kampeerwagens aldaar) is ook de inplanting van een kleinschalige stadscamping (camping/glamping) zinvol (o.m. voor gedeeld gebruik van infrastructuur).

11. Mobiliteitstoets

Er kan van uitgegaan worden dat voor dit RUP, met het licht verruimde programma sinds voorontwerp 5, een eenvoudige mobiliteitstoets niet zal volstaan. Het RUP overstijgt de grenswaarden waarboven de opmaak van een Mober volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 verplicht wordt, net. Het voorziet meer dan 250 bijkomende woningen, namelijk maximaal 305, en het herschikken van de bestaande collectieve parkeergelegenheid met behoud van het aantal plaatsen. Navolgende mobiliteitstoets geeft de belangrijkste aspecten, effecten en mogelijk te nemen bijsturingen weer. Parallel aan de afronding van de plan-MERscreening wordt een mober uitgewerkt.

11.1. Inleiding

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Speelhof - Begijnhof - Veemarkt bevat twee nieuwe zones voor bijkomend wonen, als onderdeel van de ontwikkeling van de site Veemarkt: maximum 160 woningen op de Slachthuissite en max. 80 woningen aan het nieuwe parkeergebouw aan Sint-Janstraat. Op de site 't Meiland zal de omzetting van de huidige woonzorgfunctie naar een woonbestemming een beperkte verschuiving in de verkeersgeneratie met zich meebrengen. 65 bijkomende woningen op deze site worden samen met het verdwijnen van de 100 rustoordkamers in rekening gebracht. De overige projectzones voor wonen, onder andere de zones in het begijnhof, laten een alternatieve ruimtelijke configuratie toe zonder een groot aantal bijkomende woningen (en bijkomend verkeer) te genereren. Ook de verkeersgeneratie van de nieuwe sporthal en van het personeel van het regionaal ziekenhuis, beide net buiten het plangebied op de site Veemarkt, een eventuele recreatieve functie gekoppeld aan het nieuwe parkeergebouw, het woonzorgcentrum en reservezone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Diestersteenweg en het gebruik van de Veemarkthal voor evenementen zijn relevant voor deze mobiliteitstoets.

11.2. Bereikbaarheidsprofiel

De stad Sint Truiden beschikt over een unimodaal stadsmodel dat alle autoverkeer modelleert. Dit model is enige tijd geleden geactualiseerd; deze geactualiseerde versie wordt gehanteerd.
Het model BASIS 2007 geeft de actuele situatie (eind 2009) weer. Het model BASIS 2007+ simuleert de situatie in 2015 / 2020 met inrekening van alle voorziene (woon)projecten op het gemeentelijk grondgebied buiten het plangebied van dit RUP. Voor de referentiesituatie zijn dan ook de cijfers gebruikt die geleverd worden door dit model. Het is een avondspitsmodel.

Het stadsmodel geeft de worst case situatie voor het autoverkeer. Door aanleg van fietspaden, overdekte fietsenstallingen, goed aanbod van openbaar vervoer en dergelijk kan een modal shift ten voordele van meer duurzame modi worden bekomen.

Het mobiliteitsplan van de gemeente is eind 2014 herzien (zie 5.9.).

11.2.1. Bereikbaarheid voor voetgangers

Op Diestersteenweg (noordzijde kruising Speelhoflaan) en Speelhoflaan na hebben alle straten in het plangebied voetpaden. Op korte termijn wordt een voetpad gerealiseerd aan de oostzijde van Diestersteenweg tussen Speelhoflaan tot aan de oude Spoorwegberm. Op Speelhoflaan wordt het vrij liggend en verhoogd fietspad ook gebruikt door voetgangers, wat conflicten geeft. Speelhoflaan is ook moeilijk oversteekbaar door het drukke autoverkeer. Schurhoven is voorzien

van een aanliggend en verhoogd fiets- en voetpad. In het Speelhof en op de site van de Veemarkt zijn doorsteken en paden aanwezig die kortere, volledig conflictvrije verbindingen voor zachte modi geven.

11.2.2. Bereikbaarheid voor fietsers

Het fietsen kan volledig onafhankelijk van het mechanisch verkeer gebeuren. De wegen met een hoge verkeersbelasting – Diestersteenweg, Speelhoflaan en Schurhoven – kunnen ontzien worden door parallelle verbindingen in het parkgebied Speelhof en de site Veemarkt. Op de site van de Veemarkt is een doorsteek voor fietsers voorzien die een makkelijke verbinding met de binnenstad mogelijk maakt.

11.2.3. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Het plangebied is vooral op zijn randen met het openbaar vervoer bediend. Vanaf Speelhoflaan / Schurhoven (richting Melveren) (lijnen 21a en S1) en Diestersteenweg (lijnen 105 en 30) wordt het plangebied ontsloten richting station en binnenstad.

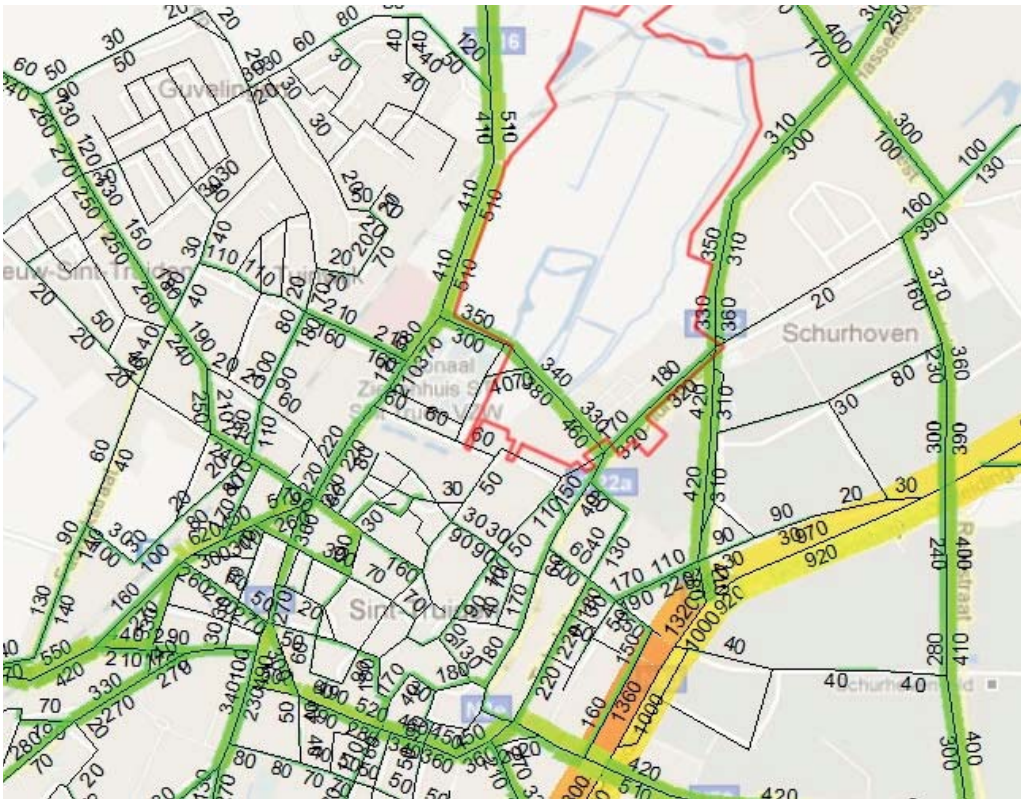
11.2.4. Bereikbaarheid met de wagen

Structurerende wegen in het plangebied zijn N716 (Diestersteenweg) en Schurhoven als wegen van bovenlokaal belang en Speelhoflaan als weg van lokaal (stedelijk) belang en als onderdeel van de binnenstadsboulevard.

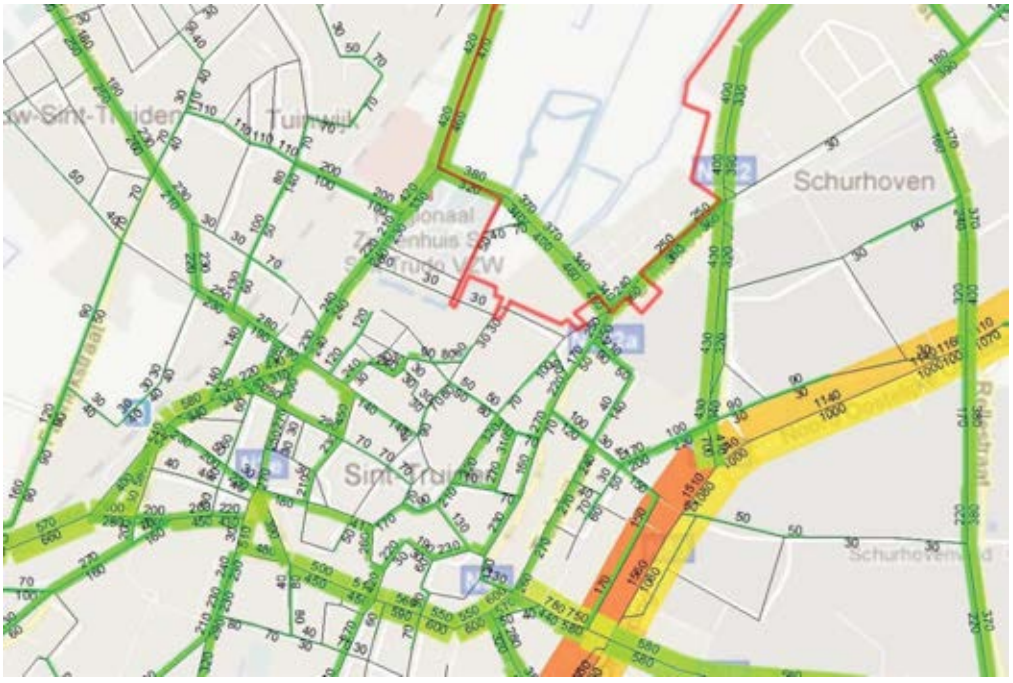
In het kader van de herziening van het mobiliteitsplan is de toekomstige ontwikkeling van een parkeerroute met enkelrichting in tegenwijzerzin een centraal element dat stapsgewijze en via tussentijdse evaluaties wordt uitgevoerd. Speelhoflaan maakt deel uit van deze parkeerroute (zie ook punt 5.8).

Onderstaande figuren geven de verkeersbelasting van de belangrijkste straten en wegen tijdens de avondspits, respectievelijk in de actuele situatie (BASIS 2007), de situatie na toepassing van de verschillende woonprojecten elders over de stad verspreid (referentie 2007+) en de verschillen tussen beide situaties weer.

Het plangebied is aangeduid in het rood. De overwegend groene kleuren geven in de eerste twee figuren aan dat er zich thans naar intensiteiten weinig problemen voor autoverkeer in het plangebied en haar omgeving stellen. Speelhoflaan verwerkt in de huidige situatie 300 tot 460 wagens per spitsuur en per rijrichting. Diestersteenweg en Schurhoven hebben een groter verschil tussen het aantal in en uit de stad rijdende wagens tijdens een avondspitsuur. Diestersteenweg telt 410 wagens inrijdend en 510 uitrijdend en Schurhoven 180 inrijdend en 320 uitrijdend. Ook in de toekomstige situatie met de gerealiseerde woonprojecten veroorzaken de intensiteiten (320 tot 460 pae / uur in de avondspits) geen problemen voor de leefbaarheid van Speelhoflaan. Hetzelfde geldt voor Diestersteenweg (420 tot 470 pae / uur) en Schurhoven (250-360 pae / uur).



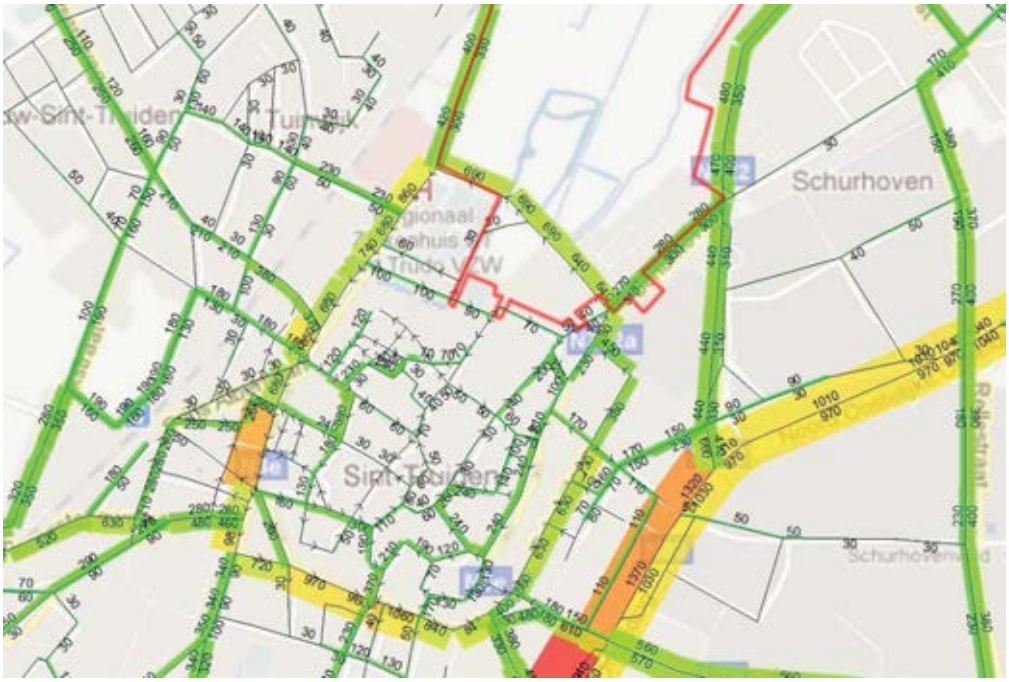
Figuur 53 intensiteitenplot BASIS 2007



Figuur 54 intensiteitenplot referentie 2007+

Op termijn, na realisatie van de parkeerroute, nemen de intensiteiten op de ene resterende rijrichting van Speelhoflaan beduidend toe (naar 640 tot 690 wagens tijdens een spitsuur), maar globaal nemen ze licht af. Volgende figuur geeft deze situatie, met inbegrip van de gerealiseerde

projecten, weer. De intensiteiten op Diestersteenweg en Schurhoven tonen slechts kleine verschuivingen ten opzichte van de situatie zonder parkeerroute.



Figuur 55 intensiteitenplot referentie 2007+Proute

11.3. Mobiliteitsprofiel

11.3.1. Andere modi dan autoverkeer

Voetgangers, fietsers en openbaar vervoer gebruikers vormen een belangrijk deel van alle verkeer gegenereerd in het plangebied van dit RUP, met zijn woningen, gemeenschaps-voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Door de aanwezigheid van voldoende infrastructuur en aanbod, zullen er voor deze modi geen problemen ontstaan. Meer nog, de voetgangers- en fietsverbindingen door en langs het Speelhof en over de Veemarkt (onder andere de groene schakel) zullen de aantrekkelijkheid voor deze modi mogelijk aanscherpen. Ook de verschillende gemeenschapsfuncties kunnen duurzame verplaatsingen bijkomend stimuleren door hierover actief te informeren en voldoende fietsenstallingen te voorzien.

11.3.2. Autoverkeer

Bovenop de projecten die reeds in het stadsmodel zitten (Basis 2007+), maakt het RUP nog een aantal andere ontwikkelingen mogelijk. De mobiliteitseffecten ervan worden in dit subhoofdstuk behandeld.

180 bijkomende woningen op de Veemarkt-site (incl. mogelijke woningen in parkeergebouw), zoals voorzien in het eerdere voorontwerp 4, genereren tijdens de avondspits 20

herkomstverplaatsingen en 60 bestemmingsverplaatsingen [6]. Met het sinds voorontwerp 5 licht verruimde programma van max. 240 bijkomende woningen op deze site komt deze verkeersgeneratie in de avondspits op 27 herkomst- en 80 bestemmingsverplaatsingen.

Het woonprogramma op de Meiland site (bv. ca. 47 grondgebonden woningen en 17 appartementen) genereert ca. 8 herkomstverplaatsingen en 22 bestemmingsverplaatsingen tijdens een avondspits. Evenwel komen hier de verplaatsingen voor het huidige woonzorgcentrum dan te vervallen, waardoor per saldo het aantal herkomst- en bestemmingsverplaatsingen ten opzichte van de basissituatie (waarin deze zijn ingerekend) zal dalen i.p.v. toenemen.

Parking veemarkt zal de Begijnhofparking en Veemarkt bundelen en telt maximaal 600pp. Voor deze reorganisatie van collectieve parkeerplaatsen wordt geen bijkomende verkeersgeneratie in rekening gebracht.
Deze collectieve parkeerplaatsen ontsluiten via Sint-Jansstraat naar Speelhoflaan. Met de invoering van de parkeerroute is het opportuun de in- en uitrit van Speelhoflaan naar Sint-Jansstraat te verplaatsen zodat het in- en uitrijden van de parking het doorgaand verkeer op de parkeerroute niet hindert.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie tijdens een avondspitsuur (17u-18u) wordt geen rekening gehouden met het gebruik van de veemarkthal voor evenementen. Op uitzonderingen na, zullen dit soort activiteiten in de hal namelijk ’s avonds of tijdens het weekend plaats vinden, buiten de spits. Bij de organisatie van grootschalige evenementen is het noodzakelijk dat een evenementgebonden mobiliteitsplan wordt opgemaakt waarbij bewust wordt ingezet op duurzame modi om deze centrumlocatie te bereiken. Op die manier blijft de overlast door gemotoriseerd verkeer ook tijdens evenementen beperkt.

Voor het woonzorgcentrum aan Diestersteenweg, met 150 bedden, worden 31 herkomstverplaatsingen en 25 bestemmingsverplaatsingen in rekening gebracht. Voor de reservezone voor gemeenschapsvoorzieningen, eveneens aan Diestersteenweg, wordt rekening gehouden met 92 herkomstverplaatsingen en 43 bestemmingsverplaatsingen.

De sporthal, net buiten het plangebied gelegen, maar door haar nabijheid eveneens van belang bij het evalueren van het mobiliteitsprofiel, genereert volgens de mini-Mober, die werd opgemaakt voor deze nieuwe functie (6 april 2012), 101 inkomende en evenveel uitgaande bewegingen.

Ten opzichte van de referentiesituatie 2007+ stijgt, door deze geplande ontwikkelingen, de intensiteit van het verkeer langs Speelhoflaan, van west naar oost, aan het kruispunt met Diestersteenweg van 320 naar 420 pae en aan de aansluiting met Schurhoven van 460 naar 580 pae. In de oost west richting is de toename beperkt tot maximaal 60 pae: van 340 naar 400 pae (ter hoogte van kruispunt met Schurhoven). Navolgende intensiteitenplot geeft dit weer. Deze cijfers zijn uiterste maxima.
Het licht verruimde programma in dit voorontwerp 5 geeft kleine wijzigingen van enkele tientallen verplaatsingen (maximum 35 herkomst- en bestemmingsverplaatsingen samen) aan de eerder doorgerekende totalen. De kleine verschuivingen in verkeersintensiteiten die hier het gevolg van zijn vallen volgens de beheerder van het stadsmodel (Mint nv) binnen de foutenmarge van dat model; de intensiteitenschema’s zijn daarom niet opnieuw doorgerekend.

[6] Cfr. doorrekening voor dit RUP door MINT, juli 2013, net als de overige herkomst- en bestemmingsgegevens in dit sub-hoofdstuk.

Tot slot is recent, in dit ontwerp-RUP, ook de mogelijkheid opgenomen om in het parkeergebouw aan Sint-Jansstraat ook ca. 150 bijkomende parkeerplaatsen op te nemen voor personeelsleden van gemeenschapsvoorzieningen in de directe omgeving. In het bijzonder wordt hier gedacht aan het personeel van het regionaal ziekenhuis dat in de toekomst mogelijk niet langer aan Rummenweg maar hier zou parkeren. Bij ploegenwisselingen heeft het ziekenhuispersoneel tijdelijk meer plaatsen nodig (in ordegrootte van cfr. de te verwachten bewegingen, zie volgende paragraaf), maar aangenomen wordt dat die pieken in een flexibel beheerssysteem van het parkeergebouw kunnen worden opgevangen. In theorie kunnen de huidige parkeerplaatsen aan Rummenweg in deze mobiliteitstoets in mindering worden genomen van het gehele druktebeeld in deze omgeving, maar voorzichtigheidshalve is dit in deze mobiliteitstoets niet gebeurd.
Voor de verkeersgeneratie vanwege het personeel van het regionaal ziekenhuis (gerekend aan de 150 voorziene parkeerplaatsen / wagens, in volcontinudienst, dus met atypische werkuren) is een specifieke inschatting gebeurd :

- gelet op de atypische uren een groter wagengebruik dan gemiddeld voor het werkmotief (volgens de bijlage van het vademecum in Hasselt-Genk 65 % autobestuurders en 8 % autopassagiers), dus aanname 70 % autobestuurders en 85 % bij de nachtshift
- spreiding in meerdere ploegen met in afnemende grootte de dagploeg (40 %), de vroege en late ploegen (elk 25 %) en de nachtploeg (10 %)
- tijdens het avondspitsuur 17 tot 18 uur: vertrek van de volledige dagploeg en aankomst van de volledige nachtploeg, hetgeen allicht een overschatting is.

Dit geeft een bestemmingsautoverkeer van 13 (150 x 0,1 x 0,85) en een herkomstautoverkeer van 42 (150 x 0,4 x 0,7).
Ook deze lichte verruiming van het programma geeft dus kleine wijzigingen van enkele tientallen verplaatsingen (maximum 55 herkomst- en bestemmingsverplaatsingen samen) aan de eerder doorgerekende totalen en kunnen op dezelfde manier als voorgaande worden behandeld.

De maximale belasting voor een stedelijke hoofdstraat vanuit het oogpunt leefbaarheid bedraagt 1.200 pae[7]. Speelhoflaan, ook met beide voornoemde programmaverruimingen, blijft hier ruim onder. Het verkeer stijgt er wel met 30% ten opzichte van de huidige situatie.
Het verkeer op Speelhoflaan en Diestersteenweg neemt gemiddeld met slechts 15% toe, met uitzondering van de uitgaande richting van Schurhoven waar het verkeer toeneemt met 25% (van 360 naar 450 pae).
Op grotere afstand zijn kleine verkeerstoenamen te zien op Tiensesteenweg (vanuit Tienen), Gorsemweg (vanuit Nieuw-Sint-Truiden) en N80 (vanuit Hasselt) en een kleine afname op N80 en N3 tussen N79 en de rotonde aan Stayen. De oorzaak van deze toename is een verschuiving in route tussen het oosten (N79 Tongersesteenweg) en het noordwesten (Runkelen-dorp), waarvan de oorzaak buiten het RUP ligt.

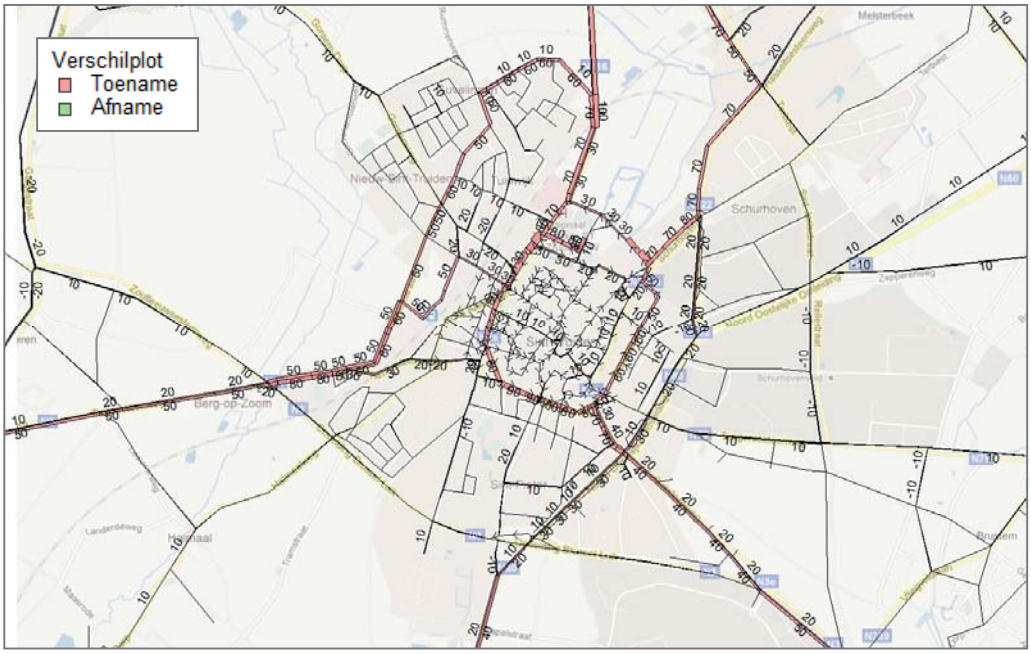
[7] Een stedelijke hoofdstraat impliceert een inrichting van 2 x 1 rijstrook met scheiding van verkeersdeelnemers. Voor Speelhoflaan gebeurt dit door de keuze voor een éénrichtingsstraat en een afzonderlijke fietsring in het scenario van de parkeerring. Op lokale verbindingswegen, waar de verkeersdeelnemers in tegenstelling tot de stedelijke hoofdstraten, wel worden gemengd, daalt de capaciteitsgrens naar 650 pae. Andere capaciteitsgrenzen vanuit het oogpunt leefbaarheid zijn 250 pae voor een woonstraat en 400 pae voor een wijkverzamelweg

Figuur 56 intensiteitenplot referentie 2007+ plus de ontwikkelingen in en rond het RUP

Op termijn, wanneer de parkeerroute stapsgewijze en via tussentijdse evaluaties wordt ingevoerd, zal het aantal bijkomende wagens van de ontwikkelingen op de site Veemarkt en rond het Speelhof even groot zijn, maar zal, in verhouding tot de andere verkeersstroom in Speelhoflaan, verhoudingsgewijs voor een kleinere toename zorgen. Navolgende figuur geeft de intensiteiten op dat moment in de straat weer (720 à 780 pae). Vanuit het oogpunt leefbaarheid wordt de capaciteit van Speelhoflaan, ook met beide voornoemde programmaverruimingen, niet overschreden.

Figuur 57 intensiteitenplot referentie 2007+ P-route plus de ontwikkelingen in en rond het RUP

Navolgende verschillenplot geeft de verschillen in intensiteiten weer tussen de invoering van de parkeerroute met en zonder de ontwikkelingen die het RUP bijkomend toelaat (evolutie tussen figuren 55 en 57). Hieruit blijkt aan het knooppunt van Schurhoven met N722 Hasseltsesteenweg wel een toename (met ca. 70 pae), maar stadinwaarts en dus met beperkte invloed op de kruispuntafwikkeling.



Figuur 58 verschilplot referentie 2007+ P-route met en zonder de ontwikkelingen in en rond het RUP

11.3.3. Parkeerbehoefte

In Sint-Truiden wordt een parkeernorm voor wonen van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit aantal komt in grootte-orde overeen met het actuele wagenbezit in het Truiense stadscentrum (0,9 wagens per huishouden) [8]. Dit wil zeggen dat voor het woonprogramma op de Veemarktsite ca. 225 (240) parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op 't Meiland wordt bovenop de ca. 65 parkeerplaatsen voor de woonontwikkeling minimum 30 parkeerplaatsen voor het Begijnhof voorzien. De overige parkeerplaatsen voor het Begijnhof kunnen terecht op de parking aan Speelhoflaan die op termijn, na realisatie van het parkeergebouw, beperkt wordt in oppervlakte (50-70 parkeerplaatsen). Bezoekers van het Begijnhof kunnen hoofdzakelijk terecht op de parking Veemarkt.

De collectieve parking Veemarkt behoudt haar huidige capaciteit van 600 parkeerplaatsen. Een capaciteit van 500 parkeerplaatsen is voldoende voor het huidige langparkeren en de bezoekers van de sporthal. Enkel op zaterdagvoormiddag kan er een probleem ontstaan, indien de functie rommelmarkt op deze locatie zou blijven bestaan.

[8] Lokale mobiliteitsstatistieken, 2011 en 2013. Hieruit blijkt een gemiddelde graad van autobezit voor heel Sint-Truiden van 1,15 wagens per huishouden en in het stadscentrum (binnenstad en stationskwartier) van 0,9. Voor het plangebied, dat net als stationskwartier een kenstadswijk is, kan aangenomen worden dat dit in eenzelfde ordegrootte ligt.

Het ontwerp-RUP laat hier de uitbouw van max. 150 projectgebonden parkeerplaatsen voor het personeel van gemeenschapsvoorzieningen uit de directe omgeving aanvullend toe.

In totaal voorziet het ontwerp-RUP bijkomende projectgebonden parkings (voor de woon-ontwikkelingen en gemeenschapsvoorzieningen), maar op termijn **minder publieke parkeermogelijkheden** dan er thans in het gebied aanwezig zijn. Immers, het nieuwe parkeergebouw bevat max. 600 plaatsen en de hoofdzakelijke bewonersparking aan het Begijnhof op termijn max. 70; deze vervangen de 430 actueel aanwezige parkeerplaatsen op de Veemarkt en de 120 actuele parkeerplaatsen op de Begijnhofparking. Door het verplaatsen van het (bewoners)parkeren uit het Begijnhof naar de Begijnhofparking verdwijnen hier ca. 60 publiek plaatsen. En van de ca. 600 parkeerplaatsen in het parkeergebouw zijn er ca. 80 (op een gewone werkdag) à 130 (op een wedstrijddag) nodig voor de sporthalbezoekers [9]. Het aantal effectief beschikbare publieke parkeerplaatsen daalt dus van 430 + 120 +60 = 610 naar 600 + 70 -80 à 10 = 540 à 590. Hiermee volgt de ontwikkeling van het gebied het stand-still-principe uit het goedgekeurd mobiliteitsplan.

11.4. Effecten

Voor zover thans inschatbaar, geven zelfs de maximale ontwikkelingen die het RUP toelaat / aanmoedigt **geen significant negatieve effecten**. Gezien de verkeersgeneratie en het voorziene aantal parkeerplaatsen, die mogelijk zijn bij realisatie van het RUP, net boven de grenswaarden voor het al dan niet opmaken van een Mober liggen, en om de impact van de ontwikkelingen binnen het RUP beter te kunnen inschatten, is aan de opmaak van dit RUP een mober gekoppeld. Deze mober brengt de ontwikkelingen en verschuivingen die het RUP mogelijk maakt mee in beeld, alsook de buiten dit RUP aangezette uitbouw van de nieuwe sporthal op de Veemarktsite en de verschuiving van de personeelsparking van het regionaal ziekenhuis. De mober is parallel aan de afronding van de MERscreeningsronde opgemaakt in functie van de plenaire vergadering.

Hoewel Speelhoflaan, Diestersteenweg en Schurhoven erdoor een zekere toename van de verkeersdruk kennen (Speelhoflaan en Diestersteenweg: + 30 %; Schurhoven: 15%), blijft dit in de huidige verkeersafwikkeling beduidend onder de capaciteitsgrens vanuit het oogpunt verkeersleefbaarheid. Door het voorzien van bijkomende en het optimaliseren van de bestaande fiets- en wandelroutes in het Speelhof en op de site Veemarkt worden deze modi aantrekkelijker.

Op termijn, wanneer de parkeerroute wordt ingevoerd en de inrichting en rijrichting van Speelhoflaan wijzigt, zal de capaciteitsgrens vanuit het oogpunt leefbaarheid in Speelhoflaan nog steeds niet overschreden worden.

Wel verdienen een aantal potentiële knelpunten de nodige aandacht bij de eerstkomende en finale inrichting.

Door de toename van de intensiteiten op Speelhoflaan is het mogelijk dat de uitrijdende wagens van de parking Veemarkt, met in- en uitrijden via Sint-Jansstraat, (te) lang zullen moeten wachten alvorens zij zich in de verkeersstroom van Speelhoflaan kunnen invoegen. Vanuit het oogpunt van veiligheid (te snel tussenschietende wagens) kan dit mogelijk problemen geven. Dit is een aandachtspunt voor de herinrichting van Speelhoflaan bij invoering van de parkeerroute.

[9] Zie Mint nv, Mini-mober sporthal Veemarkt Sint-Truiden, april 2012.

Bij de invoering van de parkeerroute, of eerder al, wordt best ook de situatie van de fiets- en voetpaden op Speelhoflaan aangepast en bijv. door scheiding veiliger gemaakt. Op het openbaar domein en op aanleunende stadsgronden is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Ter hoogte van het Begijnhof kruist de geplande parkeerroute de bovenlokale fietsroute (groene schakel) en ter hoogte van de parking Veemarkt komt een oversteekzone voor voetgangers naar het Speelhof. Door de invoering van eenrichtingsverkeer zal de oversteekbaarheid toenemen, toch zal er bij de herinrichting van het openbaar domein extra aandacht aan moeten worden besteed. De kruisingen krijgen best een aanduiding waardoor duidelijk wordt dat voetgangers en fietsers op deze twee punten de openbare weg kruisen; op deze plaatsen komt er best een onderbreking in de parkeerstroken voor betere zichtbaarheid. De rijweg(en) en busbaan worden er best opgesplitst zodat telkens maar één rijstrook dient overgestoken. En, conform de principes in het herziene mobiliteitsplan, krijgt de kruising van de groene schakel / bovenlokale fietsroute, op een nader uit werken wijze, voorrang op het gemobiliseerd verkeer van Speelhoflaan.

Alhoewel dit ontwerp-RUP een licht verruimd programma in het gebied toelaat, wijzigt de te verwachten toekomstige mobiliteitssituatie in het gebied en zijn omgeving hiervoor nauwelijks. Zoals bovenstaand aangegeven, blijven de eerdere conclusies zoals weergeven in voorontwerp 4 en in het verzoek tot raadpleging voor de adviesronde van de plan-MERscreening dus geldig.

11.5. Sensitiviteitstoets

In de sensitiviteitstoets is het de bedoeling om na te gaan welke effecten de aannames, met betrekking tot het hier voorgestelde activiteitenprogramma, hebben op het eindresultaat. Bepaalde parameters kunnen immers variëren, waardoor ook het eindresultaat zal afwijken van de berekende waarde.
Door de combinatie van verschillende functies waarbij de spitsperiodes niet allemaal gelijktijdig vallen, zal de impact van de verschillende projecten meevallen. Tijdens weekdagen – wanneer het verkeer het drukst is in deze omgeving – zal de maatgevende activiteit de woonfunctie zijn. De aannames hiervoor zijn gebaseerd op goed gekende kencijfers en bronnen en gaan uit van een worst-case scenario. Tijdens weekenddagen en -avonden zal voornamelijk de recreatieve functie en voorzieningen verantwoordelijk zijn voor de productie en attractie maar vermits het overige verkeer in Sint-Truiden dan meevalt, zullen schommelingen in deze berekening geen effect heb op de conclusies van de verzadiging. De aannames ervoor zijn realistisch ingeschat en geëxpliciteerd.
Ook voor de gemeenschapsfunctie van het regionaal ziekenhuis is dit het geval; de druk hier ligt erg gespreid.
De toekomstige mobiliteitssituatie wordt sterk mee bepaald door de invoering van de parkeerroute; de principe-invoering daarvan volgens het herziene mobiliteitsplan kan in de stapsgewijze realisatie via tussentijdse evaluaties nog sterk evolueren.
Algemeen gesteld, kan er worden aangenomen dat parameters kunnen veranderen. Verder kunnen de veranderingen van de ene parameter versterkt of opgeheven worden door veranderingen in een andere parameter. Er kan worden besloten dat de geraamde productie en attractie + of – 10 à 15 % kan afwijken van de getoonde resultaten. Door de relatief geringe geraamde productie is deze schommeling echter te verwaarlozen.

11.6. Milderende maatregelen

11.6.1. Voor zachte weggebruikers en openbaar vervoer

De voorschriften en toelichtingsnota voorzien meerdere ingrepen voor een **zo conflictvrij mogelijke passage van de noordelijke groene schakel doorheen het plangebied** (verbod op auto-toegang op het stedelijk plein vanuit Abdijstraat, verbod van parkeren op het stedelijk plein en tijdelijkheid van parkeren onder de hal tot de komst van het parkeergebouw, nieuwe in- en uitgangen voor het parkeren vanaf Sint-Jansstraat zodat de oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers op Speelhoflaan (die ook ontdubbeld worden tot twee oversteekstappen) fors worden ontlast (ook door het beperken en verder weg schuiven van de toegang van de begijnhofparking), een in de regel afgescheiden systeem voor wandelaars en (snelle) fietsers in het park, …). Daarnaast wordt ook het **gebruik van zachte modi elders** in het plangebied gestimuleerd, bijv. door het schrappen van alle niet-plaatselijk autoverkeer in het Begijnhof, nieuwe zij-toegangen tot het park, nieuwe verbindingen tussen Begijnhof en park en doorheen de hele Veemarktsite.

Als bijkomende milderende maatregel is thans opgenomen dat **ook voorafgaand** aan de invoering van de parkeerroute het **oversteekpunt van Speelhoflaan** (minstens met ontdubbeling en het wegschuiven van de parkeerstroken) reeds gereorganiseerd wordt.
Ook kan het RUP stimuleren dat de **autotoegang tot de Veemarktparking ook reeds op korte termijn**, voor de invoering van de parkeerroute of de bouw van het parkeergebouw naar Sint-Jansstraat, verschuift om op die manier de kruising van Speelhoflaan voor zacht verkeer te vergemakkelijken.
Ook is best aan de bestemming van **stedelijk plein** een minimum aan te realiseren **fietsstalplaatsen** gekoppeld.

De voorziene maatregelen voor het **openbaar vervoer** volstaan bij de invoering van de parkeerroute (mits dit die volgens het concept wordt uitgewerkt en ingevoerd); er zijn dan **geen** bijkomende ingrepen nodig.

11.6.2. Voor autoverkeer

Zoals uit punt 11.3 blijkt, zijn weinig bijkomende maatregelen nodig om het autoverkeer in het plangebied ook op termijn, na de ontwikkelingen die het RUP toelaat, op een behoorlijke manier te laten verlopen. De **twee enige mogelijke zwakke punten** (zonder evenwel de kritische verzadigingsgrens te overschrijden) zijn de linksafslagbeweging vanuit Speelhoflaan naar Diestersteenweg na de invoering van de parkeerroute en de rechtdoorbeweging vanuit Schurhoven-zuid op het kruispunt met Speelhoflaan tot dan. Beide punten worden best **in een monitoring regelmatig opgevolgd** zodat voor eventuele problemen die zich zouden (regelmatig overschrijden van de verzadigingsgraad in de praktijk) een oplossing kan worden gezocht. Voor de gevoelige beweging aan Schurhoven is de invoering van de parkeerroute hiervoor de meest voor de hand liggende oplossing.
Ook de feitelijke bewegingen op het knooppunt Sint-Jansstraat – Speelhoflaan worden best in de monitoring opgevolgd.

Vermits, zo blijkt uit de analyse, de effecten op de straten en knooppunten in het plangebied, slechts in beperkte mate door de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zelf worden bepaald, maar veelal door wijzigende omstandigheden er buiten, heeft het **beperken van toegelaten bouwprogramma's in het RUP weinig tot geen zin**.

11.7. Besluit

De ontwikkelingen die in het RUP zijn voorzien / worden toegelaten, geven geen problemen voor het gemotoriseerde verkeer. Het RUP verbetert de situatie van de zachte weggebruikers. Mits enkele bijkomende ingrepen (in maar vooral buiten het RUP) kan deze verbetering al op korte termijn gebeuren: in het bijzonder een **snelle aanpak van de oversteek** van wandelaars en fietsers naar het park aan Speelhoflaan en de bijhorende **verplaatsing van de parkingtoegang naar Sint-Jansstraat** kunnen hier toe grote positieve effecten bieden.

12. Vertaling naar het RUP

Uit de voorgaande deelonderzoeken komt naar voor dat het RUP 'Speelhof - Begijnhof - Veemarkt' 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 feitelijke en juridische toestand.

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

12.1. Grafisch plan

kaart 28 schematisch grafisch plan

De schaal voor het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan betreft 1/2.000; van het Begijnhof bevat het een uitsnede op schaal 1/1.000. De basiskaart voor de opmaak van de plannen is het GRB-bestand van september 2013.

Een schematische weergave van het volledige grafisch plan is toegevoegd. De kleurcodes zijn niet dezelfde als op het grafisch plan, maar ze benutten de hoofdkleuren om de bestemmingszones op deze schematische voorstelling zo goed mogelijk van elkaar te kunnen onderscheiden.

12.2. Voorschriften: algemeen

De bestemmingscategorieën en bijhorende voorschriften evenals de inrichtingsvoorschriften zijn zeer specifiek, maar sluiten toch zoveel als mogelijk aan bij deze die in andere RUP's in Truiens stedelijk gebied zijn/worden toegepast. Het algemene systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantiemarges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, wordt waar nodig en mogelijk ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan doorgetrokken.

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 BPA Veemarkt en het RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies (MB. 15/06/2006) volledig vervangen worden in het grafisch plan van het voorontwerp-RUP gehanteerd:

- artikel 7.1. woonzone met tuinstrook
- artikel 7.34 historische woonzone met tuinstrook

- artikel 7.35 historische woonprojectzone
- artikel 7.4 woonprojectzone
- artikel 7.6 woonwerkprojectzone
- artikel 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- artikel 7.11 zone voor collectief parkeren (overdruk)
- artikel 7.12 open zone voor collectief parkeren
- artikel 7.13 onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
- artikel 7.16 straten en pleinen
- artikel 7.17 groene schakel
- artikel 7.36 zone voor historische openbare groene ruimte
- artikel 7.37 zone voor verblijfs- en dagrecreatie
- artikel 7.38 zone voor stedelijk plein
- artikel 7.39 overdruk woning in parkgebied
- artikel 7.41 parkgebied
- artikel 7.51 agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden

Volgende niet-gebiedsdekkende overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002), het BPA Veemarkt (MB. dd x) en het RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies (MB dd. 15/06/2006) gedeeltelijk aanvullen en/of gedeeltelijk wijzigen ten opzichte van de gewestplanbestemming worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

- artikel 8.1 waardevolle panden
- artikel 8.2 open te laten doorgangen – doorgang voor langzaam verkeer en doorgang voor wagens
- artikel 8.3 hoofdontsluiting
- artikel 8.4 open te houden zicht
- artikel 8.5 waterloop met zone non aedificandi
- artikel 8.6 begijnhofmuur
- artikel 8.7 bomenrij
- artikel 8.8 te bebomen randafwerking

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

1. **Woonzone met tuinstrook**: De hoofdbestemming van deze zone is het wonen in eengezinswoningen. Binnen deze zone gelden grosso modo de voorschriften van de gewestplanbestemming ‘woonzone’ (vertaald in de RUP-voorschriften). Als nevenbestemmingen bij het wonen zijn kantoren van zelfstandigen en vrije beroepen toegelaten.
2. De **historische woonzone met tuinstrook** is bestemd voor wonen, met kleine nevenfuncties, binnen de contour van het Begijnhof. De bebouwingsregels uit de kernstad-RUP’s worden aangepast aan het historisch waardevolle kader van het Begijnhof.
3. De **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, maar in de omgeving van het Begijnhof ook met maximale bouwhoogten. De bestemming woonprojectzone wordt toegepast in die gebieden waarvoor ontwikkeling wordt voorbereid (zoals de slachtshuissite), 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.

4. **Historische woonprojectzones** zijn eveneens flexibel van aard, hebben wonen als hoofdbestemming, maar laten daarnaast een grotere variatie aan nevenfuncties, en met een groter aandeel in de totale oppervlakte, toe in functie van het vrijwaren en beleefbaar maken van hun historische waarde. In de projectzone van de Begijnhofwinning met de grote schuur is een nog kleiner aandeel wonen vereist wanneer de grote schuur volledig als tentoonstellingsruimte zou worden gebruikt.
5. De **woonwerkprojectzone** laat naast wonen een ruimer aandeel ambachtelijke activiteiten en handelszaken toe (tot de helft). De bebouwingsmogelijkheden zijn vooral op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd.
10. In de **zone voor gemeenschapsvoorzieningen** horen gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen thuis. Het betreft in hoofdzaak het domein van de gemeenschapsschool Go! Speelhof, Wiric, het woonzorgcentrum aan Diestersteenweg, het parkeergebouw, de westelijke Veemarkthal en de ruimte voorzien voor de verdubbeling van de spoorweg. Ten noorden van het woonzorgcentrum aan Diestersteenweg wordt een tot nu toe onbestemde zone voor gemeenschaps-voorzieningen bewaard in functie toekomstige noden. Daarnaast krijgen ook een aantal zones, die momenteel reeds gebruikt worden voor publieke functies (Begijnhofkerk, museum Festraets, …) de bestemming ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’. De toelaatbare bebouwing wordt vastgelegd door een B/T en V/T en heeft een kwalitatieve afwerking langs alle gevels.
11. De **zone voor collectief parkeren** is in functie van de langparking / randparking aldaar gekoppeld aan de parkeerroute rond de stad. Hier gelden voorschriften voor parkeer- en stallingplaatsen.
12. De **open zones voor collectief parkeren** zijn in de eerste plaats bestemd voor parkeerplaatsen (in functie van het Begijnhof en de kampeerwagensite in Melveren). Door de verplichte groenaanleg met hoogstambomen nemen zij ook een bufferende en landschappelijke rol op, langsheen Speelhoflaan ook voor integratie in / versterking van het hoogstamboomgaardenlandschap en het omsloten karakter van het Begijnhof. Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabine, infopunt, …) zijn ook mogelijk.
13. In de **onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen** mag geen enkele constructie, bovengronds of ondergronds, worden opgetrokken. 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. Bij een aantal panden aan Schurhoven komt deze bestemmingscategorie eerder versnipperd voor omdat zo ook rekening wordt gehouden met bestaande constructies, zoals achterin gelegen parkeergarages en de bijhorende verharding.
16. **Straten en pleinen** hebben een verkeers- en verblijfsfunctie waarbij de verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.
17. De **groene schakel** in het plangebied is bestemd als verbindingsas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, en de dorpskern van Melveren (en verder richting Nieuwenhoven).
41. Het **parkgebied** is bestemd voor de verschillende functies van het park. Infrastructuren voor zachte recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken. Deze categorie wordt toegepast voor het volledige (en uitbreiding van) het Speelhofdomein met verbinding naar het woonwagenpark aan Melveren-centrum.
42. In **agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden** is grondgebonden agrarisch gebruik mogelijk. De zone biedt door de aanwezigheid van natte graslanden, kalkgraslanden en/of historisch permanente graslanden tegelijk ook een landschappelijke en ecologische meerwaarde. De oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, zijn in deze

gebieden niet toegelaten. Aanwezige kleine landschapselementen en hoogstamboomgaarden dienen er behouden. Infrastructuren voor zachte recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken, ook ten behoeve van het hemelwater van de regionale bedrijvigheid of van omliggende projectzones, zijn er toegelaten.

36. De bestemming **zone voor historische openbare groene ruimte** heeft als doel het herstel van de historische bestemming als bleekweide en hoogstamboomgaard van de zone tussen Cicindria en het Begijnhof.

37. **Zone voor verblijfs- en dagrecreatie:** deze zone is bestemd voor diverse vormen van verblijfsrecreatie mits de bebouwing er kleinschalig blijft, op een schaal die past bij de omliggende open ruimte en wordt gerealiseerd in de eerste 80 m vanaf de straat zodat het achtergelegen deel zo veel als mogelijk groen kan blijven. De nevenbestemming dagrecreatie zorgt er voor dat na enige tijd na het aflopen van de bestemming verblijfsrecreatie of het niet realiseren van verblijfsrecreatie, deze zone opnieuw haar oorspronkelijke bestemming voor dagrecreatie krijgt.

38. De bestemming **zone voor stedelijk plein** heeft dezelfde opzet als de bestemming straten en pleinen maar wordt ingericht in functie van dagelijkse, occasionele en evenementele massa-manifestaties en gemeenschapsactiviteiten in de sportieve, culturele, commerciële en gemeenschapsvormende sfeer. Er moet daarbij rekening gehouden worden met de opnieuw open te leggen en in te groenen Cicindria.

39. De **overdruk woning in parkgebied** betreft een woning aan Diestersteenweg die door de herbestemming in dit RUP in parkgebied komt te liggen. Deze overdruk laat tot dat die woning verder kan worden verbouwd binnen het bestaande volume.

Per bestemmingszone wordt opgelijst wat de toelaatbare, verboden en verplichte werken zijn. De verplichte werken dienen uitgevoerd te worden alvorens een goedkeuring van vergunnings-aanvraag kan verkregen worden.

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

		oppervlakte projectzone	B/T best.	V/T best.	B/T gewenst	V/T gewenst
	projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen					
1	Melveren	830 m²	37%	0,37	25%	0,35
2	Spoorweg 1	1.230 m²	30%	0,30	0%	0,00
3	Spoorweg 2	8.815 m²			5%	0,05
4	Diestersteenweg - noordelijke projectzone	26.700 m²	2%	0,02	25%	0,40
5	Diestersteenweg - nr. 67	1.250 m²	22%	0,32	30%	0,50
6	Diestersteenweg - woonzorgcentrum	21.580 m²	25%	0,47	30%	0,55
7	Wiric	16.309 m²	7%	0,17	20%	0,30
8	Kasteel Speelhof	5.220 m²	30%	0,56	35%	0,80
9	Go! Speelhof	21.471 m²	33%	0,48	40%	0,55
10	Festraets	805 m²	100%	1,00	100%	1,40
11	Begijnhofkerk	920 m²	100%	1,58	100%	1,60
12	Parking Veemarkt	10.040 m²			90%	2,30
13	Westelijke Veemarkthal [10]	5.425 m²	100%	1,00	100%	--
	woonprojectzone					
1	't Meiland	18.470 m²	31%	0,54	30%	0,60
2	Aan Godshuis	755 m²	4%	0,04	40%	0,70
3	villa Schurhoven	1.865 m²	10%	0,24	30%	0,75
4	Speelhoflaan-Schurhoven	1.840 m²	51%	0,74	50%	1,10
5	Veemarkt	11.225 m²			45%	1, 65
6	Slachthuisstraat	755 m²	25%	0,44	60%	1,00
7	Schurhoven / Hasseltsesteenweg	3.150 m²	12%	0,24	20%	0,35
	historische woonprojectzone					
1	Infirmerie	1.426 m²	56%	1,06	60%	1,10
2	begijnhofwinning	1.273 m²	81%	0,91	85%	1,50
	woonwerkprojectzone					
1	Vissegatstraat	565 m²			70%	1,50
2	Schurhoven	5.260 m²	50%	0,65	40%	0,55

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)
- voor de woonprojectzones aan het Godshuis (2) en de projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen Festraets (10) in het Begijnhof: het voorzien van fietsenstallingen voor collectief gebruik
- voor al de projectzones in en aansluitend bij het Begijnhof: toepassing van de begijnhofbouwhoogten voor niet-historische panden: 2 bouwlagen schuin dak, in uitzonering 2,5 bouwlagen schuin dak, en in de projectzone Meiland uitzonderingen tot 2,5 of 3 bouwlagen
- voor de begijnhofwinning: behoud van het bouwvolume, geen uitbreidingen of bebouwing van de binnenkoer

[10] Onder de hal zijn alleen kleinschalige lage gebouwtjes toegelaten.

- voor de projectzone van het Festraetsmuseum lagere coëfficiënten wanneer deze wordt omgezet naar een woonprojectzone om een passend woonproject in de pleinwand mogelijk te maken zonder bebouwing in tweede lijn
- voor de noordelijke zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Diestersteenweg en voor woonprojectzones 't Meiland (1) en Villa Schurhoven (3): het open houden, ook in de tuinaanleg, van het zicht op respectievelijk het Speelhof en de begijnhofkerk
- … .

Figuur 59 zicht op het Speelhof vanaf Diestersteenweg (beeld Google Streetview)

Figuur 60 zicht op de begijnhofkerk vanaf Schurhoven aan 't Meiland (beeld Google Streetview)

- voor de twee waardevolle panden (buiten het Begijnhof) 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. De stedelijke administratie wordt versterkt en zo georganiseerd dat zijn over de nodige deskundige tijdscapaciteit beschikt om projecten in deze panden goed te beoordelen
- voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Sint-Jansstraat wordt voorzichtigheidshalve en om een gefaseerde uitbouw mogelijk te maken, het minimaal aantal collectieve parkeerplaatsen vastgelegd op 300

– voor de Veemarktsite (woonprojectzone 5, de beide zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor stedelijk plein dient een gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan opgemaakt zodat deze deelzones goed op elkaar zijn afgestemd. Binnen dat kader is het mogelijk parkeerplaatsen en beperkte delen van het bouwprogramma en in functie daarvan dus ook de zonegrenzen tussen woonprojectzone 5, de zone voor gemeenschapsvoorzieningen langsheen Sint-Jansstraat en de zone voor stedelijk plein te verschuiven.

De specifieke inrichtingsvoorschriften voor het Begijnhof zijn verspreid over meerdere bestemmingen, het merendeel ervan zijn echter gevat in de bestemmingscategorie historische woonzone met tuinstrook (art. 7.34). Het voorschrift voor die bestemmingscategorie maakt onderscheid in vier deelgroepen van panden:

- de historische woonzone: deze bevat alle panden zoals aangeduid op het grafisch plan
- de waardevolle wandzone: deze omvat een deel van de panden uit de historische woonzone in een aantal aaneensluitende zones; ze is aangeduid op het grafisch plan
- de historisch waardevolle panden: deze omvat een (ander en meer verspreid) deel van de panden uit de historische woonzone, met name de panden die thans nog een historische typologie hebben en de beschermde panden. Zij zijn meestal ook in een waardvolle wandzone gelegen. Ze zijn opgesomd in het stedenbouwkundig voorschrift en met twee symbolen (monument en historisch waardevol pand) aangeduid op het grafisch plan
- de binnenzijde van het Begijnhof: de panden in de historische woonzone die aan de binnenzijde van het Begijnhof zijn gelegen en niet in Schurhoven of Poelstraat.

Navolgende tabel geeft schematisch de inrichtingsvoorschriften voor deze vier deelgroepen weer. De voorschriften van de historische woonzone zijn, tenzij anders vermeld, voor alle panden in die bestemmingscategorie van toepassing; de voorschriften van de andere deelgroepen bevatten nuances daarop of specifieke afwijkingen voor bepaalde aspecten en onderdelen.

aspect	historische woonzone	waardevolle wandzone	historisch waardevol pand	binnenzijde Begijnhof
voorgevel	- verspringing afwerken - vertikale geleding - geen in- of uitsprongen - gevels in gevelbaksteen	--	--	- geen garagepoorten - geen dakkapellen - geen dakvlakvensters aan straat; dakvlak-vensters achteraan onder voorwaarden - kaleien
hoofdbouw	- diepte 10 m	--	- bestaande gabarit behouden	
dak	- langs zadeldak, geen afgeknotte zadeldaken - helling en nok van niet-waardevol pand afstemmen op buren	--	- verbod dakvlakvensters voor aantal panden	
achterbouw	- max. tot 18 m - na 14 m < helft van breedte; patio's zijn toegelaten - specifieke oplossing op ondiepe percelen aan hoeken - max. één bouwlaag - in principe alleen plat dak	- max. tot 16 m - na 12 m < helft van breedte; patio's zijn toegelaten	- verbod achterbouw voor aantal (grotere) panden - deel tussen hoofdbouw en 12 resp. 14 m max. over hele breedte en bij aantal panden < 2/3 - lager dan kroonlijst achtergevel hoofdbouw - ondergeschikt aan hoofdbouw	
aanleg / inrichting	- min. 4/5 van tuinstrook onverhard en groen - geen autostalplaatsen - voortuinstrook: geen constructies, min. 4/5 onverhard en groen, lage haag aan straat - tuinberging < 10 % en < 6 m²; beperkte bouwhoogte, alleen plat of lichthellend dak	--	--	

12.4. 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.

12.5. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en gemandateerde werkgroep van de GECORO

Het inschakelen van een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en de gemandateerde werkgroep van de GECORO is voor enkele elementen relevant. Deze wordt ingeschakeld voor:

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de woonprojectzones, historische woonprojectzones, woonwerkprojectzones, zones voor gemeenschapsvoorzieningen en
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen aan de waardevolle panden en historische panden.

In deze gevallen dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd teken- en dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan in. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voorziene termijn van 75 dagen 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 stedenbouwkundige vergunning 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:

- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal
- 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 zone voor collectief parkeren en in een open zone voor collectief parkeren
- afwijkingen betreffende bijkomende verhardingen in de onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
- afwijkingen betreffende het bouwvolume in een waardevolle woonzone met tuinstrook.

12.6. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen

Dit RUP vervangt voor een reeks percelen in de gebiedsdekkende bestemmingszones de gewestplanbestemming en bestemmingen van een BPA en een RUP met het bijhorende voorschrift.

De op te heffen voorschriften bij de goedkeuring van dit RUP worden hieronder opgesomd.
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 en één RUP. Volgende strijdige voorschriften worden opgeheven:

BPA Veemarkt (MB dd. 2 december 1998, herziening 16 december 2004)
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- woonwerkprojectzone
- onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
- straten en pleinen
- groene schakel
- zone voor collectief parkeren
- open zone voor collectief parkeren
- woonzone met tuinstrook

RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies – recreatief gebied r10 Melveren (MB dd. 15 juni 2006)
- zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
- (overdruk) met parkachtig karakter
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- open zone voor parkeren
- onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer
- te bebomen randafwerking
- hoofdontsluiting

De aanwezige niet-vervallen verkavelingen in het plangebied (cfr. punt 4.4) worden opgeheven:
- volledige opheffing van verkaveling V-41/1978 (dd. 11/12/1978, gelegen 2de afd., sectie G, nr. 255C en 255D), gelegen binnen de bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- volledige opheffing van verkaveling V-15/1991 (dd. 13/09/1994, gelegen 2de afd., sectie D, nr. 394L), gelegen binnen de bestemming woonprojectzone
- volledige opheffing van verkaveling V-5/1964 (dd. 02/05/1964, gelegen 2de afd., sectie D, nr. 467A, 467B, 468A, 468B, 469A), gelegen binnen de bestemming waardevolle woonzone met tuinstrook.

12.7. 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 6 geeft meer informatie over het grafisch register voor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade:

12.8. Relatie met bestaande gemeentelijke regelgevingen

Alle artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijven in voorkomend geval van toepassing voor het plangebied van dit RUP ‘Speelhof - Begijnhof – Veemarkt’.

12.9. Indicaties voor ruimtebalansen

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

RUIMTEBALANS

bestemmingscategorie	gewestplan	BPA/RUP	grafisch plan	saldo
1. wonen	5,13ha	0,44ha	7,12ha	1,55ha
2. bedrijvigheid	0,43ha			-0,43ha
3. recreatie		1,78ha	1,21ha	-0,58ha
4. landbouw			4,08ha	4,08ha
5. bos				
6. overig groen	11,71ha		43,68ha	31,98ha
7. natuur & reservaat				
8. lijninfrastructuur		0,17ha	7,65ha	7,48ha
9. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (incl. militair gebied)	47,81ha	5,87ha	9,61ha	-44,13ha
10. ontginning en waterwinning				
TOTAAL	65,08ha	8,27ha	73,35ha	

In totaal zorgt dit RUP dus voor:

- een grote afname van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met ca. 44 ha ten voordele van overig groen (ca. 32 ha, vooral parkgebied), lijninfrastructuur (ca. 7 ha) en landbouwgebied (ca. 4 ha)

- enkele andere kleine wijzigingen.

12.10. Onteigeningsplan

Aan het RUP wordt een onteigeningsplan gekoppeld zodat de stad (en/of het autonoom gemeentelijk stadsbedrijf AGOST) een actieve aanpak kan voeren en de goede ruimtelijke ordening kan sturen, waarin worden opgenomen:

- Twee percelen in de noordelijke projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Diestersteenweg. De stad wenst deze gronden te verwerven om op korte termijn een gemeenschapsfunctie te realiseren.
- De verbinding (nieuwe toegang) tussen Begijnhof en de herontwikkeling van Meiveld.

Geen van deze onteigeningen is hoogdringend.

Het onteigeningsplan omvat verschillende deelgebieden, genummerd met een letter A tot en met B. Onderstaande tabel geeft een overzicht van welke percelen werden opgenomen per deelgebied.

deelzone	categorie	Perceelnr.
A	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2de afd., sectie G, nr. 250 B en 253B
B	Straten en pleinen Open te laten doorgangen – doorgang voor wagens	2de afd., sectie 448S (deels)

De opname van deze percelen in het onteigeningsplan wordt als volgt verantwoord:

- de percelen in de noordelijke projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Diestersteenweg. Gemeenschapsvoorzieningen zijn per definitie van algemeen belang; onteigening ervan is noodzakelijk om ze op het moment dat zich noden voordoen, dan actief en snel te kunnen realiseren, hetgeen nodig is om wisselende behoeften aan gemeenschapsinfrastructuur in het stedelijk gebied te kunnen opvangen. Redelijkerwijze vanuit de aard van een gemeenschapsvoorziening en gelet op het geringe rendement van een dergelijke ontwikkeling kan immers aangenomen worden dat dit niet door particuliere eigenaars kan gebeuren.

- het deel van het perceel voor de belangrijke doorgang voor wagens (en langzaam verkeer) in de verbinding tussen Begijnhof en de herontwikkeling van Meiveld. Deze verbinding is essentieel voor een goede, gespreide autotoegankelijkheid van de bewoners van het Begijnhof (voor het afzetten, laden en lossen van personen en goederen); haar bescheiden schaal is afgestemd op de beperkte autoverkeersintensiteit die deze verbinding te verwerken zal krijgen, waardoor ze zo min mogelijk ruimte van het betreffende perceel in beslag neemt. Deze ontsluiting moet beginnen functioneren van zodra de parkeergelegenheid voor de buurtbewoners in de nabijgelegen zone van Meiland tot stand komt. De realisatie ervan kan daarom niet in handen worden gelegd van een particuliere eigenaar. Ze is algemeen belang. Ze functioneert tegelijk mee als onderdeel van het tragewegennetwerk in deze omgeving. Een goed tragewegennetwerk voor veilige en aantrekkelijke toegang van fietsers tot belangrijke groene ruimten en binnen eenzelfde woonbuurt in de stad is essentieel voor een duurzaam mobiliteits- en ruimtelijk beleid en dus van algemeen belang; onteigening van delen ervan is noodzakelijk om deze te verwezenlijken en om daardoor de lasten ervan naar inrichting en beheer van de eigenaars over te nemen. Redelijkerwijze en gelet op het onbestaande rendement van een dergelijke aanleg kan immers aangenomen worden dat dit niet door

particuliere eigenaars kan gebeuren. Voor deze verbinding tussen Begijnhof en Meiveld kan ook gewezen worden op de woonprojectzone die het RUP op het betreffende perceel voorziet en die wel door de betreffende eigenaar kan worden gerealiseerd.

Voor alle percelen opgenomen in het onteigeningsplan wil het stadsbestuur, wanneer de eigenaars daar om vragen, op korte termijn na de inwerkingtreding van het RUP tot aankoop in der minne van de betreffende stroken of van het volledige perceel overgaan, maar zal het de onteigeningsmachtiging aanvragen en na het bekomen ervan deze onverwijld ook ten uitvoer brengen.

Bijlage 1 - advies UNESCO – ICOMOS (oktober 2013)

Vlaamse Begijnhoven (België)

ADVIES VAN ICOMOS M.B.T. HET "RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN" VOOR HET BEGIJNHOF VAN SINT-TRUIDEN EN ZIJN OMGEVING.

ICOMOS heeft de brief onderzocht van Els Hofkens, afdelingshoofd bij het agentschap Onroerend Erfgoed, gericht aan de voorzitster van het Werelderfgoedcomité, samen de bijhorende bijlagen.

UITGANGSPUNT

De stad Sint-Truiden maakt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) op voor een gebied gelegen ten noorden van de historische binnenstad. Bedoeling van dit plan is de toekomstige ontwikkelingen een ruimtelijke en functionele samenhang geven teneinde de aanwezige landschappelijke en erfgoedkwaliteiten te beschermen en te versterken. Het Sint-Agnes begijnhof, één van de 13 op de Werelderfgoedlijst ingeschreven "Vlaamse begijnhoven", maakt deel uit van het plangebied.

De Vlaamse begijnhoven zijn ingeschreven op de Werelderfgoedlijst tijdens de 22ste bijeenkomst van het Werelderfgoedcomité in Kyoto (1998) op basis van criteria ii, iii en iv:

> Criterium (ii): de Vlaamse begijnhoven vertonen opmerkelijke fysieke kenmerken van stedelijke en landelijke planning en combineren religieuze en traditionele architectuur in stijlen die eigen zijn aan de Vlaamse culturele regio.
>
> Criterium (iii): ze vormen uitzonderlijke getuigen van de culturele traditie van onafhankelijke religieuze vrouwen in Noordwest Europa tijdens de middeleeuwen.
>
> Criterium (iv): ze zijn een uitstekend voorbeeld van een architecturaal geheel dat verbonden is met een religieuze beweging die typisch is voor de middeleeuwen en zowel seculiere als kloosterlijke waarden combineert.

Een retrospectieve verklaring van Uitzonderlijke Universele Waarde is in voorbereiding.

De begijnen – vrouwen die hun leven wijdden aan God zonder zich terug te trekken uit het wereldse leven – groepeerden zich vanaf de 12de- 13de eeuw in kleine gemeenschappen die zich vestigden in gesloten ensembles die beantwoordden aan hun spirituele en materiële behoeften.
De Vlaamse begijnhoven vormen architecturale ensembles bestaande uit kerken, "private" en "gemeenschappelijke" woningen, bijgebouwen en groene ruimtes, georganiseerd volgens een ruimtelijk systeem van stedelijke of landelijke oorsprong; hun vormgeving is gedeeltelijk verwant met "theoretische architecturale modellen", zij het vaak in vereenvoudigde vorm, en met regionale vernaculaire architectuur in de

Vlaamse stijl uit die periode. De Vlaamse begijnhoven, die de bescherming genoten van de clerus en de adel, vormen een uitzonderlijke getuige van de begijnentraditie die zich in de middeleeuwen ontwikkeld heeft in Noordwest Europa maar die verdween vanaf de 14de eeuw nadat het verbod was uitgesproken door de Kerk.

Men mag niet vergeten dat (slechts) 13 van de 26 beschermde begijnhoven werden ingeschreven op de Werelderfgoedlijst. De bepalende selectiecriteria waren :

- De integriteit van de site
- Het gesloten karakter, herkenbaar in het stedelijke weefsel
- Zijn typologie (het pleintype, het straattype, of het gemengde type dat beide verenigt en ontstaat na uitbreidingen)

Het behoud van deze belangrijkste bepalende elementen en het behoud van de residentiële functie zijn ook mee in overweging genomen.

Het begijnhof van Sint-Truiden, dat tot op vandaag nog geen deel uitmaakt van het historische centrum, trekt in het bijzonder de aandacht. Het gaat om het enige begijnhof dat « extra muros » is gebleven, gesitueerd langs een historische weg met verder enkel groen. De aanwezigheid van de oudste begijnhofkerk, bovendien voorzien van bijzondere muurschilderingen, heeft mee bijgedragen aan zijn selectie, rekening houdend met het feit dat het ensemble het minst homogene is van alle ingeschreven begijnhoven.

HET RUP: VISIE EN CONCEPT

Het begijnhof, als betekenisvol onderdeel van het plan in kwestie, heeft mee als uitgangspunt gediend voor de ontwikkeling van visie en concept voor het plangebied. Vanuit een correcte kijk op een begijnhof als gesloten enclave worden maatregelen geformuleerd om zijn identiteitsbepalend karakter te versterken door de problemen en teloorgegane elementen in het hart van de historische structuur van dit werelderfgoed te benoemen: de begijnhofmuur wordt opnieuw kenbaar gemaakt door het vrijmaken van de restanten of door simulatie of oprichting van een nieuwe afscheiding; de verdwenen boomgaard en bleekweide aan de zijde van de Cicindriabeek worden opnieuw aangelegd om zo het omsloten en autonome karakter van het begijnhof te versterken.

Daarenboven worden in het plan maatregelen ingeschreven om te komen tot een meer uniform beeld van het begijnhof en een historisch meer correcte bebouwing. Vanuit typologisch onderzoek van de begijnhofhuizen worden richtlijnen geformuleerd voor de verbetering van bestaande gebouwen, het herstellen van foutieve ingrepen, en voor nieuwbouw op vrije percelen. Dit alles met het oog op herstellen of te versterken van de homogeniteit. De inrichtingsregels voor het openbaar domein en de mobiliteit zijn ook bedoeld om bij te dragen tot het oorspronkelijke besloten karakter.

Voor het visueel erg storende complex van het zorgcentrum “Meiland” dat eertijds binnen de ommuring van het begijnhof werd gebouwd, worden maximale doelstellingen geformuleerd. Streven naar volledige verwijdering van deze bebouwing ten voordele van openbaar groen wordt niet realistisch geacht en is, zoals uit historische studie is gebleken, niet volledig in overeenstemming met de historische context van het begijnhof. Gedeeltelijke afbraak en nieuwbouw moeten zorgen voor een betere aansluiting bij de schaal en de typologie van het begijnhof. Het historisch kaartmateriaal dat geraadpleegd werd geeft kostbare aanwijzingen voor de invulling van de van de

gewenste ruimtelijke structuur.

De vroegere Veemarkt, palend aan het begijnhof, wordt herbestemd. Een publieke ruimte en een woonprojectzone zullen ingepland worden op de site van het voormalige slachthuis, ten zuiden van het begijnhof. Er wordt bebouwing voorzien met aanvaardbare inplantingen en bouwhoogten zodat het beeld van het begijnhof als op zichzelf staande enclave behouden blijft.

HET RUP: HET GESCHIKTE INSTRUMENT

Deze opties worden concreet “vertaald” en “geïntegreerd” in stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor garandeert men een kwaliteitsvol proces en een correcte uitvoering van de doelstellingen. Het gekozen instrument, het RUP, is juridisch verankerd in de stedenbouwkundige vergunningsprocedure, en biedt daarmee in principe de beste garanties op daadwerkelijke uitvoering. Een goedgekeurd RUP heeft immers verordenende kracht voor alle overheidsbeslissingen.

Een RUP is echter geen eindpunt maar dient slechts als stedenbouwkundige onderbouwing voor iedere architecturale uitwerking. Verdere opvolging van het operationele proces blijft dus aangewezen, in het bijzonder wat de ontwikkelingen van het Meiland-zorgcentrum en van de Veemarkt betreft (zie hieronder).

BESPREKING

Samengevat is het RUP voor het begijnhof van Sint-Truiden en zijn omgeving ontwikkeld om een aantal ruimtelijke ontwikkelingen te begeleiden.

Daarbij zouden best de volgende aandachtspunten in overweging worden genomen:

- De krijtlijnen bepalen voor mogelijke ontwikkelingen in het Begijnhof zelf. Daarbij gaat het over zowel structurele als visuele aanpassingen; ook de toekomstige ontwikkeling van het terrein dat vandaag wordt ingenomen door het woonzorgcentrum ’t Meiland komt hier aan bod.
- Zich uitspreken over de integratie van de groene zone (park) langs één zijde van het Begijnhof met bestemmingen die in het algemeen aansluiten op het historische karakter van het Begijnhof, en in het bijzonder op hun oorspronkelijke functie (boomgaard en bleekweide).
- Waken over de inpassing van gepaste bebouwing op de Veemarktsite, palend aan het Begijnhof.

Er kan inderdaad vastgesteld worden dat het RUP zowel op het programmatische als op het operationele niveau de verschillende onderdelen op een verschillende manier behandelt. Voor het Begijnhof zijn de bouwvoorschriften zeer gedetailleerd uitgewerkt tot op operationele niveau. Voor het “Meiland” en de Veemarkt, daarentegen, zijn de opties meer in algemene termen geformuleerd. Voor de Veemarkt ontbreken zelfs inplantingsschema’s.

Positief is dat één van de meest heterogene begijnhoven van Vlaanderen aan oorspronkelijke homogeniteit en beslotenheid zal winnen.

Dit RUP kan daarmee beschouwd worden als een ommekeer, omdat het probeert zaken die in het verleden fout zijn gelopen recht te trekken op basis van een grondige analyse en historisch-typologische studie, en daarbij gebruik maakt van een juridisch instrument dat garanties biedt voor de realisatie.

Wat de voorschriften voor de nieuwbouw en de mogelijke uitbreidingen in het Begijnhof zelf betreft, formuleert ICOMOS de volgende aanbevelingen:

- Pastiches van traditionele woningen vermijden.
- Het opleggen van contrasten qua volumes en materialen voor hedendaagse architectuur kan leiden tot een verarming van de “architecturale woordenschat”, en daardoor subtiele ingrepen uitsluiten die een correcte en eenvoudige integratie nastreven. De richtlijnen zouden zo moeten worden opgesteld dat meerdere opties mogelijk blijven. Daarenboven kan in dat verband worden opgemerkt dat een overdreven veralgemening ingaat tegen de intrinsieke geest van een begijnhof. Het valt dus sterk aan te bevelen rekening te houden met de historische, architecturale en archeologische kenmerken van de begijnhofwoningen.

Het lijkt verder dat in het RUP elke verwijzing naar de begijnhofkerk en zijn toekomst ontbreekt.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het “Meiland” zou het zinvol zijn dat de huidige rudimentaire aanwijzingen verder uitgewerkt worden en dat architecturale studies en projecten worden uitgewerkt aan de hand van de in het RUP geformuleerde voorwaarden en inrichtingsregels. Deze laatste waarborgen op voldoende wijze en op langere termijn de kwalitatieve inrichting van de ruimte, zelfs indien uiteindelijk de architecturale vertaling bepalend zal zijn voor het beeld en het globale uitzicht. ICOMOS staat ter beschikking van de lidstaat om hier opnieuw een adviserende rol spelen.

Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen op de Veemarkt: een aantal belangrijke elementen voor de herstructurering worden vastgelegd maar de nieuwe bebouwing moet nog concreet worden uitgewerkt. Het vaststellen en waarderen van de stedelijke en historische waarden kan nuttig zijn om de culturele betekenis en de impact van een dergelijke stedelijke ontwikkeling op het bestaande erfgoed te evalueren. Een morfologische studie en een doorgedreven evaluatie van de historische waarde van het historische stedelijke landschap zouden bovendien kunnen bijdragen tot het formuleren van richtlijnen voor toekomstige projecten.

BESLUIT

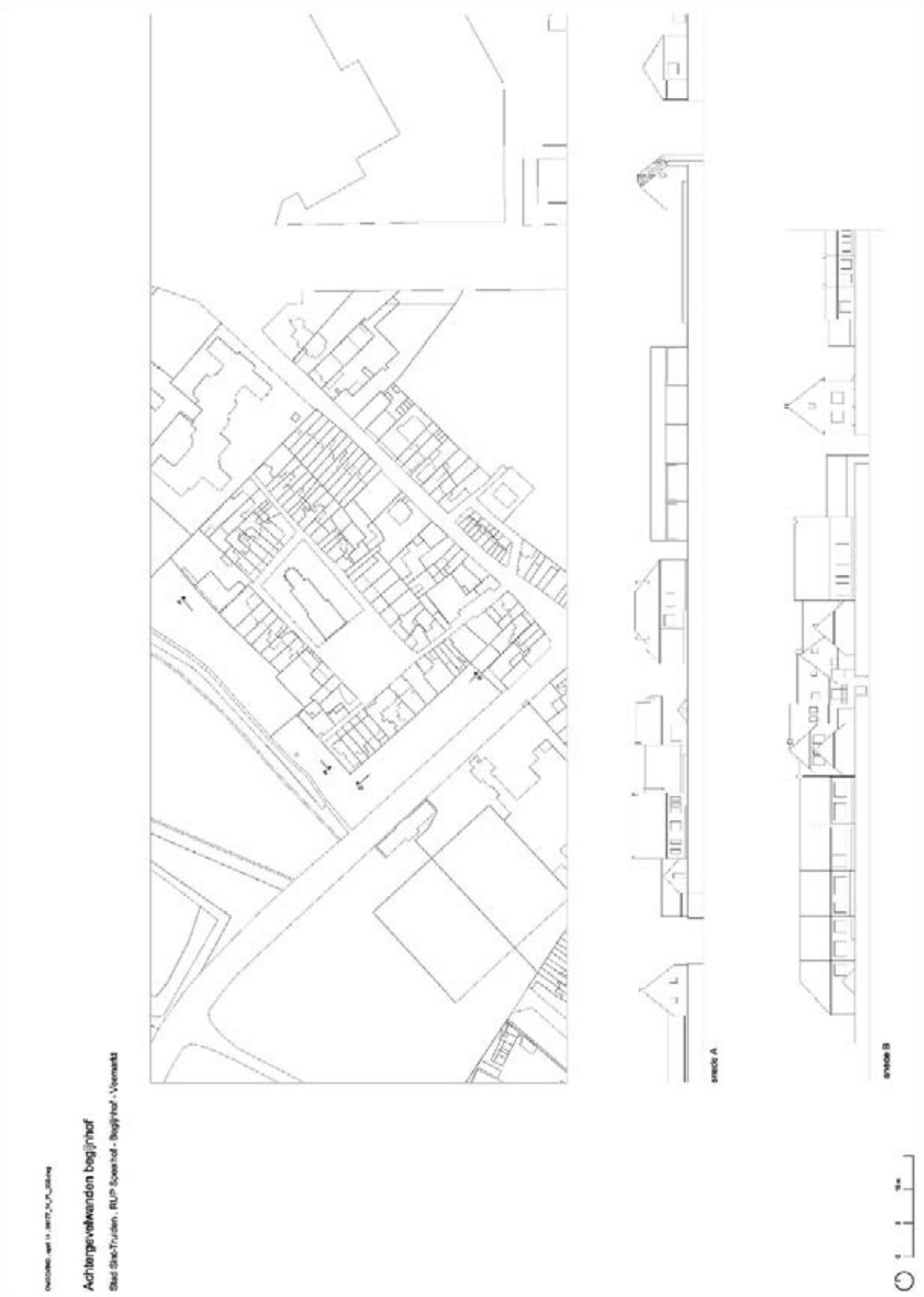
Het RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) dat mee het Begijnhof van Sint-Truiden omvat is een nuttig/zinvol planningsinstrument. Niettemin moeten nog aanpassingen doorgevoerd worden voor de concrete plannen voor het “Meiland” en de Veemarkt, die het voorwerp kunnen zijn van nieuwe adviesvragen.

ICOMOS, Parijs
Oktober 2013

Bijlage 2 - onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage (plan-MER-screening) - verzoek tot ontheffing

Deze bijlage (zie achteraan, na bijlage 6) van de toelichtingsnota bij voorontwerp 5 geeft de opgemaakte plan-MER-screeningsnota (verzoek tot ontheffing aan de Dienst MER) integraal weer. De kaarten waarnaar verwezen wordt zijn deze die, onder een andere nummering, ook in deze toelichtingsnota voorkomen.

Bijlage 3 - gevelwandtekeningen met aanduiding mogelijke dakvlakvensters



Bijlage 4 - beslissing Dienst MER tot ontheffing van plan-MER

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
29-5-2015	BS/NS/870/051	LNE/MER/SCRPL13173/2015/	/

vragen naar / e-mail
Veerle Timmermans
veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 07

datum
3 juli 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Speelhof – Begijnhof – Veemarkt in Sint-Truiden.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 29-5-2015 vraagt de gemeente Sint-Truiden de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER voor het RUP Speelhof – Begijnhof – Veemarkt. Het dossier is onder het nummer SCRPL13173 behandeld.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om voor het Speelhof, Begijnhof en Veemarkt de ruimtelijke condities vast te leggen waarbinnen gemeenschapsvoorzieningen, wonen en werken, groen, het recreatief netwerk en het landschap zich verder kunnen ontplooien.

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

Enkele adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het

screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren 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.

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 en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

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) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Bijlage 5 –beslissing Dienst Veiligheidsrapportering

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
F 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP 15-107	/
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Barbara Jans		02 553 74 93	4/6/2015
Barbara.jans@lne.vlaanderen.be			

Betreft: Advies over het gemeentelijk *RUP "Speelhof - Begijnhof - Veemarkt"* te Sint-Truiden (versie maart 2015)

Geachte,

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

Ter uitvoering van artikel 13 van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken..
[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.
[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd op pagina 22 onder punt 4.5 van het voorontwerp van RUP. De dienst VR wenst wel op te merken dat - volgens de gegevens van de dienst VR[4] - Sint-Truiden drie Seveso-inrichtingen telt (i.p.v. de gestelde twee). Eén daarvan ligt binnen de 500 m van het plangebied. De twee andere liggen op de rand van de 2 km-zone rond het plangebied. Deze vaststelling verandert echter niets aan de conclusies in het voorontwerp van RUP.
Immers, gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR[4] in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden aanwezig en bijkomend gepland zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR[4] binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied één lagedrempel Seveso-inrichting aanwezig is, m.n. Tenneco Automotive Europe op minder dan 500 m; en twee hogedrempel Seveso-inrichtingen op de rand van de 2 km zone rond het plangebied, m.n. Hermoo en Globachem;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

[4] Bron: webstek http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten

Vlaamse overheid

Bijlage 6 - Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

1. Inleiding

kaart 29 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 gebruikerssschadecompensatie. 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.

13. Planschade

13.1. 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.

13.2. Het bedrag van de vergoeding

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

14. Planbaten

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingsdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingsdienst 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.

14.4. 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 stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

14.5. 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.

15. Kapitaalschade

15.1. 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.

15.2. Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. 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.

16. Gebruikersschade

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. 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.

17. 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.

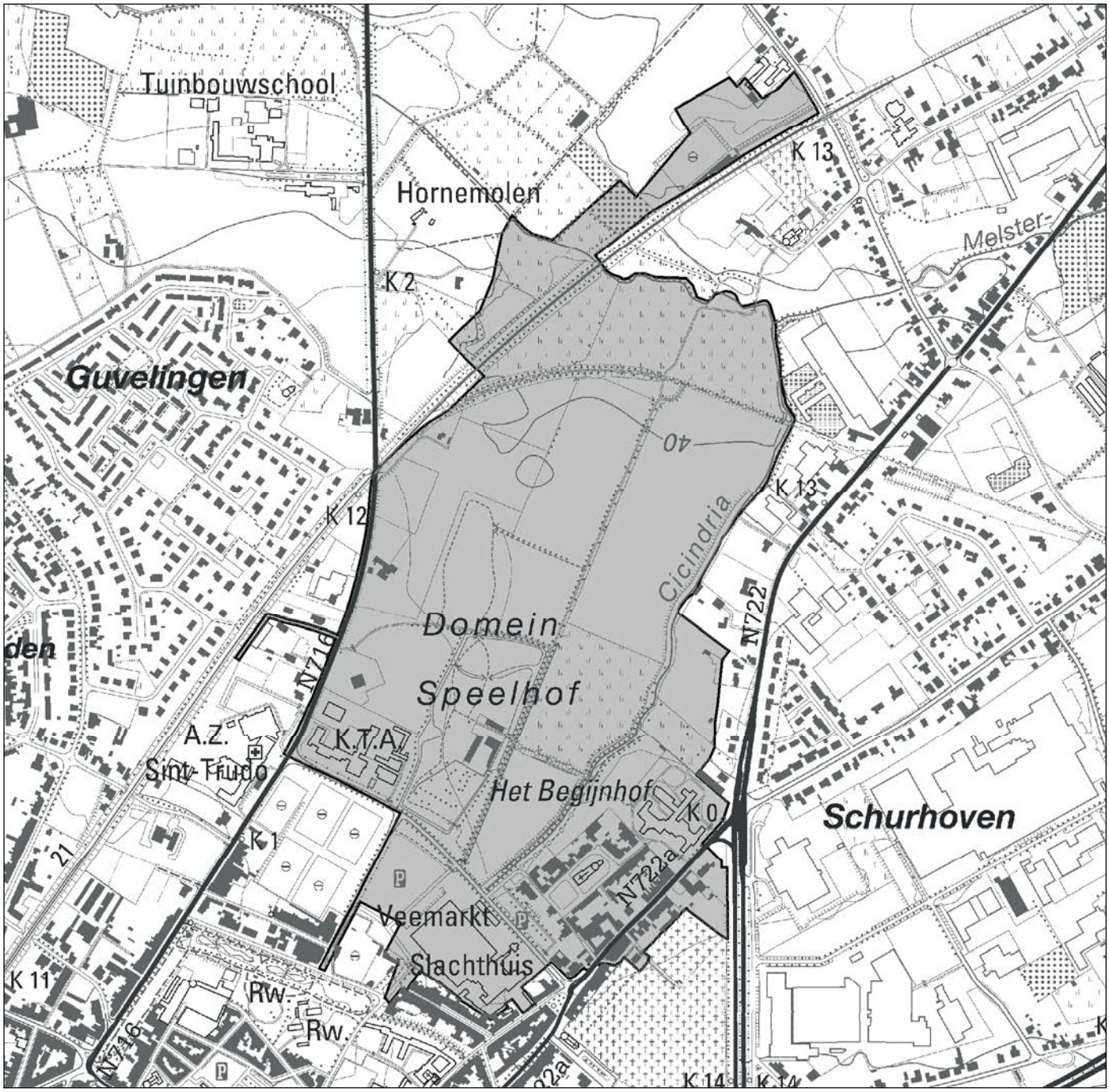
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking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

situering op de topokaart

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 1

afbakening plangebied



bron: digitale versie van topografische kaart 1/10.000 (1991-2001), NGI, raster kleur, OC-GISvlaanderen

situering op de luchtfoto

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 2

afbakening plangebied

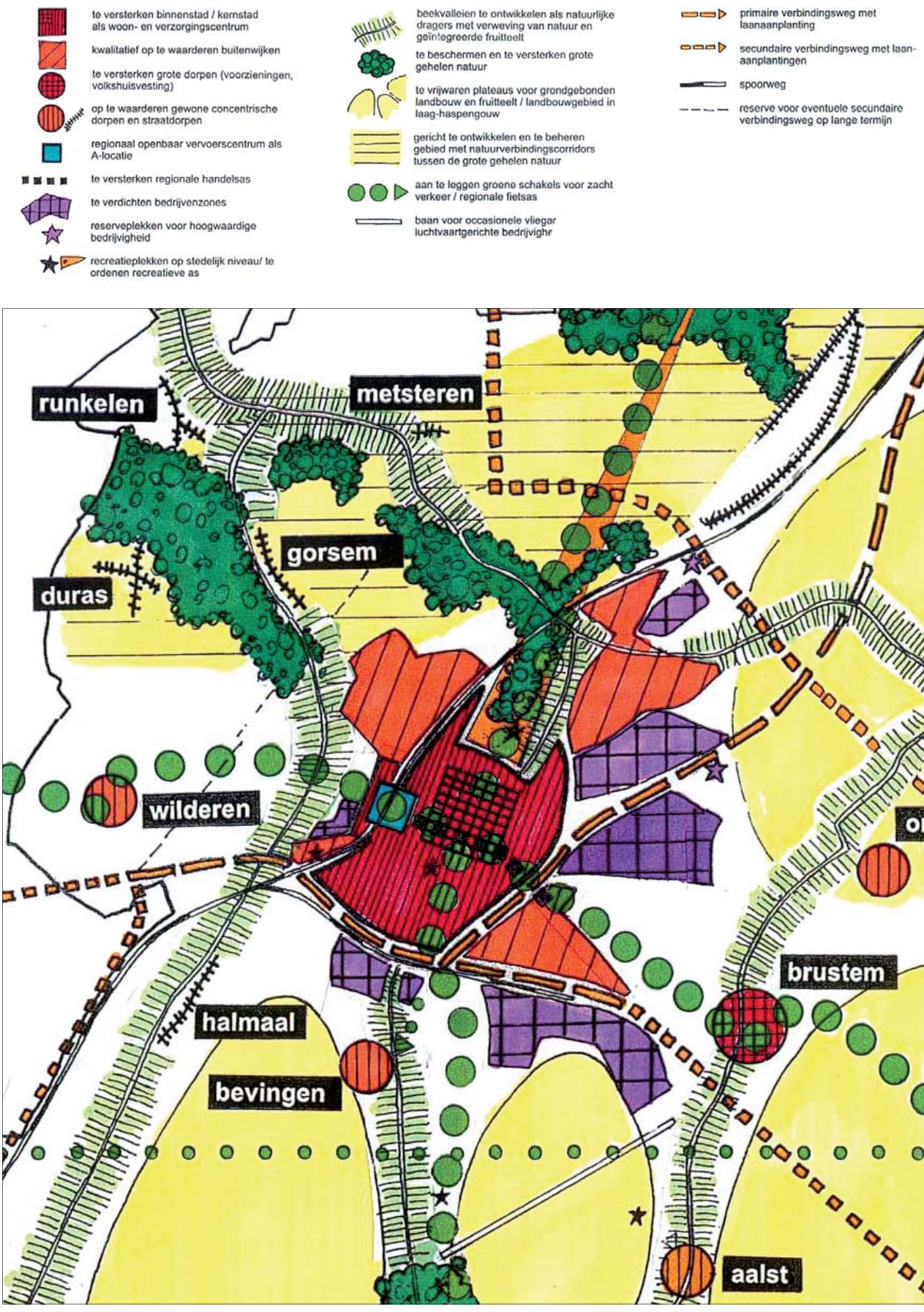
0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM

bron: othofoto kleur middenschalig, toestand 2010, AGIV

gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden - huidig GRS

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 3



bron: Studiegroep Omgeving - herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kaart 14

gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden - GRS in opmaak

stad sint-truiden - rup 'speelhof - beg jnhof - veemarkt' - kaart 3b

te versterken binnenstad / kernstad als woon en verzorgingscentrum

kwalitatief op te waarderen buiten wijken

te versterken grote dorpen (voorzieningen, volkshuisvesting)

op te waarderen gewone concen trische 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 met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt

te beschermen en te versterken grote gehelen natuur

te vrijwaren plateaus voor grond gebonden landbouw en fruitteelt

gericht te ontwikkelen en te beheren gebied met natuurverbindingscorridors tussen de grote gehelen natuur

aan te leggen groene schakels voor zacht verkeer / regionale fietsas

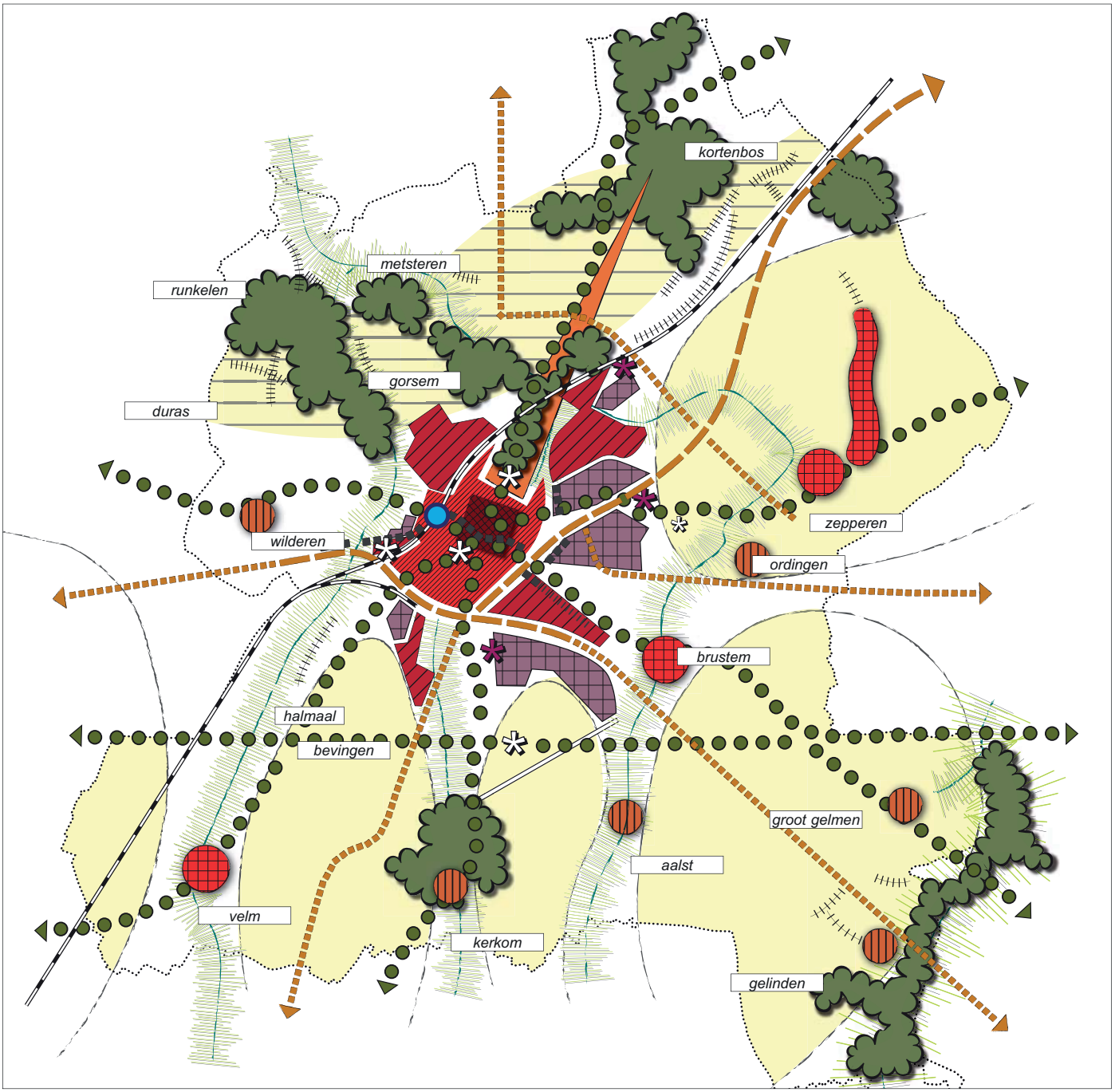
baan voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid

primaire verbindingsweg met laanaanplanting

secundaire verbindingsweg met laanaanplantingen

spoorweg

OMGEVING
URBANISM



bron: Studiegroep Omgeving - herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kaart 14

OMGEVING - september 2012 - 08177_14_PL_017 - k09

gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad - huidig GRS

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 4

een oost-west commerciële hoofdas

twee stedelijke pleinen met voorzieningen

te versterken en ontwikkelen randbuurten rond binnenstad

buurtpleinen en groene ruimten

noord-zuid cultuur-toeristische as

vier groene schakels

cicindria als dragende groene band

stadspoorten en een groene stadswand

groene vingers tot tegen d

OMGEVING
URBANISM

bron: Studiegroep Omgeving - Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kaart 16b

gewenste ruimtelijke structuur voor de kernstad - GRS in opmaak

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 4b

een oost-west commerciële hoofdas

stedelijke pleinen met voorzieningen

te versterken en ontwikkelen randbuurten rond binnenstad

buurtpleinen en groene ruimten

noord-zuid toeristische as

zes groene schakels

cicindria als groene band

stadspoorten en een groene stadswand

groene vingers tot tegen de kernstad

zorgvoorzieningenclusters

OMGEVING
URBANISM

bron: Studiegroep Omgeving - Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kaart 16b

gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied - huidig GRS

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 5

te versterken binnenstad / kernstad als woon- en verzorgingscentrum

kwalitatief op te waarderen buitenwijken

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 (grenzen aan de stad)

primaire verbindingsweg met toegang

secundaire verbindingsweg met toegang

uit te bouwen bakens aan de stadsrand

baan voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid

op te waarderen drager van de zuidelijke buurten

open ruimte tot tegen de kernstad

mogelijke grens van het stedelijk gebied

spoorweg

OMGEVING
URBANISM

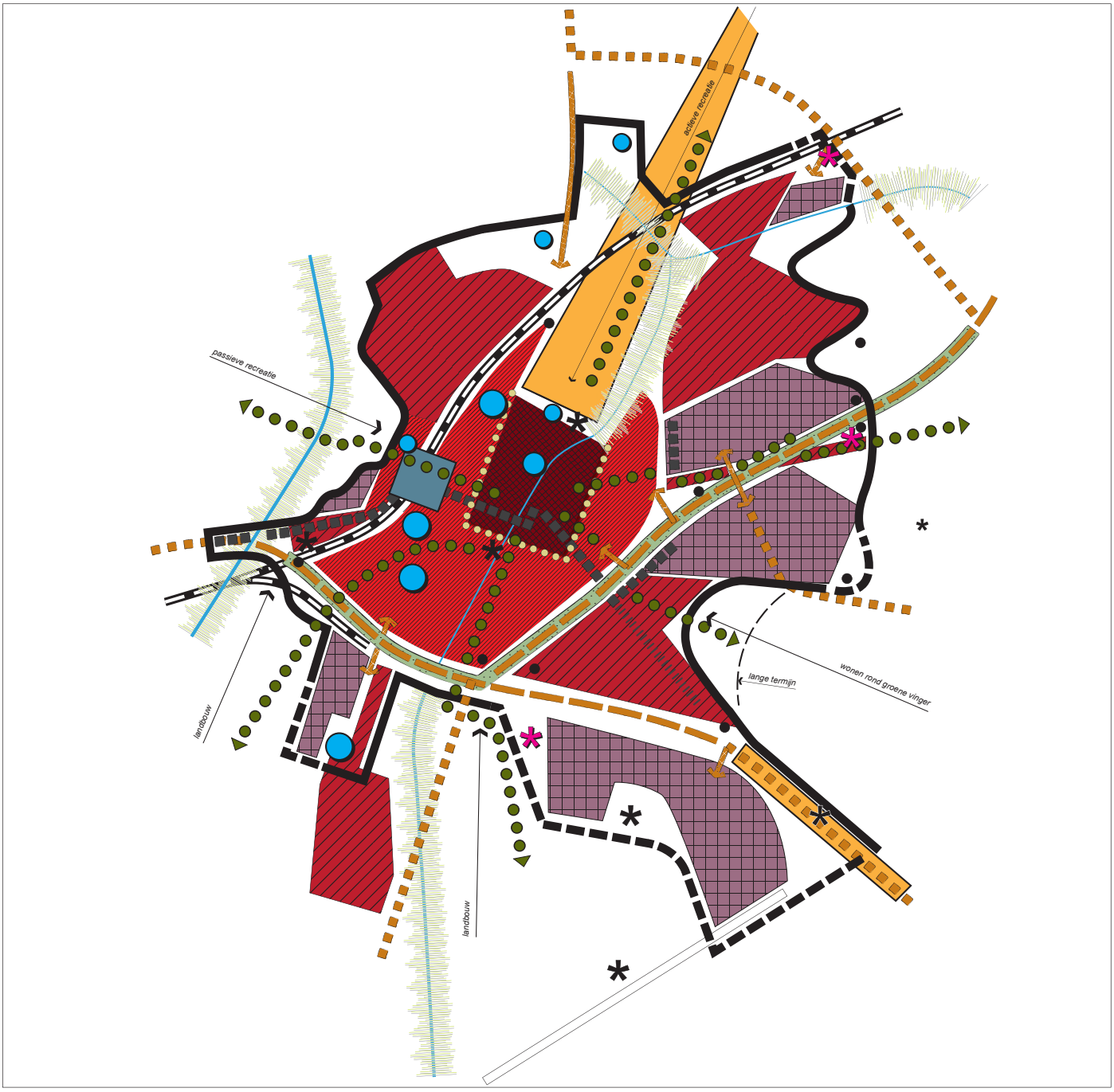
bron: Studiegroep Omgeving - Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kaart 16b

gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied - GRS in opmaak

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 5b

- te versterken binnenstad
- kernstad als woon- en verzorgingscentrum
- kwalitatief op te waarderen buitenwijken
- regionaal openbaar vervoers-centrum als A-locatie
- te versterken regionale handelsas
- te verdichten bedr jvenzones
- reserveplekken voor hoogwaardige bedr jvigheid
- recreatieplekken op stedelijk niveau / te ordenen recreatieve as
- beekvalleien te ontw kkelen als na-tuurl jke dragers (grenzen aan de stad)
- hoogstamboomgaardenlandschap | groene stadsboulevard
- primaire verbindingsweg met toegang
- secundaire verbindingsweg met toegang
- binnenstadsboulevard | parkeerroute
- regionale voorzieningen
- uit te bouwen bakens aan de stadsrand
- baan voor occasionele vliegactivi-teiten en luchtvaartgerichte
- bedr jvigheid op te waarderen drager de zuidel jke buurten
- groene schakel
- open ruimte tot tegen de kernstad
- (mogelijke) grens van het stedelijk gebied
- spoorweg

OMGEVING URBANISM



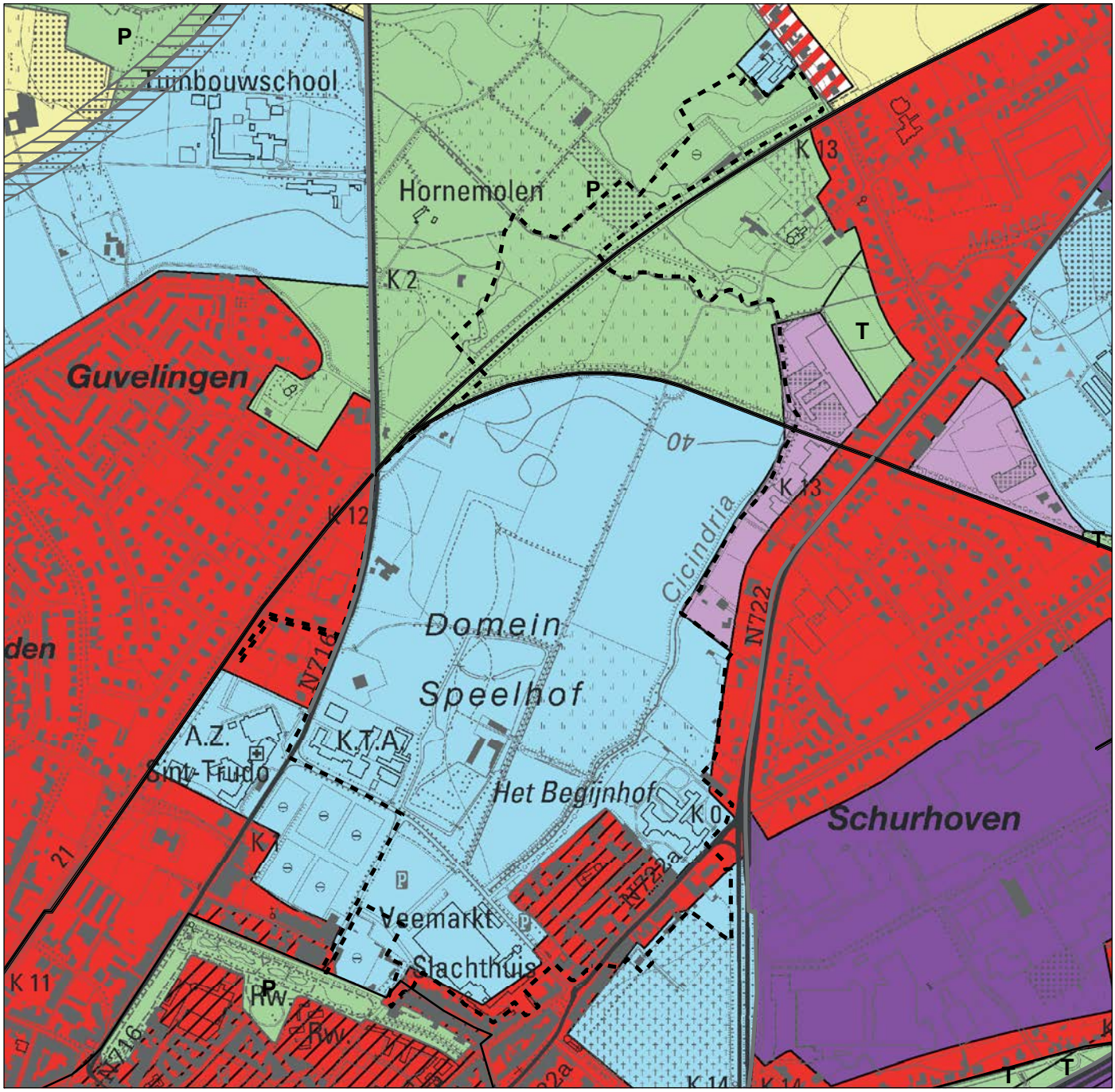
uittreksel gewestplan

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 6

- woongebied
- woongebied met cultureel- historische en/of esthetische waarde
- woongebied met landel jk karakter
- gebieden voor gemeenschaps-voorzieningen en openbaar nut
- P — parkgebied
- T — bufferzone
- KH — parkgebieden met semi-agrarische funtie
- recreatiegebied
- industriegebied
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- agrarisch gebied
- afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM



bron: digitale versie gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, toestand 01/01/2002 (Gis Vlaanderen)

BPA Veemarkt

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 7

afbakening van het plangebied

Bestemmingszones:

open zone voor collectief parkeren

zone voor gemeenschapsvoorzieningen

onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

woonwerkprojectzone

woonzone met tuinstrook

groene schakel

bovengrondse of ondergrondse beek

OMGEVING
URBANISM

bron: BPA Veemarkt, eigen verwerking

OMGEVING - maart 2014 - 20177_14_PL_017 - k01

RUP zonevreemde recreatie - recreatief gebied r10 Melveren

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 8

afbakening van het plangebied

Bestemmingszones:

zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter

zone voor gemeenschapsvoorzieningen

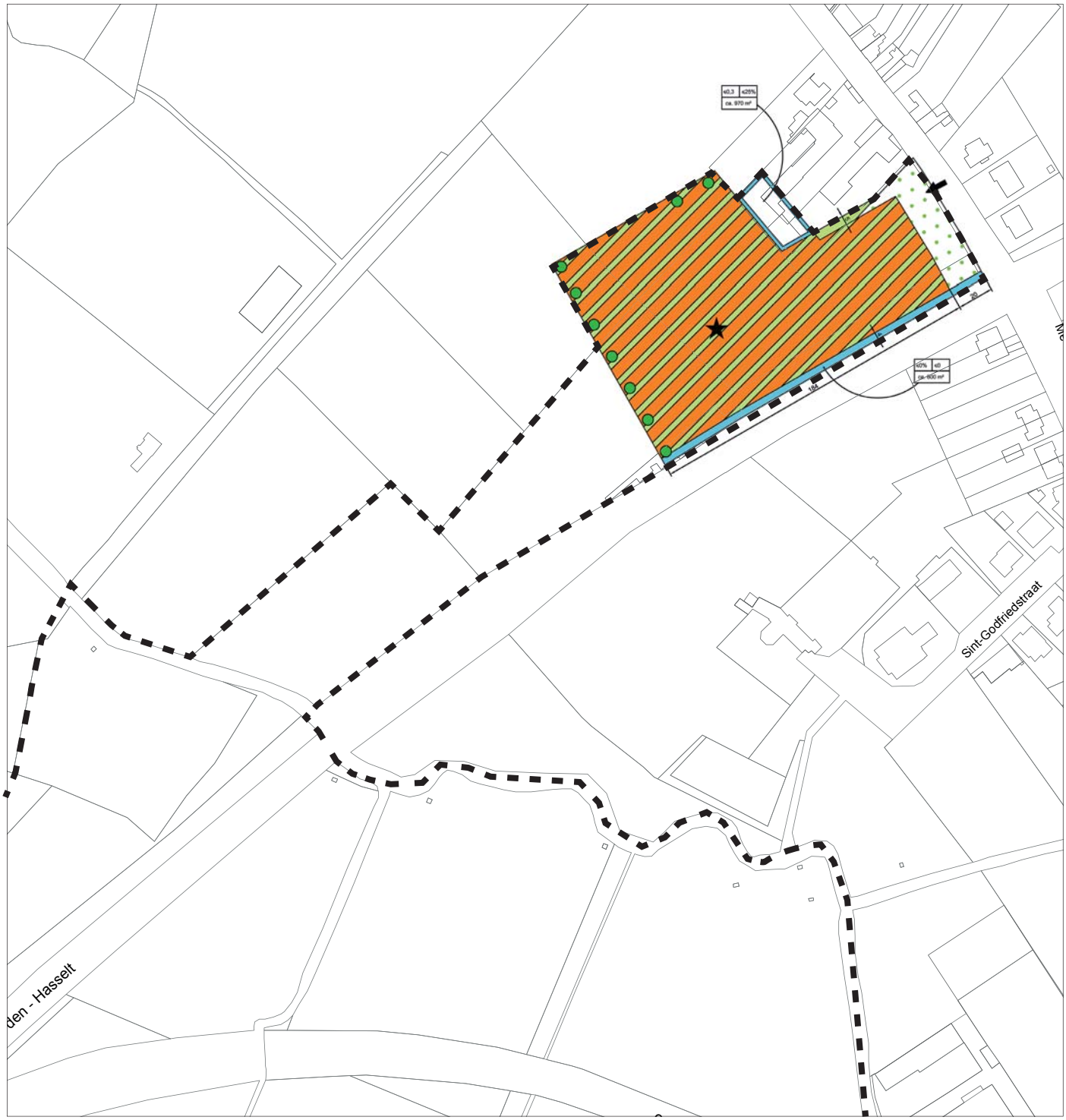
onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

open zone voor parkeren

te bebomen randafwerking

hoofdontsluiting

OMGEVING
URBANISM



bron: RUP urgente zonevreemde recreatieve contstructies in de open ruimte, eigen verwerking

afbakening Unesco - Werelderfgoed

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 9

afbakening van het Werelderfgoed

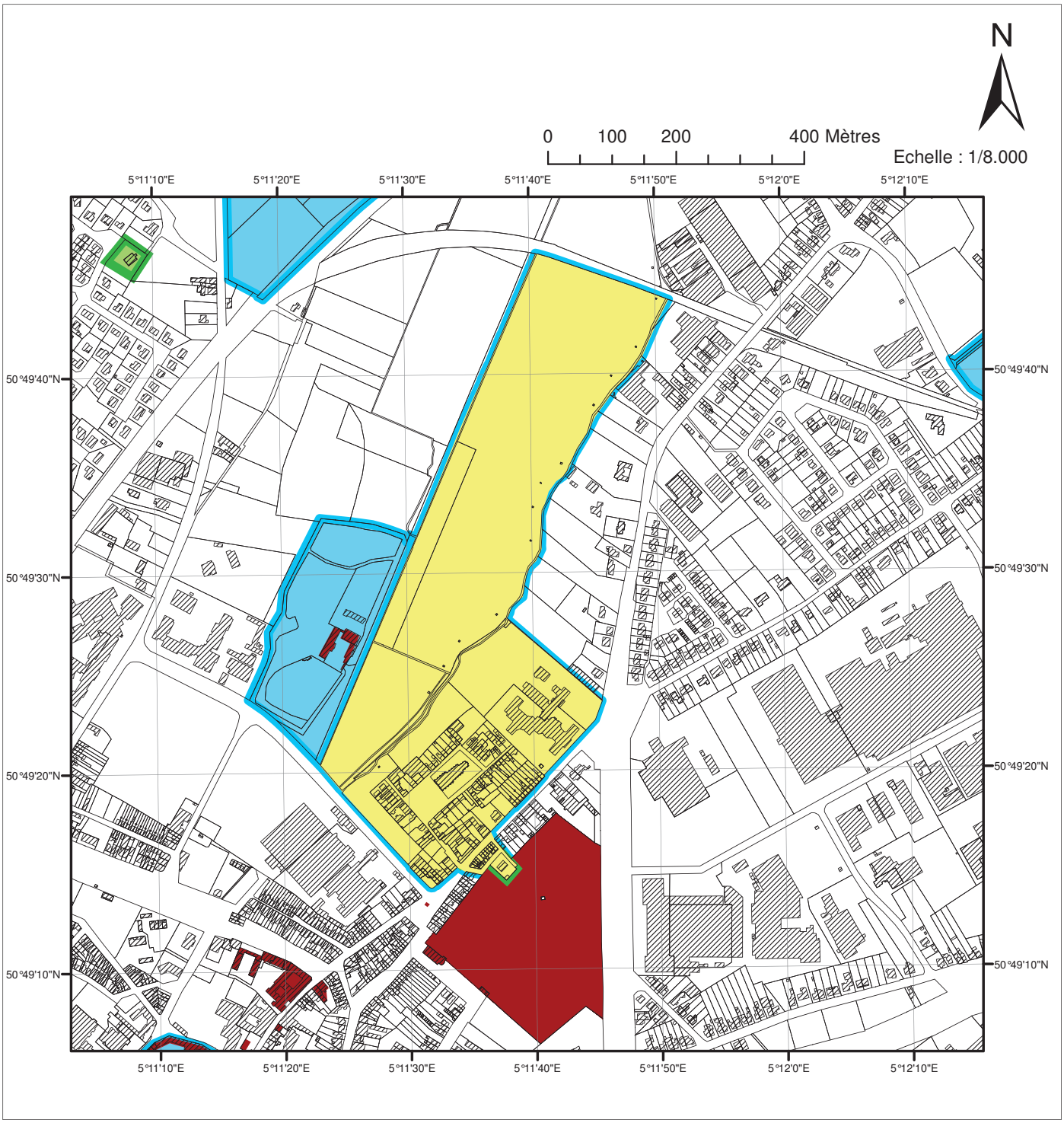
nabij gelegen erfgoed, beschermd op regionaal niveau:

monument

beschermd stadsgezicht

beschermd landschap

OMGEVING
URBANISM



bron: Unecso, Vlaamse Begijnhoven (ref 855), 2007

beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 10

afbakening plangebied

beschermd dorpsgezicht (1993)

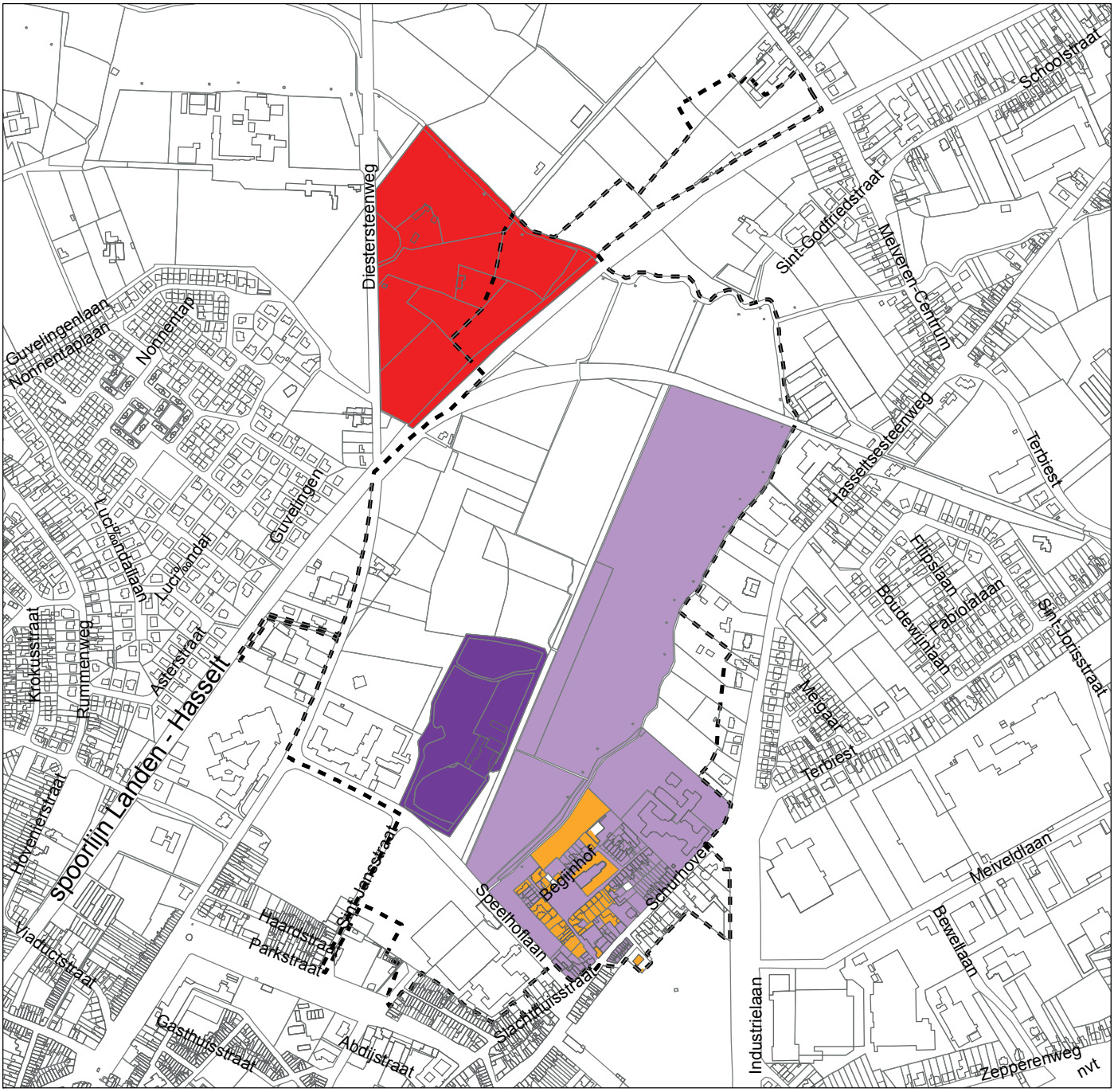
beschermd als landschap (1974)

beschermd stadsgezicht (1986)

beschermd stadsgezicht (2005)

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM

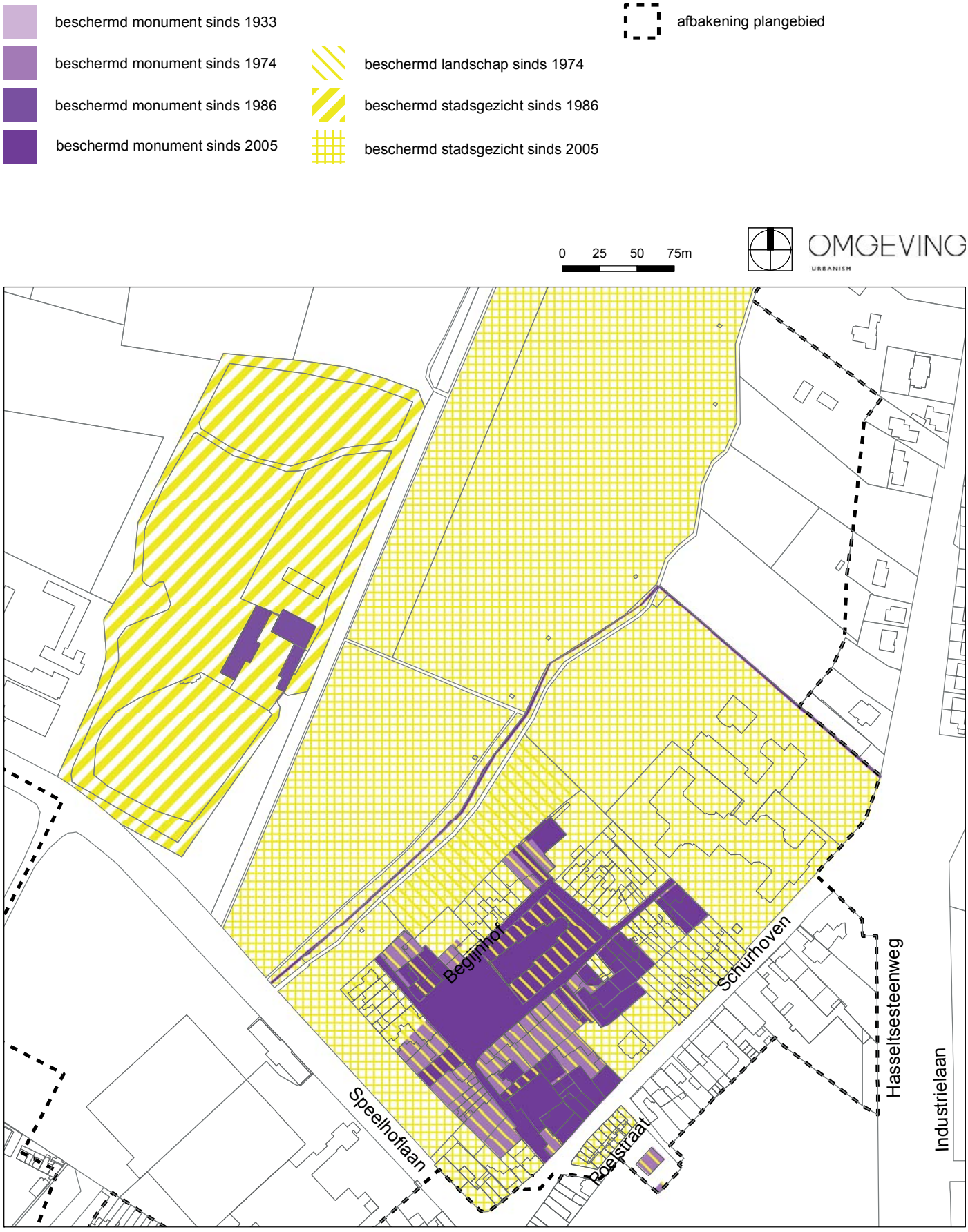


bron: vectoriële versie Beschermde Landschappen, stads- en dorpsgezichten, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen)

OMGEVING - december 2013 - 08177_14_PL_019

monumenten, landschappen en stadsgezichten - overzicht goedkeuringsbesluiten

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 11



bron: inventaris van het bouwkundig erfgoed - vastgesteld op 9 november 2011

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_024

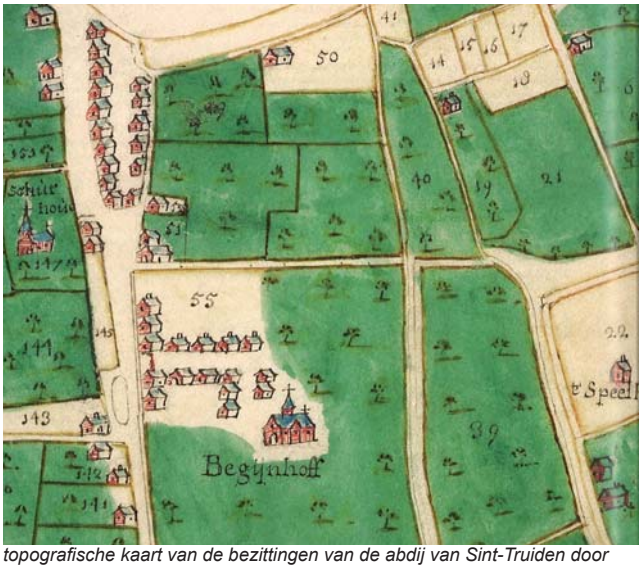
historische kaarten Speelhof - Begijnhof

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 12

OMGEVING
URBANISM

figuratieve kaart van Jan Van der Borght naar opmetingen van Cornelis Lowis (ARB, Kaarten en Plannen abdij van Averbode, 2, 1650-1680, XXV, Brustem)

bundergeldkaart van Sint-Truiden door L. Warnouts, 1694, detail (SAST, kaarten, nr. 4)



topografische kaart van de bezittingen van de abdij van Sint-Truiden door Lambrecht Warnouts, 1697 (RAH, archief abdij Sint-Truiden, reg. 271, p.13)

topografisch kaart van SInt-Truiden en omgeving, door J.F. Bonniver, ca. 1839 (Den Haag, Nationaal Archief Nederland, 4, TOPO)

kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden en het Prinsbisdom Luik, J. De Ferraris 1771-1778 (Koninklijke Bibliotheek van België)

SEVESO - bedrijven

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 13

percelen

afbakening plangebied

seveso hoge drempel

seveso lage drempel

buffer hoge drempel bedrijf (straal 2km)

buffer lage drempel bedr jf (straal 2km)

0 200 400 600m

OMGEVING
URBANISM

bron: Vlaamse Overheid - departement LNE - dienst veiligheidsrapportering, versie augustus 2012

OMGEVING - juli 2015 - 08177_14_PL_014

uittreksel fysisch systeem

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begjinhof - veemarkt’ - kaart 14

gronden van ondiepe depressies en alluvia

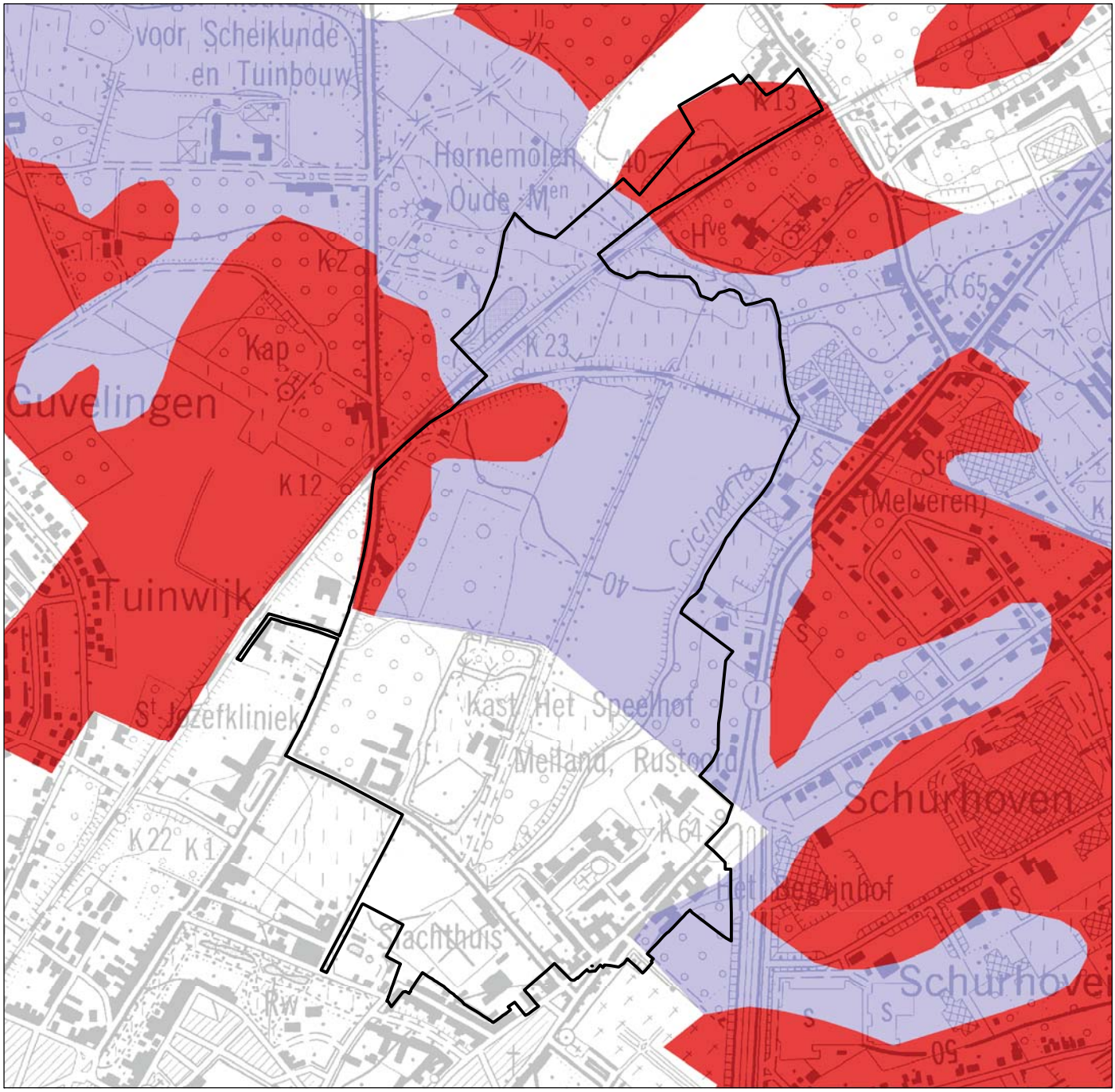
gronden van de hoger gelegen landschapsdelen, met leembodems

verstedelijkt gebied

afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - december 2013 - 08177_14_PL_020

uittreksel landbouwtyperingskaart

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begjinhof - veemarkt’ - kaart 15

agrarisch

- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

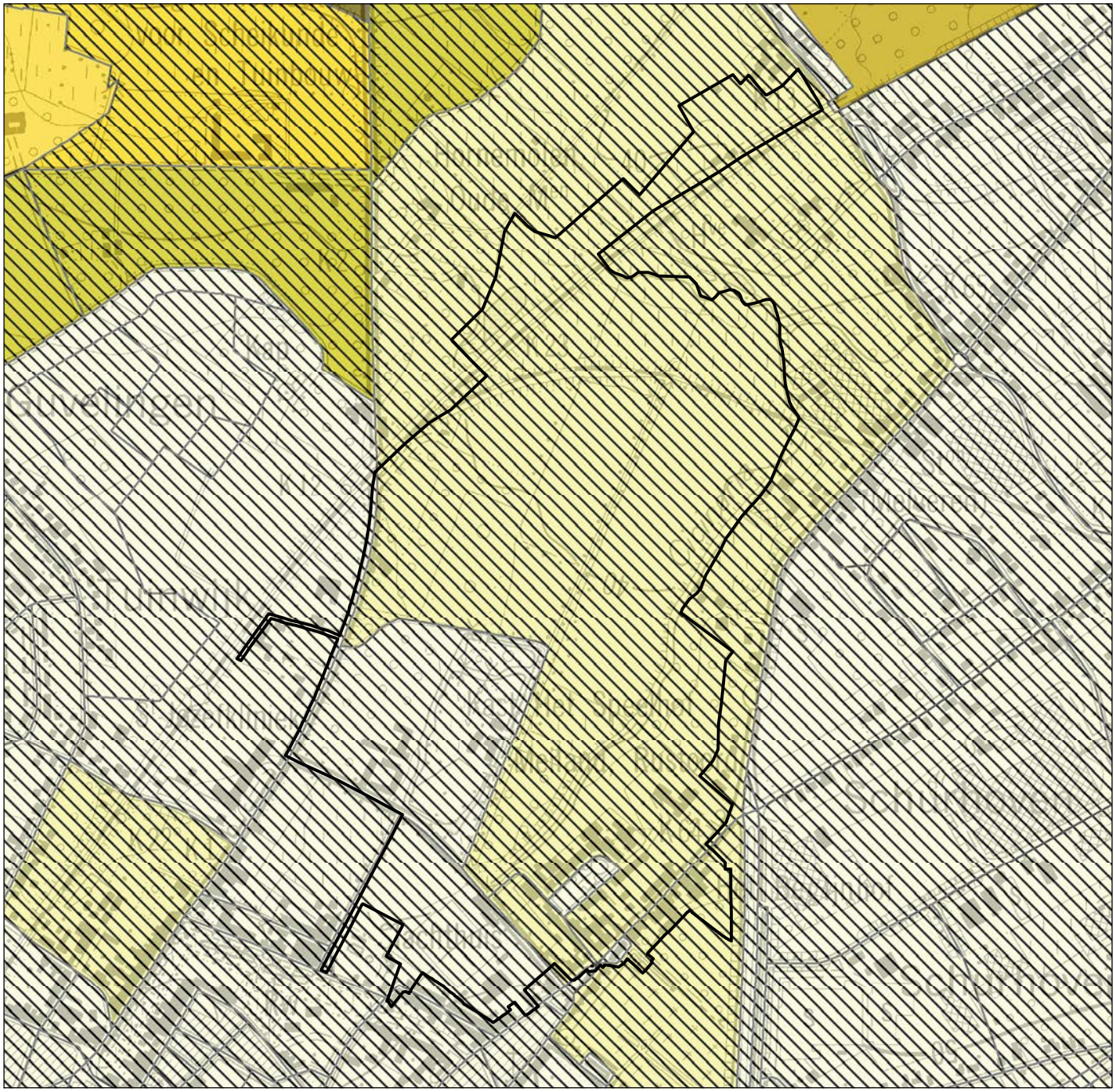
niet agrarisch

- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

- afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - december 2013 - 08177_14_PL_021

uittreksel landschapsatlas

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' kaart 16

puntrelict

lijnrelict

traditioneel landschap

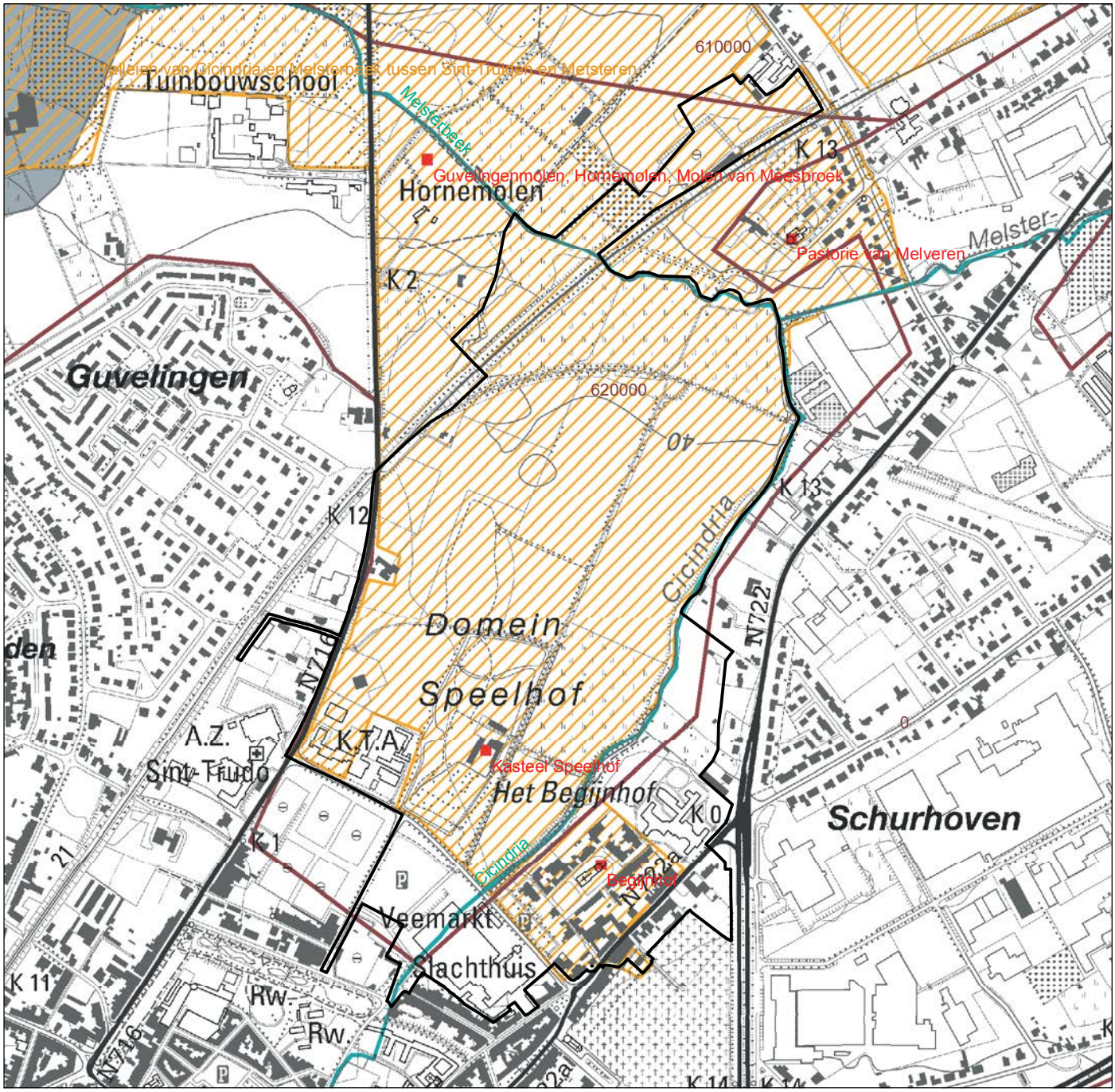
ankerplaats

relictzone

afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM



bron: vectoriële versie van de Landschapsatlas, MVG-LIN-AMINAL-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen)

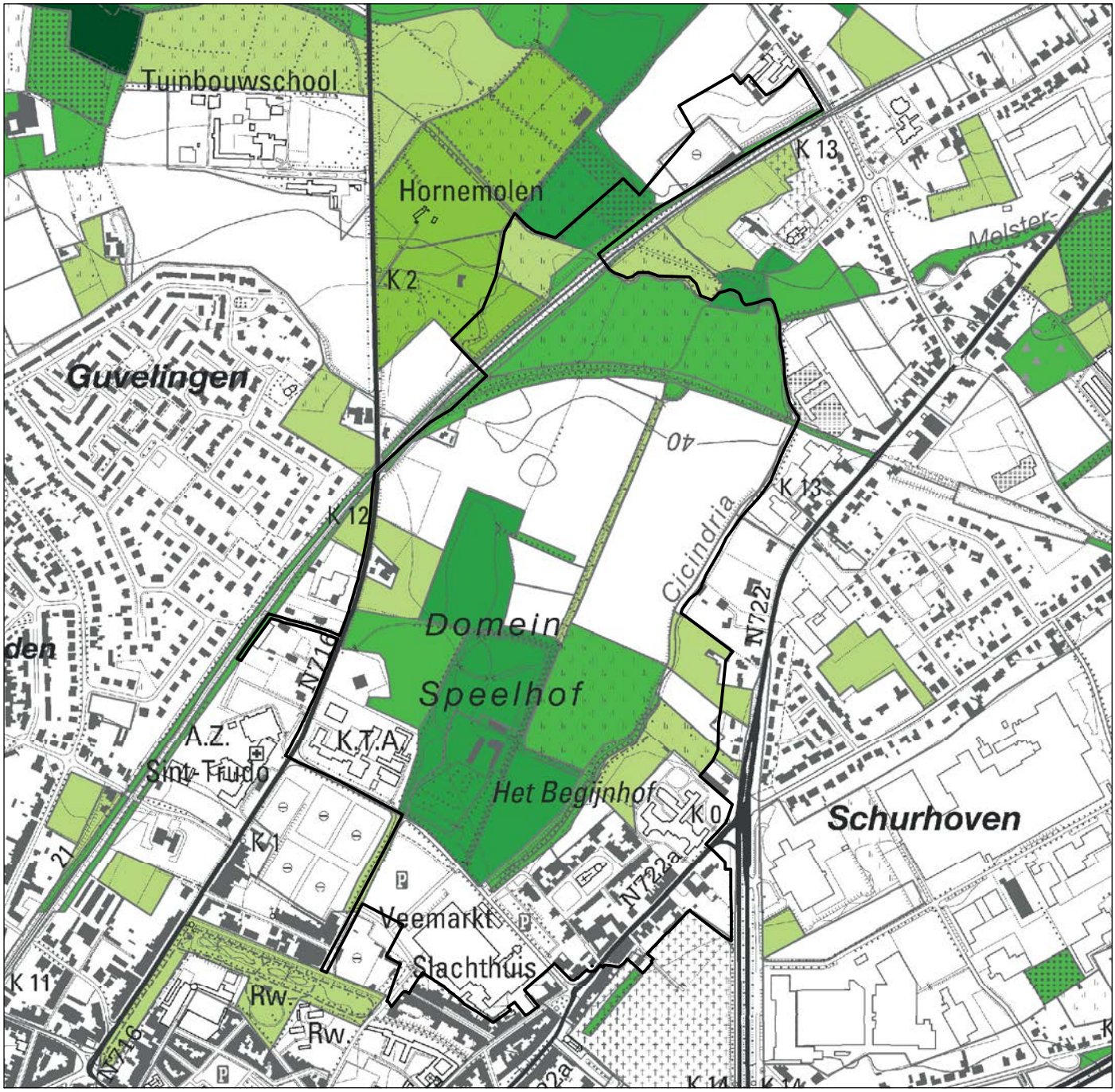
uittreksel biologische waarderingskaart

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 17

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle 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

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM



bron:vectoriële versie van de Biologische Waarderingskaart, versie 2, MVG-LIN-AMINAL-Instituut voor Natuurbehoud (GIS-Vlaanderen september 2010)

OMGEVING - december 2013 - 08177_14_PL_007

waardevolle panden

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 18

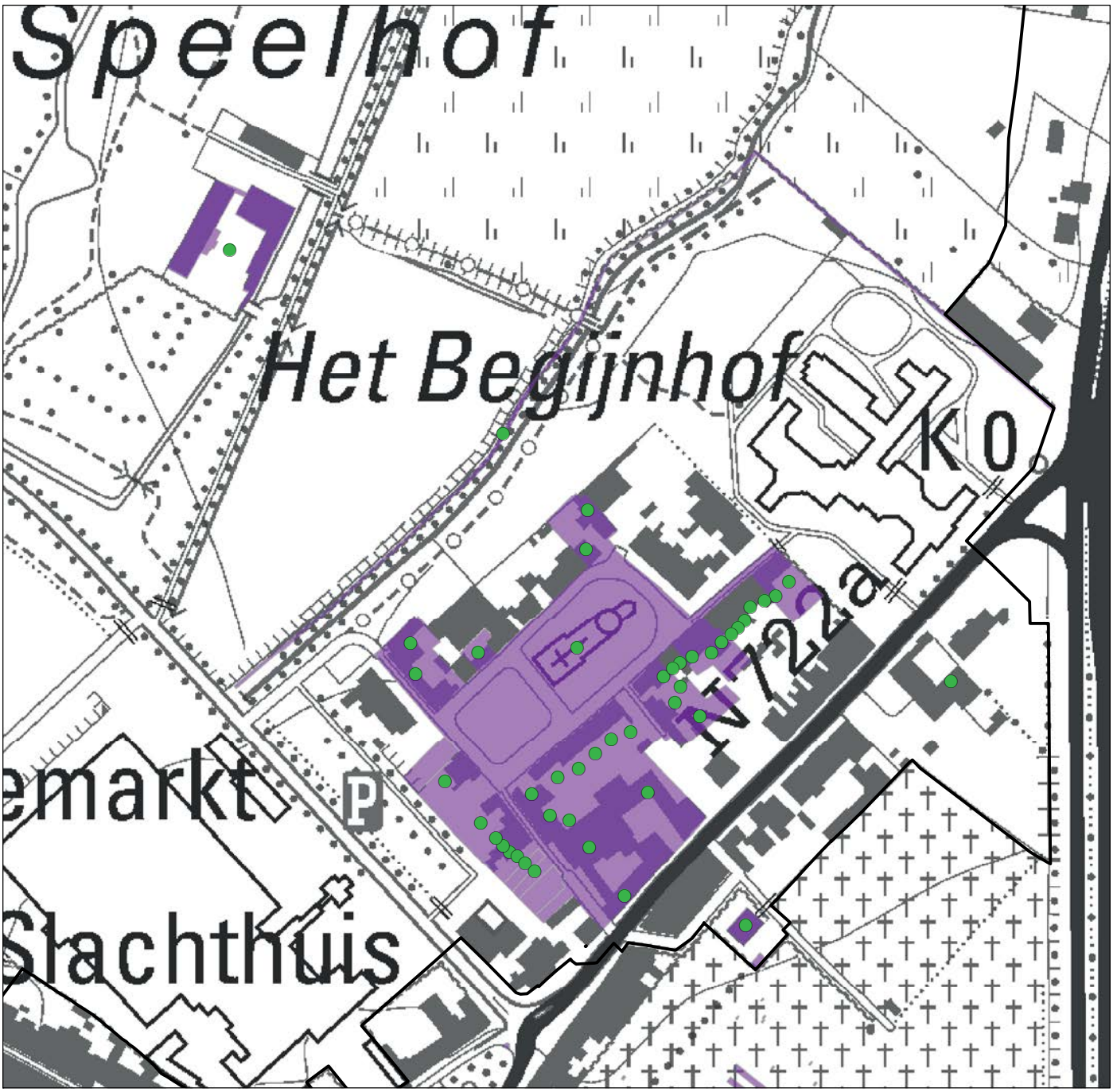
beschermde monumenten

niet beschermd waardevol pand volgens 'inventaris van het bouwkundig erfgoed'

afbakening plangebied

0 25 50 75m

OMGEVING URBANISM



bron: inventaris van het bouwkundig erfgoed - vastgesteld op 9 november 2011

fiets- en wandelnetwerk

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begjinhof - veemarkt’ - kaart 19

afbakening plangebied

wandelpaden

functionele route Bovenlokaal fietsroutenetwerk

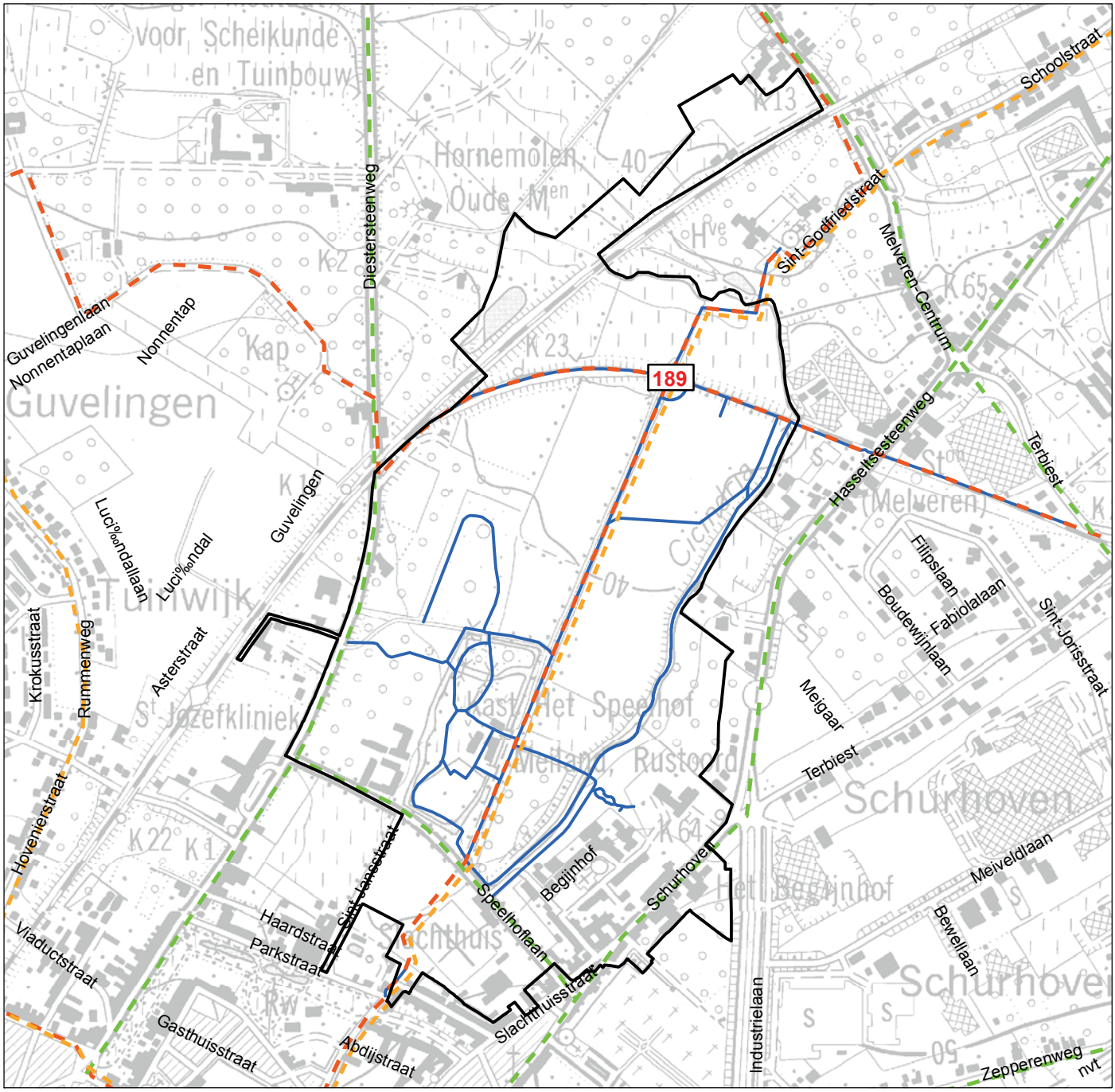
alternatieve route Bovenlokaal fietsroutenetwerk

fietsknooppuntennetwerk

fietsknooppunt x

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM

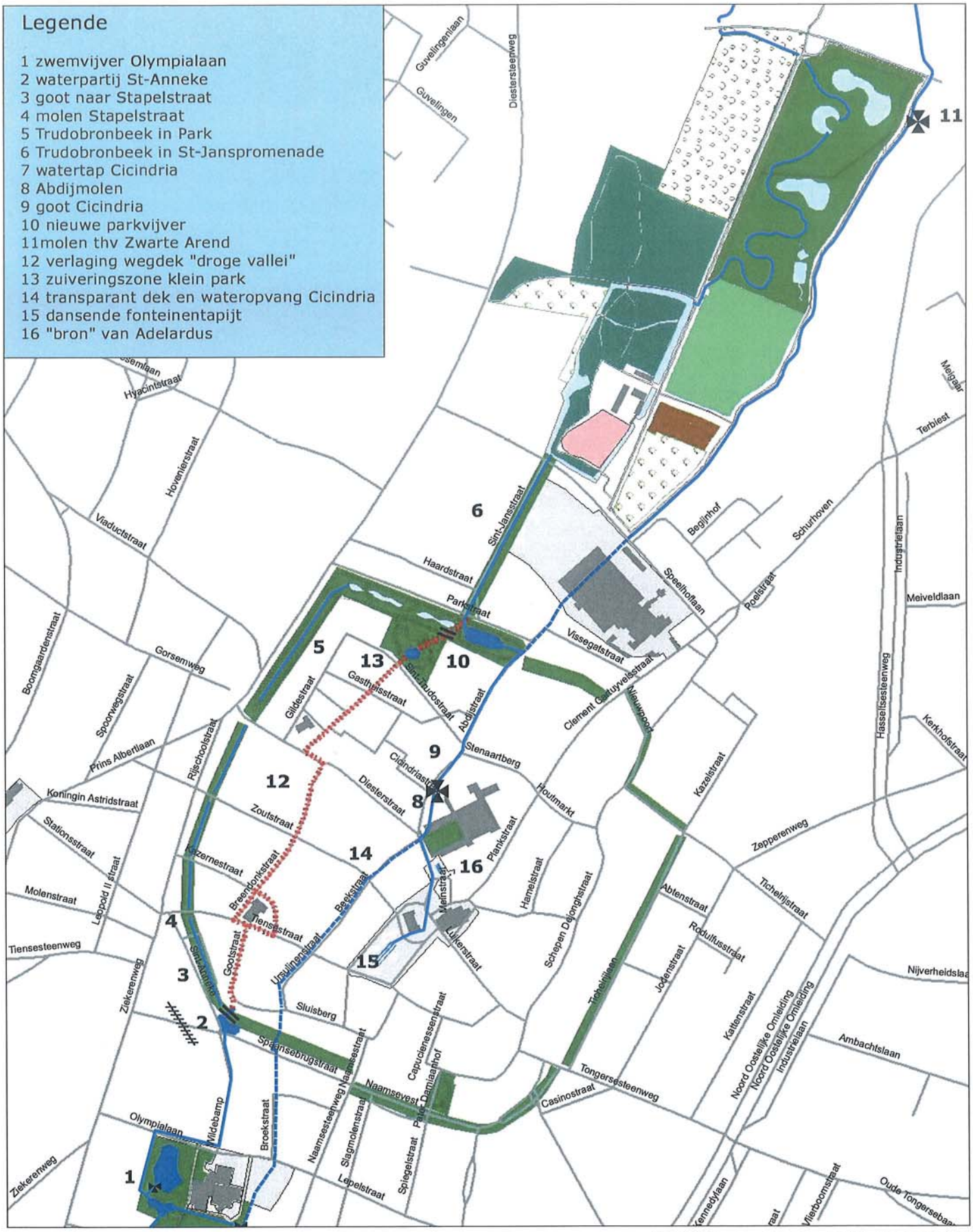


bron: www.fietsnet.be, mobiliteitscel departement Leefmilieu en Infrastructuur van de Vlaamse Gemeenschap (augustus 2004) en eigen terreinopname

ruimtelijke visie water in de stad

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt - kaart 20

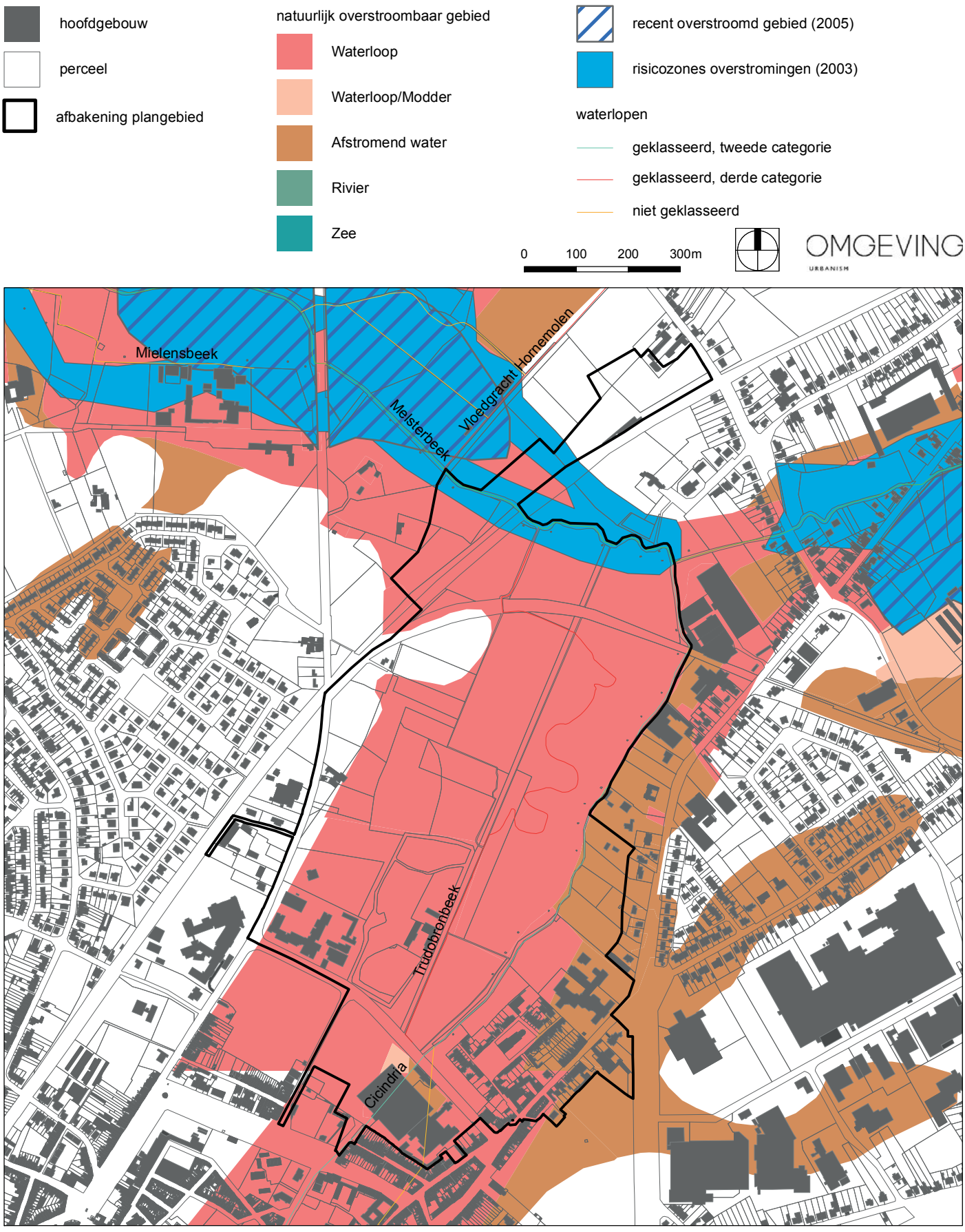
OMGEVING
URBANISM



bron: watering Sint-Truiden

watertoets: waterlopen en overstromingskaart

stad sint-truiden - rup 'speelhof - begijnhof - veemarkt' - kaart 21



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_009

watertoets - overstromingsgevoeligheid

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 22

niet overstomingsgevoelig

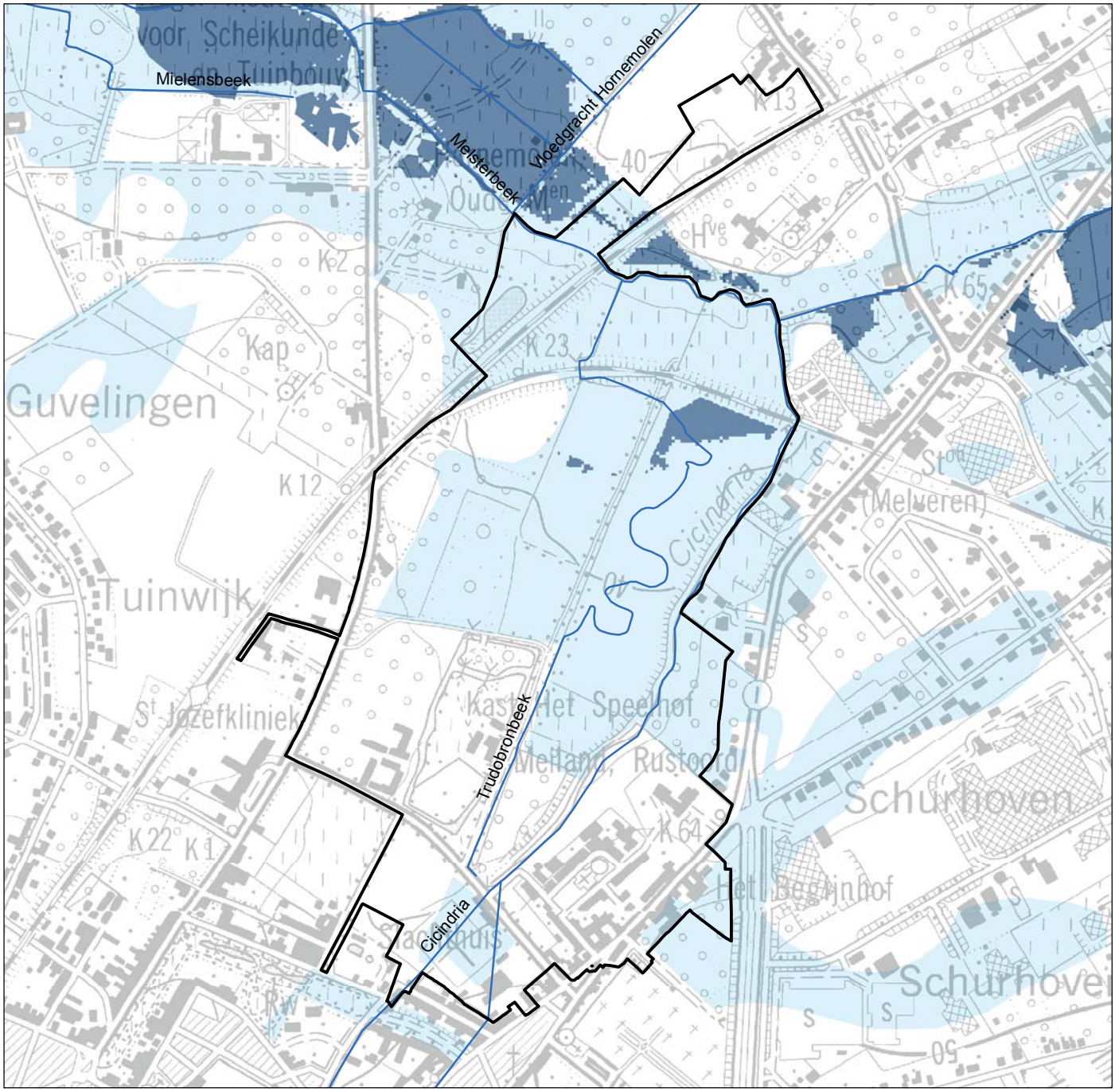
effectief overstromingsgevoelig

mogelijk overstromingsgevoelig

afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_010

watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 23

zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

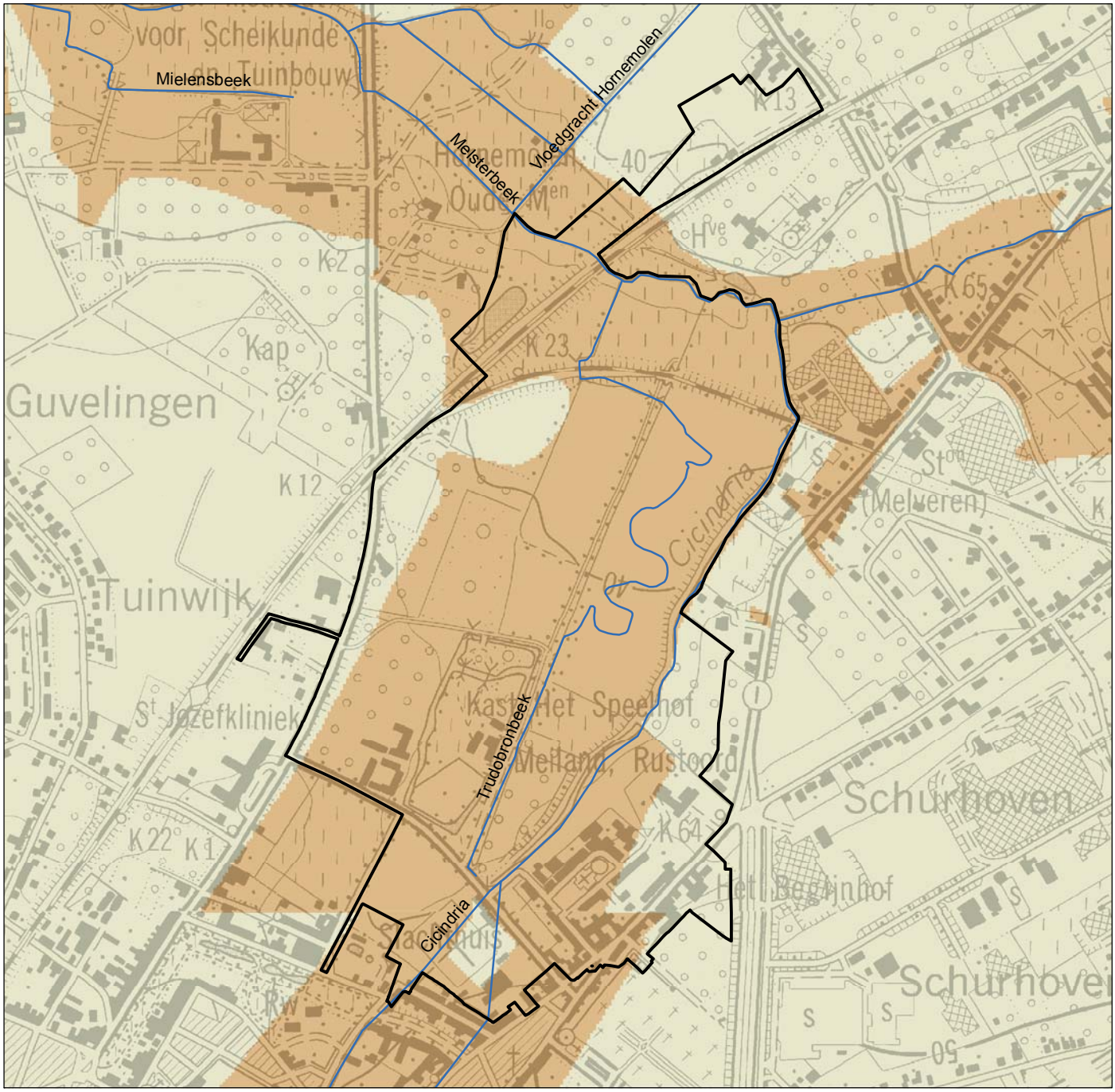
matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_011

watertoets - infiltratiegevoeligheid

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 24

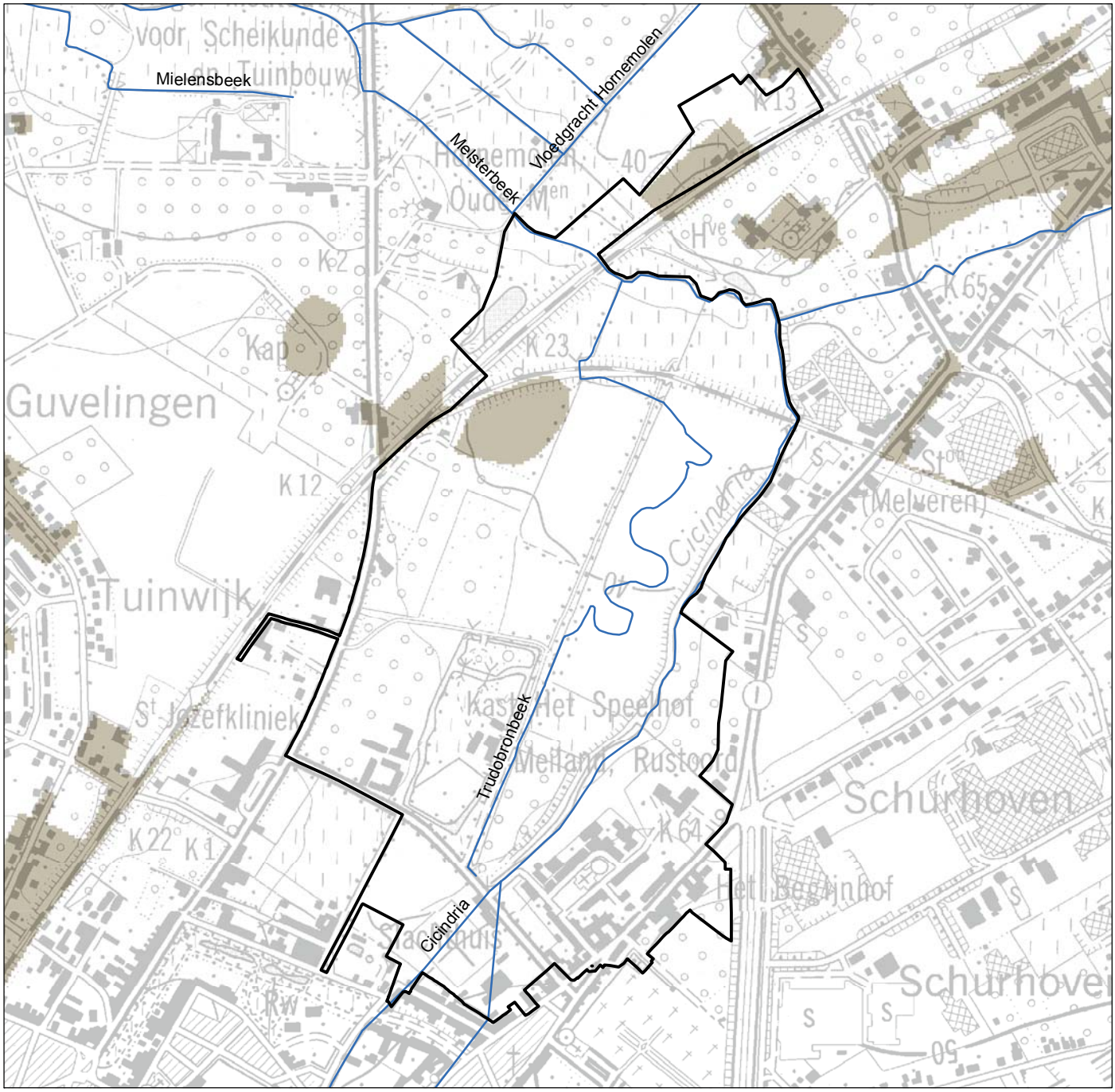
niet infiltratiegevoelig

infiltratiegevoelig

studiegebied

0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_012

watertoets - erosiegevoeligheid

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begjinhof - veemarkt’ - kaart 25

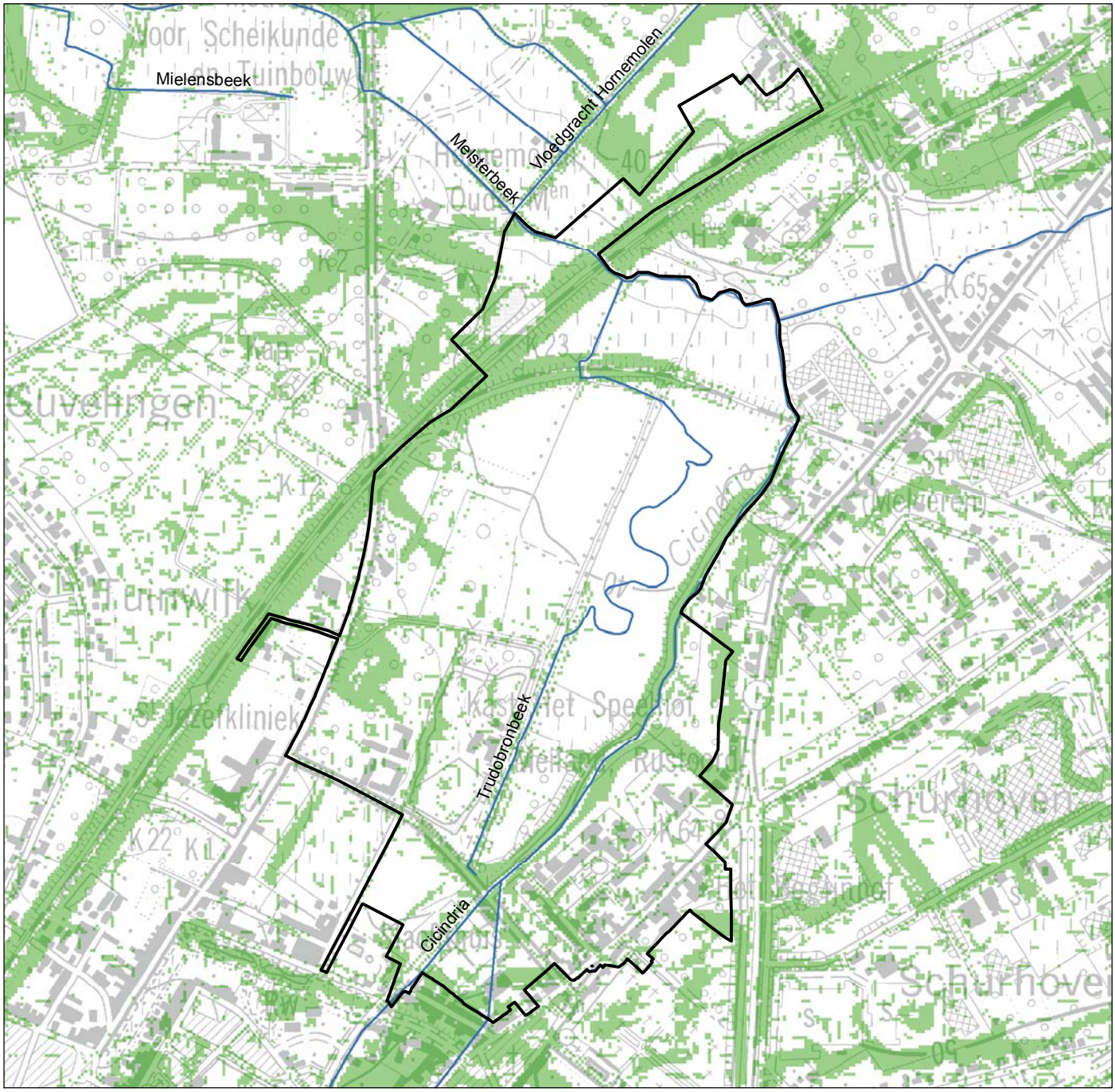
niet erosiegevoelig

erosiegevoelig

afbakening plangebied

0 100 200 300m

OMGEVING
URBANISM



bron: watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

OMGEVING - mei 2014 - 08177_14_PL_013

watertoets - zoneringsplan

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 26

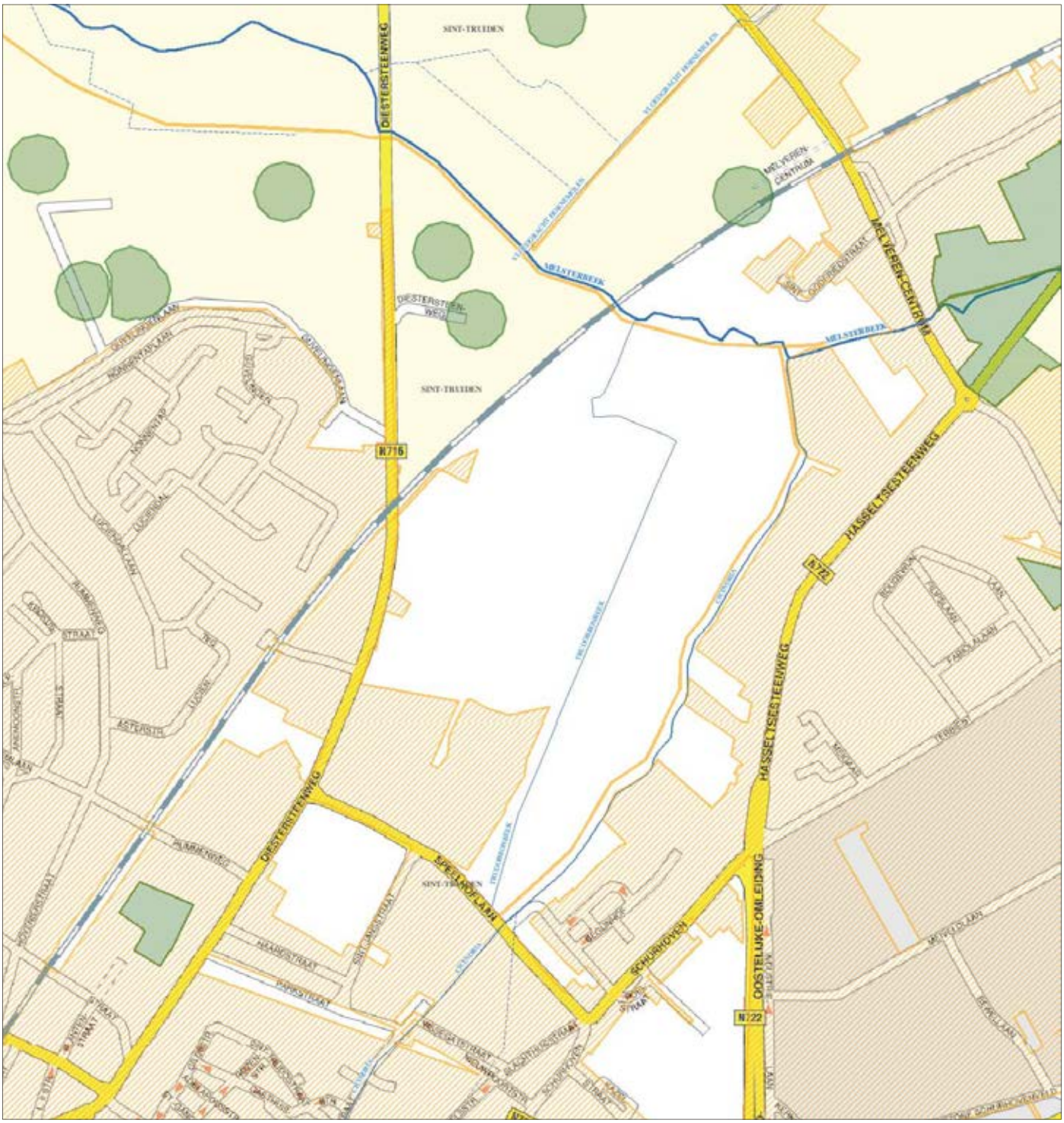
centraal gebied

collectief geoptimaliseerd buitengebied

collectief te optimaliseren buitengebied

individueel te optimaliseren buitengebied

OMGEVING
URBANISM



bron: Aquafin en VMM, mei 2012

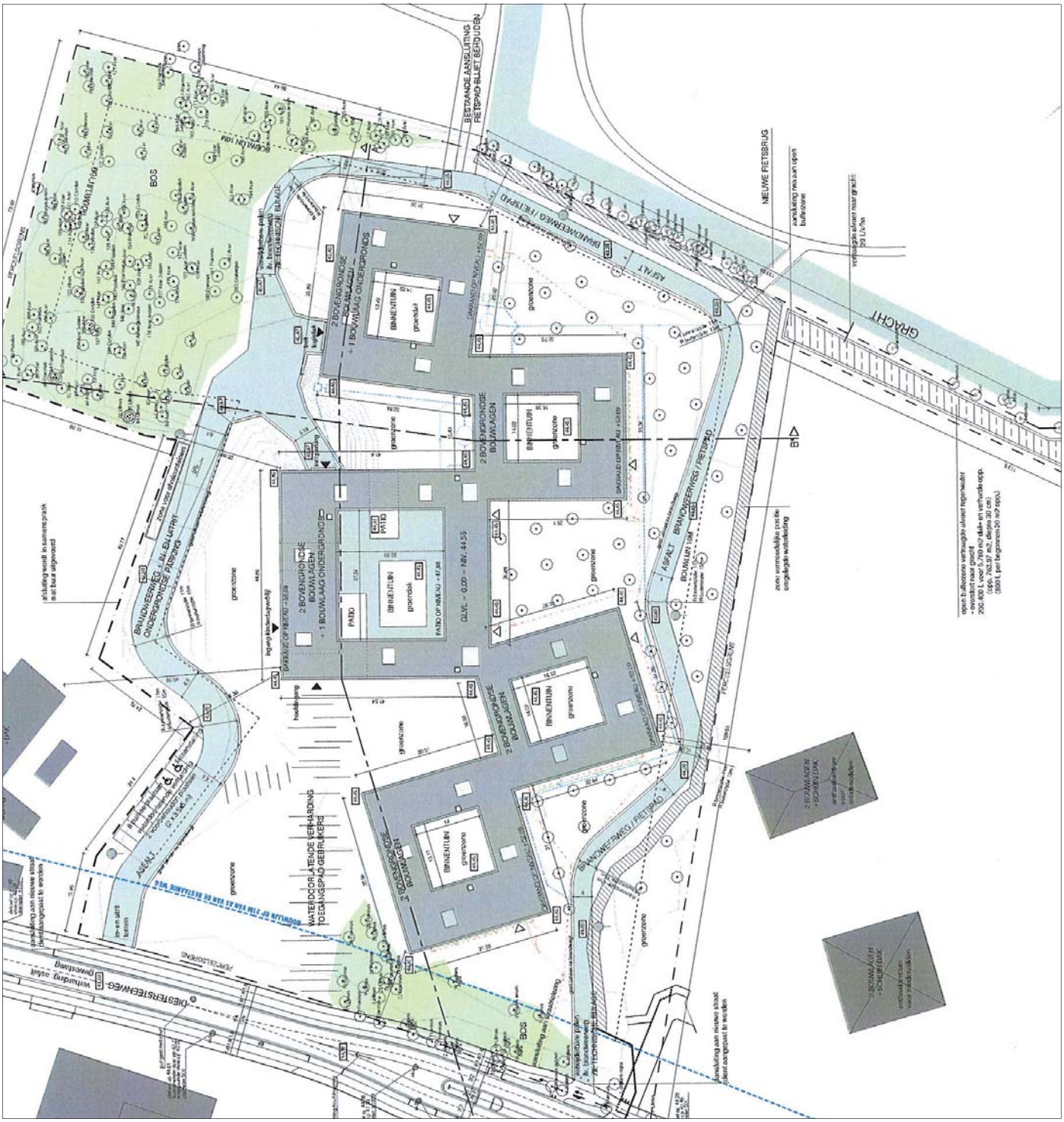
inplantingsplan woonzorgcentrum Diestersteenweg

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 27

ZONE WORDT ONTEIGEND VOOR NIEUWE TOEGANG WIRIC
BOUWLIJN 10m
PERCEELSGRENS
ZONE VERMOEDELIJKE POSITIE OMGELEGDE WATERLEIDING
ZONE VERTRAAGDE AFVOER IFV. WATERTOETS
BRANDWEERWEG / FIETSPAD IN ASFALT
BOS

AANDUIDING NIEUWE NIVEAUS TERREIN
AANDUIDING BESTAANDE NIVEAUS TERREIN
TOEGANG BRANDWEER/VLUCHTUITGANG
BOVENGRONDSE HYDRANT
(OVERLOOP) SEPTIEK
REGENWATERAFVOER
HUISHOUDELIJK AFVALWATER

OMGEVING
URBANISM



bron: Vzn Belle en Medina - juni 2011

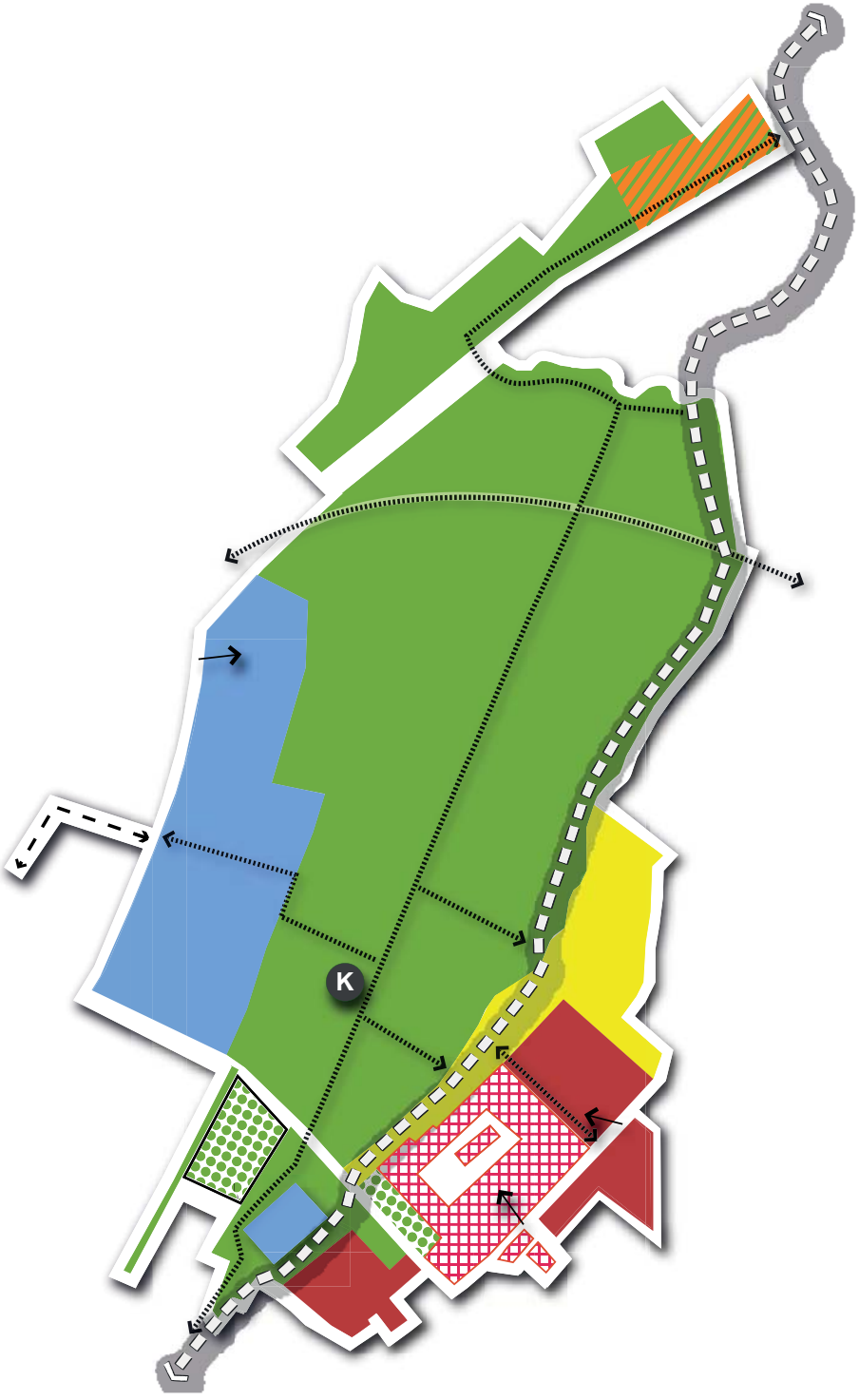
OMGEVING - mei 2012 - 08177_14_PL_016 - k07

schematisch grafisch plan

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 28

- woongebied met historische waarde
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- park
- graslanden en hoogstamboomparken
- verblijfsrecreatie
- woonprojectsite Veemarkt
- parking onder groen bomendak / gecombineerd parkeergebouw
- schakels in het netwerk van fiets- en voetwegen
- open te houden/maken zichten
- kasteel
- ontsluiting ziekenhuis
- 2 varianten mogel jk

OMGEVING URBANISM



register planschade / planbaten

stad sint-truiden - rup ‘speelhof - begijnhof - veemarkt’ - kaart 29

afbakening plangebied

percelen

planschade

BED-GRO

REC-GRO

GNV-LDB

WON-GRO

WON-LDB

GNV-GRO

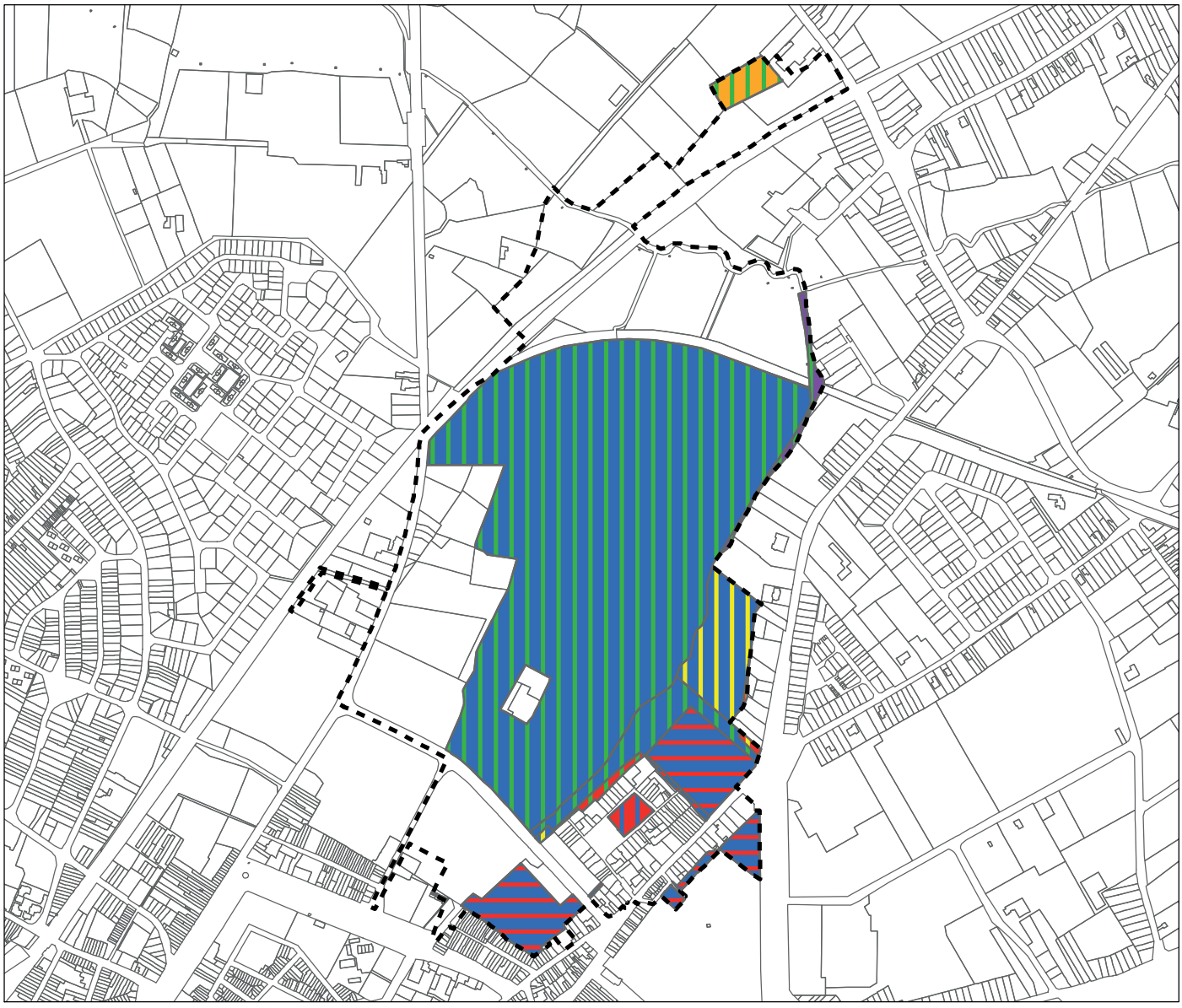
WON-GNV

planbaten

GNV-WON

0 100 200 300m

OMGEVING 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”.

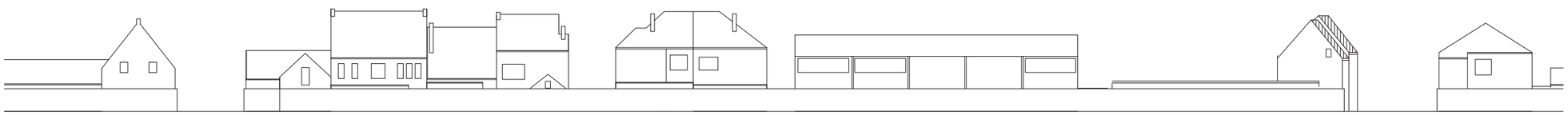
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking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

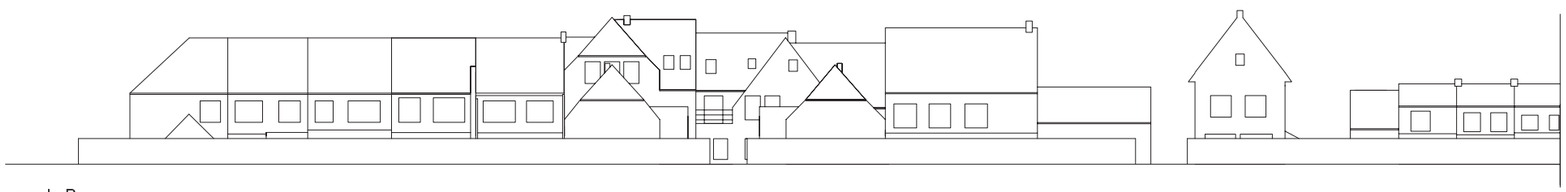
OMGEVING . april 14 . 08177_14_PL_039.dwg

Achtergevelwanden begijnhof

Stad Sint-Truiden . RUP Speelhof - Begijnhof - Veemarkt



snede A



snede B

OMG