

Stad Tienen
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Hof van Kabbeek'



Startnota



Colofon

Opdrachthouder
Urbis et Terra
Begijnenstraat 2
3290 Diest

www.urbis-et-terra.be
info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
1.5	Startnota

<i>naam</i>	<i>functie</i>	<i>datum</i>
Lowie Steenwegen	Ruimtelijk planner	13 mei 2024



Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	5	4	<u>BELANGRIJKE PLANOLOGISCHE ASPECTEN</u>	38
2	<u>MASTERPLAN HOF VAN KABBEEK</u>	6	4.1	RUIMTELIJKE PLANNEN	38
2.1	ANALYSE, VISIE EN AMBITIES	6	4.2	ONROEREND ERFGOED	38
2.2	RANDVOORWAARDEN VOOR HET MASTERPLAN	7	4.3	WATERTOETS	39
2.3	EVENWICHT TUSSEN OPEN RUIMTE EN ONTWIKKELING	7	4.4	RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	41
2.4	DE OPEN RUIMTE ALS GRONDLEGGER	7	4.5	ONDERZOEK NAAR DE MILIEUEFFECTEN	43
2.5	GROENBLAUWE AMBITIES	8	5	<u>CONCEPT RUP</u>	50
2.6	GEÏNTEGREERDE EN EVENWICHTIGE BEBOUWING	11	5.1	AFBAKENING	50
2.7	FASERING	17	5.2	CONCEPT BESTEMMINGSGEBIEDEN	52
2.8	EEN BEREIKBARE EN TOEGANKELIJKE SITE	18	5.3	RUIMTEBALANS	53
2.9	UITBREIDINGSOPTIES BUITEN HET PROJECTGEBIED	21	5.4	REGISTER VAN PERCELEN MET EEN BESTEMMINGSWIJZIGING DAT AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADE OF PLANBATEN	53
2.10	VERVOLGSTAPPEN EN AANDACHTSPUNTEN	24			
3	<u>RUIMTELIJK BELEIDSKADER</u>	25			
3.1	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	25			
3.2	BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT	27			
3.3	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN TIENEN	29			
3.4	VERORDENING VERSTERKEN WOONKWALITEIT	31			
3.5	ERFGOEDSTUDIE PORTIVA	31			



Lijst van figuren

Figuur 1: Plangebied en omgeving	5
Figuur 2: Structurele verbindingen in het plangebied	7
Figuur 3: Statuten en gebruiken van de open ruimte	10
Figuur 4: Wonen langs de passage en rond de koer	11
Figuur 5: Eengezinswoningen langs de passage	12
Figuur 6: Meergezinswoningen langs de passage	13
Figuur 7: Wonen rond de koer	15
Figuur 8: Residentiële en niet residentiële functies op het gelijkvloers	16
Figuur 9: Mogelijke fasering van de ontwikkelingen	17
Figuur 10: Ondergronds parkeren	18
Figuur 11: Ontwikkelsoptie garages Kliniekstraat	21
Figuur 12: Ontwikkelsoptie omgeving 'De Hartjes'	22
Figuur 13: Ontwikkelsoptie omgeving Oude Vestenstraat	23
Figuur 14: Erfgoedwaarden in het projectgebied	31
Figuur 15: Bestemmingen volgens het gewestplan	38
Figuur 16: Juridisch beschermd erfgoed	38
Figuur 17: Seveso inrichtingen in de omgeving	42
Figuur 18: Bodembeslag bestaande toestand	43
Figuur 19: Bodembeslag geplande toestand	44
Figuur 20: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal	45
Figuur 21: Erfgoedwaarden in het plangebied	46
Figuur 22: Concept afbakening plangebied	51
Figuur 23: Concept bestemmingsgebieden	52

Lijst van tabellen

Tabel 1: Bodembeslag	43
Tabel 2: Aantal parkeerplaatsen	47
Tabel 3: Ruimtebalans	53



1 Inleiding

Het regionaal ziekenhuis in de stadskern van Tienen is gevestigd tussen de Oude Vestenstraat, de Kliniekstraat, de Leuvensestraat, de Oude Leuvensestraat en de Gilainstraat. Het ziekenhuis zal op termijn deze site verlaten, waardoor de terreinen ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Door de strategische ligging in het centrum, de omvang van de site en de aanwezigheid van waardevol erfgoed is de herontwikkeling één van de belangrijkste binnenstedelijke uitdagingen voor de komende jaren.

De herbestemming van de site vormt voor de Stad Tienen een unieke kans om vorm te geven aan een verkeersluwe, groene en klimaatrobuuste binnenstedelijke omgeving met respect voor het historisch erfgoed en een verweving van functies. Die ontwikkeling biedt een meerwaarde voor de binnenstad. De visie en doelstellingen met betrekking tot mobiliteit, vergroening, de herbestemming van het historisch patrimonium en de klimaatambities kunnen met stedenbouwkundige voorschriften verankerd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan garandeert dan onder meer dat de ontwikkeling ook leidt tot een maatschappelijke meerwaarde en dat er een aantrekkelijke stedelijke ruimte gecreëerd wordt.

Figuur 1: Plangebied en omgeving



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



2 Masterplan Hof van Kabbeek

In navolging van de bepaling van het ruimtelijk structuurplan nam de stad Tienen, na het bekendmaken van de geplande herlokalisatie van het ziekenhuis, de regierol op met doel een kwaliteitsvolle invulling van het projectgebied te garanderen. Er werd een ontwerp bureau aangesteld dat een masterplan moet opmaken en de krijtlijnen voor de toekomstige invulling moet vastleggen.

De Maatschap VELD - atelier Horizon verzamelde alle beschikbare informatie, consulteerde de stakeholders en buurtbewoners en testte verschillende scenario's uit. Het masterplan is een visie voor een aangename, diverse woonbuurt rond een grote, groene publieke oase in een mooi historisch kader. Ook een niet-residentieel programma is mogelijk. Er wordt een park voorzien dat groter is dan het huidige stadspark. Het gebouw met erfgoedwaarden waar het hoofdziekenhuis momenteel gevestigd is, zal gerenoveerd met niet-residentiële functies (gelijkvloers en eerste verdieping) en woningen (verdiepingen). Bijkomend wordt er onthard om de klimaattoets te doorstaan.¹

2.1 Analyse, visie en ambities

Het projectgebied wordt bepaald door een dualiteit tussen een groot open groen hart en een omsloten karakter. Deze dubbele identiteit, tussen open en gesloten, maakt de plek uitdagend en inspirerend. De open ruimte is bepalend voor de omgeving. Er wordt gekozen voor een openbare groene ontmoetingsruimte waarrond verschillende functies ingeplant zijn. Het park vormt de ruggengraat van een fijnmaziger weefsel van groene ruimten dat een aangenaam woonkader biedt. De toegangen aan de vier randen van het bouwblok nodigen uit tot het verkennen en gebruiken van de publieke ruimte. De publieke ruimte functioneert als circulatie- en verblijfsruimte.

Het projectgebied wordt gericht op nieuwe vormen van (samen)wonen met nadruk op collectiviteit en duurzaamheid. Het Hof van Kabbeek wordt een samenhangend en gewaardeerd stadsdeel. Kenmerkend voor de woonbuurt zijn de verwevenheid van open en bebouwde ruimte, de diversiteit aan woontypologieën en de inrichting van de publieke ruimte. Het (woon)domein refereert naar de ambities en waarden van morgen: lokale productie, gezond leven in relatie tot de buitenruimte, alternatieve vervoersmiddelen, beperken en delen van het autogebruik, stimuleren van socio-maatschappelijke dynamieken, inzetten op meer dense woonvormen met gradiënten van collectieve open ruimten,...²

¹ Het masterplan werd op 30/11/2023 goedgekeurd door de gemeenteraad

² Masterplan p. 39-41



2.2 Randvoorwaarden voor het masterplan

De 10 randvoorwaarden vormen de krijtlijnen waarin het ontwerp verder verfijnd is.

1. Een groene publieke ruimte op schaal van de stad
2. Werken binnen de eigendomsgrenzen
3. Kattenstraat als historische tweedeling respecteren
4. Het klooster als ommuurd productief landschap accentueren
5. Erfgoedelementen waarderen en zichtbaar maken
6. Kiezen voor morfologisch verscheiden ontwikkelingen
7. Een doorwaardbare omgeving voor fietsers en voetgangers
8. Een autoluwe woonbuurt met parkeerclusters
9. Een divers aanbod van woningtypologieën aangevuld met een niet-residentieel programma
10. Behoud van de bestaande footprint, geen toename van de bebouwing

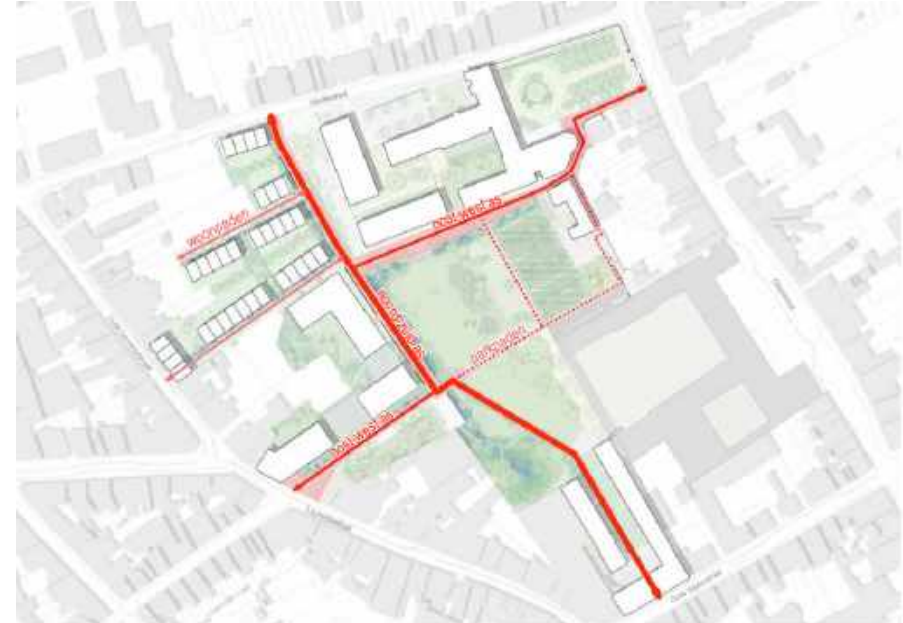
2.3 Evenwicht tussen open ruimte en ontwikkeling

Het masterplan kiest voor het vervolledigen van de bebouwde rand van het bouwblok en een vrijwaring van het groene hart. De nieuwe gebouwen gaan in dialoog met de bestaande omliggende bebouwing. De voorgestelde ontwikkelingen bestendigen de bestaande morfologische clusters en zijn opgebouwd langs de woonstegen (eengezinswoningen en meergezinswoningen) en rond de kloosterkoer (meergezinswoningen). De centrale parkruimte wordt omringd door diverse bouwvormen en functies elk met eigen gebruikers en intensiteit. De open ruimte wordt een gedeelde ontmoetingsplek. De bebouwde volumes zoeken een evenwicht tussen een voldoende hoge densiteit en een kwalitatieve aansluiting bij de omliggende gebouwen. De schaal en verhoudingen werden voor elk van de voorgestelde ontwikkelingen nauwgezet afgewogen.

2.4 De open ruimte als grondlegger

Het Hof van Kabbeek vormt een strategische schakel tussen omliggende omgevingen en functies. Het binnengebied is toegankelijk via nieuwe wandel- en fietstrajecten. Er wordt niet gekozen voor typische straten maar voor assen, paden en stegen. Elk van deze wegen heeft een eigen karakter en een link met de private, collectieve of publieke omgeving. De structurele verbindingen vormen een functioneel en veilig netwerk en bieden ruimte voor spontane ontmoetingen.

Figuur 2: Structurele verbindingen in het plangebied



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek, p. 56



2.5 Groenblauwe ambities

Het masterplan kiest voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling en hanteert daarvoor een aantal ecologische principes.

1. Een aanzienlijke ontharding van het plangebied
2. Ruimte voor water door een structureel waternetwerk
3. Verhogen van de bodemkwaliteit en ruimte voor twee publieke productieve groene ruimtes: de moestuin en de stadsboomgaard.

2.5.1 Een netwerk van diverse publieke (groene) ruimten

De afwisseling van publieke ruimte op schaal van de stad (park, voorplein en stadsboomgaard) en de omsloten en kleinschaligere ruimtes (kloosterkoer, residentiële collectieve tuinen) creëert verschillende sferen en dynamieken. Sommige ruimtes worden met een verharde aanleg voorzien (voorplein of circulatieassen), andere hebben een meer landschappelijk karakter. Samen vormen deze publieke, semi- publieke en private ruimten een aaneengesloten netwerk. Collectieve of publieke activiteiten op het gelijkvloers versterken de relatie met de publieke ruimte.



Het Park van Kabbeek vormt een publieke ruimte die de schaal van het bouwblok overstijgt. Het is een bestemming en een ontmoetingsplek voor alle burgers van de stad. Door zijn verborgen karakter vormt het een plek van rust in het dense stadscentrum van Tienen en komt het tegemoet aan het tekort aan groene ruimten in de buurt.

Het park is een grote groene open ruimte en biedt ruimte voor verschillende activiteiten en gebruikers. De grote centrale ruimte wordt door het bestaande reliëf opgedeeld in twee zones: een vlakke noordelijke zone en een deels hellende zuidelijk zone.



De buurtmoestuin langs de oost-west as herstelt de relatie tussen het historische klooster met de moestuinen. De tuin biedt ruimte voor akkertjes, bloemenvelden, bijentuin... en voor verblijven. De verblijfsruimte kan ingericht worden voor terrassen en kan gebruikt worden voor wisselende activiteiten zoals een markt maar kan ook als speel- of picknickruimte gebruikt worden.



De speeltuin biedt ruimte voor omwonenden en sluit aan de gelijkvloerse ruimten in de aangrenzende gebouwen. Er wordt gekozen voor natuurlijke materialen en een natuurlijke waterhuishouding. De aanleg langs een belangrijke circulatie-as voor traag verkeer versterkt de attractie en stimuleert verblijven.



Startnota



De stadsboomgaard wordt aangelegd op het bestaande parkeerterrein. Na ontharding verwijzen de fruitbomen naar de geschiedenis van deze plek.

Bezoekers kunnen tussen de fruitbomen schaduw opzoeken of in het gras verpozen.



Het toegangspan verbindt de Kliniekstraat met het binnengebied. Het plein is zowel poort als verblijfsruimte. De historische muur blijft behouden en scheidt intimiteit. Het plein wordt geactiveerd door een collectief programma op het gelijkvloers.



Het voorplein vormt de schakel tussen de Kliniekstraat en het binnengebied.

Het plein biedt ruimte voor parkeren en wordt ingericht als een verblijfsruimte met bomen. Het plein wordt geactiveerd door een deels niet-residentieel programma op het gelijkvloers van het klooster.



Het klooster is omgeven door een collectieve semi-publieke groene ruimte. Deze oase vormt een gedeelde ruimte voor de publieke herbestemming van de kloostergebouwen.

De koer krijgt een collectief karakter voor de programma's in de gebouwen rond de koer.



Startnota

De grote diversiteit in open ruimte leidt tot verschillende statuten. Het gebruik varieert tussen:

- het privaat gebruik voor de individuele tuinen van de eengezinswoningen,
- het collectief gebruik van de tuin van de meergezinswoningen en de buitenruimte van de niet-residentiële functies
- of het publiek gebruik van het park.

Bijkomend is er een recht van doorgang om de toegang tot het park op enkele strategische plaatsen te garanderen. Zo kunnen de collectieve passages aan de eengezinswoningen overdag publiek gebruikt worden, maar worden deze 's avonds afgesloten. Ook de doorgang richting de Oude Vestenstraat en Gilainstraat heeft een recht van doorgang om het park publiek toegankelijk te maken.

Figuur 3: Statuten en gebruiken van de open ruimte



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



2.6 Geïntegreerde en evenwichtige bebouwing

Het masterplan hanteert verschillende ontwerpprincipes die een ruimtelijke kwaliteit garanderen maar biedt ook ruimte voor architecturale vrijheid. De ontwerpprincipes duiden (bouw-)velden aan, voorzien de noodzakelijke verbindingen en leggen de hiërarchie binnen de open en bebouwde ruimte vast. Deze methode biedt de flexibiliteit voor de verdere uitwerking van de bebouwing en inrichting.

Het masterplan onderscheidt twee morfologische woonvormen: *'wonen langs de passage'* en *'wonen rond de koer.'* Het *'wonen langs de passage'* bestaat uit twee zones. Eengezinswoningen langs collectieve passages in het noordelijk deel en meergezinswoningen langs de publieke passages in het zuidelijke deel. Voor beide morfologische woonvormen zijn de stedenbouwkundige intenties thematisch gedetailleerd (inplanting, bouwvolume, buitenruimte, ...). Deze thema's kunnen in de verdere architecturale uitwerking verfijnd worden.

Figuur 4: Wonen langs de passage en rond de koer



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek, p. 96



2.6.1 Eengezinswoningen langs de passage

De eengezinswoningen zijn gericht naar collectieve passages. Deze hebben een breedte van min. 6 meter. De eengezinswoningen zijn geschakeld in groepen met daartussen telkens voldoende open ruimte waarin fietsenstallingen voorzien worden.

Ter hoogte van de Kliniekstraat worden de eengezinswoningen ca. 2 meter achter de rooilijn ingeplant. Hierdoor wordt een kwalitatieve beleving voor voetgangers en fietsers gecreëerd. De link met de verbinding naar het Wolvenpad en het WZC Passionisten wordt daardoor ruimtelijk geaccentueerd.

Ook aan de Oude Leuvensestraat worden de eengezinswoningen 2 meter achter de rooilijn ingeplant. Hierdoor is er meer ruimte voor voetgangers en stedelijk groen. Op het gelijkvloers wordt een doorgang voorzien ter hoogte van de collectieve passage van minimum 4 meter breed en 4 meter hoog.

Het bouwvolume van de eengezinswoningen wordt bepaald door de context van de naburige percelen en door de stedenbouwkundige verordening. De woningen hebben een minimum breedte van 6 meter en een diepte van 10 meter. Op die manier varieert de oppervlakte tussen 135m² en 140m².

De daken van de eengezinswoningen worden bepaald door de omgeving. De eengezinswoningen in het binnengebied hebben een hoogte van twee bouwlagen met hellend dak. Elke groep aaneengeschaalde woningen heeft dezelfde dakvorm. Het volume en gabarit van de woningen in de Oude Leuvensestraat sluit aan op de bestaande context. De woningen in de Kliniekstraat hebben een hellend dak en sluiten zo aan op het bestaande stedelijk weefsel in de straat.

Figuur 5: Eengezinswoningen langs de passage



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

De eengezinswoningen worden steeds gericht naar de collectieve passages. De aangrenzende private tuinen hebben een diepte die varieert tussen 7,5 meter en 11,5 meter en een oppervlakte die varieert tussen 45m² en 70m². Dit creëert een kwalitatief woonkader voor de eengezinswoningen in het stadscentrum. In de ruimten tussen gebouwen is er plaats voor collectieve overdekte fietsenstallingen.

In totaal kunnen er 32 eengezinswoningen opgericht worden. Dit is 21% van het totaal aantal woningen en 28% van de totale bruto vloeroppervlakte van het residentieel programma.



2.6.2 Meergezinswoningen langs de passage

De inplanting van de meergezinswoningen wordt in deze zone sterk bepaald door de padenstructuur, de historische kloostermuur en de nabijheid tot de achterzijde van de private percelen in de Oude Leuvensestraat.

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing in de Leuvensestraat en loopt vervolgens evenwijdig met de publieke passage in de richting van het park. De bebouwing wordt opgedeeld in twee volumes waarmee vermeden wordt dat er één lange doorlopende gevel opgetrokken wordt.

Omwille van de erfgoedwaarde wordt een minimumafstand van 4 tot 5 meter ten opzichte van de historische kloostermuur gevrijwaard van bebouwing. Deze minimumafstand bepaalt ook de inplanting van het derde volume, dat als een L-vorm zowel aansluit op de noord-zuid as als op de collectieve passage en tegelijk voldoende afstand bewaart van de perceelsgrens van de site. Het bouwvolume en de bouwdiepte van de meergezinswoningen wordt bepaald door de relatie tot de open ruimte en de bestaande context. De bouwdiepte van de verschillende volumes bedraagt 15 meter (alle bouwlagen).

De verschillende bouwvolumes worden telkens opgedeeld in twee gehelen met verschillende bouwhoogte. De bouwhoogte wordt bepaald in relatie tot de bestaande context en de open ruimte. De bebouwing in de Leuvensestraat sluit kwalitatief aan op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Op de hoek gericht naar het park kan een gebouw met vijf bouwlagen opgericht worden. Ter hoogte van de collectieve passage staan de meergezinswoningen tegenover de eengezinswoningen en is de bouwhoogte beperkt tot drie bouwlagen. De bouwdiepte van 15 meter laat toe om inpandige terrassen in het volume te integreren. Rond de gebouwen zijn er twee collectieve tuinen. Deze bieden een bijkomende intieme buitenruimte voor de bewoners.

Figuur 6: Meergezinswoningen langs de passage



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

De woningen op het gelijkvloers beschikken over individuele toegangen via de publieke passage. De landschappelijke aanleg bepaalt de kwalitatieve overgang tussen de private en publieke ruimte. Omwille van het commercieel karakter van de Leuvensestraat wordt op de hoek met de publieke passage niet-residentieel programma voorzien op het gelijkvloers. Deze functie bevordert de interactie met de publieke ruimte. Ook voor het achterliggende volume langs de publieke passage is er de mogelijkheid om niet-residentieel programma op het gelijkvloers te voorzien.



Mono-georiënteerde woningen worden zoveel mogelijk vermeden. De indeling van de bouwvolumes bestaat uit een combinatie tussen doorzonwoningen en hoekappartementen om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. De terrassen van de doorzonwoningen zijn gericht naar de collectieve tuin. Voor de hoekappartementen worden de terrassen zoveel mogelijk op de hoeken geplaatst waardoor deze georiënteerd zijn naar twee richtingen.

Collectieve fietsenstallingen worden voorzien op de hoeken van de gebouwen. In totaal wordt er 270m² fietsenstalling voorzien (min. 135 fietsen of min. één fiets per slaapkamer). De daken worden zoveel mogelijk ingericht als groendaken om de afstroom van regenwater te vertragen en de biodiversiteit te verhogen. Groendaken verhogen ook de visuele kwaliteit.

De meergezinswoningen langs de passage bieden ruimte voor 63 wooneenheden (41% van het totaal aantal wooneenheden in het masterplan). Deze woningen hebben één, twee of drie slaapkamers (30% één slaapkamer, 60% twee slaapkamers en 10% drie slaapkamers). De woningen met één slaapkamer zijn nooit kleiner dan 65m². Binnen deze groep zijn er 18% kleiner dan 80m² en 12% groter dan 80m² waardoor de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening gerespecteerd worden.³

³ Zie verder: 3.4 Verordening versterken woonkwaliteit, p. 28

2.6.3 Wonen rond de koer

Rond de historische kloosterkoer worden er nieuwe meergezinswoningen ingeplant. Het nieuwe volume dat zich richt naar het park wordt geplaatst op de bouwlijn van de kloostergevel. Dit gebouw vormt een duidelijke grens tussen een collectief gebied en het publiek park. Een tweede volume wordt haaks op de Kliniekstraat ingeplant waardoor een intieme binnenkoer gecreëerd wordt. Dit gebouw wordt op ca. 10m van de rooilijn ingeplant waardoor voldoende afstand behouden wordt tussen de bestaande gebouwen in de Kliniekstraat en de nieuwe ontwikkeling. Tegen de bestaande kloostervleugel wordt een aanbouw toegevoegd die de verticale circulatie in het klooster optimaliseert.

Door het opdelen van de bouwvolumes wordt de morfologie aangepast aan de omgeving. Het volume gericht naar het park kan opgetrokken worden met maximaal vijf bouwlagen, het volume langs de noord-zuid as met maximaal vier bouwlagen en het volume langs de Kliniekstraat met drie bouwlagen.

De ruimte tussen de gebouwen heeft een collectief karakter (afgesloten buitenruimte enkel voor de bewoners). De meergezinswoningen hebben terrassen die zoveel mogelijk naar het zuiden georiënteerd zijn. Een deel van de kloosterkoer kan als buitenruimte ingericht worden voor het niet-residentiële programma in het klooster. Een private passage dwars door de kloosterkoer vormt een duidelijke scheiding tussen de collectieve tuin voor de bewoners en een collectieve tuin voor het niet-residentieel programma.



Startnota

Omwille van de strategische locatie, de zichtbaarheid vanuit de Kliniekstraat en de erfgoedwaarde van de historische kloostergebouwen is er op het gelijkvloers ruimte voor een niet-residentieel programma. Het masterplan voorziet een oppervlakte van 3.368m² (gelijkvloers nieuwbouw en gelijkvloers bestaande gebouwen). Een deel hiervan bevindt zich in de kapel. Het niet-residentieel programma bevindt zich gedeeltelijk ook op de eerste verdieping en op de zolder.

Voor het niet-residentieel programma heeft ontwerpend onderzoek aangeduid dat de ziekenhuisvleugel uit de jaren '50 gebruikt kan worden voor onder meer kinderopvang De Hartjes en het revalidatiecentrum CARDAT. Voor De Hartjes werd een eerste schets gemaakt op basis van een capaciteit van 120 opvangplaatsen. De behoefte aan oppervlaktes zijn bepaald op de oppervlakenormen van het referentiekader van Kind & Gezin. Voor CARDAT werd een specifiek programma met bijhorende oppervlaktes aangeleverd. De nodige buitenruimte van 360m² voor de kinderopvang werd geïntegreerd in de omsloten kloosterkoer en op een terras dat aansluit op de eerste verdieping.⁴

Voor het volume dat zich naar het park richt, is gekozen voor een residentiële functie op het gelijkvloers. Deze woningen hebben een individuele voordeur aan de parkzijde en een privaat terras dat uitgeeft op de collectieve koer.

Figuur 7: Wonen rond de koer



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

⁴ Het masterplan duidt dit ontwerpend onderzoek aan als een optie: "Dit is uiteraard een eerste ruwe haalbaarheidsoefening en zal niet definitief vastgelegd worden in het masterplan." Masterplan, p. 134



Startnota

In aanvulling op het niet-residentieel programma op het gelijkvloers en gedeeltelijk op de eerste verdieping is ook de zolderverdieping van de ziekenhuisvleugel uit de jaren '50 een ruimte die gebruikt kan worden voor verschillende (publieke) functies. De zolderruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 225m² en kan dankzij de beschikbare vrije hoogte op een kwalitatieve manier gerenoveerd worden. Met deze bijkomende nuttige ruimte bevat de gebouwen een oppervlakte van 3.593m² voor een niet-residentieel programma. Volgens het opgestelde programma zouden de kinderopvang De Hartjes en revalidatiecentrum CARDAT samen een oppervlakte nodig hebben van 1.800m² waardoor er in de bestaande gebouwen voldoende ruimte gecreëerd kan worden.

De indeling van de woningen is maximaal gericht op doorzon- en hoekappartementen. Op die manier genieten de wooneenheden van een dubbele relatie: met het publieke park en met de collectieve koer.

De fietsenstallingen worden op strategische locaties in het bouwvolume voorzien. De collectieve fietsenstallingen zijn verspreid over de verschillende volumes en voorzien de nodige oppervlakte voor het aantal wooneenheden dat zich in het volume bevinden. De nabijheid bij de verticale circulatie en de duidelijke zichtbaarheid vanuit de publieke ruimte zorgen voor een optimale positionering. In totaal wordt 240m² voorzien voor fietsenstallingen, wat voldoende ruimte biedt voor één fiets per slaapkamer.

Figuur 8: Residentiële en niet residentiële functies op het gelijkvloers

Rode contour: niet-residentiële functies
Blauwe zonering: gebouwen met woningen
Paarse zonering: erfgoedgebouwen (kapel en klooster)



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

De meergezinswoningen rond de koer bieden ruimte voor 57 wooneenheden. Deze bevinden zich voornamelijk in de twee nieuwe bouwvolumes en gedeeltelijk op de tweede en derde verdieping van het bestaande ziekenhuisgebouw. Ook hier werd gekozen op het voldoende voorzien van kleinere wooneenheden met één slaapkamer (ca. 33%). De wooneenheden met twee- en drieslaapkamers bevatten respectievelijk 46% en 21% van het totaal aantal woningen waardoor er een kwalitatieve woonverweving gerealiseerd wordt.



2.7 Fasering

Het masterplan kan op basis van de morfologische tweedeling en de footprint van de bestaande gebouwen onderverdeeld worden in vier fases.

1. In de eerste fase kunnen de meergezinswoningen langs de publieke passage gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling kan volledig onafhankelijk van de gebouwen van het ziekenhuis uitgevoerd worden. Het gebruik is overwegend beperkt tot parkeerterrein van het ziekenhuis.
2. Vervolgens kunnen de eengezinswoningen langs de collectieve passage gerealiseerd worden. Deze worden deels ingeplant op de footprint van de bestaande ziekenhuisarm die gericht is naar de Oude Leuvensestraat. Het gebruik is overwegend beperkt tot parkeerterrein van het ziekenhuis.
3. In een derde fase kan gestart worden met de meergezinswoningen rond de koer. Dit bouwvlak beslaat de ruimte van de bestaande gebouwen van het ziekenhuis. Deze ontwikkeling is dus volledig afhankelijk van de timing van de verhuis van het ziekenhuis.
4. In een vierde fase kan het park aangelegd en ingericht worden. Dit gebied is met uitzondering van enkele boerderijgebouwen, volledig vrij is van bebouwing.

Deze fasering is slechts indicatief. De fasering wordt bepaald worden door de eigenaar en de ontwikkelaar van de het plangebied.

Figuur 9: Mogelijke fasering van de ontwikkelingen



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

2.8 Een bereikbare en toegankelijke site

2.8.1 Ondergronds parkeren

In het masterplan worden twee ondergrondse parkeergarages op strategische locaties voorzien. Deze volgen zoveel mogelijk de footprint van de gebouwen en de verharde delen van de publieke ruimte. De eerste parkeergarage is toegankelijk via de Leuvensestraat en biedt op de eerste ondergrondse verdieping 77 parkeerplaatsen. Daarnaast worden ook private kelders en bijkomende ruimte voor fietsenstalling voorzien. Op de eerste ondergrondse verdieping wordt bijkomende ruimte voorzien om in totaal te voldoen aan de ratio één fiets per bed. Deze zijn gegroepeerd en gedimensioneerd volgens het aantal woongelegenheden in de drie afzonderlijke bouwvolumes die zich rechtstreeks boven de parkeergarage bevinden.

De tweede parkeergarage is gelegen onder de nieuwe gebouwen aan de kloosterkoer en is bereikbaar via de Kliniekstraat. Deze parkeergarage heeft een capaciteit van 83 parkeerplaatsen op de eerste ondergrondse verdieping. Ook hier worden private kelders en aanvullende fietsenstallingen voorzien op basis van het aantal woongelegenheden van de bovenliggende bebouwing.

Voor beide parkeergarages is er de mogelijkheid om een tweede ondergrondse verdieping te voorzien. Hierdoor zou in de parkeergarage aan de Oude Leuvensestraat 103 bijkomende parkeerplaatsen voorzien kunnen worden. Voor de parkeergarage aan de Kliniekstraat zou dit 101 bijkomende parkeerplaatsen opleveren.

Omwille van het gedeelde gebruik tussen bewoners van het Hof van Kabbeek en bezoekers of personeel van de niet-residentiële functies bevatten de parkeergarages telkens rechtstreekse toegangen tot de woningen en autonome toegangen voor het niet-residentieel programma.

De parkeergarages bieden ruimte aan 160 parkeervakken voor personenwagens waarvan:

- 37 parkeervakken voor het niet-residentieel programma van 3.689m² (1 parkeerplaats per schijf van 100m²)
- 8 parkeervakken voor het commercieel programma van 370 m² (1 parkeerplaats per schijf van 50m²)
- 24 parkeervakken voor de kinderopvang (capaciteit 120 kinderen) (1 parkeerplaats per schijf van 5 opvangplaatsen)
- 91 parkeervakken voor de woningen (0,5 parkeerplaats per woning)

Figuur 10: Ondergronds parkeren



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



Het masterplan duidt ook op de mogelijkheid om de twee parkeergarages met elkaar te verbinden. Op die manier kunnen de in- en uitrit ontkoppeld worden of kunnen omrijbewegingen beperkt worden.

De berekening van de parkeerbehoefte houdt rekening met een eventuele uitbreiding van het masterplan en voorziet dus bijkomende parkeerplaatsen voor toekomstige ontwikkelingen.

Het masterplan hanteert een norm van 0,5 parkeervak per woning. Wanneer er flankerende maatregelen genomen worden kan het aantal parkeerplaatsen per woning toenemen tot 0,66:

- 5 deelwagens ter vervanging van 25 parkeerplaatsen
- 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik ter vervanging van 5 parkeerplaatsen voor een niet-residentieel programma.

Wanneer er langs de zijde van de Kliniekstraat een parkeergarage met twee niveaus gerealiseerd wordt, is er een restcapaciteit van 192 parkeerplaatsen of 1 parkeerplaats per woning.

⇒ Wanneer dezelfde flankerende maatregelen genomen worden kan de ratio parkeerplaatsen per woning toenemen tot 1,20:

- 5 deelwagens ter vervangen van 25 parkeerplaatsen
- 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik te vervangen van 5 parkeerplaatsen

Wanneer er langs de zijde van de Leuvensestraat een parkeergarage met twee niveaus gerealiseerd wordt, is er een restcapaciteit van 194 parkeerplaatsen of 1 parkeerplaats per woning.

⇒ Wanneer dezelfde flankerende maatregelen genomen worden kan de ratio parkeerplaatsen per woning toenemen tot 1,22:

- 5 deelwagens ter vervangen van 25 parkeerplaatsen
- 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik te vervangen van 5 parkeerplaatsen

2.8.2 Bovengronds parkeren

Naast de nodige ondergrondse parkeercapaciteit worden bovengronds ook enkele parkeerplaatsen voorzien. Het voorplein aan de Kliniekstraat is een belangrijk aankomstpunt met een parkeercapaciteit van 21 parkeerplaatsen. Deze kunnen gebruikt worden door bezoekers van de bewoners of door personeel of bezoekers van het niet-residentieel programma.

2.8.3 Laad- en loszones en noodwegen

Bijkomend worden er voor het niet-residentieel programma laad- en loszones aangeduid en routes voor leveringen voorzien. De breedte van de noodwegen en de circulatielussen zijn afgestemd op de vereisten van de brandweer.

2.8.4 Ondergrondse afvalstraten

Het masterplan duidt op twee locaties ondergrondse afvalstraten aan waardoor vermeden wordt dat het binnengebied bereikbaar moet zijn voor afvalophaling en ook het aantal containers per huishouden beperkt wordt.

2.8.5 Publieke fietsenstallingen

Bijkomend aan de privatieve fietsenstallingen worden er langs de toegangen tot het binnengebied en op strategische plaatsen in het park publieke fietsenstallingen voorzien.



2.8.6 Verlichting

Het masterplan duidt aan hoe het gebied verlicht kan worden. De verschillende statuten van passages en openbare ruimte worden op verschillende manieren verlicht. Langs de belangrijkste publieke assen wordt primaire openbare verlichting voorzien. Ter hoogte van de collectieve passages is deze verlichting eerder secundair. Ten slotte wordt ook de erfgoedwaarde van het klooster en de kloostermuur extra benadrukt door hier specifieke verlichting op te richten.

2.8.7 Brievenbussen

De brievenbussen worden gebundeld per cluster en sluiten steeds aan op de dichtstbijzijnde openbare weg of publieke passage. Op die manier hebben de woningen een duidelijk en zichtbaar adres.

2.9 Uitbreidingsopties buiten het projectgebied

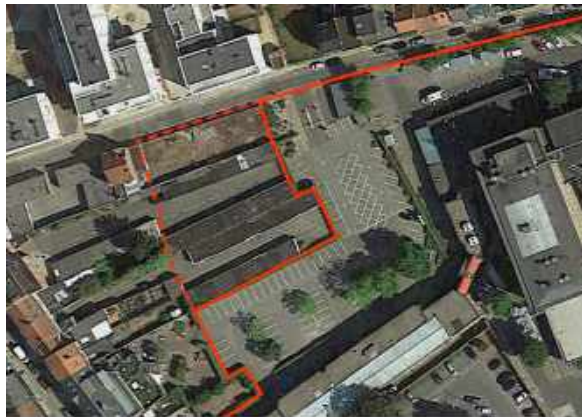
Het masterplan is opgesteld binnen de huidige eigendomsstructuur. Het plan duidt echter ook enkele uitbreidingsmogelijkheden buiten de perceelsgrenzen aan. Deze opties duiden aan op welke wijze bijkomende ontwikkelingen in synergie met de visie van het masterplan gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor wordt een samenhangende ruimtelijke structuur gegarandeerd.

2.9.1 Garages in de Kliniekstraat

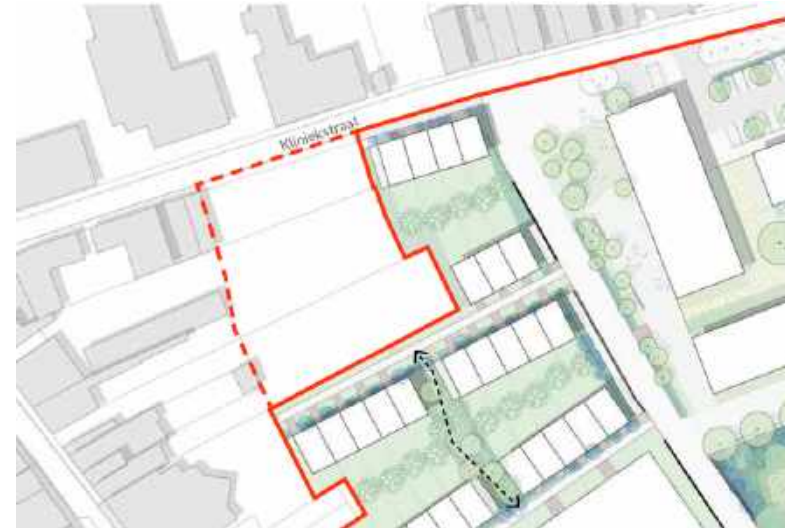
Wanneer de garages verdwijnen, kan de morfologie van de grondgebonden eengezinswoningen op een coherente manier uitgebreid worden. Door de structuur van de gegroepeerde eengezinswoningen langs de collectieve passages door te trekken, wordt een kwalitatieve uitbreiding gegarandeerd. In deze secundaire doorsteken kunnen ook bijkomende overdekte fietsenstallingen voorzien worden.

Aan de Kliniekstraat worden de ééngesinswoningen op dezelfde manier als in het masterplan 2 meter achter de rooilijn opgetrokken.

Op die manier ontstaat een kwalitatieve verbinding met het Wolvenpad en het WZC Passionisten.



Figuur 11: Ontwikkelingsoptie garages Kliniekstraat



2.9.2 De Hartjes

In het verlengde van de collectieve passage naar de Oude Leuvensestraat is kinderopvang 'De Hartjes' gevestigd. De kinderopvang wil in de omgeving blijven én uitbreiden. Eigenaars van drie percelen ten zuiden van 'De Hartjes' tonen interesse om deel te nemen in de herontwikkeling.⁵

Daarom werd ook voor deze omgeving een mogelijk toekomstbeeld aangereikt. Ook hier kan de collectieve passage doorgetrokken worden en op het gelijkvloers de verbinding maken met de Oude Leuvensestraat. Op die manier kan het lint met eengezinswoningen uitgebreid worden langs de passage. Ter hoogte van de Oude Leuvensestraat sluiten de nieuwe eengezinswoningen aan op de bouwhoogte en diepte van de bestaande context.



⁵ Deze drie percelen zijn niet opgenomen in de uitbreiding op de schets

Figuur 12: Ontwikkelingsoptie omgeving 'De Hartjes'



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



2.9.3 Oude Vestenstraat

Langs de Oude Vestenstraat wordt een grote loods gebruikt als parkeergarage. Dit perceel ligt in het verlengde van de publieke noord-zuid as (oude Kattenstraat) en is dus geschikt om op termijn ruimte te creëren om de verbinding tussen deze publieke as en de Oude Vestenstraat te versterken. Het hoekgebouw in de Oude Vestenstraat is opgenomen op de lijst van het waardevol bouwkundig erfgoed in Tienen.

Ter vervanging van de loods kan een nieuw volume met een residentieel programma ontwikkeld worden. Deze visie vereist verder gedetailleerd onderzoek naar volume en inplanting.

Ontwikkelingen tussen de Leuvensestraat en de Oude Vestenstraat moeten steeds via de Leuvensestraat ontsloten worden. Voetgangers- en fietsverbindingen kunnen langs de zijde van het publieke park voorzien worden.



Figuur 13: Ontwikkelingsoptie omgeving Oude Vestenstraat



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



2.10 Vervolgstappen en aandachtspunten

Het masterplan is een eerste stap in een lang traject van stadsherwaardering. Het opstellen van het ruimtelijk uitvoeringsplan is een tweede stap naar realisatie. Het ruimtelijk uitvoeringsplan biedt het juridisch kader voor de gewenste ontwikkelingen en biedt rechtszekerheid aan alle betrokkenen.

De ontwerpers van het masterplan reiken enkele aandachtspunten aan voor het verder traject.

1. Het gebruik van groendaken moet zoveel mogelijk aangemoedigd worden, zeker wanneer het handelt over zichtdaken. De toepassing met het plaatsen van zonnepanelen of het recupereren van regenwater moet onderzocht worden.
2. De eengezinswoningen hebben een breedte van 6 meter. Er kan overwogen worden om de breedte te verruimen.
3. In minder diepe tuinen (<10m) moeten initiatieven genomen worden om de privacy te garanderen.
4. Verder onderzoek moet bepalen in welke mate hellende daken verplicht worden.
5. De bouwdiepte op de verdieping kijkt voor een aantal gebouwen af van het maximum dat bepaald is in de verordening (12m). De diepte van meergezinswoningen kan gebiedsgericht bepaald worden waardoor er afgeweken kan worden van de traditioneel toegepaste maten.
6. Verder onderzoek moet bepalen of de 21 parkeerplaatsen op het voorplein voorbehouden worden voor de niet-residentiële functies in de bestaande gebouwen of gebruikt wordt als een publieke parking.
7. De oude boerderijgebouwen zelf hebben geen specifieke erfgoedwaarde maar kunnen opnieuw gebruikt worden of vervangen worden door een nieuwe luifelachtige constructie. De historische waterput kan hersteld worden.
8. Verder onderzoek moet aanduiden of en op welke wijze een rechtstreekse toegang van het park tot de speelplaats van de school gerealiseerd kan worden.
9. Verder onderzoek moet aanduiden of waar en onder welke voorwaarden uitpandige terrassen mogelijk zijn.
10. In het gebouw naast het bestaande klooster kan ontworpen worden met een verhoogd gelijkvloers.
11. Mogelijke aanpassingen aan de bestaande kloostergebouwen moeten steeds ontworpen worden zonder de erfgoedwaarde aan te tasten.
12. Het RUP moet aanduiden op welke wijze technische voorzieningen (elektriciteitscabines) geïntegreerd moeten worden.
13. Het RUP moet de mogelijkheid opnemen om in (elke) parking een 2^{de} ondergronds niveau te voorzien. Ook de mogelijkheid om de parkings te verbinden moet mogelijk zijn. Zowel voor de fiets-als autoparkeerplaatsen moet een meervoudig gebruik (dag/nacht; bewoners/bezoekers) toegestaan worden.
14. Het RUP werkt bij voorkeur met een min. aantal slaapkamers en niet met een min. aan oppervlakten. Zo wordt er meer flexibiliteit gecreëerd. Gemeenschappelijk gebruik van ruimten is mogelijk maar wordt bij voorkeur niet opgelegd.
15. Het RUP moet de toegankelijkheid garanderen en zal op verschillende locaties een publiek recht van doorgang moeten opleggen.
16. Er moet duidelijkheid zijn over het al dan niet opleggen van laadpalen voor elektrische wagens.
17. De ondergrondse parkeergarages moeten voldoen aan de veiligheidseisen van de brandweer.
18. Het aantal eengezinswoningen (22%) kijkt af van het minimum van de verordening (50%). Deze afwijking kan gemotiveerd worden door de ligging, de gezinssamenstelling.



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn (de strategische doelstellingen). De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet voor een vernieuwde aanpak in het ruimtelijke beleid.

De strategische visie van het BRV heeft, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, nog niet het statuut van een ontwerp ruimtelijk beleidsplan. De strategische visie biedt een basis voor regeringsbeslissingen.⁶

De strategische visie bevat drie gehelen: analyse (ruimtelijke staat van Vlaanderen), visie (perspectief voor de toekomst) en actie (werk maken van ruimtelijke ontwikkeling).⁷ De visie duidt aan dat een bijkomend ruimtebeslag beperkt moet worden. Een palet van leefomgevingen met onder meer herkenbare, leesbare en visueel aantrekkelijke omgevingen en wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen zijn strategische doelstellingen.⁸

De visie pleit voor een geïntegreerde gebiedsontwikkeling die streeft naar een realisatiegerichte samenwerkingspraktijk, waardoor projecten en acties van individuele partijen elkaar versterken. 'Het ruimtelijk beleid scheidt de juiste voorwaarden, ondersteunt gebiedsontwikkeling en treedt soms op als projectregisseur of projectrealisator.'⁹ Het intensifiëren van het ruimtegebruik is een belangrijk principe. *"Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering."*¹⁰ Door het hanteren van deze principes kan de behoefte aan een bijkomend ruimtebeslag verminderd worden. Ook energiezuinig bouwen is een principe. *"In ruimtelijke ontwikkelingen (wordt) prioriteit gegeven aan energiezuinige bouwvormen en wordt het genereren van vermijdbare mobiliteit met een hoge(re)energievraag beperkt."*

⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/ruimtelijk-beleid/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

⁷ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

⁸ Strategische Visie BRV, pag. 28-29

⁹ Strategische Visie BRV, pag. 31

¹⁰ Strategische Visie BRV, pag. 35



Met betrekking tot woonkwaliteit, welzijn en gezondheid is rekening houden met de gewijzigde demografie een ruimtelijk principe. *“Demografische tendensen, zoals de trend naar kleinere huishoudens en de vergrijzing, zijn een belangrijke factor bij de transformatie van de bebouwde ruimte. Het woningpatrimonium zal worden aangepast op basis van de veranderende huishoudenssamenstelling en de vergrijzing.”*¹¹ *“De samenstelling van de bevolking verandert als gevolg van migratie, vergrijzing en gezinsverdunding. De vraag naar inkomensgerelateerd wonen blijft ook belangrijk. Het woningbestand moet op deze trends mee evolueren waarbij het opvangen van de vraag naar kwalitatieve compacte woonegelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het realiseren van een sociale mix (jong/oud, alleenstaanden/gezinnen, multicultureel, inkomen, enz.) een opgave is. Aantrekkelijke (semi-)publieke ruimtes waar mensen elkaar (spontaan) ontmoeten bevorderen de sociale cohesie.”*¹² Ook de inrichting van de publieke ruimte als een veilige en toegankelijke en gezonde omgeving is een ruimtelijk principe. *“De ruimtelijke ontwikkeling in wijken en dorpskernen versterkt de veiligheid en toegankelijkheid voor alle gebruikers van de bebouwde omgeving waaronder voetgangers, fietsers en mensen met een lichamelijke beperking. ... De publieke ruimte kan zo worden ingericht dat ze op een laagdrempelige manier uitnodigt tot sporten, spelen en bewegen. Een bewegingsvriendelijke publieke ruimte verhoogt de leefkwaliteit van de buurt en versterkt de sociale cohesie.”*¹³

*“Ruimtelijke ontwikkeling gebeurt met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed en zet in op een sterke identiteit van een plek die voortbouwt op haar cultuurhistorische waarden.”*¹⁴

¹¹ Strategische Visie BRV, pag. 61

¹² Strategische Visie BRV, pag. 60

¹³ Strategische Visie BRV, pag. 62

¹⁴ Strategische Visie BRV, pag. 63

¹⁵ Strategische Visie BRV, pag. 63

De visie kiest voor gebiedsgerichte ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is een projectlocatie met een hoge knooppuntwaarde en een hoog voorzieningenniveau. ‘Deze wijken in de stads zijn omwille van hun rendementspotentieel en bereikbaarheid met fiets of collectieve modi vaak zeer interessant om te ontwikkelen.’¹⁵ ‘De kernwinkelgebieden kunnen via rendementsverhoging verder ontwikkelen.’¹⁶ *“Door goed gelegen plekken te ontwikkelen in het collectief vervoerssysteem wordt pro-actief bijgedragen aan het reduceren van verplaatsingsenergie en CO2-uitstoot. Ook het energiezuiniger maken van het patrimonium of hernieuwbare energiebronnen dragen bij aan klimaatmitigatie. De ruimte moet zodanig worden ingericht dat ze veerkrachtig genoeg is om met de effecten van klimaatverandering om te gaan.”*¹⁷ *“Groene en open ruimtes zorgen er voor dat dorpen en steden leefbaar blijven, ook als er heel wat nieuwe inwoners komen. Het realiseren van een fijnmazig netwerk van bijvoorbeeld parken, tuinen of groendaken is belangrijk voor de ontwikkeling van stadsdelen.”*¹⁸

In het laatste deel van de visie wordt onder meer de rol van de lokale besturen toegelicht. *“De gebiedsgerichte ontwikkeling is een geïntegreerde ontwikkeling.”* ... *“De lokale besturen krijgen, rekening houdend met de noodwendigheid en beschikbare plancapaciteit, voldoende vrijheidsgraden om in het beleidsplan een eigen ruimtelijke agenda te formuleren. De lokale ruimtelijke werven bieden een aanvulling op en invulling van de Vlaamse ruimtelijke werven.”*¹⁹

¹⁶ Strategische Visie BRV, pag. 74

¹⁷ Strategische Visie BRV, pag. 76

¹⁸ Strategische Visie BRV, pag. 77

¹⁹ Strategische Visie BRV, pag. 111



3.2 Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant

Het beleidsplan past inhoudelijk en formeel in de ruimtelijke beleidsplanning van de Vlaamse overheid.²⁰ Het beleidsplan is opgebouwd uit een strategische visie en een set van beleidskaders.

- De strategische visie bevat drie basisprincipes en zes ruimtelijke strategieën.
- De beleidskaders omvatten zes thematische beleidskaders en een beleidskader selecties en ontwikkelingsperspectieven
- De acties omvatten vier provinciale werven en vier krachtlijnen voor actie.

De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn. De beleidskaders geven het ruimtelijk beleid meer vorm. De zes thematische beleidskaders omvatten verschillende beleidslijnen en ontwerpprincipes. Het beleidskader selecties en ontwikkelingsperspectieven is opgesteld om de concrete doorwerking naar maatregelen, instrumenten en acties te verduidelijken. Het laatste hoofdstuk met werven en krachtlijnen duidt aan op welke wijze het beleidsplan geïmplementeerd kan worden.

Het netwerk van levendige kernen is opgenomen als een ruimtelijke strategie.

Het beleidskader mobiliteit pleit voor verkeersluwe stadskernen. *“Een kwalitatieve fietsinfrastructuur en performant openbaar vervoer verbetert de multimodale bereikbaarheid van steden en dorpen. Dit schept kansen om te evolueren naar verkeersluwe stads- en dorpskernen, waardoor de leefkwaliteit er zal verbeteren. Met minder verkeer in het centrum kan de publieke ruimte optimaal worden afgestemd op de verblijfsfunctie. Korte verplaatsingen te voet en per fiets krijgen dan alle ruimte, waardoor de bewandelbaarheid van de (dorps)kernen en de bereikbaarheid van de lokale voorzieningen verbetert. Een flankerend parkeerbeleid vangt de parkeerbehoefte op gepaste locaties op.”²¹ “Innovatieve oplossingen kunnen onze verplaatsingsmogelijkheden op een duurzame manier verbeteren. Het ruimtelijk beleid moet hier de juiste condities voor scheppen: stallingen voor deelwagens en deelfietsen ..., oplaadpunten voor elektrische voertuigen, aangepaste infrastructuur voor autonome shuttles.”²²*

Het beleidskader voorzieningen stelt dat “Toch is er ook behoefte aan de (her)localisatie van nieuwe voorzieningen. Bij grote investeringen in de vernieuwing of de uitbreiding van bestaande voorzieningen is het aangewezen om de huidige locatie kritisch te evalueren.”²³

Het beleidskader wonen omvat onder meer beleidslijnen rond:

- kernversterking en het juridisch verankeren van ruimtelijk rendement;
- het ondersteunen van gemeenten bij kernversterkend beleid;
- het stimuleren van woonprojecten in de kernen.

²⁰ Definitief vastgesteld door de provincieraad op 19/09/2023

²¹ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 95

²² Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 101

²³ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 110



Het ontwikkelen van nieuwe woningbouwprojecten op de meest geschikte woonlocaties en compacter en dichter bouwen zijn uitgangspunten van het woonbeleid. In de stads- en dorpskernen wordt ingezet op een verhoging van het ruimtelijke rendement door een kwalitatieve én selectievere toename van het woonaanbod op schaal van de kern (diversifiëring van het woonaanbod is binnen de kernen wenselijk). Het behoud van de specifieke identiteit en het karakter van elke kern (stedelijk/dorps) vraagt daarbij een aangepaste architectuur en bouwtypologie.²⁴ Het aanbieden van voldoende betaalbare en woonprojecten met sociaal karakter op geschikte plekken is eveneens een uitgangspunt.

Het opvangen van de demografische groei in steden in een beleidslijn.²⁵ *“Kernen met een goed voorzieningenniveau en/ of ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten.”*²⁶ Een kwalitatieve kernversterking wordt bereikt door *“...op een aangepaste wijze – ingezet worden op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving en het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en personen met een handicap. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.”*²⁷ De provincie pleit voor een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen en woonprojecten met een sociaal karakter over de verschillende steden en kernen.²⁸

²⁴ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 128

²⁵ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 133

²⁶ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 135

²⁷ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 139

Het beleidskader energie bevat een beleidslijn minder energiebehoefte door nabijheid en bereikbaarheid. Deze stelt dat het ruimtelijke beleid kan de ruimte zo organiseren dat functies en activiteiten in elkaars nabijheid liggen en verplaatsingen dus zo kort mogelijk zijn en gecombineerd kunnen worden. Verplaatsingsmodi met de kleinste energiebehoefte - fietsen en stappen - worden zo aantrekkelijk en haalbaar.²⁹

In de selecties levendige stads- en dorpskernen is de stad Tienen opgenomen als stedelijke kern. Dit houdt in dat de stad geschikt is om verder te verdichten.

Het versterken van de kernen is aangeduid als provinciale werf. Belangrijke acties zijn onder meer:

- Stimuleren van woonprojecten in de kernen;
- Ondersteunen en begeleiden van gemeenten bij duurzame ontwikkeling van woonwijken.³⁰

²⁸ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 143

²⁹ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 185

³⁰ Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, p. 245



3.3 Ruimtelijk structuurplan Tienen

Het opmaken van het RUP 'Hof van Kabbeek' is niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan.³¹ De opmaak van een 'ruimtelijk onderzoeksrapport' dat de *"herinrichting moet onderzoeken van het gebied rond de ziekenhuiscampus en het voormalig Lyceum (begrensd door Albertvest, Gilainstraat, Oude Vestenstraat en Leuvensestraat) waarbij rekening gehouden wordt met een vernieuwde, doelmatigere invulling met diverse stedelijke functies (aandacht voor o.m. verkeerscirculatie en parkeren, wonen, werken en recreatie)"* is echter wel opgenomen.³²

In het richtinggevend deel wordt gesteld dat het stedelijk gebied *"een geheel (is) van verschillende types stedelijke woonomgevingen Een herstructurering, versterking van de interne relaties tussen de verschillende onderdelen van dit stedelijk gebied dringt zich op."*³³

*"Tienen dient geschikte en kwaliteitsvolle woningen aan te bieden voor haar stadsbewoners. Dit betekent dat er woningen beschikbaar dienen te zijn voor de verschillende bevolkingsgroepen. Gezien het feit dat de huidige woningmarkt met name bestaat uit grotere eengezinswoningen zal in de toekomst meer aandacht moeten worden besteed aan de eventuele nood aan kleinere woningen in gesloten of halfopen bebouwing op een kleiner perceel. Zo kan men voldoen aan een eventuele behoefte aan wooneenheden voor alleenstaanden en kinderloze koppels (ouderen, gescheiden personen, samenwonenden,...) en aan een eventuele behoefte aan betaalbare wooneenheden. In het kader van de provinciale taakstelling om het stedelijk karakter aan te scherpen, dienen ook woonvormen ontwikkeld worden om de aantrekking van de midden- en zelfs hogere inkomensgroepen te verhogen."*³⁴

*"De eigenlijke stadskern wordt gevormd door de vesten en de spoorweg. Vanuit het hart van de stad is de commerciële link met het station te versterken. Een citymarketing gericht beleid wordt prioritair gesteld, waarbij naast het wonen en werken ook de potenties van cultuur (historische linken), recreatie, toerisme en natuur ten volle dienen te worden aangewend. De nodige aandacht zal eveneens worden gegeven aan stadsvernieuwingprojecten. Het is van belang voor de gemeenschappen en de integratie van de verschillende bevolkingsgroepen dat de verschillende soorten woningen (huur - koop, appartement - huis, klein - groot, sociaal - andere) voldoende met elkaar worden vermengd op een ruimtelijke verantwoorde manier. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met nieuwe samenlevingsvormen."*³⁵

³¹ <https://www.tienen.be/ruimtelijk-structuurplan-2>

³² Ruimtelijk Structuurplan Tienen, bindende bepalingen, bindende bepaling nr. 6, pag. 5

³³ Ruimtelijk Structuurplan Tienen, richtinggevend deel, pag. 10

³⁴ Ruimtelijk Structuurplan Tienen, richtinggevend deel, pag. 21

³⁵ Ruimtelijk Structuurplan Tienen, richtinggevend deel, pag. 22



Om de gewenste ruimtelijk ontwikkeling te stimuleren “*is het opportuun op specifieke projecten te focussen die op strategisch gekozen plaatsen een initiërend effect kunnen krijgen.*”³⁶ De herinrichting Lyceum-ziekenhuissite is aangeduid als strategisch project dat gepland wordt.³⁷ Het is aangewezen om voor dit gebied een herinrichtingsplan op te stellen: “*Naar aanleiding van:*

- *de herinrichting van de Leuvensestraat als voetgangersvriendelijkere winkelstraat,*
- *de hiermee gepaard gaande latente vraag naar herlokalisatie van de te verdwijnen parkeerplaatsen,*
- *de ontwikkeling van de ziekenhuiscampus in het centrum met de daaraan gekoppelde parkeervraag,*
- *de vaststelling van diverse niet-bebouwde oppervlakten in het binnengebied achter de ziekenhuiscampus (begrensd door Klinikstraat, Gilainstraat, Oude Vestenstraat en Leuvensestraat)*
- *en de leegstand van het gewezen Lyceum aan de Albertvest en palend aan de ziekenhuissite.*

is het aangewezen ook voor dit gebied een herinrichtingsplan op te stellen.

Dergelijk plan moet rekening te houden met:

- *de vraag naar herlokalisatie van parkeerterreinen,*
- *de bereikbaarheid zowel voor voetgangers als voor automobilisten,*
- *de potentiële aanwending/invulling met stedelijke functies (wonen, recreatie,...)*
- *aandacht voor mogelijke specifieke relaties tussen nieuwe woonfuncties en de zorginstelling (serviceflats, zorgwoningen, ...)*
- *het respecteren van de bestaande recreatieve aanwending van het gebied door jeugdbewegingen in een kwalitatieve open groene ruimte.*

Op basis van dit herinrichtingonderzoek kan vervolgens het stadsbestuur enerzijds overgaan tot de opmaak van een desgevallend noodzakelijk uitvoeringsplan en anderzijds als coördinator optreden tussen de verschillende eigenaars om tot een synergie te komen die een meerwaarde oplevert voor zowel eigenaars als het stedelijk weefsel.”³⁸

Het ruimtelijk structuurplan duidt het strategisch belang van het projectgebied aan en pleit voor de opmaak van een inrichtingsplan waarvan de inrichtingsopties wanneer vereist verankerd kunnen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

³⁶ Ruimtelijk Structuurplan Tienen, richtinggevend deel, pag. 57

³⁷ Ibid.

³⁸ Ruimtelijk Structuurplan Tienen, richtinggevend deel, pag. 61



3.4 Verordening versterken woonkwaliteit

De stedenbouwkundige verordening (gemeenteraad 24/09/2020) bepaalt onder meer de minimum oppervlakte van woongelegenheden in bouwprojecten en de ruimten waarover elke woongelegenheden moet beschikken. De verordening bepaalt ook de vereisten van daglicht en binnenhoogte, de buitenruimte en het opslaan van huishoudelijk afval.

De verordening bevat ook bepalingen voor het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

Er gelden specifieke vereisten voor woningbouwprojecten (nieuwbouw en herbestemming) vanaf 20 wooneenheden. Deze hebben betrekking op de gewenste differentiatie van de woonomgeving en de aanleg en het gebruik van de buitenruimte. *“§1. Er moet een mix gerealiseerd worden van grondgebonden woningen en appartementen, waarbij minstens de helft van de bebouwde oppervlakte wordt ingenomen door grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen moeten een netto vloeroppervlakte van minimum 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² hebben.”*

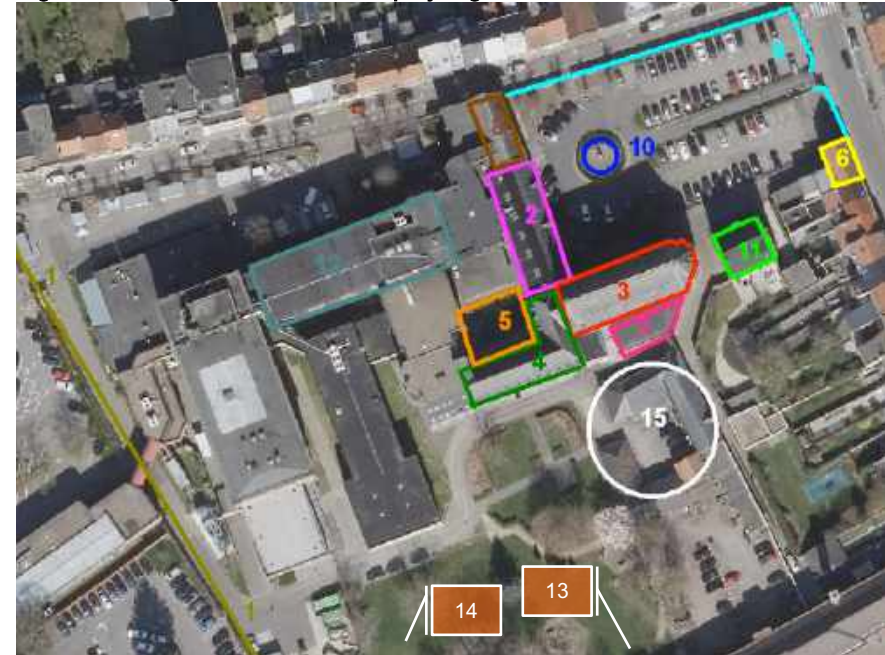
“§3. Bij projecten vanaf 50 wooneenheden wordt minimaal 20% van het terrein met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte bestaat uit een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd door de initiatiefnemer. Deze buitenruimte wordt ingericht als kwalitatieve groene verblijfsruimte, heeft een minimale oppervlakte van 30 m² en kan niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen. In samenspraak met de gemeente wordt een invulling van de collectieve ruimte afgesproken.”

De verordening duidt aan dat onder bepaalde voorwaarden afwijkingen toegestaan kunnen worden.

3.5 Erfgoedstudie Portiva

De Intergemeentelijke Onroerende Erfgoed Dienst heeft naar aanleiding van het opmaken van het masterplan een advies opgesteld. Het advies beschrijft de erfgoedwaarden en reikt aanbevelingen aan.

Figuur 14: Erfgoedwaarden in het projectgebied



- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Kloostermuur (15 ^{de} eeuw) | 9. Kloostermuur (1928) |
| 2. Oostvleugel klooster (17 ^{de} eeuw) | 10. Beeld Heilig Hart (1937) |
| 3. Kapel (17 ^{de} eeuw) | 11. Pastorie (1933) |
| 4. Zuidvleugel klooster (17 ^{de} eeuw) | 12. Ziekenhuis (1953) |
| 5. Historische binnenkoer | 13. Grot met calvarie |
| 6. Poortgebouw (17 ^{de} eeuw) | 14. Lourdesgrot |
| 7. Sacristie (20 ^{ste} eeuw) | 15. Hoeve |
| 8. Ziekenhuis in neostijl (1924) | |



3.5.1 Kloostermuur 15^{de} eeuw

De kloostermuur is opgebouwd op een plint van twee of drie of meer rechthoekige stenen (kwartsiet van Overlaar), hierboven is er één rij rechthoekige gehouwen gobertange stenen. Erboven bevindt zich een gemetselde bakstenen muur in onregelmatig kruisverband. Bovenaan is er schuine afwatering naar binnen in baksteen. In het metselverband zijn talrijke metseltekens in gesinterde zichtbaar. Meestal zijn het Andreaskruisen en Calvariekruisen.

De muur heeft omwille van de datering en de opbouw met een plint in kwartsiet van Overlaar en gobertange met daarboven een bakstenen muur met metselaarstekens een hoge architecturale en esthetische erfgoedwaarde. Gezien de ouderdom van de muur heeft de muur ook een hoge historische erfgoedwaarde.³⁹

Gezien de hoge erfgoedwaarde van de muur is het aan te raden de muur te bewaren, te restaureren en zichtbaar te integreren in de toekomstige ontwikkelingen.

3.5.2 Oost- en zuidvleugel van het klooster, kapel en binnenkoer

De kapel is gebouwd in 1665 en bestaat uit één beuk met zes traveeën. De kloostervleugels zijn gebouwd in 1657 in traditionele stijl.

Het geheel heeft een hoge erfgoedwaarde omwille van gaafheid, de representativiteit, de ensemblewaarde en de contextwaarde. Het geheel heeft ook een historische waarde, een architecturale waarde, een esthetische waarde en een ruimtelijk-structurende waarde.

De gebouwen moeten omwille van de hoge erfgoedwaarde van de bewaard en gerestaureerd worden en deel worden van de toekomstige ontwikkelingen. Een herbestemming met respect voor de erfgoedelementen en erfgoedwaarden is mogelijk. Wanneer de westelijke en noordelijke vleugel gesloopt worden kan er geopteerd worden voor een herstel of herwaardering van de historische binnenkoer.⁴⁰

³⁹ Erfgoedstudie, p. 20

⁴⁰ Erfgoedstudie, p. 24



3.5.3 Poortgebouw

Het poortgebouw met portierswoning van het Kabbeeklooster is gebouwd in de tweede helft van de 17de eeuw. De stadswoning heeft drie traveeën en twee bouwlagen met een steil rood pannen zadeldak op een vernieuwde plint in gobertange. De Rondboogpoort met stijlen en rondboog in blokwerk is gebouwd in 1660.

Het gebouw heeft een hoge waarde omwille van de zeldzaamheid (geblokte barokke poortomlijsting, spant uit de 17de eeuw), de gaafheid (redelijk gaaf bewaard, oorspronkelijke poort), de ensemblewaarde (horend bij het geheel van het Kabbeeklooster: kapel, klooster en poortgebouw en historische ommuring) en de contextwaarde (historische inkom langs de Gilainstraat). Het gebouw heeft een historische waarde, een esthetische waarde en architecturale waarde.

Er wordt gepleit voor het behoud van het volledige gebouw en spant, het wit bepleisteren van voor-en zijgevel en het aanbrengen van kroonlijst naar historische model.⁴¹

⁴¹ Erfgoedstudie, p. 26

3.5.4 Sacristie

De sacristie is gebouwd op het einde van de 19de eeuw. Het gebouw is opgetrokken in neo-traditionele stijl.

Het gebouw heeft een positieve erfgoedwaarde omwille van de eenvoud en de neo-traditionele stijl.

Een behoud van het gebouw is niet noodzakelijk. Een behoud is zinvol wanneer vervolgonderzoek voldoende erfgoedwaarde aanduidt en het behoud zinvol is in het kader van een mogelijke herbestemming. Een sloop biedt opties voor het versterken van het zicht op de kapel.⁴²

⁴² Erfgoedstudie, p. 27



3.5.5 Ziekenhuisvleugel uit 1924

Gebouw met ziekenzaal in neostijl aangebouwd tegen het klooster in 1924. Het gebouw is opgetrokken neo-Vlaamse Renaissancestijl met vijf traveeën, twee bouwlagen en zadeldak en een plint in kwartsiet van Overlaar. De gevel wordt bepaald door het rood metselwerk in kruisverband, het gebruik van Franse witte steen, rechthoekige kruisvensters met negblokkenomlijsting, muurbanden ter hoogte van de wisseldorpels en doorgetrokken dorpels en doorlopende lateien.

Het gebouw heeft een erfgoedwaarde omwille van de zeldzaamheid (ziekenhuis in neo-Vlaamse renaissancestijl), de gaafheid (gaaf bewaard, oorspronkelijke materialen, bewaard beeld, nisbeeld, bovenlicht), de representativiteit (voor de stedelijke bouwstijl in neostijl en voorbeeld van oeuvre van architect A. Geens) en de ensemblewaarde (geheel van ommuring, park met beeld, ziekenzaal en latere pastorie). Het inkomplein met ommuring, het Heilig Hartbeeld en ziekenzaal heeft een historische waarde (omvorming van klooster tot ziekenhuis in het interbellum), een esthetische waarde (fraai voorbeeld van ommuring en klooster in neostijl) en artistieke waarde (creatie van inkomplein met ommuring, fruitbomen, nieuw ziekenhuis en latere pastorie).

Er wordt gepleit voor het behoud van het volledige gebouw met de waardevolle elementen, het integreren van een aangepaste functie, het behoud van het ensemble (inkom, beeld,...). De westelijke aanbouwen kunnen eventueel gesloopt worden.⁴³

⁴³ Erfgoedstudie, p. 29

3.5.6 Kloostermuur uit 1928

De nieuwe muur voor van de kliniek werd gebouwd in 1928. In de tuin werd een fruitboomgaard aangelegd. Mogelijk is de originele muur langs de Kliniekstraat behouden en gerestaureerd. De muur langs de Gilainstraat is nieuw. Mogelijk is het kwartsiet van de plint opnieuw gebruikt. De muur wordt bepaald door de deksteen in arduin in het midden van de muur. De poort wordt bepaald door de afgeronde wangen tussen twee hoger opgetrokken pijlers bekroond met hardstenen deksteen en bolbekroning en de muurband in witte steen en erboven de band met de 'Kliniek van het Heilig Hart' en '*Clinique du Sacre Coeur*'.

De muur heeft een erfgoedwaarde omwille van de zeldzaamheid (bewaarde ommuring uit 1928), de gaafheid (bijna volledig bewaard), de representativiteit (oeuvre architect A. Geens), de ensemblewaarde (geheel van ommuring, park met beeld, ziekenzaal en latere pastorie) en de contextwaarde. Het inkomplein met ommuring, het Heilig Hartbeeld en ziekenzaal heeft een historische waarde, een esthetische waarde (fraai voorbeeld van ommuring, klooster en pastorie in neostijl, grote beeldbepalende waarde, symmetrische opbouw en zicht van Gilainstraat) en artistieke waarde (creatie van inkomplein met ommuring, fruitbomen, nieuw ziekenhuis en latere pastorie).

Omwille van de beeldbepalende waarde wordt gepleit voor het behoud van de muur. Langs de Gilainstraat kunnen mogelijk twee inkompoorten (historische en die van 1928) behouden worden. Het hek tussen de Kloostersteeg en de parking wordt bij voorkeur verwijderd. De uitgebroken muur voor de uitgang wordt bij voorkeur hersteld. In de muur langs de Kliniekstraat enkele moderne openingen in muur gemaakt worden (wandelpanden), maar de sfeer van het historische gesloten kloosterkarakter (park) kan ook behouden blijven. Het parkeerterrein wordt bij voorkeur omgevormd tot park met boomgaard.⁴⁴

⁴⁴ Erfgoedstudie, p. 29



3.5.7 Beeld Heilig Hart 1937

Het beeld is opgericht in 1937. Het beeld in witstenen of witgeschilderde betonstenen is geplaatst op een op hardstenen deksteen en vierkante bakstenen pilaster en gecementeerde uitspringende sokkel.

Het beeld heeft een erfgoedwaarde omwille van de gaafheid (gaaf bewaard beeld op sokkel), de representativiteit (Heilig Hartbeelden), de ensemblewaarde (geheel van ommuring, park met beeld, ziekenzaal en latere pastorie) en de contextwaarde (in de context van historisch ommuurde klooster). Het inkomplein met ommuring, het Heilig Hartbeeld en ziekenzaal uit 1928 heeft een historische waarde (omvorming van klooster tot ziekenhuis in het interbellum), een esthetische waarde (fraai voorbeeld van ommuring, klooster en pastorie in neostijl, grote beeldbepalende waarde, symmetrische opbouw en zicht van Gilainstraat) en een artistieke waarde (fraai centraal ingepland Heilig Hartbeeld op een zichttas).

Er wordt gepleit voor een behoud van beeld en sokkel.

3.5.8 Pastorie uit 1933

De pastorie van de Grauwzusters is gebouwd in 1933 in neo-traditionele stijl. Het gebouw is opgetrokken als een bel-etage van drie traveeën en twee bouwlagen onder een leien zadeldak op een plint in kwartsiet. De gevel wordt bepaald door het rood-oranje metselwerk in kruisverband afgewisseld met muurbanden en omlijstingen in witte Franse steen en vensterstijlen en wisseldorpels in gele natuursteen. De uitkragende lekdorpels zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. De centrale risaliet wordt bekroond door een trapegeveltje en omvat een verdiept portal dat omlijst is met witte Franse steen.

Het gebouw heeft een erfgoedwaarde omwille van de zeldzaamheid (pastorie in neostijl aan monumentale inkomplein van het ziekenhuis), de gaafheid (gaaf bewaard, oorspronkelijke materialen, bewaard hekwerk, voordeur), de representativiteit (voor de stedelijke bouwstijl in neostijl) en de ensemblewaarde (geheel van ommuring, park met beeld, ziekenzaal en latere pastorie). De pastorie heeft een historische waarde (pastorie aan het monumentale inkomplein van het ziekenhuis), een architecturale waarde (neo-Vlaamse renaissancestijl uit het interbellum) en een esthetische waarde (fraai bewaard traliewerk van voortuinmuurtje en inkomdeur).

Er wordt gepleit voor een behoud van het gebouw.⁴⁵

⁴⁵ Erfgoedstudie, p. 34



3.5.9 Ziekenhuis uit 1953

Het ziekenhuis uit 1953 is opgetrokken in modernistische stijl en bestaat uit drie delen: Inkomgebouw van twee traveeën en vier bouwlagen (links) onder plat dak met sterk uitkragende vlakke kroonlijst op drie kleine klossen. Een centraal deel van vijf traveeën en vier bouwlagen onder plat dak met doorlopende kroonlijst op kleine klossen tussen de derde en vierde bouwlaag. Een gebouw van dertien traveeën en vierenhalve bouwlaag (rechts) onder plat dak met sterk uitkragende vlakke kroonlijst op symmetrisch aangebrachte klosjes. Het linker- en rechterdeel is hoger opgetrokken en bekroond met breed wit gecementeerd fries onder de kroonlijst. Het gebouw is opgetrokken uit baksteen in kruisverband met bakstenen lateien en uitkragende lekdorpels in blauwe hardsteen. Het inkomgebouw heeft op het gelijkvloers een afgeronde betonnen luifel op twee slanke kolommen. Op de verdieping breed afgeronde glazen erker in rechthoekige vensterroeden onder een geprofileerde kroonlijst. Vervolgens telkens twee vensters op de derde en vierde verdieping. Opschrift tussen de verdiepingen 'Kliniek v.h. H. Hart' en Heilig Hartbeeld op sokkel tussen de twee bovenste vensters.

Het gebouw is geselecteerd omwille van de gaafheid (gaaf bewaard, oorspronkelijke materialen, inkomtravee), representativiteit (voor de ziekenhuizen na de tweede wereldoorlog) en de ensemblewaarde (bij het historische klooster en het ziekenhuis van 1924). Het gebouw heeft een esthetische waarde (verzorgde gevelafwerking in functionele modernistische stijl) en een architecturale waarde (voorbeeld naoorlogs ziekenhuis).

Er wordt gepleit voor een hergebruik van het modernistisch ziekenhuis met behoud van het oorspronkelijk uitzicht.⁴⁶

⁴⁶ Erfgoedstudie, p. 35

3.5.10 Grot met calvarie

De grot is opgetrokken in cementrustiek. Boven de grot is een houten zadeldak aangebracht dat rust op twee zijmuren in baksteen. De grot wordt aan weerszijden omzoomd door een taxus. De oprichtingsdatum is niet gekend.

De grot is geselecteerd omwille van de zeldzaamheid (grot in cementrustiek met calvarie), de gaafheid (gave grot met calvarie), de ensemblewaarde (grot en twee taxussen) en de contextwaarde (in de tuin van het klooster). De grot heeft een historische waarde (deel van kloostertuin), een architecturale waarde (voorbeeld cementrustiek), een sociale waarde (nog steeds in gebruik voor aanbidding en bezinning) en een volkskundige waarde (religieuze elementen in kloostertuin).

Er wordt gepleit voor een behoud van de grot.



3.5.11 Lourdesgrot

De Lourdesgrot is opgericht in een eenvoudige uitvoering. De oprichtingsdatum is niet gekend.

De grot is geselecteerd omwille van de gaafheid (gave grot met O.L.V. van Lourdes) en de contextwaarde (in de tuin van het klooster) De grot heeft een historische waarde (deel van kloostertuin), een sociale waarde (nog steeds in gebruik voor aanbidding en bezinning) en een volkskundige waarde (religieuze elementen in kloostertuin).

Er wordt gepleit voor een behoud van de grot.

3.5.12 Hoeve en mogelijke waterput

De bestaande hoevegebouwen zijn niet waardevol. Mogelijk kan de historische waterput nog onder het noordelijke gebouw gelegen zijn

De hoeve kan gesloopt worden. Een sloop kan bijdragen tot het creëren van een zichtas op het klooster en de kapel vrijmaken. Wanneer gebouwen gesloopt worden moet archeologisch onderzoek bepalen of de waterput nog bestaat. Indien deze bewaard is, kan deze mogelijk geïntegreerd worden in de nieuwe omgevingsaanleg.

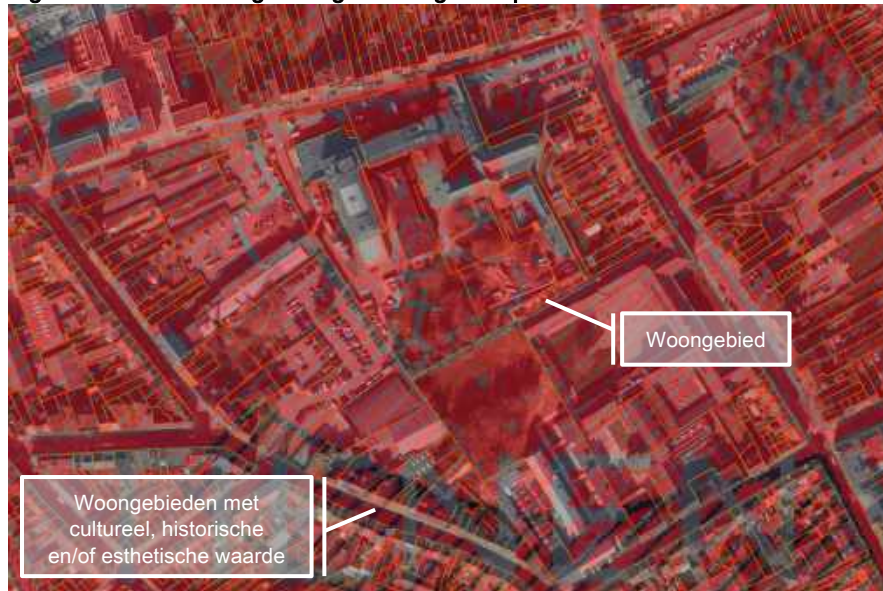


4 Belangrijke planologische aspecten

4.1 Ruimtelijke plannen

Het plangebied is in het gewestplan Tienen-Landen aangeduid als woongebied. In het plangebied zijn geen gedetailleerde plannen van aanleg (BPA-RUP). Evenmin zijn er goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen gesitueerd.

Figuur 15: Bestemmingen volgens het gewestplan



Bron: geopunt.be

4.2 Onroerend erfgoed

Het klooster en de kloosterpoort zijn beschermd als monument. De modernistische ziekenhuisvleugel en de herenhuizen in de Oude Vestenstraat 4 en 6 zijn opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed.⁴⁷ Het volledige plangebied is gelegen in een vastgestelde archeologische zone. In de rand van het plangebied zijn een aantal woningen in de Leuvensestraat (nr. 59, 93, 95 en 97) opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De Leuvensestraat en de Oude Vestenstraat zijn gelegen in de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Figuur 16: Juridisch beschermd erfgoed



Bron: geopunt.be

⁴⁷ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>

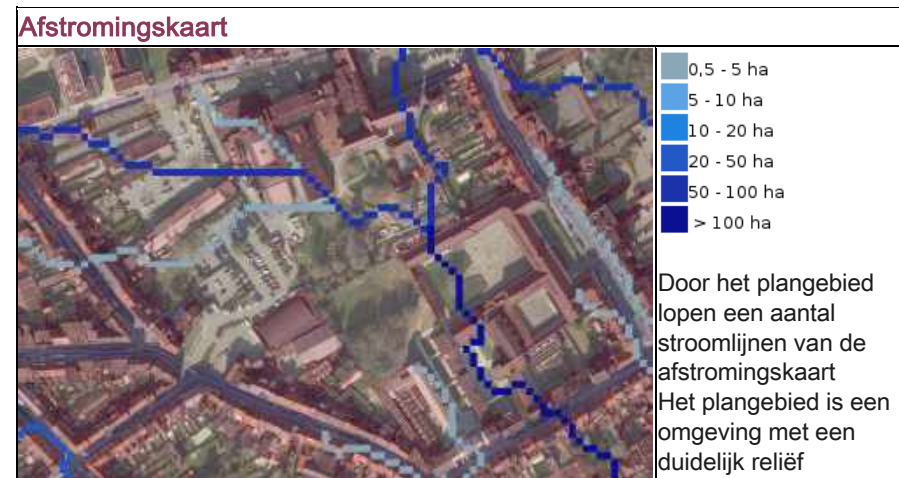


4.3 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.⁴⁸

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd:



⁴⁸ Decreet van 18 juli 2003, gewijzigd op 25 mei 2007 en op 19 juli 2013



Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het plangebied is niet gelegen in een door waterlopen overstromingsgevoelig gebied

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



Grote delen van het plangebied zijn overstromingsgevoelig voor hemelwater.

Uit een eerste analyse blijkt dat de wijziging van de bestemming niet leidt tot een schadeloos effect op het milieu ten gevolge van de verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen van watersystemen. Niettemin is het omwille van het integraal waterbeleid wenselijk om

- Het regenwater van de gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater op een natuurlijke wijze af te leiden en/of te laten infiltreren in de bodem;

Volgende aandachtspunten worden aan het ontwerp aangereikt:

1. Verhardingen worden deels voorzien in waterdoorlatende materialen;
2. Er wordt gepleit voor een maximaal gebruik van groene daken;
3. Er wordt gebruik gemaakt van de bodemgesteldheid om overtollig hemelwater te bufferen en te laten infiltreren.

Door de opname van deze aandachtspunten in het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen geen schadelijke effecten op de waterhuishouding. Een eerste ruwe berekening werd opgesteld in het masterplan. Deze raming duidt aan dat voor de geplande bebouwing en verharding er nood is aan 1.680m² voor infiltratie. De voorziene groene ruimten bestrijken een oppervlakte van ca. 2.980m², wat dus ruim tegemoet komt aan de behoefte. Daarnaast is er volgens de berekening nood aan 693m³ buffervolume. Indien de grachten langs de wegen een diepte hebben van 70cm kunnen deze 725m³ water bufferen, wat opnieuw voldoende is om aan de behoefte te voldoen. Deze berekening moet in het verder traject gedetailleerd worden (peilbuizen, bodemsoneringen, SIRIO berekeningen).

De groene daken vertragen de afvoersnelheid van het hemelwater en bijgevolg invloed heeft op de berekeningen van de Watertoets. De impact hiervan is nog niet berekend. Ook het soort bodem heeft een grote invloed op de waterafvoer en -infiltratie. De berekeningen vereisen bijkomende studie met sonderingen en grondonderzoeken. Volgens een eerste toets biedt het ontwerp echter voldoende ruimte voor water.⁴⁹

⁴⁹ Masterplan pag. 66 en 67



4.4 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is.

Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso- inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden al tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid op het gebied van risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.



Startnota

In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. De meest nabije Seveso-inrichting is gevestigd op meer dan één kilometer. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

Figuur 17: Seveso inrichtingen in de omgeving



www.geopunt.be



4.5 Onderzoek naar de milieueffecten

Het RUP is screeningsgerechtigd.⁵⁰ Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing kan in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven om de milieueffecten te beperken. Dit vergt een goede integratie van milieuaspecten in de opmaak van het RUP. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. Dit onderzoek moet grondig gevoerd worden. Hieronder worden enkele te onderzoeken aspecten van de verschillende disciplines aangereikt. Dit onderzoek wordt verder aangevuld en gedetailleerd in de scopingnota. De scopingnota wordt aangeboden aan het team milieueffectenrapportage. Dit team bepaalt of de opmaak van een plan-MER en/of RVR al dan niet nodig is.

Omdat het project betrekking heeft op het creëren van bijkomende woningen in woongebied in het centrum van de stad is er geen onderzoek gevoerd naar mogelijke locatiealternatieven. Ruimtelijke beleidsdocumenten zijn immers eenduidig. De stedelijke kernen zijn geschikt voor nieuwe woonvormen aan een hogere woondichtheid. Het gebiedsgericht onderzoek dat met het opstellen van het masterplan gevoerd is, heeft inrichtingsalternatieven binnen het plangebied bestudeerd. Het masterplan biedt ruimte voor woningen, publieke ruimten en een openbaar park. Het plan wil het ruimtegebruik optimaliseren en mogelijke hinder maximaal beperken. Het onderzoek van de mogelijke milieueffecten duidt aan dat het detailleren van de bestemming niet leidt tot sterke effecten.

⁵⁰ Zie: <https://www.milieuinfo.be/confluence/display/planmerrup>

4.5.1 Bodem

De gewenste ontwikkeling van het plangebied leidt tot een afname van de bestaande bebouwing en verharding. Dit leidt tot een significante wijziging in de bodemstructuur.

Tabel 1: Bodembeslag

	Bestaande toestand		Geplande toestand	
bebouwd	12.000 m ²	27 %	10.000 m ²	22 %
verhard	22.500 m ²	50 %	12.500 m ²	28 %
onverhard	10.000 m ²	23 %	22.000 m ²	50 %
totaal	44.500 m ²	100 %	44.500 m ²	100 %

Figuur 18: Bodembeslag bestaande toestand



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek



Figuur 19: Bodembeslag geplande toestand



Bron: Masterplan Hof van Kabbeek

Anderzijds neemt de oppervlakte aan kelders in het plangebied sterk toe door de ondergrondse garages. Deze garages zijn steeds gevat onder gebouwen of onder verharde oppervlakten.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten op de bodem.

4.5.2 Biodiversiteit

De planontwikkeling behoudt de bestemming (wonen) maar wijzigt de inrichting waardoor er ruimte gecreëerd wordt voor een nieuw publiek park en tuinen rond de woningen.

Het waardevolle bosje met bruine beuk, zomereik, linde, es, enkele hazelaars en een acacia blijft behouden en wordt sterk uitgebreid.

Er wordt een netwerk gecreëerd van bermen, pleinen en tuinen waardoor de ruimte voor biodiversiteit toeneemt. De oppervlakte aan niet-verharde ruimte verdubbelt in omvang (van 1 ha. in de bestaande toestand tot 2,2 ha. in het ontwerp).

Voorafgaand aan de sloop van gebouwen wordt onderzocht of deze een habitat vormen voor bedreigde soorten. Indien dit zo is, worden flankerende maatregelen opgelegd.

Omwille de beperkte bestaande natuurwaarden en de hogere potentiële natuurwaarden na de ontwikkeling, veroorzaakt de geplande ontwikkeling geen negatieve effecten voor de biodiversiteit. Het nieuwe park heeft een voldoende grote omvang en wordt verbonden met kleinere groene ruimten.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten op de biodiversiteit.

4.5.3 Water (grond- en oppervlaktewater)

De kaarten duiden aan dat het plangebied deels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De gewenste ontwikkeling van het plangebied leidt tot een duidelijke afname van de bestaande bebouwing (van 27 tot 22%) en een significante afname van de verharding (van 50 tot 28%). Hierdoor neemt de ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van hemelwater sterk toe. Bijkomend worden hemelwaterputten geplaatst en worden groendaken aangelegd. Al deze handelingen leiden tot een sterke verbetering van het waterhoudend vermogen in het projectgebied.

Omwille van het integraal waterbeleid worden deze elementen in het plan verankerd:

- Het aandeel van projectgebied dat bebouwd en verhard mag worden, wordt vastgelegd in de voorschriften.
- Het regenwater van nieuwe gebouwen moet maximaal opgevangen en opnieuw gebruikt worden.
- Er wordt gebruik gemaakt van grachten en wadi's om water te laten infiltreren en bufferen.
- Het regenwater moet zoveel mogelijk infiltreren in de bodem in het plangebied.
- Verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.

Met de beoogde maatregelen en de op te nemen voorwaarden leidt de ontwikkeling niet tot een verhoogd risico op overstromingen en worden er passende oplossingen voor de infiltratie van hemelwater gecreëerd. Er worden geen grondwaterwinningen gepland.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten op de waterhuishouding.

Figuur 20: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



Bron: www.geopunt.be



4.5.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plan wijzigt het ruimtegebruik. Er is geen bijkomend ruimtebeslag. Het landschap heeft geen erfgoedwaarde.

- Het beschermd erfgoed in het plangebied wordt behouden en geherwaardeerd.
- De ziekenhuisvleugel langs de Kliniekstraat is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed en wordt behouden.
- Het behoud van de panden in de rand van het plangebied die opgenomen zijn in de Inventaris Onroerend Erfgoed worden in het plan bestendig.
- Het archeologisch patrimonium wordt beschermd (opmaak architectuurnota).
- De historische stedelijke structuur wordt opnieuw leesbaar en toegankelijk (Kattenstraat, klooster, kloosterboerderij met moestuin).
- De kapel blijft toegankelijk.
- De openbare pleinen en nieuwe verbindingen versterken de historische leesbaarheid van het plangebied (herstel Kattenstraat).

Het plan biedt duidelijke en kwalitatieve voorstellen voor het behoud, de renovatie en het gebruik van gebouwen met erfgoedwaarden. Ook de historische structuur wordt geherwaardeerd en de erfgoedomgeving wordt toegankelijk. De archeologische randvoorwaarden blijven bestaan.

In de scopingnota wordt de impact op het erfgoed verder geanalyseerd.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten op het erfgoed door behoud, herwaardering en ontsluiting.

Figuur 21: Erfgoedwaarden in het plangebied



Bron: www.geopunt.be



4.5.5 Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten)

De te verwachten mobiliteitseffecten worden bepaald door de functies, het aantal woningen, het aantal parkeervoorzieningen en de circulatie van de verkeersbewegingen.

Het onderzoek naar de impact van de effecten vergelijkt de referentiesituatie (bestaande toestand) met de geplande situatie (masterplan).

Het aantal autobewegingen (bestaande en gewijzigde verkeersstroom) bepaalt de verkeersintensiteit. Het gemiddeld aantal autobewegingen per persoon per huishouden per dag wordt afgeleid uit de cijfers van het OVV 5.2.⁵¹ Het autobezit wordt afgeleid uit de cijfers van het OVV 5.2.⁵²

De impact van de ontwikkeling op de parkeerdruk in de omgeving wordt onderzocht. Neemt de parkeerdruk toe of af? Zijn er alternatieven voor de bewoners (bijkomende privaatieve parkeercapaciteit)?

Tabel 2: Aantal parkeerplaatsen

Locatie	Bestaand aantal pp.	Gepland aantal pp.
Omgeving kapel	80	0
Omgeving spoed-onthaal	18	20
Parkeerterrein Kliniekstraat	80	83 (+ 103)
Parkeerterrein Leuvensestraat	139	77 (+ 101)
<i>totaal</i>	317	180 (+204)

Het geplande aantal parkeerplaatsen wordt beperkt tot 57% van het bestaande aantal parkeerplaatsen. Wanneer beide parkeergarages met twee niveaus ingericht worden neemt het aantal parkeerplaatsen met 21% toe. In de scopingnota zal ook de impact van parkeergarages met twee niveaus, onderzocht worden.

De bestaande verkeersafwikkeling van de parkeerterreinen wordt afgeleid uit de datagegevens van het parkeerregistratiesysteem. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het personeel (lange verblijfsduur, lange parkeerbezetting) en bezoekers (kortere verblijfsduur, kortere parkeerbezetting).

Tenslotte wordt ook de impact van de flankerende maatregelen die een impact kunnen hebben op het autogebruik in de berekening opgenomen. Het betreft onder meer de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, de nabijheid van het openbaar vervoer, de kwaliteit van de fietsvoorzieningen voor bewoners en bezoekers....

De ontsluiting van de parkeergarages kan bepalend zijn voor de omrijdende bewegingen, verkeersdrukte, verkeershinder en de verkeersleefbaarheid. In de scopingnota zullen de varianten onderzocht worden waarbij de parkeergarages gekoppeld worden met sturende rijrichtingen.

⁵¹ Onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5.5 <https://www.vlaanderen.be/mobiliteit-en-openbare-werken/onderzoek-verplaatsingsgedrag-vlaanderen-ovg/onderzoek-verplaatsingsgedrag-vlaanderen-5>

⁵² Onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5.5 <https://www.vlaanderen.be/mobiliteit-en-openbare-werken/onderzoek-verplaatsingsgedrag-vlaanderen-ovg/onderzoek-verplaatsingsgedrag-vlaanderen-5>



Omwille van deze het bestaande en geplande aantal parkeerplaatsen en de dynamiek van het bestaande ziekenhuis wordt vermoed dat de geplande ontwikkeling niet leidt tot een toename van het aantal bijkomende verkeersbewegingen in de onmiddellijke omgeving. In de scopingnota zullen alle mogelijke varianten beschreven, onderzocht en vergeleken worden.⁵³

De impact van de verplaatsing van de dynamische functie van het ziekenhuis door overwegend residentiële functies in de stadskern op het ruimtelijk functioneren wordt onderzocht in de scopingnota.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten voor de discipline mens (verkeer en sociaal organisatorische aspecten).

4.5.6 Geluid

Door de aard van de functies (overwegend wonen), de ligging in het stadscentrum, de geplande inrichting (met een autoarm binnengebied), de ondergrondse parkeergarages en de geraamde verkeersintensiteit wordt verwacht dat de geluidsproductie en de geluidsimpact van de beoogde ontwikkeling afneemt.

Dit onderzoek wordt gevoerd op basis van de geplande functies, de verwachte verkeersstromen en geluidsproductie van andere bronnen (waaronder warmtepompen).

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten voor de discipline geluid. Verwacht wordt dat geluidshinder afneemt door een daling van het aantal autobewegingen, de gewijzigde functies (overwegend residentieel) en de nieuwe technieken van verwarming en koeling.

⁵³ Op de ring kan het aantal verkeersbewegingen toenemen omdat het ziekenhuis niet verdwijnt maar verplaatst wordt. Dit wordt geanalyseerd in de scopingnota



4.5.7 Klimaat -Stikstof

De impact op klimaat wordt vooral bepaald door de uitstoot van de fossiele energiebronnen, het aantal en de aard van de verkeersbewegingen en het gebruik van alternatieve energiebronnen.

De volledige ontwikkeling wordt mogelijk verwarmd met een warmtenet. Het warmtenet wordt mogelijk gevoed met geothermie. De energiebehoefte wordt voor een aanzienlijk deel gedekt door zonne-energie. Deze wordt zowel aangewend voor het collectieve als voor het private gebruik.

De woningen en de ruimten in de te behouden gebouwen worden grondig geïsoleerd. De woningen worden opgericht als (bijna) energie neutrale woningen.

Verwacht wordt dat het aantal autobewegingen zal dalen ten opzichte van de referentiesituatie.⁵⁴ Bijkomend worden de autostaanplaatsen voorzien met laadpalen waardoor de transitie naar elektrisch rijden gestimuleerd wordt. De (elektrische) deelwagens leiden tot een verdere beperking van het autogebruik en de uitstoot. De fietsvoorzieningen stimuleren het gebruik van de fiets op korte afstand.

De significante daling van het verhardingspercentage, het gebruik van groendaken en de inrichting van het park leiden tot een milder microklimaat op warme dagen waardoor ook de behoefte aan koeling afneemt.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten voor de discipline klimaat. De uitstoot van CO₂ neemt af door de gewijzigde activiteiten, de sterke isolatie van de gebouwen en de nieuwe verwarmingstechnieken. Ook het dalend aantal autobewegingen leidt tot een geringere uitstoot.

⁵⁴ Zie hoger: 4.5.5 Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten), p. 37. Dit wordt verder onderzocht in de scopingnota

4.5.8 Conclusie

Uit deze beknopte analyse blijkt dat de geplande ontwikkeling in eerste instantie niet leidt tot negatieve impact voor de onderzochte disciplines. Integendeel, er wordt verwacht dat de geplande ontwikkeling voor elke discipline leidt tot een verbetering in vergelijking met de bestaande situatie.

Dit onderzoek wordt verder gevoerd in de scopingnota.

Het plan is geen deel van de bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004. Er is geen Passende Beoordeling vereist gelet op de afstand ten opzichte van Natura 2000 richtlijngebieden. Het plan leidt zeer waarschijnlijk niet tot noemenswaardige milieueffecten. Er moet waarschijnlijk geen plan-MER opgesteld worden.

Deze voorlopige conclusie zal bevestigd of ontkracht worden door het team milieueffectenrapportage na het aanbieden van de scopingnota.



5 Concept RUP

5.1 Afbakening

In navolging van het masterplan wordt de afbakening beperkt tot de percelen die in eigendom zijn van de het ziekenhuis AZ Tienen, de Kerkfabriek en de Stichting én de drie projectgebieden in de rand van dit kerngebied.⁵⁵

Deze percelen zijn in het masterplan gebundeld waarna de gewenste ontwikkelingen na gebiedsgericht onderzoek zijn aangeduid.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan duidt bestemmingszones aan. Deze volgen het ontwerp van het masterplan.

⁵⁵ Masterplan pag. 43 en zie hoger: 2.9 Uitbreidingsopties buiten het projectgebied, p. 21



Startnota

Figuur 22: Concept afbakening plangebied





5.2 Concept bestemmingsgebieden

Figuur 23: Concept bestemmingsgebieden





5.3 Ruimtebalans

De wijziging van de bestemmingen leidt tot volgende ruimtebalans/

Tabel 3: Ruimtebalans

	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP
Woongebied	4,54ha	3,41ha.
Park	0,00ha.	1,13ha.
<i>totaal</i>	4,54ha	4,54ha

5.4 Register van percelen met een bestemmingswijziging dat aanleiding kan geven tot planschade of planbaten

Met het planningbeleid zijn een aantal vergoedingsregelingen verbonden. Een regeling met betrekking tot planschade werd al in de stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. In 1999 voerde de decreetgever een planbatenregeling in.

De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

- Op basis van de decretale wijzigingen werd de planbatenregeling vanaf 1 september 2009 geïmplementeerd.
- Met het decreet grond- en pandenbeleid wordt ook de regeling van de kapitaalschade ingevoerd,
- en met het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut wordt de gebruikersschade ingevoerd.

De twee laatste vergoedingsregelingen hebben betrekking op bestemmingswijzigingen waarbij gronden, bestemd voor agrarisch gebruik, een groene bestemming (bijv. bos, natuur) krijgen of een overdruk die bepaalde beperkingen oplegt aan het agrarisch gebruik.



De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding worden geselecteerd.⁵⁶

- voor planschade moeten alle bestemmingswijzigingen opgenomen worden waarbij bebouwbare gronden omgezet worden in onbebouwbare gronden;⁵⁷
- voor planbaten is de lijst bestemmingswijzigingen decretaal vastgelegd.⁵⁸

Alle genoemde vergoedingsregelingen hebben specifieke toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden. Zo is er bijvoorbeeld slechts een planschadevergoeding verschuldigd voor gronden binnen de eerste 50 meter vanuit een voldoende uitgeruste weg. Het is bovendien de rechtbank van eerste aanleg, en niet het bestuur, die oordeelt of er wel degelijk planschade verschuldigd is of niet. Voor planbaten gelden dan weer uitzonderingen voor bijvoorbeeld percelen waarop zich zonevreemde woningen bevinden

⁵⁶ Zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), wijziging van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ...

Het register geeft daarom enkel een beeld van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Kortom, het register bevat de percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen; een filtering op grond van uitzonderingen en vrijstellingen is bij de opmaak van het register niet uitgevoerd. Het register duidt percelen aan waarop mogelijks een vergoedingsregeling van toepassing is.

- Bij planschade moet de eigenaar die meent er aanspraak op te maken, een vordering indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.
- De Vlaamse Belastingdienst is verantwoordelijk voor de inning van de planbaten.

De geplande bestemmingswijzigingen geven geen aanleiding tot een planbatenheffing.

De geplande bestemmingswijzigingen geeft mogelijk aanleiding tot planschade voor de (delen van) percelen waarvan de bestemming omgezet wordt in stedelijk park.

⁵⁷ Art. 2.6.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁵⁸ Art. 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening