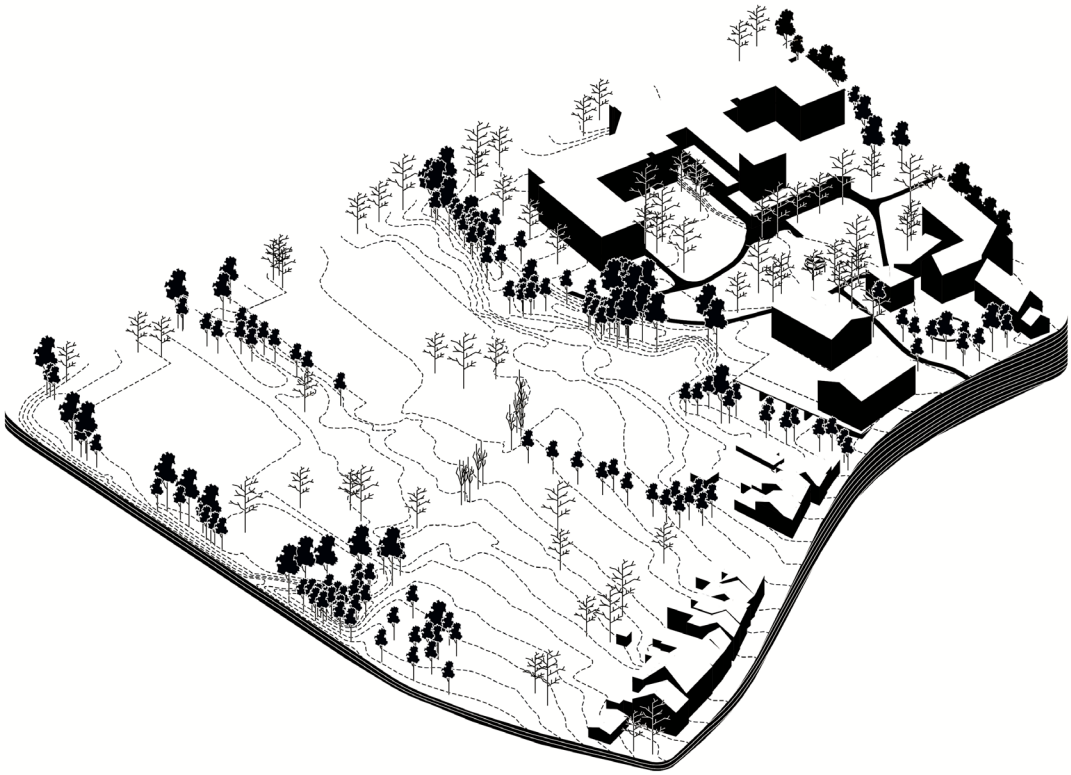


STARTNOTA

STW0068 - RUP 'BEGIJNHOF BORGLOON'
24.08.2026

STAD TONGEREN-BORGLOON
WONEN IN LIMBURG (WIL)
STUDIO THOMAS WILLEMSE
UMA ARCHITECTEN
PETER PEETERS

Project:
STW0069-BORGLOON
Opmaken van een RUP voor site Begijnhof Borgloon

Datum:
24/08/2026

Opdrachtgever:
Stad Tongeren-Borgloon
Wonen in Limburg (WiL)

Contactgegevens:
Marnik Croux

marnik.croux@wil.be
+32 (0)12 44 02 22
Gouverneur Roppesingel 53 I 3500 Hasselt
www.wil.be

Team architectuur:
uma architecten

Contactgegevens:
Piet Noben
ir.architect

info@uma.brussels
+32 (0)2 512 15 45
Kantoor - Sint-Katelijnestraat 3 bus 3 I 1000 Brussel
www.uma.brussels

Team stedenbouw & landschapsontwerp:
Studio Thomas Willemse
Thomas Willemse
Shannon De Wandeler

Contactgegevens:
Thomas Willemse
ir.architect • urbanist

studio@thomaswillemse.com
+32 (0)495 76 17 12
Kantoor - Huidevettersstraat 60A I 1000 Brussel
www.thomaswillemse.com

Team m.e.r.-screening:
Peter Peeters
adviseur • ruimtelijk planner

Contactgegevens:
peter@peterpeeters.be
+32 (0)486 642 987
Binnenvaartstraat 87 bus 3.04 I 2000 antwerpen

Copyright:
Alle afbeeldingen en documenten (buiten diegene die anders vermeld zijn) zijn eigendom van Studio Thomas Willemse, uma architecten en/of Peter Peeters.

INHOUD

1.INLEIDING 5
1.INLEIDING 6
2.SITUERING 9
1.SITUERING 10
3.BESTAANDE TOESTAND 13
1.FEITELIJKE TOESTAND 14
2.JURIDISCHE TOESTAND 20
2.1.HUIDIGE BESTEMMING - GEWESTPLAN 20
2.2. VIGEREND RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN: RUP CENTRUM BORGLOON (2014) 21
2.4.ANDERE JURIDISCHE ASPECTEN 22
A.ATLAS DER BUURTWEGEN 22
B.BIOLOGISCHE WAARDERING 22
C.OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 23
D.ERFGOEDWAARDE 24
3. MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE & VERANTWOORDING TOT HERZIENING 25
4.RUIMTELIJKE STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN 27
1.RUIMTELIJKE STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN 28
1.1.RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 28
1.2.BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV) 28
1.3.RUIMTEPACT 2040 29
1.5.REGIONAAL MOBILITEITSPLAN LIMBURG 30
1.6.GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BORGLOON (GRS) 31
1.7.MASTERPLAN GRAAF 32
5.VISIE OP HET PLANGEBIED 35
1.VISIE OP HET PLANGEBIED 36
1.1.HISTORIEK EN AANLEIDING 36
1.2.DOELSTELLINGEN VAN HET RUP 36
1.3.RUIMTELIJKE VISIE 37
1.4.AMBITIES BINNEN BORGLOON 38
1.5.AMBITIES BINNEN HET BOUWBLOK 40
1.6.OVERWOGEN ALTERNATIEVEN 44
A.WEDSTRIJDSCENARIO 45
B.VOORKEURSSCENARIO 45
C.THEORETISCH SCENARIO 45
1.7.AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED RUP 46
1.8.REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD RUP 47
6.GEVOLGEN VAN HET PLAN 49
1.OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 50
1.1.SPECIFIEKE OPHEFFING ARTIKEL 3.8 50
1.2. MOTIVATIE VAN DE OPHEFFING OP BASIS VAN DE VIGERENDE VOORSCHRIFTEN 50
1.3.BEHOUD VAN OVERIGE VOORSCHRIFTEN 50
2.GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN 51
7.MER-SCREENING 53
1.TOETS PLAN-MER PLICHT 54
2.REFERENTIETOESTAND 55
3. ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN DE MILIEUEFFECTEN 56
3.1.EFFECTENONDERZOEK MOBILITEIT 56
3.2.EFFECTENONDERZOEK BODEM EN WATER 59
3.3. EFFECTENONDERZOEK HINDER EN GEZONDHEID (LUCHT, GELUID, LICHT, STRALING) 61
3.4.EFFECTENONDERZOEK BIODIVERSITEIT 64
3.5.EFFECTENONDERZOEK RUIMTELIJKE ASPECTEN.66
3.6. EFFECTENONDERZOEK LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE 68
3.7.EFFECTENONDERZOEK KLIMAAT 70
3.8.EFFECTENONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID 70
4.ALGEMENE CONCLUSIE 71
4.1.ALGEMENE CONCLUSIE 71
5.GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN 71
5.1.GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN 71
8.BIJLAGEN 73
1. RANDVOORWAARDEN OPGENOMEN IN HET MASTERPLAN 74
2.ARCHITECTURALE AMBITIES OP SCHAAL VAN DE SITE 82
2.1. ONTWERPEND ONDERZOEK ARCHITECTUUR... 82
2.2.BEELDKWALITEIT 84
2.3.ONTWERPEND ONDERZOEK ARCHITECTUUR 86

1. INLEIDING

1. INLEIDING

De Stad Tongeren-Borgloon en Wonen in Limburg (de eigenaars van de betreffende gronden) slaan de handen in elkaar voor de kwalitatieve herontwikkeling van de Begijnhofsite. Om deze ambitie waar te maken, wensen zij een deel van het vigerende RUP 'Borgloon Centrum' te herzien door middel van de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) genaamd 'Begijnhof Borgloon'.

Aanleiding en doelstelling
Deze herziening is essentieel omdat het huidige juridische kader de realisatie van het geselecteerde masterplan blokkeert. Dit masterplan kwam tot stand via de procedure van de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester en voorziet in de bouw van circa 34 sociale huurwoningen voor senioren, 23 sociale koopwoningen en de aanleg van een centraal, publiek toegankelijk stadspark.

Hoewel de maatschappelijke meerwaarde van dit project groot is, blijkt de uitvoering momenteel niet vergunbaar binnen de verouderde bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften. De opdracht voor dit RUP beperkt zich dan ook strikt tot 'deelzone 2' van de zone voor zorgcampus (art. 3.8. van het bestaande RUP) en een klein deel van 'deelzone 1' in functie van een logische ruimtelijke aansluiting en samenhang. Het doel is om de beoogde realisatie van de woningen en het park binnen dit specifieke plangebied juridisch mogelijk te maken en te faciliteren. Om deze sociale woningen en het nieuwe park tijdig te kunnen realiseren, ter vervanging van de bestaande sociale woningen die dienen gerenoveerd te worden, wordt er voor dit specifieke project een gedeeltelijke herziening van het RUP Borgloon Centrum. De stad Tongeren-Borgloon maakt parallel werk van een herziening van het volledige RUP Borgloon Centrum.

Het planningsproces
Een RUP komt tot stand na een uitgebreid traject waarin zowel ruimtelijke als milieugerelateerde aspecten tegen elkaar worden afgewogen. Gedurende dit traject worden verschillende adviesinstanties en belanghebbenden betrokken, en krijgt ook het brede publiek de kans om opmerkingen te formuleren. De reacties en adviezen die hieruit voortkomen, helpen om tot haalbare ruimtelijke keuzes te komen die optimaal afgestemd zijn op de historische omgeving van Borgloon.

Het geïntegreerde planningsproces verloopt in vijf opeenvolgende stappen:
- De startnota
- De scopingnota
- Het voorontwerp van het RUP
- Het ontwerp van het RUP (met openbaar onderzoek)
- Het definitieve RUP

De werkwijze en de timing van dit proces worden nader toegelicht in een afzonderlijke procesnota. Dit is een dynamisch informatiedocument dat gedurende het hele traject wordt aangevuld met informatie over participatiemomenten en overlegfasen.

Functie van de startnota
Voor u ligt de startnota, het eerste officiële document in dit proces. In deze nota worden de initiële planopties uiteengezet en gemotiveerd. Daarnaast bevat de startnota een eerste beoordeling van de mogelijke milieueffecten. Er wordt onderzocht of het RUP aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten waarvoor een plan-MER moet worden opgesteld, dan wel of kan worden verantwoord waarom een plan-MER niet vereist is (screening).

De startnota vormt de basis voor een eerste raadpleging van zowel het publiek als de adviesinstanties. Het doel van deze fase is om alle betrokkenen correct te informeren en om relevante kennis, aandachtspunten en input te verzamelen. Deze inzichten maken het voor het gemeentebestuur mogelijk om weloverwogen keuzes te maken bij de verdere verfijning van het plan en de bijbehorende onderzoeken.

2. SITUERING

1. SITUERING

Geografische Ligging
Borgloon ligt in het zuiden van de provincie Limburg, centraal in de regio Haspengouw, en wordt aan Vlaamse zijde begrensd door de gemeenten Wellen, Hasselt, Heers en Sint-Truiden. Topografisch is de gemeente verdeeld in het zuidelijke Droog Haspengouw (gekenmerkt door plateaugronden die bij uitstek geschikt zijn voor fruitteelt) en het noordwestelijke Vochtig Haspengouw (met de valleien van de Herk en de Mombeek als structurerende elementen).

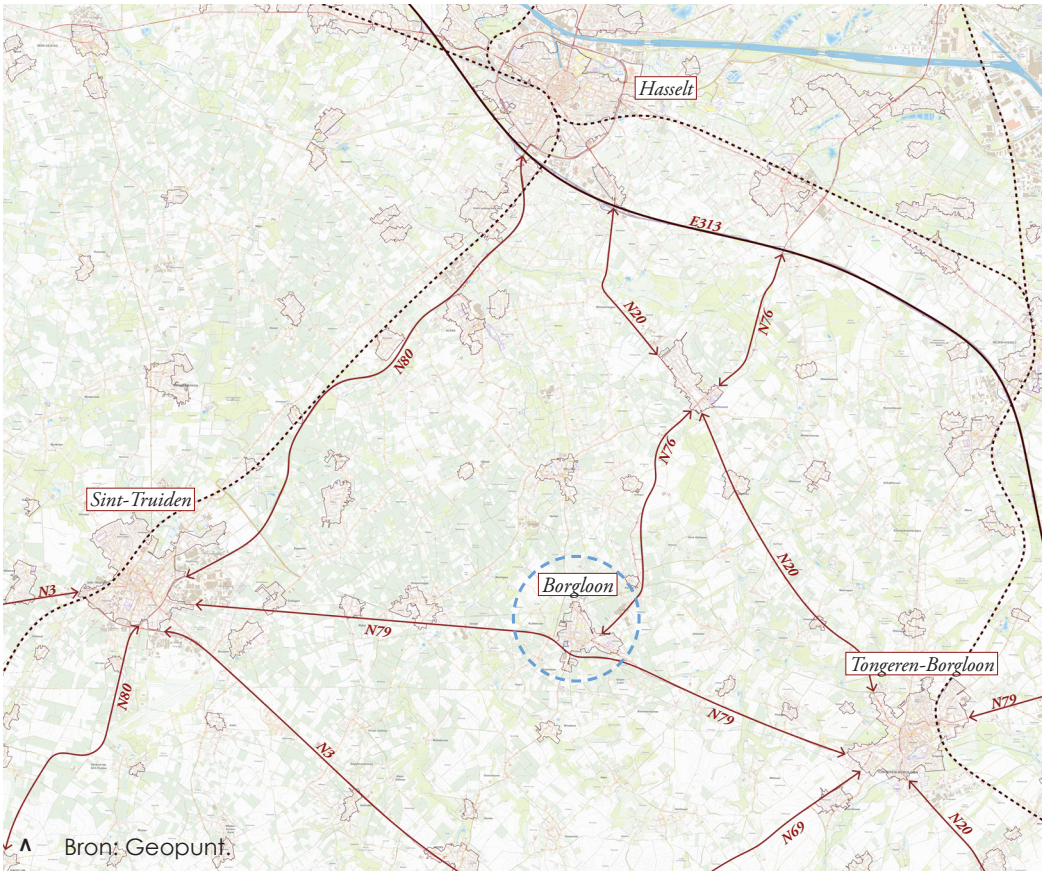
Ruimtelijke Structuur & Identiteit
De historische structuur van Borgloon is die van een compacte, cirkelvormige middeleeuwse kern, gesitueerd op een natuurlijke heuvel. Als historische "Dietse stad" kent Borgloon een gelaagde opbouw: de burchtheuvel als oorspronkelijke kern, de middeleeuwse ring (gemarkeerd door de voormalige stadswallen), de omringende groene valleistructuur en de hedendaagse stadsrand.

De Begijnhofsite bevindt zich op een strategische overgangszone – een scharnierpunt tussen het verdichte stadshart en het open, groene landschap. Gelegen op de zuidgerichte helling van de stadsheuvel, vormt het plangebied de fysieke link tussen de historische bebouwing en de vallei van de Herk. Deze ligging biedt unieke kansen voor de landschappelijke dooradering van de stadskern en het vrijwaren van panoramische zichtlijnen.

Economie & Beleidskaders
Het economische zwaartepunt van Borgloon ligt bij de agrarische sector (hoofdzakelijk de hoogtechnologische fruitteelt) en het groeiende streektoerisme. Lokale verankerende bedrijven zoals Konings en Veiling Borgloon, aangevuld met de seizoensgebonden dynamiek van de fruitteelt, zijn essentieel voor de lokale welvaart. Op Vlaams niveau is Borgloon gecategoriseerd als een kern binnen het groot aaneengesloten buitengebied Hageland-Haspengouw, op korte afstand van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren.

Verkeer & Bereikbaarheid
Borgloon is goed ontsloten via het regionale wegennet, hoewel het op grotere afstand ligt van de primaire snelwegen:

- De belangrijkste verkeersader is de N79 (Sint-Truiden-Tongeren-Maastricht), die de gemeente in oost-westrichting doorkruist. De N76 voorziet de verbinding noordwaarts richting Midden-Limburg.
- De dichtstbijzijnde hoofdwegen zijn de E313 (oprit Tongeren op 14 km) en de E40 (bereikbaar via Sint-Truiden). De dichtstbijzijnde primaire weg II is de N80.
- Hoewel het spoorwegstation ('Fruitspoor') sinds de jaren zestig inactief is, is de bedding ervan vandaag getransformeerd tot de Fietssnelweg F79. Deze as vormt een cruciale, duurzame mobiliteitsverbinding tussen Sint-Truiden, Borgloon en Tongeren voor zowel functioneel als recreatief verkeer. De Begijnhofsite ligt op korte afstand van dit netwerk.



Bron: Geopunt.



Bron: Geopunt.

3. BESTAANDE TOESTAND

1. FEITELIJKE TOESTAND

Ligging en Afbakening

Het plangebied, met een totale oppervlakte van circa 1,47 ha, bevindt zich in het zuidwestelijke kwadrant van de kern van Borgloon (Tongeren-Borgloon), direct ten noorden van de Sint-Truidersteenweg (N79). De locatie is nauwkeurig fysiek afgebakend door de Graethempoort in het noorden, de Nieuwesteenweg in het oosten, en de Kogelstraat die de site in het zuiden en het westen omsluit. De site vormt deel van een nagenoeg gesloten bouwblok in de rand van het stadscentrum.

Huidige Bezetting

Het plangebied kenmerkt zich door een gefragmenteerde bezetting en een gelaagde structuur, waarin historische restanten, zorgfuncties en verouderde woonvormen samenkomen:

- Ten noorden van het plangebied (Historische zorg- en cultuursite): Dit deel herbergt de historische kern van het oorspronkelijke Begijnhof. Hoewel de begijnhofstructuur grotendeels is verdwenen, blijven de gerestaureerde middeleeuwse Graethemkapel en de neogotische kapel (ca. 1910) bewaard als beeldbepalende elementen. Deze vormen vandaag de basis voor het Belevingscentrum GRAAF. In directe nabijheid bevinden zich het Woonzorgcentrum 'Bloesemhof' en de assistentiewoningen 'Avondrood'. Deze laatste zijn functioneel verouderd en worden in de nabije toekomst (horizon 2030) uitgefaseerd.
- Het plangebied zelf (Sociale woonomgeving): Dit deel wordt momenteel ingenomen door 34 geschakelde sociale bungalowwoningen voor senioren (bouwjaar 1986). Deze woningen vertonen een extensief ruimtegebruik en voldoen niet meer aan de hedendaagse standaarden voor energetische prestaties en compacte woonvormen. De infrastructuur rondom deze woningen is thans openbaar domein, maar is sterk versteend.
- Ten zuidoosten van het plangebied (Private bebouwing): Langs de Nieuwesteenweg wordt de site begrensd door private rijwoningen met bijbehorende tuinen. Deze tuinen reiken tot diep in het binnengebied en vertonen een versnipperde eigendomsstructuur.

Eigendomsstructuur

De projectsite van ca. 1,47 hectare kenmerkt zich door een eigendomsstructuur verdeeld over publieke instanties en de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze structuur is bepalend voor de voorgestelde fasering van het masterplan.

- Wonen in Limburg (WiL): De sociale huisvestingsmaatschappij is eigenaar van de woningen in het zuidelijke deel van de site (Deelgebied 1 en 2), waar momenteel 34 seniorenwoningen uit 1986 gesitueerd zijn.
- Stad Tongeren-Borgloon: De stad is eigenaar van de infrastructuur tussen en rondom de woningen (wegen, bermen, perken en plantsoenen). Verder is de stad ook eigenaar van de gronden in deelgebied 3 (de huidige assistentiewoningen 'Avondrood'). Gezien de uitdovende functie van deze zorgentiteit (horizon 2030) zal de stad deze zone in eigen beheer herontwikkelen, in nauwe afstemming met de globale visie. Ook de historische kapellen en delen van de publieke groenzone vallen onder het stedelijk patrimonium.
- OCMW Tongeren-Borgloon: Het noordelijke deel van de site wordt ingenomen door het Woonzorgcentrum 'Bloesemhof', dat onder het beheer van het OCMW valt. Hoewel dit buiten de directe ontwerpopdracht valt, is de ruimtelijke samenhang met de rest van de site essentieel. Vandaar dat de zuidelijke rand van perceel 21T meegenomen wordt in het plangebied om de randzone als een logische ruimtelijke overgang te kunnen vormgeven.
- Private eigenaars (Versnipperde structuur): Deelgebied 4, gelegen aan de achterzijde van de woningen in de Nieuwesteenweg, kent een versnipperde private eigendomsstructuur.





^ Bron: Geopunt, met locatie van foto's (zie verder).

Topografie en ontsluiting

Op microschaal wordt de site gekenmerkt door een significant hoogteverschil. Het terrein loopt sterk af vanaf de Graethempoort naar de Kogelstraat. Deze helling is momenteel een barrière voor de interne toegankelijkheid, maar biedt tegelijkertijd een uitzonderlijk panorama over het zuidelijke landschap.

Wat betreft ontsluiting ligt de regionale fietssnelweg F79 op circa 1 km van het plangebied en is het plangebied direct verbonden met de GR-route 564 die ten zuiden van het plangebied loopt. Hoewel de site omringd wordt door wegen, is het binnengebied momenteel weinig doorwaadbaar voor voetgangers; de interne circulatie beperkt zich tot de toegangswegen van de bungalowwijk.

Directe omgeving

Het plangebied fungeert als buffer tussen de historische bovenstad en het landschappelijke binnengebied. Het wordt geflankeerd door:

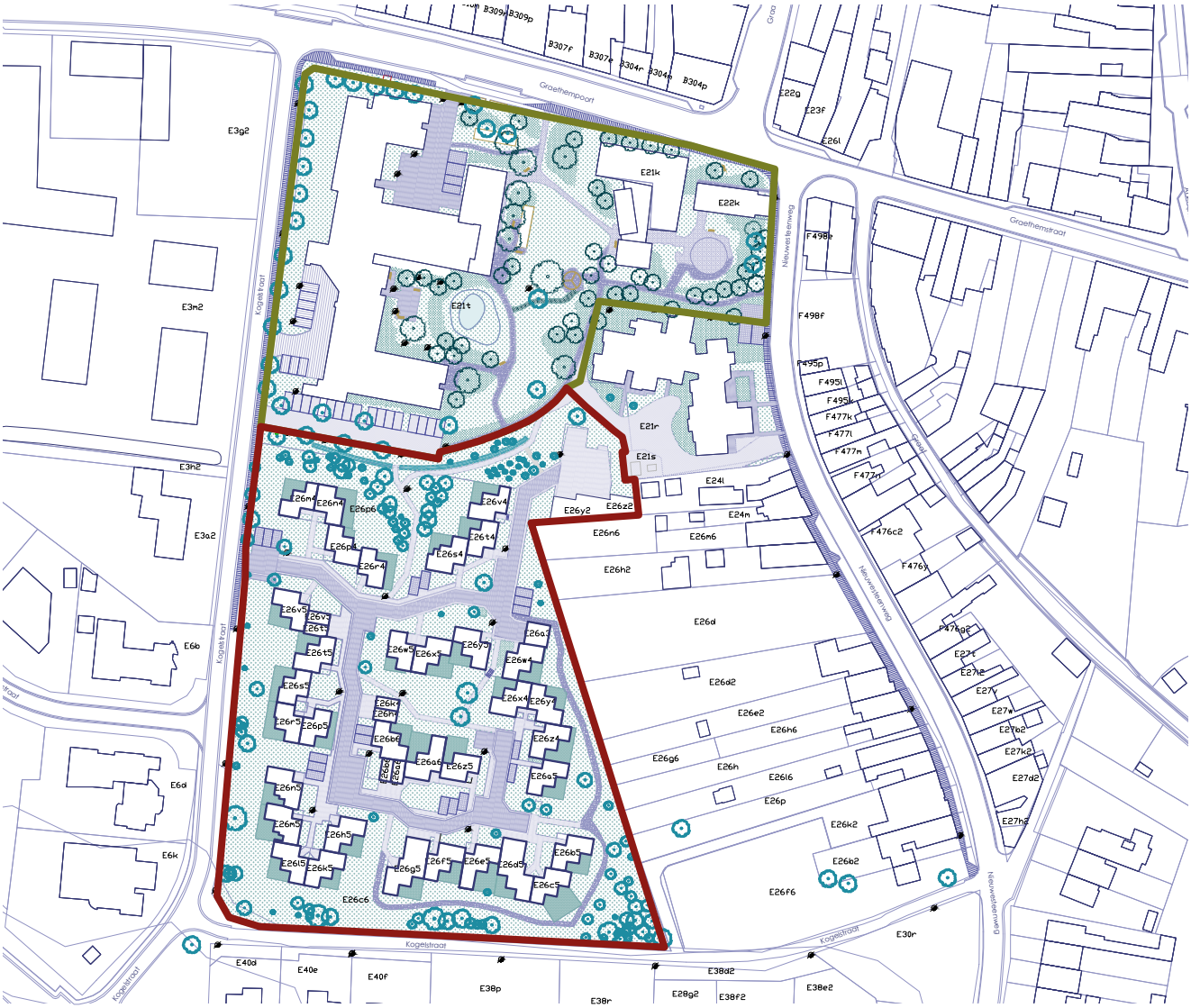
- De Burchtheuvel (oosten): de historische bakermat van de stad.
- De Stroopfabriek (noorden): een industrieel-archeologisch baken en toeristische trekpleister.
- Het recreatief lint: de valleien van de Herk en Mombeek, de bedding van het Fruitspoor (noorden) en de Romeinse weg (zuiden) dienen als natuurlijke corridors voor zachte mobiliteit.

Kadastrale percelen en perimeters

De kadastrale onderlegger toont een duidelijk onderscheid in schaal en typologie binnen het bouwblok:

- Noordelijke zone (Masterplan Graaf - groen omlijnd op de kaart): Grote percelen die momenteel de collectieve zorg- en woonfuncties faciliteren, ontsloten via de Graethempoort en de Kogelstraat. In dit deel bevindt zich tevens GRAAF, het museum en belevingscentrum dat de rijke geschiedenis van het graafschap Loon belicht en de site een belangrijke cultuur-toeristische impuls geeft.
- Zuidwestelijke zone (plangebied herziening RUP - rood omlijnd op de kaart): Een verzameling kleinere percelen die de huidige sociale woningbouw (34 eenheden) huisvesten.
- Oostelijke zone: Private achterpercelen en tuinzones die grenzen aan de Nieuwesteenweg. De visie voor de "integrale ontwikkeling van het bouwblok" streeft naar een harmonieuze aansluiting van deze private percelen op het centrale parklandschap.

De realisatie van de vooropgestelde ambities wordt juridisch gefaciliteerd door de concentratie van eigendommen bij publieke en semi-publieke actoren, met name de Stad Tongeren-Borgloon en Wonen in Limburg (WiL). Deze clustering van eigendom op de meest strategische delen van het terrein maakt een integrale herontwikkeling van de publieke ruimte en het waterbeheersysteem mogelijk, zonder afhankelijk te zijn van onmiddellijke private perceelswijzigingen.





∧ 1. Graethempoort



∧ 2. Nieuwesteenweg



∧ 3. Kogelstraat



∧ 4. Graethemkapel



∧ 5. Belevingscentrum GRAAF



∧ 6. Woonzorgcentrum 'Bloesemhof'



∧ 7. Assistentiewongen 'Avondrood'



∧ 8. Begijnhof sociale woningen



∧ 9. Begijnhof sociale woningen



∧ 10. Burchtheuvel



∧ 11. Stroopfabriek (bron: Smaakfabriek)

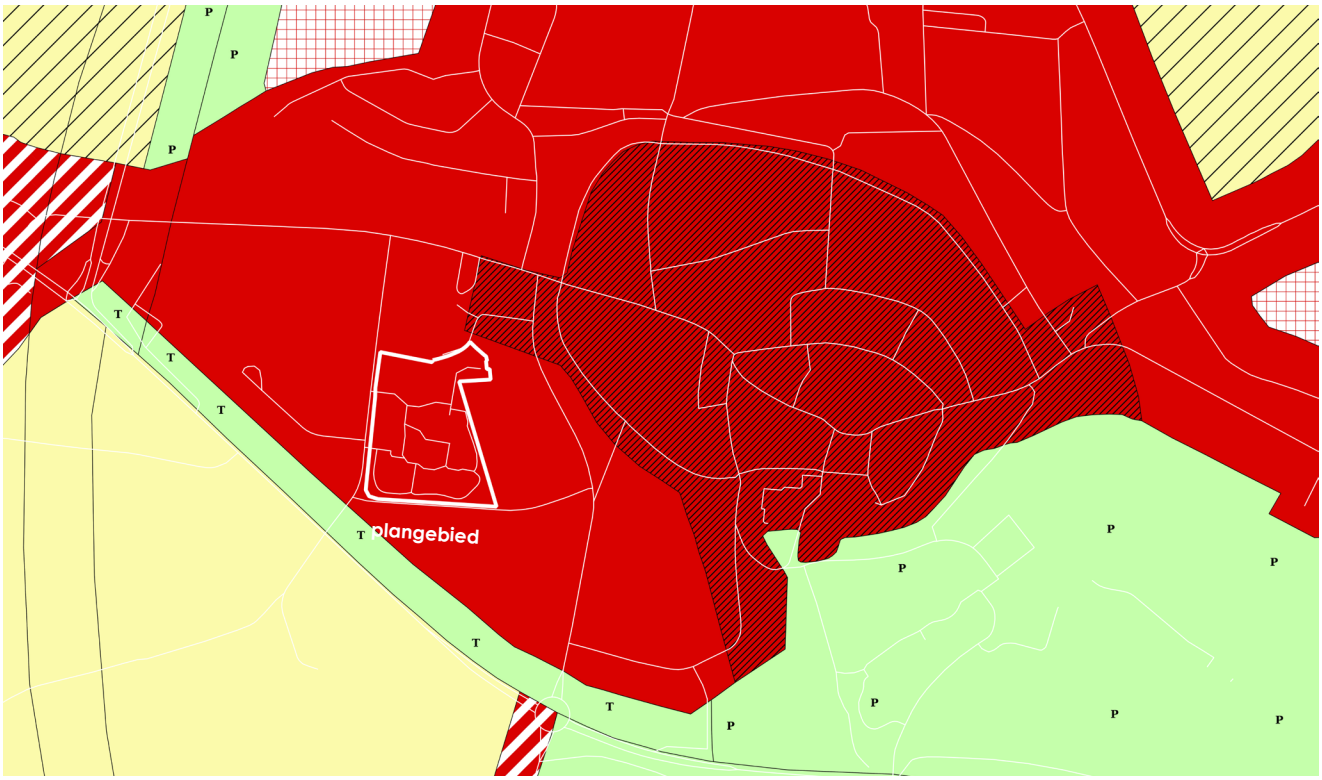


∧ 12. Fruitspoor (bron: inventaris onroerend erfgoed)

2. JURIDISCHE TOESTAND

2.1. HUIDIGE BESTEMMING - GEWESTPLAN

Het plangebied is gesitueerd in het Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (goedgekeurd bij KB d.d. 05/04/1977). Het grootste deel is bestemd als woongebied, met een noordoostelijke zone aangeduid als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De site bevindt zich in de randzone van de historische kern, waarbij de woonzone in het zuiden en westen overgaat in parkgebied en bufferzones.



∧ Bron: Geopunt.

2.2. VIGEREND RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN: RUP CENTRUM BORGLOON (2014)

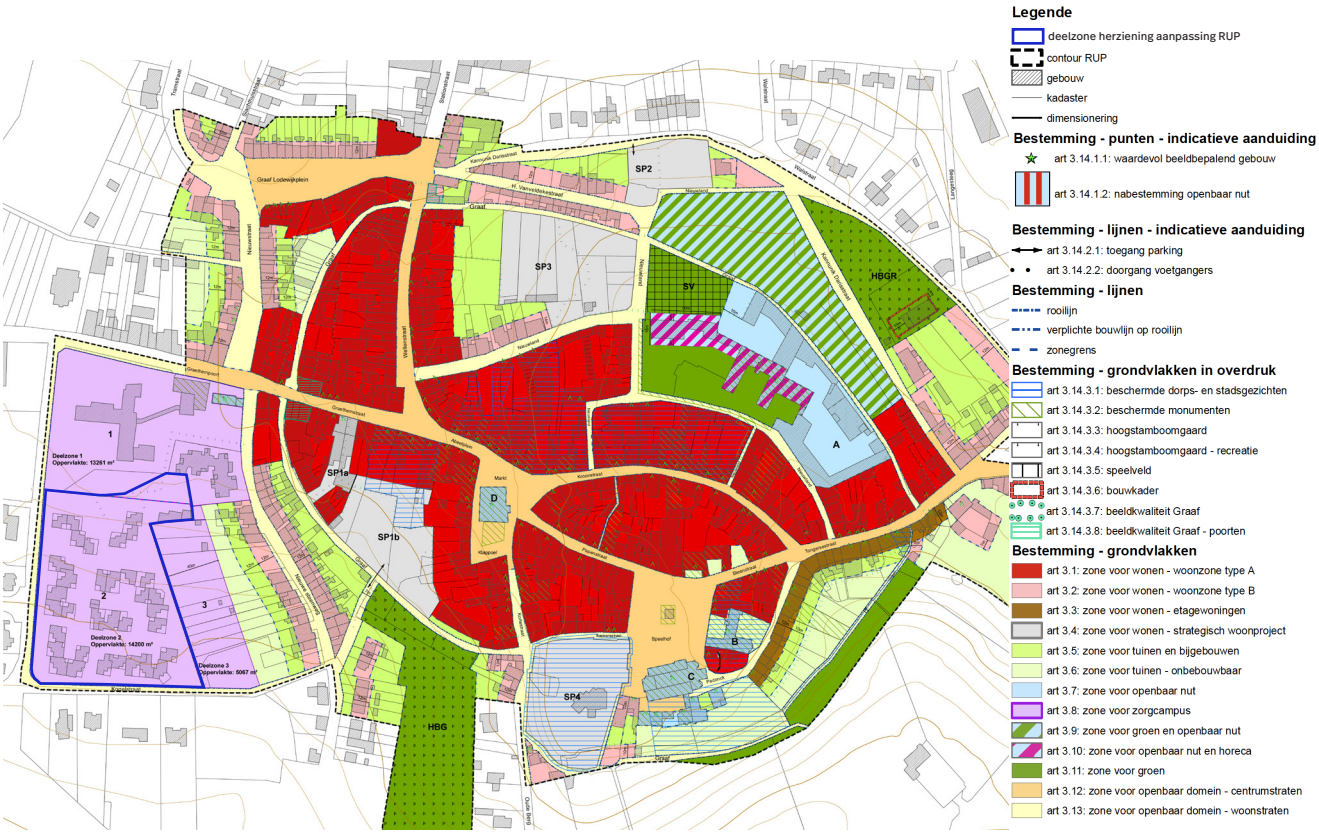
Op lokaal niveau wordt de projectsite juridisch bepaald door het RUP Centrum Borgloon, definitief vastgesteld op 23 juni 2014 ter vervanging van de oudere Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's). Dit vigerende plan beoogt de historische kern planologisch te ordenen en te beschermen, waarbij nieuwe bouwprojecten qua schaal, dakvormen en materialen moeten worden ingepast in de omliggende bebouwing. Hiertoe is het centrum opgedeeld in zones voor wonen, handel, publieke voorzieningen en groen, elk met specifieke randvoorwaarden inzake bouwhoogtes, maximale bebouwingsoppervlakten en verhardingspercentages.

Binnen dit kader is de Begijnhofsite aangeduid als 'Zone voor zorgcampus'. Het plangebied omvat Deelzone 2 volledig en een zuidelijk deel van Deelzone 1 in functie van goede aansluiting. Deelzone 3 is geen deel van het plangebied. Deelzones volgens RUP Centrum Borgloon:

- Deelzone 1: rusthuis en serviceflats, sociaal huis
- Deelzone 2: wijk Begijnhof, aanleunwoningen (zoals de bestaande bungalowwoningen)
- Deelzone 3: wijk Begijnhof, uitbreiding

Enkele relevante stedenbouwkundige voorschriften van ARTIKEL 3.8. ZONE VOOR ZORGCAMPUS voor het plangebied, deelzone 2:

- De B/T van alle bouwvolumes in hun totaliteit bedraagt maximaal: 0,25 voor deelzone 2;
- Het aantal bouwlagen bedraagt in deelzone 2 maximaal 1;
- De kroonlijsthoogte zal, gerekend van op het maaiveld ter hoogte van de gevelopstand, nooit hoger zijn dan 3,50m in deelzone 2;
- De aanwezige streekeigen hoogstambomen op de percelen binnen deze zone moeten behouden blijven. De aanwezige streekeigen hoogstambomen mogen slechts verwijderd worden van het betrokken perceel indien de boom of de bomen een gevaar betekenen voor de directe omgeving, of indien de boom ziek is en er geen kans meer op herstel bestaat.
- Alle zichtbare gevels van alle bouwvolumes zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie.
- De dakvorm is vrij te kiezen, in het geval van hellende daken is de dakhelling gelegen tussen 35° en 50°.



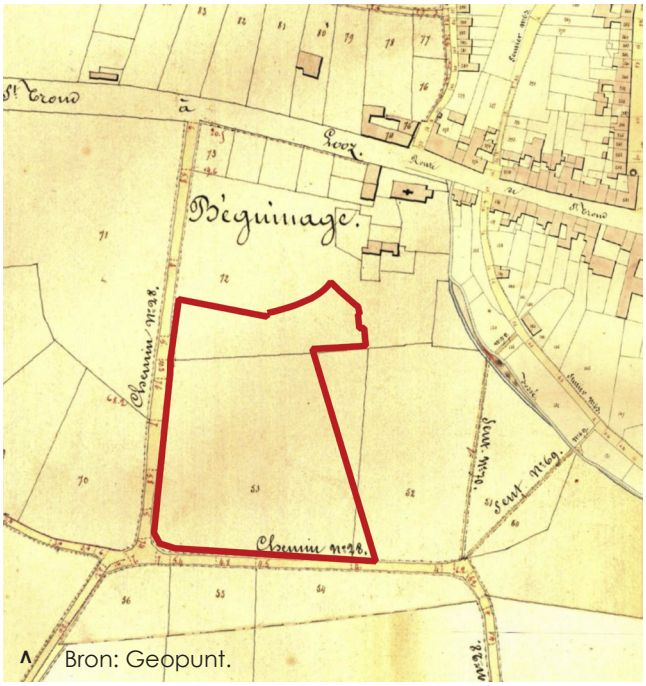
Bron: RUP Borgloon Centrum.

2.4. ANDERE JURIDISCHE ASPECTEN

In navolgend overzicht zijn de delen opgenomen die relevant zijn voor het plan- en besluitvormingsproces. Bijhorende tabel omvat de delen die dat niet zijn.

a. Atlas der buurtwegen

Binnen het plangebied werden er in de atlas der buurtwegen van 1841 geen openbare buurtwegen opgenomen. Het Begijnhof was in die tijd een enclave of een privaat terrein, mogelijk met een specifieke publieke erfdienstbaarheid voor functies zoals het hospitaal of de kapel. Hoewel het terrein zelf geen deel uitmaakte van het gekarteerde openbare buurtwegennetwerk, sluit de site wel direct aan op de omliggende wegen die de kern verlaten, wat cruciaal was voor de bereikbaarheid ervan.



Bron: Geopunt.

b. Biologische waardering

De karteringseenheid die van toepassing is binnen het plangebied is 'ua' (urbane en agrarische milieus) en deze heeft de evaluatiecode 'm' (mozaïek). Dit betekent dat de biologische waarde laag is (minst waardevol). De oorzaak hiervan is dat het gebied sterk gedomineerd wordt door menselijke invloeden, zoals bebouwing en/of intensieve landbouw. De code 'm' geeft daarbij aan dat de resterende, laag-waardevolle natuur in het gebied zeer versnipperd is en voorkomt in een fijnmazige, ongedefinieerde mozaïekstructuur. Het landschap kan dus beschreven worden als ecologisch minst waardevol door de dominante menselijke verstoring, met slechts sporadische en onsamenhangende restjes natuur.

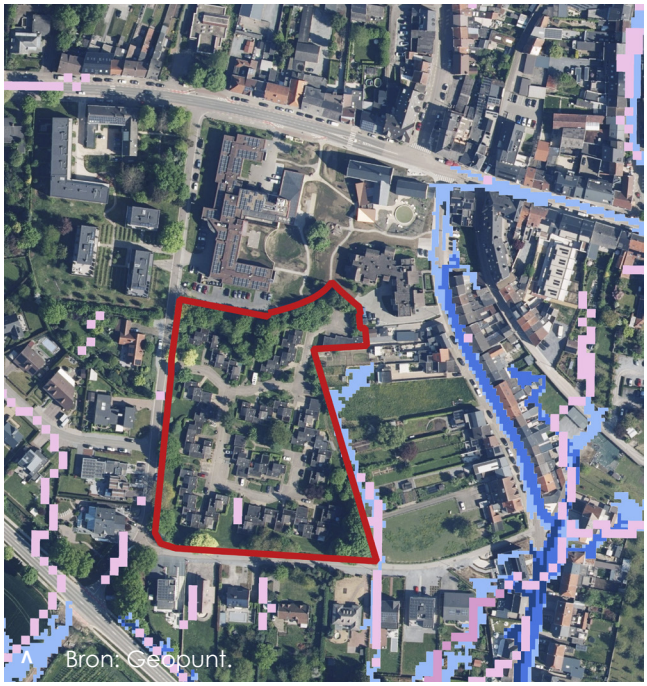

Bron: Geopunt.

m - biologisch minder waardevol

mw - biologisch minder waardevol met plaatselijk waardevolle elementen

c. Overstromingsgevoelige gebieden

Gezien het plangebied op een hoger gelegen positie ligt ten opzichte van de omgeving, verloopt de afstroming van regenwater (roze op kaart) vanuit dit punt logischerwijs naar de lager gelegen delen en waterlopen. Aan de rand van het plangebied volgt een aangeduide zone met een kleine kans op overstroming (blauw op kaart) de natuurlijke afstromingslijnen naar de lager gelegen gebieden in het zuiden.



Ruilverkavelingen	Geen in of aansluitend op het plangebied
Herbevestigd Agrarisch Gebied	Geen in of aansluitend op het plangebied
Atlas der Waterlopen	Geen in of aansluitend op het plangebied
Habitatrichtlijngebied	Geen in of aansluitend op het plangebied
Vogelrichtlijngebied	Geen in of aansluitend op het plangebied
VEN / IVON	Geen in of aansluitend op het plangebied
Natuurbeheerplannen	Geen in of aansluitend op het plangebied
Natuurinrichtingsproject	Op het grondgebied van Borgloon zijn geen natuurinrichtingsprojecten ter studie of in uitvoering.
Signaalgebied	Geen in of aansluitend op het plangebied
Natuur- of bosreservaat	Geen in of aansluitend op het plangebied
Landinrichtingsproject	Momenteel zijn er geen landinrichtingsprojecten in opmaak of in uitvoering te Borgloon.

d. Erfgoedwaarde

De historische Begijnhofsite van Borgloon (oranje op kaart), gelegen aan de Graethempoort, vormt een architecturaal en historisch uiterst waardevol ensemble. De site, die vandaag bestaat uit de Begijnhofkapel (2) en de Rusthuiskapel (1) (paars op kaart), vindt haar oorsprong in de 12e eeuw bij het Johannietershospitaal. De kapel diende destijds als begraafplaats voor Graaf Lodewijk I van Loon en zijn vrouw Agnes, waarmee de plek een vroeg dynastiek en religieus centrum werd. Dit leidde in 1258/1259 tot de vestiging van een begijnhof.

Architecturale en landschappelijke context

De Begijnhofkapel, een beschermd monument, vertoont een unieke, gelaagde bouwgeschiedenis met een romaanse kern uit de 12e eeuw (silexblokken) die later in gotische stijl werd uitgebreid. Ondanks militaire verwoestingen in 1654 bleef het gebouw bewaard en evolueerde de site naar een sociaal-maatschappelijke instelling (gasthuis en bejaardentehuis). In het verlengde hiervan bevindt zich de neogotische Rusthuiskapel (1), eveneens een beschermd monument, die de voortgezette zorgfunctie van de site benadrukt.
(bron: inventaris onroerend erfgoed)

De site staat niet op zichzelf, maar is nauw verweven met haar omgeving:

- Beschermd dorpsgezicht: ten oosten van het plangebied liggen de gevelwand van het Abeelplein en de Graethemstraat (rood op kaart). Hier bevinden zich markante elementen zoals het laatclassicistisch burgerhuis en de stadshoeve met haar kenmerkende voorgevel en bedaking.
- Landschappelijk erfgoed: ten westen van het plangebied wordt een zone aangeduid als historisch waardevol groen (groen op kaart): de boomgaard met barriers en de tuin van de hoeve Vreven.

Archeologische en kunsthistorische waarde

De uitzonderlijke betekenis van de site wordt bevestigd door de kunsthistorische waarde van de muurschilderingen (14e tot 17e eeuw) en de archeologische vondst van de grafelijke skeletten. De ruimere omgeving is aangeduid als een zone met talrijke waarnemingen van archeologische elementen (CAI) (blauw op kaart), wat wijst op een zeer rijk bodemarchief:

- Aan de Graethempoort (1 & 2) zijn cultuur- en ophogingslagen gedocumenteerd, inclusief sporen van verbranding.
- In de Graethemstraat (3 & 4) zijn kelders, muurrestanten en diverse archeologische niveaus aangetroffen.



vastgesteld bouwkundig erfgoed
beschermd monument
beschermd dorpsgezicht
waarnemingen archeologische elementen (CAI)
landschappelijk erfgoed

1 *Boomgaard met barriers en tuin van de hoeve Vreven*
1 *Rusthuiskapel*
2 *Begijnhofkapel*
3 *Laatclassicistisch burgerhuis*
4 *Stadshoeve: voorgevel en bedaking*
1 *Gevelwand Abeelplein en Graethemstraat: omgeving - als monument beschermde burgerhuizen*

1 *Graethempoort VI - cultuur/ ophogings lagen en een onregelmatige kuil met sporen van verbranding*
2 *Graethempoort 2-4 - archeologische lagen en kuilen*
3 *Graethemstraat 8 - kelders en muurrestanten*
4 *Graethemstraat 7 - meerdere archeologische niveaus en bewaarde muurresten*

3. MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE & VERANTWOORDING TOT HERZIENING

De voorgenomen herziening wordt gedreven door de noodzaak om de juridische toestand in overeenstemming te brengen met de actuele behoeften van Borgloon. Waar het vigerende kader louter focust op een zorgfunctie, zet deze herziening in op een bredere maatschappelijke meerwaarde.

Van zorgmonocultuur naar inclusief wonen

Er is nood aan een gedifferentieerd woonprogramma dat inspeelt op de demografische evolutie van Borgloon, waarbij senioren, gezinnen en alleenstaanden samenwonen in een inclusieve omgeving.

Vervangbouw en ruimtelijk rendement

De huidige 34 sociale seniorenwoningen (1986) zijn energetisch en typologisch verouderd. De nood aan vervangbouw wordt aangegrepen om het ruimtelijk rendement te verhogen conform het Ruimtepact 2040. Door de verschuiving van extensieve bungalows naar een compacte hovenstructuur (ca. 45 woningen/ha) wordt de beschikbare ruimte optimaal benut zonder extra open ruimte aan te snijden.

Van versnipperd groen naar publieke doorwaadbaar park

De huidige groenstructuren (bermen, perken, plantsoenen) komen versnipperd voor tussen en rondom de woningen. De toekomstige ontwikkeling voorziet in het behoud van de huidige oppervlakte aan groenvoorzieningen, maar deze worden 'samengevoegd' tot 1 groter, samenhangend park, wat de beleving-, gebruikswaarde én de ruimtelijk-sociale meerwaarde verhoogt.

4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN

1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN

RUIMTELIJK BELEID OP VLAAMS NIVEAU

1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) — na de herziening van 2011 — vormt het strategische beleidskader op Vlaams niveau. Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van het RSV is Borgloon gecategoriseerd als een kleinstedelijk gebied / kern van het buitengebied. Deze aanduiding omvat de expliciete beleidsopdracht om de lokale behoefte aan wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen prioritair en geconcentreerd op te vangen binnen het bestaande bebouwde weefsel.

Ten aanzien van het woonbeleid en het ruimtelijk rendement legt het RSV vast dat bij woonontwikkelingen binnen dergelijke kernen een oriënterend streefgemiddelde van minimaal 15 woningen per hectare moet worden gehanteerd ter hoogte van het bebouwde weefsel.

Voor het omliggende buitengebied geldt de selectie als samenhangend Haspengouws landbouw- en landschapsgebied, met de vallei van de Demer en haar zijrivieren als structurerend element op Vlaams niveau. In deze zone hanteert het RSV het uitgangspunt dat de resterende open ruimte voor landbouw, bos en natuur maximaal gevrijwaard dient te worden van bijkomende versnippering door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen strikt binnen de geselecteerde kernen te bundelen.

Op het vlak van de bovenlokale infrastructuur verlopen de verkeersstromen op Vlaams niveau via de buiten de gemeente gelegen N80 (gecategoriseerd als primaire weg type II tussen Hasselt en Sint-Truiden). Gezien het afwezig zijn van spoorweginfrastructuur of bevaarbare waterwegen op het lokale grondgebied, is de bereikbaarheid en ontsluiting van de kern primair aangewezen op het secundaire en lokale wegennet.

1.2. BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV)

Het proces tot opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) is nog lopende. De conceptnota voor het BRV werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 juli 2025. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) vormt het overkoepelende strategische kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en fungeert als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het BRV stelt zorgvuldig ruimtegebruik en leefomgevingskwaliteit centraal via drie overkoepelende transformatieopgaves.

Ten eerste zet het in op het transformeren van het bestaande ruimtebeslag door het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie, intensivering en functieverweving op goed gelegen locaties. Ten tweede streeft het naar het terugdringen van de bijkomende aansnijding van open ruimte tot netto 0 hectare per dag tegen uiterlijk 2040. Ten derde beoogt het plan het versterken van een robuuste open ruimte waarin landbouw, natuur en water als fysisch systeem optimaal functioneren.

Als ruimtelijk kompas hanteert het BRV zes sturende principes: zorgvuldig ruimtegebruik, de sturende rol van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, het verweven wat kan en scheiden wat moet, het fysische systeem als drager, het realiseren van een kwaliteitssprong en een geïntegreerde, sectoroverschrijdende aanpak.

De strategische visie is doorvertaald in zes thematische beleidskaders, waaronder Ruimte voor Wonen. Binnen dit kader staat Vlaanderen voor de opgave om tussen 2025 en 2050 circa 450.000 bijkomende wooneenheden te realiseren. Het BRV legt vast dat deze woonvraag prioritair binnen de kernen moet worden opgevangen door het verhogen van het ruimtelijk rendement op locaties met een hoge knooppuntwaarde en een hoog voorzieningenniveau.

1.3. RUIMTEPACT 2040

Op provinciaal niveau vertaalt het Ruimtepact 2040 de Vlaamse uitgangspunten uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen naar een gebiedsgericht beleid voor Limburg.

De relevantie van dit provinciale beleidsplan voor het plangebied wordt onderbouwd door de specifieke positionering van Borgloon binnen de provinciale woningmarktstructuur:
- Borgloon is onderdeel van Woningmarkt Zuidoost-Limburg
- Borgloon als lokale kern op gemeentelijk niveau (suggestie als hoofdkern)

Het beleidskader 'Wonen in stads- en dorpskernen' uit het Ruimtepact 2040 geeft ontwikkelingsstrategieën voor het afstemmen van woonontwikkelingen op maat van de kern dat relevant is voor het plangebied. Het afwegingskader bestaat uit kwaliteitscriteria en een ruimtelijke strategie.

Ruimtelijke strategie
Woonontwikkelingen gebeuren steeds op maat van de kern en moeten inpasbaar zijn met de omgeving. Het strategisch locatiebeleid binnen de afgebakende kern stelt het volgende voor de ontwikkeling van een harde bestemming anders dan wonen:
"Als het een ontwikkeling van een harde bestemming betreft met ruimtebeslag en er is nog voldoende aanbod van betreffende harde bestemming na omzetting, dan is ontwikkeling mogelijk. Er wordt geen compensatie gevraagd."[1]

Deze ruimtelijke strategie is relevant voor het voorliggend RUP: Dit is een woonontwikkeling binnen de kern van Borgloon, vertrekkende van een harde bestemming – namelijk gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – mét bestaand ruimtebeslag. Deze woonontwikkeling is mogelijk zonder planologische compensatie mits:
- Deze ontwikkeling past binnen het woningobjectief voor de kern van Borgloon. Er is in het Ruimtepact 2040 geen woningobjectief vastgelegd voor elke lokale kern afzonderlijk. Er is wel een globaal objectief opgenomen voor alle lokale kernen binnen elke gemeente per woningmarkt. Voor Borgloon bedroeg dit 230 wooneenheden binnen de woningmarkt Zuidoost Limburg (Ondertussen samen te tellen met het aantal wooneenheden voor Tongeren) en 43 wooneenheden binnen de woningmarkt Zuidwest. De verdere verdeling wordt gezien als een bevoegdheid voor de gemeenten. De kern Borgloon behoort tot de woningmarkt Zuidoost Limburg. Het plangebied van het RUP ligt binnen de kern Borgloon. Door het RUP wordt 10% van het objectief toegekend aan de kern van Borgloon, zijnde circa 23 bijkomende sociale koopwoningen op een woningobjectief van 230 (de 34 sociale huurwoningen betreft een loutere vervangbouw van het bestaande aantal).
- Deze ontwikkeling gebeurt binnen de kwaliteitscriteria opgenomen in het afwegingkader woonontwikkelingen.

Afweging kwaliteitscriteria woontontwikkeling lokale kern
Strategische ontwikkeling woonweefsel:
- ruimtelijke kwaliteitsverhoging en selectieve verdichting binnen de kern: Het plan voorziet in een verdichting door de 34 sociale huurwoningen te vervangen en circa 23 bijkomende koopwoningen te voorzien. Door te voorzien in gestapelde woningen in plaats van de huidige bungalowtypes ontstaat er tegelijk ruimte voor een nieuw publiek park.
- sturing naar hoofdkern en specifieke kern: Het plan voorziet een verdichting in de kern van Borgloon.
- herbestemming en invulling leegstaande gebouwen: Dit is niet van toepassing.
- innovatieve woonvormen: Het plan voorziet om de bestaande bungalowtypes te vervangen door collectieve woonvormen rond hoven met een variatie in types en bewoners.

Duurzame ontwikkeling:
De toepassing van deze criteria wordt toegelicht in het hoofdstuk 'Visie op het Plangebied' van dit document. Het plangebied is geen direct deel van een provinciale groenblauwe ader. De kwaliteitscriteria voor duurzame ontwikkeling zijn de volgende:
- principes goede ruimtelijke ordening dienen gerespecteerd te worden:
1. de goede relatie tot en verweefbaarheid met de omgeving,
2. de versterking van de beeldkwaliteit,
3. de herkenbaarheid en leesbaarheid van het gebied,
4. de aanleg van publieke ruimte met een goede verhouding en overgang publiek-privaat,
5. de toegankelijkheid van het gebied te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer en de publieke ruimte, het groen, de publieke gebouwen, …,
6. het opnemen van een groennorm, …
- aandacht voor fiets
- vrijwaring provinciale groenblauwe aders
- milderende maatregelen integreren ten aanzien van klimaateffecten
- ruimte voor water
- de integratie van hernieuwbare en/of duurzame energievormen wordt onderzocht in afstemming met de mogelijkheden van het aanwezige energiesysteem en de context
- ruimtelijke regionale eigenheid vrijwaren (Borgloon valt onder de Dietse steden)

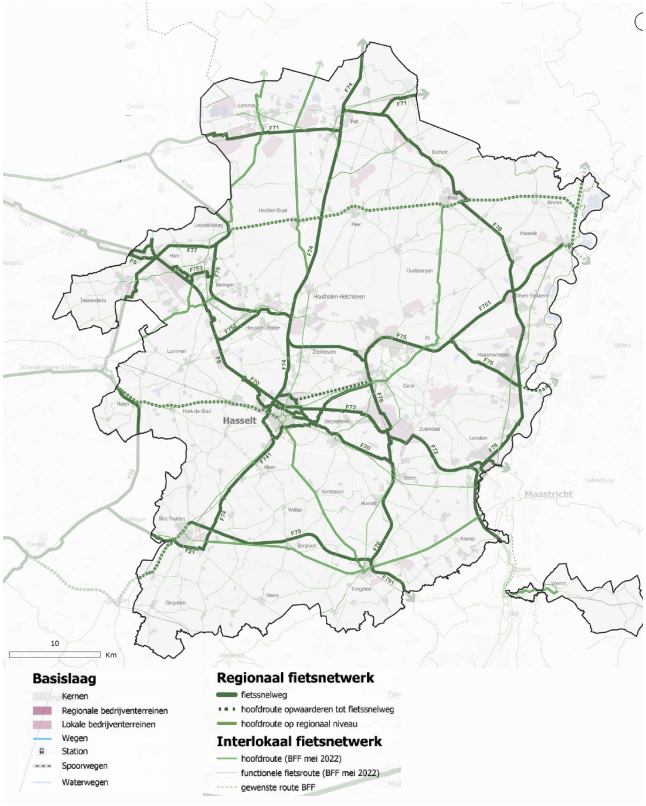
1 Ruimtepact 2040, beleidskader 'Wonen in stads- en dorpskernen', p. 147

1.5. REGIONAAL MOBILITEITSPLAN LIMBURG

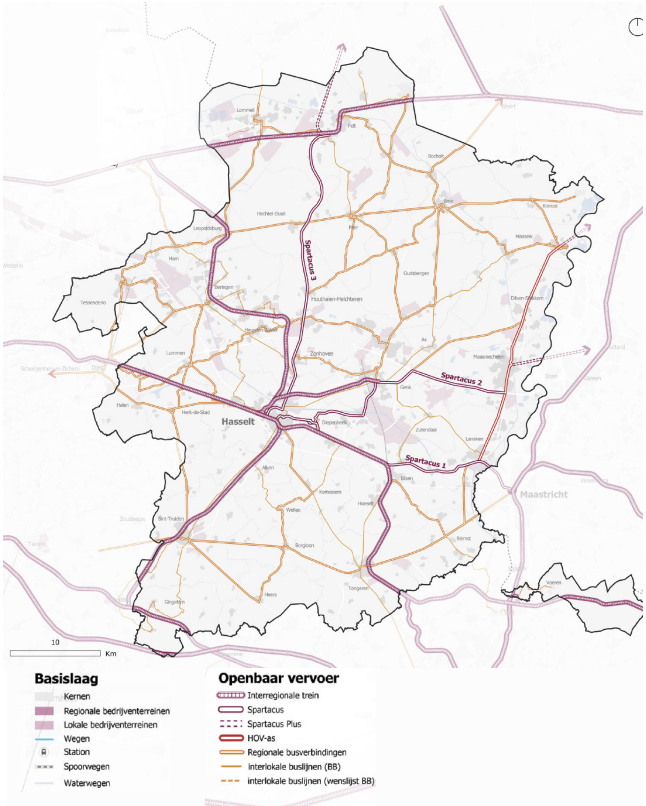
Kader basisbereikbaarheid en Vervoerregio Limburg
Het Regionaal Mobiliteitsplan Limburg geeft uitvoering aan het decreet Basisbereikbaarheid van 22 juni 2019. Binnen de gebiedsgerichte indeling van Vlaanderen behoort de stad Borgloon tot de Vervoerregio Limburg en specifiek de subregio Zuid-Limburg. Het regionale mobiliteitsbeleid is strategisch gestoeld op het STOP-principe, waarbij de prioriteit achtereenvolgens ligt bij stappen, trappen, openbaar vervoer en tot slot personenwagens, om zo de bereikbaarheid en omgevingskwaliteit te borgen.

Regionale kenmerken en knelpunten
De mobiliteitsanalyse voor de regio toont een hoge autoafhankelijkheid aan voor zowel korte als lange verplaatsingen. Dit is voornamelijk het gevolg van een geografisch beperkt spoornetwerk met lage treinfrequenties, een openbaarvervoersaanbod dat hoofdzakelijk uit functionele spitslijnen bestaat, en ontbrekende of onveilige schakels in het fietsnetwerk. Hierdoor blijft het doordeweekse fietsgebruik beperkt, ondanks het overigens hoge regionale fietsbezit.

Strategische pijlers en netwerkstructuren
Om een duurzame en bereikbare regio te realiseren, hanteert het plan drie sturingspijlers, te weten het verbeteren van het multimodaal aanbod, het ondersteunen van gedragsverandering en het afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op mobiliteit. Op het vlak van fietsinfrastructuur wordt ingezet op de uitbouw van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk en fietssnelwegen, waarbij voor Borgloon de opwaardering van het voormalige Fruitspoor tot een hoogwaardige fietsas een cruciale drager vormt. Het openbaar vervoer wordt tegelijk versterkt via interlokale buslijnen, waaronder de toevoerende verbinding Alken–Wellen–Borgloon, gecombineerd met de inrichting van multimodale Hoppinpunten voor een kwalitatieve overstap. Tot slot wordt het wegennet gecategoriseerd in een hoofd-, regionaal en interlokaal netwerk ter ondersteuning van de verkeersveiligheid en het gebundeld afwikkelen van doorgaand verkeer rond de kernen.



∧ Beleidsscenario fiets 2050. Bron: Regionaal Mobiliteitsplan Limburg.



∧ Beleidsscenario OV 2050. Bron: Regionaal Mobiliteitsplan Limburg.

1.6. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BORGLOON (GRS)

Het plangebied van de Begijnhofsite maakt in het vigerende Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Borgloon deel uit van de *Gemengde Ring*. Dit is geselecteerd als een complex geheel van woonomgevingen, diensten, handel, ongebruikte ruimte en een beekvallei, dat zich uitstrekt van de Graethempoort over de Stationsstraat naar de Tongersesteenweg, de Nieuwe Steenweg en de Oudeberg. Binnen de *Gemengde Ring* worden de meeste geplande woonuitbreidingen opgevangen, hetzij via invulling van woonuitbreidingsgebieden, hetzij via gerichte en specifieke projecten zoals de bejaardenhuisvesting op de Begijnhofsite.

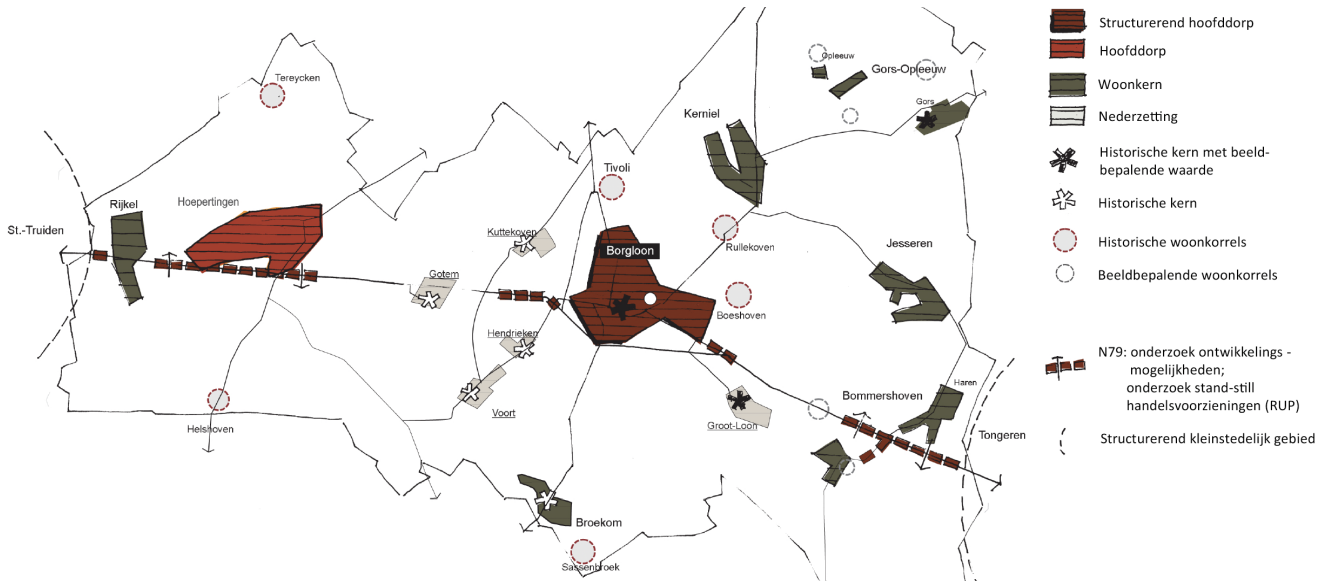
Functies en woonprogrammatie
Op het vlak van woonprogrammatie en demografie stelt het GRS dat het gemeentelijk woonbeleid moet worden afgestemd op de natuurlijke bevolkingsaangroei en de gezinsverdunning. Dit vertaalt zich in een toename van oudere één- en tweepersoonsgezinnen en alleenstaanden, met een stijgende vraag naar kleinere woningen en serviceflats. Om te voldoen aan de decretale doelstellingen inzake het sociaal woonaanbod legt het GRS voor Borgloon een bijkomende taakstelling vast van 71 sociale huurwoningen tegen 2020, aangevuld met 9 extra eenheden tegen 2025, evenals een totaal van 37 toegewezen sociale koopwoningen.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur
Ten aanzien van de verkeers- en vervoersstructuur selecteert het GRS de aanpalende weg aan De Graaf als een integraal verkeersarme of autoluwe circulatie rond het centrum, die uitsluitend toegankelijk is voor bewoners en primair dient als element in het fiets- en wandelnetwerk van Borgloon.

Het oostelijk en zuidelijk deel van De Graaf worden specifiek aandeduid als een toeristisch-recreatieve wandelstructuur.

Landschap, erfgoed en ecologie
Op het vlak van landschap, erfgoed en ecologie selecteert het GRS de Gasthuiskapel en de kapel van het voormalige Begijnhof uitdrukkelijk als waardevolle lokale bakens en puntrelicten. Daarnaast worden het aanwezige terreinreliëf, de steile hellingen en de kleinschalige landschapselementen, zoals de karakteristieke Haspengouwse hoogstamboomgaarden, aangeduid als te beschermen ecologische stapstenen in functie van het realiseren van een droge natuurverbinding tussen het centrum en het omliggende landschap.

Voorliggend RUP vormt geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling uit het GRS, maar handelt wel binnen de globale beleidsmatige doelstellingen en randvoorwaarden van dit structuurplan.



∧ Gewenste nederzettingsstructuur. Bron: GRS Borgloon.

1.7. MASTERPLAN GRAAF

Kader en herbestemming van het erfgoed
Het Masterplan Graaf werd eind 2020 opgemaakt in opdracht van de gemeente Borgloon door de tijdelijke maatschap import.export ARCHITECTURE – Beeck & Hermans Architecten, in samenwerking met Bailleul (scenografie) en Team van Meer (landschapsarchitectuur). Het plan omvat de restauratie en herbestemming van de 13e-eeuwse Graethemkapel en de 19e-eeuwse neogotische rusthuiskapel tot een belevingscentrum over het Graafschap Loon en de provincie Limburg. Dit belevingscentrum omvat een nieuw onthaal- en receptiepaviljoen in de oksel van de grote kapel, een scenografisch parcours en een tussenliggende omsloten tuin.

Heroriëntatie Woonzorgcentrum Bloesemhof
Het masterplan omvat tevens de heroriëntatie van het OCMW-woonzorgcentrum (WZC Bloesemhof) via de gedeeltelijke afbraak en renovatie van de oude structuren en de toevoeging van een nieuwe, transparante vleugel met een publieke verbruiksruimte voor bewoners, stadsresidenten en passanten.

Groenstructuur en publiek stadsparklandschap
Tot slot voorziet het Masterplan Graaf in de inrichting van een doorwaadbaar nieuw stadsparklandschap tussen de kapellen, het rusthuis en de nieuwe paviljoenen. Dit parklandschap fungeert als een kwalitatieve groene schakel die de centrale bovenstad fysiek en visueel verbindt met de perifere zones.





^ Bron: import.export architecture.



^ Bron: import.export architecture.

5. VISIE OP HET PLANGEBIED

1. VISIE OP HET PLANGEBIED

1.1. HISTORIEK EN AANLEIDING

De directe aanleiding: van zorgcampus naar woonhoven
De directe aanleiding tot dit nieuwe RUP vloeit voort uit een concreet herontwikkelingsproject op de Begijnhofsite. De Stad Tongeren-Borgloon en Wonen in Limburg selecteerden via de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester een masterplan voor de realisatie van circa 34 sociale huurwoningen voor senioren, 23 sociale koopwoningen en de aanleg van een centraal publiek park.

Er treden echter twee fundamentele knelpunten op die de realisatie binnen het huidige juridische kader onmogelijk maken:

- Functionele verschuiving: De vigerende bestemming 'zorgcampus' (Artikel 3.8 van het RUP Borgloon Centrum) is achterhaald. Door een lokale overcapaciteit aan zorgentiteiten is een exclusieve zorginvulling niet langer maatschappelijk of economisch rendabel. Er is nood aan een verbreding van de bestemmingsmogelijkheden naar regulier (sociaal) wonen.
- Ruimtelijk rendement: De huidige bungalow-typologie op de site (dateert uit 1986) beantwoordt niet meer aan de hedendaagse normen voor compact wonen. De geplande kwalitatieve verdichting en de specifieke hovenstructuur van het masterplan botsen met de rigide stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende RUP.

Omdat de beoogde herontwikkeling — ondanks de grote maatschappelijke meerwaarde — niet vergunbaar is binnen de huidige voorschriften, is de opmaak van dit nieuwe RUP noodzakelijk. Het plan vormt het juridische instrument om de visie van de woningmaatschappij WiL te verzoenen met de vigerende ruimtelijke ordening, waarbij de focus verschuift van een gesloten zorgcampus naar een doorwaadbaar en inclusief woon- en parklandschap.

1.2. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

Het RUP 'Begijnhof Borgloon' fungeert als het noodzakelijk juridische instrument om de vigerende bestemming 'Zorgcampus' (Deelzone 2 en gedeelte van Deelzone 1 van het RUP Centrum) om te vormen naar een multifunctioneel woon- en parklandschap. De hoofddoelstelling is het creëren van een vergunbaar kader voor het geselecteerde masterplan, waarbij de volgende inhoudelijke ambities centraal staan:

Optimalisatie van het ruimtelijk rendement
Het RUP legt de basis voor een kwalitatieve verdichting die beantwoordt aan de moderne Vlaamse en provinciale richtlijnen. Het plan streeft naar circa 57 wooneenheden in totaal, waarbij via een doordachte stapelbouw een densiteit van circa 45 woningen per hectare voor sociale wooneenheden wordt beoogd. Dit betekent een significante verhoging van de wooncapaciteit op deze centrale locatie, zonder in te boeten op de landschappelijke kwaliteit.

Diversificatie van het woonaanbod (Zonering)
Om een inclusieve buurt te garanderen, wordt een divers woonaanbod voorzien met een aandeel sociale huurwoningen en een aandeel sociale koopwoningen.

1.3. RUIMTELIJKE VISIE

Concept en ruimtelijke structuur

Het project weeft stad en landschap in elkaar op basis van de historische gelaagdheid van de site als begijnhof. Het ontwerp hanteert de bestaande topografie als leidraad, waarbij steile hellingen boomrijk blijven en het glooiende reliëf ruimte biedt aan fruitbomen, weides en tuinen. Deze historische referentie vertaalt zich in twee collectieve hoven (nr. 3 & 4 op tekening) met centrale grasvelden voor huur- en koopwoningen. De bebouwing verandert zo geleidelijk qua schaal en typologie binnen de projectsite - van compacte rijwoningen aan de Nieuwesteenweg tot vrijstaande woningen aan de Kogelstraat - waardoor het project naadloos aansluit op de omgeving. Terwijl de hoven een collectieve status krijgen voor de bewoners, behoudt het omliggende parklandschap een publiek karakter om verblijfskwaliteit en privacy te combineren. De vier gebouwen delen een uniforme architecturale taal, materialiteit en compositie.

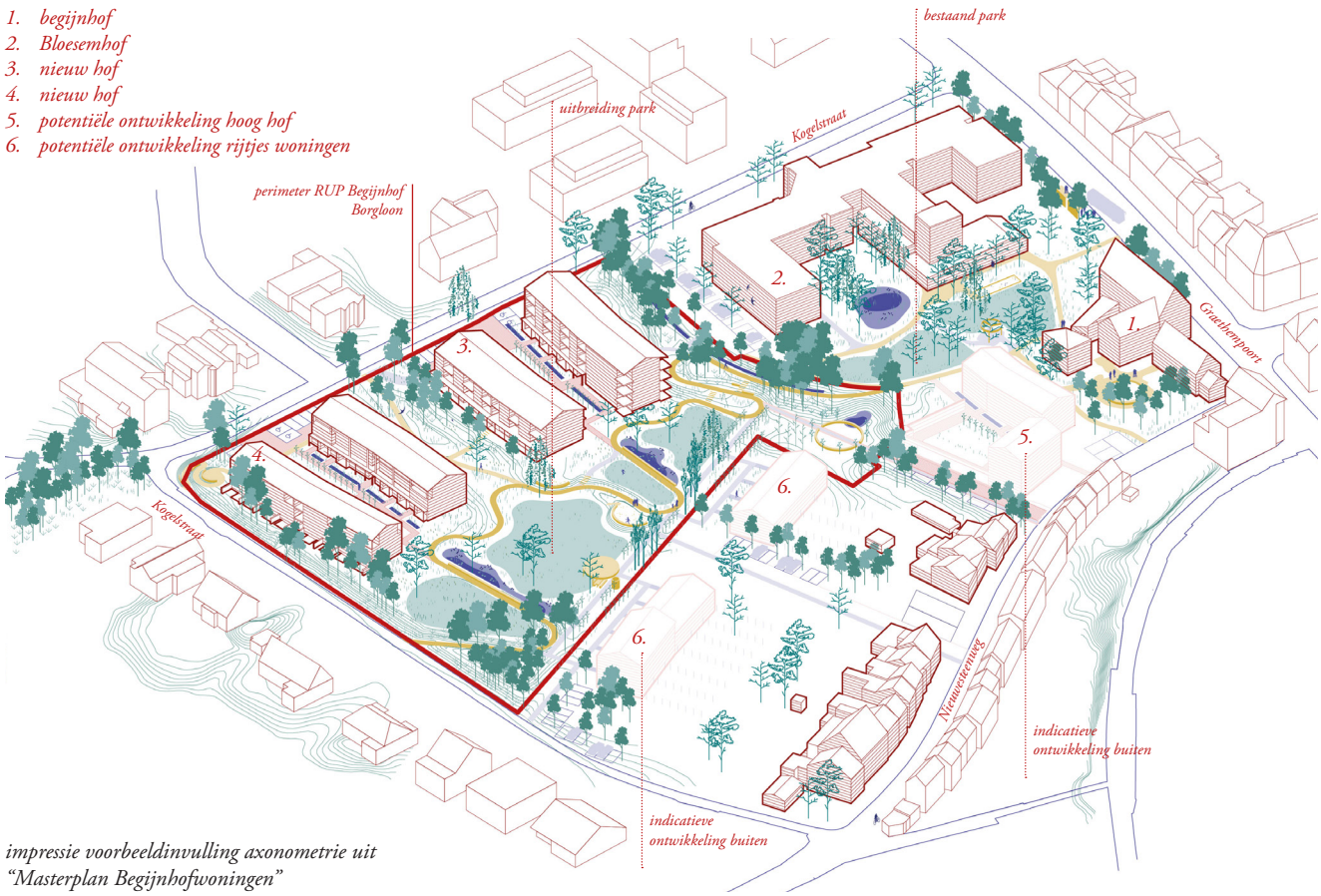
Ontwerp en potentiële ontwikkelingen

Een kernopdracht van het RUP is de juridische verankering van de publieke groenzone. Het plan moet de aanleg van een centraal park faciliteren dat niet enkel dient als tuin voor de bewoners, maar als een publieke schakel in de stadskern. Het RUP legt een zone vast voor hetpark waarbinnen trage verbindingen voor voetgangers mogelijk zijn.

Binnen het parklandschap verbindt een zachte, infrastructurele zigzagverbinding alle hoven om de integrale toegankelijkheid voor elke leeftijd en mobiliteitsgraad te garanderen. De buitenruimte varieert van een gecultiveerd stadspark met picknickfaciliteiten en een petanquebaan tot boomrijke zones en natuurlijke weides. In de masterplanfase is voor een potentieel toekomstig hoog hof (nr. 5 op tekening) een gelijkaardige architectuur geschetst, waarbij parkeervoorzieningen door het hoogteverschil half onder het hof worden geschoven. Het 'hoog hof' dankt zijn naam dus aan de architecturale aansluiting bij de andere hoven en de hogere, noordelijke ligging ten opzichte van de nieuwe hoven (nr. 3 & 4 op tekening). De definitieve invulling van de parkzones kan later flexibel en in samenspraak met de buurt, het bestuur en de beheerders worden bepaald.

DISCLAIMER

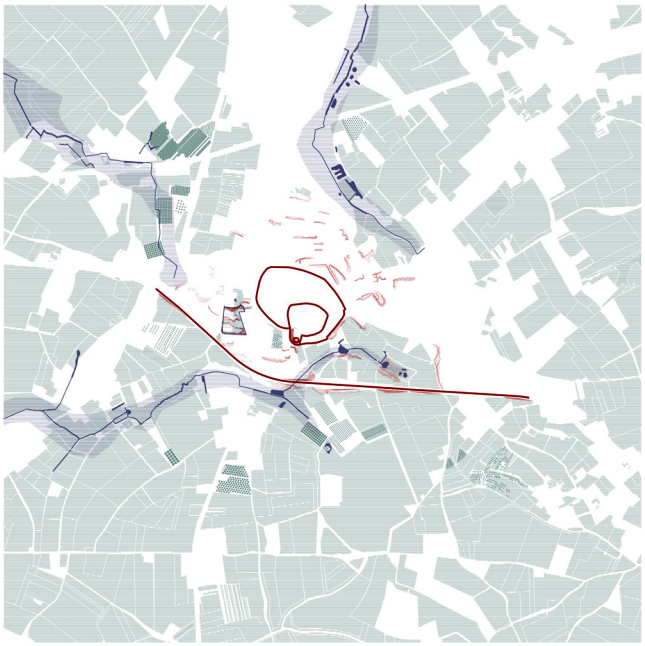
Voor het Masterplan Begijnhofwoningen werd gekeken naar de grotere perimeter van het volledige bouwblok om te verzekeren dat de nieuwe ontwikkelingen geen toekomstige ontwikkelingen hinderen. De ontwerpideeën in het masterplan "Begijnhofwoningen" voor de private tuinen aan de oostzijde en het hoog hof hebben uitsluitend een richtinggevend karakter. De conceptuele schetsen, gebaseerd op een tuin-tegen-tuin typologie, bezitten geen juridisch afdwingbare of vergunningverlenende waarde binnen dit RUP, het vigerende RUP blijft van kracht.



impressie voorbeeldinvulling axonometrie uit "Masterplan Begijnhofwoningen"

1.4. AMBITIES BINNEN BORGLOON

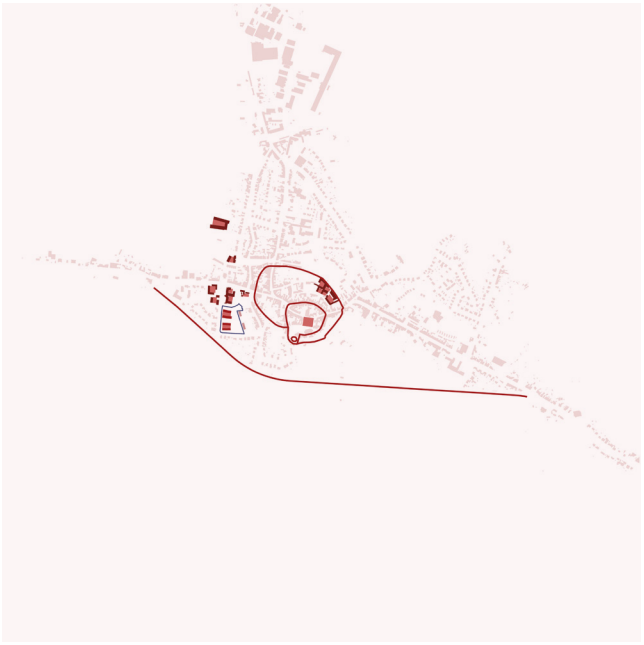
LANDSCHAP



PARKLANDSCHAP

Door het clusteren van de woningen ontstaat opnieuw een centrale open strook waar het groen van het nieuwe parkje naar de vallei wordt doorgetrokken en visa versa het weidse landschap wordt binnengetrokken vanuit de zuidzijde. Net zoals het begijnhof historisch tussen het stadshart en het landschap lag ontmoeten de twee werelden elkaar opnieuw: Bovenaan de helling worden de parkfuncties verdergezet en gaan dan over in een serie weides en tuintjes die aansluiten bij het productieve landschap en wildere zones. Het park is zo meer dan enkel een park maar wordt deel van een belevings-, groenblauw-, productief-, ecologisch- … landschap voor Borgloon. We geven ruimte terug aan groen van beleving én voor productie én voor natuur.

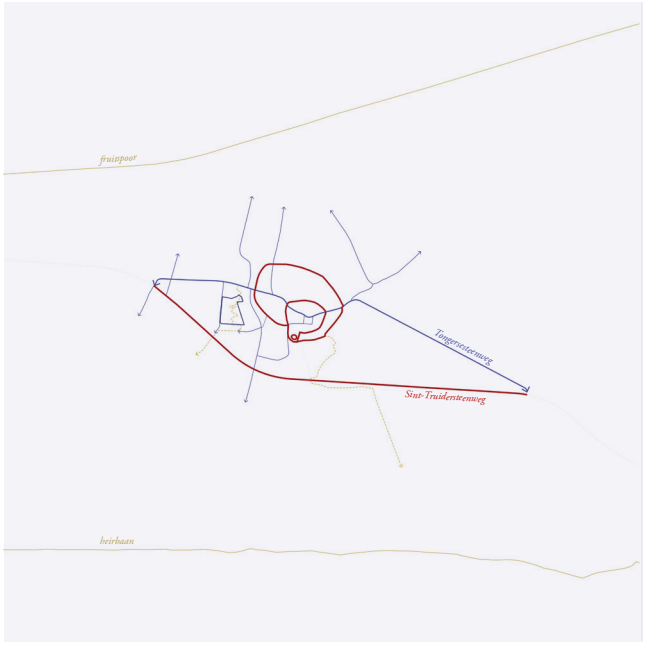
WEEFSEL



WONEN ROND EEN HOF IN EEN PARK

De naam van de Begijnhofsite willen we als woonkwaliteit opnieuw waarmaken. Niet door dezelfde vorm als het historische begijnhof te nemen maar een hedendaagse vorm van collectief wonen op de rand van het stadshart én in een groen landschap. De woningen groeperen zich in kleinere clusters rond een collectief hof waar je je buren ontmoet en een praatje kan maken. In contrast met de collectieve hoven kijken de woningen uit op het publieke parklandschap met uitzichten via de grote weides en privacy schermen via de boomrijke hellingen.

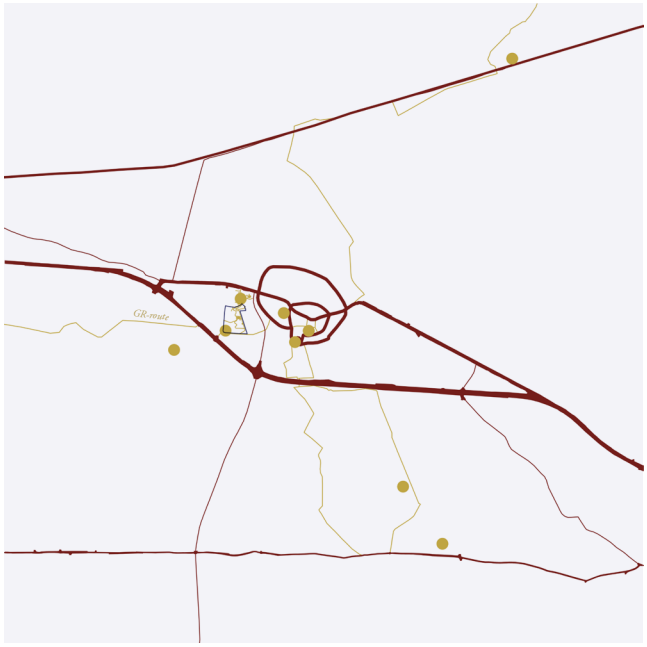
MOBILITEIT



ALTERNERENDE HARDE & ZACHTE MOBILITEIT

De nieuwste 'ring' van de stad heeft relatief weinig doorsteken en verbindingen. Ondanks de vele wegen in de wijk geven de bestaande straten een weinig directe route naar het stadshart of het landschap. Door het wonen te clusteren aan de randen van het bouwblok ontstaat er centraal ruimte voor een alternatieve zachte voetgangersverbinding. De bestaande straten blijven de ontsluiting voor wagens en fietsers. Ertussen komt een zachte zigzag om de steile hellingen te overbruggen aan een maximaal hellingspercentage van 4%. Op die manier wordt de hele wijk met de nieuwe hoven én het park werkelijk integraal toegankelijk voor iedereen.

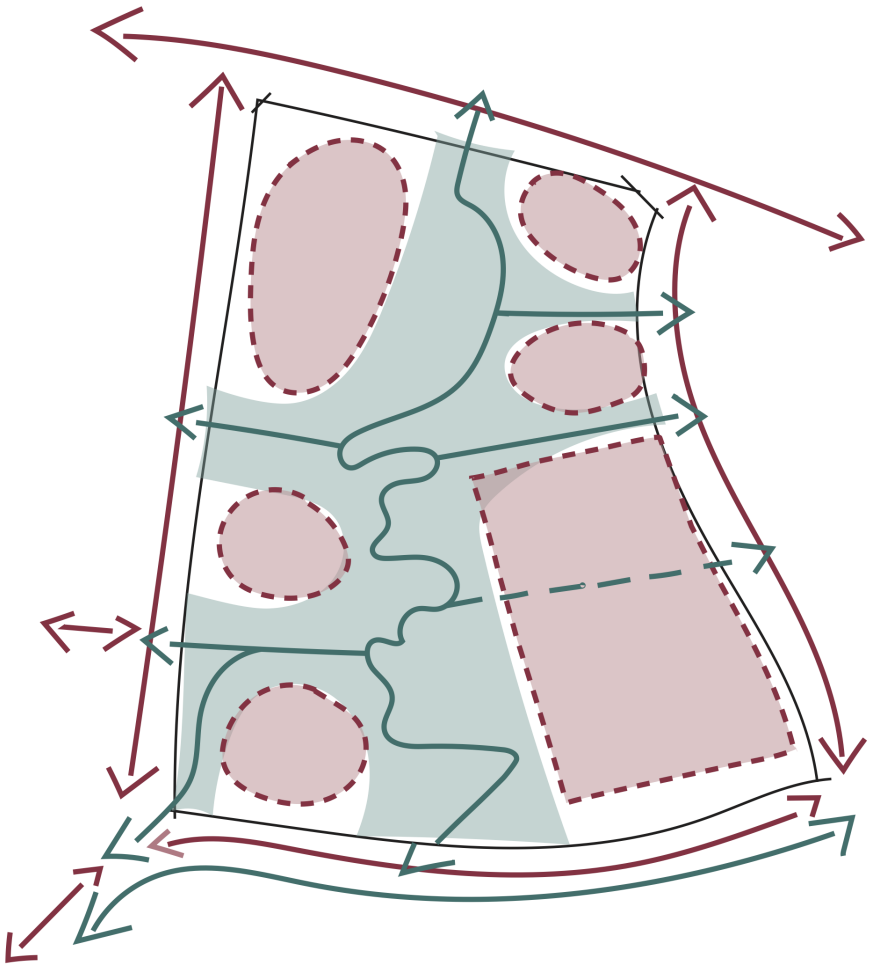
LEVEN & BELEVING



EEN POORT NAAR HET LOONSE BELEVINGSLANDSCHAP

Door de strategische ligging van de site op de historische grens van het centrum, wordt het lokale wandel- en fietsnetwerk naadloos verbonden met de grotere landschappelijke structuren. De iconische GR-route, die vanuit het zuiden door het stadshart naar het noorden trekt, vormt hierbij de ruggengraat die de site koppelt aan een snoer van belevingsplekken verspreid over Borgloon. Ter hoogte van dit traject worden de Haspengouwse bouwstenen tastbaar gemaakt door een reeks iconen: van het historische Belevingscentrum Graaf en de burcht tot artistieke bakens zoals Reading between the Lines, Memento, Halo, de speelboomgaard en de installatie Untitled #158. De site weeft zich zo naadloos in dit netwerk, waar ook het nostalgische fruitspoor in vervat zit. Het doel is echter meer dan enkel ontsluiting; de site wordt een schakel in een landschap waar cultuur, historie en recreatie elkaar versterken.

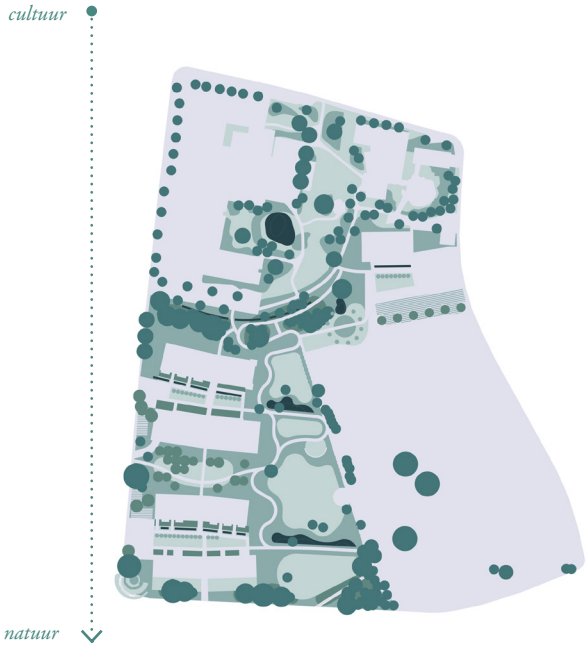
1.5. AMBITIES BINNEN HET BOUWBLOK



AMBITIES PROJECTDEFINITIE

1. Een ontwerp dat zich architecturaal **inpast in de bestaande en nieuwe context** door zijn kwalitatieve vormgeving, inplanting en inrichting.
2. Een ontwerp dat slim omgaat met het hellend terrein en de uitdaging om een **toegankelijk en makkelijk bereikbare site** te creëren voor de bewoners
3. Een ontwerp waarbij **betaalbare, onderhoudsvriendelijke en duurzame architectuur** centraal staan.
4. Een ontwerp van de publieke ruimte en een groen park dat **inzet op ontmoeten en verblijfskwaliteit voor alle leeftijden**. De inrichting draagt bij aan de veilige, gezonde, sociale en duurzame wijk waar het aangenaam wandelen, fietsen en wonen is. De vernieuwing moet een meerwaarde zijn voor het hele centrum van Borgloon.
5. Een ontwerp waarin **toekomstgericht bouwen** en ecologie prioritair is, in die mate dat de bewoners kunnen genieten van een duurzaam systeem.
6. Een ontwerp dat volledig in lijn ligt met de verordening **hemelwater** en deze op een kwaliteitsvolle manier kan integreren in de site.
7. Een ontwerp dat **duurzame mobiliteit** aanmoedigt.
8. Een ontwerp dat een realistische en **gefaseerde aanpak** van de werken voorziet, in functie van de verschillende eigendomsstructuren en het herhuisvestingsverhaal van de zittende huurders.
9. Een ontwerp waarin de richtlijnen inzake oppervlaktenormering en kostprijsbepaling van Wonen in Vlaanderen van toepassing zijn.
10. Een ontwerp dat **in nauw overleg** met Wonen in Limburg en de stad Tongeren-Borgloon tot stand zal komen.

LANDSCHAP



GROENE GRADIËNT

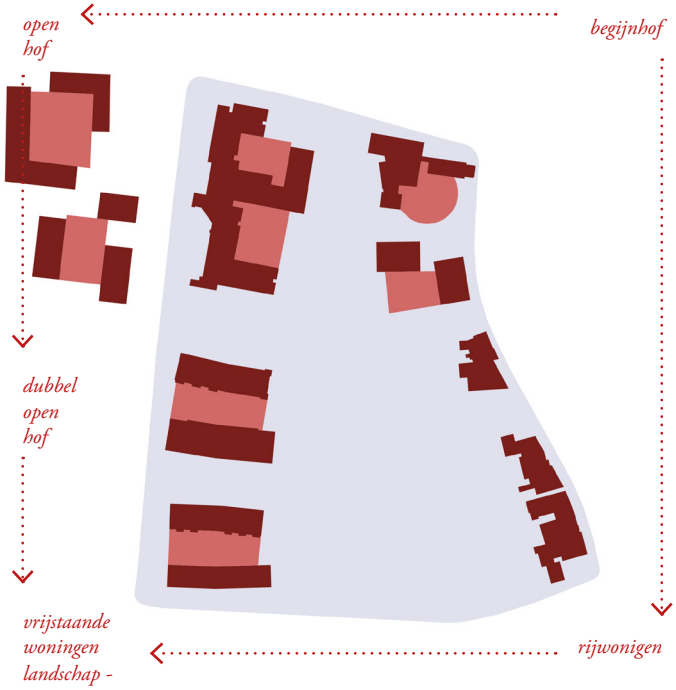
Het groen volgt de logica van de site tussen de cultuur van het stadshart naar de natuur van het landschap met een verwildering van de weides. Deze weides geven een wijds zicht op het park met woningen aan de randen tussen de grote kruinen op de boomrijke hellingen. De exacte inrichting van dit landschap zijn indicatief onder voorbehoud van de concrete uitwerking i.s.m. de stad Tongeren-Borgloon i.f.v. onderhoud en beheer.



WATERTRAPPEN

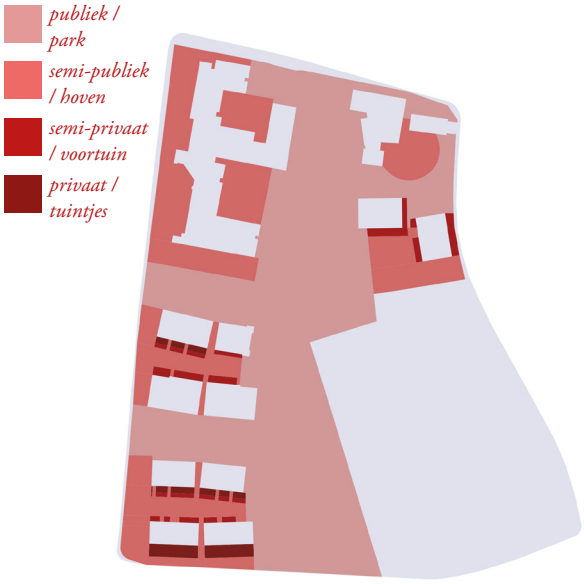
Het afstromend water van het hellend landschap wordt opgevangen bij elke steile helling in een lineaire wadi met stormwaterbuffer in het park. Centraal in de hofjes verzamelen de lineaire wadi's ook het water van de daken en de verhardingen zodat er een nullozing is naar de riolering.

WEEFSEL



VAN STADSHART NAAR LANDSCHAP

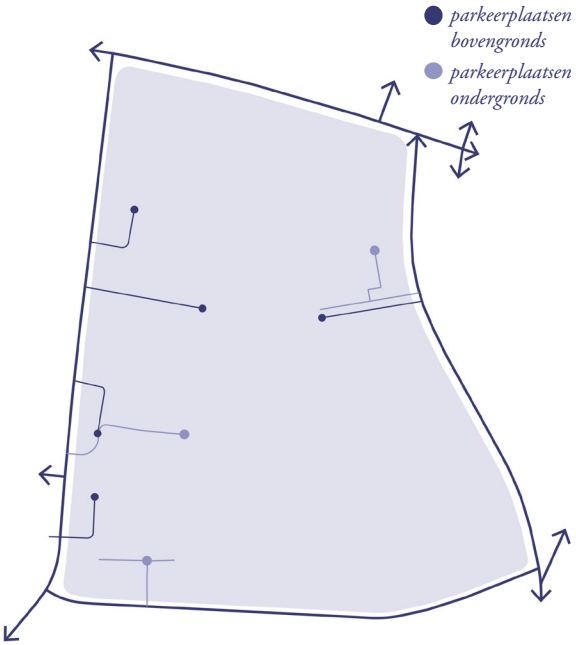
De bebouwing rond de site gaat van rijwoningen in de stadshart-zijde naar vrijstaande woningen aan de andere zijde.



PUBLIEK PARK MET COLLECTIEVE HOVEN

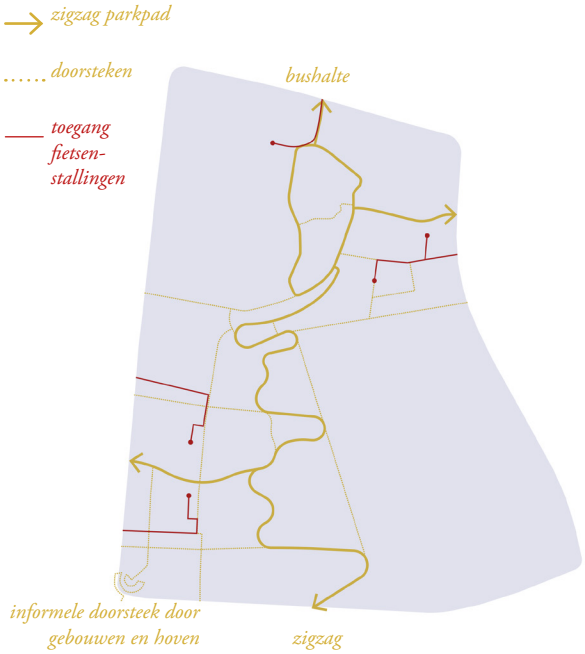
In het midden van het bouwblok komt één publiek park met publieke groene armen naar de aangrenzende straten. Aan het centrale park liggen de semi-publieke hoven die een collectief karakter uitstralen voor de bewoners met private voor- en achtertuintjes of terrasjes. De hofjes worden een centrale ontmoetingsplek.

MOBILITEIT



VERKEERSVRIJ BINNENGEBIED

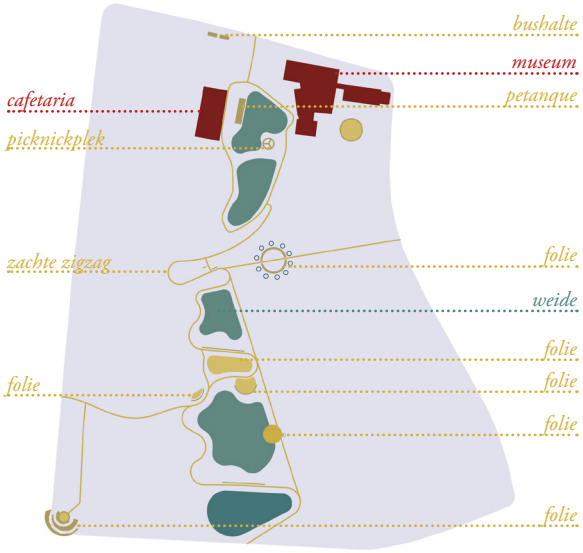
Er wordt een volledig verkeersvrij binnengebied gemaakt. De stijle hellingen van het terrein maken het mogelijk om eenvoudig een deel van de wagens voor het wonen in de helling te schuiven onder de woningen zonder een volledig ondergrondse constructie te maken.



ZACHTE ZIGZAG

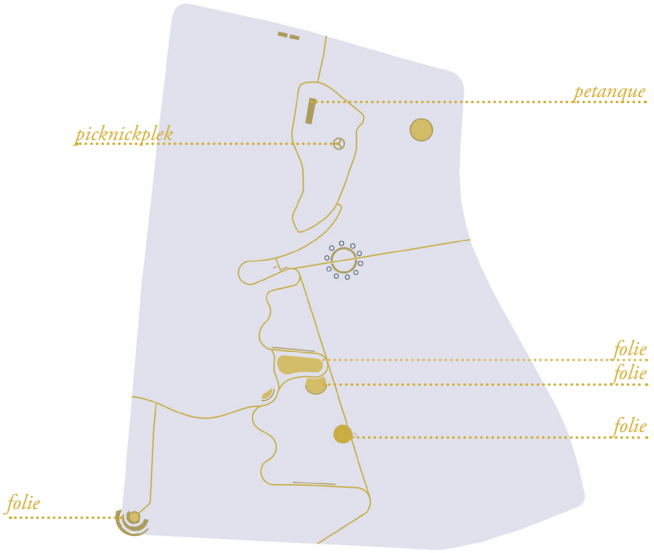
Een zachte zigzag maakt de parkroute van hoog naar laag integraal toegankelijk, ook met een rolstoel en rollator. De steilste hellingen worden door de bochten van de zigzag genomen. Kleine paden en treden vervolledigen de zigzag als lussen om een ommetje te wandelen in het park of voor snelle doorsteken.

LEVEN & BELEVING



BELEVING LEVENDIG PARK

Het bestaande parkje wordt vergroot met dezelfde materialen voor de paden, vorm van de weides en meer ronde folies (kleine, speelse elementen die dienen als blikvanger, zitplek of ontmoetingspunt - cfr. de iconische plekken in het Haspengouwse landschap) in het park. Maar de functies volgen de gradiënt van het groen van een parklandschap naar een productief tot een wild landschap en de beleving afgestemd op de bewoners.



FOLIES

Met de toevoeging van subtiele 'follies' (kleine, speelse elementen die dienen als blikvanger, zitplek of ontmoetingspunt) sluit de site naadloos aan bij het snoer van iconische plekken in Borgloon. Ze vormen nieuwe rust- en belevingspunten die de dialoog tussen de rijke geschiedenis en het weidse landschap tastbaar maken.

1.6. OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Basisalternatief
Het basisalternatief dat met voorliggende RUP wordt beoogd, betreft de herziening van de stedenbouwkundige voorschriften teneinde een integrale ontwikkeling van de site te kunnen doorvoeren die afgestemd is op de ambities voor het gebied zoals toegelicht in hoofdstuk 'visie op het plangebied' van deze nota.

Inrichtingsalternatieven
Een inrichtingsalternatief is een alternatief dat erin bestaat binnen eenzelfde plangebied een andere (ruimtelijke) configuratie van dezelfde bouwstenen te voorzien.
Het ontwerpend onderzoek dat in het masterplan is uitgevoerd, vormt de basis voor het vormgeven van de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Hierbij wordt een evenwicht gezocht tussen het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit via de stedenbouwkundige voorschriften enerzijds, en het bieden van voldoende flexibiliteit anderzijds om in te kunnen spelen op toekomstige en maatschappelijke uitdagingen.

Er zijn 3 inrichtingsalternatieven geëvalueerd om de marges en flexibiliteit van het basismodel te onderzoeken: het wedstrijdontwerp, het voorkeursscenario met aanpassing van de opmerkingen op het wedstrijdontwerp en een theoretisch scenario met een groter aandeel kleinere units binnen dezelfde bouwstenen. In de verschillende alternatieven zijn er variaties in de gebouwen en het park, maar de algemene ambities van het plan worden vervult.

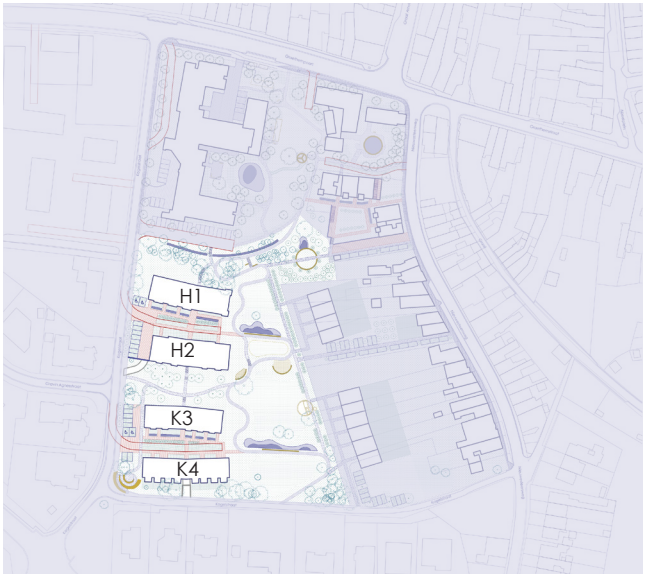
Overzichtstabel van de parameters voor de bestaande toestand, het wedstrijdscenario, het voorkeursscenario en het theoretisch scenario, met minimale en maximale waarden, die gebruikt kunnen worden voor het regelgevend kader van het RUP:

		BESTAAND	WEDSTRIJD	VOORKEUR	THEORETISCH
HUURHOF					
	H1 – bruto vloeroppervlakte (m2)		566	566	566
	H2 – bruto vloeroppervlakte (m2)		693	581	581
	H1 – aantal bouwlagen		3	4	4
	H2 – aantal bouwlagen		3	3	3
	totaal (m2)	**2.807**	**1.259**	**4.007**	**4.007**
	aantal wooneenheden	**34**	**34**	**34**	**35**
KOOPHOF					
	K3 – bruto vloeroppervlakte (m2)		518	510	510
	K4 – bruto vloeroppervlakte (m2)		483	483	483
	K3 – aantal bouwlagen		3	3	3
	K4 – aantal bouwlagen		3	3	3
	totaal (m2)		**3.003**	**2.979**	**2.979**
	aantal wooneenheden		**23**	**23**	**28**
BEBOUWINGSINDEX					
	bebouwde Oppervlakte – B (m2)	2.807	2.260	2.140	2.140
	Terreinoppervlakte – T (m2)	14.700	14.700	14.700	14.700
	totaal (B/T)	**0,19**	**0,15**	**0,15**	**0,15**
VLOERINDEX					
	totale bruto-vloeroppervlakte – V (m2)	2.807	4.262	6.986	6.986
	Terreinoppervlakte – T (m2)	14.700	14.700	14.700	14.700
	totaal (V/T)	**0,19**	**0,29**	**0,48**	**0,48**
DICHTHEID (WE/HA)					
	aantal wooneenheden	34	57	57	63
	Terreinoppervlakte – T (m2)	1,47	1,47	1,47	1,47
	totaal (we/ha)	**23**	**39**	**39**	**43**



a. Wedstrijdscenario

Dit scenario gaat uit van de realisatie van 57 wooneenheden, verdeeld over 34 sociale huurwoningen in het Huurhof (H1 + H2) en 23 sociale koopwoningen in het Koophof (K3 + K4), wat resulteert in een dichtheid van 39 woningen per hectare.



b. Voorkeursscenario

Dit scenario herwerkt het wedstrijdontwerp door parkeren te centraliseren achter een groenscherm om parkeerbewegingen op een veilige manier los te koppelen van de Kogelstraat. Het programma van 57 wooneenheden (34 huur, 23 koop; 39 won/ha) wordt behouden en herschikt om het park maximaal te behouden.



c. Theoretisch scenario

Dit scenario onderzoekt het maximale aantal wooneenheden van het terrein binnen een gelijkaardige bouwenveloppe en voetafdruk als de andere scenario's. Dit komt neer op 63 wooneenheden, opgedeeld in 35 huurwoningen en 28 koopwoningen. Dit brengt de dichtheid op 43 woningen per hectare.

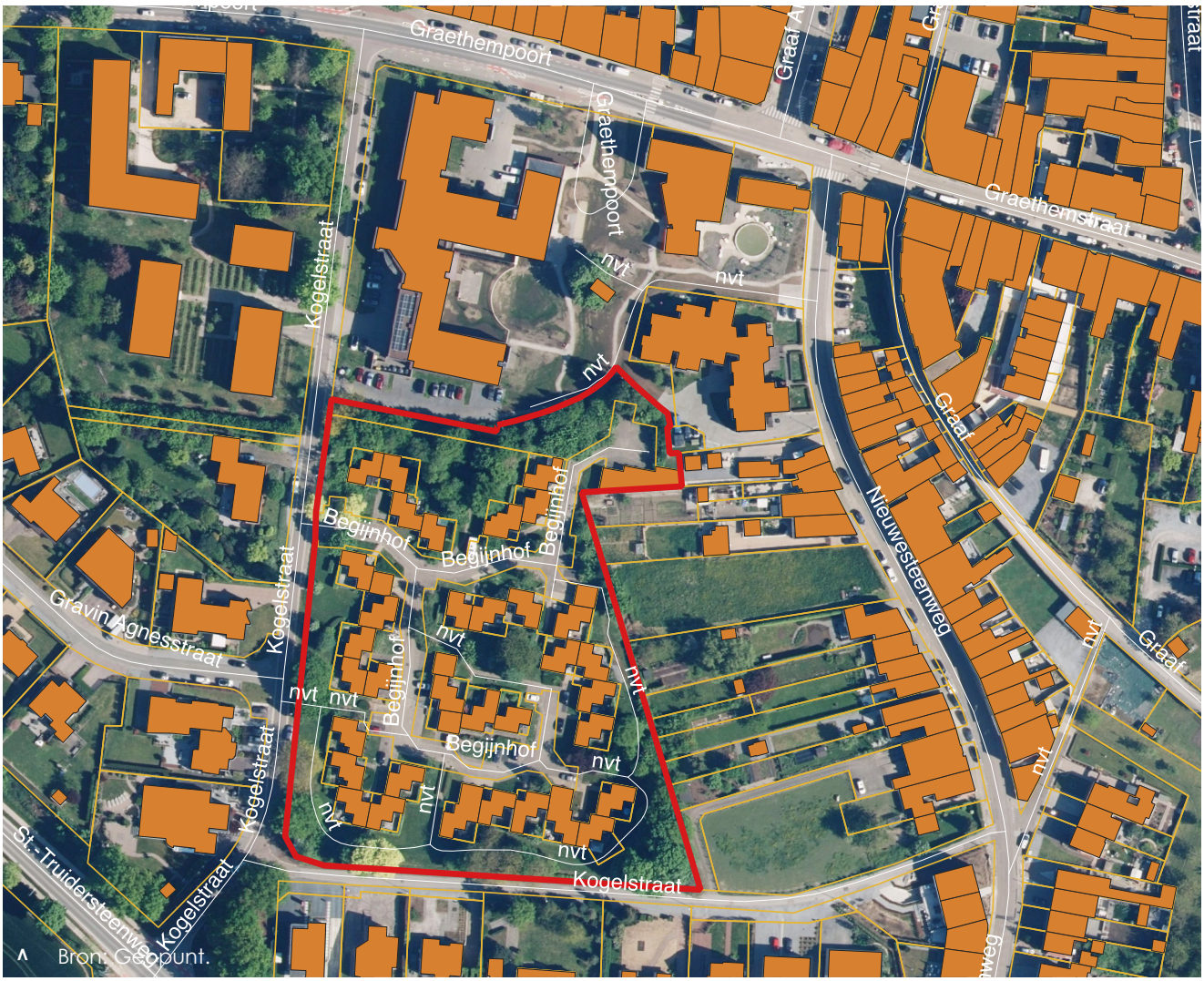
1.7. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED RUP

Juridische en ruimtelijke afbakening
De perimeter van het RUP 'Begijnhof Borgloon' is nauwgezet bepaald op basis van de functionele herontwikkelingsopdracht voor de sociale woningbouw. De afbakening valt nagenoeg volledig samen met de 'Deelzone 2' en het zuidelijk deel van 'Deelzone 1' van artikel 3.8 (Zone voor zorgcampus) uit het vigerende RUP Borgloon Centrum.

In tegenstelling tot de ruimere zorgcampus, strekt dit RUP zich niet uit tot aan de Graethempoort of de historische kapel in het noorden die recent hun invulling verkregen. De perimeter concentreert zich uitsluitend op het binnengebied waar de vervangbouw van de verouderde bungalows uit 1986 is gepland.

Samenstelling en Oppervlakte
- Deelzone 2: Het zwaartepunt van het plangebied, met een oppervlakte van circa 1,47 ha, waar de 34 sociale huurwoningen en 23 sociale koopwoningen evenals het centrale publieke park gerealiseerd worden.
- Kadastrale situatie: De perimeter volgt de eigendomsgrenzen van de Stad Tongeren-Borgloon en de sociale huisvestingsmaatschappij Wonen in Limburg (WiL). In het noorden wordt een deel van het perceel van het WZC meegenomen om het park te laten doorlopen.
- Ontsluiting: Aan de oostzijde sluit de perimeter aan op de bestaande woonbuurt en de private achterpercelen, terwijl aan de zuidzijde de aansluiting met de publieke ruimte en trage verbindingen wordt gegarandeerd.

Motivatie van de perimeter
Door de afbakening strikt te beperken tot deze zone, wordt een gerichte herbestemming mogelijk gemaakt zonder de juridische stabiliteit van de aangrenzende deelzones te verstoren. Dit waarborgt een snelle en efficiënte procedure die zich focust op de kern van de vervangbouw-opdracht.

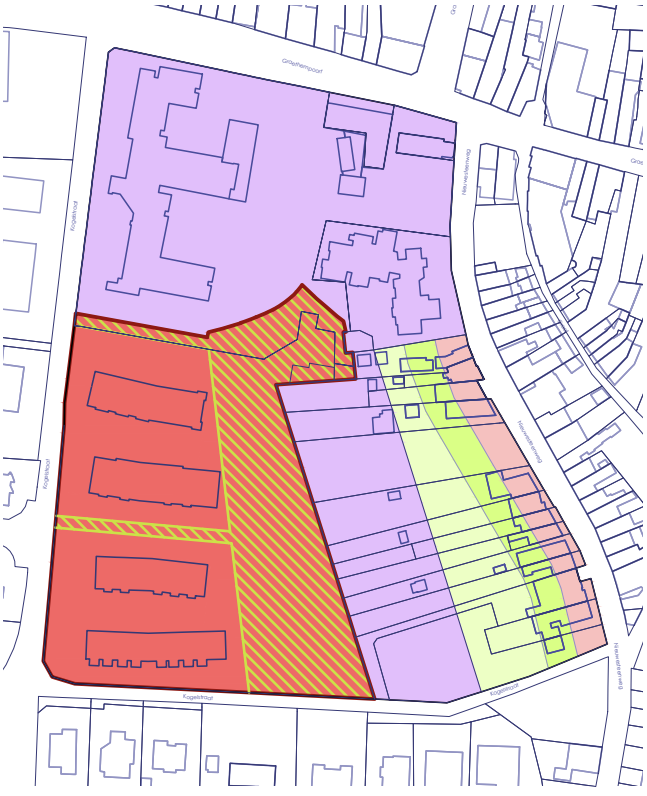


1.8. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD RUP

Dit RUP is noodzakelijk om de herontwikkeling van de Begijnhofsite juridisch mogelijk te maken. De huidige voorschriften (Zorgcampus) blokkeren namelijk het nieuwe masterplan voor sociale huisvesting en publiek groen. De herziening beperkt zich tot 'Deelzone 2' en een stukje van 'Deelzone 1' van het WZC. Terwijl het RUP de juridische krijtlijnen en de nodige flexibiliteit biedt, dient het parallelle voorontwerp als ruimtelijke vertaling van de beoogde kwaliteit.

Strategische flexibiliteit versus rechtszekerheid
Een RUP dient primair als een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en mag daarom niet overdreven gedetailleerd zijn. De functie ervan is het vastleggen van de hoofdlijnen van het beleid, zoals de bestemming van de grond, de toegestane functies en de ruimtelijke randvoorwaarden. Overmatige detaillering zou de operationele flexibiliteit beperken en de besluitvorming vertragen, aangezien er ruimte moet blijven voor verdere technische afstemming in de latere fasen van het project.

Conform de wettelijke voorschriften zal het uiteindelijke RUP bestaan uit:
- een grafisch plan
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften
- een toelichtingsnota
- tegelijkertijd is het vastleggen van de essentiële inrichtingsaspecten cruciaal om omwonenden inzicht te bieden in de impact van de ontwikkelingen.



∧ RUP - grafisch plan ontwerp

Om de realisatie van het masterplan te faciliteren en wettelijk te verankeren, zal het RUP minstens de volgende aspecten vastleggen. De juridische afbakening hiervan gebeurt strikt op het niveau van de kadastrale percelen, zodat er een eenduidige link is tussen de eigendomsstructuur en de stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat om:

- Bestemmingswijziging: Het wijzigen van de bestemming zorgcampus naar (sociaal) wonen in het groen met overdruk parkzone.
- Bebouwingsvolumes en typologie: Het vastleggen van maximale volumes en de typologie (stapelbouw), specifiek afgestemd op een hoog ruimtelijk rendement (ca. 45 we/ha) en de aanwezige zuidgerichte helling.
- Publieke doorwaadbaarheid: De juridische borging van de drempelloze padenstructuur die de site openstelt als publiek park en met het stadscentrum verbindt.
- Bij de inrichting van het park wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de meest waardevolle en vitale inheemse bomen, in het bijzonder aan de randen van de site. De groenstructuur wordt verder versterkt door de integratie van klimaatrobuuste waterinfiltratie via wadi's (nullozing). De concrete inrichting van het park wordt nog verder uitgewerkt i.s.m. de stad Tongeren-Borgloon i.f.v. haalbaar onderhoud en beheer.
- Mobiliteitsregeling: De inzet op een verkeersvrij binnengebied en de clustering van parkeren om de visuele impact van de wagen te minimaliseren.

In de volgende fasen van het planproces, na de publieke raadpleging over deze startnota, zal in de scopingnota het milieueffectonderzoek gevalideerd worden. Dit onderzoek zal de nodige onderbouwing bieden om de voorgestelde krachtlijnen uit de startnota definitief te verankeren in het ontwerp-RUP.

Afwegingskader
Naast de specifieke voorschriften van dit RUP blijven de bestaande afwegingskaders – zoals de toets aan de goede ruimtelijke ordening en de sectorale regelgeving – onverminderd van toepassing bij elke vergunningsaanvraag.

6. GEVOLGEN VAN HET PLAN

1. OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan voorziet in een gedeeltelijke herziening van het vigerende RUP 'Borgloon Centrum' (definitief vastgesteld in 2014). Met de inwerkingtreding van het RUP 'Begijnhof Borgloon' worden de bestaande stedenbouwkundige voorschriften voor het plangebied integraal opgeheven en vervangen door de nieuwe voorschriften van dit plan.

1.1. SPECIFIEKE OPHEFFING ARTIKEL 3.8

De opheffing heeft specifiek betrekking op:

- Artikel 3.8: Zone voor zorgcampus.
- In het bijzonder alle voorschriften, zowel grafisch als tekstueel, die van toepassing zijn op 'Deelzone 2: Begijnhof' binnen deze zone, alsook 'Deelzone 1: rusthuis en serviceflats' (i.f.v. logische ruimtelijke aansluiting/samenhang).

1.2. MOTIVATIE VAN DE OPHEFFING OP BASIS VAN DE VIGERENDE VOORSCHRIFTEN

De opheffing is noodzakelijk omdat de huidige voorschriften van het RUP Borgloon Centrum gebaseerd zijn op een verouderde stedenbouwkundige visie (1986) die de realisatie van het kwalitatieve masterplan op de volgende punten blokkeert:

- Bestemming (Art. 3.8, §1): De huidige voorschriften beperken wonen in Deelzone 2 strikt tot "aanleunwoningen zoals de bestaande woningen". Regulier sociaal wonen (huur en koop) voor een breder publiek is momenteel uitgesloten. De opheffing is nodig om de functionele verschuiving naar een inclusief residentieel parklandschap mogelijk te maken.
- Dichtheid en Woonkwaliteit: Het vigerende plan stelt expliciet dat wordt uitgegaan van het "strikte behoud van de bestaande woningen" en een "absolute bescherming van de huidige dichtheid van 25 we/ha". Er wordt zelfs gesteld dat een hogere dichtheid afbreuk zou doen aan de woonkwaliteit. De Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester heeft echter aangetoond dat een hogere densiteit van ca. 45 we/ha (via gestapelde hoven) juist méér woonkwaliteit genereert en de realisatie van een substantieel publiek park faciliteert.
- Bouwhoogte en Typologie: De huidige voorschriften beperken het aantal bouwlagen in Deelzone 2 tot maximaal 1 bouwlaag (gelijkvloers). Dit maakt de beoogde stapelbouw en een efficiënt ruimtelijk rendement technisch onmogelijk.
- Bebouwingsindex (B/T): De vigerende B/T-index van 0,25 is geënt op de verspreide bungalowstructuur. Om de bebouwing te kunnen clusteren en het landschap open te werken, is een herziening van deze parameters essentieel.
- Inrichting openbare ruimte: Waar het huidige plan de onbebouwde delen enkel bestemt als "ondersteuning van de gemeenschapsvoorzieningen", ambieert het nieuwe RUP de inrichting van een volwaardig, doorwaadbaar stadspark.

1.3. BEHOUD VAN OVERIGE VOORSCHRIFTEN

Voor alle gebieden buiten de afbakening van dit RUP (waaronder Deelzone 1 met het rusthuis en Deelzone 3, buiten de onderste strook die aansluit bij het park) blijven de voorschriften van het RUP Borgloon Centrum onverminderd van kracht. Ook de sectorale regelgevingen die niet expliciet door dit RUP worden vervangen, blijven van toepassing.

2. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Overeenkomstig de decretale bepalingen dient de Startnota een inschatting te bevatten van de mogelijke impact van het plan op mens of milieu in een ander gewest of land.

Gezien de beperkte geografische schaal van het plangebied (ca. 1,47 ha) en de centrale ligging binnen het bestaande stedelijke weefsel van de stadskern van Borgloon, zijn er geen grensoverschrijdende effecten op andere gewesten (Wallonië) of lidstaten te verwachten. De ruimtelijke en milieutechnische impact van de voorgenomen ontwikkelingen blijft strikt beperkt tot de lokale context van de projectsite en haar onmiddellijke omgeving.

7. MER-SCREENING

1. TOETS PLAN-MER PLICHT

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vormen het beoordelingskader voor vergunningsaanvragen onder het toepassingsgebied van de m.e.r.-regelgeving volgens art. 4.2.1 van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en vallen dus onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r-plicht. Dat betekent dat er een plan-m.e.r.-screening of een plan-MER gemaakt moet worden.

Projecten die mogelijk worden door dit RUP vallen onder rubriek 10b 'stadsontwikkelingsprojecten' van bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het DABM. In bijlage 2 bij dat besluit zijn de categorieën van projecten opgenomen waarvoor conform artikel 4.3.3, §1, 2° DABM niet van rechtswege een plan-MER moet worden opgesteld. Het plan is dan screeningsgerechtigd, mits voldaan aan een aantal voorwaarden:

De opmaak van een passende beoordeling cfr. artikel 36ter §3 van het natuurdecreet is niet nodig omdat geen betekenisvolle aantasting wordt verwacht van een speciale beschermingszone. Immers:

- het plan is niet gelegen in een vogel- of habitatrichtlijngebied;
- de dichtstbijzijnde speciale beschermingszone bevindt zich op 375m van het plangebied, aan de overzijde van en aansluitend bij St.-Truidersteenweg, nl. een deel van het Habitatgebied 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw'.
- uit de screening van de effecten inzake biodiversiteit blijkt dat geen betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszones te verwachten is (zie pt.3.4).

Het plan bepaalt het gebruik van een klein gebied op gemeentelijk niveau. De oppervlakte van het plangebied (ca. 1,47 ha) omvat slechts een klein gedeelte (0,01 %) van het totale grondgebied van de gemeente Tongeren-Borgloon (ca. 13.913 ha).

Het plan komt dus in aanmerking voor de opmaak van een plan-m.e.r.-screening. Een screening is een kortere analyse om na te gaan of het plan of project mogelijke aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Als uit de screening blijkt dat mogelijke aanzienlijke effecten niet uitgesloten kunnen worden, dan moet alsnog een MER opgemaakt worden.

Voor de opmaak van de plan-m.e.r.-screening voor een RUP moet de geïntegreerde procedure in gevolgd worden overeenkomstig art. 2.2.1 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

2. REFERENTIETOESTAND

De referentiesituatie is de toestand van het milieu die als vergelijkingsbasis dient voor het beschrijven en beoordelen van de impact van een plan en is dus de toestand in het plangebied en de omgeving in afwezigheid van het nieuwe plan. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de omgeving die kunnen leiden tot cumulatieve effecten met het plan en/of impact kunnen hebben op de effectbeschrijving en -beoordeling van het plan. In principe moet een onderscheid gemaakt worden tussen de bestaande toestand en de huidige planologische toestand als referentietoestand.

Bestaande toestand
Het plangebied bevindt zich in de kern van Borgloon.
Het plangebied is momenteel ingenomen door een woonweefsel van 34, in kleine clusters geschakelde, sociale woningen voor senioren van het bungalowtype (1 bouwlaag hoog). Dit woonweefsel wordt gestructureerd en ontsloten door een slingerende doodlopende weg in een woonerftypologie en vormt een enclave op zich die enkel naar de (westelijke tak van de) Kogelstraat is ontsloten.

Hoogstammige bomen situeren zich vooral in de randen van dit woonweefsel, in een robuuste groenscherm tussen het plangebied en de site van het WZC (noordelijk) en onder de vorm van solitaire bomen en kleinere bomengroepen in de bermen langs de zuidelijke en westelijk tak van de Kogelstraat.

Parkeren gebeurt in individuele garages, op afgebakende parkeerplaatsen maar ook informeel op openbaar domein. Er wordt vanuit gegaan dat de parkeerbehoeften van de bewoners en hun bezoekers volledig binnen het plangebied wordt opgevangen.
De site wordt gekenmerkt door een significant hoogteverschil. Het terrein loopt sterk af vanaf de Graethempoort naar de Kogelstraat.

Ten noorden van het plangebied ligt het WZC 'Bloesemhof', bijhorende assistentiewoningen 'Avondrood' en het belevingscentrum GRAAF. Het betreft de historische kern van het oorspronkelijke begijnhof dat grotendeels is verdwenen, op de middeleeuwse Graethemkapel en de neogotische kapel na.

In het zuiden en westen wordt het plangebied afgebakend door de Kogelstraat. Aan de overzijde van de westelijk tak staan vrijstaande gebouwen van 2 tot 3 bouwlagen hoog met woningen, diensten en een hotel. Aan de overzijde van de zuidelijke tak van de Kogelstraat staan vrijstaande woningen van 1 tot 2 bouwlagen.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de diepe achtertuinen van de woningen in de Nieuwesteenweg (N784).

Huidige planologische toestand
Het plangebied is gelegen in RUP Centrum Borgloon art. 3.8 zone voor zorgcampus - deelzone 2, waarvoor volgende relevante voorschriften van toepassing zijn:

- Bestemming: Alle bestemmingen en voorzieningen die te maken hebben met het wonen van gezinnen, maar enkel onder de vorm van aanleunwoningen zoals de bestaande woningen. Het huidig aantal wooneenheden op het tijdstip van goedkeuring van dit RUP moet behouden blijven.
- Inrichting:
  - B/T maximaal 0,25
  - Maximaal 1 bouwlaag
  - Kroonlijsthoogte max. 3m50
- Beheer: De aanwezige streekeigen hoogstambomen moeten behouden blijven.

Ontwikkelingen in de omgeving
Voor de assistentiewoningen Avondrood is een uitfasering tegen 2030 en de gedeeltelijke afbraak en herbouw van het WZC vooropgesteld. Dit kadert – samen met de realisatie van het belevingscentrum GRAAF - in het masterplan Graaf. Dat masterplan geeft de aanzet tot een doorwaadbaar en verbindend noorzuid-georënteerd stadspark tussen het WZC en het belevingscentrum, dat ook wordt doorgetrokken in plangebied van het RUP. Er zijn verder in de omgeving geen ontwikkelingen lopende of al beslist die een aanzienlijke wijziging inhouden van de omgeving van het plangebied.

Conclusie
Aangezien het oorspronkelijke RUP voor deelzone 2 van de zorgcompas uitgaat van het strikte behoud van het bestaande aantal woningen en B/T index, en de nadruk er ligt op het behoud van het bestaande woonconcept, kan voor de mer-screening de planologische referentiesituatie gelijkgesteld worden met de huidige toestand. Ook voor de omgeving van het plangebied wordt uitgegaan van de bestaande functies als referentietoestand, waarbij vooral de creatie van een centraal verbindind stadspark vanuit Graethempoort naar het plangebied een ingrijpende wijziging zou inhouden t.o.v. de bestaande toestand.
De relevante kenmerken van de referentietoestand en mogelijke wijzigingen ten gevolge van het nieuwe plan worden verder per discipline beschreven.

<u>Opmerking</u>:
In de startfase van dit RUP zijn de concrete stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan van het RUP nog niet gekend. Het concrete projectontwerp – dat parallel aan het RUP-proces wordt uitgewerkt - is ook nog niet definitief. Daarom wordt in deze mer-screening uitgegaan van het masterplan Begijnhofwoningen, dat aan de basis ligt van zowel het RUP als het projectontwerp. Waar in dat masterplan nog verschillende concrete kwantitatieve scenario's worden geformuleerd (bv. te ontwikkelen aantal woningen), wordt voor de mer-screening uitgegaan van het getal dat zou leiden tot de grootste (negatieve) effecten, en wordt dat getal afgerond naar het hoger vijftal. Dit is te beschouwen als een worstcase-benadering i.f.v. de effectbeschrijving en -beoordeling.

3. ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN DE MILIEUEFFECTEN

3.1. EFFECTENONDERZOEK MOBILITEIT

Relevante kenmerken van het plan
Door het plan zal:

- het aantal woningen toenemen en dus ook de mobiliteit en parkeerbehoefte die daarbij horen. In het masterplan Begijnhofwoningen is een minimaal scenario van 57 woningen en maximaal scenario van 63 woningen vooropgesteld. In de startnota van het RUP worden als doelstellingen uitgegaan van een dichtheid van 45 woningen/ha (ca. 64 woningen) en de realisatie van ca. 57 woningen (ca. 34 sociale huurwoningen voor senioren ter vervanging van de bestaande woningen en ca. 23 sociale koopwoningen). Voor de mer-screening gaan we uit van maximaal 65 woningen als worstcase-benadering, of te wel een toename van max. 31 woongelegenheden t.o.v. de referentietoestand.
- de parkeervoorzieningen wijzigen. Het parkeren wordt voorzien in collectieve parkings, in bovengrondse parkeerparkeerpockets en ondergrondse collectieve garages. Voor de koopwoningen wordt uitgegaan van een parkeerratio van 1,25 pp voor bewoners + 0,3pp voor bezoekers; voor de huurwoningen van een parkeerratio van 1 pp per woongelegenheid (incl. bezoekersparkeren). In het maximaal scenario van het masterplan worden 35 sociale huurwoningen voorzien. In de worstcase-benadering voor de mer-screening gaan we daarom uit van 35 sociale huurwoningen en 30 sociale koopwoningen.
- de ontsluitingsinfrastructuur wijzigen. In het masterplan is er een centrale parkruimte voorzien van aan Graethempoort die doorloopt in het plangebied. Daarin worden verbindingen voorzien voor voetgangers van Graethempoort en Nieuwesteenweg die doorheen het plangebied tot zowel de westelijke als zuidelijke tak van de Kogelstraat lopen. Het plangebied krijgt een autoluw karakter, met collectieve parkings aan de rand (bovengrondse parkeerpockets en ondergrondse parkeerkelders). De twee noordelijke bouwstroken krijgen toegang tot hun ondergrondse parking via een toerit vanuit de westelijke tak van de Kogelstraat. Het is ook via deze kant van de Kogelstraat dat er via de hofjes toegang wordt verkregen tot de bovengrondse parkeerpocket. De twee zuidelijke bouwstroken krijgen toegang tot hun ondergrondse parking via een toerit vanuit de zuidelijke tak van de Kogelstraat, niet ver van het kruispunt met de westelijke tak van de Kogelstraat. De bovengrondse parkeerpocket van die zuidelijke bouwstroken wordt toegankelijk via de westelijke tak van de Kogelstraat, ook weer via het hof.

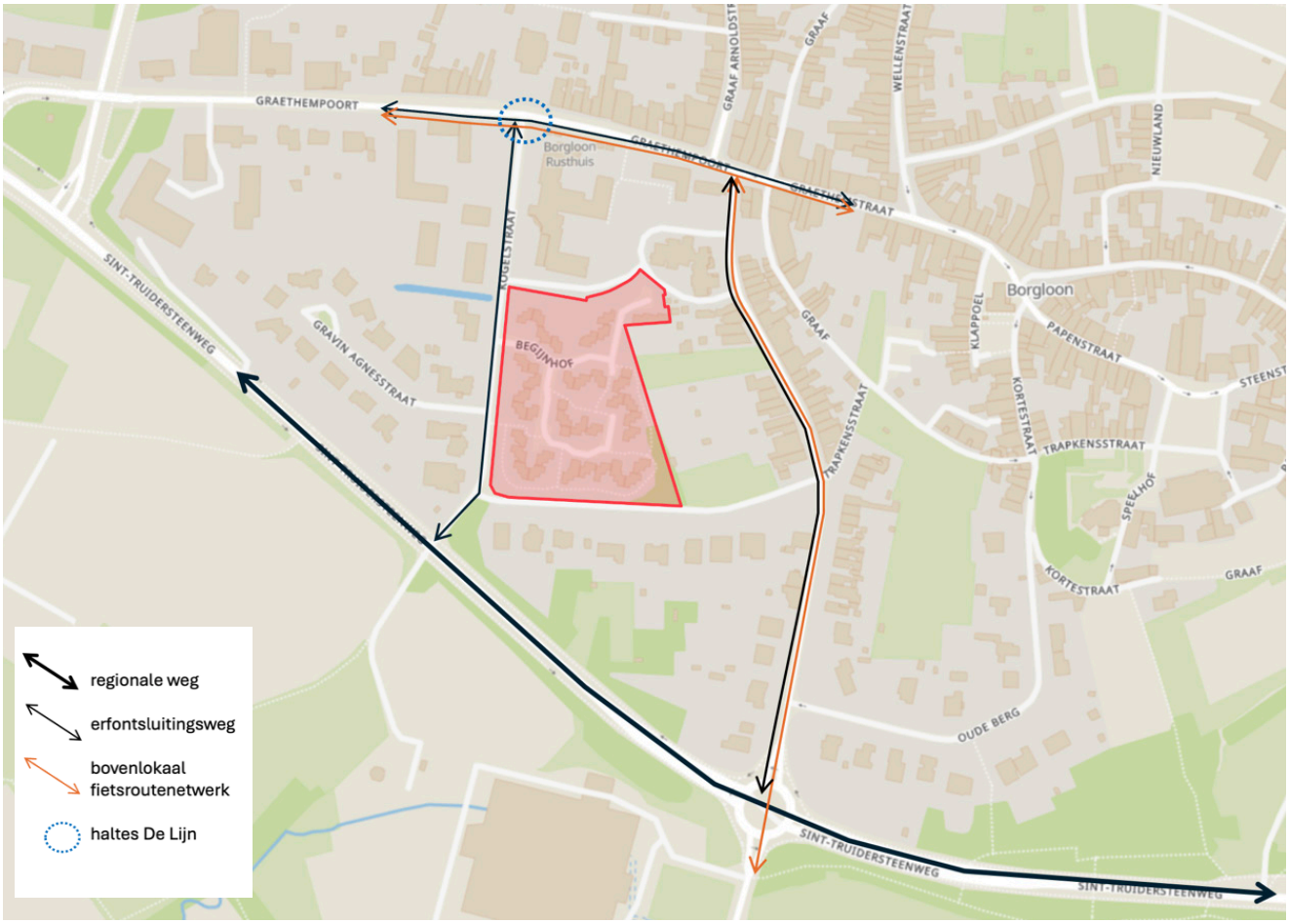
Kenmerken van de omgeving
Voor auto- en fietsverkeer vormt de westelijke tak van de Kogelstraat de ontsluitingsweg. De Kogelstraat geeft in zuidelijke richting uit op de St.-Truidersteenweg (N79) en in noordelijke richting op Graethempoort.
Kenmerken en categorisering:

- Kogelstraat: lokale erftoegangsweg, rijbaan zonder rijstroken met voetpad aan de zijde van het plangebied, bebouwde kom-regime, tonnagebeperking (3,5t) voor doorgaand verkeer;
- St.-Truidersteenweg (N79): regionale weg, voorrangsgeregeld kruispunt met de Kogelstraat. rijbaan met rijstroken en vrijliggend fietspad aan beide zijden, 70km/u-regime;
- Graethempoort: lokale erftoegangsweg, rijbaan met rijstroken, fietstroken en voetpaden aan beide zijden en langsparkeren aan de noordzijde tot aan belevingscentrum GRAAF waar de fietsstroken stoppen en overgang is naar gemengd verkeer in oostelijke richting, bebouwde kom-regime.

Er zijn geen concrete en actuele telgegevens of ongevalgegevens beschikbaar voor deze wegen. Er zijn geen structurele knelpunten qua verkeersdoorstroming te signaleren volgens de toepassing 'typisch verkeer' in google maps. Er zijn geen gevaarlijke punten geregistreerd op de dynamische gevaarlijke puntenlijst van 2025 (ongevalsperiode 2021-2023). Er zijn dus geen structurele problemen inzake verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid of parkeerproblematiek gekend of vermoed.

De dichtstbijzijnde haltes van De Lijn bevinden zich ter hoogte van het kruispunt van de Kogelstraat en Graethempoort. Deze haltes worden bediend door twee reguliere buslijnen Tongeren - Sint-Truiden en Hasselt – Heers, drie extra school- en pendelverbindingen, en flexbussen van flexgebieden Limburg-Zuid en Limburg-Zuidoost. De haltebediening wordt als goed ontsloten met openbaar vervoer beschouwd.

Graethempoort is een onderdeel van een hoofdroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en Nieuwesteenweg een functionele fietsroute in dat netwerk. Beide straten vormen verbindingen in het recreatief fietsknooppuntennetwerk.



^ Figuur 1: mobiliteitsstructuur

Verkeersgeneratie ten gevolge van het plan
T.o.v. de huidige toestand komen er maximaal 31 woongelegenheden bij. De verkeersgeneratie ten gevolge van 31 bijkomende woongelegenheden wordt ingeschat a.d.h.v. kencijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER (Vlaamse overheid, 2025). Dit leidt tot ca. 100 bijkomende autobewegingen/dag. In de spitsuren wordt een piek van ca. 19 à 20 bijkomende autobewegingen verwacht.
Er wordt geen noemenswaardige toename van vrachtverkeer verwacht door het plan, gelet op de residentiële functie die wordt voorzien.

Parkeerbehoeften ten gevolge van het plan
Het gemiddeld autobezit per huishouden bedroeg in 2024 in de statische sector 'Borgloon-Centrum' 1,14 auto's/gezin (bron: statbel.fgov.be). In sociale (huur) woningen ligt het autobezit gangbaar lager dan het gemiddeld autobezit bij andere gezinnen en wordt in de praktijk veelal een gemiddeld autobezit van 0,6 à 0,8 auto's/gezin opgetekend. Als worst case-benadering voor deze mer-screening wordt echter de parkeerbehoeften van de bewoners gerekend aan het gemiddelde voor de statische sector, wat voor het totale te ontwikkelen woonaanbod in het plan neerkomt op 75 parkeerplaatsen voor 65 woongelegenheden.

De parkeerbehoeften voor bezoekers wordt berekend aan de hand van de kencijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER (zie vorige tabel). Als het gemiddelde aantal bezoekers/woning/dag van 0,3 waarvan 50% als autobestuurder komt, wordt toegepast op het totale max. aantal woningen dat in het plan kan worden ontwikkeld (65), zijn er (0,3 x 50% x 65 =) 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig. Dit is een overschatting aangezien hierbij inherent wordt verondersteld dat de bezoekers allemaal tegelijkertijd zouden komen (geen rotatie van parkeerplaatsen).

Overeenkomstig de vooropgestelde parkeerratio voor het plan zouden bij ontwikkeling van 65 woningen in totaal volgend aantal parkeerplaatsen te voorzien zijn:
- 35 sociale huurwoningen (vervangbouw bestaande aantal) x 1 pp/w = 35 pp
- 30 (sociale) koopwoninen x (1,25 pp/w voor bewoners + 0,3 pp/w voor bezoekers) = 47 pp

Of te wel: in een worstcase-benadering voorziet het plan een totaal van 82 pp.

	kencijfer		
# bijkomende woongelegenheden		**31**	
gemiddelde gezinsgrootte		2,4	
# bewoners		**74**	
# woninggerelateerde verplaatsingen/bewoner (alle vervoerswijzen)			
gemiddeld in buitengebied	2,52		
totaal aantal verplaatsingen/dag		**187**	
# woninggerelateerde verplaatsingen/dag van bewoners als autobestuurder			
gemiddeld in buitengebied	51,0%		
# woninggerelateerde autobewegingen		**96**	
# autoverplaatsingen/uur van bewoners tijdens spits			
ochtendspits (8u) naar woning	3,00%	3	
ochtendspits (8u) van woning	17,00%	16	
totaal ochtendspits		**19**	
avonddspits (17u) naar woning	15,00%	14	
avonddspits (17u) van woning	5,00%	5	
totaal avonddspits		**19**	
# bezoekers/woning/dag	0,3	9	
# als autobestuurder	50%	**5**	
ochtendspits (8u) naar woning	3,00%	0	
ochtendspits (8u) van woning	1,00%	0	
totaal ochtendspits		**0**	
avonddspits (17u) naar woning	9,00%	0	
avonddspits (17u) van woning	11,00%	1	
totaal avonddspits		**1**	
totaal # autobewegingen/dag		**100**	
totaal # autobewegingen/spitsuur			
ochtendspits (8u) naar woning		3	
ochtendspits (8u) van woning		16	
totaal ochtendspits		**19**	
avonddspits (17u) naar woning		15	
avonddspits (17u) van woning		5	
totaal avonddspits		**20**	

Effecten mobiliteit

Op basis van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel blijkt dat:

- er geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend zijn, en er voldoende capaciteit is op het bestaande wegennet (draagvermogen omgeving voldoende bevonden);
- het bijkomend verkeer vanuit het planvoornemen de verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengt. De bijkomende verkeersgeneratie is beperkt; tijdens de maatgevende periode(s) (ochtendspits, avondspits) blijft een vlotte afwikkeling gegarandeerd;
- het planvoornemen leidt niet tot wijzigingen in de (auto)verkeersinfrastructuur van de kern van Borgloon en omliggende woonstraten en dus ook niet tot ruimtelijke versnippering, barrièrevorming of omrijfactoren;
- er zal geen bijkomende parkeerdruk zijn in de omgeving, doordat meer dan voldoende parkeermogelijkheden binnen het project voorzien worden.
- door een bijkomende ontsluiting voor voetgangers doorheen het te realiseren park, zal het plangebied bijkomend en via een aangenamere route bereikbaar zijn voor voetgangers vanuit het centrum en de nabijgelegen bushalte en vice versa.
- het plangebied ligt nabij bij het lokale voorzieningencentrum van Borgloon, een goed bediende bushalte en belangrijke bovenlokale fietsroutes, waardoor het gebruik van alternatieven voor het autoverkeer wordt bewerkstelligd. Dit is een positief effect.
- het plan voorziet in een tweetal bijkomende ontsluitingen en bijkomend verkeer, maar zorgt niet voor een significante toename van de risico's op ongevallen (in het bijzonder tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer), gelet op de beperkte bijkomende verkeersgeneratie, het plaatselijke snelheidsregime in de Kogelstraat en de bijkomende conflictvrije parallelle route voor voetgangers doorheen het te realiseren park.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de mobiliteit verwacht.

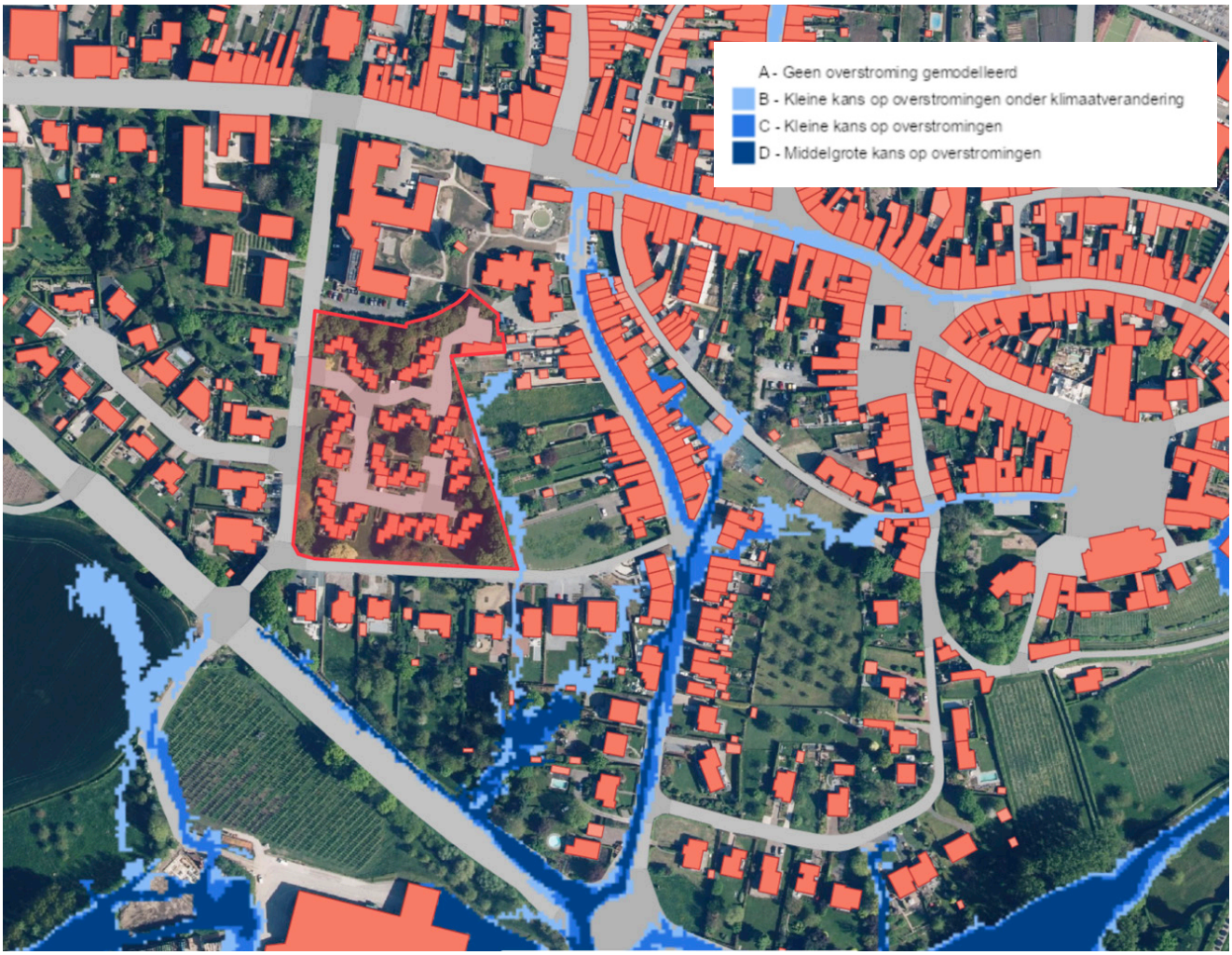
3.2. EFFECTENONDERZOEK BODEM EN WATER

Relevante kenmerken van het plan
De realisatie van het plan zal plaatselijk vergravingen inhouden i.f.v. bebouwing ((parkeer)kelders), lokale nivelleringen voor paden, parkeerplaatsen e.d.. Het globale reliëf zal evenwel behouden blijven. Het bodemgebruik en bodembedekkingsgraad zal wijzigen. Bebouwing, ontsluiting en parkeren wordt in het westelijk deel geconcentreereerd en het oostelijke deel wordt een park. Er worden wadi's en stormwaterbuffers (overstromingsweide) aangelegd; er wordt gestreefd naar nullozing van hemelwater.

Kenmerken van de omgeving
Het betreft een sterk hellend plangebied afhellend naar het zuiden, met een hoogteverschil van 10 à 11m. Het gebied is niet gekarteerd als erosiegevoelig, maar onbebouwde percelen in de ruimere omgeving zijn wel gekarteerd als potentieel hoog tot zeer hoog bodemerosiegevoelig. Het plangebied is reeds grotendeels ingenomen door woonbebouwing en bijhorende tuinen, wegenis en verhardingen (terrassen, paden).

De bodem wordt gekenmerkt als een droge leembodem (bodemtype Aba); het noordelijke deel is gekarteerd als sterk vergraven (antropogeen). De bodem wordt niet als uitgesproken kwetsbaar beschouwd en hebben ook geen waarde als grondstof (ontginning). Er zijn geen bodemverontreinigingen gekend in het gebied of de omgeving. Het laatste bodemonderzoek op de site van het WZC – net ten noorden van het plangebied – ontdekte geen bodemverontreiniging.

Het gebied ligt niet in een grondwaterwingebied of beschermingszone. Het gebied ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan, waar riolering aanwezig is.
Er zijn geen waterlopen of grachten van algemeen belang in het gebied. In het gebied is geen fluviaal of pluviaal overstromingsrisico of overstromingsrisico vanuit de zee gemodelleerd. Langsheen de oostelijke plangrens is er een smalle strook met een kleine kans op pluviale overstromingen onder klimaatverandering.



Figuur 2: (pluviaal) overstromingsgevoelige gebieden

Effecten bodem / water
Een woonfunctie houdt normaliter geen risico's in op bodem of (grond)waterverontreiniging; er zijn ook geen bodem- of grondwaterverontreinigingen in of om het gebied gekend die door bemaling of bemalingswerkzaamheden in de werffase zouden verspreid kunnen worden; de woningen kunnen/ moeten aangesloten worden op bestaande riolering zodat geen afvalwater in oppervlakte- of grondwater zal terechtkomen.

Lokale nivelleringen en aanpassingen in het reliëf i.f.v. bebouwing, toegankelijkheid en parkeren binnen het gebied zullen geen impact hebben op de algemene topografie van de omgeving. Alhoewel het plangebied nu niet als erosiegevoelig is aangekarteerd op perceelsniveau, is de streek wel als sterk erosiegevoelig aangemerkt. Doordat het oostelijke deel als park zal worden aangelegd, verdwijnt bebouwing en

verharding en wordt de bodem gevoeliger voor erosie. Maatregelen om dit te verhelpen situeren zich echter op projectniveau in de concrete aanleg van het park (bv. keerwanden ter hoogte van de vooropgestelde slingerende paden, wortelende beplanting,…). De bodem is reeds grotendeels verstoord door bebouwing en verharding. Door de aanleg van een park in het oostelijk deel zal de bodemstructuur er verbeteren.

Het plan zal leiden tot verhoging van de natuurlijke infiltratiecapaciteit en waterbuffering; de bebouwing en verharding wordt geconcentreerd in het westelijk deel en is compacter dan de totale bebouwing en verharding in de huidige toestand; er zal voldaan moeten worden aan de hemelwaterverordening waardoor verplichte maatregelen inzake hergebruik en infiltratie of buffering van hemelwater moeten genomen worden; het streven naar een nullozing van hemelwater is een uitgangspunt van het masterplan.
Er worden geen aanzienlijke (negatieve) effecten qua bodem of water verwacht.

3.3. EFFECTENONDERZOEK HINDER EN GEZONDHEID (LUCHT, GELUID, LICHT, STRALING)

Relevante kenmerken van het plan

Door het plan zullen bijkomende bewoners in het gebied komen wonen. Met een gemiddelde gezinsgrootte in eengezinswoningen van 2,4 (cfr. kencijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER) en 31 woningen houdt dit ca. 74 bijkomende inwoners in t.o.v. de bestaande toestand in.

De woningen/bewoners zijn potentiële bronnen van geluid, licht en luchtemissies (gebouwverwarming als bron van fijn stof en roet). De bijkomende bewoners zullen volgens de geraamde mobiliteitskenmerken zorgen voor een toename met ongeveer 36.500 autobewegingen per jaar (zie pt. 3.1: 365 dagen à 100 autobewegingen/dag), als bronnen van geluid en luchtemissies.

Kenmerken van de omgeving

In en in de ruime omgeving van het plangebied is de huidige luchtkwaliteit op basis van de jaargemiddelde concentraties volgens de modelleringen van de Vlaamse Milieumaatschappij (bron: screeningstool lokale luchtkwaliteit VMM):

- 5-10 µg/m3 voor fijn stof PM2,5 wat hoger is dan de WGO-advieswaarden maar onder de EU-normen voor 2030 blijft;
- 0-15 µg/m3 voor fijn stof PM10 wat voldoet dan de WGO-advieswaarden en onder de EU-normen voor 2030 blijft;
- 0-10 µg/m3 voor stikstofdioxide (NO2) wat voldoet aan de WGO-advieswaarden en onder de EU-normen voor 2030 blijft;
- 0-0,4 µg/m3 voor zwarte koolstof (BC); momenteel bestaat er op Europees of Vlaams niveau geen regelgeving voor zwarte koolstof. De WGO formuleerde ook nog geen advieswaarden voor de gezondheid. Het wordt wel meegenomen in de monitoring om de blootstelling in kaart te brengen en in de screeningstool van VMM gerelateerd aan PM2,5.

Het betreft goede tot normale gemiddelde waarden voor woonomgevingen in Vlaanderen.

Analyse Concentraties
Polluent Fijn stof (PM2,5)
Jaartal analyse 2024



Analyse Concentraties
Polluent Fijn stof (PM10)
Jaartal analyse 2024



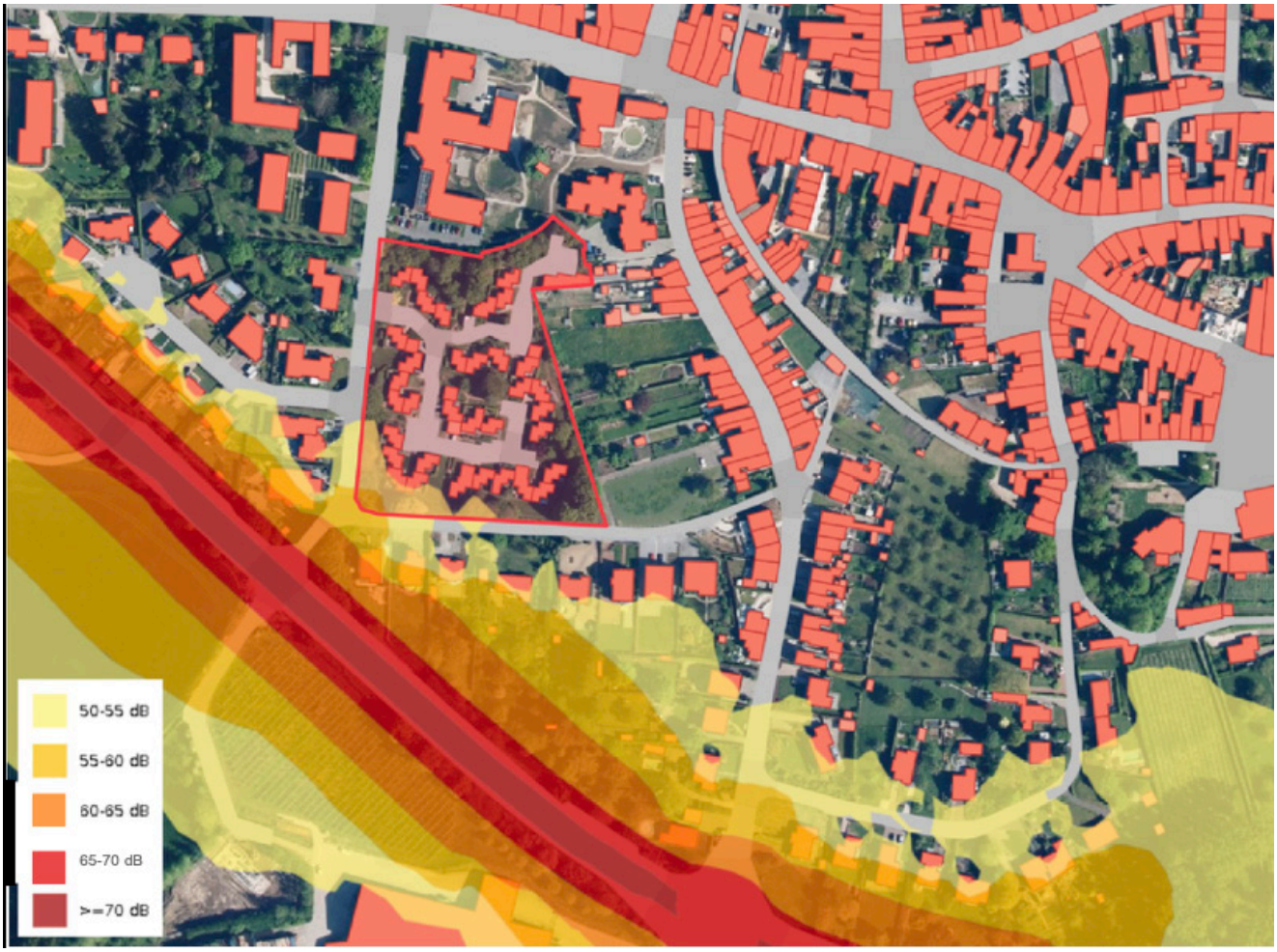
Analyse Concentraties
Polluent Stikstofdioxide (NO2)
Jaartal analyse 2024



Analyse Concentraties
Polluent Roet/Black Carbon (BC)
Jaartal analyse 2024



∧ Figuur 3: jaargemiddelde concentraties fijn stof, stikstofdioxide en roetgebieden



^ Figuur 4: Geluidsbelasting belangrijke en aanvullende wegen Lden 2021

Er is geen hoogspanningsleiding in of direct nabij het plangebied.

Het plangebied ligt net buiten de contouren van de strategische geluidsbelastingskaarten, behoudens de meest zuidwestelijke hoek waar de geluidsbelasting Lden 55-60 dB bedraagt[1]. Het betreft een berekende geluidsbelasting van verkeer op de St.-Truidersteenweg.

Er is geen verdere kwantitatieve informatie over het geluidsklimaat in en om het plangebied zelf. Het plangebied is niet gelegen nabij een bedrijventerrein, waardoor het geluidsklimaat in de referentiesituatie als goed beschouwd wordt.

Het plangebied ligt in een overwegend residentiële omgeving, zonder aanwezigheid van functies met grote geluidsproductie in de directe omgeving.

Er zijn geen uitzonderlijke bronnen van verlichting in of in de directe omgeving van het plangebied, behoudens de wegverlichting en gangbare verlichting van/bij woningen en woongerelateerd verkeer.

1 Op de geluidskaart wordt aangegeven hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrukniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Uit Europees onderzoek blijkt dan ook dat een Lden een relatief goede voorspeller is van de matewaarin omwonenden hinder kunnen ondervinden.

Effecten hinder en gezondheid (lucht, geluid, licht en straling)
Het plan voorziet in een beperkt aantal bijkomende woningen en bijhorende woongeraleteerde autoverplaatsingen. Er wordt dus slechts een beperkte toename in luchtemissies verwacht. In het plangebied of de omgeving is de luchtkwaliteit goed en onder de toekomstige EU-normen voor 2030. De mogelijk lokaal lichte toename van emissies van deze polluenten door het plan zal realistisch gezien beduidend kleiner zal zijn dan de meer generieke daling van de luchtemissies die ook de volgende jaren verwacht wordt als gevolg van het reeds gevoerde en geplande beleid terzake (via o.a. PAS en Luchtbeleidsplan 2030). Het plan hypothekeert de dalende trend dus niet. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijk negatieve effecten inzake luchtemissies te verwachten zijn.

Geluid ten gevolge van bijkomende woningen binnen een bestaande woonomgeving wordt als normaal beschouwd. Geluid van bewoners – ook kinderen- kan niet als hinderfactor worden aangemerkt. De bijkomende woningen die door het RUP kunnen worden gecreëerd (ca. 31) houden slechts een heel klein percentage in van t.o.v. het reeds bestaande aantal woningen in de kern van Borgloon (ca. 563). De toename van het woongerelateerd verkeer bedraagt dan ook minder dan 25%, waardoor het geluidsniveau met minder dan 1 dB stijgt. Deze toename is akoestisch verwaarloosbaar.

Ondanks de toename in verkeer blijft de geluidsbeleving in de omgeving dus zo goed als onveranderd. Het plan is niet van die aard dat het de geluidsbelasting in de omgeving aanzienlijk negatief zal beïnvloeden. Het zuidwesten van het plangebied ligt binnen de 50-55dB contour (Lden) van verkeer op de St.-Truidersteenweg. Het potentieel aantal gehinderden stijgt er vermoedelijk licht t.o.v. de huidige toestand. Het potentieel aantal gehinderd zal hoe dan ook beperkt zijn, aangezien slechts een klein deel van plangebied getroffen wordt Een Lden boven 50dB wordt als matig hinderlijk beschouwd, rekening houdend met de WHO-richtwaarden en streefdoelen van de Europese overheden.

Boven 55dB zou dit als ernstige hinder worden beschouwd en dringen zich maatregelen op. Enkel het uiterste zuidwestelijke hoekpunt van het plangebied bevindt zich binnen de Lden 55-60 dB contour. Op die plek voorziet het masterplan geen bebouwing en wordt behoud van de bestaande bomen vooropgesteld. Op niveau van het RUP dringen zich geen maatregelen op. Dit neemt niet weg dat op projectniveau maatregelen kunnen worden genomen om matige hinder van verkeersgeluid verder te beperken in/aan de woningen (oriëntatie nachtruimten, geluidsisolatie buitenschil, afschermende bebouwing t.o.v. tuin/terras, …).

Het plan houdt geen bijkomende functies in die sterke verlichting behoeven. Verlichting van bijkomende woningen en lichtstralen van woongerelateerde voertuigen geven geen bijkomende hinder t.o.v. een reeds bestaande woonomgeving. De impact van toekomstige bebouwing op aanpalende woningen en tuinen qua schaduwwerping kan niet in concreto worden geëvalueerd op dit planniveau. Aangezien één van de uitgangspunten van het plan is dat op projectniveau steeds de toets aan de goede ruimtelijke ordening geldt, kan in alle redelijkheid geconcludeerd worden dat er geen aanzielijke negatieve effecten inzake licht/schaduwwerping te verwachten zijn. Er zijn ook geen functies met aanzienlijke lichtemissies in de directe omgeving van het plangebied die gezondheidsrisico's inhouden voor de toekomstige bewoners.

Het plan heeft geen aanzienlijke (negatieve) effecten op het vlak van hinder en gezondheid.

3.4. EFFECTENONDERZOEK BIODIVERSITEIT

Relevante kenmerken van het plan
Het plan houdt de creatie van een parkruimte in, in het oostelijke deel van het plangebied. Het maximaal behoud van de bestaande bomen is een uitgangspunt van het masterplan. In het masterplan is rekening gehouden met de boombeschermingszone bij het localiseren van de nieuwe bebouwing. Er zullen evenwel enkele bestaande bomen geveld moeten worden om de beoogde bebouwing in het plangebied te kunnen situeren en ontsluiten. Er worden bijkomende voertuigbewegingen gegenereerd die kunnen zorgen voor stikstofdepositie.

Kenmerken van de omgeving
Het plangebied is als biologisch minder waardevol gekarteerd in de biologische waarderingskaart (BWK versie 2). De biologisch waardevolle zones bevinden zich omheen de kern van Borgloon. De achtertuinen van woningen in de zuidelijke tak van de Kogelstraat en bermen langs de St.-Truidersteenweg (ten zuiden van het plangebied) zijn gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Net zoals de voormalige boomgaard en tuin van de hoeve Vreven aan de overzijde van de westelijk tak van de Kogelstraat (ten noordwesten van het plangebied). Grote delen van die boomgaard en tuin zijn evenwel ondertussen ingenomen door een bouwproject, met behoud van enkele grote bomen in de voortuinstrook langs Kogelstraat en Graethempoort.

Het meest nabijgelegen Speciale Beschermingszone of VEN-gebied bevindt zich op ca. 380m afstand van het plangebied. Het betreft een deelgebied van het Habitatrichtlijngebied 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw', dat net ten zuiden van de St.-Truidersteenweg ligt.

Effecten biodiversiteit
Het plan houdt geen ruimtebeslag in van beschermde natuur, of biologisch waardevolle gebieden of elementen. Het masterplan stelt maximaal behoud van de bestaande bomen voorop, maar enkele bestaande bomen zullen geveld moeten worden. Het plan voorziet echter ook de ontwikkeling van overwegend groen park waarin verschillende microbiotopen worden gecreëerd. Dit zal in ruime mate het verlies aan enkele bestaande bomen compenseren en de biologische waarde van het gebied doen toenemen t.o.v. de referentiesituatie.
Verplaatsingen met de wagen zullen bijkomende stifstofemissies inhouden. Eén van de mogelijke routes voor het verkeer van en naar het plangebied is de St.-Struidersteenweg. Die loopt vlak langs een deel van het Speciale Beschermingszone (SBZ) 'Habitatrichtlijngebied Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw'. Als alle geraamde bijkomende autobewegingen t.g.v. het plan via de route zouden rijden, zou dit er zorgen voor een toename met ongeveer 36.500 autobewegingen per jaar (zie pt. 3.1: 365 dagen à 100 autobewegingen/ dag). Dit zijn potentiële bronnen van bijkomende stikstofdepositie (verbrandingsmotoren). Pas vanaf 70.000 wagenbewegingen extra per jaar, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 0 m van de weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-de minimisnorm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen, met KDW 6 kg/ha.j, wanneer die binnen de 0 m van de weg zouden vallen. Dit blijkt uit het VITO-rapport 2024/ EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'. Op basis van de door het plan veroorzaakte lokaal lichte toename van stikstofdepositie binnen SBZ kan er in alle redelijkheid van uitgegaan worden dat deze toename beduidend kleiner zal zijn dan de meer generieke daling van de stikstofdepositie als gevolg van het beleid terzake (via PAS en Luchtbeleidsplan 2030).

Het plan houdt geen significante (negatieve) effecten inzake biodiversiteit in.



∧ Figuur 5: Speciale Beschermingszones en gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk



∧ Figuur 6 Biologische Waarderingskaart (BWK – versie 2)

Tabel 3 : Aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel voor een habitatgebied gelegen op afstand zoals aangeduid in het kolomhoofd (in m) en een KDW zoals aangeduid in het rijhoofd (in kgN/ha/jaar), naar beneden afgerond op 1000 voertuigen/jaar. De gebruikte emissiefactoren zijn deze voor het jaar 2022.

KDW/afstand	0	5	10	20	30	50	70	100	150	200	300	500	1000	1500	2000
6	70000	98000	126000	183000	225000	296000	366000	479000	648000	832000	1170000	1904000	4104000	6431000	9181000
7	70000	112000	155000	211000	253000	352000	437000	550000	761000	959000	1368000	2228000	4795000	7503000	10704000
8	84000	141000	183000	239000	296000	394000	493000	634000	874000	1100000	1565000	2538000	5472000	8575000	12242000
10	112000	169000	225000	296000	366000	507000	620000	789000	1085000	1382000	1960000	3187000	6854000	10718000	14103000
11	126000	197000	239000	338000	409000	550000	676000	874000	1198000	1523000	2157000	3497000	7531000	11790000	14103000
12	141000	211000	267000	366000	451000	606000	747000	959000	1311000	1664000	2355000	3822000	8222000	12862000	14103000
15	169000	267000	338000	451000	564000	761000	930000	1198000	1636000	2073000	2947000	4781000	10281000	14103000	14103000
16	183000	282000	366000	479000	592000	803000	1001000	1269000	1748000	2214000	3145000	5091000	10958000	14103000	14103000
17	197000	296000	380000	521000	634000	860000	1057000	1353000	1861000	2355000	3342000	5415000	11649000	14103000	14103000
18	211000	324000	409000	550000	676000	902000	1128000	1438000	1960000	2496000	3540000	5740000	12340000	14103000	14103000
20	225000	352000	451000	606000	747000	1015000	1255000	1593000	2186000	2778000	3934000	6374000	13708000	14103000	14103000
21	239000	366000	479000	634000	789000	1057000	1311000	1678000	2298000	2905000	4132000	6685000	14103000	14103000	14103000
22	253000	394000	493000	676000	818000	1114000	1368000	1748000	2411000	3046000	4329000	7009000	14103000	14103000	14103000
23	267000	409000	521000	705000	860000	1156000	1438000	1833000	2510000	3187000	4527000	7333000	14103000	14103000	14103000
26	310000	465000	592000	789000	973000	1311000	1621000	2073000	2848000	3610000	5119000	8293000	14103000	14103000	14103000
28	324000	493000	634000	860000	1043000	1410000	1748000	2228000	3060000	3878000	5514000	8927000	14103000	14103000	14103000
29	338000	521000	662000	888000	1085000	1466000	1819000	2313000	3173000	4019000	5712000	9237000	14103000	14103000	14103000
30	352000	535000	676000	916000	1128000	1523000	1875000	2397000	3286000	4160000	5909000	9562000	14103000	14103000	14103000
32	380000	578000	733000	973000	1198000	1621000	2002000	2552000	3497000	4442000	6290000	10197000	14103000	14103000	14103000

∧ Figuur 7: Uittreksel VITO-rapport 2024/EI/R/3195

3.5. EFFECTENONDERZOEK RUIMTELIJKE ASPECTEN

Relevante kenmerken van het plan

Het plan voorziet een volledige herontwikkeling van woonaanbod. De bestaande woningen zullen verdwijnen. Het bestaande aantal huurwoningen voor senioren wordt volledig gecompenseerd in nieuwbouw. Daarnaast wordt bijkomend woonaabod en een park gecreëerd. Hierdoor verandert het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de ruimtelijke samenhang in de omgeving.

In het masterplanontwerp wordt uitgegaan van 4 bouwstroken met bebouwing van 3 tot 4 bouwlagen met hellend dak. Deze worden in de westelijke zijde van het plangebied ingeplant, met een kopse gevel naar de westelijke tak van de Kogelstraat.

Kenmerken van de omgeving

HHet plangebied ligt in de rand van de kern van Borgloon, via bestaande wegenis op ca. 170m van de Graethempoort, 500m van de Markt en 650 tot Speelhof, wat als centrumas van Borgloon kan worden beschouwd.

De bestaande wijk wordt als enclave gepercipieerd doordat het eenzijdige woonaanbod (sociale huur voor senioren), de geheel eigen typologie, de woningen op de interne ontsluitingsweg zijn georiënteerd, dit woonweefsel maar via één route ontsloten is (naar westelijke tak van de Kogelstraat) en nagenoeg volledig omgeven is door visueel bufferende groenaanleg langsheen de rand.

Het plangebied wordt als volledig ingenomen beschouwd (bestaand ruimtebeslag). De bruto bouwdichtheid in het plangebied is nu ca. 25 woningen/ha.



^ Figuur 8: bestaand ruimtebeslag en morfologische eigenheid van de bestaande wijk t.o.v. de kern Borgloon

Ruimtelijke effecten
Het plan voorziet een verdichting van het woonaanbod binnen bestaand ruimtebeslag. Daardoor wordt elders een gelijkaardige of zelfs grotere inname (in lagere dichtheid) van openruimte die belangrijk is voor openruimtefuncties voorkomen.

Het plan zal leiden tot een lokale verdichting van het woonweefsel. In het plangebied zelf wordt de brutowoondichtheid van ca. 25 w/ha opgetrokken tot ca. 45w/ha én wordt een lokaal park aangelegd. Hierdoor verhoogt het ruimtelijk rendement aanzienlijk.

De nieuwe woonontwikkeling houdt verlies van het bestaande woonaabod in dat noodgedwongen zal moeten worden afgebroken om het nieuwe project te kunnen bouwen/aanleggen. Het bestaande woonaanbod wordt evenwel volledig gecompenseerd in de nieuwe ontwikkeling. Er is dus geen verlies aan woonfunctie; in tegendeel het woonaanbod neemt toe zowel in aantal als diversiteit (qua doelgroep en woningkenmerken). Negatieve effecten situeren zich op het niveau van individuele bewoners en de gemeenschap die zij vormen. Doordat het bestaande woonaanbod moet verdwijnen om plaats te maken voor de nieuwe ontwikkeling, zijn zij op een andere huisvesting aangewezen in afwachting van de beschikbaarheid van het nieuwe aanbod. Dit aspect situeert zich evenwel op projectniveau (uitvoering van het plan). Deze negatieve effecten zijn bovendien tijdelijk van aard en kunnen grotendeels voorkomen worden door een doordachte en gefaseerde aanpak van de (her)ontwikkeling, bv. uitfasering bestaand gebruik van de seniorenwoningen, tijdelijke herhuisvesting, ev. voorzien van modulaire woonunits i.f.v. tijdelijke herhuisvesting, gefaseerde ontwikkeling van het nieuwe project,… In het masterplan is hiermee rekening gehouden door de opbouw van de nieuwe bebouwing in 2x2 bouwstroken, en bundeling van het sociale huuraanbod in de noordelijke bouwstroken. Op projectniveau wordt voorzien in een gedeeltelijke uitfasering van de bestaande woningen (noordelijke deel van het plangebied) en gefaseerde herontwikkeling waarbij eerst het vervangend sociale huuraanbod in de noordelijke bouwstroken wordt gerealiseerd.

Door de aanleg van het park wordt de woonsite veel beter ingebed in ruimtelijke structuur van de kern. Er worden zowel visueel als functioneel relaties gelegd met de site van het WZC, het belevingscentrum en de hoofdas van de kern (Graethempoort). Hierdoor verkort ook de afstand voor bewoners tot de hoofdas met ca. 200m à 250m. Het te ontwikkelen park vormt ook een lokaal park dat voor de hele kern van Borgloon een functionele meerwaarde inhoudt.

Het plan genereert geen significant negatieve effecten qua ruimtebeleving. De vooropgestelde bebouwingstypologie en inplanting geeft een gelijkaardig bebouwingsbeeld als de bebouwing in de westelijke tak van de Kogelstraat aan overzijde en als het WZC aan de noordzijde. T.o.v. de zuidelijke tak van Kogelstraat is de typologie wel duidelijk verschillend van de bebouwing aan de overzijde van de weg. Het betreft evenwel voorkantrelaties, waarbij het beeld grotendeels gefilterd wordt door de te behouden bomen in de zuidelijke rand van het plangebied. Ook t.o.v. de woningen in de Nieuwesteenweg zal de ruimtebeleving door de hogere bebouwing verschillen van de referentiesituatie. Maar de nieuwe gebouwen in het plangebied liggen op ruime afstand tot de achterste perceelsgrenzen van de woningen in de Nieuwesteenweg, die bovendien een zeer diepe tuin hebben. Tussen de bebouwing en die tuinen wordt een park aangelegd, waardoor de groenstructuur tussen de nieuwe bebouwing en de tuinen versterkt wordt t.o.v. de referentietoestand.

Het plan houdt overwegend positieve effecten in op niveau van de kern en van de site. Er worden op planniveau dus geen significante (negatieve) effecten qua ruimtelijke aspecten verwacht. Tijdelijke negatieve effecten situeren zich op projectniveau (tijdelijke herhuisvestingsnood). Het plan is echter zo opgebouwd dat een gedeeltelijke uitfasering van de huidige bewoning en gefaseerde herontwikkeling op projectniveau realistisch is.

3.6. EFFECTENONDERZOEK LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Relevante kenmerken van het plan
Door nieuwe bebouwing en de aanleg van een park zal het huidige landschapbeeld wijzigen. Door ingrepen in of op de bodem kan archeologisch bodemarchief verstoord worden.

Kenmerken van de omgeving
Er zijn geen beschermde, vastgestelde of wetenschappelijk geïnventariseerde erfgoedobjecten in het plangebied, noch landschappelijk, noch bebouwd, noch archeologisch.

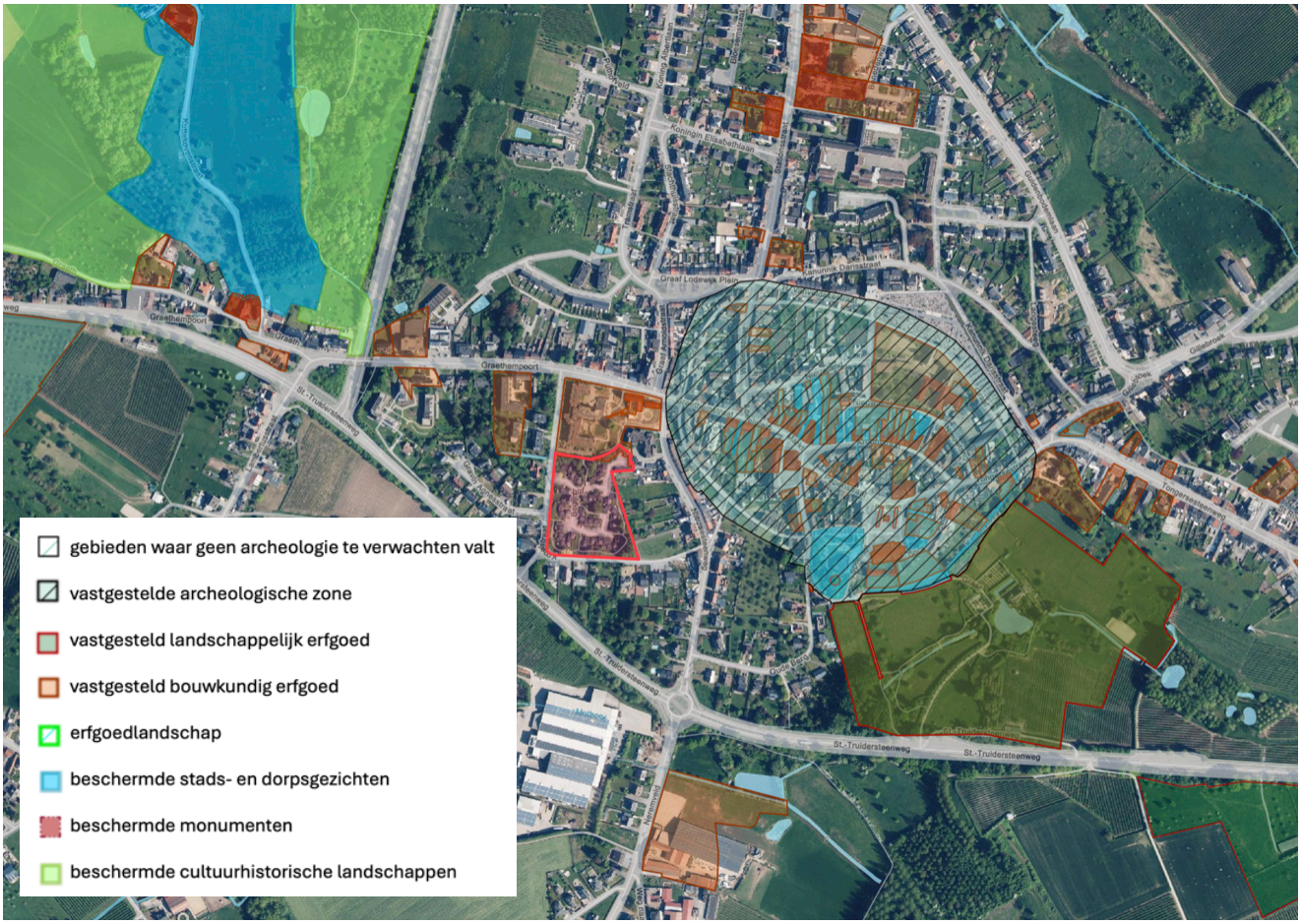
Net ten noorden van het plangebied bevindt zich de site van het historische hospitaal/bejaardenhuis en begijnhof die is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. De rusthuiskapel en begijnhofkapel zijn de enige bewaarde restanten en zijn beschermd als monument.

Eerder archeologisch bureau- en proefsleuvenonderzoek[1] op die site heeft uitgewezen dat ten zuidwesten van de Rusthuiskapel te Borgloon Graethempoort geen in situ bewaarde resten van het begijnhof meer te verwachten zijn. Wel wijst het vondstmateriaal ouder dan de 19de eeuw op de eeuwenlange aanwezigheid van het begijnhof binnen de advieszone, doch is het volledig vermengd geraakt in de jongere pakketten en ophogingslagen. De site van het huidige WZC is aangeduid als een zone waar geen archeologie te verwachten is.

De historische kern van Borgloon is een vastgestelde archeologische zone. In die kern liggen heel wat beschermde monumenten, die deels ook gevat zijn in beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten zuidoosten van de kern ligt het vastgesteld landschappelijk erfgoed 'Tuin van het landhuis Grote Mot'.

---

1 Zie: Vooronderzoek Borgloon Graethempoort
- *bureauonderzoek (ID: 22183 URI: https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/22183)*
- *proefsleuvenonderzoek (ID: 26250 URI: https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/26250)*



Figuur 9: overzicht beschermd erfgoed, vastgesteld erfgoed en erfgoedlandschappen

Effecten op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Er is geen ruimtebeslag op beschermd, vastgestelde of wetenschappelijk geïnventariseerde landschappelijk of bouwkundig erfgoed door het plan.

Er is op vandaag geen archeologische waardevol bodemarchief gekend in of om het plangebied. Gelet op de resultaten van eerder archeologisch onderzoek op de site van het voormalige historische hospitaal/ bejaardenhuis en begijnhof is de waarschijnlijkheid van archeologisch bewaarde archieven in het plangebied eerder beperkt. Het plangebied situeert zich immers buiten de site van het historische hospitaal/ bejaardenhuis en begijnhof. De regelgeving voorziet hoe dan ook dat voorafgaand aan verkavelings- of bouwprojecten van enige omvang een archeologisch bodemonderzoek plaats moet vinden en eventuele archeologische waarden geïnventariseerd en beschreven moeten worden. Daarnaast blijft ook de regelgeving inzake toevalsvondsten van kracht.

Door de creatie van een parkstructuur doorheen de site van het voormalige historische hospitaal/bejaardenhuis en begijnhof wordt terug een openheid gecreëerd waardoor het historisch hellende openruimtelandschap omheen die site terug enigszins herkenbaar wordt. Dit versterkt in beperkte mate de contextwaarde van de rusthuiskapel en begijnhofkapel als beschermde monumenten.

Er kan dan ook in alle redelijkheid vanuit gegaan worden dat door het plan geen significante effecten op het landschap, bouwkundig erfgoed of archeologie te verwachten zijn.

3.7. EFFECTENONDERZOEK KLIMAAT

Relevante kenmerken van het plan
Het plan zal leiden tot enigszins minder bodemafdekking en de ontwikkeling van een lokaal park. Het verhogen van het waterbergend vermogen voor hemelwater (nullozing naar de riolering) en maximaal behoud van bestaande bomen zijn, overeenkomstig het masterplan, expliciete uitgangspunten. Een beperkt aantal bomen zal verdwijnen.

Kenmerken van de omgeving
Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard.
Het plangebied ligt niet in een zone die specifiek kwetsbaar is voor effecten van de klimaatverandering. Vlakbij het plangebied is er het WZC als kwetsbare instellingen. Het plangebied is niet overstromingsgevoelig maar langsheen de oostelijke grens is er een kleine kans op overstroming onder klimaatverandering (zie pt. 3.2).

Effecten op het klimaat
Het plangebied ondervindt, zoals dat het geval is voor heel Vlaanderen, de gevolgen van de klimaatverandering: extreme weersomstandigheden, drogere zomers, nattere winters, en meer hittegolven. De ontwikkelingen die door het plan worden mogelijk gemaakt, zijn van beperkte omvang. Er zijn geen relevante verhoging van CO2-emissies door het plan (zie pt. 3.3). Het plan voorziet geen ontwikkeling van functies met methaan-emissies. De nieuw te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan alle geldende regels omtrent energiezuinig bouwen.

De verhardings-/bebouwingsgraad neemt beperkt af. Dit heeft vooral effecten op de waterhuishouding maar ook op het hitte-eilandeffect.
De nieuw te bouwen woningen en verhardingen zullen moeten voldoen aan alle geldende regels omtrent hergebruik, buffering en infiltratie van hemelwater. De effecten i.v.m. water werden al besproken in de disciplines water (zie pt. 3.2), waarin werd geconcludeerd dat er op dat vlak geen significante effecten te verwachten zijn.

Het plan voorziet dat bestaande bomenbestanden grotendeels blijven behouden. Enkele bestaande bomen kunnen verdwijnen, maar door de parkaanleg wordt dit ruimschoots gecompenseerd. Daardoor is er in zekere mate een groter verkoelingseffect (onverharde bodem, bomenbestand) door evaporatie en schaduwwinst. Dit zal ook voor het WZC als kwetsbare instelling een meerwaarde bieden.

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat en van het klimaat op het planvoornemen optreden.

3.8. EFFECTENONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID

Het plangebied valt buiten de consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen. In het plan wordt ook geen vestiging van Seveso-inrichtingen voorzien.
Er stellen zich geen effecten inzake externe veiligheid.

4. ALGEMENE CONCLUSIE

4.1. ALGEMENE CONCLUSIE

Het plan houdt geen ontwikkelingen in waarvan significante effecten t.o.v. de referentietoestand te verwachten zijn. Er zijn ook geen omgevingsfactoren in de referentietoestand die significante effecten op het woongenot of de gezondheid van toekomstige bewoners binnen het plan hebben.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Begijnhof Borgloon dient overeenkomstig artikel 4..3.2 §2 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

5. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

5.1. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op minstens 6km afstand van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrenzen. Gelet op de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als nietaanzienlijk beoordeeld werden, worden ook geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

8. BIJLAGEN

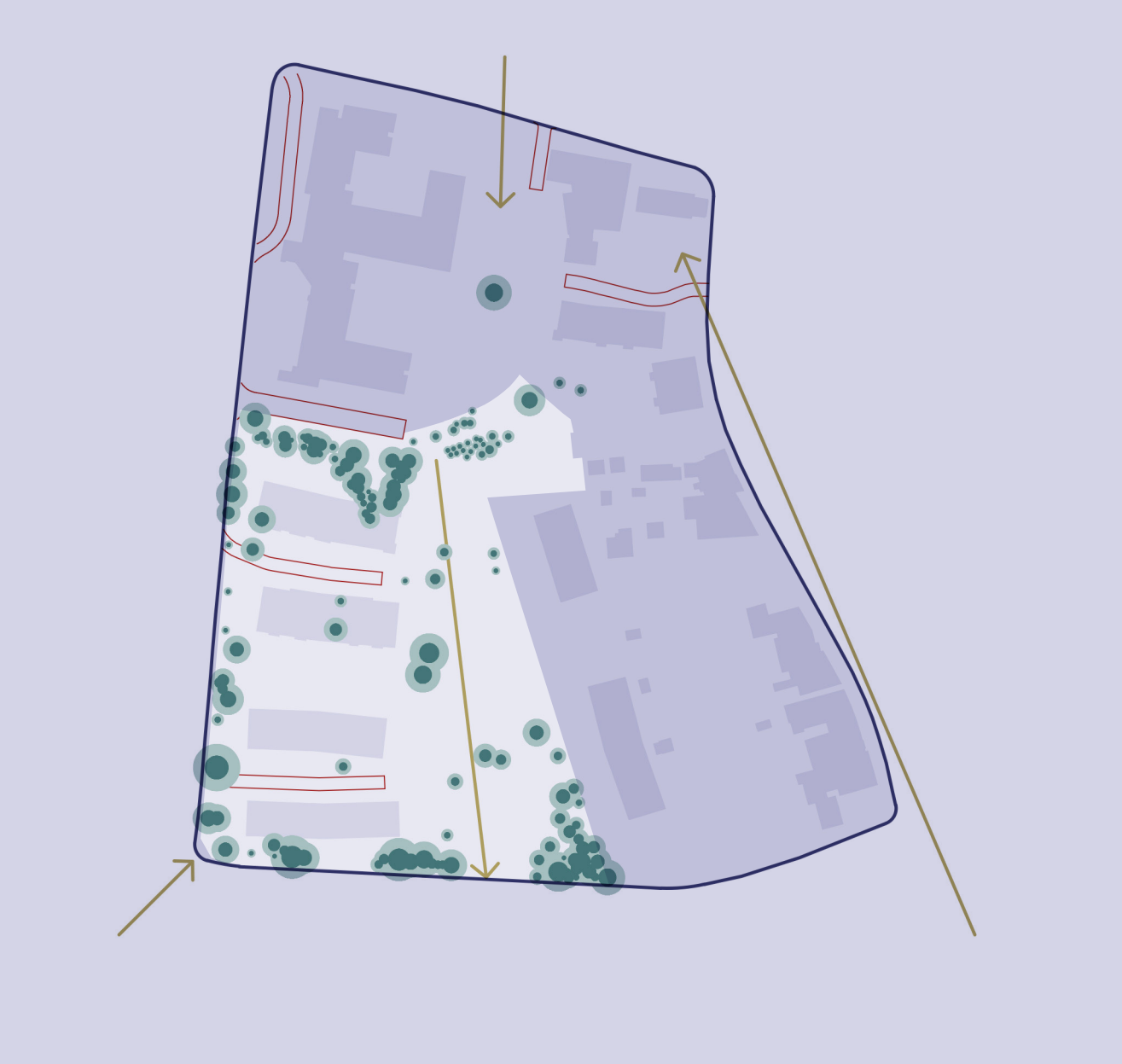
1. RANDVOORWAARDEN OPGENOMEN IN HET MASTERPLAN

INPLANTINGSPLAN



Het inplantingsplan geeft de gewenste ruimtelijke organisatie van de site weer binnen de contouren van het RUP. Het toont de gebouwvolumes, het centraal gelegen openbare parklandschap met de hoven, en de zachte trage verbindingen doorheen het terrein.

BOOMBESCHERMINGSZONE - BRANDWEER - ZICHTASSEN



Deze kaart bakent de boombeschermings- en boomverankeringszones af om de bestaande en waardevolle groenstructuren te kunnen vrijwaren. Daarnaast legt het schema de draaicirkels en opstelplaatsen voor de brandweer vast ter garandering van de noodzakelijke hulpdiensttoegankelijkheid (de toegangen van de brandweerwagens dienen wel nog gecontroleerd te worden met de brandweer). Tot slot verankert het de strategische zichtassen die de visuele relatie met het omliggende historische en topografische landschap borgen.

boombeschermingszone

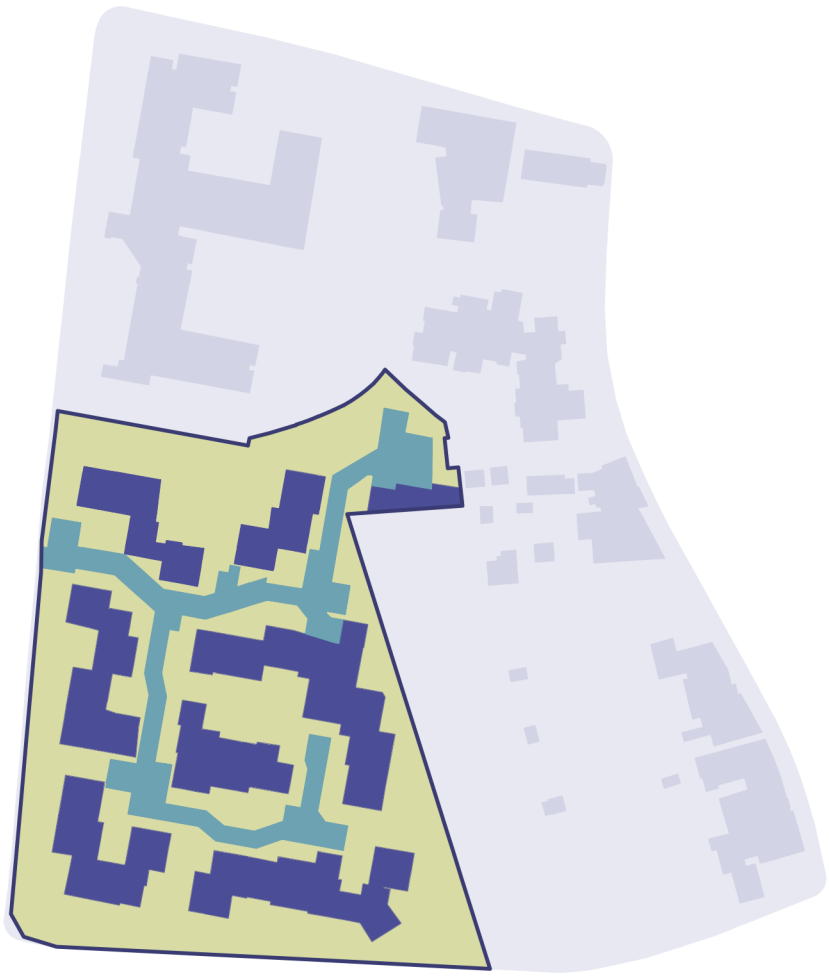
boomverankeringszone

draaicirkel brandweer*

zichtassen

**de toegangen van de brandweerwagens dienen nog gecontroleerd te worden met brandweer*

EIGENDOMSSTRUCTUUR BESTAANDE TOESTAND



Dit plan geeft de huidige eigendomsverhoudingen op de site weer. Het eigendom is momenteel versnipperd tussen drie partijen: Stad Tongeren-Borgloon bezit het grootste aandeel met 8.589,28 m² (58,49%), de sociale huisvestingsmaatschappij Wonen in Limburg bezit 4.225,26 m² (28,77%) en het bestaande Openbaar domein (wegenis) beslaat 1.871,29 m² (12,74%).

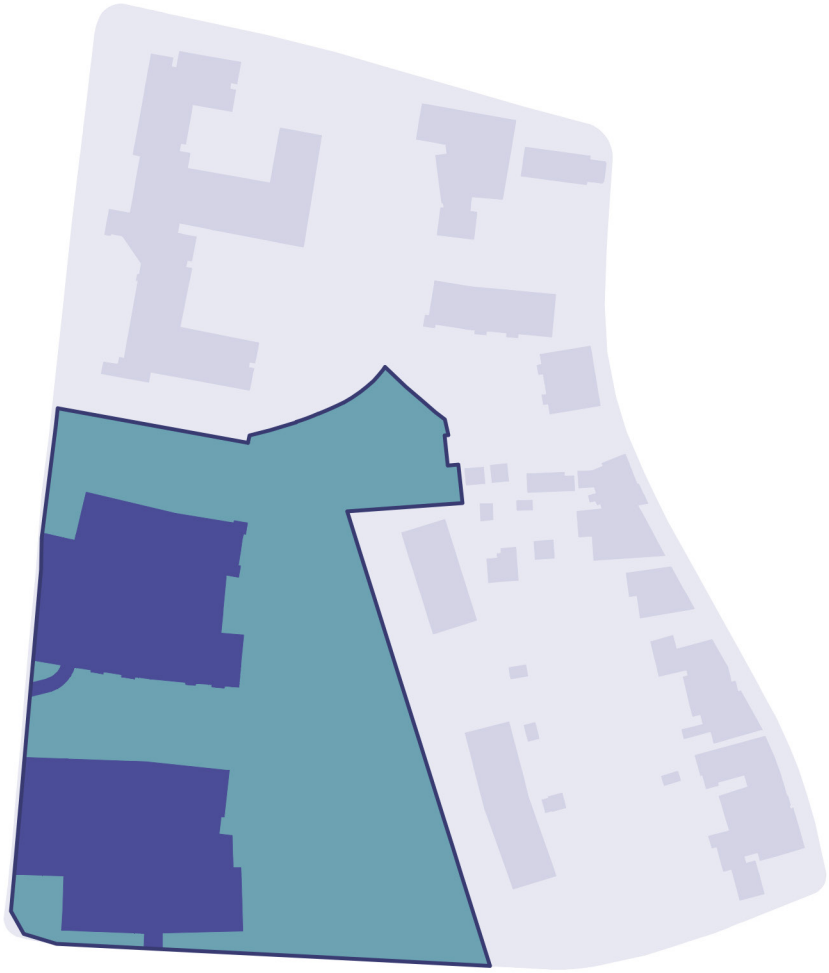
Wonen in Limburg

Stad Tongeren-Borgloon

Openbaar domein (wegenis)

Wonen in Limburg : 4225,26 m² (= 28,77 %)
Stad Tongeren-Borgloon : 8589,28 m² (= 58,49 %)
Openbaar domein: 1871,29 m² (= 12,74 %)

EIGENDOMSSTRUCTUUR NIEUWE TOESTAND



Dit plan toont de beoogde rationalisatie en herverkaveling van de eigendommen. De site wordt vereenvoudigd tot twee heldere zones: een aanzienlijke uitbreiding van het Openbaar domein naar 10.029,80 m² (68,30%) voor de realisatie van het centrale parklandschap, en een compactere zone voor Wonen in Limburg van 4.655,55 m² (31,70%) waarin het gehele nieuwe woonaanbod wordt gebundeld.

Wonen in Limburg

Openbaar domein (wegenis)

Wonen in Limburg : 4655,55 m² (= 31,70 %)
Openbaar domein: 10.029,80 m² (= 68,30 %)

WATER



Dit plan visualiseert de waterhuishouding van het project. Het hemelwater wordt op de site opgevangen en geïnfiltreerd via een stelsel van lineaire grachten en wadi's in het parklandschap, om zo een nullozing naar de riolering te garanderen. Het schema duidt tevens het ruimtelijk beheer en de eigendomsonderdelen af (met een opdeling tussen het openbaar parkdomein van Stad Tongeren-Borgloon, het eigendom van Wonen in Limburg, de mede-eigendom van de koopwoningen en de private tuintjes).

gracht

wadi

Stad Tongeren-Borgloon

Mede eigendom koopwoningen

Wonen in Limburg

private tuintjes

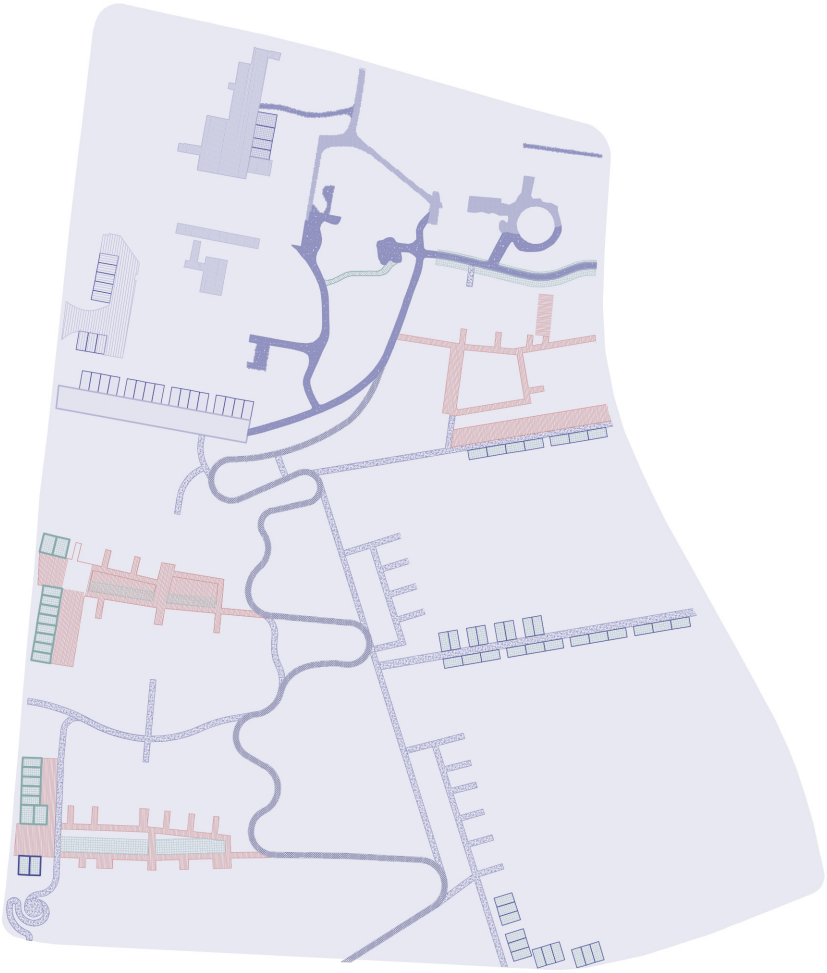
VERHARDING



Dit plan geeft de kwalitatieve differentiatie van het maaiterrein en de bodembedekking weer. Om de verhardingsgraad te minimaliseren, wordt gesloten verharding strikt beperkt tot de gebouwfootprints, de ondergrondse parkeergarage en het zigzag-pad (hoofdpad van het park). De overige openbare en semi-publieke ruimte wordt maximaal ingericht als volle grond (het groene parklandschap), aangevuld met halfverharding en waterpasserende verharding voor de bijkomende verkeersluwe trage padenstructuur en de brandweerontsluiting.

- gesloten verharding
- gesloten verharding - ondergrondse parking
- halfverharding
- volle grond
- waterpasserende verharding

MATERIALEN



Dit plan geeft de materialen en verhardingstypes weer voor het gehele openbare en semi-publieke terrein. Het bewaakt de kwalitatieve afwerking van de trage wegen, pleintjes en hoven door een afgewogen palet aan materialen toe te passen: strakke elementen in uitgewassen beton, kleiklinkers en betonklinkers voor de primaire wandel- en verblijfszones, afgewisseld met waterdoorlatende en natuurlijke materialen zoals grind, grindgazon, grasbetonklinkers en halfverharding voor de parkpaden en secundaire aansluitingen.

- beton
- uitgewassen beton
- kleiklinker
- betonklinker
- grind
- grindgazon
- halfverharding
- grasbetonklinker

2. ARCHITECTURALE AMBITIES OP SCHAAL VAN DE SITE

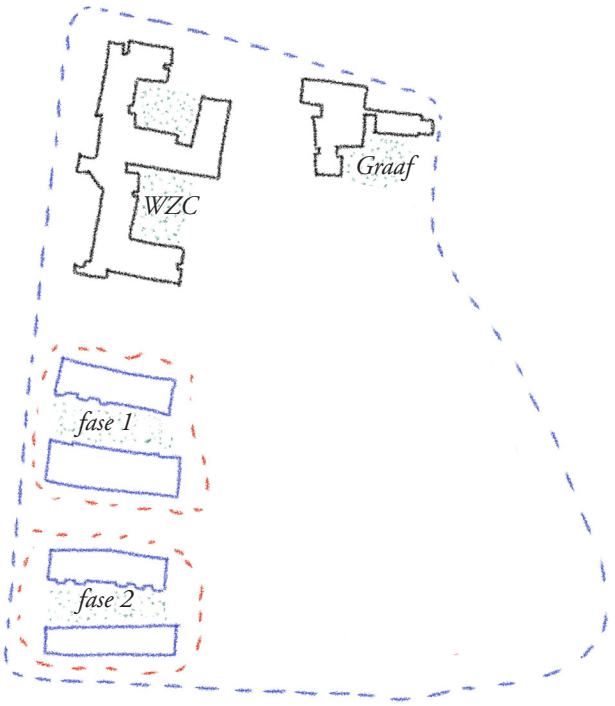
2.1. ONTWERPEND ONDERZOEK ARCHITECTUUR

collectieve hoven + afgwerkt bouwblok

Met het masterplan willen we de ruimtelijke samenhang van de site versterken. Bestaande figuren op site van het WZC en de Graaf, of daarbuiten met de assistentiewoningen de Graethempoort, suggereren reeds een omarmende figuur. De huidige bebouwing geeft een versnipperd beeld met een bonte verzameling van gebouwtypologieën: het OCMW, het WZC en De Graaf, aangevuld met bungalows en rijwoningen in het zuidoosten.

Het masterplan wil deze hof-typologie omzetten in zijn streven naar meer coherente stedelijke bouwvormen en een duidelijkere ruimtelijke leesbaarheid van de site. Daartoe introduceren we drie nieuwe hoven (fases 1 en 2), gekenmerkt door compacte en herkenbare bouwvolumes, die telkens een binnenhof omarmen. In fase 4 vervolledigen nieuwe rijwoningen het bestaande bouwblok en geven ze een levendige façade aan het nieuwe stadspark.

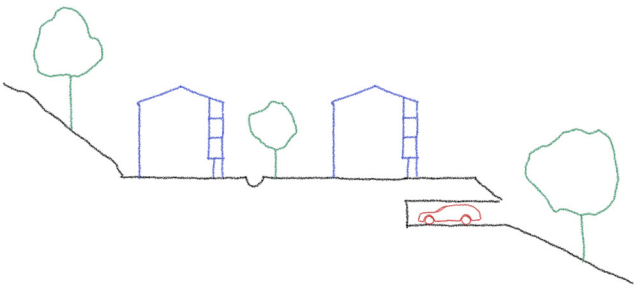
De verschillende fasen bouwen verder op de nieuwe aanleg voor de Graaf en de uitbreiding van het WZC en streven ernaar de ruimtelijke samenhang van het geheel te versterken, de doorlaatbaarheid van het volledige gebied verder uit te bouwen. Het masterplan streeft naar een heldere identiteit en leesbaarheid - met respect voor de historie van de plek en de stad Borgloon - voor het volledige projectgebied.



de topografie benutten

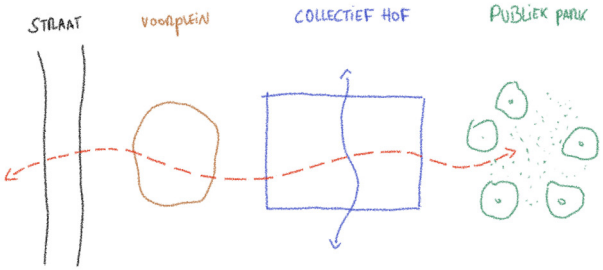
De site wordt gekenmerkt door een aanzienlijk hoogteverschil. Het terrein loopt sterk af van het noorden van de site - zijde centrum Borgloon - naar het zuiden van de site - zijde ringweg. Dit resulteert in een hoogteverschil van ca.11m. Het masterplan benut deze topografische kwaliteit op verschillende manieren:

- de nieuwe woongebouwen worden dwars op de helling ingepland, zodat de woningen optimaal profiteren van bezonning en uitzichten over het landschap;
- de ondergrondse parkeervoorzieningen worden efficiënt onder in de helling ingeschoven, zodat de hellingbanen voor toegang wagens beperkt kunnen blijven;
- we streven naar een neutraal grondverzet en zullen de topografie lokaal herwerken ten behoeve van het regenwaterbeheer, onder meer via wadi's en grachten.
- tussen de gebouwen willen we maximaal vergroenen en ontharden, waarbij de hoven een meer gecultiveerde sfeer met leifruit en druivelaars krijgen en de meer publieke doorsteken en wildere weelderige begroeiing en sfeer krijgen



doorlaatbare gebieden, met oog op toegangkelijkheid & privacy

Het masterplan wil een heldere ruimtelijke sequentie maken van het publieke domein naar de individuele woning. De nieuwe woonhoven worden via voorpleinen - waar ook het bezoekersparkeren georganiseerd wordt - verbonden met de straat, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat van de publieke naar de collectieve ruimte. Deze hoven vormen een groene, gedeelde verblijfsruimte voor de bewoners en toevallige passanten. Het woonhof blijft open naar het nieuwe publieke park, zodat het woonhof ook dienst doet als informele doorsteek binnen het fijnmazig netwerk van steegjes en doorsteken langs achtertuinen binnen de stad Borgloon.



Aan het woonhof vinden alle woningen hun voordeur. De private buitenruimtes van de noordelijke gebouwen van elk hof zijn gericht naar het binnengebied. De privacy van deze gelijkvloerse woningen worden op een subtiele manier gewaarborgd door een combinatie van beplanting, wadi's en lichte schaduwstructuren die de overgang tussen privé en collectief verfijnen. Het hof is bovendien rechtstreeks toegankelijk vanuit het publieke park. De woningen aan de uiteinden nemen een bijzondere positie in: zij oriënteren zich zowel op het park als op het collectieve hof en versterken zo de relatie tussen beide ruimtelijke sferen.

kwalitatieve woningen, gericht naar de hoven, het park, het zicht & de zon

Ondanks de beperkte oppervlaktes die eigen zijn aan de regelgeving voor sociale huisvesting, zetten de voorgestelde woningen sterk in op woonkwaliteit. Doorzonappartementen vormen hierbij het uitgangspunt, waardoor de leefruimtes profiteren van optimale daglichttoetreding, natuurlijke ventilatie en waardevolle doorzichten.



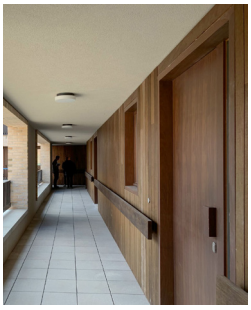
Ook de private buitenruimtes zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp. De ruime inpandige terrassen zijn zuidgericht en bieden daardoor een aangenaam gebruikscomfort doorheen de seizoenen: maximale zonnewinsten in de winter en natuurlijke beschaduwing tijdens de zomermaanden, wanneer de zon hoger staat.

Dankzij hun zuidelijke oriëntatie genieten deze terrassen bovendien van kwalitatieve uitzichten op het omliggende landschap. Hun positionering volgt de natuurlijke topografie van de site en versterkt zo de relatie tussen de woningen en hun omgeving.

2.2. BEELDKWALITEIT
beeldenbank met referenties

MATERIALITEIT






LANGSE VOLUMES IN HET LANDSCHAP





TOEKOMEN & OVERGANG VAN PUBLIEK NAAR PRIVAAT





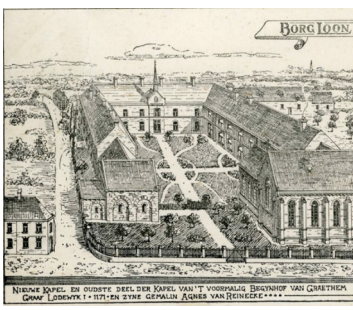
HELLENDE DAKEN



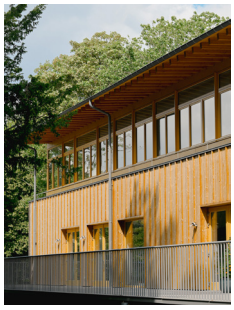



HOVEN







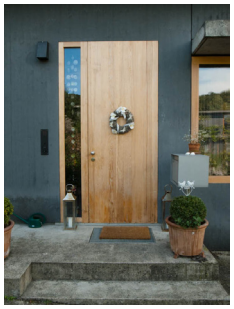


- *Brutopia, S+F, Vorst*
- *Marie-José Van Hee*
- *Tom Thys, Borgloon*
- *gekaleide bakstenen, agmen*
- *Bulk, Eric Sasse*
- *51N4E, Tous Ensemble*
- *Bedaux De Brouwer, Vught*

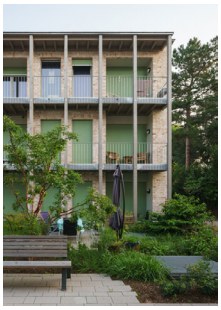
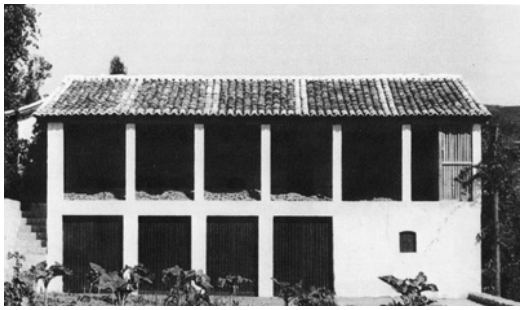




- *Franco Albini, INA Casa, Cesate*
- *Peter Zumthor*
- *Sergison Bates, care campus, Kruisem*
- *Marie-José Van Hee, Koksijde*
- *Komaan!, Boechout*


- *Peter Zumthor, Spittelhof*
- *Carton 123, Korbeek Winners, Leuven*
- *Topik, Topferei, Embach*
- *Aldo Rossi, Pegognaga*
- *Peter Zumthor, Spittelhof*
- *ectv, Bertem*

- *Gasthuis Borgloon*
- *ectv, Bertem*
- *Studio Romano, Tiedje*
- *Baur & Latch, Verna Park*
- *Hacienda San Rafael*





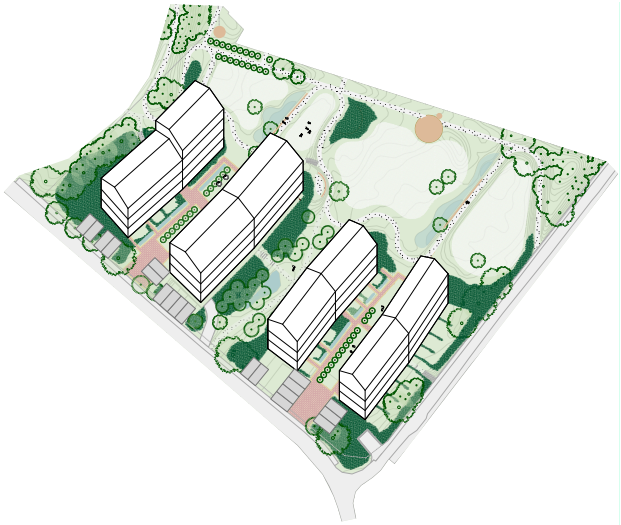

- *Groot Begijnhof, Leuven*
- *Poort, Borgloon*
- *Gasthuis, Borgloon*
- *WWMA, Gitsel*
- *Murmuur, school, Ronse*

2.3. ONTWERPEND ONDERZOEK ARCHITECTUUR

volumetrisch onderzoek
Fase 1 en 2 vormden de meest uitgewerkte onderdelen van het wedstrijdontwerp. De opbouw rond twee woonhoven, elk samengesteld uit twee langgerekte bouwvolumes, resulteert in een heldere en goed leesbare inplanting. Deze ruimtelijke structuur vormt een sterke kwaliteit van het project en dient, ondanks de noodzakelijke aanpassingen, behouden te blijven. Het nieuwe park waaiert genereus uit over de helling.

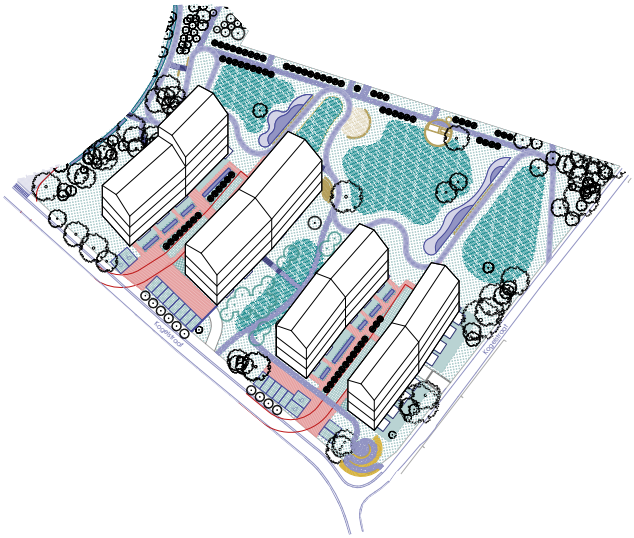
Het ontwerpend onderzoek heeft aangetoond dat een herziening van de volumetrie noodzakelijk is. Op vraag van stad Tongeren-Borgloon werden aanpassingen aan de voorpleinen en de organisatie van het bovengronds parkeren doorgevoerd. Dit heeft een directe impact op de configuratie van de bouwvolumes. De uitdaging bestaat erin deze wijzigingen te integreren zonder afbreuk te doen aan de oorspronkelijke ruimtelijke logica, het nieuwe stadspark en de kwaliteit van de woonhoven.

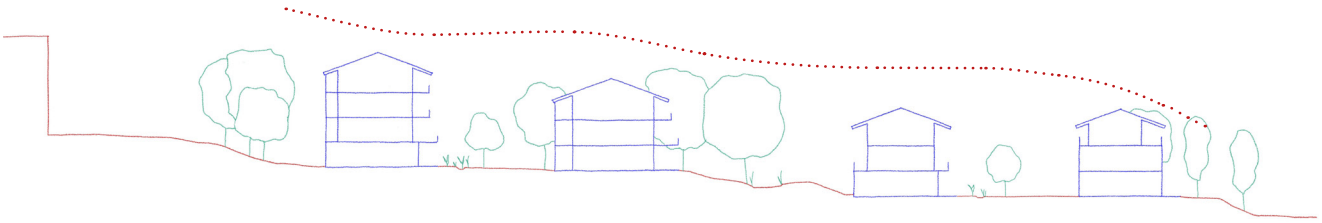
wedstrijdontwerp
Het wedstrijdontwerp voorzag twee hoven, elk gevormd door twee gebouwen van drie bouwlagen. Enkel het hoger gelegen gebouw van het huurhof telt aan de zijde van het park vier bouwlagen.
Daarnaast werden verschillende opmerkingen geformuleerd met betrekking tot de inrichting van de voorpleinen. Het voorstel voor bovengronds dwars parkeren langs de Kogelstraat werd negatief beoordeeld voor zijn vele in- en uitrij bewgingen.



na aanpassingen
Op basis van bovenstaande opmerkingen werden de pleintjes en de organisatie van het bovengronds parkeren herwerkt. De ambitie bestaat erin de parkeerplaatsen centraal rond de publieke as te organiseren, op afstand van de straat, zodat ruimte ontstaat voor een groen scherm.
Deze ingreep leidt tot een verschuiving van de twee middelste gebouwen in oostelijke richting, in het publieke park. Hierdoor komt gebouw H2 sterk in het park te liggen, waardoor de onderlinge uitlijning van de vier gebouwen wordt doorbroken en een aanzienlijk deel van de publieke ruimte wordt ingenomen.

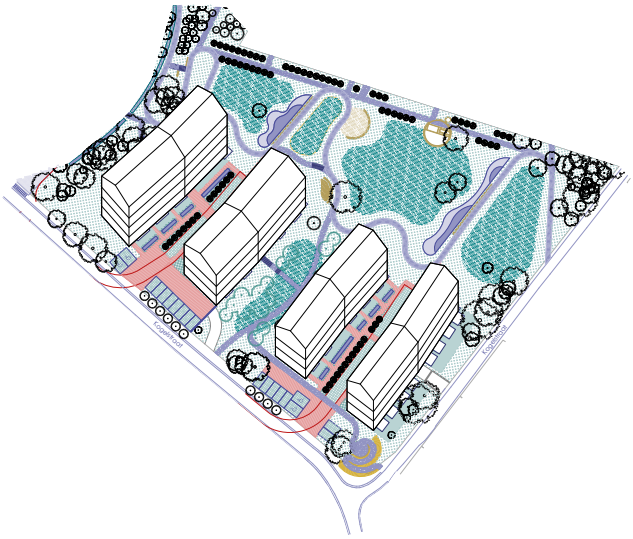
Hierna volgen 2 onderzoeken naar hoe we de voetafdruk kunnen verkleinen zonder het globale volume te verhogen. Beide pistes kunnen ruimtelijk verantwoord worden en zullen in volgende fase verder onderzocht worden.

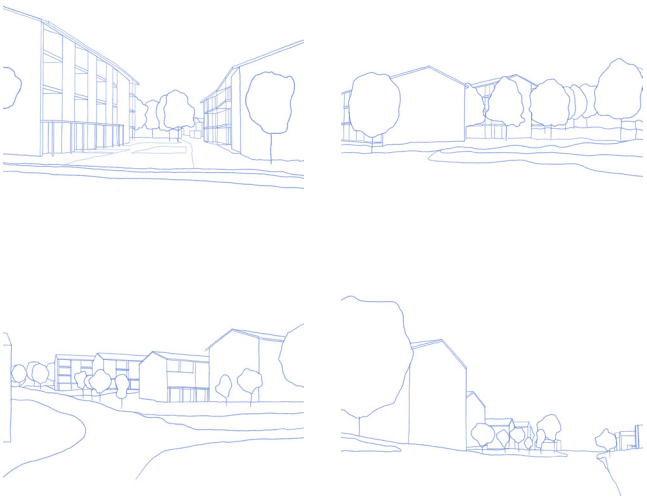




optie 1: 4 bouwlagen voor gebouw H1
Een eerste mogelijkheid om gebouw H2 in te korten, bestaat erin om gebouw H1 over de volledige lengte uit te voeren met vier bouwlagen. Hierdoor verdwijnt het hogere accentvolume aan het uiteinde van het gebouw, dat zich oriënteert naar het park.

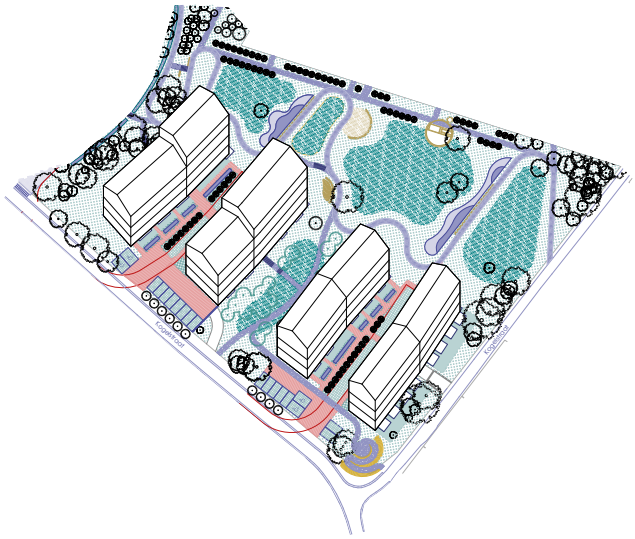
De 5 langse volumes hebben allen een doorlopende nok, dit zorgt voor rust en eenvoud in het beeld. Gezien de helling van het perceel en meer bepaald de sterke helling ter hoogte van het WZC zal het volume met 4 bouwlagen gevoelsmatig op een harmonieuze manier zich inpassen op het terrein. Aangezien het hoogst gelegen volume is en door de noord-zuid oriëntatie van de verschillende blokken, zal dit volume ook geen overdreven schaduw werpen op het binnenhof of naar andere appartementen toe. De hoogtes en afmetingen van de volumes sluiten tevens aan bij de schaal van het WZC en de nieuwe woonontwikkeling Graethem

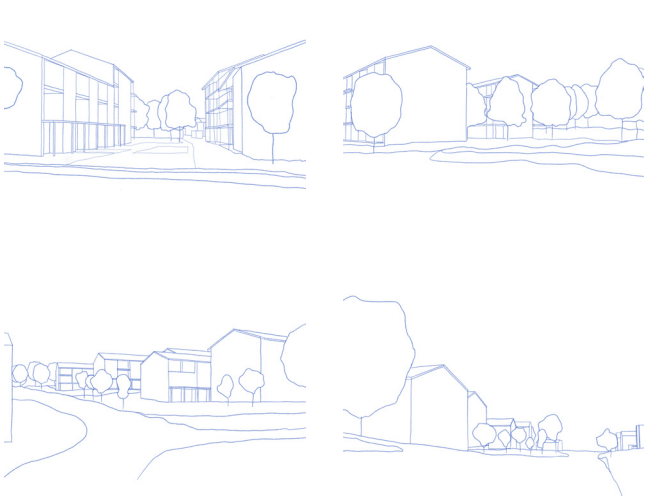




Optie 2: hogere "kop" voor gebouw H2
Een tweede mogelijkheid om gebouw H2 in te korten, bestaat erin om een hoger accentvolume te voorzien aan het uiteinde van dit gebouw, analoog aan de 'kop' van gebouw H1 in het wedstrijdontwerp.

Deze piste onderzoekt om het aantal bouwlagen te beperken aan de zijde van de Kogelstraat en telkens een accentlaag aan het park te voorzien om zo de gevraagde wooneenheden te realiseren zonder het globale volume aan te passen.





© UMA + STUDIO THOMAS WILLEMSE + PETER PEETERS