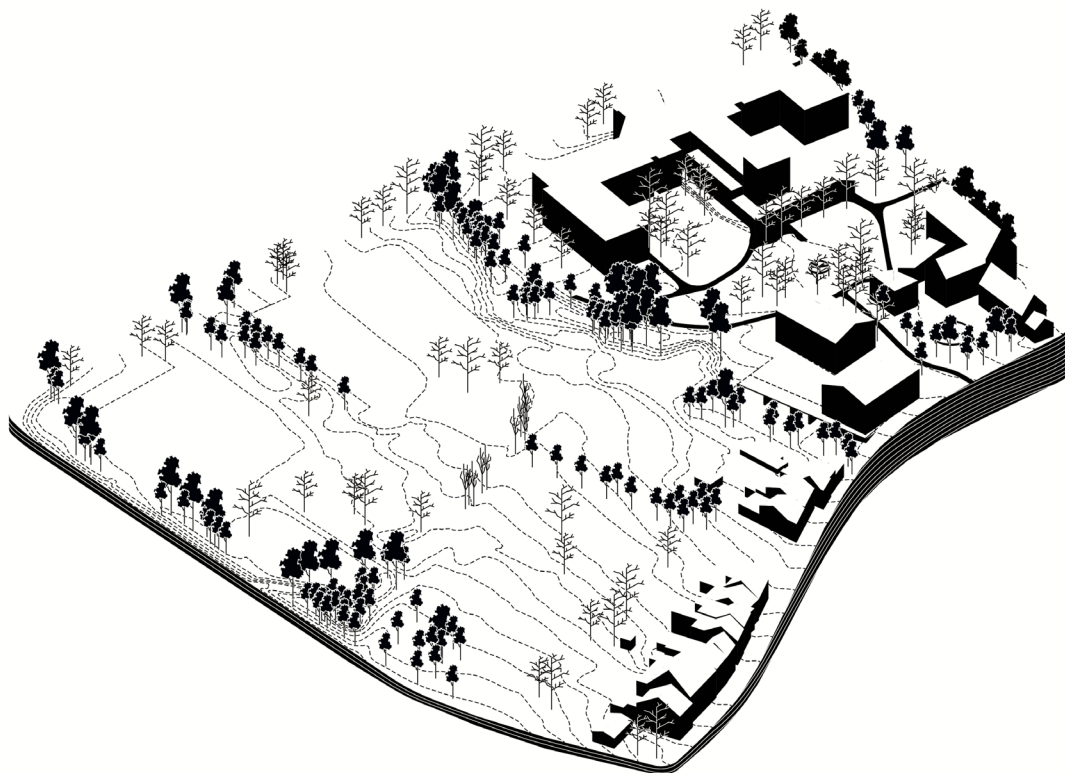




PROCESNOTA

STW0068 - RUP 'BEGIJNHOF BORGLOON'
07.09.2026

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:

07/09/2026

Opdrachtgever:

Stad Tongeren-Borgloon

Wonen in Limburg (WiL)

Contactgegevens:

Marnik Croux

marnik.croux@wil.be

+32 (0)12 44 02 22

Gouverneur Roppesingel 53 | 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 | 1000 Brussel

www.uma.brussels

Team landschapsontworp:

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 | 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 | 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.SAMENVATTING	4
2.HET PLAN- EN BESLUITVORMINGSPROCES OP HOOFDLIJNEN	5
2.1.DE STARTNOTA	5
2.2.DE SCOPINGNOTA	5
2.3.HET VOORONTWERP-RUP	5
2.4.HET ONTWERP-RUP (VOORLOPIGE VASTSTELLING)	5
2.5.HET DEFINITIEVE RUP EN INWERKINGTREDING	5
3.HET PLANTEAM.....	6
4.BETROKKEN ACTOREN	7
4.1.ADVIESINSTANTIES	7
4.2.STAKEHOLDERS.....	7
4.3.BURGERS EN BELANGENVERENIGINGEN	7
5.WIJZE VAN PARTICIPATIE EN INFORMATIEVERSTREKKING	8
5.1.INFORMATIEVE KANALEN	8
5.2.ORGANISATIE VAN DE RAADPLEGING EN INSPRAAK	8
A.INFORMATIEVE KANALEN.....	8
B.ORGANISATIE VAN DE RAADPLEGING EN INSPRAAK	8
C.OVERLEG MET DE GECORO	8
D.HOE REAGEREN EN CONTACTGEGEVENS	8

1. SAMENVATTING

Deze procesnota begeleidt de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Begijnhof Borgloon'. Het doel van deze nota is om het volledige planningsproces transparant te documenteren; van de eerste planopties in de startnota tot de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

Het RUP vindt zijn oorsprong in het masterplan voor de Begijnhofsite, geselecteerd via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. Om dit kwalitatieve ontwerp voor 57 sociale woningen en een publiek park juridisch mogelijk te maken, wordt de huidige bestemmingszone voor zorgcampus herzien.

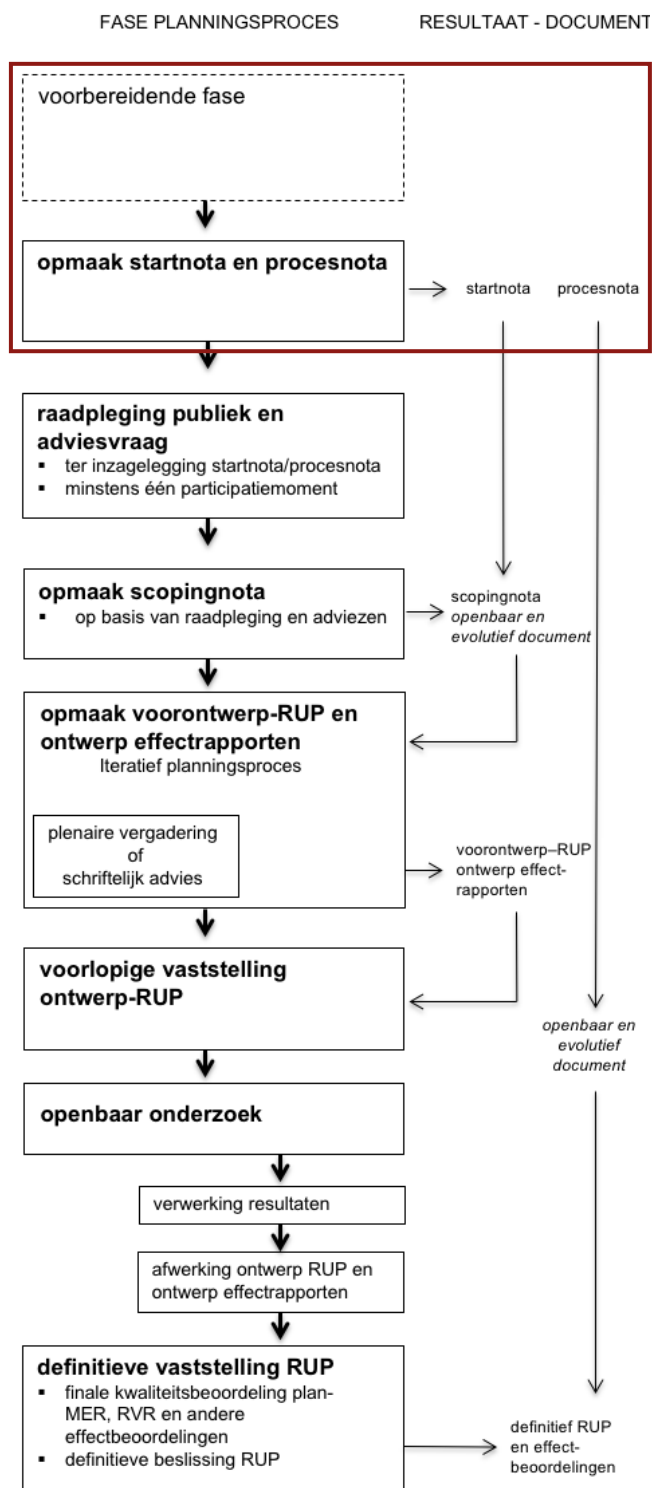
In deze procesnota wordt vastgelegd hoe de besluitvorming verloopt en wie de betrokken actoren zijn. Het planteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de Stad Tongeren-Borgloon, Wonen in Limburg en de externe deskundigen, stuurt het proces aan. Gedurende het traject worden diverse adviesinstanties (zoals het Departement Omgeving, de provincie Limburg en de GECORO) geraadpleegd.

In de procedure krijgt ook elke burger de kans om input te leveren of opmerkingen te formuleren. Deze nota fungeert daarbij als een evolutief logboek; na elke fase wordt het geactualiseerd met een verslag van de doorlopen stappen en het gepleegde overleg. Hiermee waarborgt de Stad Borgloon een zorgvuldige en gedragen totstandkoming van het nieuwe woonproject op de Begijnhofsite.

De verschillende stappen in het planningsproces worden in hoofdstuk 2 beschreven.

De reeds doorlopen stappen zijn:

– startnota.



2. HET PLAN- EN BESLUITVORMINGSPROCES OP HOOFDLIJNEN

De opmaak van dit RUP volgt een geïntegreerd planningsproces waarbij ontwerpend onderzoek en de beoordeling van milieueffecten hand in hand gaan. Dit traject verloopt volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Gedurende het proces worden gespecialiseerde instanties om advies gevraagd en krijgt het publiek op verschillende momenten de kans op inspraak en participatie. Het traject is opgebouwd uit vijf opeenvolgende fasen:

2.1. DE STARTNOTA

De startnota vormt de officiële aanzet van het planningsproces. Dit document beschrijft de context, de doelstellingen, de geografische afbakening en de reikwijdte van het plan. Tevens bevat het een beschrijving van de milieueffecten.

Hoewel de startnota nog geen concreet ontwerp bevat, zet het de krachtlijnen uit (zoals de beoogde herbestemming en dichtheid) en beschrijft het de alternatieven die de initiatiefnemer heeft overwogen. De startnota wordt gedurende 60 dagen voorgelegd aan het publiek en de adviesinstanties. Dit vroege participatiemoment dient om kennis en input te vergaren nog vóór cruciale beslissingen worden genomen. Van deze raadpleging wordt een publiek verslag gemaakt.

2.2. DE SCOPINGNOTA

De scopingnota bouwt voort op de startnota en vormt een essentieel scharnierpunt in de procedure. In deze fase worden alle adviezen en inspraakreacties uit de publieke raadpleging verwerkt en gemotiveerd beantwoord door het planteam.

De scopingnota legt definitief vast welke ruimtelijke aspecten en effectbeoordelingen (zoals een plan-MER-screening of een RVR-toets) uitgevoerd moeten worden en volgens welke methode. Indien uit de screening blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, wordt in deze nota de onderbouwing opgenomen waarom een plan-MER niet noodzakelijk is. De scopingnota is een evolutief document dat gedurende het onderzoek kan worden bijgesteld en pas definitief wordt bij de voorlopige vaststelling van het RUP.

2.3. HET VOORONTWERP-RUP

In de fase van het voorontwerp worden de gekozen planopties concreet vertaald naar een grafisch plan op perceelniveau en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer.

De scopingnota groeit in deze fase door naar een volledige toelichtingsnota, waarin de verantwoording

van de gemaakte keuzes en de resultaten van de effectonderzoeken worden opgenomen. Het voorontwerp wordt voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) en de Vlaamse en provinciale adviesinstanties. Er wordt een plenaire vergadering georganiseerd om de standpunten van alle overheden op elkaar af te stemmen.

2.4. HET ONTWERP-RUP (VOORLOPIGE VASTSTELLING)

Na verwerking van de adviezen op het voorontwerp, stelt de gemeenteraad het ontwerp-RUP voorlopig vast.

Het voorlopig vastgestelde plan wordt onderworpen aan een wettelijk openbaar onderzoek van 60 dagen. Tijdens deze periode kan iedereen schriftelijke opmerkingen of bezwaren formuleren. Na afloop bundelt de GECORO alle reacties en brengt zij een geïntegreerd advies uit aan de gemeenteraad.

2.5. HET DEFINITIEVE RUP EN INWERKINGTREDING

Op basis van het advies van de GECORO en de resultaten van het openbaar onderzoek kan het planteam nog finale aanpassingen aanbrengen aan het dossier. Vervolgens wordt het RUP door de gemeenteraad definitief vastgesteld.

Na deze vaststelling volgt een wettelijke toezichtstermijn van 30 dagen, waarbinnen de hogere overheden (de Deputatie en de Vlaamse Regering) de mogelijkheid hebben om het besluit te schorsen of te vernietigen. Indien er geen schorsing plaatsvindt, wordt de vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP treedt officieel in werking 14 dagen na deze bekendmaking. Vanaf die datum hebben het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht. Dit betekent dat zij de onherroepelijke juridische basis vormen voor de verlening van omgevingsvergunningen binnen het plangebied, waarmee de weg definitief vrij is voor de realisatie van het project Begijnhof.

3. HET PLANTEAM

Het RUP wordt voorbereid door een planteam. Dit team voert het planningsproces aan, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking van zowel de juridische als de ruimtelijke output.

Het planteam is als volgt samengesteld:

INSTANTIE	FUNCTIE	NAAM
Stad Tongeren-Borgloon	Schepen van Ruimtelijke Ordening	Johnny Vrancken
Cluster Ruimte, Cel Ruimtelijke Ordening Tongeren-Borgloon	Vertegenwoordiging cel Ruimtelijke Ordening Stad Tongeren-Borgloon	Jo Schoefs Rebecca Duysens
Wonen in Limburg (Wil)	Vertegenwoordiging bouwheer en eigenaar	Marnik Croux
Studio Thomas Willemse	Stedenbouwkundige & Ruimtelijke planner - ontwerpteam landschapsonwerp & RUP	Thomas Willemse
uma architecten	Architect - ontwerpteam architectuur	Piet Noben
Peter Peeters	Ruimtelijke planner en adviseur - ontwerpteam m.e.r.-screening	Peter Peeters

Het planteam kan op ad-hocbasis worden aangevuld met andere actoren of deskundigen (zoals MER-deskundigen of mobiliteitsadviseurs) in functie van de specifieke behoeften van het planningsproces.

4. BETROKKEN ACTOREN

4.1. ADVIESINSTANTIES

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten leggen vast welke instanties om advies moeten worden gevraagd. Voor dit RUP worden onder meer de volgende instanties geraadpleegd over de startnota en het voorontwerp:

- GECORO: altijd decretaal verplicht voor gemeentelijke RUP's.
- Departement Omgeving: altijd verplicht (Vlaamse overheid).
- Deputatie Provincie Limburg: altijd verplicht (Provinciaal toezicht).
- Agentschap Wonen Vlaanderen: vanwege de specifieke ontwikkeling van sociale woningbouw (> 1 ha)
- Vlaamse Landmaatschappij
- OVAM
- Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer
- Vlaams Energieagentschap

4.2. STAKEHOLDERS

In functie van een kwaliteitsvol en haalbaar plan worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken die een directe link hebben met het planproces of de latere realisatie van het project:

Stakeholders op niveau van het planproces van het RUP:

- Huidige bewoners van de site: bewoners van de bestaande sociale woningen die betrokken worden bij het traject van de vervangbouw.
- Buurtbewoners

Stakeholders op niveau van de vergunningsaanvraag:

- De Vlaams Bouwmeester: gezien de methodiek van de Open Oproep en de kwaliteitsbewaking van het masterplan.
- Fluvius: advies over de noodzakelijke nutsvoorzieningen en infrastructuur.
- De Watergroep: Advies over de drinkwatervoorziening en de waterinfrastructuur.
- Proximus: Advies over de telecominfrastructuur (vaste lijn, internet en digitale tv).
- Wyre: Advies over de telecominfrastructuur van het kabel- en glasvezelnetwerk (voorheen Telenet/Fluvius-netwerk).

4.3. BURGERS EN BELANGENVERENIGINGEN

Burgers en belangenverenigingen worden op de twee decretaal vastgelegde momenten formeel betrokken:

- De publieke raadpleging over de startnota (focus op input en alternatieven).
- Het openbaar onderzoek over het ontwerp-RUP (focus op formele bezwaren en opmerkingen).

Buiten deze formele momenten kunnen burgers het proces volgen via de gemeentelijke informatiekanalen. Sectorale belangen (zoals milieu, economie of landbouw) zijn bovendien vertegenwoordigd in de GECORO, die een integraal advies uitbrengt over het plan.

5. WIJZE VAN PARTICIPATIE EN INFORMATIEVERSTREKKING

5.1. INFORMATIEVE KANALEN

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van de gemeente: www.tongeren-borgloon.be.

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP kan men terecht bij: stedenbouw@tongerenborgloon.be.

5.2. ORGANISATIE VAN DE RAADPLEGING EN INSpraak

Om een draagvlak te creëren voor de herontwikkeling van de Begijnhofsite, zet de Stad Borgloon in op een transparante communicatiestrategie.

a. Informatieve kanalen

Gedurende het volledige planningsproces wordt de bevolking op de hoogte gehouden via de volgende kanalen:

- Gemeentelijke website: Op deze website zijn alle vigerende documenten (startnota, scopingnota, procesnota) digitaal raadpleegbaar.
- Gemeentelijk infoblad (facultatief): Aankondigingen van belangrijke mijlpalen en publieke momenten.
- Aanplakking: Officiële bekendmakingen via aanplakking aan de administratieve centra van Tongeren en Borgloon.
- Belgisch Staatsblad: Publicatie van de decretaal verplichte kennisgevingen overeenkomstig de decretale termijnen voor kennisgeving.

b. Organisatie van de raadpleging en inspraak

In het kader van de opmaak van het RUP worden minimaal de volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien voor het brede publiek en de adviesinstanties:

A. Publieke raadpleging over de Startnota

Tijdens deze fase worden de eerste planopties en de voorgestelde onderzoeksmethodiek (waaronder de plan-MER-screening) voorgelegd.

- Periode: De raadpleging duurt 60 dagen en zal gehouden worden van 16 oktober t.e.m. 14 december 2026.
- Participatiemoment: Er wordt een publiek info- en participatiemoment georganiseerd waarbij het planteam en de ontwerpers de visie toelichten en vragen beantwoorden.
- Wijze van reageren: Opmerkingen en suggesties kunnen tijdens deze periode schriftelijk worden ingediend via e-mail, per post aan het College van Burgemeester en Schepenen, of tegen ontvangstbewijs aan de balie van AC Praetorium, Maastrichterstraat 10, 3700 Tongeren-Borgloon.
- Timing & Locatie: Het info- en participatiemoment wordt gehouden op 10 november 2026 van 19u. tot 21u. in de cafetaria van het Woonzorgcentrum Bloesemhof, Graethempoort 3, 3840 Tongeren-Borgloon.

Alle inspraakreacties, adviezen en het verslag van het participatiemoment worden gebundeld. Het planteam verwerkt deze input in de scopingnota. In deze nota wordt gemotiveerd aangegeven hoe met de suggesties en opmerkingen wordt omgegaan bij de verdere uitwerking van het plan.

B. Openbaar onderzoek over het Ontwerp-RUP

Zodra de gemeenteraad het ontwerp-RUP voorlopig heeft vastgesteld, start het formele openbaar onderzoek:

- Periode: Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen.
- Informatiemoment (facultatief): Tijdens het openbaar onderzoek kan een publiek informatiemoment georganiseerd worden om het gedetailleerde ontwerp, de voorschriften en de resultaten van de effectonderzoeken toe te lichten.
- Wijze van reageren: Gedurende deze periode kunnen officiële bezwaren en opmerkingen worden ingediend bij de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).
- Timing & Locatie: Nader te bepalen (najaar 2027).

c. Overleg met de GECORO

De GECORO wordt als onafhankelijk adviesorgaan nauw betrokken bij het proces. Er zijn minimaal drie formele tussenkomsten voorzien:

- Toelichting in functie van de adviesvraag over de startnota.
- Toelichting in functie van de adviesvraag over het voorontwerp-RUP.
- Begeleiding bij de coördinatie van adviezen en bezwaren na het openbaar onderzoek.

Na het openbaar onderzoek bundelt en coördineert de GECORO alle binnengekomen reacties. De commissie brengt vervolgens binnen de decretale termijn van 90 dagen een geïntegreerd advies uit aan de gemeenteraad als basis voor de definitieve vaststelling.

d. Hoe reageren en contactgegevens

Tijdens de periodes van publieke raadpleging (Startnota) en het openbaar onderzoek (Ontwerp-RUP) kunnen opmerkingen, suggesties of bezwaren op de volgende wijzen worden ingediend:

- Per e-mail: Door een bericht te sturen naar het centrale e-mailadres: stedenbouw@tongerenborgloon.be. Vermeld in het onderwerp steeds: "RUP Begijnhof Borgloon".
- Per post: Via een aangetekende zending of een gewone brief gericht aan:
Het College van Burgemeester en Schepenen
Maastrichterstraat 10, 3700 Tongeren-Borgloon.
- Persoonlijke afgifte: Tegen ontvangstbewijs aan de balie van de Dienst Ruimtelijke Ordening in het stadhuis met vermelding: "RUP Begijnhof Borgloon".

Heeft u vragen over de procedure of de inhoud van de documenten buiten de officiële inspraakmomenten? Dan kunt u contact opnemen met de dossierbeheerder van de Stad Tongeren-Borgloon:

- Dienst: Ruimtelijke Ordening
- Telefoon: 012 800 191

