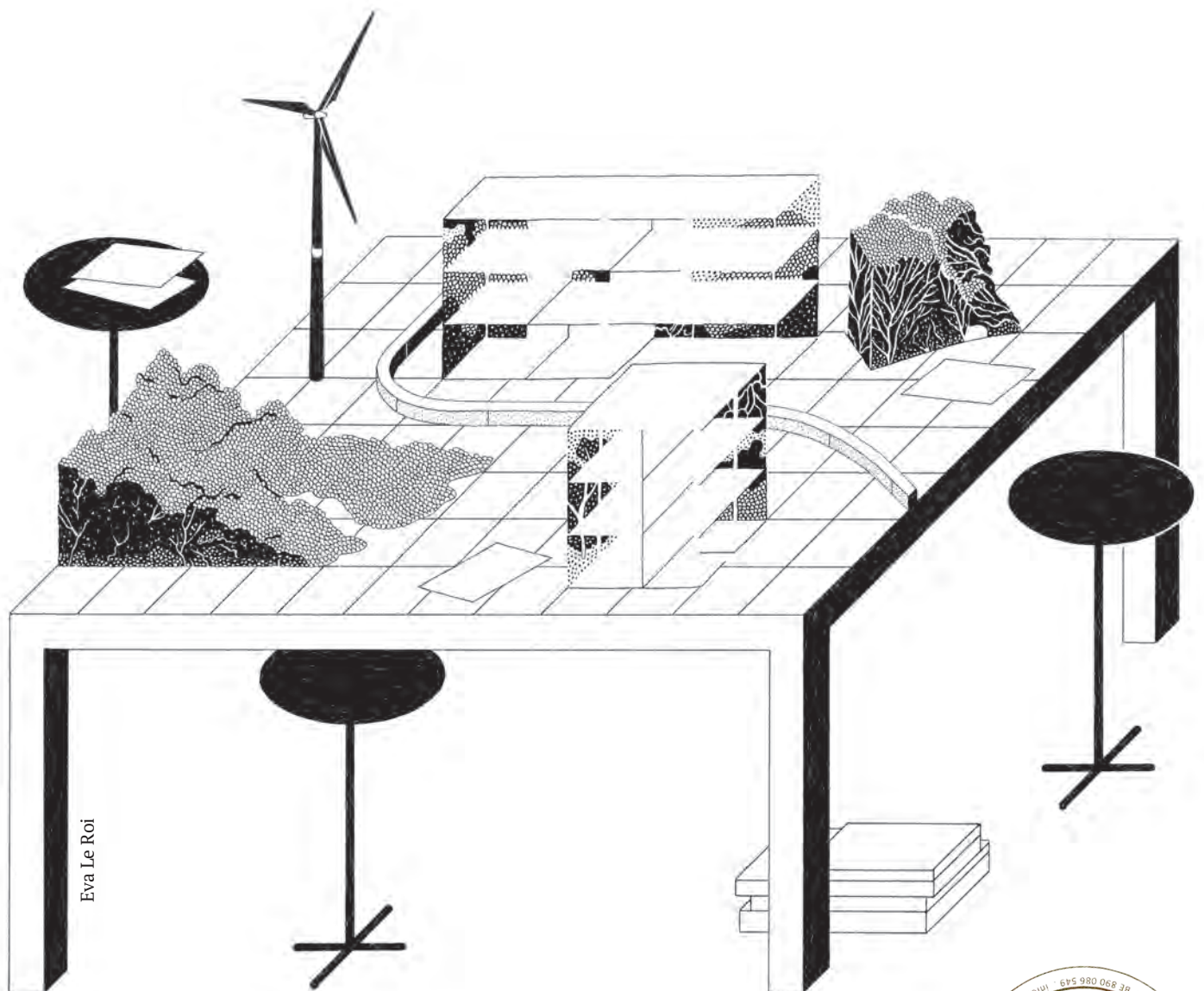


BWMSTR SCAN

SINT-TRUIDEN
EINDRAPPORT

25 MEI 2021

PTArchitecten



De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Erik Wieërs, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroeckx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

PTA

Tine Van Herck, zaakvoerder en projectleider
Eva Gutscoven, projectverantwoordelijke
www.ptarchitecten.be



TRAJECT

Patrick D'haese, mobiliteit
Celine de Bock, mobiliteit
www.traject.be



M TECH

Michiel Boodts, publiek ondernemersschap
Liselotte Van Gils, energie en klimaat
Elise Lippens, medewerker
www.m-tech.be



met bijzondere dank aan Eveline Vinck (ARAF), Chris Lombaert (ARAF) en Jonas Knapen (a2o-architecten).

Structuren en kansenkaarten bebouwde en open ruimte

www.tractebel-engie.com



Vlaanderen
verbeelding werkt

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

DEPARTEMENT
OMGEVING



**VERENIGING
VLAAMSE
PROVINCIES**



**VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ**

01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	14
1.2	Kencijfers	16
1.3	Ruimtelijke beschrijving	18

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	
2.1	Bebouwde ruimte	24
2.2	Mobiliteit	32
2.3	Open ruimte	34
2.4	Energie I klimaat	40
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	42

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	
3.1	Zet in op een kindvriendelijke stad en realiseer in de 20ste eeuwse donut de bevolkingsgroei	46
3.2	Ondersteun een complementair netwerk compacte karaktervolle kerkdorpen	48
3.3	Ambieer naast modal ook mental shift met elektrische fiets als gamechanger	50
3.4	Versterk klimaatbestendig Haspengouw	52
3.5	Ontwar de erfgoedknoop stapsgewijs en valoriseer het toeristisch potentieel	54

04.

TRANSITIEAGENDA

4.1	Quick wins	59
4.2	Strategische projecten	62
4.3	Programma's	78
4.4	Publieke slagkracht	96
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	100

05.

BIJLAGEN

5.1	Tabel woonpotentieel	104
5.2	Analysekaarten	106
5.3	Kaarten: droogtegevoeligheid en hittestress	114
5.4	Nightingale rose diagram en gemeentefiche - cijfers	115
5.5	Methodologische nota	116
5.9	Bibliografie en cartografie	118





LEESWIJZER

Dit rapport is opgebouwd uit 4 hoofdstukken die samen de urgenties en potenties van ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken schetsen en een aanzet tot ambitieuze transitie meegeven. Waar een wil is, is een weg.

01. VERKENNING

Dit hoofdstuk geeft een eerste inkijk en een korte situering van de gemeente. Het bevat data en een ranking t.o.v. de 308 Vlaamse gemeentes.

02. DIAGNOSE

De diagnose behandelt 5 thema's met betrekking tot ruimtelijke & duurzaamheidsvraagstukken. De analyse streeft geen volledigheid na, maar tracht per thema de vinger op de wonde te leggen. Wat loopt er goed, wat minder, welke symptomen zijn er en waardoor worden deze veroorzaakt?

03. AMBITIE

Volgend uit de diagnose, worden verschillende ambities naar voren geschoven die een antwoord trachten te formuleren op de meest urgente ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken waarmee de gemeente vandaag kampt.

04. TRANSITIEAGENDA

De transitieagenda biedt concrete handvaten om de vooropgestelde ambities ruimtelijk te vertalen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen quick wins (relatief makkelijk te implementeren), strategische projecten (locatiegebonden cases, hetzij urgent, hetzij met een hoog potentieel), programma's (uit te rollen over het volledige grondgebied) en tenslotte adviezen aan hogere overheden.

TOOLS

Volgende methodes werden toegepast voor het uitdiepen en onderzoeken van de diagnose, ambities en transitieagenda:

1. Zelfscan

Het studieteam ontwikkelde een zelfscan. Deze tool laat toe om op zeer snelle wijze info te vergaren van de gemeente in kwestie. De geformuleerde vragen geven de invuller dan weer een inzicht in de onderzoeksvragen van de scan.

2. Workshops

Tijdens drie intensieve workshops met zowel internen (ambtenaren, bestuur) als adviesraden (Gecoro, Milieuraad, Commissies,...) worden de diagnose gevoed, de eerste resultaten van de scan teruggekoppeld en de ambities en transitieagenda verder uitgediept.

3. Veldwerk & desktop research

Door een combinatie van veldwerk en desktop research (o.b.v. Gis-data, bestaande studies, ...) worden door de verschillende teamleden de potenties en urgenties in kaart gebracht.

WOORD VOORAF

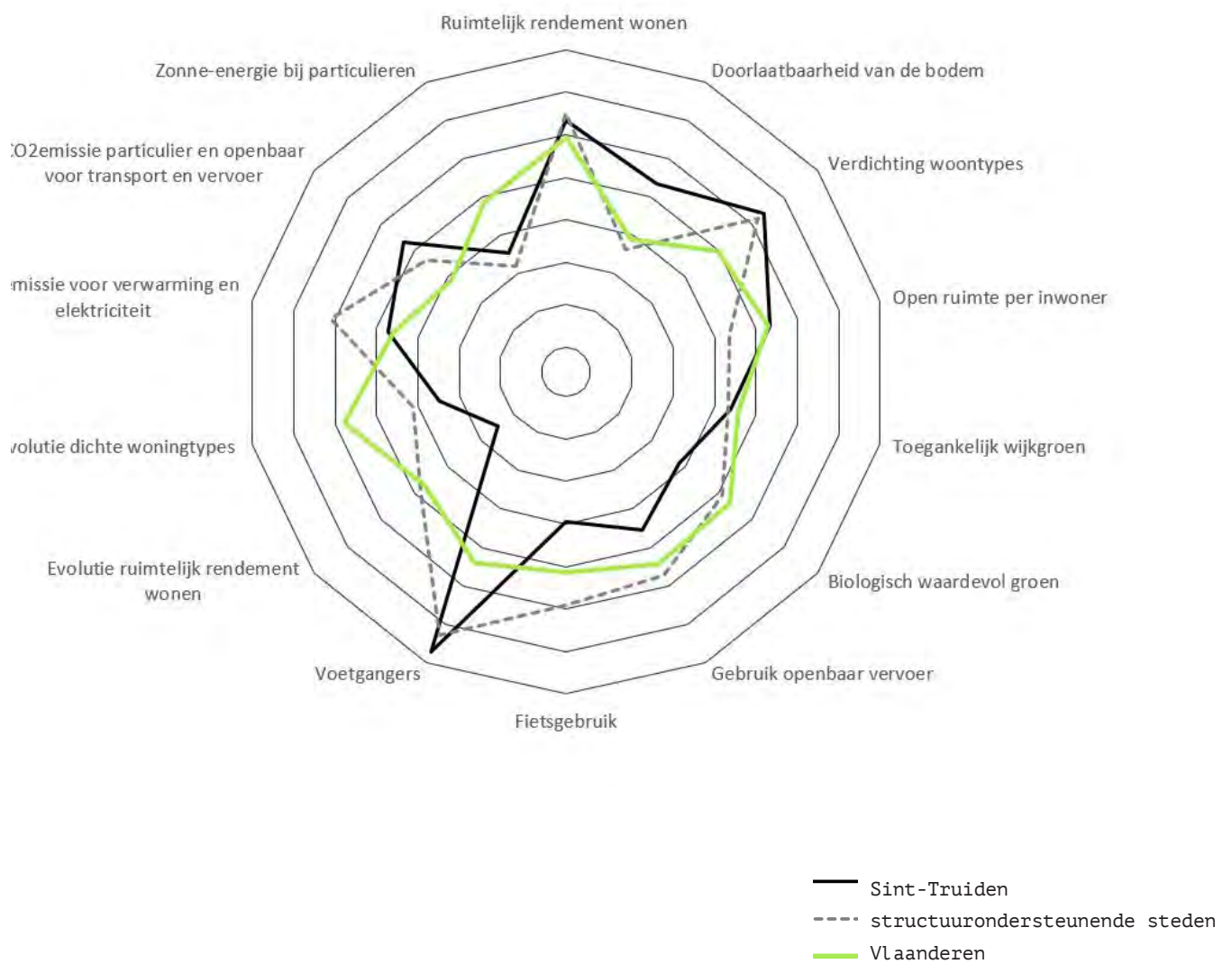
Deze studie kwam tot stand in opdracht van het stadsbestuur van Sint-Truiden in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kosteneficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Methodologische nota zie bijlage 5.7

GEMEENTE

Sint-Truiden

SITUERING

De gemeente ligt op de rand van de provincie Limburg en grenst aan de provincie Vlaams-Brabant.

OPPERVLAKTE

De gemeente is de grootste van de provincie Limburg met een oppervlakte van 10.690 ha.

INWONERS

In 2020 telt Sint-Truiden circa 41.048 inwoners oftewel 17.889 huishoudens.

TEWERKSTELLING

Sint-Truiden heeft een gemiddelde werkloosheidsgraad (7,1%). Ook de werkzaamheidsgraad is gelijkaardig aan die van het Vlaams gemiddelde (67,3%).





“ Tussen 2005 en 2015, is het ruimtebeslag in Sint Truiden fors gestegen, waarbij per dag 466 m² open ruimte verloren ging. Dit zijn maar liefst 26 voetbalvelden per jaar”

(Mollen, 2018)





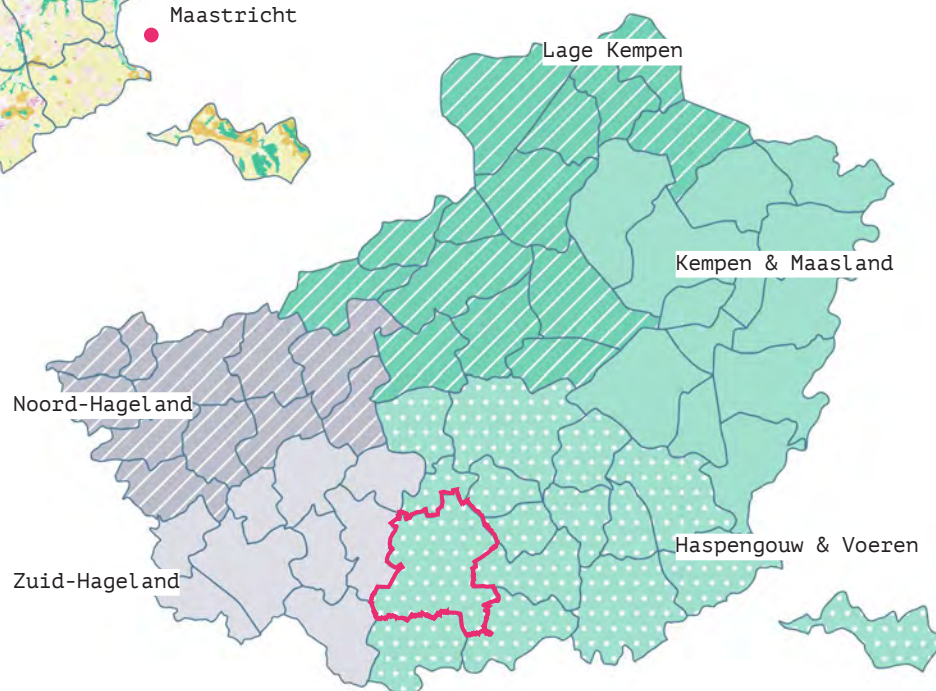
GEDEPUTEERDE INGE MOORS (CD&V) WIL RUIMTEPLAN VLAANDEREN
COUNTEREN MET STUDIE VAN PROVINCIE LIMBURG

‘Betonstop zal 166 kernen in Limburg doen doodbloeden’

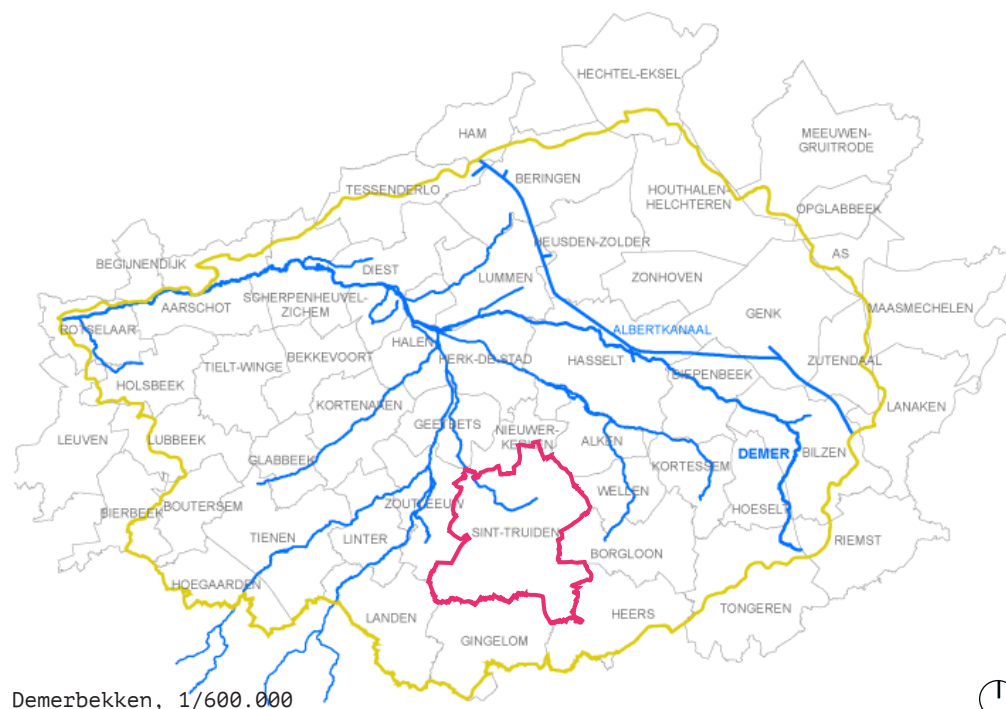
Liefst 258.000 Limburgers wonen in kernen waar er straks, door de betonstop, geen ontwikkelingskansen meer zijn. Dat zegt gedeputeerde van Ruimtelijke Ordening Inge Moors (CD&V) op basis van een studie die de provincie liet uitvoeren.



Limburg, 1/750.000



Regionale landschappen in het Demerbekken, 1/750.000



Demerbekken, 1/600.000



1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

“Wij zijn eigenlijk de hoofdstad van Zuid-Limburg.”

(deelnemer intakeworkshop)

Grootste gemeente van Limburg

Sint-Truiden maakt deel uit van de euroregio Maas-Rijn (EMR). Ze ligt op de rand van de provincie Limburg en grenst aan Vlaams Brabant. De naburige gemeentes zijn Landen, Zoutleeuw, Nieuwekerken, Alken, Wellen, Borgloon, Heers, Geetbets en Gingelom. Ze is met 10.690 ha de grootste gemeente van de provincie Limburg.

Sint-Truiden behoort tot het werkingsgebied van intercommunales Cipal en Limburg.net (afval). De stad behoort tot het regionaal landschap Haspengouw en Voeren. Hiermee gaat ze voor de komende zes jaar een nauwe samenwerking aan rond landschapsbeheer, biodiversiteit, natuurrecreatie en waterbeheer.

In het Demerbekken, op de overgang tussen Vochtig en Droog Haspengouw

De gemeente bevindt zich op de overgang tussen Vochtig Haspengouw (kleiige ondergrond) en Droog Haspengouw (meer drainerende ondergrond). De topografie van Haspengouw is golvend. Het landschap van vochtig Haspengouw is eerder gesloten (bomenrijen en boomgaarden), heeft een hoge watertafel waardoor makkelijk erosieproblemen ontstaan. Droog Haspengouw heeft een meer open karakter en een lage watertafel.

reistijd (min.)

Groenmarkt, Sint-Truiden naar het centrum van...

	auto	bus /trein
Hasselt	20 - 35	37 - 52
Luik	35 - 50	85 - 93
Leuven	45 - 60	56 - 59

aantal inwoners

Sint-Truiden	41.048
Hasselt	78.619
Leuven	102.000
Tienen	35.287

Goed bereikbaar

Sint-Truiden ligt in het midden van de autosnelwegen Brussel-Aken (E40), Antwerpen-Hasselt-Luik (E313) en Brussel-Luik (E40). De verbinding hiermee gebeurt door de gewestwegen naar Tienen en Luik (N3) en de expresweg naar Hasselt (N80). Sint-Truiden is ook een stop op de hoofdspoorlijn van Limburg (Brussel-Landen-Sint-Truiden-Hasselt-Genk).

Situering binnen Vlaanderen en vergelijking met de gemiddelde structuurondersteunende stad.

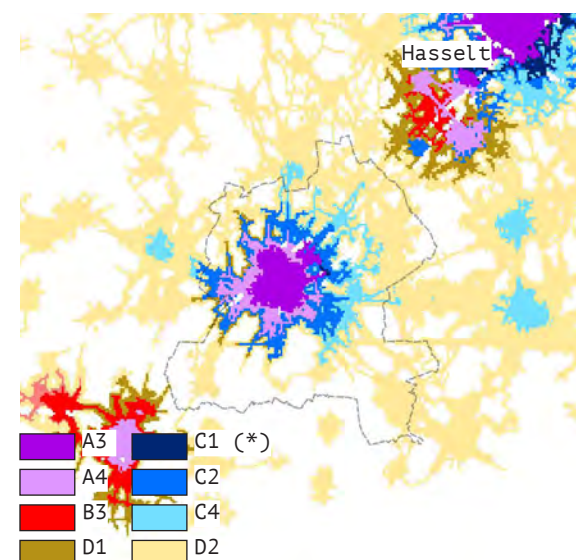
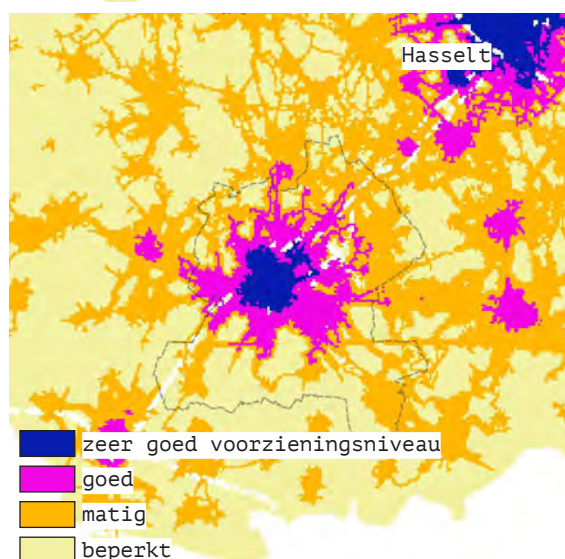
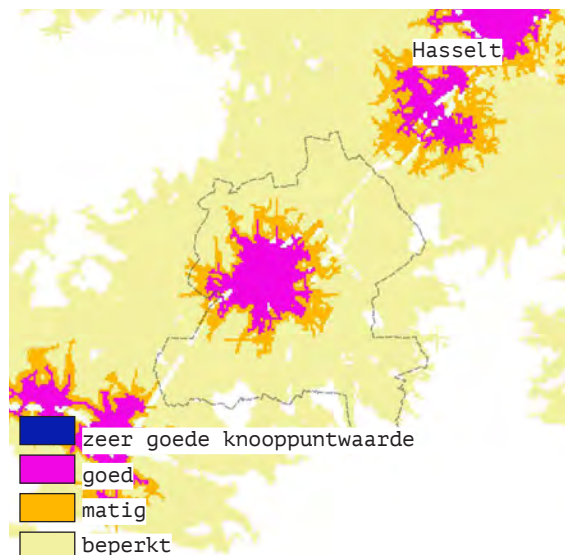
Sint-Truiden kan worden omschreven als ‘kleine stad met centrumfunctie en economische activiteit’ (Belfius-classificatie) of ‘structuurondersteunende stad’ (VRIND-classificatie). Een structuurondersteunende stad karakteriseert zich t.o.v. de rest van Vlaanderen door een hoog voetgangers – en fietsgebruik en een relatief lage hoeveelheid open ruimte per inwoner (zie spider, p. 8).

In Sint-Truiden ligt het fietsgebruik gevoelig lager, maar het voetgangersgebruik hoger dan de Vlaamse middenmoot. Daarnaast wordt er veel minder gebruik gemaakt van het openbaar vervoer dan gemiddeld in Vlaanderen.

Tenslotte is de Truienaar gemiddeld gezien slechter af op het gebied van de hoeveelheid biologisch waardevol groen. Een inwoner van de Truiense gemeente mag dan misschien niet veel waardevol groen hebben, over open ruimte beschikt hij of zij wel even veel als de gemiddelde Vlaming.

1.2 KENCIJFERS

1. Knooppuntwaarde © VITO
2. Voorzieningsniveau © VITO
3. Synthese © VITO



RUIMTEBESLAG

Het ruimtebeslag in Sint-Truiden bedraagt 28%. Het grondgebied kent dus een lager ruimtebeslag dan het Vlaamse gemiddelde (33%) (Mollen, 2018). De stad maakte een grote inhaalbeweging tussen 2005 en 2015, waarbij er maar liefst 466 m²/dag aan open ruimte verloren ging (zo'n 26 voetbalvelden per jaar (1)). Indien deze trend zich verder zette tussen 2015 en 2020, zorgt dit voor een actueel ruimtebeslag van 29%. Volgens het rapport van Mollen (2018) is de beschikbare bouwgrond zo'n 570 ha.

Met een verharding van 13% sluit de gemeente wel grotendeels aan bij het Vlaams gemiddelde (14%).

KNOOPPUNTWAARDE

De knooppuntwaarde is goed in het stadscentrum van Sint-Truiden. Het voorzieningenniveau is er zelfs zeer goed. Deze combinatie zorgt ervoor dat Sint-Truiden een mooie stad is om in te leven en te wonen.

De leefbaarheid van de vele kerkdorpen errond vormt een grotere uitdaging. Ze worden minder frequent bediend door het openbaar vervoer en het voorzieningenniveau is er veel lager. Bovendien zal dit in de toekomst hoogstwaarschijnlijk verder afnemen.

WONEN

68,3% van de bebouwde oppervlakte heeft een woonfunctie. Het wonen in Sint-Truiden gebeurt (nog) niet heel dicht bij elkaar. Het merendeel van de woningen bestaan namelijk uit eengezinswoningen (71,2%). Van die eengezinswoningen was in 2017 meer dan 73 % een open of halfopen bebouwing.

In 2019 bestond 23,5% van het woonareaal uit appartementen (Statistiek Vlaanderen, 2019). Dit is iets lager dan het Vlaams gemiddelde (26,4%). Omdat een gemiddeld gezin uit 2,3 personen bestaat, kan men hier spreken van een tekort.

(*) De paarse kleuren wijzen op goede knooppuntwaarde én voorzieningenniveau. Blauw op een matige knooppuntwaarde en een goed tot zeer goed voorzieningenniveau. Zie VITO (2016).

BEVOLKING

T.o.v. het Vlaams gemiddelde is de Truiense bevolking iets ouder. Slechts 17,3% is van buitenlandse origine, wat minder is dan gemiddeld in Vlaanderen (22,3%).

Er wordt een beperkte aangroei van het aantal inwoners verwacht (Gemeentemonitor). Omdat de grootte van de huishoudens afneemt, ontstaat een nood aan kleinere woningen. Indien we de bevolkingsprognose van Statistiek Vlaanderen doortrekken naar 2050 dient Sint-Truiden 1.990 bijkomende woningen te voorzien in de volgende 30 jaar (zie tabel). Dit zijn ongeveer 66 woningen per jaar.

De ingeschatte taakstelling ligt volgens het ruimtelijk structuurplan op 140 bijkomende woningen per jaar oftewel 2.086 bijkomende woningen in totaal (voor de periode 2007 – 2022 !). Op dit moment legt de stad de taakstelling op 175 wo/jaar waarvan ze 75% in het kleinstedelijk gebied wenst op te vangen (131 wo/jaar) en 25% in (de dorpen en het buitengebied). Deze bouwsnelheid ligt een stuk hoger dan 66 wo/jaar (tussen 2019 – 2050). Ondanks dat de stad Sint-Truiden wegens zijn centrumfunctie relatief meer bevolking moet opvangen, kunnen hier toch kantekeningen bij geplaatst worden. Een omzichtig locatiebeleid van deze verdichting is essentieel om de bevolkingsgroei op te vangen, maar tegelijkertijd het stijgend ruimtebeslag een halt toe te roepen.

ECONOMIE

De gemiddelde Truienaar is iets minder welgesteld dan de gemiddelde Vlaming (€ 18.397 t.o.v. € 18.970). De werkloosheidsgraad is gelijk aan het gemiddelde in heel Vlaanderen (7,8%).

20,6% van het gemeentelijk areaal is bestemd voor een economische activiteit. De helft van het economisch areaal (48%) bestaan uit ambachts- en industriegebouwen, 25% uit gebouwen met handelsbestemming, 25% uit opslagruimten en 1% uit kantoorgebouwen (Statistiek Vlaanderen, 2018).

Daarnaast is een groot deel van de plaatselijke economie verweven met de landbouw (59,7% van het areaal). Sint-Truiden profileert zich als dé fruitgemeente van Vlaanderen.

ZORG EN WELZIJN

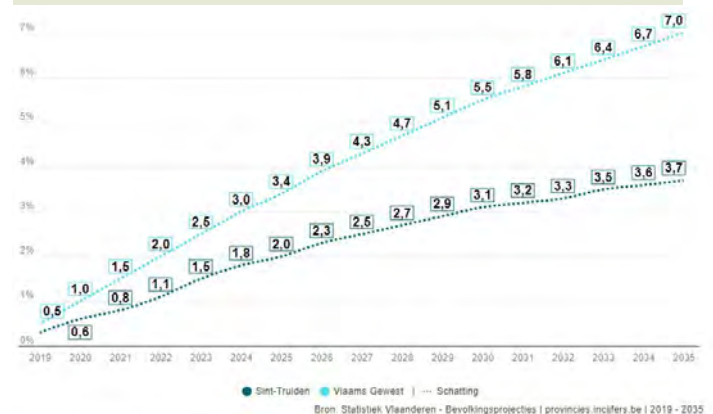
Sint-Truiden beschikt over een regionaal ziekenhuis, twee psychiatrische instellingen (ca. 400 bewoners) en een federaal asielcentrum (ca. 500 bewoners).

De gemeente heeft daarnaast ook een hoog aanbod sociale woningen (8,4% sociale woningen t.o.v. particuliere huishoudens is aanzienlijk hoger dan het Vlaams gemiddelde van 5,9%) en begeleid wonen en mag zich hierdoor als een 'zorgende en sociale' gemeente beschouwen.

VRIJE TIJD

De gemeente heeft heel wat culturele – en sportfaciliteiten. Over het culturele aanbod en het recreatieve aanbod is de Truienaar bovengemiddeld tevreden (respectievelijk 80% t.o.v. 72%, 78% t.o.v. 68%). De tevredenheid over de sportmogelijkheden komt overeen met het gemiddeld (78% t.o.v. 76%).

prognose	# inw.	#huishoudens (HH)
bevolking 2019	41.048	17.889 gem. HH = 2,29 p.
bevolking 2050 (2)	43.818	18.081 gem. HH = 2,2 p.
	+2.770	+1.990

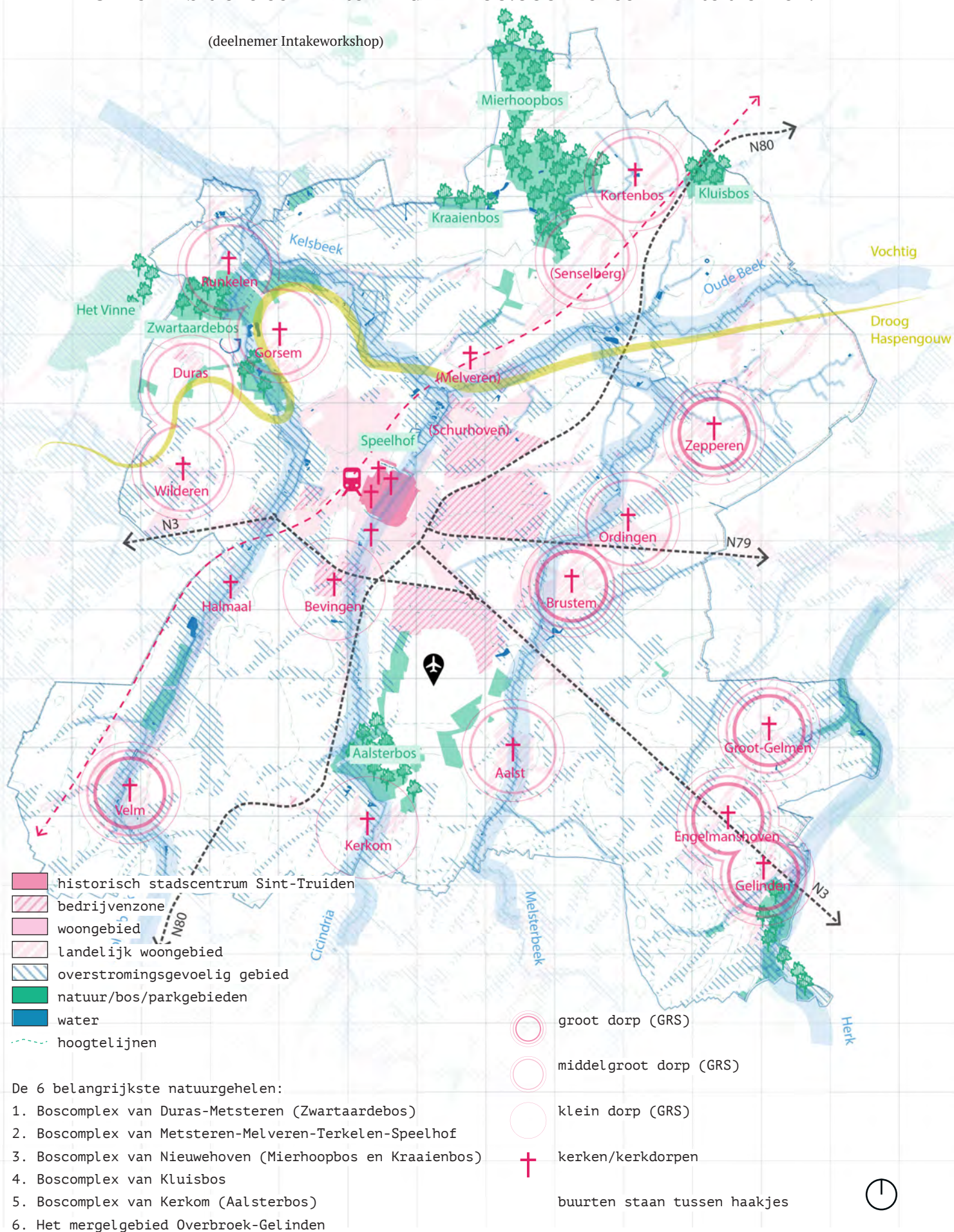


(1) een (minimaal) 'officieel' voetbalveld is 46 m bij 100 m.

(2) Verdere projectie (Business-as-usual) gebaseerd op de berekening van de bevolkingsgroei en de huishoudenprognoses (bron: Statistiek Vlaanderen) tussen 2018 en 2035 die respectievelijk 3,7% (oftewel 0,22% per jaar) en 6,1% (oftewel 0,36% per jaar) is.

“Onze ambitie is een hinterland van 100.000 mensen aan te trekken.”

(deelnemer Intakeworkshop)



1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

1 KERNSTAD + 3 INDUSTRIEGEBIEDEN + 18 KERKDORPEN

Tijdens de eerste fusiegolf van 1971 werden nieuwe gemeentes Duras, Brustem, Gelmen en Borlo ontwikkeld. De gemeente Sint-Truiden groeide slechts beperkt met de toevoeging van het gehucht Halmaal.

In 1977 werden de gemeentegrenzen opnieuw hertekend waardoor Kortenbos en Kerkom afscheurden van respectievelijk Kozen en Borlo en bij Sint-Truiden kwamen. Klein-Gelmen verdween uit de gemeente Gelmen en kwam bij de gemeente Heers terecht (zie schema).

De drie grootste dorpen - in 1971 zelfstandige gemeentes - bevinden zich voornamelijk in het zuidoosten met Zepperen, Brustem en Velm. Daarnaast beschouwt de gemeente het dorpengeheel 'Groot-Gelmen, Engelmanshoven en Gelinden' ook als hoofddorp. Tussen de hoofddorpen bevinden zich heel wat kleinere dorpen en gehuchten, waarvan enkelen ruimtelijk aan elkaar zijn gegroeid.

De drie grootste industriezones bevinden zich in het zuidoosten met Brustem, Schurhoven en Terbiest. Het bedrijventerrein van Brustem, op het voormalige militaire domein, is het meest recente industriegebied en werd in 2015 nog gevoelig uitgebreid.

EEN BELANGRIJK LANDBOUWGEBIED TUSSEN 6 BEEKVALLEIEN EN 6 GROTE NATUURGEHELEN

Reeds in de Romeinse tijd was het gebied geëerd omwille van de vruchtbare grond. Het hele gebied laat zich dan ook kenmerken door een productief landschap met boomgaarden en akkers.

De belangrijkste beken zijn de Molenbeek, de Cicindria, de Melsterbeek, de Herk/Fonteinbeek, de Oude Beek en de Kelsbeek. Deze groenblauwe aders rijen heel wat natuur aan elkaar. De belangrijkste 6 natuurgebieden hiervan bestaan uit vijf boscomplexen en een mergelgebied. Deze bosgebieden vinden zich voornamelijk in vochtig Haspengouw.



Kerkdorpen rond Sint-Truiden:

1. Zepperen	7. Wilderen	13. Kortenbos
2. Brustem	8. Duras	14. Senselberg
3. Velm	9. Ordingen	15. Kerkom
4. Gelinden	10. Aalst	16. Bevingen
5. Engelmanshoven	11. Runkelen	17. Halmaal
6. Gelmen	12. Gorsem	18. Mesteren

GEMEENTE SINT-TRUIDEN 1777-2020: EEN UITBREIDEND STADSCENTRUM

18de eeuw

Op de Ferrariskaart is het onderscheid tussen vochtig en droog Haspengouw zeer leesbaar. Het noorden is bebost en het zuiden is grotendeels ontgonnen, met uitzondering van de valleien (zie ook kaart p. 4).

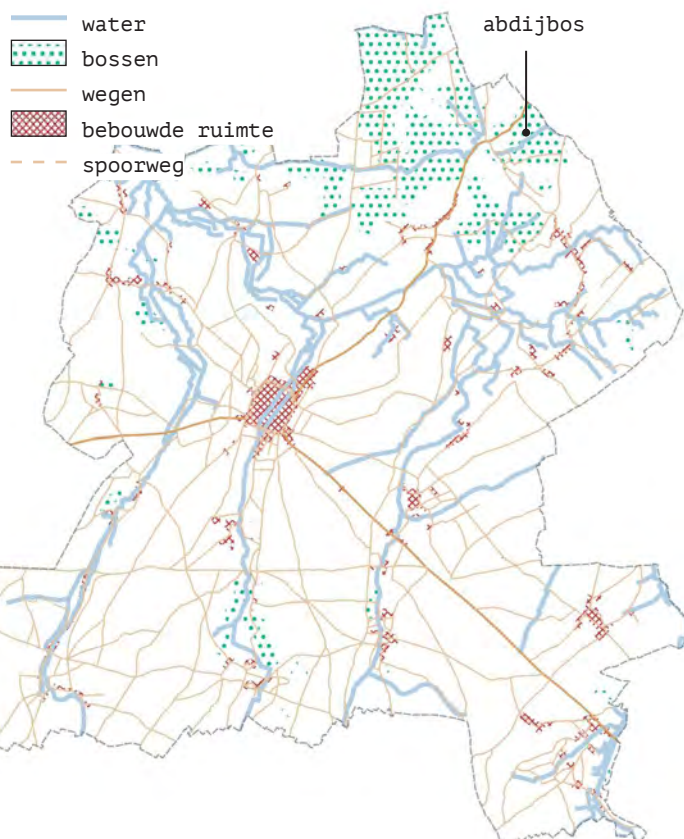
De stad Sint-Truiden ligt binnen zijn vesten. De kernen errond karakteriseren zich voornamelijk als straatdorpen. Soms bestaan ze slechts uit enkele woningen.

19de eeuw

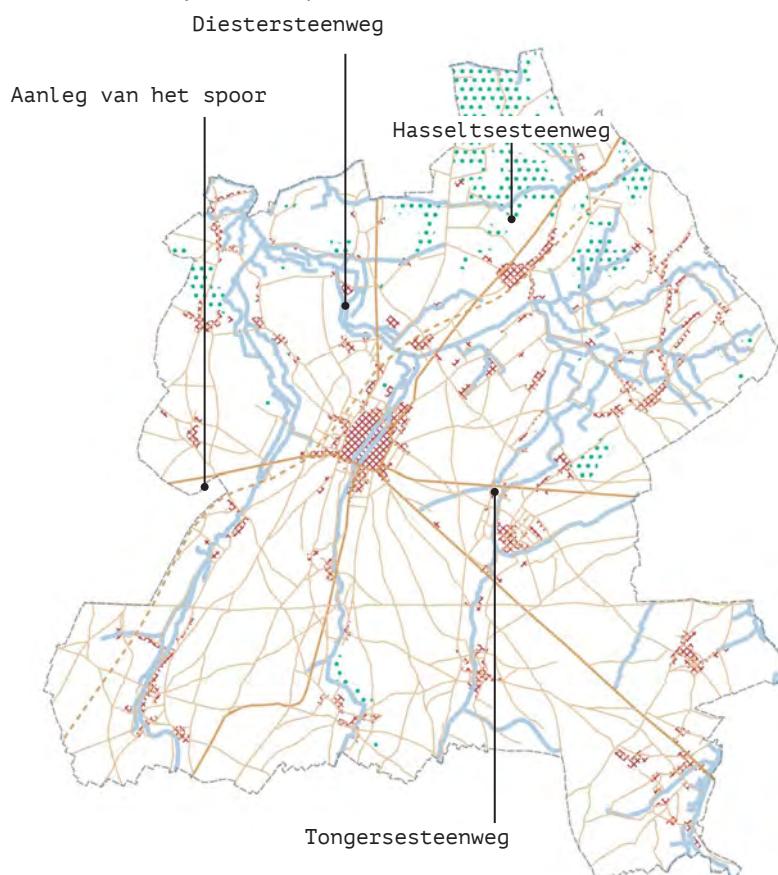
Het treinspoor werd in 1839 (Landen - Sint-Truiden) en in 1847 (Sint-Truiden - Hasselt) geopend. Andere markante nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- de bouw van de Diestersteenweg, Hasseltsesteenweg en Tongersesteenweg;
- de verdere vertakking van het wegennetwerk (vooral in droog Haspengouw);
- t.h.v. Senselberg neemt het bosbestand gering af.

Ferraris (1771-1778):



Vandermaelen (1846-1854):



20ste eeuw

In het begin van de 20ste eeuw waren er twee buurtspoorwegen in Sint-Truiden: tramlijn 498 tussen Sint-Truiden en Herk-de-Stad (noordzuidelijke richting) (1913-1948) en tramlijn 476 tussen Sint-Truiden, Oreya en Ans (randstad Luik) (1892-1965).

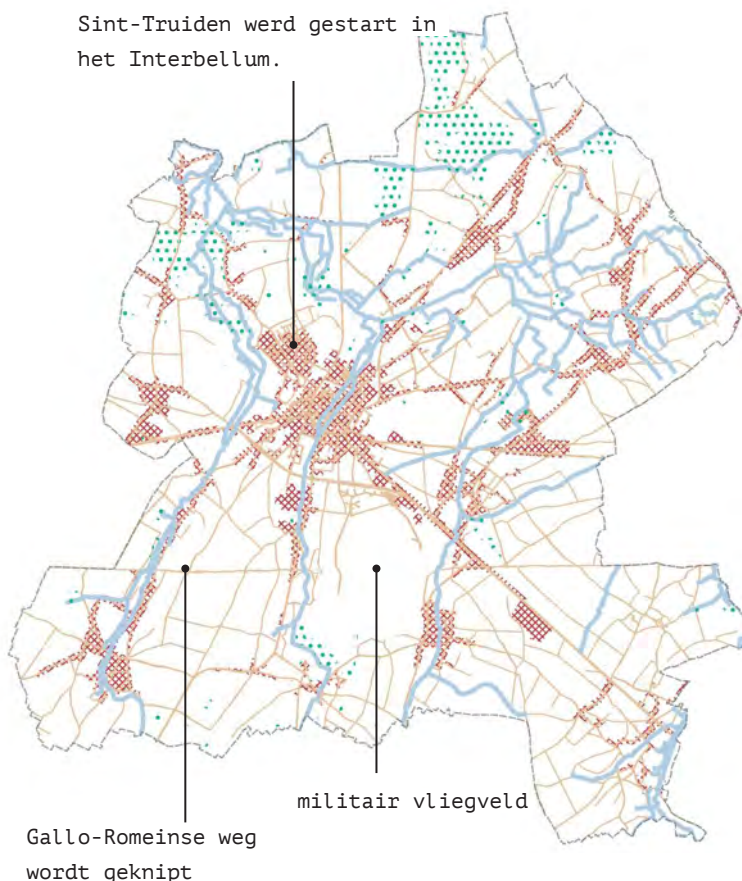
Het stadscentrum werd rond de eeuwwisseling voor het eerst gevoelig uitgebreid met de stationswijk, ten westen van de stad. Tussen de twee wereldoorlogen wordt gestart met de tuinwijk 'Nieuw-Sint-Truiden'.

Vanaf de jaren '50 werd de auto toegankelijk voor iedereen en wordt de buurtspoorweg overbodig.

Vanaf WOI werd het kasteeldomein Rochendaal gebruikt door het Duitse leger, waarna het vanaf 1936 uitgroeide tot een Belgische militaire vlieginfrastructuur. Deze versnipperd de Gallo-Romeinse heirbaan.

1971:

De bouw van de tuinwijk Nieuw-Sint-Truiden werd gestart in het Interbellum.



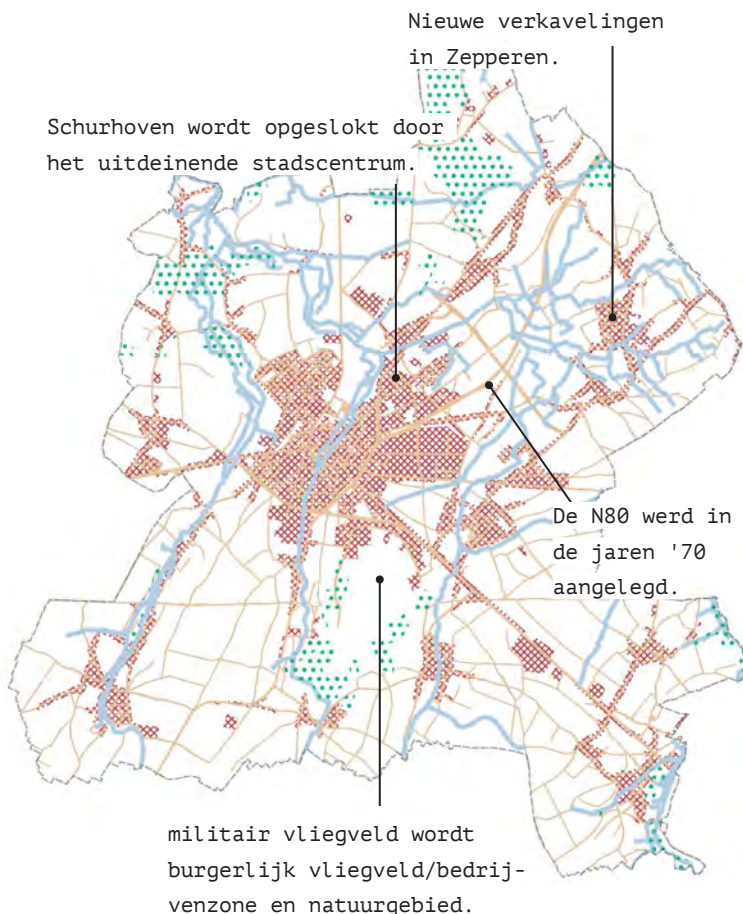
01. VERKENNING

Vandaag

Het grootste verschil tussen 1960 en de huidige situatie ligt in het gegroeide stadshart. Ze werd uitgebreid met verschillende verkavelingen (cf. uitbreiding Nieuw-Sint-Truiden, Guvelingen, Halmaalweg,...), slokte een kerkdorp op (cf. Schurhoven) en kreeg er in de jaren '90 heel wat bedrijventerreinen bij. Het centrum heeft zijn historisch karakter mooi weten te bewaren. Ze verloor echter haar connectie met het 'boerenland' of de boomgaarden door de verschillende bebouwingen.

De dorpen hebben nog veel van hun oorspronkelijke hoofdstructuren behouden. Enkel in Zepperen, en (in mindere mate) in Velm en Brustem werden binnen-gebieden ingenomen door verkavelingsfragmenten met een lage bouwdichtheid.

2020:



02.

DIAGNOSE



OVERZICHT

Sint-Truiden heeft een ruimtebeslag van 28 %, intussen waarschijnlijk 29 %, maar dat is onder het Vlaams gemiddelde en dus niet slecht voor een stad. De bouwsnelheid lijkt vooralsnog niet af te nemen: de linten en inbreidingsgebieden worden (of zijn al) ingevuld, en er staan verschillende woonprojecten op til. De gemeente heeft echter meer dan de helft van zijn woonuitbreidingsgebieden omgezet naar open ruimte en vervult hiermee een voorbeeldfunctie. Toch blijft de woondichtheid - behalve in het stadshart - te laag. Ook de bedrijvenszones kunnen efficiënter ingericht worden. In Sint-Truiden kan nog heel wat méér op de reeds ingenomen ruimte. Op die manier kan het bijkomend ruimtebeslag worden ingeperkt.

Sint-Truiden is de zesde monumentenstad van België en dat betekent een schat aan erfgoed, maar zorgt voor kopzorgen over onderbenutte en/of leegstaande gebouwen: de abdijsite, verschillende oude schoollocaties, het Cicindriacomplex,... Deze gebouwen herbestemmen draagt eveneens bij tot een beter en efficiënter omgaan met de reeds bebouwde ruimte.

Het provinciaal structuurplan selecteerde in Sint-Truiden geen hoofddorpen. In de dorpen is het voorzieningenapparaat laag. De publieke ruimte is vooral gericht op de auto en draagt niet bij aan de sociale cohesie binnen de dorpen. Hier verdichten is à priori niet wenselijk.

Alle gecombineerde plannen tonen wel een wil maar daarom nog geen weg. Sint-Truiden kan nog aangenamer en aantrekkelijker worden door de mobiliteit consequent te verduurzamen. Het grootste potentieel ligt erin de Truienaar aan het fietsen te krijgen. Maar de realiteit ontmoedigt hen: slechte fietsassen, te veel autoverkeer in het centrum en onveiligheidsgevoel overheersen bij de Truienaar.

Sint-truiden is een landbouwgemeente. Arbeidsintensieve fruitteelt speelt er de hoofdrol. Dit zorgt voor specifieke ruimtelijke uitdagingen: de huisvesting van meer dan 7.000 seizoensarbeiders, de noodzaak aan grote koelloosden voor de opslag van fruit, behoud van hoogstamboomgaarden,...

Hoewel de gemeente hier al verschillende jaren op inzet, blijven erosieproblemen de dorpen in Droog Haspengouw tarten. De waterproblematiek (droogte in de zomer, overstromingen in de winter) speelt en de opmaak van het hemelwaterplan is gestart. Andere dan ad-hoc maatregelen dringen zich op. Vaak is de keuze voor meer ruimte voor water en natuur een gedurft, maar het enige alternatief.

Sint-Truiden is een gemeente met ambitieuze beleidsplannen, waarbij de klimaatadaptatie zich richt op groen-blauwe structuren. De zon verzorgt hernieuwbare energieproductie, maar windenergie of warmtenetten zijn nog niet tot stand gekomen.

Sint-Truiden schuwt de planningsinstrumenten niet. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zouden slechts selectief moeten worden opgemaakt. Per actiegebied dient er gezocht te worden naar de meest geschikte instrumenten om de nodige rechtszekerheid te garanderen.

2.1 BEBOUWDE RUIMTE

“De grote historische (leegstaande) gebouwen bezorgen ons kopzorgen.”

(deelnemer, intake workshop)

SINT-TRUIDEN, HISTORISCHE HANDELSSTAD, ZESDE MONUMENTENSTAD VAN BELGIË HEEFT NOOD AAN INVENTIEVE OPLOSSINGEN VOOR DE TOEKOMST

Met het Belfort en het Sint-Agnesbegijnhof telt de gemeente twee werelderfgoedsites. Ze worden geflankeerd door heel wat andere stedelijke monumenten zoals de benedictijnenabdij Sint-Trudo, het Speelhof, het voormalig burgerhuis, het Minderbroederklooster,...

De geschiedenis van de historische handelsstad is nog steeds zichtbaar in de grotendeels bewaarde houten winkelpuien uit de tweede helft van de 19de eeuw – begin 20ste eeuw in de stationswijk. Net zoals in andere steden kampt Sint-Truiden met leegstand boven handelszaken (in het RUP binnenstad spreken ze van ca. 100 leegstaande bovenverdiepingen boven winkels).

Ondanks hun centrumlocatie vinden ook de (grote) historische panden soms moeilijk een gebruiker. Zo is de gemeente halsstarrig op zoek naar een toekomst voor het abdijcomplex (gedeeltelijk her te bestemmen), heeft het Cicindriacomplex te kampen met leegstand, en is de toekomst van het Ursulinenklooster (nog gedeeltelijk in gebruik) nog onbekend.

Buiten het stadscentrum stopt het niet: Sint-Truiden kent veel erfgoed in de vorm van hoeves en kastelen.

STEDELIJK PROGRAMMA VERLIEST ENKELE VLEUGELS

Diverse schoollocaties komen vrij

Vier schoollocaties in het stadscentrum verhuizen naar een nieuw schoolgebouw achter het station (dicht bij de stad, maar niet meer in het centrum). Dit project is het resultaat van een PPS-constructie. De reorganisatie van de scholen zal zijn invloed hebben op de levendigheid in de publieke ruimte en het handelsapparaat in het kernwinkelgebied. Door te kijken welke publieke functies nog een plek zoeken en deze op de oude schoollocaties te bestendigen, wordt het bruisende stadsleven niet bedreigd.

Een mooi gebaar naar goede stedelijkheid met een innovatief zorgproject

Met het pilootproject PPZ1 ‘Zorg maakt de stad verliest het stedelijk programma niet al zijn ‘vleugels’. Dit gedurfd en dèns project zet Sint-Truiden als zorgende gemeente op de kaart. Opnieuw een pluim op de hoed van de gemeente!

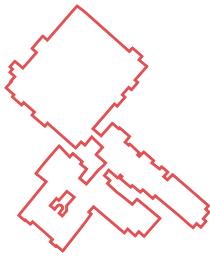
Baanwinkels oneerlijke concurrent voor het kernwinkelgebied

Een strakke afbakening van het kernwinkelgebied heeft voordelen. De nabijheid van de ene winkel betekent (vaak ook) meer klanten voor de winkel ernaast. Het beoogt een levendig gebied te zijn waar men kan winkelen maar ook flaneren. Naast het kernwinkelgebied in de binnenstad (cf. RUP Binnenstad) zijn er enkele grootwinkelclusters voorzien (cf. Stayen site en sites t.h.v. N80). Deze laatste zijn gericht op de auto. De baanwinkels vormen bikkelarharde concurrentie met het winkelgebied in het historisch centrum. Daarnaast heeft de horeca ook veel minder profijt van de autogeörienteerde ‘winkel machines’. De baanwinkels dreigen het leven uit het stadshart te zuigen.



Karaktervolle gebouwen in de stationswijk.

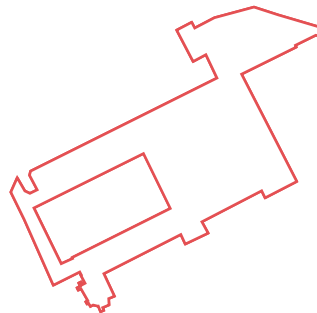
Een greep uit het gebouwaanbod dat (binnenkort) een nieuwe bestemming zoekt:



Cicindriacomplex

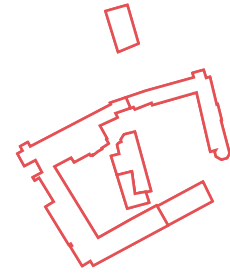
Footprint van 5.000 m²

(gedeeltelijk ingevuld, maar onderhevig aan wegtrekkende handel)



Abdijsite

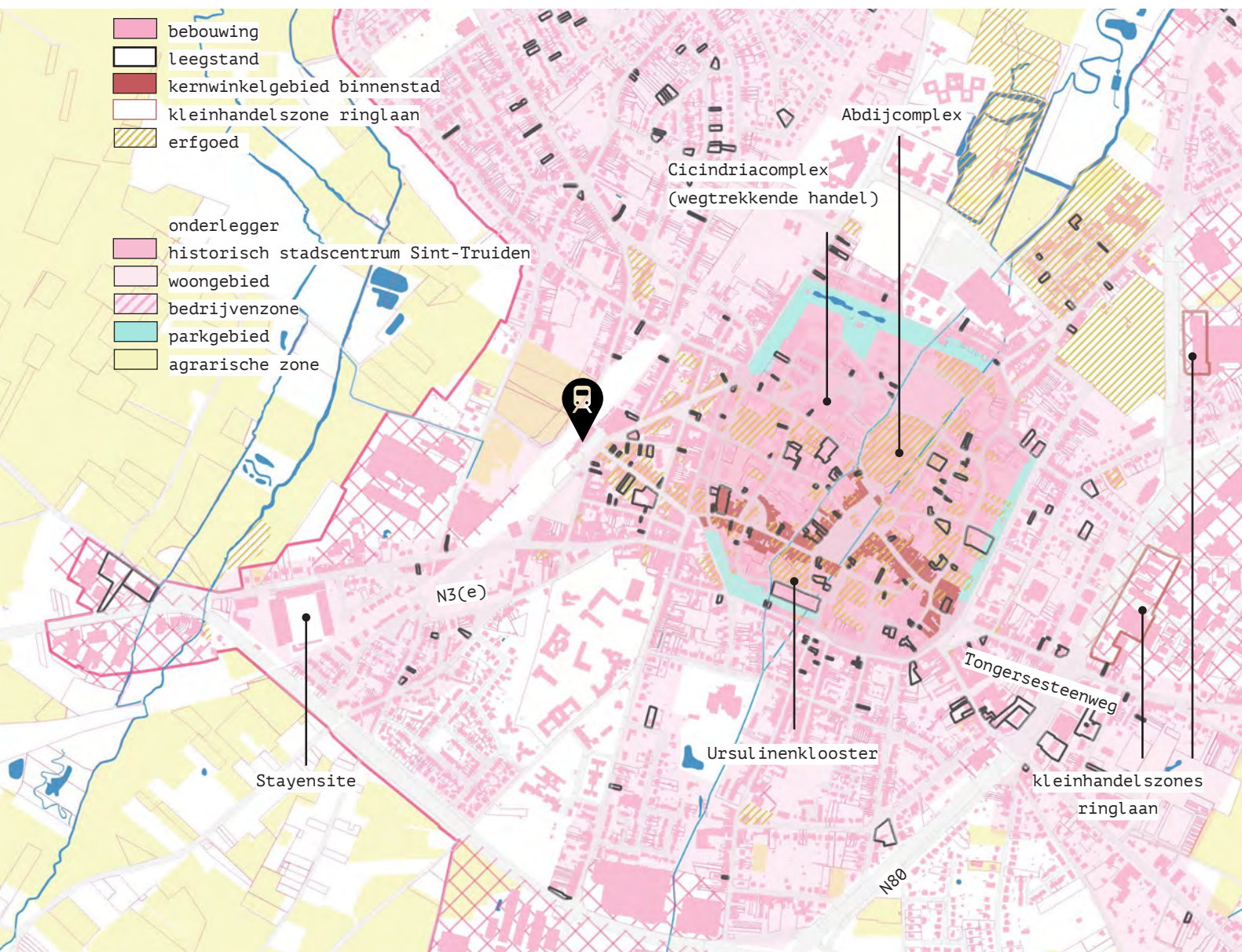
Footprint van 7.500 m²



Kasteel van Nieuwenhoven

Footprint van 2.750 m²

(al gedeeltelijk ingevuld)



Leegstand, erfgoed en winkelkerengebied en grootwinkelclusters.

schaal 1/15.000

SINT-TRUIDEN VULT DE RUIMTELIJKE BEHOEFTE (TE) PRAGMATISCH IN...

Linten en inbreidingsgebieden bijna vol

De meeste linten zijn vol. Alle (woon)inbreidingsgebieden zijn aangesneden of staan op het punt ontwikkeld te worden.

De bouwsnelheid lijkt niet af te nemen

Er komen drie nieuwe woonbakens. Daarnaast wil Sint-Truiden haar woonaanbod diversifiëren door grondgebonden wonen in het stadscentrum aan te moedigen (door het niet toelaten van het opsplitsen van kavels tot 100 m²), enkele woongebieden aan te snijden en is ze daarnaast op zoek naar plekken waar de meer gegoede burger zijn villa kwijt kan. Ook het gebied behorende tot RUP Brustempoortbuiting (nr. 34 en 35) wordt volop ontwikkeld.

Een algemeen beeld van het aantal woningen dat nu in de steigers staat is er echter niet. Dat is spijtig want het Truiense areaal blijft maar 10.690 ha tellen. Het aantal ruimtevragers is groot, want ook de bedrijven-, recreatie-, en landbouwsector en verschillende voorzieningen (een nieuwe moskee bijvoorbeeld) zoeken plaats. Een adequate ruimteboekhouding dringt zich op.

De woondichtheid is te laag, daar ligt een grote uitdaging.

De bevolkingsdichtheid ligt een stuk lager dan gemiddeld in Vlaanderen (384 inw./km² t.o.v. 488 inw./km²) (Mollen, 2018). Dat beeld wordt bevestigd door de analyse densiteit huishoudens/ha (oftewel wo./ha, zie bijlage). Het historisch stadshart, het dichtst bebouwd gebied in de gemeente, heeft een woondichtheid van 33 wo./ha. De toepassing van duurzame toekomstige energiebronnen (zoals een warmtenet) vraagt een woondichtheid van min. 40 wo./ha. In de omliggende dorpen en woonkernen is de voetafdruk van het wonen nog groter met woondichtheden van 5-8 wo./ha. Dit wil echter niet zeggen dat in deze decentrale kernen mag/ moet verdicht worden. Binnen het woonweefsel is nood aan een gediversifieerde verdichtingsstrategie die strategische locaties bepaalt maar ook bevriest.

... MAAR ZEND STERK SIGNAAL DOOR DE (MEESTE) WUG'S OM TE ZETTEN NAAR OPEN RUIMTE

Bijna alle WUG's in het buitengebied worden door het GRS beschreven als niet aan te snijden (uitzonderingen zijn nr. 12 en 16, zie kaart). Buiten enkele uitzonderingen is dat bovendien daadwerkelijk zo. Sommige van deze gebieden zijn al als open ruimte bestemd met behulp van een RUP. Dit is een zeer belangrijke beslissing en duidelijk signaal. Een pluim op de hoed van de gemeente!



Kasteelzicht (Kerkom-dorp)

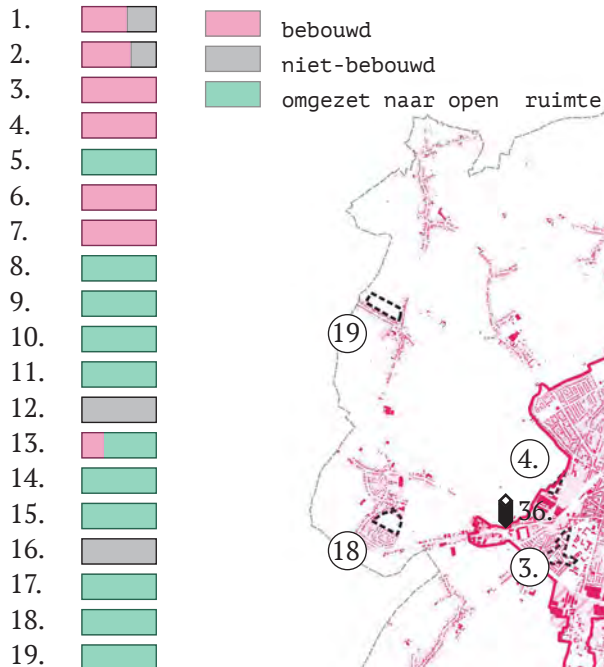


Een woonwijk t.h.v. de Narcissenlaan (dorp Aalst): veel weg en veel levensloze voortuinen

“Hoeveel woningen er in de steigers staan? Eigenlijk weten we dat niet, maar het kunnen gerust 2.000 woningen zijn.”

(deelnemer Intakeworkshop)

WUG's

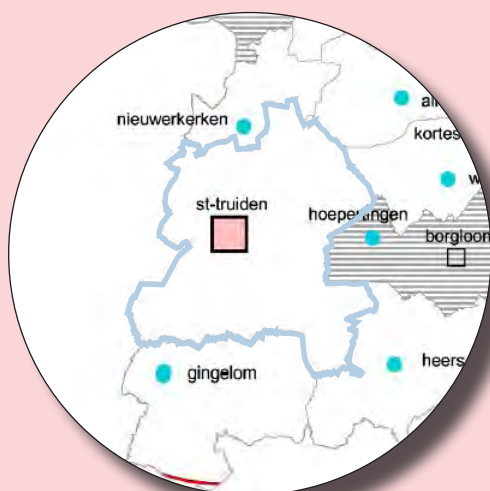
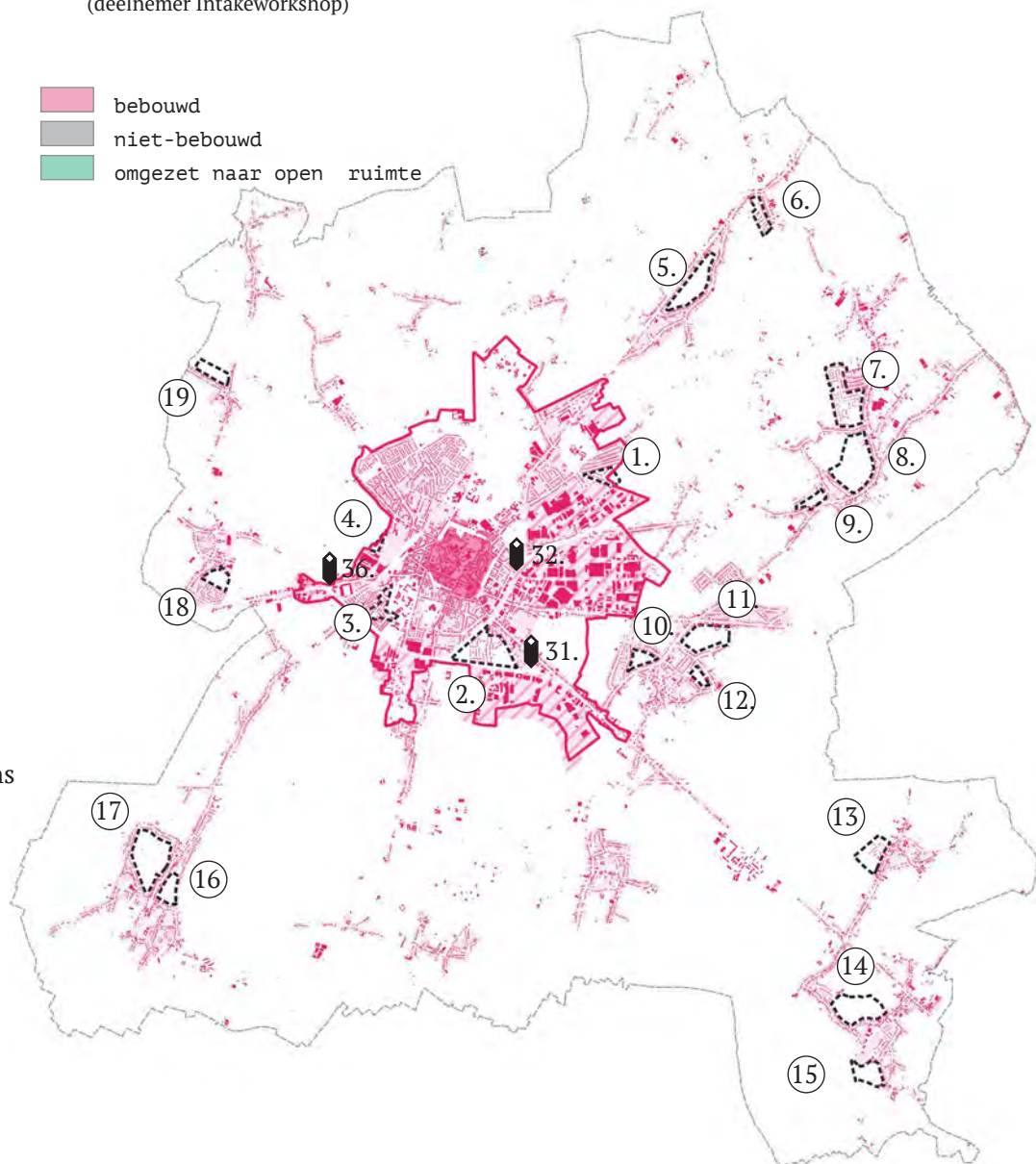


(Woon)bakens

31. 200 WEH

32. 30 WEH

36. 340 WEH



- afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
- historisch stadscentrum Sint-Truiden
- bedrijvenszone
- woongebied
- landelijk woongebied
- mogelijke (toekomstige) bakens
- woonuitbreidingsgebied (WUG)

> In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg (kaart nr. 61) worden er geen hoofddorpen (blauwe bolletjes) geïdentificeerd in de gemeente Sint-Truiden. Het stadsbestuur is hier niet mee akkoord, en selecteerde de dorpen Velm, Brustem en Zepperen (zie GRS) als hoofddorp.

WOONNOOD 2050 KAN WORDEN OPGEVANGEN IN HET STADSCENTRUM

Mits een constante bevolkingsgroei én rekening houdende met de huishoudens die gemiddeld kleiner worden, zou de gemeente 2.000 extra wooneenheden (WE) moeten voorzien tegen 2050. Omdat de bouwsnelheid op dit moment hoog (2.700 WE gepland of in aanbouw; zie bijlage voor tabel) is, ligt dit cijfer vermoedelijk veel lager. Daarnaast kunnen we stellen dat de gemeente Sint-Truiden als stad best ambieert om een deel van de woonneed van het landelijk ommeland op te vangen. Meer woningen voorzien dan de eigen woonneed is verantwoordbaar op voorwaarde dat dit compact gebeurt op goed ontsloten locaties met een voorzieningenaanbod.

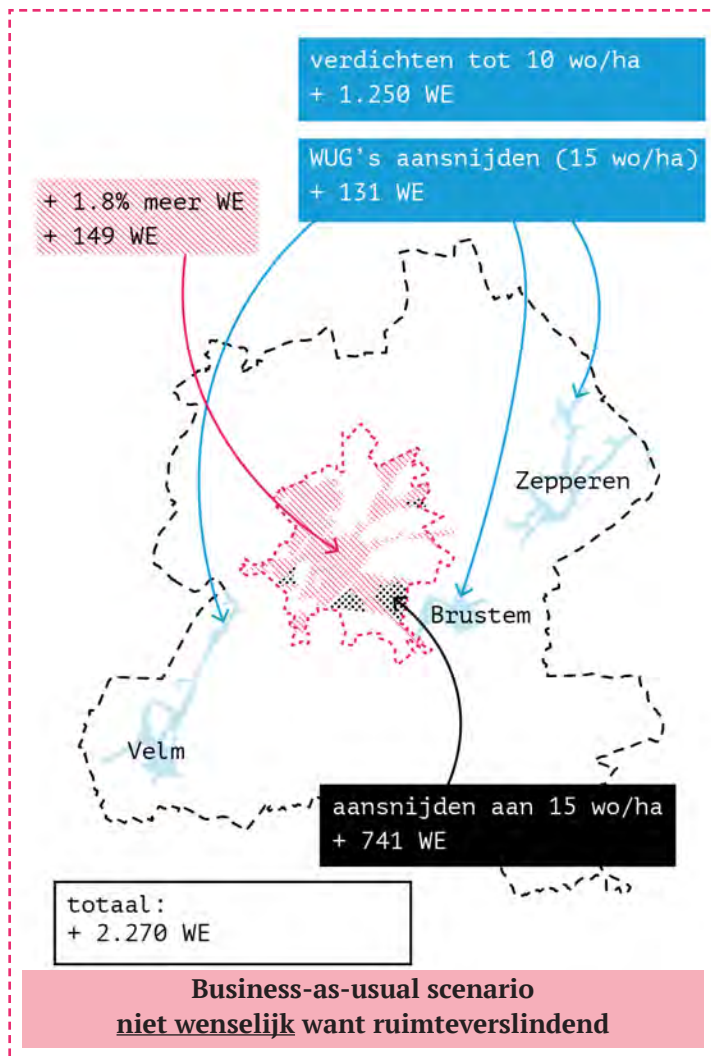
Twee scenario's werden onderzocht. In het **Business-as-usual scenario** worden de WUG's in het stedelijk gebied, alsook het reservegebied aangesneden met een dichtheid van 15 wo/ha (goed voor 741 WE). De door het GRS aangeduide hoofddorpen Velm, Brustem en Zepperen worden verder verdicht tot 10 wo/ha (1.250

extra WE). De niet-aangesneden WUG's in Velm en Brustem worden bebouwd met een dichtheid van 15 wo/ha (151 WE). In het stedelijk gebied wordt uitgegaan van een beperkte verdichting van 1.8 %, dit is goed voor 149 WE (gebaseerd op de evolutie ruimtelijk rendement tussen 2011-2017, dewelke 0.3% is. Voor een periode van 30 jaar (projectie op het jaar 2050) betekent dat dit 1.8%).

Het **alternatief scenario** focust op het structuurondersteunend gebied. Een verdichting van het woongebied binnen deze perimeter is maar liefst goed voor 10.123 extra wooneenheden, een astronomisch hoog getal. Er liggen dus nog heel wat potenties in het stedelijk gebied.... Dit zonder het reservegebied (40 ha) en de WUG's in buitengebied die nog niet zijn omgezet naar open ruimte (8,7 ha) aan te snijden.

... EN MEER DAN DAT

De woonneed van 2050 (2.000 woningen) lijkt ruimschoots overschreden door het aanbod dat op dit moment of in de nabije toekomst wordt gebouwd. Echter, door een kwaliteitsvol en gediversifieerd aanbod in de stad aan te bieden, wordt het buitengebied in Limburg ontlast.



ONEFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijvenzones, die aantakken op het stadscentrum van Sint-Truiden, zijn allemaal zo goed als 'vol'. De bedrijven bestaan echter veelal uit één bouwlaag. Tussen de bebouwing bevindt zich veel onderbenutte ruimte. Door functies te stapelen en te delen, maar ook door aanéengesloten bebouwing te ambiëren kunnen ruimtewinsten worden geboekt. In Sint-Truiden vormt dit een extra uitdaging aangezien deze zones geen extra verharding kunnen dragen zonder extra waterproblemen. Het hemelwaterplan in opmaak behandelt dit verder.



Het dorpsplein in Brustem, van groen gemeenschapsveld, naar parking met bomen (google view, 2013), naar 100% verharding (vandaag).

HET (DORPS)PROGRAMMA CONCENTREERT ZICH VOORNAMELIJK LANGS DE STEENWEGEN...

De bakkers, de winkels, de restaurants,... ze bevinden zich meestal langs de grotere weg (de N3, Tongersesteenweg,...). De dorpspleintjes van Duras, Velm, Aalst, Brustem en Zepperen hebben nog een café- of restaurant. De andere dorpspleintjes zijn vaak leeg. Het zijn ook al te vaak zeer verharde ruimtes (zie foto's dorpsplein Brustem).

De kerkdorpen werden gaandeweg slaapdorpen.

... MAAR CHARMEERT MET GROENE SPEEL-EN TRAPVELDJES EN ANDERE INITIATIEVEN.

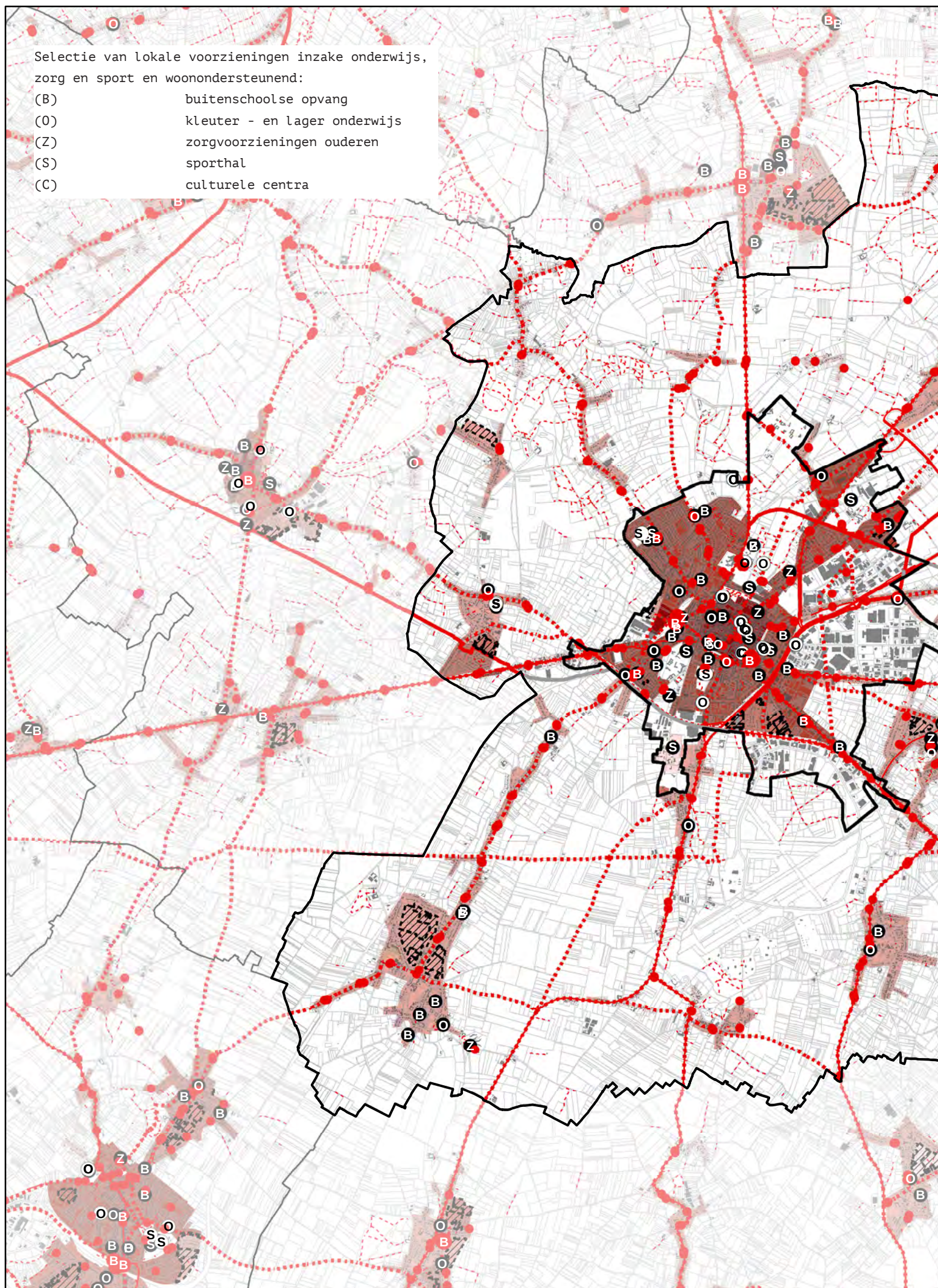
Positief is het aanbod aan kleine speel- en trapveldjes langs de dorpspleintjes, initiatieven rond speelstraten, e.a. Dit zijn interessante low cost initiatieven die tonen hoe sociale plekken in dorpen van morgen er kunnen uitzien,...



Speelpleintje aan de dorpskern van Groot-Gelmen.

Selectie van lokale voorzieningen inzake onderwijs,
zorg en sport en woonondersteunend:

- (B) buitenschoolse opvang
- (O) kleuter - en lager onderwijs
- (Z) zorgvoorzieningen ouderen
- (S) sporthal
- (C) culturele centra



Bestaande toestand bebouwde ruimte

Openbaar vervoershaltes

- Bushalte
- Kernbushalte (B)
- Station (T)

Fietsinfrastructuur

- Fietsssnelweg
- Geplande fietsssnelweg
- - - Bovenlokale fietsroutes
- Fietspaden

Fijnmazig netwerk paden en wegen

- - - wandelweg / aardeweg

Voorzieningen

- Basisvoorzieningen
- Regionale voorzieningen

Feitelijke toestand woongebieden

- < 5 woningen per ha
- 6 - 8 woningen per ha
- 9 - 12 woningen per ha
- 13 - 18 woningen per ha
- > 18 woningen per ha
- Afbakening stedelijke gebieden
- Woonuitbreidingsgebieden

Context

- Gemeentegrenzen
- Bebouwing (GRB)
- Perceelsgrenzen (GRB)

2.2 MOBILITEIT

DROOM VERSUS REALITEIT

Veel maatregelen om de stad autoluw te maken zijn ad hoc en niet structureel. De ambitie is er wel, maar de uitvoering laat te wensen over. Er zijn ontzettend veel plannen, studies, rapporten beschikbaar maar hier wordt in de praktijk veel te weinig gerealiseerd. Het is tijd om de hand aan de ploeg te slaan.

QUICK WINS MET HET FIETSBELEIDSPAN

De stad heeft een groot potentieel aan fietsverplaatsingen. Veel mensen nemen recreatief de fiets in Sint-Truiden, maar nog te weinig doen dit ook functioneel: slechts 10% fietst naar werk of school, beduidend onder het Vlaams gemiddelde. Dat terwijl liefst 34% van de functionele verplaatsingen korter is dan 15 minuten, de ideale tijdsduur om de fiets te nemen. Met kleine ingrepen kan je de stad fietsveiliger maken, aangenamer en gemakkelijker om in te fietsen. Dit zal Truienaars aanzetten om de fiets vaker als vervoersmiddel te gebruiken.

BUILD THEM, AND THEY WILL COME!

Een Truiens argument om de fiets thuis te laten, is het veiligheidsgevoel. Slechts 57% van de Truienaren vindt hun stad veilig om te fietsen, en slechts 29% vindt dat kinderen dit veilig en zelfstandig kunnen doen. Fietsinfrastructuur aanleggen genereert extra fietsers. Veilige van de rijbaan afgescheiden fietspaden, extra fietsstraten, degelijke en vooral extra fietsenstallingen kunnen hier samen met autoluwe winkelstraten soelaas bieden.

EEN CONSEQUENTE PARKEERROUTE ZORGT VOOR EEN FRISSE WIND

Je auto achterlaten in de rand van het centrum zorgt voor aangenaam winkelen, wandelen en fietsen in de binnenstad. De huidige parkeerroute is een stap in de goede richting. Ze leidt auto's rond de stad en brengt bewoners en bezoekers via (pendel)parkings op wandelafstand in hartje stad.

De parking op de Grote Markt staat in dat opzicht haaks op de parkeerroute. Hier liggen kansen om een immense autovlakte om te toveren tot een gezellig en groen marktplein waar het aangenaam winkelen en terrassen is. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ter compensatie aangegrepen worden voor het creëren van extra randparkings.



Royale fietsweg naar het station.

“Als je iedere Truienaar ervan kan overtuigen om de laatste 7 km met de fiets te doen, kan je eigenlijk heel de gemeente bereiken.”

(deelnemer Intakeworkshop)

HET SPOORT NIET AAN HET STATION

Het treinstation en de ruimere stationsomgeving missen aantrekkingskracht. Groezelig en troosteloos zijn momenteel de toepasselijke epitheta. De fietsen-stallingen zijn aan het zicht onttrokken. Wie te voet of per fiets naar Nieuw-Sint-Truiden wil, kan dit enkel via een ongemakkelijke combinatie van trappen en een duistere onderdoorgang, terwijl de verbinding tussen west en oost met de geplande woonontwikkeling en school nog aan belang zal winnen.

OPENBAAR VERVOER VANDAAG EN MORGEN

Slechts een kwart van de inwoners is tevreden over het openbaar vervoer. Het nieuwe openbaarvervoerplan van de vervoerregio Limburg biedt evenwel toekomstperspectieven. De geplande snelbuslijn Sint-Truiden - Tongeren-Maastricht, het inzetten op voldoen-de voor- en natransport, vooral naar bedrijventerreinen en de herinrichting van het station(splein) zijn potentiële speerpunten.



Boven: stationsomgeving

Midden: Parking op de Grote Markt

Onder: Parkingzone Veemarkt

2.3 OPEN RUIMTE

“Dienen onze waterbuffers om drassige weilanden en akkers in valleien droog te houden? .”

(uit presentatie Droge voeten in Zepperen? van dinsdag 17 juli 2018)

VOCHTIG HASPENGOUW VOL NATUUR, DROOG HASPENGOUW KWETSUUR- GEVOELIG

De gemeente bevindt zich op de overgang tussen Vochtig Haspengouw (kleiige ondergrond) en Droog Haspengouw (meer drainerende ondergrond). De topografie van Haspengouw is golvend, bepaald door de beken, met een maximale hoogte van 115 m.

Vochtig Haspengouw vol natuur

Het landschap van vochtig Haspengouw is eerder gesloten (bomenrijen en boomgaarden), heeft een hoge watertafel waardoor makkelijk erosieproblemen ontstaan, maar vertoont - hoogstwaarschijnlijk door de vele bossen - bijna geen erosieproblemen. De natuur ligt voornamelijk in kasteeldomeinen en flankiert kasteelparken. Er bevinden zich nog restanten van het vroegere abdijbos (tot het einde 18de eeuw bezit van de abdij van Sint-Truiden of Herkenrode). Op het grondgebied van de gemeente zijn dat het Mierhoopbos en Kluisbos. Hierin komen veel plantensoorten voor die met oud bos worden geassocieerd.

Droog Haspengouw kwetsuurgevoelig

Droog Haspengouw heeft een meer open karakter en een lage watertafel. De hoogstammige boomgaarden bevinden zich vooral aan de randen van de dorpen. Ze kampt wel met volgende 'kwetsuren':

- Door de verdere bebouwing en verharding wordt het watersysteem getest. In kader van het Demerbekken werden dan ook verschillende woongebieden aangeduid als signaalgebieden met bouwvrije opgave. Het betreft meestal gebieden aan de beekvalleien. Deze worden meegenomen in het RUP Zuidwestelijk Dorpengeheel.
- Ook de erosieproblematiek speelt hier, ondanks de lagere watertafel veel harder als je de bodemerosiekaart bekijkt (zie volgende pagina).
- De Cicindria, die door het stadscentrum Sint-Truiden loopt, is erg ingesnoerd.
- Modderstromen in de zuidelijke deelgemeenten Gelmen en Gelinden, ook was er wateroverlast in Kerkom.

ARBEIDSINTENSIEVE FRUITTEELT HEEFT HOGE RUIMTEVRAAG EN TOCH NEEMT LANDBOUWAREAAL AF DOOR TOENEMENDE BEBOUWING

Sint-Truiden is ook een landbouwgemeente. Maar liefst 68,6% van de totale oppervlakte is bestemd voor agrarisch gebied (in het Vlaams Gewest is dit 57,7%) (Statbel, Ruimteboekhouding, 2018) . 59,7% van de totale oppervlakte wordt daadwerkelijk gebruikt door landbouw (Statbel, VLM, 2018).

Een groot deel van deze agrarische gebieden bevatten hoogstammige en laagstammige boomgaarden. De hoogstamboomgaarden vormen een waardevolle biotoop voor insectenetende vogels. Deze waarde ligt gevoelig lager in de laagstamboomgaarden die intensief met bestrijdingsmiddelen worden behandeld. Ook de holle wegen hebben belangrijke landschappelijke en biologische waarden, die ook de biodiversiteit ten goede komen. Het RUP Groene waarden speelt hier op in door zowel de hoogstamboomgaarden als de holle wegen te beschermen. Het is een broodnodige stap in de bescherming van natuur.

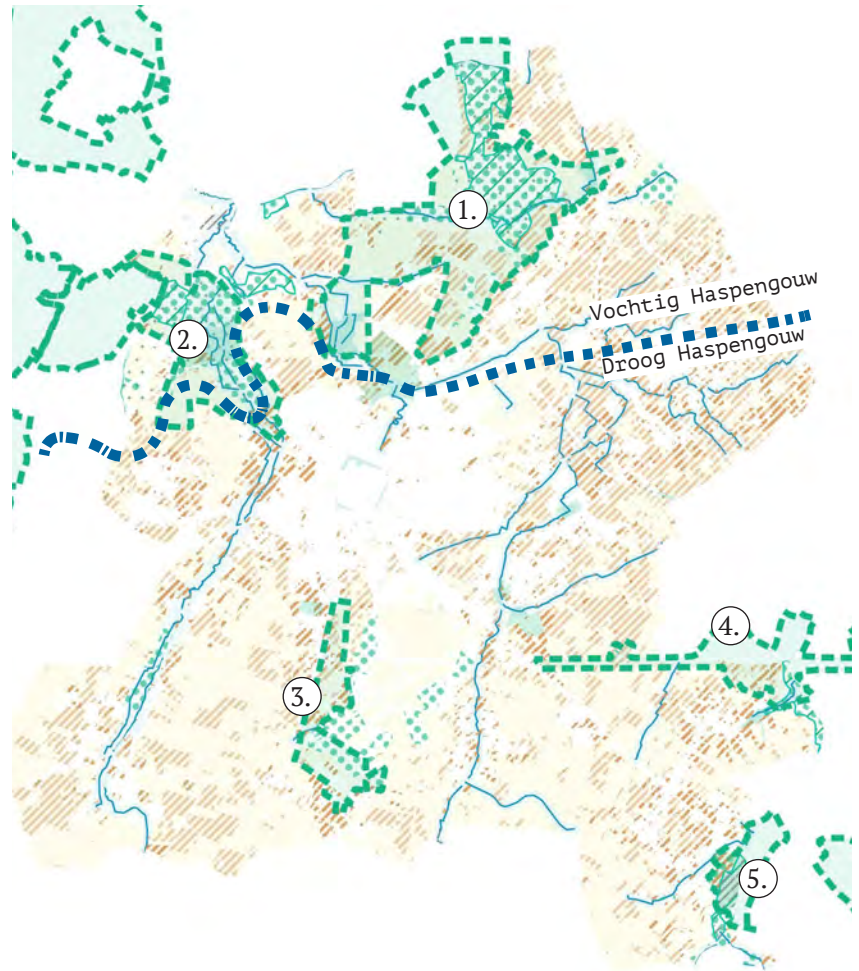
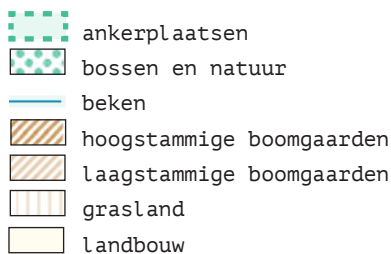
Dat de landbouw grootschalig(er) is, uit zich niet direct in de grootte van de agrarische gronden of in serrelandbouw of in niet-grondgebonden teelten. Ze heeft heel andere uitdagingen dan doorsnee in Vlaanderen, met name:

- de huisvesting van grote aantallen seizoenarbeiders (tot 7.000 mensen in het hoogseizoen);
- een grote vraag naar middelgrote (1 ha) en/of grotere koelloodsen.
-

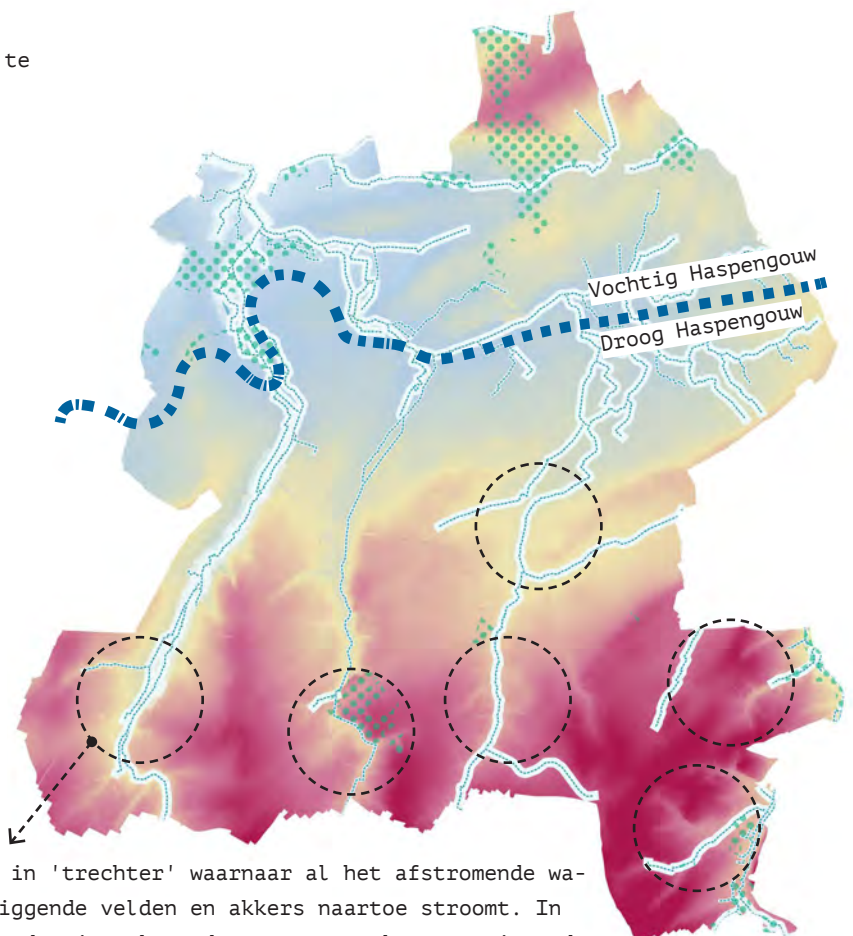
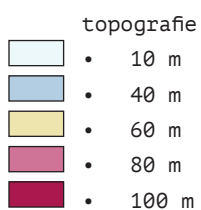
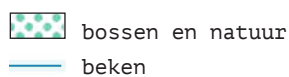
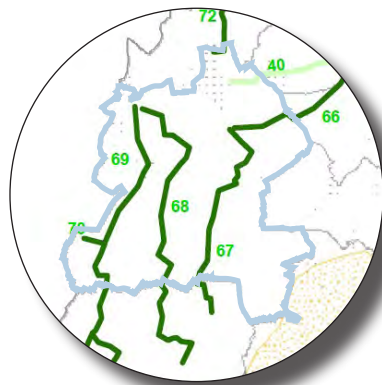
In 2019 werd een vergunning verleend voor een verblijf van 186 seizoensarbeiders, op een steenworp van het centrum van Brustem. De verblijven voor seizoensarbeiders worden voorzien in landbouwgebied. Bij gevolg neemt het ruimtebeslag toe en het landbouwareaal af. Tel daarbij op dat de hoevecomplexen kunnen worden herbestemd. Dit gebeurt hetzij op basis van het RUP voor waardevolle complexen, hetzij gedoogd naar wonen (al dan niet met paarden) voor de niet waardevolle complexen, de finaliteit is dezelfde: een afname van de open ruimte en het landbouwareaal.

Ankerplaatsen:

- 1) Oud bos, kastelen en parken van Nieuwenhoven, Nonnemielen, Spinveld, Terkelen, Nieuwerkerken en Kortebos
- 2) Kasteeldomein van Duras
- 3) Vallei van de Cicindria met kasteeldorp Kerkom
- 4) Kasteeldorpen Voort en Gotem met Romeinse weg
- 5) De Herkvallei in de Mergels van Gelinden



In het provinciaal structuurplan worden te ontwikkelen natuurverbindingen in Sint-Truiden aangeduid:



Dorpen liggen in 'trechter' waarnaar al het afstromende water op de omliggende velden en akkers naartoe stroomt. In Velm, een dorp dat jarenlang door wateroverlast geteisterd werd, heeft d.m.v. de inrichting van een overstromingszone en de bouw van een dam de situatie onder controle.

“Gecentraliseerde huisvesting [van seizoensarbeiders] betekent een aanzienlijke kostenbesparing voor onze fruittelers, en vermijdt het risico op eventuele overlast in de woonkernen.”

(bestuurslid Sint-Truiden)

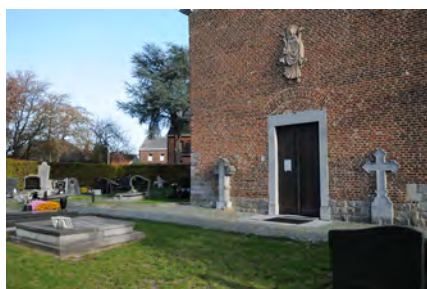
GROEN HUISWERK: VERBINDINGEN ZIJN NOG TE VERWEZENLIJKEN

Kasteeldomeinen, hoogstamboomgaarden bossen, natuurlijke waterbergingsplekken,... er is een verscheidenheid aan natuur, ze liggen echter, en dan vooral in het zuiden, geïsoleerd van elkaar. Enkele RUP's werden opgesteld om deze te beschermen (RUP Groene waarden, RUP Kasteeldomein Duras,...), maar verbindingen ertussen ontbreken. De verbindingen, de beken, zijn er al. Ze moeten enkel worden gevalideerd.

BEGRAVEN EN HERDENKEN: POTENTIE VOOR EEN LANDSCHAPPELIJK PROJECT?

In de gemeente Sint-Truiden is er in elk dorp nog een begraafplaats. Daarnaast is er belangrijk (Gallo-)Romeins erfgoed waaronder de tumulus van Brustem die zich dichtbij de Romeinse weg bevindt. De vergroeningsoperatie op de verschillende begraafplekken en het polyvalente gebruik (intieme concerten) is een pluim voor de gemeente.

Daarnaast vormt de onderbroken heirbaan een groot obstakel van het valoriseren van de heirbaan en het daarbij horend (Gallo-)Romeins erfgoed.



Boven: Begraafplaats Gorsem

Onder: Melsterbeek: een potentiële natuurverbinding

WATERSYSTEEM NOG STEEDS EEN BEKOMMERNIS

De gemeente wapent zich tegen water door de realisatie van verschillende waterbekkens, het aanleggen van grasstroken, het openleggen van beken,... Het waterbekken te Bernisem is een mooi voorbeeld van hoe waterbeheersing hand in hand gaan met natuur, landbouw en recreatie: de Melsterbeek mocht terug meanderen, er werden nieuwe waterplassen aangelegd en bestaande waterplassen uitgebreid. De gemeente Sint-Truiden is pionier in het bestrijden van erosie- en waterproblemen.

Naast deze succesverhalen, zijn er ook andere: afgegraven grond voor bekkens wordt ergens anders opgehoogd wat alsnog tot waterproblemen leidt (in Gelinden). Ondanks hun jarenlange bestrijding kampt de gemeente nog altijd met erosie- en waterproblemen.

De gemeente startte al met de opmaak van een hemelwaterplan. Deze vormt de blauwdruk voor een consistente en constructieve aanpak op gebied van water. De opvolging en het uitvoeren van de hierin beschreven projecten zijn prioritair.

Merendeel van bronbeken in Haspengouw staat droog: "Minister Demir, plant meer bossen aub"

De meeste bronbeken die Haspengouw van water voorzien, staan droog. Dat hebben vrijwilligers van Greenpeace vastgesteld tijdens een fietstocht. Ze roepen Vlaams minister van Omgeving Zuhal Demir (N-VA) op om werk te maken van meer bossen, omdat die het water beter vasthouden en langzaam weer vrijgeven.

Sint-Truiden wapent zich verder tegen modderstromen

Dirk Selis | 28 april 2020 | 14:11

SINT-TRUIDEN De stad Sint-Truiden is in deelgemeente Velm gestart met de aanleg van houthakseldammen en grasbufferstroken tegen lokale water- en modderstromen tijdens noodweer. Tegelijk keurde de gemeenteraad van maandag een pakket aan maatregelen goed in de strijd tegen erosie en wateroverlast

“Naast overlast in de dorpen is bodemerosie ook nefast voor de natuur in de regio. De meeste natuurgebieden in Haspengouw liggen in de valleien en daar komt de smurrie van de velden – die meststoffen en residuen van pesticiden bevat – uiteindelijk terecht.”

(ecoloog Jelle Van den Berghe)



Het wachtbekken in Bernissem (Sint-Truiden) (foto: Peter Priemen)



Het water is al jaren een probleem in het Akkerhof (Gelinden) (foto: Jozef Croughs)

Waterretentiekaart

(2020; bron: UAntwerpen)

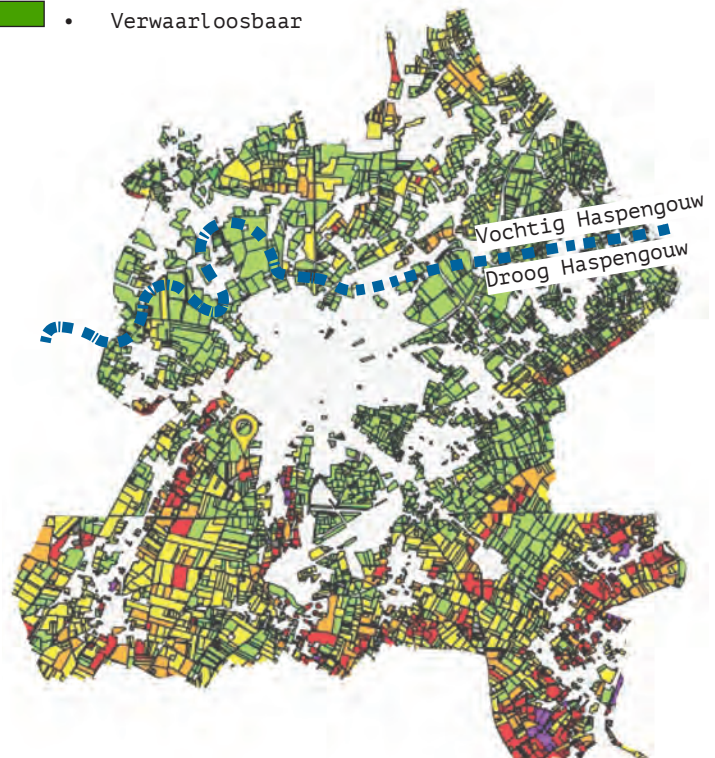
- bruine zones (potentie voor infiltratie)
- appelblauwzeegroene zones (potentie voor uitgestelde infiltratie)
- blauwe zones (permanent natte zones)



Potentiële bodemerosiekaart per perceel

(2020; bron: DOV Vlaanderen)

- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar



De 6 belangrijkste natuurgehelen:

1. Boscomplex van Duras-Metsteren (Zwartaardebos)
2. Boscomplex van Metsteren-Melveren-Terkelen-Speelhof
3. Boscomplex van Nieuwehoven (Mierhoopbos en Kraaienbos)
4. Boscomplex van Kluisbos
5. Boscomplex van Kerkom (Aalsterbos)
6. Het mergelgebied Overbroek-Gelinden

kasteel-
domein

x

(x)

x

-

1.

kasteeldomein
van Duras

3.
kasteelpark
Nieuwehoven

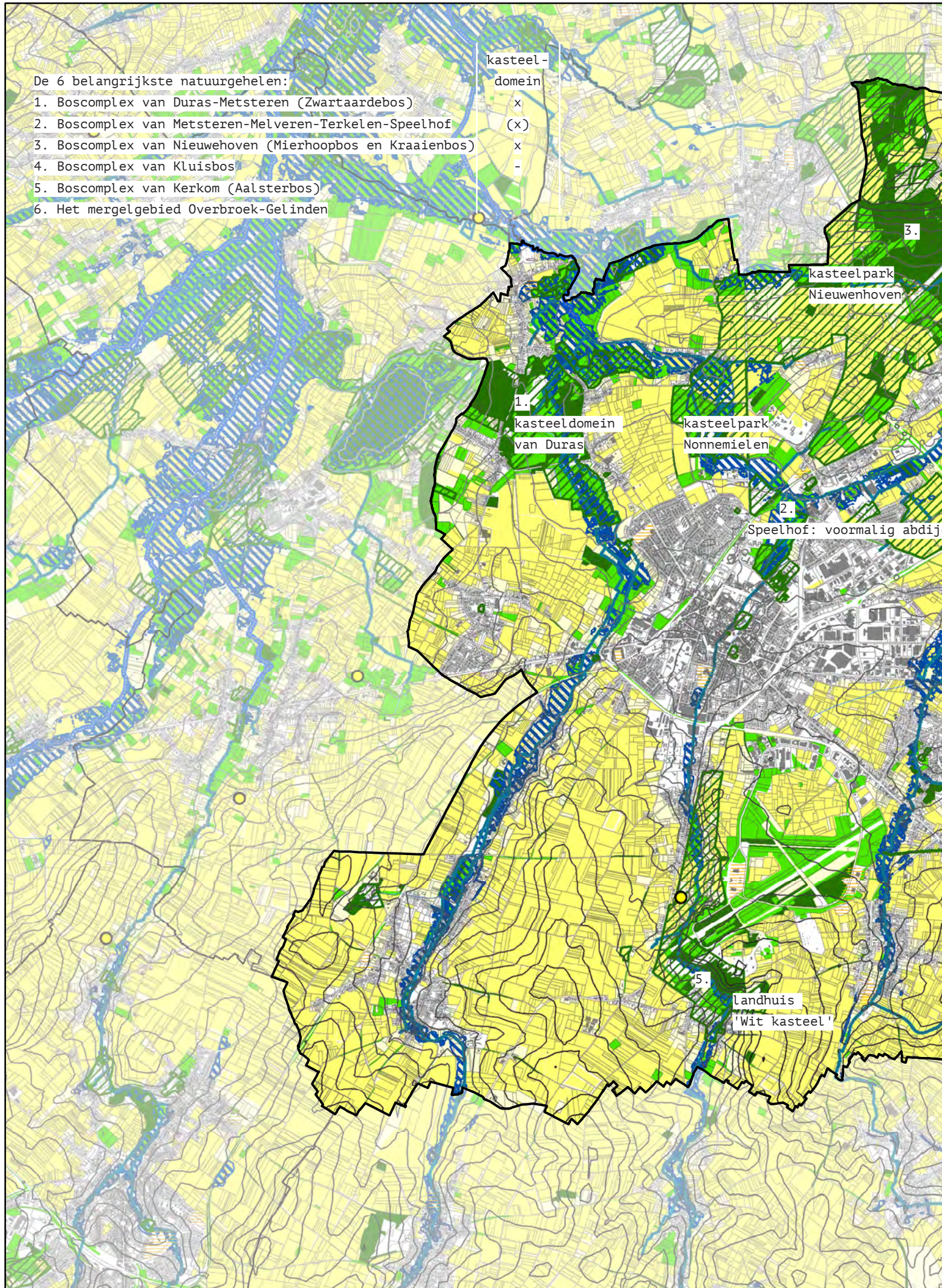
2.

kasteelpark
Nonnemielen

2.
Speelhof: voormalig abdij

5.

landhuis
'Wit kasteel'



Bestaande toestand onbebouwde ruimte

Percelen met hoge natuurwaarde

- waardevol
- zeer waardevol

Waterstructuur

- bevaarbare waterloop
- waterloop 1ste categorie
- waterloop 2de categorie
- waterloop 3de categorie
- niet geklasseerde waterloop
- effectief overstromingsgevoelig

Juridische afbakening

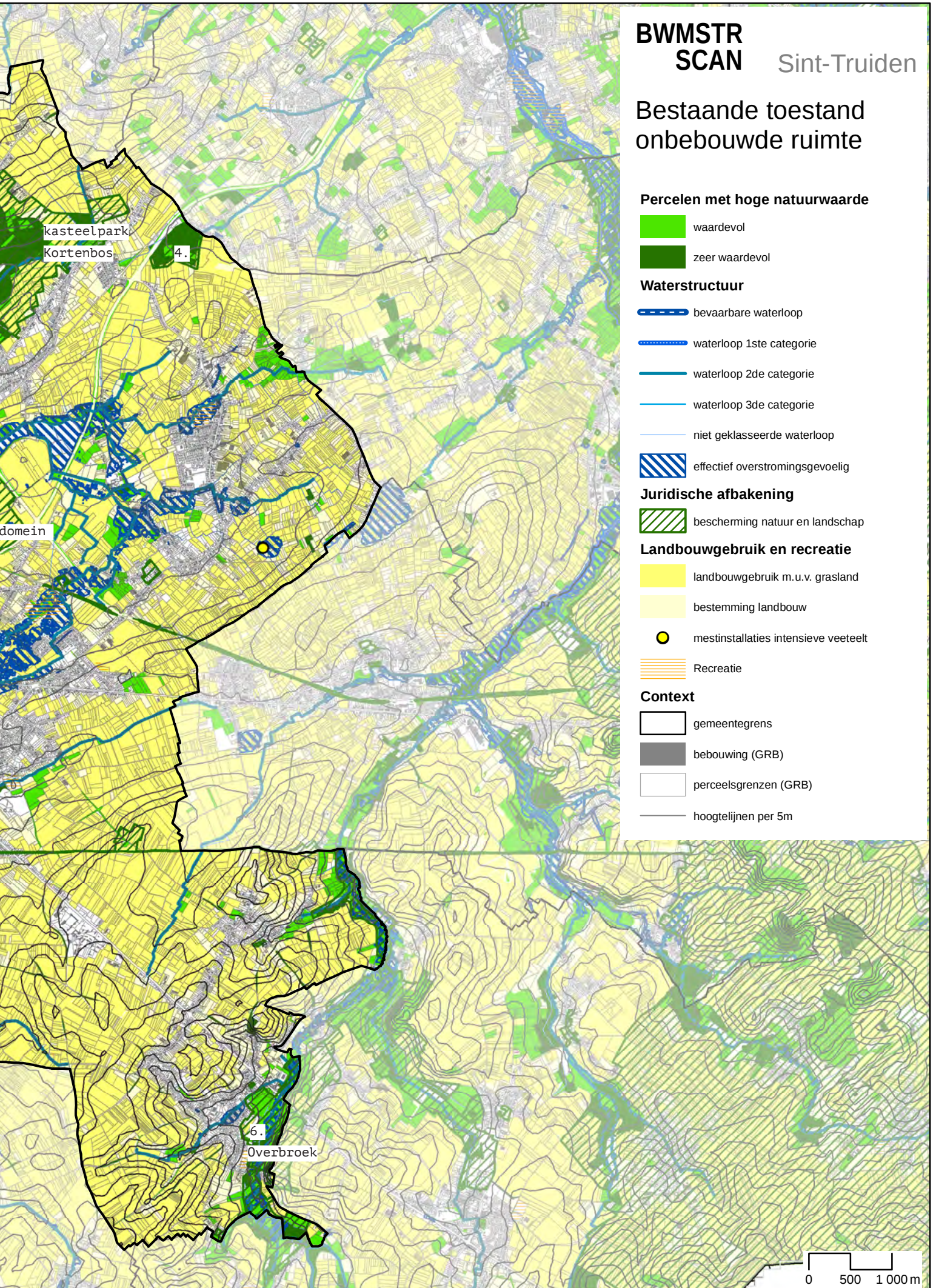
- bescherming natuur en landschap

Landbouwgebruik en recreatie

- landbouwgebruik m.u.v. grasland
- bestemming landbouw
- mestinstallaties intensieve veeteelt
- Recreatie

Context

- gemeentegrens
- bebouwing (GRB)
- perceelsgrenzen (GRB)
- hoogtelijnen per 5m



2.4 ENERGIE I KLIMAAT

MOOIE AMBITIES OP BELEIDSNIVEAU

Sint-Truiden ondertekende het Burgemeestersconvenant 'Klimaat 2020' in 2011, later dat jaar werd het eerste klimaatactieplan met acties zoals vergroening van het wagenpark en participatie in een windmolenproject, goedgekeurd door de gemeenteraad. Op vlak van klimaatadaptatie bevatte het plan weinig acties. De focus lag voornamelijk op erosiebestrijding. Met de nieuwe ondertekening van het Burgemeestersconvenant 'Klimaat en Energie 2030' dient Sint-Truiden tegen 2030 40% CO₂ te besparen. Het nieuwe actieplan bouwt verder op het vorige, maar heeft meer aandacht voor klimaatadaptatie en veilige, duurzame en betaalbare energie.

Naar aanleiding van de opmaak van het nieuwe actieplan werd er aan de burgers van Sint-Truiden input gevraagd. Ook in het actieplan zelf zit burgerparticipatie verweven, waaronder de oprichting van de klimaatkoepel. De koepel beoogt het versterken van de betrokkenheid van alle burgers, het verbreden van het draagvlak en participatie, het bundelen en aanreiken van kennis en innovatieve praktijken. Het succes van het klimaatplan wordt ondersteunt met de oprichting van een klimaatkoepel. Het bestaat uit een netwerk van belanghebbenden. Het beoogt het verhogen van de betrokkenheid van alle burgers en het verbreden van het draagvlak en participatie, bundelen van kennis en praktijkervaring en ondersteuning voor klimaatneutrale initiatieven.

GLOBALE CO₂ DALING

De ondernomen maatregelen zorgden ervoor dat de globale uitstoot van Sint-Truiden over de periode van

2011-2017 met 9,2% daalde. Onderstaande figuur geeft de evolutie weer in ton CO₂-emissies per sector.

Vooral de huishoudens, het particulier en commercieel vervoer en het openbaar vervoer hebben een daling in emissies verwezenlijkt. De klimaatkoepel voorziet bijvoorbeeld in steun bij adviseren van energiezuinig bouwen en renoveren.

Kritische noot: een rijhuis is zuiniger en goedkoper te verwarmen dan een alleenstaande woning. Door dichter bij elkaar te wonen worden collectieve energienetten op basis van geothermie of zonne-energie haalbaar en betaalbaar. Klimaatneutraliteit begint met een duurzame ruimtelijke ordening en pas in tweede orde duurzaam bouwen.

TEGENWIND VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

De hoeveelheid CO₂-uitstoot die in gemeente Sint-Truiden vermeden wordt door de productie van hernieuwbare energie bedraagt 5 409 ton CO₂. Hiervoor werden er zonnepanelen geplaatst, samen goed voor een vermogen van 23,98 MW. Vandaag wordt er nog maar 6,3 % van het zonnepotentieel van de daken benut in Sint-Truiden, er is dus nog veel plaats. De stad neemt een voorbeeldrol op zich met de plaatsing van reeds 3 500 zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen.

Participatieprojecten rond windenergie richten zich buiten de gemeente. Zo is er Greensky, waarvan Sint-Truiden aandeelhouder is of windpark Lincent waar de inwoners van de gemeente Sint-Truiden aandelen kunnen kopen in windenergie. Op grondgebied van Sint-Truiden zelf bevinden zich geen windturbines.

Sector	Data 2011 (tCO ₂)	Data 2018 (tCO ₂)	Evolutie CO ₂ -uitstoot (%, 2011 - 2018)	Aandeel sector tot. CO ₂ -uitstoot (%)
Huishoudens	77.749	64.273	-17,3	28
Tertiaire sector	37.461	41.708	11,3	18
Openbare verlichting	516	501	-2,8	0
Landbouw	12.574	12.836	2,1	6
Industrie (niet-ETS)	40.906	41.288	0,9	18
Particulier en commercieel vervoer	82.007	65.695	-19,9	29
Openbaar vervoer	1.658	1.361	-17,9	1
Niet toegekend	5.323	1.311	-75,4	1
Totaal	258.195	228.973	-11,3	100

CO₂ uitstoot per sector

De afgelopen jaren hebben verschillende projectontwikkelaars getracht windturbines te plaatsen in Sint-Truiden. Met uitzondering van één project langs de N80, zijn alle plannen stopgezet na talloze bezwaren van buurtbewoners of problemen met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van de windturbines. Voor het enige project dat nog loopt werd in 2012 als een bouw- en milieuvergunning gekregen. Voorlopig is de milieuvergunning voor de tweede maal geschorst bij de Raad van State en wordt er gewacht op een uitspraak.

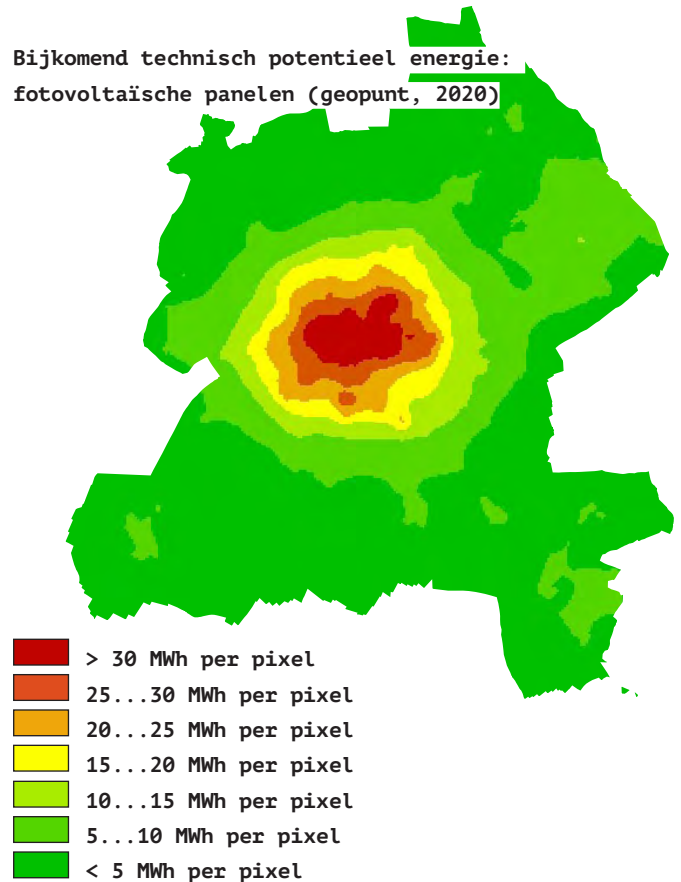
Sint-Truiden gaat actief op zoek naar alternatieve manieren waarmee ze doelstellingen zouden kunnen bereiken. Zo is er het initiatief van de VVSG waarbij Sint-Truiden zich als pilootgemeente wil inschrijven voor het opmaken van een warmtezoneringsplan. Dit plan zoomt in op warmte (en koude) potenties voor energieproductie en -reductie zoals restwarmte, geothermisch potentieel, densiteit aan woningen... Daarnaast onderzoekt OVAM het potentieel van voormalige stortplaatsen, zoals deze in Brustemdorp, als zonneveld.

DE GROEN BLAUWE KAART VOOR HET KLIMAAT

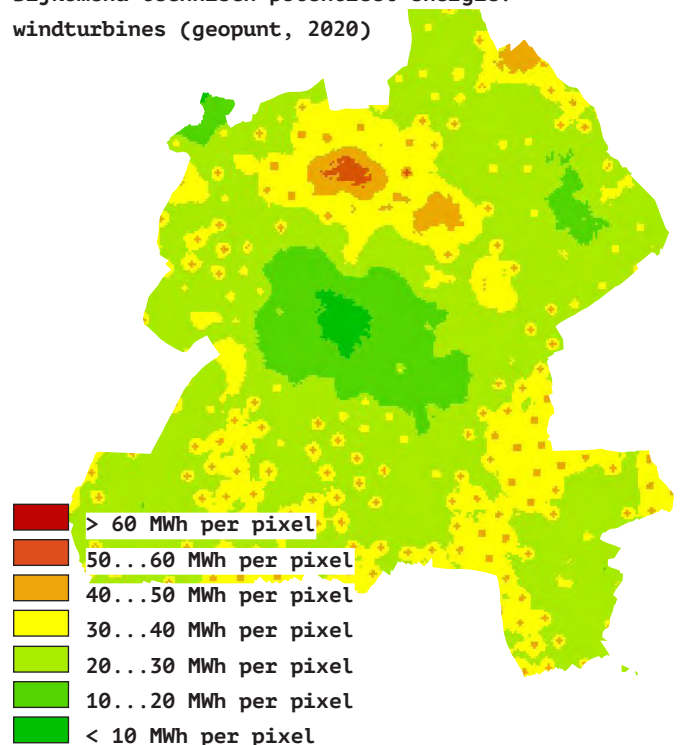
De Vlaamse strategieën voor klimaatadaptatie werden als kapstok gebruikt voor de opgestelde maatregelen. Bebossen werd opengetrokken tot 'bebossen, vergroenen en behoud en creatie van natuur', daarbovenop werden ook maatregelen uitgedacht rond gezondheid, civiele bescherming en hulpdiensten, afval en toerisme. Het nieuwe project ontharding van de Veemarkt en openleggen van de Cicindria, vormt een nieuwe groenblauwe ader enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het water brengt rust, maar heeft ook een verkoelend effect.

Sint-Truiden kent een sterke erosieproblematiek en neemt hiervoor reeds diverse maatregelen: zo is er een erosiebestrijdingsplan en een erosiecoördinator. In 2020 is er een subsidie beschikbaar gesteld door de stad voor het nemen van waterpreventieve maatregelen voor bestaande woningen: terugslagkleppen, bescherm dijken, leermuren, verwijderbare schotten, waterdichte coating, drempels... De gemeente is op zoek naar manieren om erosie maatregelen op te leggen bij landbouwactiviteiten op sterk hellende gronden.

Bijkomend technisch potentieel energie:
fotovoltaïsche panelen (geopunt, 2020)



Bijkomend technisch potentieel energie:
windturbines (geopunt, 2020)



2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED IN EEN ZEE VAN LANDBOUW

Het grondgebied van Sint-Truiden is gelegen in het gewestplan 'Tongeren - Sint-Truiden' (KB 5 april 1977) het grootste deel van het grondgebied is bestemd als landbouwgebied. Woonfuncties worden voorzien in de kernstad en randwijken, in de kerkdorpen en bouwlinten en in een reeks woonuitbreidingsgebieden naast een aantal kernen. Het belangrijkste aanwezige groen wordt bestemd als bos-, groen- en parkgebieden. Ook de reeds gerealiseerde K.M.O.- en industriezones behouden hun bestemming. Sint-Truiden wordt ingedeeld als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied (SKG) (RSV, 2011; PRS, 2008). Omwille van de ligging in het buitengebied Haspengouw, is het noodzakelijk dat bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere stedelijke activiteiten opgevangen worden in het kleinstedelijk gebied.

Op 2 december 2005 nam de Vlaamse Regering de beslissing om voor 41 000 ha agrarische gebieden in de regio Haspengouw – Voeren de bestaande gewestplannen beleidsmatig te herbevestigen. Voor Sint-Truiden is dit ongeveer 2/3 van het gemeentelijk grondgebied in oostelijke en zuidwestelijke delen. Daar waar aansnijding van herbevestigd agrarisch gebied noodzakelijk is, wordt dit gecompenseerd door andere gebieden als agrarisch te herbestemmen (achterhaalde woonuitbreidingsgebieden, vb. Schoorse Velden in Velm).

ONDANKS VISIE NOG BEDUIDEND VERLIES AAN OPEN RUIMTE

Sinds 2000 beschikt de gemeente Sint-Truiden over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), In 2017 werd dit gedeeltelijk herzien. Het grondgebied wordt opgedeeld in vier te onderscheiden deelruimtes, telkens voorzien van een ontwikkelingsperspectief. De deelruimtes zijn (1) het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw, (2) het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw, (3) de valleien en plateaus van droog Haspengouw en (4) het afgebackend kleinstedelijk gebied. In de eerste drie deelruimtes wordt een ruimtelijk beleid gevoerd dat vooral gericht is op het bescherming en behoud van de ruimtelijke

kwaliteit. Er is echter nog heel wat juridische reserve aanwezig in het buitengebied. De aangroei hiervan is moeilijk tegen te houden. Door de reeds aanwezige versnippering in het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw, wordt er een iets soepeler ruimtelijk beleid gevoerd waarbij verdere ontwikkeling van Zepperen en Ordingen mogelijk zijn.

Ondanks de visie zijn er het afgelopen decennium jaarlijks ongeveer 24 voetbalvelden aan open ruimte verdwenen, daarmee doet Sint-Truiden het beduidend minder goed dan gelijkaardige steden (betonwoede).

ONEVENWICHT VOOR HET RUP

Sint-Truiden wil het grondgebied analyseren om doelstellingen vanuit het GRS naar de realiteit te kunnen vertalen. Op het grondgebied van de gemeente gelden vandaag nog enkele BPA's die het gewestplan verder detailleren. Verspreid over het grondgebied, zowel in stedelijk gebied als in buitengebied, gelden een twintigtal RUP's. Enkele van deze RUP's zijn gekoppeld aan verruimde BPA's waarvan ze een gedeeltelijke herziening zijn. Het instrument RUP krijgt onevenredig veel aandacht, terwijl het slechts één instrument is in een complex samenspel van verschillende planningstools.

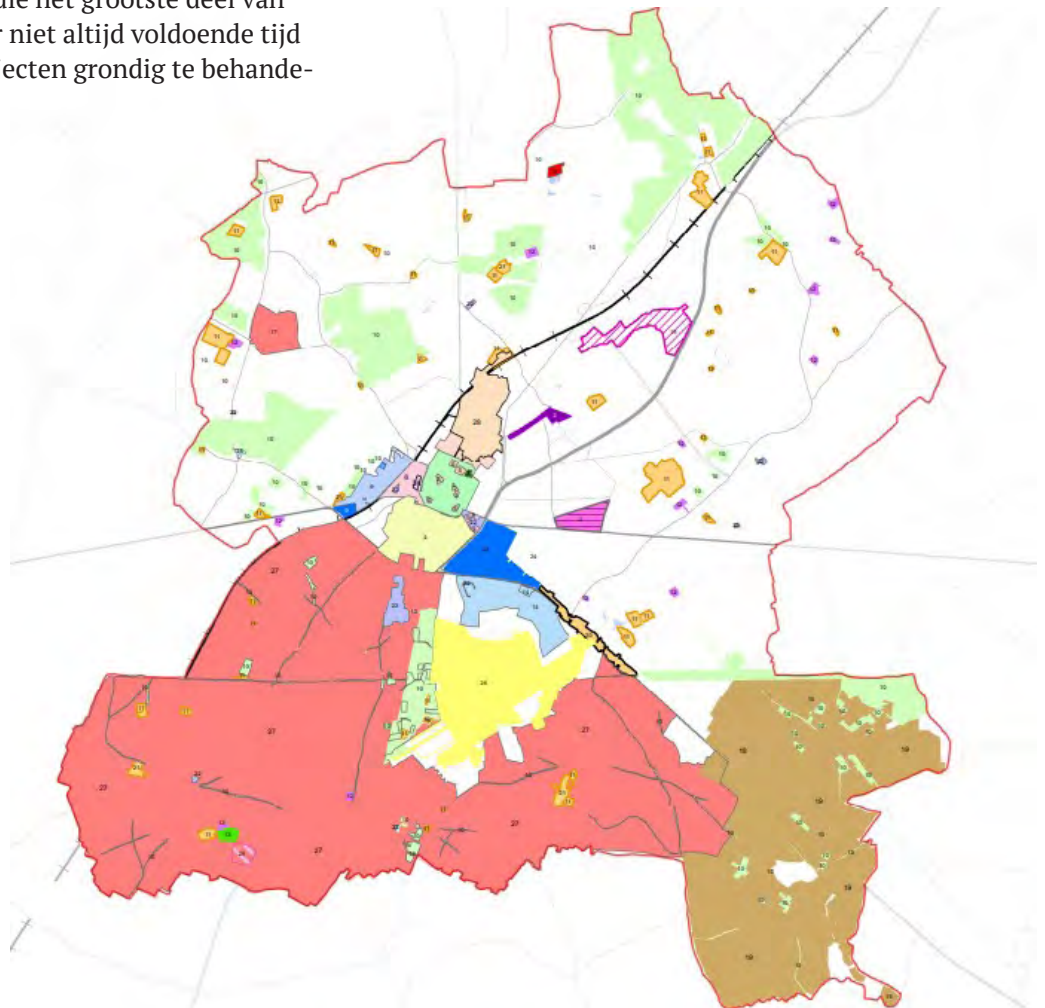
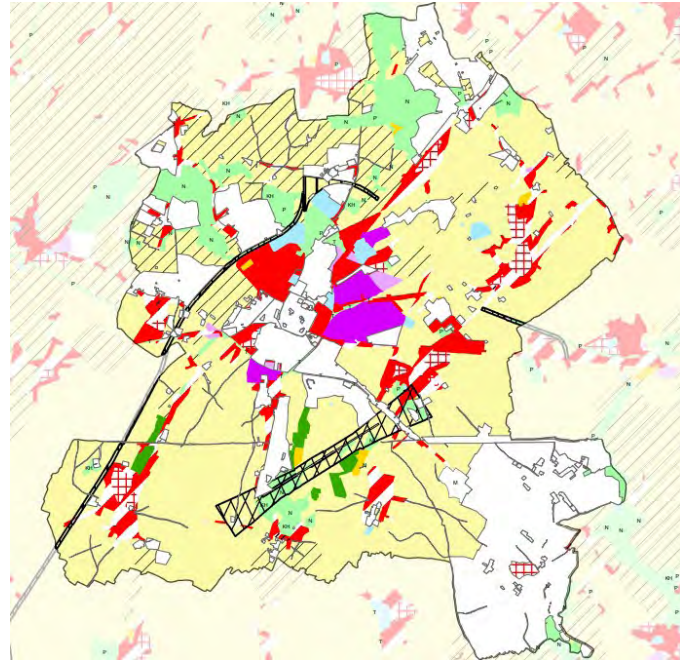
Het RUP is slechts één stap in een proces om een visie of project te realiseren. Soms past het gewenste project of de beleidsdoelstelling binnen de voorschriften van de bestaande plannen en kan dit gerealiseerd worden via het vergunningenbeleid. Zelfs voor een groot-schalig nieuw project is er geen wet die gebiedt tot de opmaak van een RUP. Per actiegebied dient er gezocht te worden naar de meest geschikte instrumenten om de nodige rechtszekerheid te garanderen.

Sommige RUP's zijn bovendien te gedetailleerd: Het RUP loopt het risico om achterhaald te zijn op het moment dat er tot de realisatie van het project wordt overgegaan. Het kan zelfs belemmerend werken als het RUP er niet in slaagt in te spelen op nieuwe trends (cf. RUP Dorpengeheel Groot-Gelmen – Engelmanshoven – Gelinden en omgeving).

(bron kaart: GRS)
Gewestplan

ONDERSTEUNENDE INSTANTIES MET POTENTIEEL

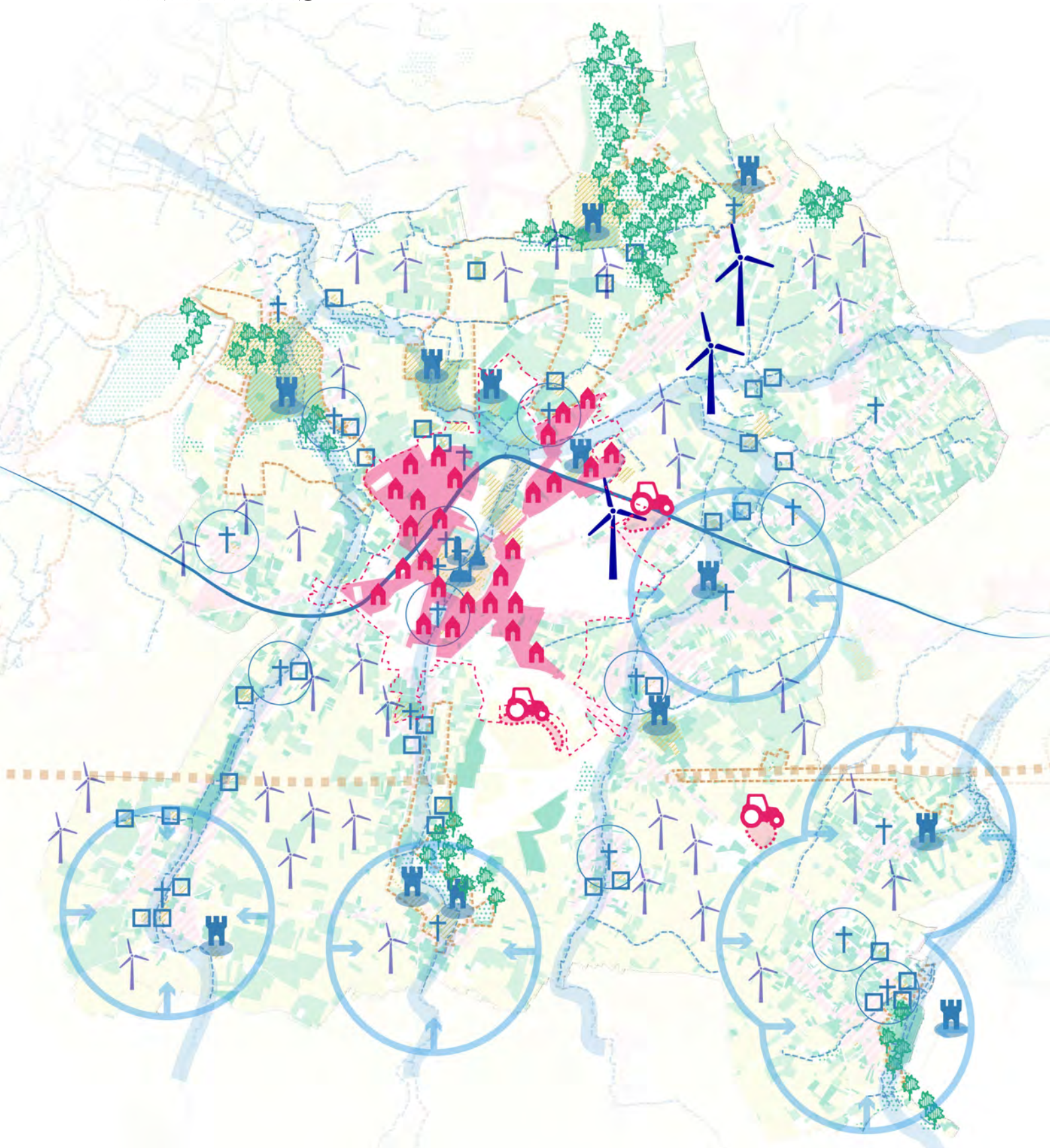
Sint-Truiden heeft een GECORO en een milieuraad om bij te staan bij beleidsmatige beslissingen van de dienst omgeving. In de laatste wijziging van haar stedenbouwkundige verordening in 2017 heeft de stad de eerste stap gezet naar de oprichting van een kwaliteitskamer. Deze bevat vijf deskundigen en zou onder meer de beeldkwaliteit, de ruimtelijke inpasbaarheid, de ruimtelijk impact, de verenigbaarheid met de omgeving, het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht en de dichtheid beoordelen. Op die manier kan de kwaliteitskamer bijdragen aan de kwaliteit en de consistentie van het vergunningenbeleid. Op heden worden bouwcommissies eerder laat in de planprocessen betrokken, waardoor ze niet altijd nuttige inbreng kunnen geven. Er zijn veel kleine projecten die het grootste deel van de tijd opvragen, waardoor er niet altijd voldoende tijd overblijft om belangrijke projecten grondig te behandelen.



(bron kaart: GRS)
Circa de helft van het
grondgebied is bedekt
door BPA's en RUP's

03.

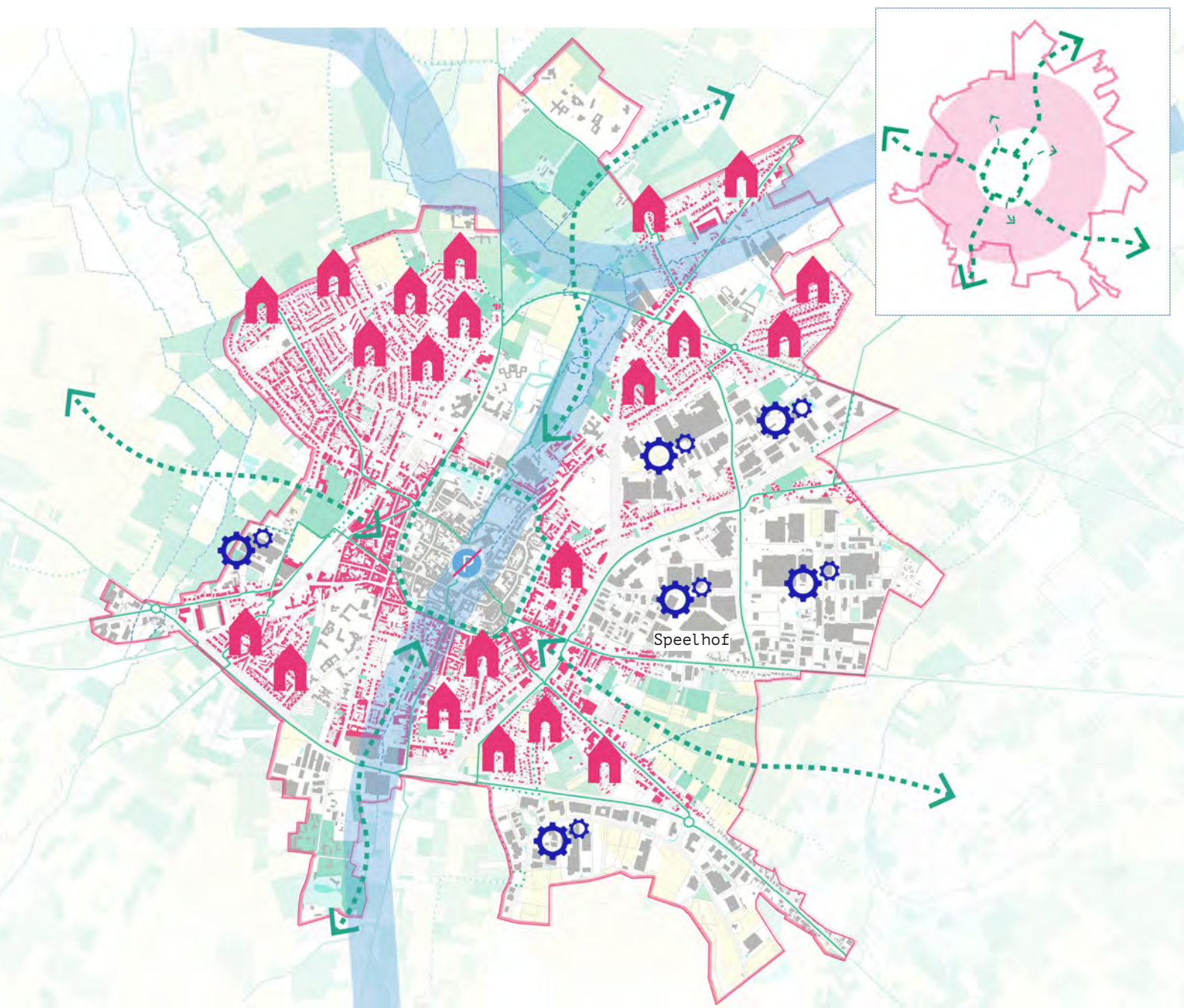
AMBITIES



SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
01. Zet in op een kindvriendelijke stad en realiseer in de 20e eeuwse donut de bevolkingsgroei	×	×	×	×	×
02. Ondersteun een complementair netwerk compacte karaktervolle kerkdorpen	×	×	×		×
03. Ambieer naast modal ook mental shift met elektrische fiets als gamechanger	×	×			×
04. Versterk klimaatbestendig Haspengouw			×	×	×
05. Ontwar de erfgoedknoop stapsgewijs en valoriseer het toeristisch potentieel	×		×		×

3.1 ZET IN OP EEN KINDVRIENDELIJKE STAD EN REALISEER IN DE 20^E DONUT DE BEVOLKINGSGROEI



Onderlegger

- afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
- bebouwde omgeving 20ste eeuwse gordel
- bebouwde ruimte
- functionele fietsroutes
- recreatieve fietsroutes
- natuur
- akkers
- graslanden
- boomgaarden

- minder parking
- groene longen
- verdicht met kindvriendelijke woonvormen
- efficiënter gebruik van ruimte met aandacht voor het watersysteem

“ Niet in de afzondering zullen we onszelf ontdekken, maar onderweg, in de stad, in de menigte, als ding onder de dingen, als mens onder de mensen. ”

Jean-Paul Sartre

AMBIËER EEN KINDVRIENDELIJK STADCENTRUM & KRIJG EEN AAN- TREKKELIJKE WOONSTAD MET HOGE LEEFKWALITEIT VOOR IEDEREEN

Een kindvriendelijk stad zet de meeste kwetsbare onder ons op de voorgrond. Een veilige stad voor een kind is er meestal ook één voor een oudere (cf. 880 cities), en dus voor iedereen. Het is een eenvoudige leidraad in beslissingen maar biedt wel een duidelijke houvast die leidt tot een mensvriendelijke en leefbare stad. De stad wordt op die manier ook aantrekkelijker om in te wonen. Enkele principes: gezonde lucht, veel groen met sportmogelijkheden en zitplekken, speelaanleidingen in het publiek domein, veilig fietsen, wonen met ruime private buitenruimtes, voldoende luwteplekken, voldoende traag verkeer, veilige oversteekplaatsen,...

VERDICHT DE 20° EEUWSE DONUT MET GEZINSVRIENDELIJKE WOONVORMEN

Sint-Truiden verwacht/wenst een aanzienlijke bevolkingsgroei. Het is belangrijk dat deze wordt opgevangen in de nabijheid van het stadscentrum. Op die manier blijven de kerkdorpen compact en de open ruimte bewaard. Het stadshart (binnen de vesten) is al relatief dicht en bezit een gediversifieerd woonaanbod. De stad zet hier ook reeds op in (wonen boven winkels, wonen in historische kern,...), een plus.

De woonwijken en verkavelingen die de stad omringen, hebben een lage dichtheid en worden gekenmerkt door een éézijdige typologie van - vooral vrijstaande - ééngezinswoningen. In de 20° eeuwse stadsrand ligt een zeer groot potentieel voor verdichten. Verdicht hier met gezinsvriendelijke woontypologieën (vb. rij- of patio-woningen met private tuinen, co-housing,...) om zo de stad aantrekkelijk te maken voor gezinnen. Enkel op die manier zal de woondruk op de dorpen afnemen.

MINDER PARKING LEIDT TOT MEER VERBLIJFSKWALITEIT

Zoals in elke stad, zijn ook in Sint-Truiden de gezelligste straatjes, deze waar de auto niet domineert (of zelfs niet passeert). Door de auto (nog) meer uit het centrum te weren, kan de leef- en verblijfskwaliteit een serieuze sprong maken. Opnieuw komt dit de aantrekkingskracht van het centrum voor gezinnen, maar ook shoppers of toeristen ten goede.

'GROENE LONGEN' BIEDEN GEZINNEN ADEMRUIMTE EN EEN VEILIG TRAAG NETWERK

Historisch was Sint-Truiden een handelsstad, vandaag zou de woonfunctie meer en meer aan belang moeten winnen. Om aangenaam te wonen in de stad - zeker als gezin - is publieke groene ruimte heel belangrijk. Wat de stad doet met o.m. de ontwikkeling van Speelhof in een groot natuurpark, is prachtig. Naast het Speelhof, de ontwikkeling van de sportsite,... (kortom, de noord-zuidverbinding), kan echter ook gekeken worden naar een groene oost-westontwikkeling. In aanvulling op de fietsring langs de Vesten, kan een veilig traag netwerk gebruik maken van deze groene longen.

ONTMOEDIG/VERHINDER DECENTRALE SHOPPING

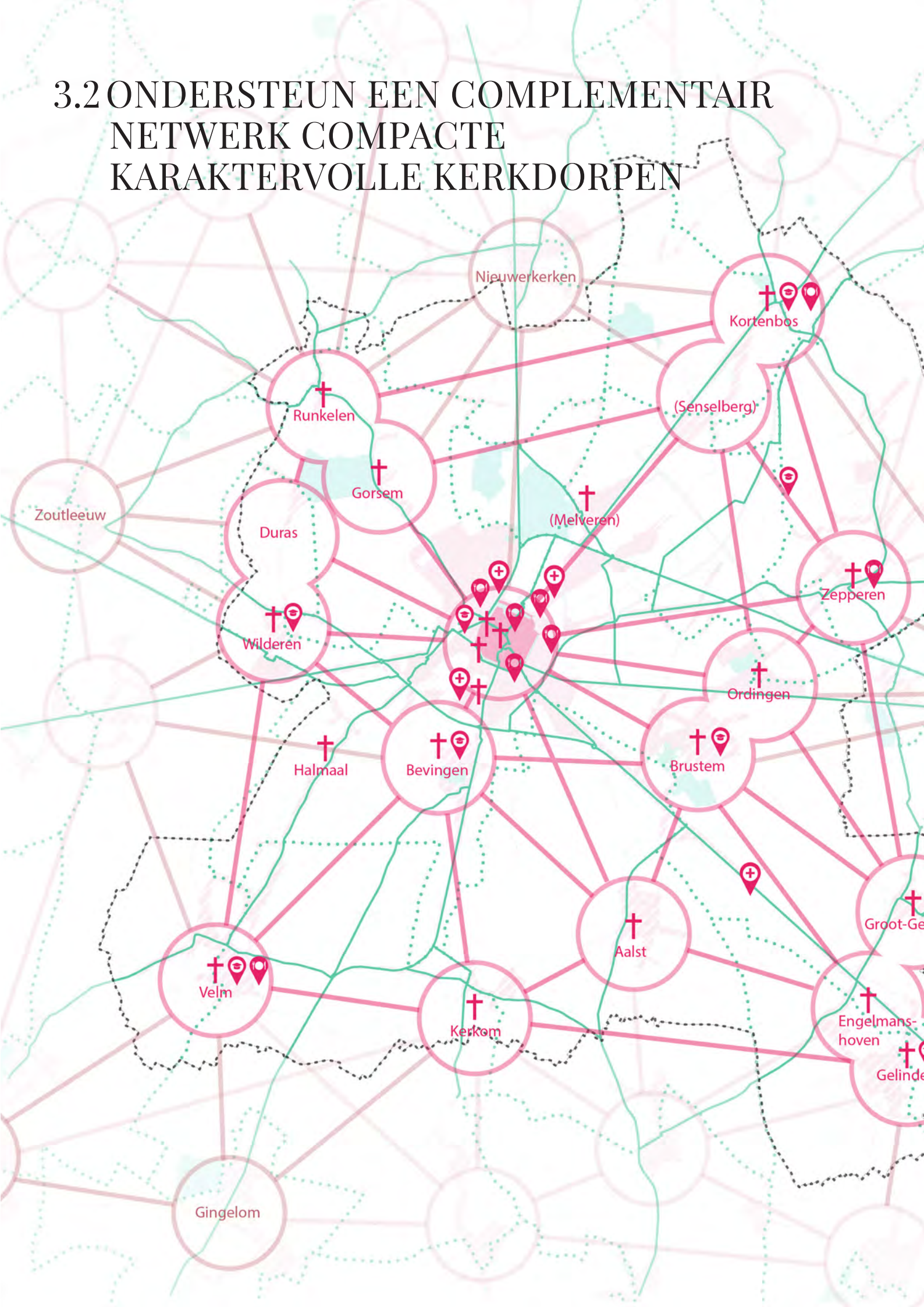
In een levendig stadshart blijft handel een belangrijke functie vervullen. Wie de handel in het centrum wil steunen en versterken, kan niet ook inzetten op baanwinkels. Decentrale shopping is nefast voor het behoud van een levendig stadshart. De baanwinkels zijn meestal auto-georiënteerd en vestigen zich op 'goedkopere' locaties. Hetgeen hun concurrentiepositie versterkt. Daarnaast zet de e-commerce de kleinhandel zwaar onder druk. Er is geen plaats voor meer, hetgeen een strategisch locatiebeleid meer dan ooit noodzakelijk maakt. Schuif hiervoor het stadshart als duidelijke prioriteit naar voren.

Om winkels die grotere oppervlaktes nodig hebben toch betere vestigingsmogelijkheden te bieden wordt beter ingezet op een beleid rond het samenvoegen van (historische) panden en het verplicht voorzien van handelsgelijkvloersen in nieuwbouw verdichtingsprojecten (enkel in het stadshart).

EFFICIËNTER GEBRUIK VAN BEDRIJVENZONES ZONDER EXTRA FOOTPRINT

Tenslotte kunnen door een efficiënter en zuiniger ruimtegebruik de bedrijvenszones rond het centrum worden geïntensifieerd. Inbreiding is hierbij het sleutelwoord, maar ook het stapelen en delen van functies biedt interessante mogelijkheden.

3.2 ONDERSTEUN EEN COMPLEMENTAIR NETWERK COMPACTE KARAKTERVOLLE KERKDORPEN



“Niet het voorzieningenniveau, zoals vaak wordt gezegd, maar het woonklimaat en de sociale cohesie bepalen de leefbaarheid van een dorp. In plaats van vast te houden aan hun kerktoerenpolitiek moeten dorpen op regionale schaal gaan denken, en zowel fysiek als digitaal goed bereikbaar zijn.”

(Gert-Jan Hospers in 'Zuiderlucht')

KOESTER DE KERKDORPEN MAAR VERDICHT HIER NIET

Koester de historische kerkdorpen als karakteristieke eilandjes in het landschap, waarbij de kernen zich zo compact mogelijk aftekenen. Concreet betekent dit geen woonuitbreidingsgebieden aansnijden, geen inbreiding, noch verdichtingsprojecten in of rond de dorpen, ... Laat hier geen verkavelingen meer toe. Laat appartementen de dorpszichten niet bepalen, ... Op die manier wordt het sfeervolle dorpskarakter extra gevaloriseerd.

ORGANISEER VOORZIENINGEN IN EEN COMPLEMENTAIR NETWERK

Wie kiest voor landelijk wonen, neemt er best vrede mee dat niet alle voorzieningen naast de deur zijn. Investeer à priori niet in bijkomende voorzieningen per dorp... maar beschouw de dorpen als een netwerk: de één heeft een school, de andere een sportzaal, de derde vormt de kerk om tot ontmoetingsplek, ... Ook binnen het dorp worden synergieën gezocht waarbij een jeudlokaal gedeeld wordt met de bridge club, etc.

ZET IN OP SOCIALE COHESIE GEDRAGEN DOOR BURGER INITIATIEF

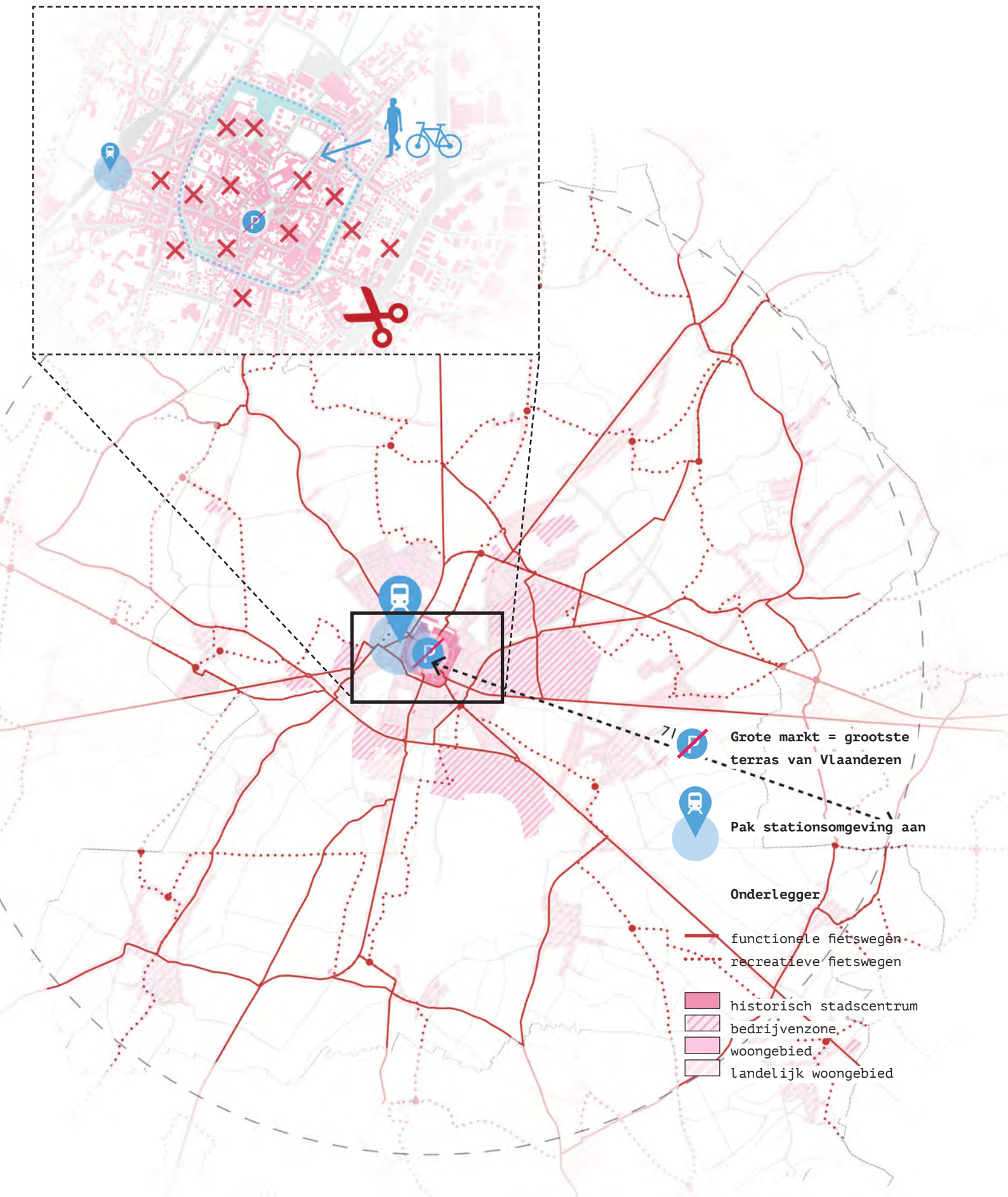
Zet in op low cost multifacilitaire plekken om de leefbaarheid en sociale cohesie te voeden. Leg hiervoor het initiatief bij de dorpsgemeenschap zelf en bouw op die manier aan de sociale cohesie. Zowel het proces als het resultaat zijn hierbij belangrijk. Maak hiervoor gebruik van burgerbudgetten en/of een dorpscoach.

VERBIND HET NETWERK MET DE FIETS

Met de voorzieningen als een netwerk en een zekere afhankelijkheid van het centrum (bv. middelbare school), heeft de fietsinfrastructuur nood aan een stevige schaa sprong. Werk daarom tussen de kerkdorpen en het centrum maar ook tussen de kerkdorpen onderling de missing links in het fietsnetwerk versneld weg.



3.3 AMBIEER NAAST MODAL OOK MENTAL SHIFT MET ELEKTRISCHE FIETS ALS GAMECHANGER



“Als je iedere Truienaar ervan kan overtuigen om de laatste 7 km met de fiets te doen, kan je eigenlijk heel de gemeente bereiken.”

(deelnemer Intakeworkshop)

AMBIER SINT-TRUIDEN FIETSSTAD

Sint-Truiden heeft een groot potentieel voor recreatieve, sportieve en functionele fietsroutes. Dagjestoeristen genieten vandaag al van de omgeving. Pendelaars zullen pas aangemoedigd worden naar hun werk te fietsen als de fietsnetwerken met elkaar verbonden zijn en de infrastructuur conform het Vademecum Fietsvoorzieningen is aangelegd.

Zet, naast het aanpakken van de infrastructuur, ook in op een mental shift. Moedig het functioneel fiets-gebruik aan door het te belonen, elektrische deel-fietsen te implementeren, bakfietsen ter beschikking te stellen, zelf het goede voorbeeld te geven, ... Overtuig de Truienaar van de rol die ze kunnen spelen in dit verhaal. Zet publiek ondernemerschap voorop.

GROTE MARKT: ÉÉN GROOT TERRAS

De markt is recent heraangelegd. Doorgaand verkeer werd geweerd maar de parkeerplaatsen op de Grote Markt werden behouden. De parkeeroute rond de stad wordt gedwarst door een extra parkeeroute richting Grote Markt. De nieuwe voetgangerszone op de Groenmarkt heeft de troeven bloot gelegd: Sint-Truiden heeft een historische kern om trots op te zijn. Een auto-vrije Grote Markt zal bijdragen tot de (historische) beleving in het centrum en het aangenamer vertoeven op de talrijke terrassen. Een fris en open plein zorgt voor veel meer rust dan een blik op honderd geparkeerde wagens.

De stad beschikt over een aantal randparkings waarvan Parking Veemarkt de capaciteit van de Grote Markt meer dan overtreft. En dat op slechts enkele minuten stappen van de Grote Markt. Aantrekkelijke doorsteken van de randparkings naar de Grote Markt en omringende winkelstraten in combinatie met een goede communicatie- en sensibiliseringscampagne zullen bijdragen aan de mental en modal shift richting duurzame mobiliteit.

STOP-PRINCIPE INZETTEN IN DE PRAKTIJK

De auto mag niet langer het meest voor de hand liggende verplaatsingsmiddel zijn. Sint-Truiden wordt gekenmerkt door korte pendeltrajecten, een mooie omgeving, een historisch hart en aangename winkelstraten. Bij het STOP-principe gaat de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens. Dit vraagt om extra faciliteiten voor voetgangers en fietsers via aangepaste infrastructuur en voorzieningen. De voetganger zal zich pas thuis voelen in de winkelstraten als er ruimte is om te kuieren, veilig afgeschermd van het verkeer. Autoluwe (winkel)straten dringen zich op.

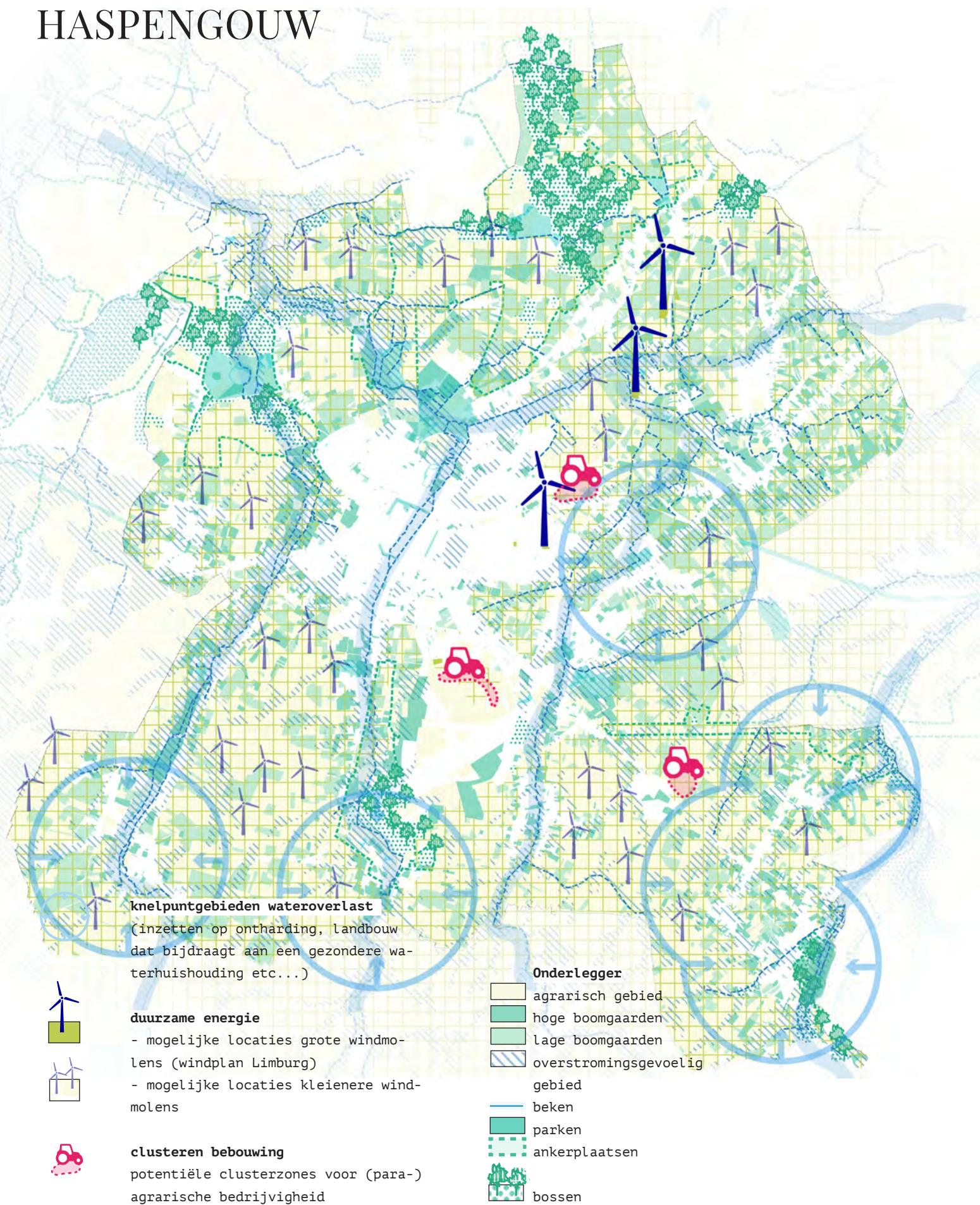
STATIONSOMGEVING AANPAKKEN

De in het Masterplan Stationsomgeving geplande tunnel voor fietsers en voetgangers moet en zal de aanzet vormen tot het mobiliteitsknooppunt en ontmoetingsplaats waar deze omgeving nood aan heeft. Toegankelijk en aantrekkelijk worden de nieuwe epitheta. De fietsenstallingen komen uitnodigend in beeld. Deelwagens en deelfietsen nodigen uit tot gecombineerde mobiliteit. De stationsomgeving wordt Hoppin.

INSTALLEER FIETSENSTALLINGEN: MEER, BETER EN VOORAL NU

Wie Sint-Truiden bezoekt, kan momenteel zelden z'n fiets ergens kwijt. Zorg voor voldoende en gebruiksvriendelijke fietsenstallingen aan de belangrijkste hubs als markt, cultureel centrum en bibliotheek, sporthal en zwembad, voetbalstadion en winkelstraten. Maak letterlijk plaats voor fietsenstallingen via parkeer- of stedenbouwkundige verordening.

3.4 VERSTERK KLIMAATBESTENDIG HASPENGOUW



“Als we op deze voet doorleven hebben we in 2050 vier aardes nodig. Vier!”

(Babette Porcelijn)

ZET HET BEHOUD VAN OPEN RUIMTE OP DE EERSTE PLAATS EN VERSTERK DIVERSE ECOSYSTEMEN

Zet het behoud van open ruimte op de eerste plaats en versterk diverse ecosystemen

Sint-Truiden heeft met zijn fruitteelt en populaire fietsrecreatie een mooi incentive voor het behoud van de open ruimte. Het vervult daarnaast ook andere ecosysteemdiensten zoals het bufferen en aanvullen van water, het zorgen voor verkoeling, het opvangen van piekbuien, het verrijken van biodiversiteit... In het sterk verstedelijkt en verhard Vlaanderen is het behoud van deze ecoproductieve open ruimtekamers cruciaal met het oog op een klimaatbestendige toekomst. De open ruimte dient maximaal gevrijwaard te worden van bijkomend ruimtebeslag. Ook in het centrum zijn er potenties voor open ruimte met doorwaadbaarheid en toegankelijkheid als belangrijkste eigenschappen.

Het vergunningenbeleid kan dienen als instrument voor het uitvoeren van gewenst ruimtelijke beleid. Er dient meer aandacht te gaan naar de goede ruimtelijke ordening want anders dan bij de bestemmingstoets, ligt daar wel ruimte voor een streng opportuniteitsoordeel. Vergunningen op slecht gelegen locaties (in open ruimte, ver van vervoersknooppunten of met een beperkt voorzieningsniveau) moeten worden vermeden. Bij projecten is het mogelijk om een percentage van groene ruimte te vereisen en zelfs het vereisen van het wegnemen van bestaande bebouwing of verharding.

PAK EROSIE VERDER AAN

Desondanks talrijke en verschillende soorten maatregelen genomen door de gemeente is erosie in Sint-Truiden, zeker in het zuiden, een blijvend probleem. Percelen met een zeer hoog of hoog risico dienen verplicht erosiebestrijdende maatregelen te nemen opgelegd door de Vlaamse regering. De handhaving loopt op dit vlak echter achter op de realiteit.

MAAK MEER RUIMTE VOOR WATER

Op vlak van klimaatadaptatie is water een belangrijk aandachtspunt. Ruimte voor water afschermen en beheersen van wateropname is een belangrijk onderdeel. Dit kan door snelle, kleine en doeltreffende ingrepen als het aanmoedigen van natuurlijke poelen of wadi's, boselementen (loofbos)... Landschappelijk

ingrijpen om de afwatering van grote lappen grond te verbeteren (meerdere eigenaars/landbouwers) vereist een initiatief van de gemeente. Ook op het openbaar domein (langsheen holle wegen) zijn er mogelijkheden om aan de hand van hagen en houtkanten, langsheen risicopercelen overlast tegen te gaan.

Ook in het centrum kan er ingezet worden op infiltratie. Hier we denken hier aan: waterbufferende straten, voortuinen, grachten (bioswales), wadi's en regentuinen, geclusterde bomen (infiltratie en schaduw), bloemenweiden,....

CLUSTER BEBOUWING

De agrarische sector heeft met slaapplekken voor seizoensarbeiders en koelloosden, zeer specifieke noden. Door het clusteren van deze gebouwen op plekken waar ze aansluiten op of deel uitmaken van de bebouwde ruimte, wordt het landschap minimaal belast.

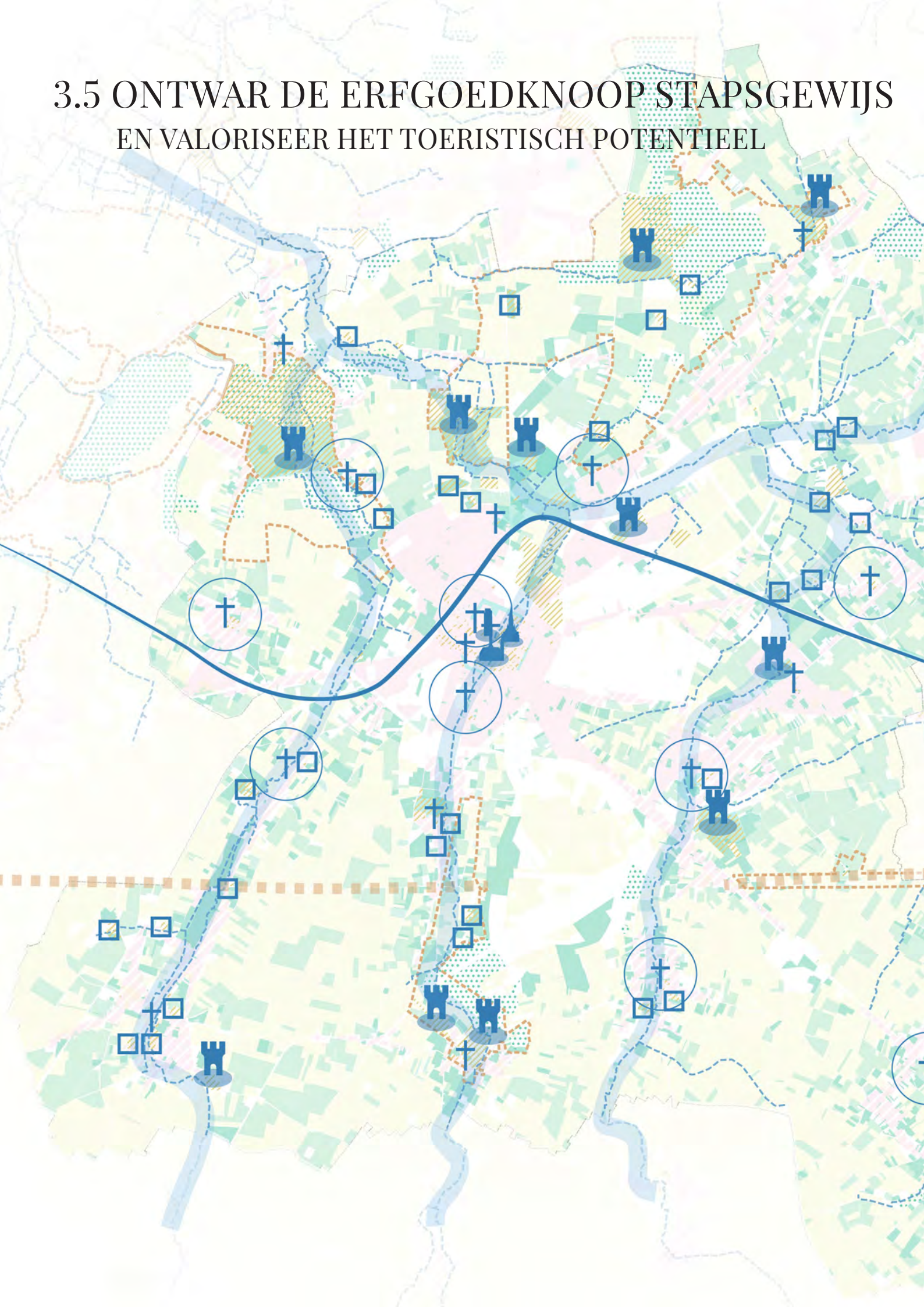
Bij het stopzetten van de landbouwactiviteit in hoeves treedt zonevreemdheid automatisch in. Het oneigenlijk gebruik van deze voormalige hoeves werkt versnippering en verlies van open ruimte in de hand. Het wijzigen van de functie is steeds vergunningsplichtig. Een streng vergunningsbeleid kan helpen om dit gebied te vrijwaren. Een voorkeur tot het inzetten van deze gebouwen in functie van landbouwactiviteiten draagt de voorkeur.

GEEF MET WINDMOLENS EEN EXTRA DIMENSIE AAN HET PRODUCTIEF LANDSCHAP

Door windmolens te verwelkomen in het landbouwlandschap, wordt deze ruimte niet enkel ingezet voor productie van voedsel, maar ook voor de productie van duurzame energie.

Windenergie als verduurzaming van de fruitteelt kan opportuun zijn daar heel wat bedrijven energie verbruiken het hele jaar door, zowel overdag als 's nachts. Kleine (15m) of middelgrote windmolens (40m) zijn veel kleiner en minder hoog en daarom beter integreerbaar in het landschap, zelfs woongebied. Ze produceren ook minder geluid en de slagschaduw is beperkt. Begin 2019 werden in de Limburgse gemeenten Nieuwerkerken en Gingelom reeds twee vergunningen afgeleverd. Deze windmolens van 15 tot 40 meter hoog en met een maximaal vermogen van 300 kilowatt zullen gebouwd worden door fruittelers die op deze manier hopen te besparen op hun elektriciteitsfactuur.

3.5 ONTWAR DE ERFGOEDKNOOP STAPSGEWIJS EN VALORISEER HET TOERISTISCH POTENTIEEL



“Er is te veel patrimonium voor de smalle schouders van een niet zo kapitaalkrachtige stad als Sint-Truiden.”

(deelnemer, experten WORKSHOP)

REACTIVEER HERBESTEMMING ABDIJSITE

De abdijsite is een site van bovenlokaal belang (Unesco?), maar wordt gebruikt onder zijn potentieel (en staat deels leeg). Een integraal toekomstperspectief voor het abdijcomplex is cruciaal voor de bewaring ervan. Rekenen en tekenen moeten hierbij hand in hand gaan. Het is een traject dat decennia vraagt. In het strategisch project wordt verder ingegaan op hoe dit traject eruit kan zien. Een zakelijke strategie gebaseerd op rekenen en tekenen kan eveneens voor andere belangrijke erfgoedprojecten worden toegepast (i.s.m. ARAF).

ONTWIKKEL EEN ERFGOEDRIJK LANDBOUWPARK

De beken lijken wel de verzamelaars van al het erfgoed: de kastelen, vierkantshoeves en kerken. Deze parels kunnen dienen als ‘toegangen’ en ‘hefbomen’ voor het prachtige boomgaardlandschap dat er zich veelal naast bevindt.

Breng verschillende actoren bij elkaar en bouw zo aan een erfgoedrijk landbouwpark.

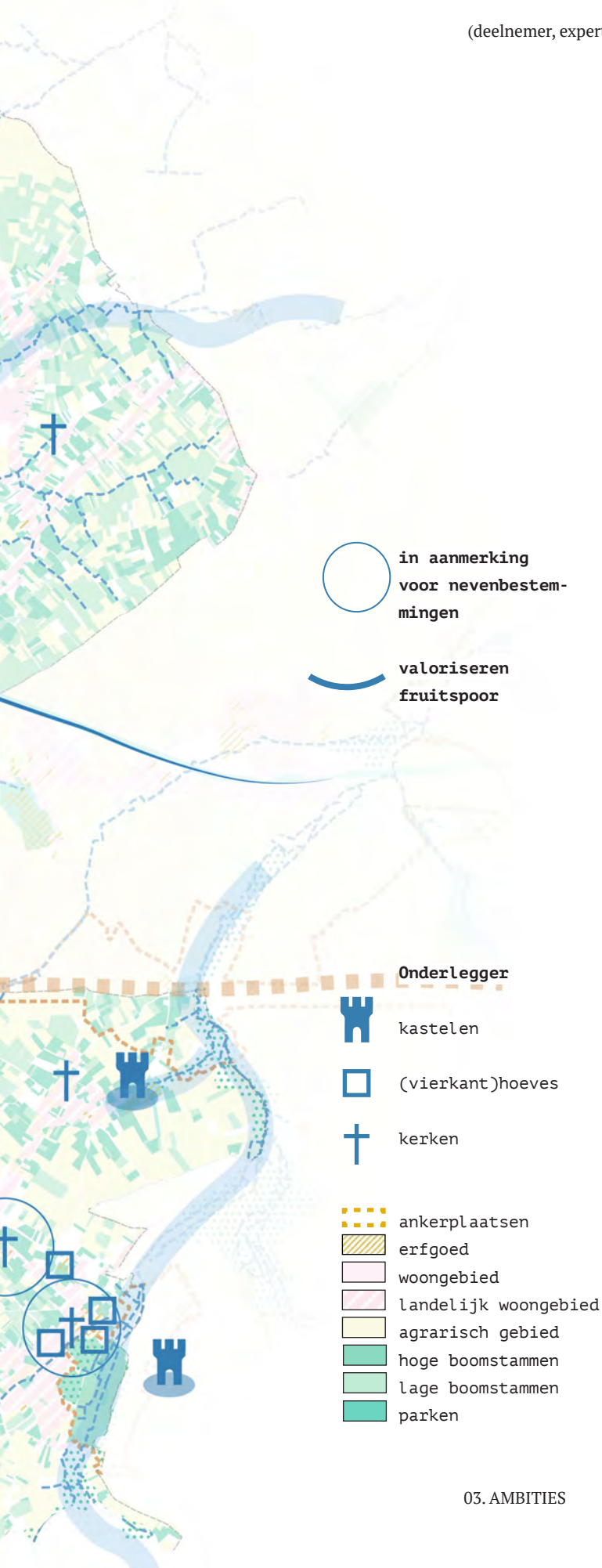
VIERKANTSHOEVES BESCHERMEN PRODUCTIEF LANDSCHAP EN VICA VERSA

De vierkantshoeves zijn deel van het cultuurhistorisch landschap. Ze zijn beeldbepalend. Door de schaalvergroting in de landbouwsector eindigen deze hoeves te vaak op de private markt.

Door actief in te zetten op een (publieke) kwalitatieve herbestemming, kan de gemeente haar toeristisch-recreatieve netwerk versterken.

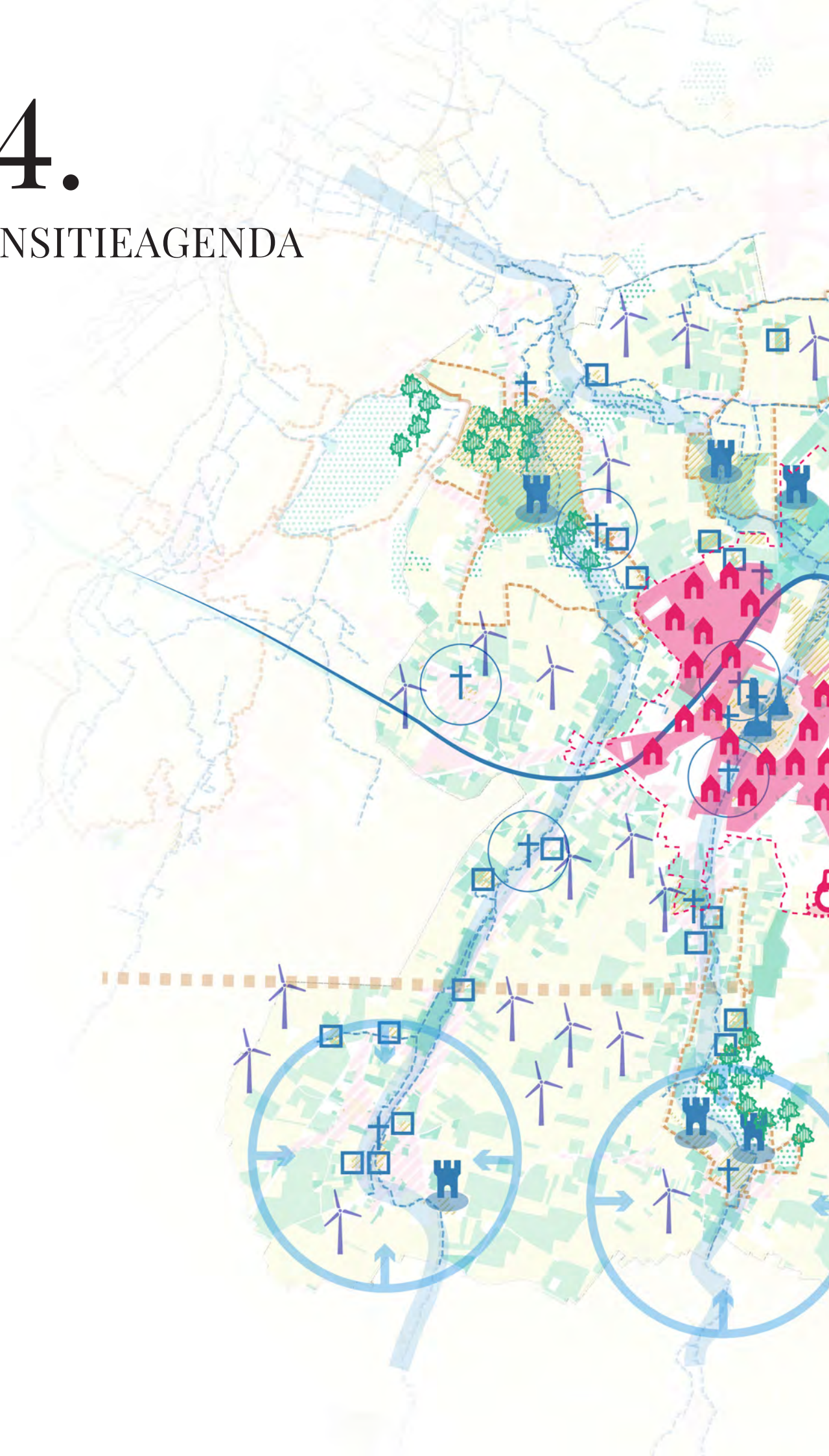
LAAT UNESCO-WAARDIGE SITES NIET (ALLEEN) AAN LOKALE OVERHEDEN OVER

Sommige gemeenten hebben té veel erfgoed. Door als hogere overheid (vlaams of provinciaal niveau) hier bij te staan op vlak van financiering of procesbegeleiding, kan men er voor zorgen dat deze belangrijke gebouwen een ambitieuze en duurzame toekomst krijgen.



04.

TRANSITIEAGENDA





	AMBITIE 1: KINDVRIENDELIJKE STAD	AMBITIE 2: NETWERK KERKDORPEN	AMBITIE 3: MODAL EN MENTAL SHIFT	AMBITIE 4: KLIMAATBESTENDIG HASPENGOUW	AMBITIE 5: ONTWAR ERFGOEDKNOOP
QUICK WINS					
QW1. Laadpalen & fietsparkings	x		x		
QW2. Input masterplan stationsomgeving	x		x		
QW3. Ambieer het label kindvriendelijke stad & hanteer een ambitieuze toolkit	x		x		
STRATEGISCHE PROJECTEN					
SP1. Autoluwe Grote Markt als kloppend hart van een klimaatrobuust stadscentrum	x				
SP2. Verdicht de 20ste eeuwse donut met gezinsvriendelijke woningen	x			x	
SP3. Reactiveer een ambitieuze herbestemming van de abdij site	x				x
PROGRAMMA'S					
PR1. Groene ruimte verweeft wonen en voorzieningen	x		x	x	
PR2 Sterk netwerk van kerkdorpen gestoeld op burgerinitiatief		x			
PR3. Door uitbouwen fietsconnectiviteit en stimuleren mental shift, blijft de wagen vaker aan de kant	x	x	x		
PR4. Bouwarm landbouwareaal met een erfgoedrijk landbouwpark als trekpleister				x	x
PR5. Industrierterreinen 2.0	x				
PUBLIEKE SLAGKRACHT					
PSK1. Bouwpauze of woningtypetoets (tegen appartementisering)		x		x	
PSK2. Windmolens					
PSK3. Zonevremde functiewijzigingen inbinden		x			
PSK4. (Efficiënter) instrumentarium	x	x		x	
PSK5. Blijf erosie bestrijden				x	
ADVIEZEN AAN HOGERE OVERHEDEN					
AHO1. Verblijven seizoenarbeiders is landbouwbestemming, echt waar?				x	
AHO2. Laat unesco-waardige sites niet aan lokale overheden over	x				x
AHO3. Sensibiliseer als provincie rond anders-wonen	x	x			
AHO4. Start een provinciaal programma veerkrachtige dorpen	x				
AHO5. Zonevremde functiewijzigingen tegengaan				x	
AHO6. Vlaamse handhaving erosiegevoelige percelen				x	

4.1 QUICK WINS

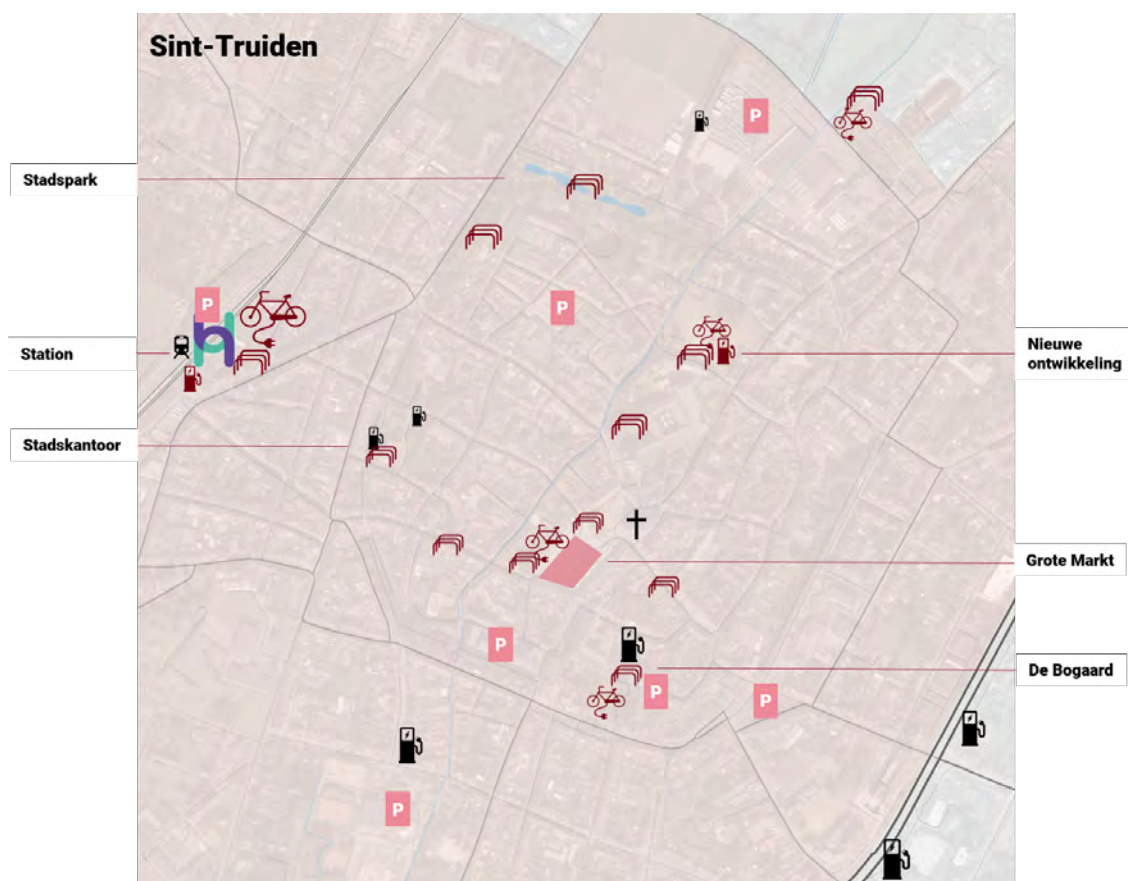
QW1. LAADPALEN & FIETSPARKINGS

Een van de beste en gemakkelijkste manieren om een shift naar groener vervoer te bekomen, is faciliteren. Haal bestaande drempels weg en maak het je bewoners zichtbaar gemakkelijker om voor een duurzamere vervoersmodus te kiezen. Als je in de stad geregeld laadpalen voor elektrische voertuigen (auto's en fietsen) tegenkomt, is de stap om een elektrisch voertuig aan te kopen ook sneller gezet. Je hoeft je namelijk geen zorgen te maken om een lege batterij en ziet het goede voorbeeld overal in de stad.

Net als bij laadpalen voor elektrische voertuigen werkt het plaatsen van degelijke fietsenstallingen als faciliterende maatregel. Hoe kan je ook overwegen om met de fiets naar Sint-Truiden te gaan als je die nergens kwijt kan, laat staan (diefstal)veilig? Het plaatsen van fietsenstallingen conform de richtlijnen van het Vademecum Fietsvoorzieningen kan bovendien snel en met een relatief klein budget. Op termijn kan de stad

verder nadenken over het inrichten van specifieke locaties als echte fietsparkings. De Truienaar zal dan weten dat hij of zij met een gerust hart naar de stad kan fietsen en de fiets in comfortabele en (diefstal)veilige parkings kan achterlaten. Zeker voor duurdere elektrische fietsen en speedpedelecs is dit een must.

Een kwalitatieve fietsenstalling voorziet niet enkel voldoende aanbindmogelijkheden voor de fiets, maar dient ook herkenbaar te zijn en kan ondersteunende functies bieden zoals herstelfaciliteiten en laadinfrastructuur voor elektrische fietsen. Het stadskantoor en stadhuis van Sint-Truiden kunnen net als het Cultuurcentrum De Bogaard een model fietsenstalling voorzien met ruime capaciteit. Voor de locatiekeuze van andere publieke fietsenstallingen in de gemeente is een gebiedsgerichte aanpak nodig met aandacht voor zowel de herkomstzijde (woning), bestemmingszijde (publieke functies en tewerkstellingsplaatsen) én tussenbestemmingen (haltes openbaar vervoer).



Volgend stappenplan vormt een leidraad:

Stap 1. Maak een overzicht van bestaande en toekomstige fietsverbindingen: waar liggen de lokale en bovenlokale routes? Ga op zoek naar de attractiepolen per cluster.

Stap 2. Breng het bestaande aanbod aan fietsenstallingen in kaart en beoordeel op bruikbaarheid (geschiktheid type, staat, capaciteit,...) en bezettingsgraad. Ga ook na waar vandaag de sterkste tekorten zijn (bv. op basis van gevelgestalde fietsen).

Stap 3. Bepaal de toekomstige fietsparkeerstructuur:

- vraagsturend in plaats van vraagvolgend; de vraag volgt immers pas als er genoeg aanbod is.
- in geval van dicht bij elkaar liggende bestemmingen kunnen parkeervoorzieningen geclusterd worden.

QW2. INPUT MASTERPLAN STATIONSOMGEVING

De stationsomgeving ligt er vandaag eerder troosteloos bij. Het stationsplein kent slechts een beperkte dynamiek en de publieke ruimte is niet kwaliteitsvol. Door de aanwezigheid van de spoor- en fietswegen is deze stationsomgeving nochtans een interessante mobiliteitsknoop. Een andere doelstelling moet zijn de stationsomgeving opnieuw te verbinden met de omliggende wijken.

Er is ondertussen een tweede stap gezet in het masterplan stationsomgeving. Er zal onder meer gewerkt worden aan meer samenhang, grotere verblijfskwaliteit, vervagen van de grens die de spoorweg nu trekt tussen de stadsdelen en multimodale ontsluiting van de site. Bijzonder relevant is de doorsteek onder de sporen voor actieve weggebruikers: voor fietsers en voetgangers moet deze tunnel een aangename, directe, veilige en vlotte verbinding vormen tussen het stadscentrum en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen – woonprojecten en nieuwe school – aan de westkant van de sporen en de wijk Nieuw-Sint-Truiden. De vlotte toegang tot de perrons en fietsenstallingen maakt hier logischerwijs onderdeel van uit om van het station een intermodaal vervoersknooppunt te maken waar de reizigers eenvoudig en snel kunnen overstappen van het ene vervoersmiddel op het andere. Integrale toegankelijkheid door middel van het gebruik van liften en roltrappen naar elk perron, en door een laag hellingspercentage in de geplande tunnel moet verzekeren dat ook minder mobiele reizigers of reizigers met zware bagage of met een kinderwagen eenvoudig naar de perrons kunnen.



Fietstunnel Willebroek
(foto: provincie Antwerpen)



Stationsomgeving Liederkerke
(foto: D+A Consult & Omgeving)

“Een kindvriendelijke stad is een mensvriendelijke stad. Kindvriendelijkheid van ingrepen evalueren is een eenvoudige vuistregel om inrichtingsprincipes en/of programmavoorstellen te checken.”

QW3. AMBIEER HET LABEL KINDVRIENDELIJKE STAD & HANTEER EEN AMBIEUSE TOOLKIT

Waarom is dit belangrijk

In 2019 was ca. 20 % van de bevolking minderjarig. Eén vijfde van de bevolking kan dus een kind genoemd worden. Het is echter een snel vergeten bevolkingsgroep. Getuige hiervan is een auto-georiënteerde inrichting van de publieke ruimte met een onveilige omgeving tot gevolg. Een veilige omgeving voor een kind, is er één voor iedereen.

Naast veiligheid is een kindvriendelijke stad ook een label om jonge gezinnen aan te trekken. Het ideaalbeeld voor deze gezinnen is nog steeds het huis met een tuin. Als je als stad kwalitatieve (speel-en ravot)plekken en veilige doorgangen daar naartoe kan garanderen, doorprik je de tuinwens.

Ambieer het Label

Ga Turnhout, Mechelen, Kortrijk, Geel en andere steden achterna en ambieer het label. Het label kan verworven worden door in elke beleidskeuze rekening te houden met kinderen en jongeren.

Stel een portfolio samen die in beeld brengt welke acties de stad reeds nam ter verbetering van de leefwereld van kinderen en jongeren, en welke acties de stad in de toekomst gaat nemen. Meer info vindt u op de website <http://kindvriendelijkestedenengemeenten.be/>

Hanteer een toolkit

Er bestaan verschillende tools (stadsnetwerkspel, webtool,...) voor het onderzoeken van de 'kindvriendelijkheid' van verschillende types ruimte (woon-omgeving, schoolomgeving, winkelassen, geclaimde restructuur,...). Deze onderzoeksresultaten kunnen worden gebruikt bij de opmaak van schoolrouteplannen, bij evaluatie van het fietsnetwerk en de herinrichting van straten of kruispunten.

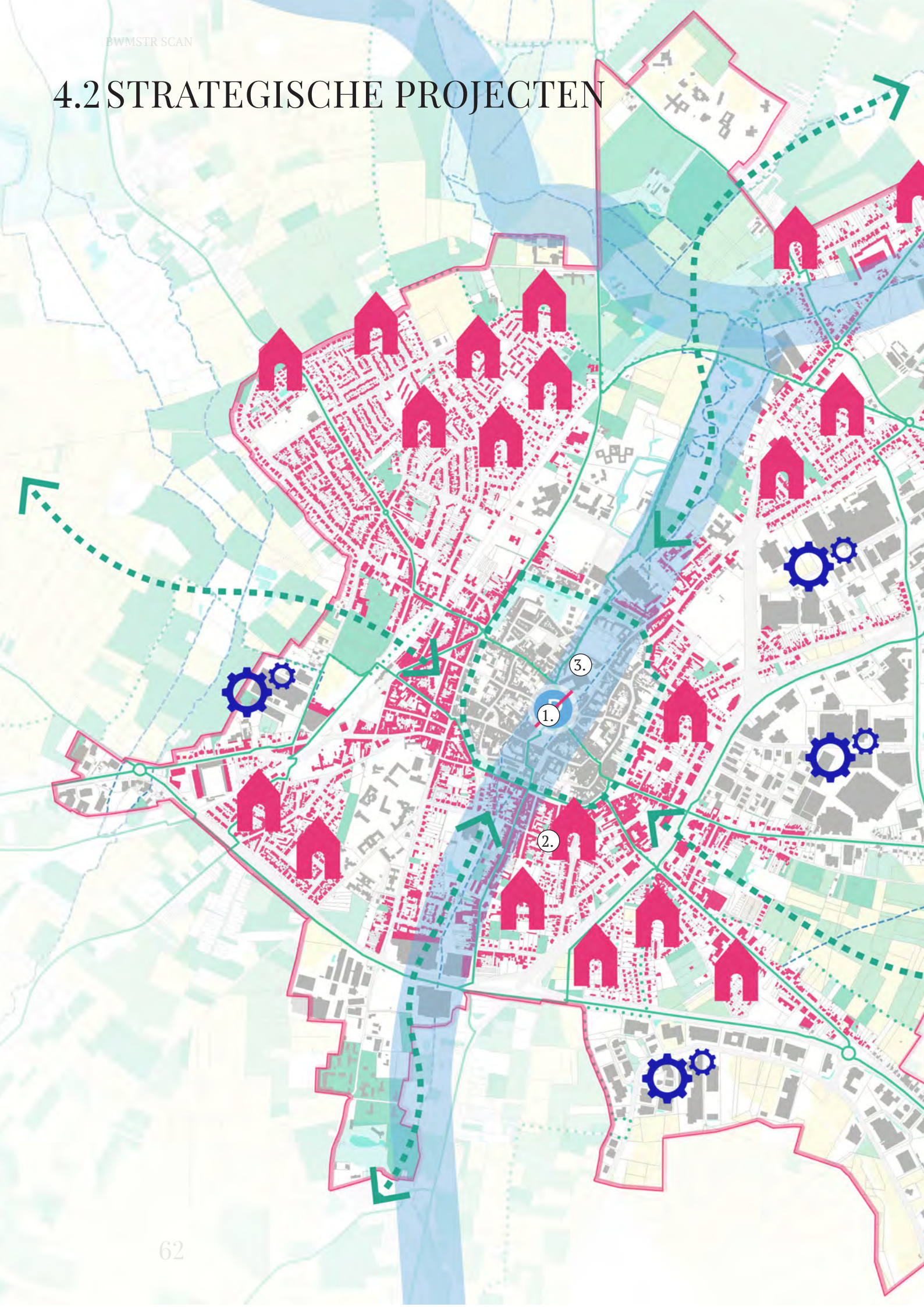
Algemene belangrijke bouwstenen voor een kindvriendelijke stad zijn:



- Kwaliteitsvolle en toegankelijke basisvoorzieningen;
- Participatieprocessen i.s.m. jeugdbewegingen, scholen,...;
- Organiseer een Buitenspeeldag en creëer zo een positief speelklimaat;
- Houdt bij de (her)inrichting van de publieke ruimte altijd rekening met de jongere groep van de Truiense bevolking.

Meer info over een toolkit kindvriendelijke stad vindt u op de website <https://bataljong.be/boost-je-kennis/kindvriendelijke-steden-en-gemeenten/>. Ze bieden ook een begeleidingstraject aan.

4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN



“Er is een waaier aan projecten nodig om van de stad een aantrekkelijke plek te maken voor (jonge) gezinnen.”

(ontwerpteam)

- ① SP1. Autoluwe Grote Markt als kloppend hart van een klimaatrobuust stadscentrum
- ② SP2. Verdicht de 20ste eeuwse donut met gezinsvriendelijke woningen
- ③ SP3. Reactiveer een ambitieuze herbestemming van de abdij site

Onderlegger

-  afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
-  bebouwde omgeving 20ste eeuwse gordel
-  bebouwde ruimte
-  functionele fietsroutes
-  recreatieve fietsroutes
-  parken

SP1. AUTOLUWE GROTE MARKT ALS KLOPPEND HART VAN EEN KLIMAATROBUUST STADSCENTRUM

A. Voordelen en nadelen afwegen

De Grote Markt heeft een enorm potentieel om haar ruimte terug te geven aan de lokale handelaar, toerist en Truienaar. Maak van de Grote Markt één groot terras! Anno 2021 wordt quasi de volledige markt gebruikt als parking. Bovendien ligt de parking op een onlogische, niet-consequente plaats binnen het parkeercirculatieplan. Waar het parkeercirculatieplan randparkings bedient rond het stadscentrum, trekt de parking op de Grote Markt net parkeerbewegingen aan naar het hart van de stad via de twee voornaamste winkelstraten. Het parkeercirculatieplan kan verder verfijnd worden door het huidig aantal parkeerplaatsen op de Grote Markt te 'herverdelen' naar andere bestaande of nieuwe parkeerlocaties. De Groenmarkt, aan de andere kant van het Stadhuis, werd recent wel herbestemd als autovrije wandel- en fietsruimte, met groene elementen en extra mogelijkheden voor de horeca.

De autoluwe Grote Markt kan (deels) onverhard worden aangelegd, met groen- en waterpartijen. Overleg met de marktkramers en organisatoren van evenementen is hiertoe een noodzakelijke voorwaarde gelet op de potentiële impact van onverharde ruimtes op druk(te) en gebruik tijdens marktdagen en evenementen.

De markt autovrij maken is in het Vlaanderen van de toekomst geen radicale actie meer. De bevolking maakt er al lang geen probleem meer van om vijf minuten te wandelen van de parking aan de rand van de stad naar het centrum, hetgeen de parkeercirculatie van de stad sowieso al voor ogen heeft. Van de ca. 100 auto's die nu een plaats vinden op de Grote Markt, kan zeker 50% geherlokaliseerd worden naar de Veemarkt. Daar is momenteel gemiddeld 75% van de ca. 500 plaatsen bezet (cijfers via bezettingscijfers 2017 van de Stad Sint-Truiden). Deze parking ligt op ca. 10 minuten wandelen van de Grote Markt. De overige 50% kan verdeeld worden over de andere parkings rond de stad. Opportuniteiten voor een extra randparking, of uitbreiding ervan, kunnen aangegrepen worden. Kan bijvoorbeeld onder het Europaplein nog een ondergrondse parking voorzien worden of is deze locatie geschikt voor het optrekken van een parkeergebouw? Dit voorstel



Grote Markt van Dendermonde
(foto: mobiliteitsdienst Dendermonde)

kende een aantal jaar geleden niet genoeg draagvlak en financiële middelen, maar de tijd is nu misschien wel rijp om dit te heroverwegen in combinatie met het auto-vrij maken van de Grote Markt.

B. Parkeren herschikt

Belangrijk bij het herbestemmen van de Grote Markt, is dat er voldoende plaatsen beschikbaar blijven in het stadscentrum voor mindervalide personen. Ook kan de stad nadenken over een structureel traject met een kleine shuttlebus tussen de Grote Markt en de parking Veemarkt. Zoals naar voren komt in een ander hoofdstuk, is het cruciaal om degelijke fietsenstallingen te voorzien om een modal shift van auto naar fiets te ondersteunen, zodat ook de vraag naar autoparkeerplaatsen daalt. Door deze modal shift zullen niet alle 100 parkeerplaatsen op de Grote Markt herverdeeld hoeven te worden. Een duidelijke win-winsituatie. Dit project kan bovendien enkel slagen indien de Grote Markt niet alleen de parking bant, maar ook een aantrekkelijk uiterlijk krijgt. Dit versterkt het imago van de stad en de beleving van de bezoeker.

Om het draagvlak van deze maatregel te vergroten, kan ook in stappen worden gewerkt en het aanbod aan autoparkeerplaatsen geleidelijk worden afgebouwd.

Hoewel het concept van een autovrije markt initieel vaak op onbegrip en weerstand botst vanwege de lokale bevolking en middenstand, wijst de tijd uit dat de bezorgdheden na verloop van tijd plaats ruimen voor tevredenheid. Niet alleen vanuit de horeca, maar ook

“Wekelijks wordt de Grote markt autovrij gemaakt voor de markt. Op dat moment is de stad op z'n levendigst. Toch heeft nog nooit iemand de link gelegd en ligt het autovrij maken van de Grote markt zeer gevoelig.”

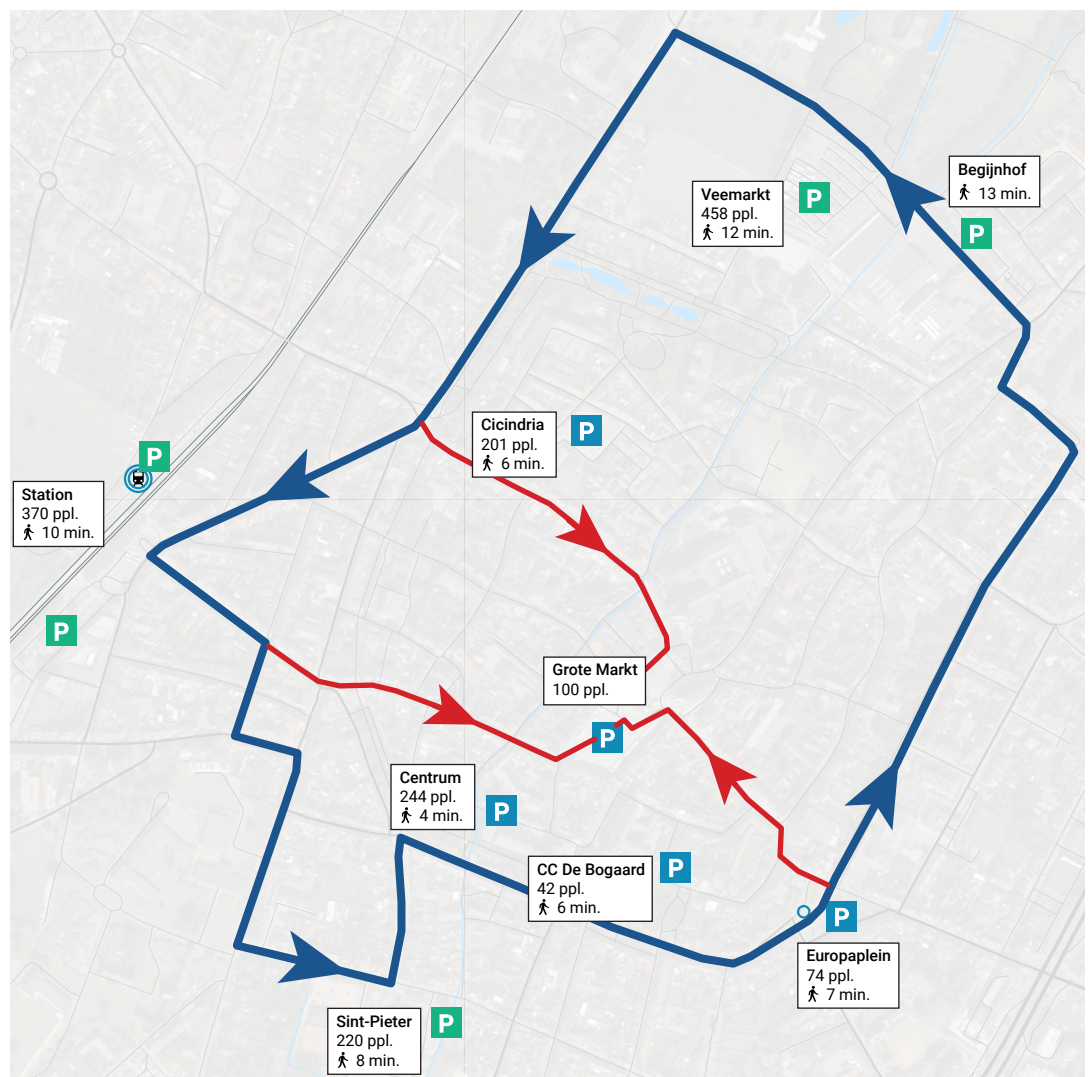
(Deelnemer workshop)

vanuit de plaatselijke handelaars. Wie met de fiets komt, koopt immers meer. Dat lijkt een vreemde stelling, maar een onderzoek over de invloed van fietsers op de handel in Breda leert ons dat fietsers per shopbeurt weliswaar minder geld uitgeven, maar over een vaste periode meer gaan winkelen dan hun autorijdende collega's en zo telkens ook meer impulsaankopen doen. Voor het bedrag dat 100 autorijdende klanten uitgeven, heb je over die periode maar 70 fietsers nodig. Recente onderzoeken in binnen- en buitenland bevestigen telkens deze conclusies.

Ook in Gent kwam er veel kritiek vanuit alle hoeken op het circulatieplan, waarbij een autoluw centrum gecreëerd werd. Velen hebben ondertussen hun mening herzien. Er werd gevreesd voor een leegloop, leegstand en

dus een serieuze aderlating voor de zelfstandige in Gent. Niets is minder waar. Het aantal passanten in de voornaamste winkelstraten is gestegen net als het aantal starters. Het aantal faillissementen is dan weer sterker gedaald dan in de rest van Vlaanderen (na een lichte stijging in de periode 2015-2017, vóór de invoering van het circulatieplan). Uit de enquêtes over het circulatieplan komt ook een belangrijke nuance naar voor: hoewel een aanzienlijk aandeel bevroegden (30%) aangaf minder vaak naar Gent te zullen komen voor hun inkopen, steeg toch de groeiratio van ondernemers in Gent.

Meer vergelijkbaar qua grootte met Sint-Truiden, bleek in Dendermonde de ingreep om maximaal autoparkeerplaatsen te weren van de Grote Markt een succes te zijn. Er werd jaren later zelfs nagedacht over het volledig au-



toevrij maken tijdens de zomermaanden, om de terrassen nog meer te kunnen uitbreiden.

De invloed van mobiliteitsmaatregelen moet uiteraard ook in zijn ruimere context worden geplaatst: zo speelt het groeiende aandeel van de e-commerce en het vermogen van handelaars om zich daaraan aan te passen ook een grote rol in omzet- en winstberekeningen.

C. Klimaatrobuust ontwerp

Het liefst vervult het plein ook andere functies zoals ecosysteemdiensten. De belangrijkste diensten worden kort besproken:

- Verkoeling: De zomers worden warmer. Daarnaast warmt een 'stenige stad' sneller op (hitte-eilandeffect). Het is dus niet onbelangrijk om de stadsbewoners voldoende verkoelende plaatsen aan te bieden. Verkoeling wordt bereikt door het voorzien van voldoende bomen, het ontharden van (delen van) de publieke ruimte, het voorzien van waterelementen. In het geval van Sint-



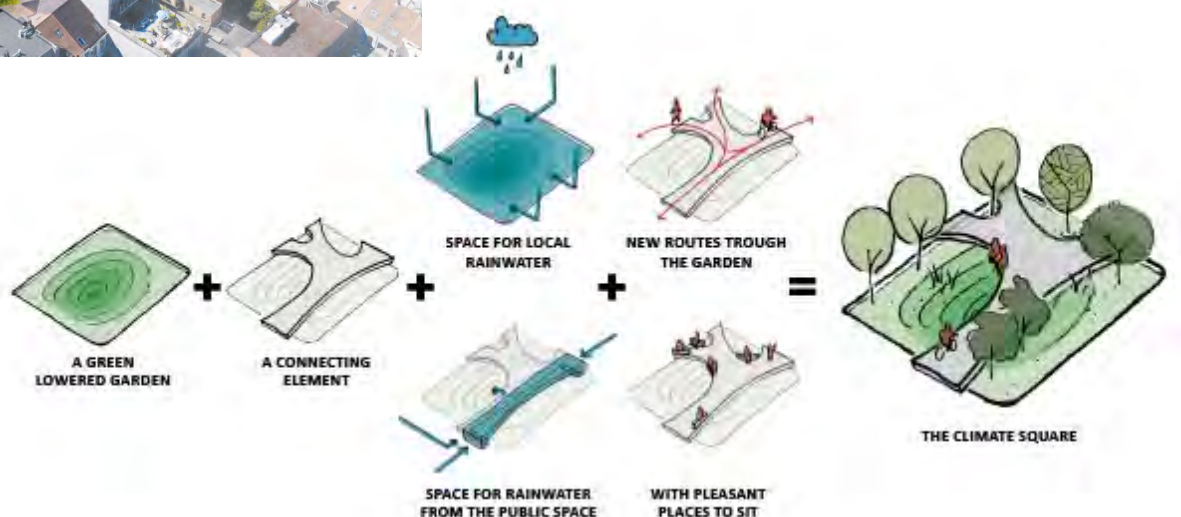
Truiden kan het plaatselijk openleggen van de Cicindria verder bekeken worden.

- Bufferen piekbuien: De buffercapaciteit is enorm aangezien het plein ongeveer een oppervlakte beslaat van ca. 1,5 ha. Bufferen kan zowel ondergronds als bovengronds. Door het bovengronds te voorzien, krijgt het bufferbeken wel nog een educatieve waarde.
- Verhogen stadsecologie: Stadsecologie is een brede term. Naast het sluiten van allerhande stromen (materialen, energie, water) betekent dit het behoud en versterken van de biodiversiteit in een stad.
- Verbinden groenstructuren doorheen de hele stad: de Grote Markt kan uitgroeien tot een belangrijke 'stapsteen' in een verbindend netwerk van groene elementen zoals de vesten.

Tenslotte dient het nieuwe ontwerp aandacht hebben voor de menselijke schaal. Deze ontbreekt op dit moment. Een levendig en fijn plein tenslotte, is een mooi visitekaart voor de stad Sint-Truiden én verhoogt de waarde van de omliggende panden en wijken.

< Het ontwerp voor de Grote Markt van Sint-Niklaas door LAMA en Sweco toont dat een royale groene ontharde ruimte mét een wekelijkse markt en andere evenementen niet onverzoenbaar zijn.

v Schema's van het Kettingplein te Gent door de urbanisten die tonen hoe je klimaattechnische ontwerpconcepten kan meenemen.



SP2. VERDICHT DE 20STE EEUWSE DONUT MET GEZINSVRIENDELIJKE WONINGEN

Mechelen telt 2x zoveel inwoners als Sint-Truiden, maar dat wil niet zeggen dat Sint-Truiden er niet van kan leren. Het laatste decennium heeft Mechelen zich geprofileerd als aantrekkelijke woonstad. Belangrijk hierbij is inzetten op een betaalbaar aanbod gezinsvriendelijke woningen nabij het stadscentrum. In Sint-Truiden biedt de 20° eeuwse gordel hiervoor potentieel. Dit strategisch project brengt dit verdichtingspotentieel in kaart en reikt een aantal principes aan.

A. Bevolkingsgroei opvangen in de 20° gordel ... en het mag wat meer zijn

Sint-Truiden verwacht een aanzienlijke bevolkingsgroei. Zoals aangegeven in de diagnose kan de stad hier ambitieuzer zijn dan de eigen groei op te vangen. Dit op één voorwaarde, dat de verdichting wordt gerealiseerd op goed ontsloten locaties met een ruim voorzieningenaanbod en zonder extra ruimtebeslag.

In de 20° eeuwse donut rond het stadshart, ligt een zeer groot potentieel voor verdichten: Er bevinden zich diverse (sociale) woonwijken die binnenkort aan renovatie toe zijn: een gemeenschappelijke renovatie (én verdichting) kan de prijzen enorm drukken. Straten of sites met garageboxen kunnen vervangen worden door gestapelde wooneenheden.

Tenslotte zijn er nog de wijken met grote eengezinswoningen. Eén grote gezinswoning kan vervangen worden door een cluster van twee tot vier compactere woningen mét private en/of deels gedeelde tuin.

Belangrijk hierbij is het mobiliteitsvraagstuk. Een geleidelijke verdichting dient gepaard te gaan met een mobiliteitstransitie zodat de verkeersdruk niet toeneemt ondanks de bevolkingstoename. Om dit te bereiken wordt ingezet op deelwagens, op betere fietsinfrastructuur en op walkability in relatie tot de OV-haltes. Daarnaast kunnen deels ondergronds parkeren en (tijdelijke) pocketparkings worden voorzien.

Onder punt D zal a.d.h.v. de case Nieuw Sint-Truiden, het verdichtingspotentieel worden geïllustreerd.

1.



2.



3.



4.



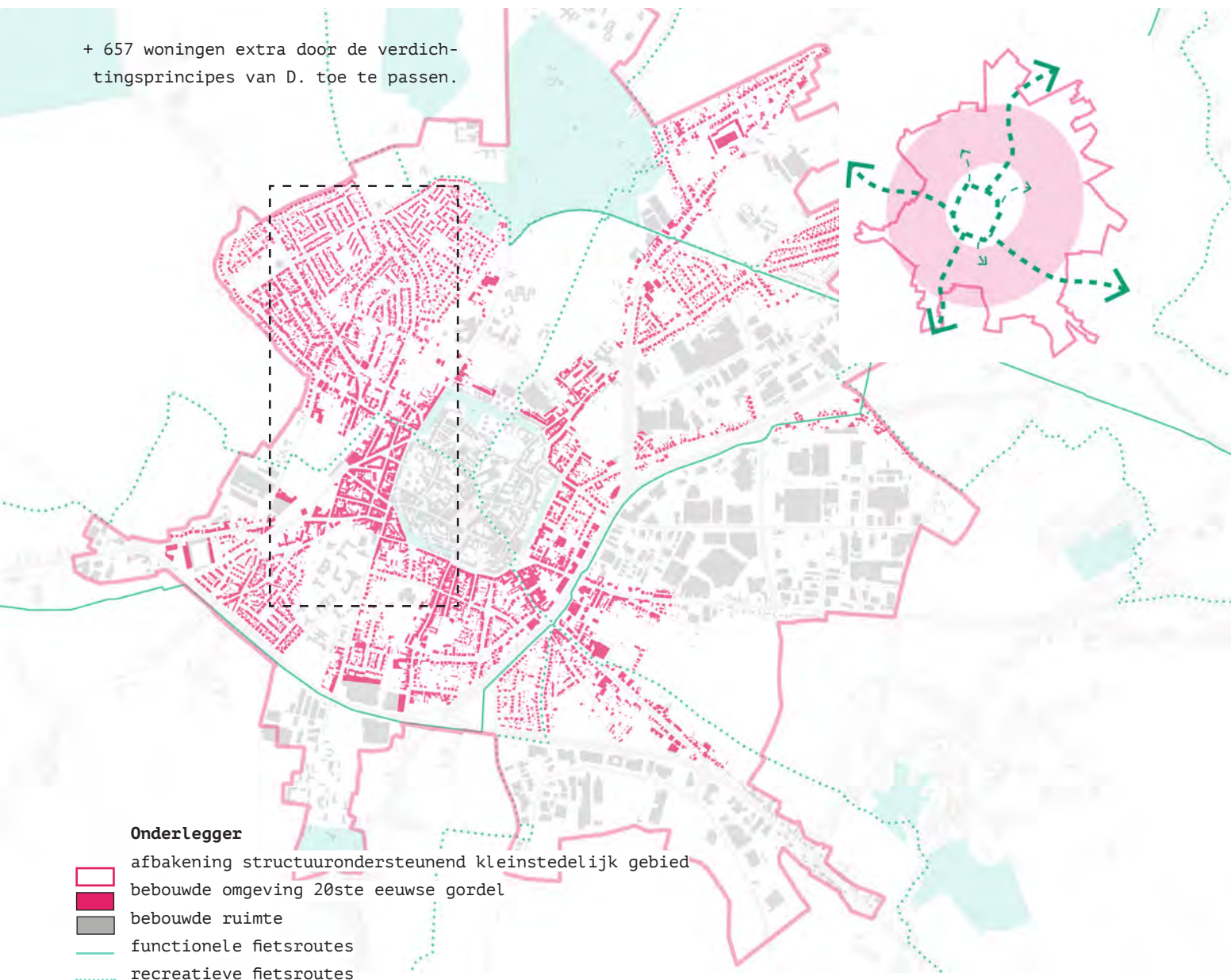
1. Garages

2. Parkeerboxen in de Nieuw-Sint-Truidenwijk

3. Villawijk met éengezinswoningen van één niveau (Luciëndal)

4. Sociale woonwijk (Nonnentrapp)

“Wordt Sint-Truiden, het Mechelen van Limburg?” Mechelen is als woonstad in trek bij jonge gezinnen, zeker in de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar, scoort Mechelen goed. Ze kiezen om diverse redenen voor de stad: haar centrale ligging, de mobiliteit, de relatieve betaalbaarheid van de woningen en haar menselijke schaal.” (GVA)



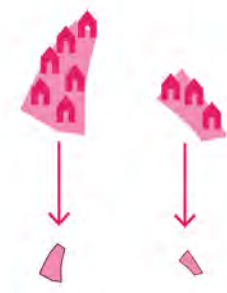
	testgebied		voor heel de wijk Nieuw-Sint-Truiden	
	ha	extra WE	ha	extra WE
1. Stadsrand	0.41	+ 13	3	+ 101 wo
2. Garageboxen	0.78	+ 12	14	+ 215 wo
3. Sociale wijk	1.38	+ 13	17	+ 161 wo
4. Villawijk	0.73	+ 12	11	+ 180 wo
TOTAAL				+ 657 wo

B. Breng de maatschappelijke kosten in kaart.

Het verschil in kosten (infrastructuur, mobiliteit en ecosysteemdiensten) tussen het verkavelen van WUG 12 (Brustem) en WUG 16 (Velm) of het verder verdichten van de 20ste eeuwse donut kan berekend worden. De rekenwaarden voor onderstaande oefening komen uit het rapport "Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen" (Vermeiren et al., 2019). Hieruit blijkt dat het verkavelen van WUG's leidt tot extra kosten voor de gemeente. Zo wordt er geschat dat verkavelingen in de WUG's 12 en 16 het gemeentebestuur ongeveer 260.952 €/jaar zouden kosten t.o.v. het verder verdichten van de 20ste eeuwse donut. Voor een gemiddelde bouwleeftijd van 50 jaar is dat een kost van maar liefst 13 miljoen €.

“Als de overheid ons geen parken geeft en geen kwaliteitsvolle publieke ruimte, dan gaan we die in onze eigen tuin zoeken. Dus is de vraag: gaan we ons geld in wegen steken of in parken? Gaan we het geven aan mensen die aan groenbeheer doen of die de weginfrastructuur onderhouden? Dat is de keuze die we vandaag hebben.”

(Tim Vekemans, De Morgen, 18/02/2017)



Optie 1: WUG 12 en 16 aansnijden aan 15 wo/ha
typologie: verkavelingen en lint

	locatie	opp (ha)	15 wo/ha
WUG 12	Brustem	2.7	40.5
WUG 16	Velm	6.0	90
TOTAAL			+ 131 wo

Optie 2: 131 extra wo in de 20ste eeuwse gordel
typologie: dorpskernen en stadsranden

typologie	verkavelingen en linten		dorpskernen en stadsranden	
kosten	voor 131 wo		voor 131 wo	
infrastructuur	2.222 €/wo/jaar	291.082 €/jaar	1.683 €/wo/jaar	220.473 €/jaar
mobiliteit	7.427 €/wo/jaar	972.937 €/jaar	6.049 €/wo/jaar	792.419 €/jaar
ecosysteemdiensten	225 €/wo/jaar	29.475 €/jaar	150 €/wo/jaar	19.650 €/jaar
totaal kosten/wijk	1.293.494 €/jaar		1.032.542 €/jaar	
verschil			260.952 €/jaar	
Gemiddelde leeftijd van een gebouw is 50 jaar:			13.047.600 €	

C. Kies voor gezinsvriendelijke woontypologieën.

Verdicht hier met gezinsvriendelijke woontypologieën (vb. rij- of patiowoningen met private tuinen, co-housing,...) om zo de stad aantrekkelijk te maken voor gezinnen. Hier hangen kritische randvoorwaarden aan. Zo heeft elke unit best een royale buitenruimte (in de vorm van een tuin of een terras). Zo kan het inzetten op een deelcultuur (bijvoorbeeld een gedeeld tuinhuis, tuin, auto of waskot) beloond worden.

Tijdens de workshops werden bezorgdheden geuit. Wie wil er - als gezin met kinderen - zo 'klein' gaan wonen? Wanneer je compacter bouwt, heb je toch meer opslag nodig en kan je die garages toch niet wegdoen? Hoe houden we dit allemaal betaalbaar? De realiteit is echter dat wonen - of dat we het nu willen of niet - duurder wordt. Door het creëren van een 'overaanbod' kan inderdaad de perceptie worden opgewekt dat de woningen goedkoper worden. De woningmarkt is complexer dan dat. Spijtig genoeg is de ruimte schaars. De referentievoorbeelden tonen hoe kwaliteit en compactheid verenigbaar zijn. Dit in combinatie met kwaliteitsvolle publieke ruimte en groen. Die diepgewortelde wens van een gezin voor een ruime vrijstaande woning in een verkaveling is het resultaat van een mindshift in de jaren '60 en '70, geworteld in een grote woonnood na de Tweede Wereldoorlog. Het is tijd voor een nieuwe mindshift, die trouwens in de centrumsteden al lang is ingezet (cfr. Mechelen, Leuven, ...).

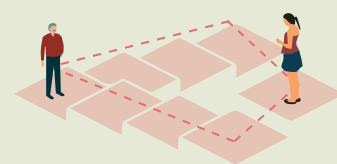
Het is belangrijk op te merken dat verdichting van bestaande woonzones, net kan ingezet worden om de betaalbaarheid te bewaken. Het is hierbij wel essentieel dat het stadsbestuur (eventueel a.d.h.v. een autonoom gemeentebedrijf) de regie in handen neemt. Op die manier kan de meerwaarde die gecreëerd wordt door percelen meer bouwmogelijkheden te bieden, bijdragen aan het betaalbaar maken van deze nieuwe woonvormen i.p.v. integraal te verdwijnen in de zakken van de grondeigenaars.

Ontwerpconcepten voor compact (stedelijk) wonen.

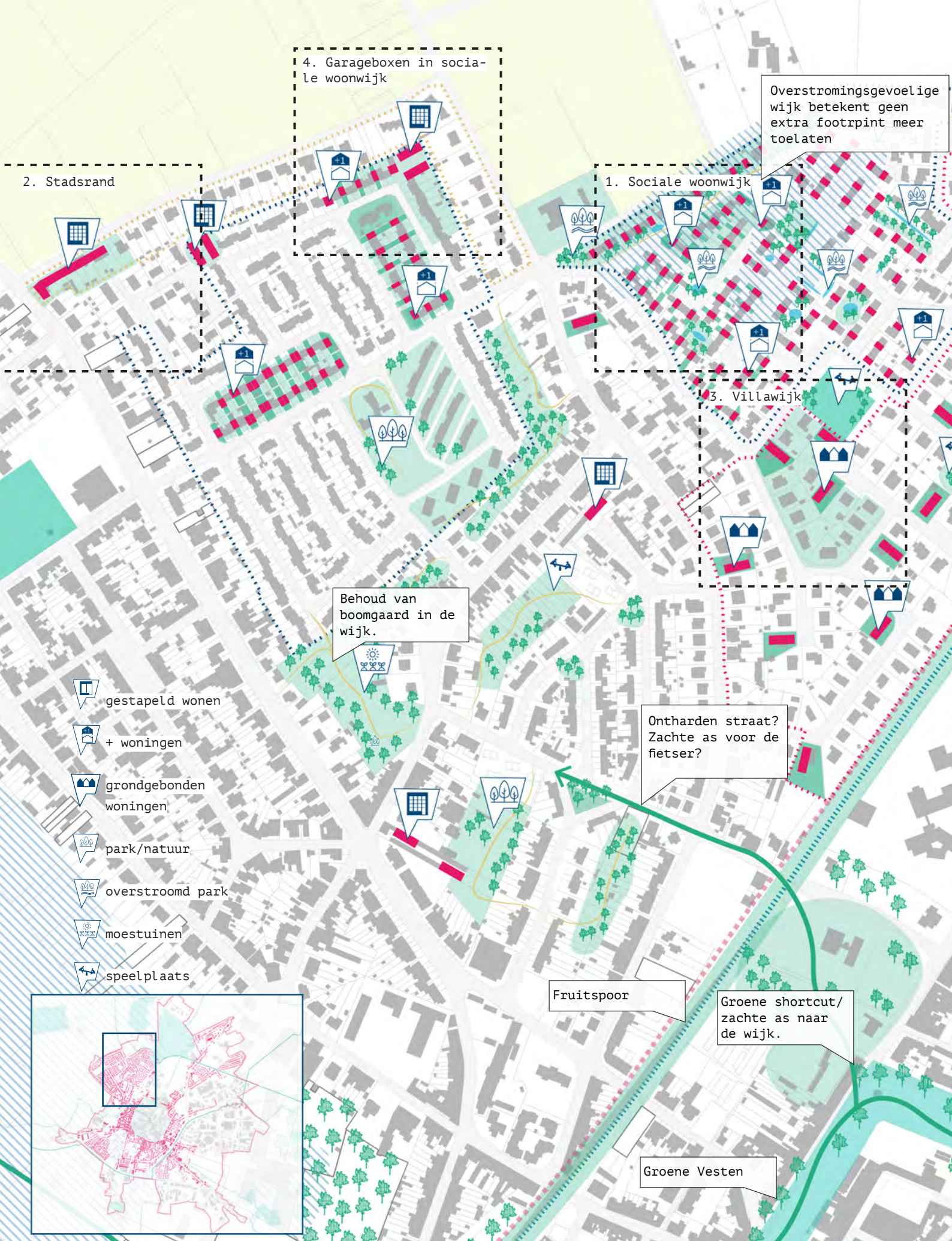
1. Buitenruimte is een must. Dit kan een groot privaat terras of tuin zijn, gedeeld of collectief.



2. Circuit binnen de woning zorgt voor ruimtelijkheid.



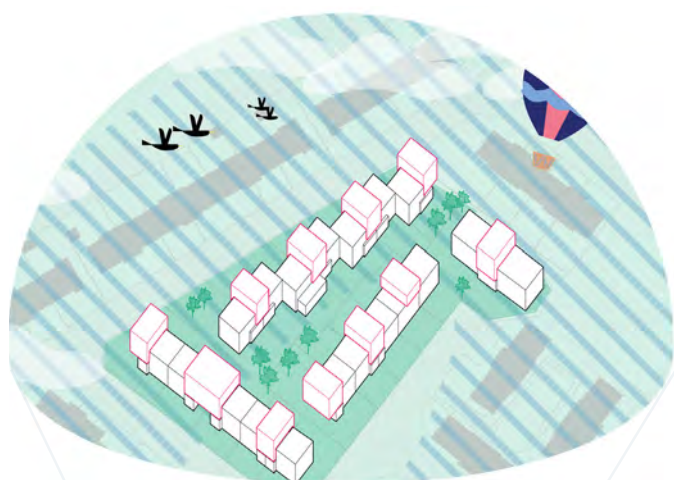
Referenties: (1) Sociale woningen door URA; (2) gestapelde wooneenheden door de architectengroep; (3) dorp Wilsele- Putkapel door RE-STarchitecten; (4) Urban villa's door BRUT; (5) WZC Dommel door LAVA; (6) het Pandrijtje te Brugge (ca. 93 wo/ha); (7) Co-housing door DENC!-STUDIO.



D. Case study : Nieuw Sint-Truiden

ZOOM 1. Sociale woonwijk

De wijk 'Nonnentap' kenmerkt zich door half-open gebouwen die herhaald worden. Hiermee kan een verdichting en renovatieslag in één keer bekeken worden. Op de dubbele garages (die eventueel blijven staan) kunnen makkelijk nieuwe volumes geplaatst worden met een oppervlakte van een eengezinswoning. Op dit geheel met 19 wooneenheden (WE) worden hierdoor 13 extra WE bij gecreëerd. Bijna een verdubbeling en dit zonder extra footprint!



ZOOM 2. Stadsrand

Randen van de stad kunnen makkelijk wat extra volume aan. Zo kunnen zoveel mogelijk gezinnen van het zeldzame (!) uitzicht op het boerenland genieten. Maak de rand af, zo kan de bebouwde ruimte ook niet meer 'overlopen'. Door het vervangen van 8 ééngezinswoningen wordt er plaats gemaakt voor 22 WE. Elke WE wordt voorzien met een ruim terras zodat deze aantrekkelijk gemaakt wordt voor (jonge) gezinnen.



ZOOM 3. Villawijk

De villawijk t.h.v. Luciëndal bestaat uit ééngezinswoningen met ruime tuinen. Eén villa kan makkelijk worden vervangen door vier of meer grondgebonden woningen in gesloten bebouwing. Aan park-of groenstructuren kunnen deze ook tot drie of meerdere niveaus opgehoogd worden. 3 WE maken in het inspiratievoorbeeld plaats voor 14 WE.

**ZOOM 4. Garageboxen in sociale woonwijk**

Een site met enkel garageboxen is een onefficiënt en onaantrekkelijk gebruik van de ruimte. Deze boxen kunnen makkelijk worden omgevormd naar gestapeld wonen. Hierdoor worden er 12 WE bij gecreëerd.



“Leegstand is verloedering, is verlies aan middelen.”

(deelnemer, experten WORKSHOP)

SP3. REACTIVEER EEN AMBITEUZE HERBESTEMMING VAN DE ABDIJSITE

Dit strategisch project is het resultaat van een workshop tussen verschillende experten:

- Arch.-urban planner Jonas Knapen, vennoot bij A2O en projectleider van het beheersplan van de Sint-Trudoabdij, tevens lid van de Gecoro van Sint-Truiden;
- Ir.-arch. Eveline Vyncke en Ir. Kris Lombaert, zaakvoerders van ARAF, en deskundigen inzake herbestemming en projectontwikkeling met een sterke maatschappelijke component. Ruime ervaring met projecten i.o.v. of i.s.m. het Bisdom;
- Tine Van Herck, Ir.-arch.-stedenbouwkundige, zaakvoerder PTA en gastdocent stedenbouw aan de KULeuven en Ir. Arch. Eva Gutscoen, Ir. architect – erfgoeddeskundige bij PTA.

Wat vooraf ging:

De stad startte ooit het proces op voor een cascorenovatie en herbestemmingsonderzoek voor (delen van) de abdijsite. De gesprekken tussen de eigenaar (het Bisschoppelijk Seminarie te Hasselt), de gebruikers (twee scholen en een internaat) en de erfpachter (de stad Sint-Truiden) liepen echter spaak. Het gevolg hiervan is een constructieve leegstand van bepaalde delen van de abdij (waaronder enkele zeer waardevolle delen), een ondoorwaadbare en ontoegankelijke site (“een ommuurde burcht”) en een financieel fiasco waarbij de restauratiekosten bij elk jaar uitstel verder stijgen.

Heel de site werd uitvoerig beschreven in het beheersplan opgemaakt door A2O (31 mei 2018), zodoende wordt hier niet verder op ingegaan.

Sint-Truiden heeft véél erfgoed, maar de Sint-Trudo abdij is er ééntje van bovenlokaal belang. Ter behoud van de site én met het oog op het ten volle benutten van het potentieel dat de abdijsite te bieden heeft, is een doorbraak in het proces om de restauratiewerken te starten en een gebruiker te vinden voor de leegstaande delen cruciaal.

Vanuit de expertenworkshop wordt volgend traject voorgesteld:

Stap 1. Ontmijner doorbreekt patstelling

Een ontmiijner is in de eerste plaats onafhankelijk. Hij/zij brengt de verschillende partijen samen en zet de eerste stappen om uit een te emotioneel gedreven patstelling te raken. De onafhankelijkheid van de ontmiijner wordt het best gewaardborgd door beroep te doen op een organisatie die buiten de gemeente Sint-Truiden staat. Dit kan de Vlaamse Bouwmeester, de Koning Boudewijnstichting, de provincie (Provinciaal centrum voor Cultureel erfgoed (PCCE)) of een andere partij zijn. De ontmiijner gaat een gesprek aan met de eigenaar, de erfpachter en de verschillende gebruikers en maakt de weg vrij voor het aanstellen van een projectregisseur.

De ontmiijner kan daarbij ook een denktank organiseren met een team van experten. Doelstelling is het bepalen of concretiseren van 3 à 5 uitgangspunten die de basis vormen voor de projectdefinitie voor het aanstellen van een projectregisseur (zie stap 2).

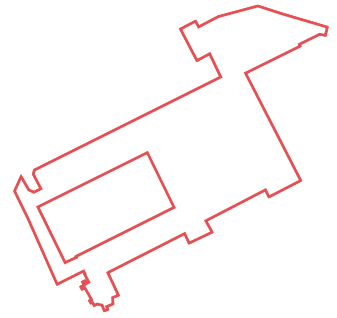
Stap 2. Projectregie brengt ruimtelijk en zakelijk perspectief samen

De projectregisseur is bij voorkeur een multidisciplinair team dat (liefst op lange termijn) het engagement aangaat om het herbestemmingsproces in goede banen te leiden. Het bekostigen van de restauratiewerken (kosten van ca. 17 miljoen euro, cf. ‘Actieplan Sint-Truiden abdijsite’) zal gepaard moeten gaan met het vinden van gebruikers voor de leegstaande delen. Er is een sterke derde partij nodig die financiële middelen voor de renovatie kan inbrengen, en hiermee een hefboom in handen heeft om een ambitieuze herbestemming te realiseren. Naast een ruimtelijke visie (waarvoor in het actieplan al veel werk verricht is) is er dus vooral een financieel-juridisch perspectief nodig.

Het is dan ook cruciaal dat bij de projectregie voldoende aandacht uitgaat naar het rekenen: Wat zijn de gegenereerde inkomsten van de bestaande gebruikers? Wat zijn de mogelijke inkomsten van eventuele nieuwe gebruikers? Hoe kunnen deze inkomsten de restauratiewerken bekostigen? Over hoeveel jaar kan een externe investeerder deze kosten terugverdienen? Wat is het meerjaren renovatieprogramma, gebaseerd op de jaarlijkse maximale standaarderfgoedpremie per gebouw? Etc.

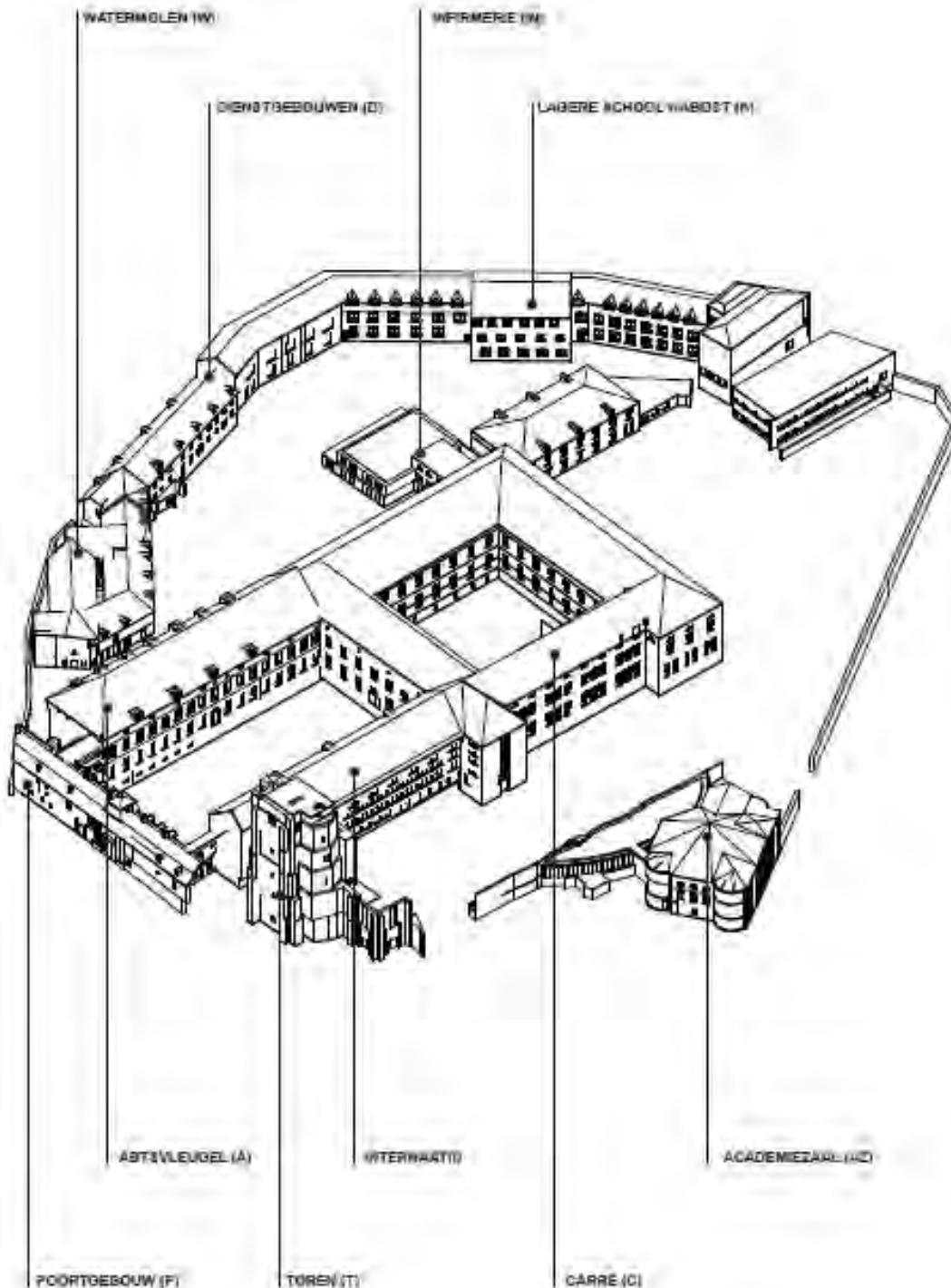
“Het internaat maakt een samenhangende cultuurcampus onmogelijk. Tegelijkertijd is een herlocalisatie van deze functie naar een nieuwbouw op de site zeker niet ondenkbaar.”

(deelnemer, experts WORKSHOP)



Abdijsite

Footprint van 7.500 m²



bron: beheersplan Sint-Trudoabdij

Foto's in en rond de site tonen het hoge potentieel.

“Er is een sterke derde partij nodig, die door het inbrengen van financiële middelen een hefboom in hadden heeft om tot beslissingen te dwingen.”

(deelnemer, experten WORKSHOP)

De projectregie wordt best in handen gegeven van een partij die naast rekenen en tekenen ook externe investeerders en partners kan aanbrengen, kennis en ervaring heeft met allerlei subsidiekanalen en natuurlijk bedreven is in ontwerpend onderzoek (architectuur, stedenbouw, erfgoed).

De complexiteit van het project vraagt een zeer stapsgewijze aanpak. Verwacht geen afgewerkt gebouw in enkele jaren, kies voor een vruchtbaar project op lange termijn, maar begin wel morgen.

aandachtspunten / aanbevelingen

- Overwegen om een erkenning als Unesco erfgoed aan te vragen (gezamenlijke erkenning van meerdere abdijen) om toeristische aantrekkingskracht te verhogen?
- De herbestemming van het Cicindria-complex is quasi onoplosbaar door de zeer versnipperde eigendomsstructuur. Ondanks de nabijheid, zouden we er voor pleiten beide sites niet aan elkaar te koppelen.
- Volgende competenties worden best opgenomen in het team dat wordt aangesteld voor de projectregie: ontwerpend onderzoek (architectuur, stedenbouw), financieel en juridische haalbaarheid, erfgoeddeskundige, implementatie, subsidiekanalen,...
- Als expertisecentrum voor religieus erfgoed biedt PARCUM een specifieke dienstverlening voor eigenaars en beheerders van publiek en privaat religieus erfgoed van de erkende erediensten in Vlaanderen. Ambieer een partnerschap.
- De zakelijke insteek houdt steeds een maatschappelijke meerwaarde voor ogen. Het wordt gezien als een hefboom om het openstellen van een deel van de site te realiseren. Doelstelling is een samenhangende cultuurcampus te creëren in het hart van de stad.

Verschiedende drempels die in de weg staan van een volwaardige toekomst van de abdijsite werden tijdens de workshop geïdentificeerd zodat ze als aandachtspunten kunnen worden meegenomen:

- Het gelijkvloers, waar nu een deel van het internaat gevestigd is, moet een publieke toekomst krijgen zodat de toegang naar de carré kan worden bewerkstelligd. Zonder deze doorgang, geen programma voor de delen die nu on(der)gebruikt zijn.
- De muren die de abdijsite omgeven zorgen voor een gesloten karakter, een burcht. Ook hier lijkt het mogelijk maken van enkele openingen een belangrijke voorwaarde voor de implementatie van een nieuw programma.
- Het uitwerken van alternatieve programma's waarbij met het (school)programma geschoven wordt binnen en buiten de site (evt. naar de tegenoverliggende nieuwe zorgcampus). Indien het schoolprogramma op de site aanwezig blijft, dient er voldoende aandacht te gaan naar veiligheid en privacy. Of een programma waarbij meer de toeristische kaart wordt getrokken zoals een luxehotel (in de meest waardevolle delen), een jeugderbberg of een pelgrimshotel voor wandelaars en fietsers op pad in de streek (al dan niet in samenwerking met andere abdijen),...



Eigendom en erfpacht (uit het beheersplan)

- erfpacht Sint-Truiden
- erfpacht KCST
- erfpacht basisschool

0 50 m

“Men heeft geen plan nodig, maar een traject. Het duurt decennia om een dergelijke site duurzaam te herbestemmen.”

(deelnemer, experten WORKSHOP)

Ter referentie werden tijdens de workshop volgende projecten aangehaald die het proces van de abdijsite kunnen inspireren:

1. Het Tafelrond is een historische monument te Leuven. Het oorspronkelijke gebouw dateert van 1479 en domineert samen met het stadhuis het uitzicht van de Grote Markt. Het Tafelrond is een in 1928 opgerichte kopie van een gebouw uit de 15de eeuw. De Nationale Bank verbleef er van 1921 tot 2002. Heden is het gotisch gebouw herbestemd tot een viersterrenhotel, restaurant en duplexappartementen. De locatie van de Sint-Trudoabdij lijkt alvast ook geschikt voor een hotel en congrescentrum met internationale uitstraling.



2. Ontwikkeling van het Buda-eiland te Kortrijk
In 2003 werd het project in gang getrapt met het aanstellen van een eilandcoördinator. Sinds 2012 koppelt de Biënnale Interieur een deel van haar evenement aan het Buda-eiland waardoor het stadsdeel traag maar gestaag aan bovenlokale bekendheid won. De tip van het Buda-eiland is momenteel onderwerp van een Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. (<https://vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/open-oproep/projecten/oo4007-kortrijk-tip-buda-eiland>).



3. Abdij van Park te Leuven
De restauratiewerken aan de site van de Abdij van Park in Leuven zijn al decennia bezig. In 2017 opende PARCUM op de site, een mooie referentie van een zachte museale functie dat ook in de Sint-Trudoabdij zou kunnen passen. In recente jaren werden m.b.v. verschillende partnerorganisaties een duurzame herbestemming gevonden voor de historische ruimtes zoals een abdijswinkel, een abdijsbrouwerij en een kleinschalig gemengd landbouwbedrijf. Maar PARCUM is meer dan een museum alleen. Als expertisecentrum voor religieus erfgoed biedt PARCUM een specifieke dienstverlening voor eigenaars en beheerders van publiek en privaat religieus erfgoed van de erkende erediensten in Vlaanderen. Een partnerschap met Parcum zou voor de Sint-Trudoabdij een meerwaarde kunnen betekenen.



4. Gelijkaardige recente studieopdrachten van projectregie begeleid door de Vlaams Bouwmeester (OAG2104 De ruimtelijke en financiële haalbaarheidstudie Campus Horteco Vilvoorde) of door het Vlaams Stedenbeleid (Conceptstudie Stadslob SVK Sint Niklaas).

boven: Hotel Tafelrond in Leuven (foto:th4th.com)
midden Buda-eiland (foto: Nick Deleu);
onder: PARCUM (foto: parcum.be)

4.3 PROGRAMMA'S

PR1. GROENE RUIMTE VERWEEFT WONEN EN VOORZIENINGEN

De vroegere connectie tussen het boerenland en het historisch stadswefsel is er al even niet meer. Het herstel van deze verbinding geeft de stad een 'levensimpuls'. Dit idee is niet helemaal nieuw. In het GRS wordt al geopperd om de vijf groene vingers te behouden. Daarnaast inspireerde Omgeving i.s.m. Mint in 2008 met een studie betreffende de (her)aanpassing van de N80, inclusief verschillende verbindingen tussen het historische centrum en delen van de 20ste -eeuwse gordel en de open ruimte. Op deze manier wordt de N80, vandaag een harde barrière, gedeeltelijk weggewerkt en wordt de doorwaadbaarheid gevoelig verhoogd.

De publieke ruimte speelt een sleutelrol in het verknopen van verschillende stadsdelen. Hieruit vloeit de ambitie om verschillende groene ruimtes of voorzieningen met elkaar te verbinden. Deze verbindingen gaan waar mogelijk gepaard met een kwalitatief fiets- en wandelnetwerk. De Stationsstraat vormt hier een mooie referentie.

Verschillende sferen:

1. Het 'ruitspoor', de toeristische en functionele bovenlokale fietsroute is prioriteir om strategische verbindingen te realiseren. Ontwikkel deze asap.

2. Er vond reeds een vergroeningsactie plaats op de begraafplaats van Schurhoven. Een betere doorwaadbaarheid kan dit gebied doen ontplooiën tot een serene stiltetuin.

3. Het stadspark en de groene vesten gaan door Sint-Truiden verder ontwikkeld worden. Ze wenst rondomronde plaats en ruimte te geven aan de fietser. Sommige stukken van de vesten zijn echter veel te 'hard' en kunnen nog verder worden ingegroend.

4. Het onthardingsproject van de Veemarkt (connectie tussen stadspark en het Speelhof) is een mooi voorbeeldproject. Dit kan een prachtige poortfunctie krijgen naar het achterliggende Speelhof.

5. Het parkje aan de sportsite ligt er zeer troosteloos bij. De stad heeft nood aan aantrekkelijke en levendige speelruimtes. Geef ook plaats aan de trage weggebruiker om de sportsite veilig te bereiken.

6. De stationsstraat werd recent heraangelegd met een royaal fietspad en stedelijk groen. Deze as dient volwaardig doorgetrokken te worden onder het station

zodat er een verbinding met de open ruimte aan de westelijke kant van het stadshart kan verwezenlijkt worden.

7. Indien er één bouwblok in Sint-Truiden moet ontpit worden, laat het deze tussen de Tongersesteenweg en Luikersesteenweg zijn. Hier ligt een strategische verbinding naar de oostelijke groene long. Deze fiets- en voetgangersverbinding werd vergund i.k.v. het project 'de stadspoort'.

8. De barrièrewerking van de N80 heeft een grote invloed op de connectie tussen het stadshart en enkele wijken, waaronder de Dellingweide. Door een brug/weg over de N80 te voorzien, kunnen de bewoners van deze wijk makkelijk naar het centrum gaan.

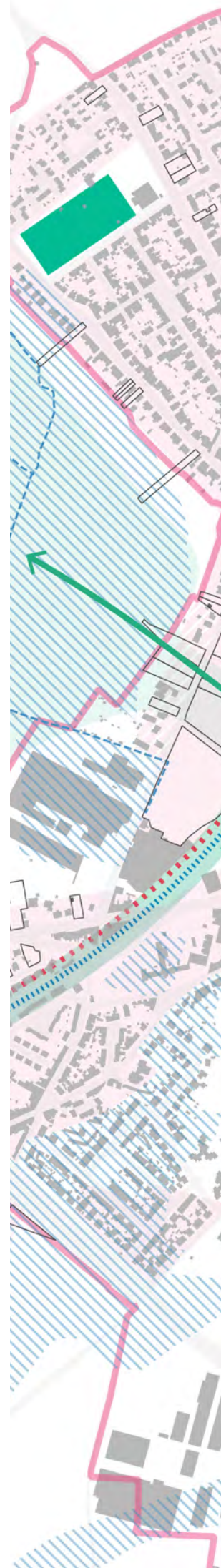
9. De Grote Markt speelt een belangrijke rol in de vergroeningsoperatie van het historisch stadscentrum (zie SP1. Autoluwe Grote Markt als kloppend hart van een klimaatrobuust stadscentrum).

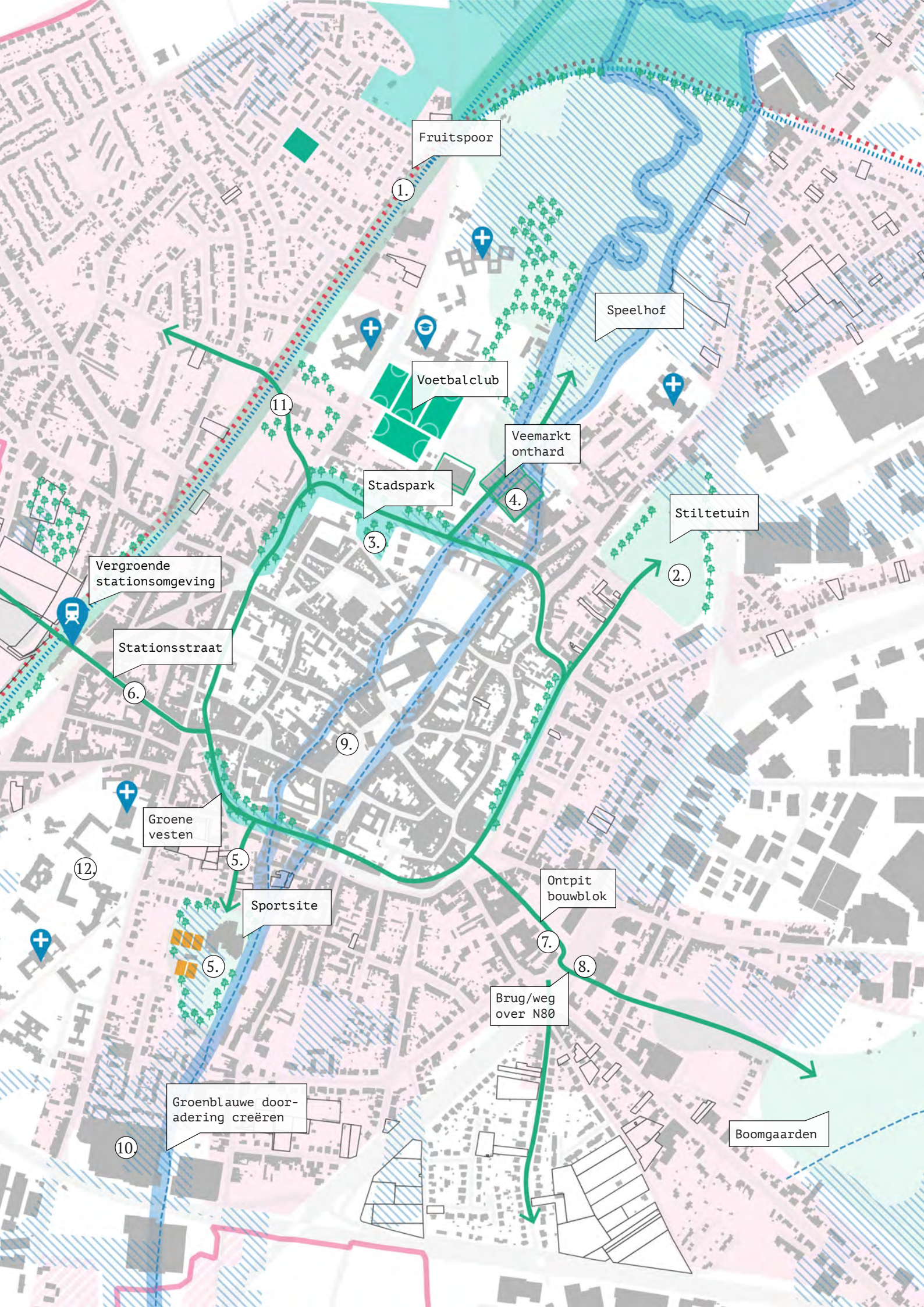
10. Wanneer de veiling wegtrekt, dient bij de herontwikkeling voldoende ruimte gemaakt te worden voor de groenblauwe dooradering van de stenige site.

11. Omdat de wijk Nieuw-Sint-Truiden een hoog verdichtingspotentieel heeft, dient er een snelle en veilige verbinding tussen de wijk en alle voorzieningen te komen. Voldoe aan deze belangrijke randvoorwaarde en lok de inwoners van Nieuw-Sint-Truiden naar het centrum met de fiets (of te voet).

12. Op lange termijn kan de zorgcampus uitgroeien tot een open biodiverse site. Zorg hier ook dat veilige verbindingen reeds gerealiseerd worden.

Deelprojecten 5, 8 en 11 worden uitgewerkt met referentievoorbeelden.





Fruitspoor

1.

Speelhof

Voetbalclub

Veemarkt onthard

Stadspark

Stiltetuin

Vergroende stationsomgeving

Stationsstraat

6.

Groene vesten

12.

Sportsite

5.

Ontpit bouwblok

7.

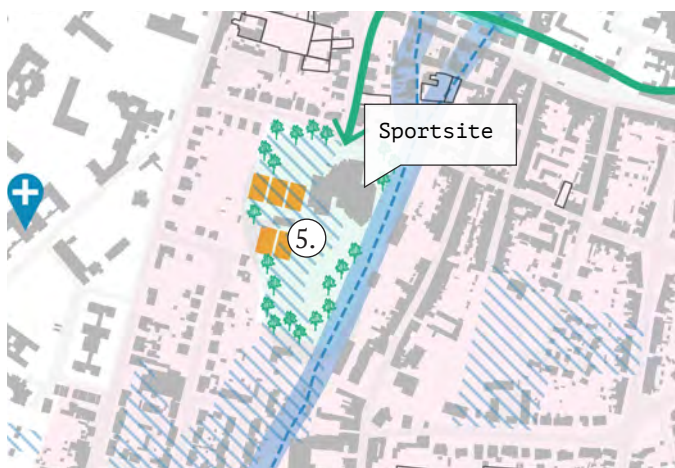
Brug/weg over N80

8.

Groenblauwe dooradering creëren

10.

Boomgaarden



Project 5. Groenstructuren die spelen en water verweven

De publieke ruimte rond de sportsite nodigt niet uit. De grasvelden die er aanwezig zijn, dragen op vlak van biodiversiteit niet veel bij. Kies resoluut voor wilde natuur en verweef speelelementen met het bufferen van water. Een win-win-win.

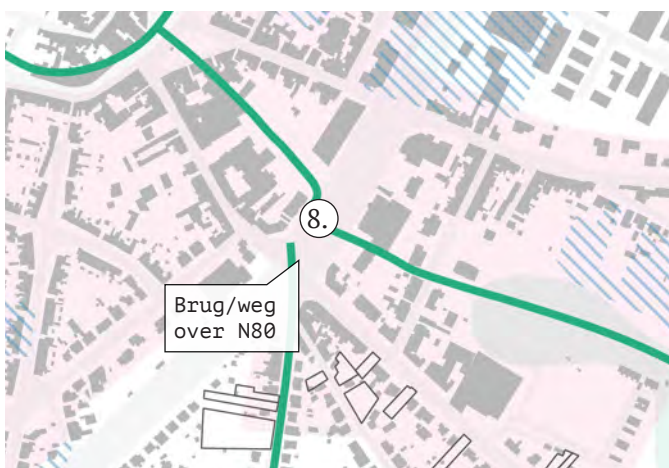


Boven: Verzonken groene publieke ruimte. Fareground at one eleven (Texas) van studio dwg.

Foto: Leonid Furmansky.

Onder: Ruimte voor spel en waterinfiltratie. Pennepoelpark Mechelen van OMGEVING.

Foto: Yannick Milpas



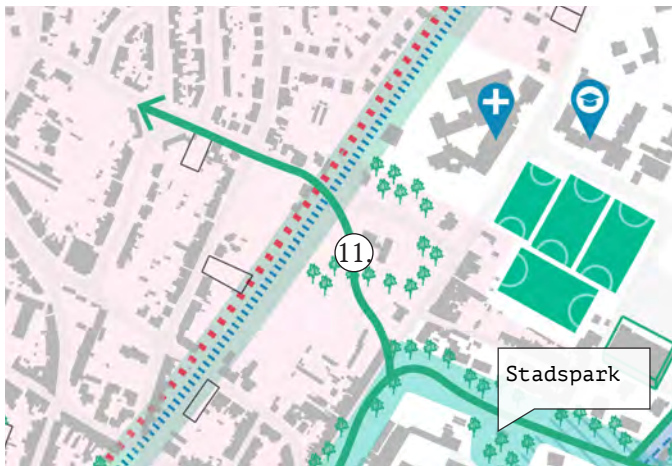
Project 8. Doorbreek de barrière van de N80

Voorzie een grote doorwaadbaarheid van het centrum en de oostelijke zijde van het structuurondersteunend gebied van Sint-Truiden. Start met een afgescheiden en veilige weg over de N80 (Zie ook PR PR3. Door uitbouwen fietsconnectiviteit en stimuleren mental shift, blijft de wagen vaker aan de kant).

Zie dit niet als een louter verkeerstechnisch maar als een landschappelijk project.



De landschappelijke (her)aanpassing van de N80 gebruikt de vormtaal van de Truiense open ruimte: fruitbomen, holle wegen, ... (foto: Omgeving i.s.m. Mint)



Project 11. Breid de groene vesten uit met groene armen richting de verschillende wijken

Een straat kan groen zijn, water bufferen,... Een straat kan tonen dat het makkelijker en fijner is om met de fiets te gaan. Een straat kan verbindingen maken tussen verschillende groenstructuren. Een straat kan op je loop- of wandelrondje liggen. Een straat kan ontmoeting faciliteren. Een straat kan leven.



Boven: Een bloemenweide tussen de fietshellingen aan het station van Gent
Midden: de Stationsstraat te Sint-Truiden
Onder:



Het project de 'Groene Ader' in de Antwerpse Sint-Andriesbuurt ambieert een aaneengesloten traject van groene straten tussen groene pleinen te creëren. Dit wordt gedaan door een samenwerking tussen buurtbewoners, de stad Antwerpen en enkele burgercollectieven.

PR2 STERK NETWERK VAN KERKDORPEN GESTOELD OP BURGERINITIATIEF

De meeste woonuitbreidingsgebieden in de dorpen zijn omgezet naar open-ruimtegebied. De kernen zijn nog vrij compact, met uitzondering van de lintbebouwing. Buiten kerk, school en enkele horecagelegenheden zijn de voorzieningen laag. Hoe ziet de toekomst eruit van de compacte kerkdorpen en de iets grotere hoofddorpen (naar maatstaf van Haspengouw vrij uitgebreid met meer dan 3.500 inwoners)?

Dit programma wil inzetten op een duurzaam toekomstbeeld voor de dorpen van Sint Truiden en gaat hierbij uit van volgende principes of acties:

- Een efficiënt en compact complementair netwerk van voorzieningen (A.)
- Aanpak stoelen op burgerinitiatief door het aanstellen van een buurtcoach (B.)
- Een optimale fietsconnectiviteit zorgt voor een goede en duurzame bereikbaarheid (zie programma 3)
- Een woningtypetoets die duiding geeft betreffende de verdichtingsmogelijkheden van de (kerk)(hoofd)dorpen (zie AHO1)
- De casestudy voor het dorp Zepperen illustreert strategisch ruimtelijke ingrepen (C.)

A. Bouw voorzieningen als efficiënt en compact complementair netwerk uit

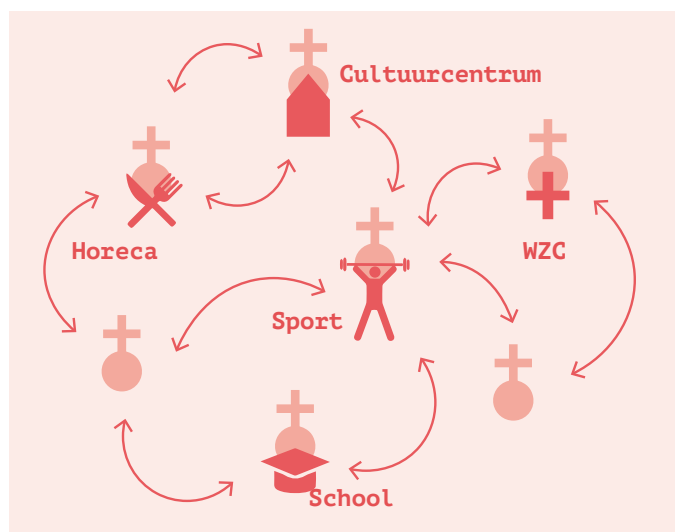
Zepperen kreeg een nieuw ontmoetingscentrum. De inwoners van kerkdorp Kortenbos mogen hier ook gebruik van maken. Dit kan verder opengetrokken worden. Door alle publieke gebouwen zoals kerken, scholen, sportzalen,... onder de loop te nemen qua bezettingsgraad, infrastructuur,... wordt er ingezet op efficiënt ruimtegebruik.

Dit complementair netwerk uit zich op 2 niveaus (zie schema's onderaan):

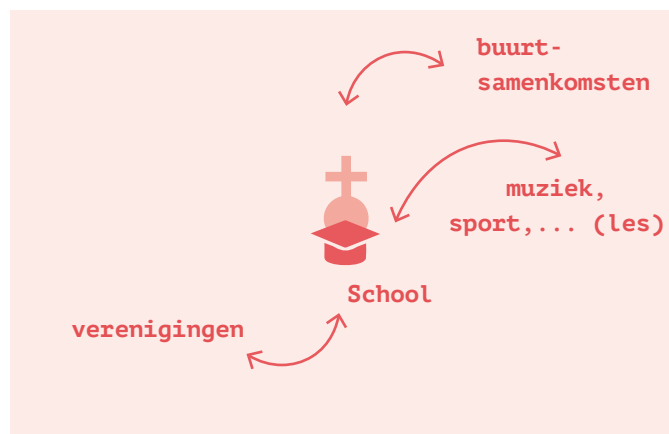
- Dorpen onderling vullen elkaar aan. Er wordt niet in elk dorp een school en een gemeenschapscentrum voorzien, maar er worden strategisch keuzes gemaakt.
- Verenigingen/generaties in één dorp gebruiken zelfde infrastructuur : onderzoek multifacilitair gebruik van scholen, kerken,...

Een inspirerend voorbeeld is het patrimoniumonderzoek voor Olen van RE-STarchitecten: Door een grondige studie van het patrimonium gekoppeld aan een locatieonderzoek voor een gecentraliseerde gemeentelijke dienstverlening zorgde voor een mindshift in het denken van de gemeentediensten en het bestuur.

Het LEADER-programma steunt het platteland met subsidies. De deadline verliep eind januari 2020, maar hierop kunnen tal van mooie referentievoorbeelden gevonden worden zoals de verwezelijking van dorpsstuinen, coöperatieve buurtwinkels, ontmoetingspunten op schaal van het dorp, etc.



Niveau 1: Dorpen onderling vullen elkaar aan.



Niveau 2: Verenigingen/generaties in één dorp gebruiken zelfde infrastructuur

“De laatste jaren is de binnenstad een werf geweest. Bij de buitengemeente leeft het idee: al het geld gaat naar de binnenstad en wij krijgen niets.”

(deelnemer, intake WORKSHOP)



Een buurtcoach kan de aanleiding zijn van het (her)inrichten van de voortuin(en) zodat deze onthard worden, worden gebruikt voor het bufferen van water, voor het aanleggen van een veilige trage as en waarbij inheemse planten kunnen groeien en bloeien. (referentie: expertenstudie urban sprawl door AnteaGroup en PTA (2019))

B. Stel buurtcoaches aan en voorzien in burgerbudgetten.

Een buurtcoach is een aanspreekpunt voor bewoners én een brugfiguur tussen het stadsbestuur en de buurt. De buurtcoach kan een professional zijn (al dan niet in dienst bij de stad) of een actieve buurtbewoner (eventueel met een vrijwilligersvergoeding). Hij/zij zet in samenspraak met het bestuur een participatief traject op met de bewoners op schaal van het dorp. Samen worden kleinschalige hefboom projecten gedefinieerd voor het dorp. Hierbij kan thematisch gewerkt worden.

A.d.h.v. burgerbudgetten, krijgen de bewoners de kans deze te realiseren. Het participatief traject zelf is hierbij even belangrijk als de concrete projecten. In functie van het traject, kan ingezet worden op :

- Vergroening met bvb. vervangen schuttingen naar inheemse hagen, extensief beheer van tuinen of perceelsranden, lokaal opvangen, bufferen en opslaan van water, ecologisch tuinieren, ...
- Sociale cohesie met bvb. organisatie van evenementen of ontmoetingsinfrastructuur,

clustering van concrete dienstverlening, acties tegen eenzaamheid, ...

- Zacht netwerk met bvb. potenties van voortuinen, in kaart brengen van (on)veilige fietsroutes, deelinitiatieven, ...
- ...

Vaak hoeven de projecten op zich niet veel te kosten en kunnen/willen de bewoners ook zelf de handen uit de mouwen steken, maar is er nood aan een initiator en coördinator. De buurtcoach dus.

Het principe van een buurtcoach werd ontleend van de zogenaamde Buurtmotor, een werkmodel dat door AR-TUR werd ontwikkeld. De Buurtmotor is een methode om wijkkapitaal (mensen, tools en/of middelen) om te zetten in een meerwaarde voor de buurt/wijk. De verschillende ‘omwentelingen’ garanderen een voortgang van het proces en hierdoor dus ook een resultaat. Meer info vindt u op <https://centrum.ar-tur.be/2019/11/22/cahier-9-wijkmotor/>.

Daarnaast kan het traject veerkrachtige dorpen in de provincie Antwerpen inspiratie bieden. Meer info vindt u op <https://veerkrachtigedorpen.be>.

C. Case Zepperen als schakel in een sterk netwerk karakteristieke dorpen

Het dorp Zepperen karakteriseert zich door een 'uitgesmeerde' structuur. De dorpskern bestaat uit een hoofdas waar rond er zich verschillende linten en verkoopingsfragmenten bevinden. Het gevolg is dat de lokale bewoner voor elk traject zijn/haar auto neemt.

Daarnaast zal door de klimaatopwarming, de afname van de open ruimte, het intensifiëren van de agrarische gronden, etc... de waterproblematiek in het gebied toenemen. Water zal meer ruimte vragen.

A.d.h.v. verschillende deelprojecten wordt verbeeld hoe Zepperen een schakel kan worden in een sterk netwerk karakteristieke kerkdorpen :

1. Monofunctionele verkaveling naar productieve leefwijk

De doodlopende straten en lussen worden onthard (1A. karresporen) zodat de verhardingsgraad gevoelig afneemt. Door te werken met een buurtcoach kan hier ook worden ingezet op het herinrichten van voortuinen. De strakke gazon of verhard oprit maakt plaats voor ecologisch waardevol groen, een regentuin of wadi. Het bufferen van water (in tuinen, voortuinen, in de publieke ruimte,...) past in een collectieve aanpak van de overstromingsproblematiek (2B).

2. Dorpscentrum vergroend

Zet de straat t.h.v. de kerk (tijdelijk) af. Laat de auto's plaats maken voor fijne vertoeftplekken en breid het bestaande terras nog meer uit. Of vergroen het. Hierdoor wordt een échte ontmoetingsplek gecreëerd.

3. Linten niet invullen

Er liggen nog wat bouwrijpe kavels in linten. Aangezien dit in een overstromingsgevoelig gebied ligt, is het aansnijden hiervan niet conform een goede ruimtelijke planning (zie ook PSK1. Bouwpauze of woningtypetoets (tegen appartementisering)).

4. Agrarische sector goede huisvader van de open ruimte

Agrarische grond = open ruimte. Door het afbouwen van de bebouwing hierop, nemen de verharde grijze snippers in het landschap af, én verbetert ook de woonkwaliteit. Dit kan gedaan worden door het herlokaliseren van niet-agrarische industrie, of het verplichten van een goede landschappelijke inbedding in de voorwaarden bij een vergunningsaanvraag.

5. Dens tragewegennetwerk

Er zijn véél kleine wandelwegeltjes en fietspaden. Naast de toekomstig uit te zetten functionele fietspaden (zie ook PR3. Uitbouwen fietsconnectiviteit), zijn er nog winsten te maken op schaal van het kerkdorp. In Zepperen ligt de potentie hoog door het hoge aandeel van wegenis (van ca. 120 m² - 320 m²/wooneenheid).

Door het ontharden van de wegenis, wordt het snel gemotoriseerd verkeer vertraagd, en wordt een eerste grote drempel voor het nemen van de fiets of de wandelwegen weg gehaald. In het inspiratiebeeld worden verschillende trage wegen toegevoegd:

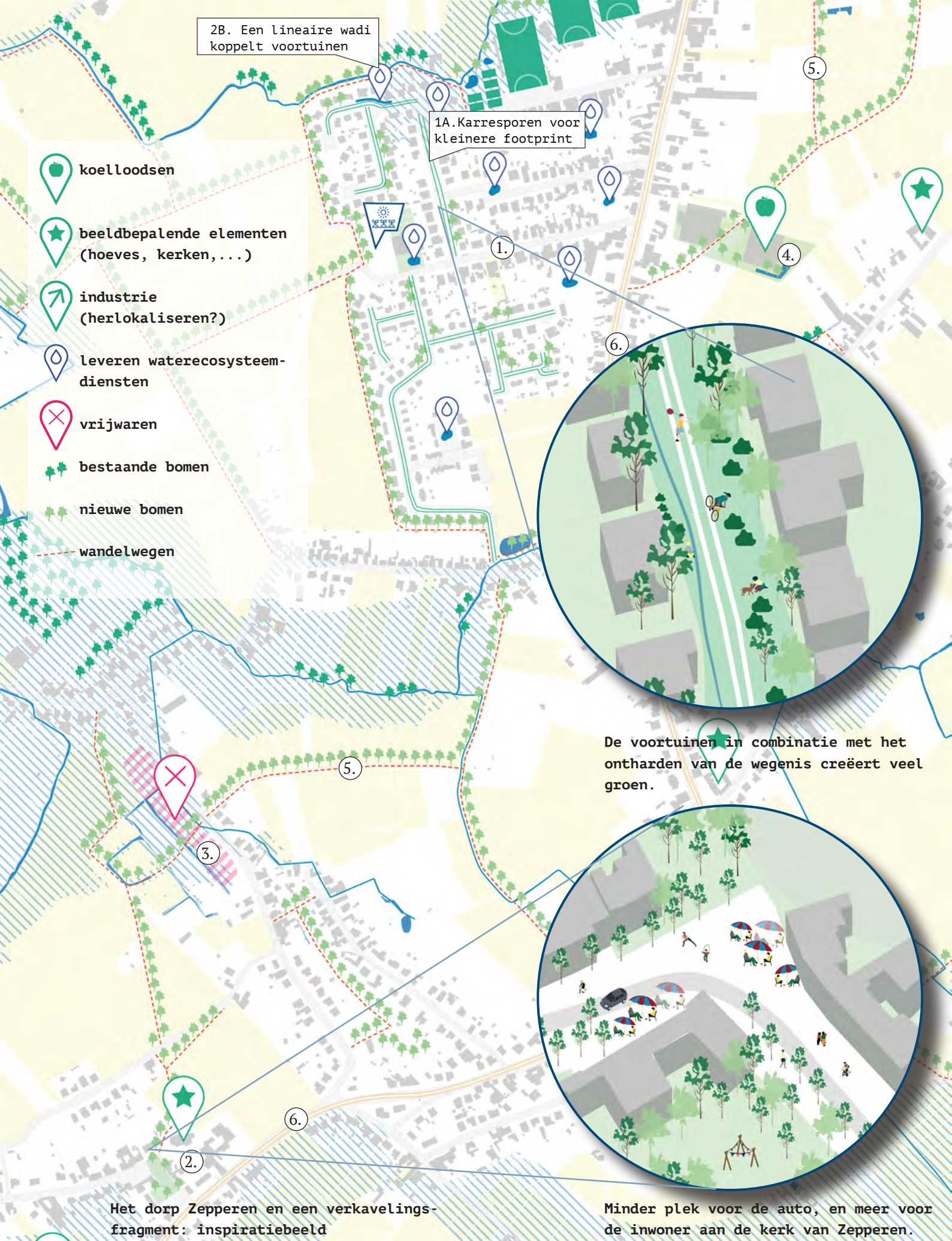
- Op perceelsgrenzen tussen tuinen en open ruimte;
- Langs beekvalleien;
- Op perceelsranden tussen de velden;
- Etc.

6. Profiel Dekkenstraat fietsvriendelijk

De publieke inrichting van de Dekkenstraat laat vooral toe dat de auto's snel rijden en de fietsers niet. Door het andersom te doen, laat je de auto's vertragen én geef de fietsers de ruimte om snel te zijn.

7. Buurtcoach start in de wijk

Tesamen met de buurtcoach kunnen de groenstructuren in de wijk in kaart gebracht worden. Welke bomen en planten staan er? Welke soorten komen ervoor? Op welke wegen zijn er de minste auto's nodig? Door samen met de buurtbewoners aan de slag te gaan, wordt er een draagvlak gecreëerd voor het ontharden van de wegenis, het maken van een nieuw speelveldje, het beheren van een collectieve moestuin, een waterbuffer, etc...



PR3. DOOR UITBOUWEN FIETSCONNECTIVITEIT EN STIMULEREN MENTAL SHIFT, BLIJFT DE WAGEN VAKER AAN DE KANT

Sint-Truiden wil zich profileren als hub binnen de fietsstreek Haspengouw, en dat is niet meer dan terecht. Zowel recreatief als functioneel zijn er heel wat mogelijkheden te bespeuren.

Om de fiets verder te versterken als een volwaardig transportmiddel voor woon-werkverkeer en woon-schoolorverkeer, dienen 'missing links' in het fietsnetwerk verder weggewerkt te worden. Kwalitatieve fietsinfrastructuur stimuleert mensen om zo vaak mogelijk de fiets te gebruiken. Daarom wordt een stappenplan uitgetekend om de bestaande fietsnetwerken (fietsnelwegen, Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, lokale fietsverbindingen) conform de richtlijnen van het Vademecum Fietsvoorzieningen aan te passen (breedte, veilige tussenruimte, comfort, materiaalkeuze, ...). De aandacht gaat prioritair naar de verbindingen tussen de kerkdorpen en het stadscentrum, zonder daarbij veilige fietsverbindingen tussen de kerkdorpen onderling helemaal uit het oog te verliezen.

Fietsnelwegen worden ingericht als 'gestrekte' route: vlak, rechtdoor en zoveel mogelijk conflictvrij en met beveiligde kruispunten. De minimumbreedte is 3 tot 4 meter, bij voorkeur in beton of asfalt.

Momenteel worden missing links reeds aangepakt. Zo wordt bijvoorbeeld de kruising van de N3 en de N80 veiliger heraangelegd, maar dit betekent voor fietsers wel een stevige omrijbeweging. Een fietstunnel of fietsbrug ter hoogte van deze kruising kan fietsers op een directe route van Bevingen naar het stadscentrum brengen.

Voor fietsende Truienaren zijn de gewestwegen N3 en N80 nog steeds hinderpalen voor een veilige fietsroute richting centrum. Stad Sint-Truiden kan daarom in overleg met de Vlaamse overheid (AWV) de oversteekvoorzieningen ter hoogte van de N3 en de N80 sterk verbeteren.

Een kleine stad als Sint-Truiden is ook de ideale stad om de weg te banen voor fietskoeriers. Mits een aangepaste structuur zijn deze diensten een ideaal

alternatief voor de 'last mile'. Wanneer we fietskoeriers kunnen inzetten als alternatief voor de overload aan bestelwagens (de zogenoemde 'camionettisering'), zorgen we voor minder opstoppingen en minder CO2-uitstoot. Bovendien kan je deze dienstverlening koppelen aan sociale tewerkstelling. Om de nadelen van het reliëf - de heuvels - te verlichten kunnen elektrische fietsen worden ingezet.

Het stopt echter niet bij het verder introduceren van fietskoerierdiensten. Deze dienst kan aangevuld worden door een lockersysteem om tot een efficiënt stadslogistiek netwerk te komen.

Alle bovenstaande initiatieven verdienen een zichtbaar plaatsje in de stad. En waar kan dat beter dan op een Hoppinpunt? De Hoppinpunten zullen zorgen voor een vlotte overstap van het ene op het andere vervoermiddel. Door een sterk openbaar vervoer af te stemmen op de (e-)fiets, wagen, taxi en deelsystemen (deelwagens, deelfietsen, (e-)steps)) worden pendelaars ondersteund bij hun verplaatsingen. Laadpalen voor elektrische (deel)wagens en (deel)fietsen zijn een evidentie aan een Hoppinpunt. De uitrol van de initiatieven moet hier dan ook goed op afgestemd worden, in combinatie met een gebiedsdekkend aanbod aan lokale Hoppinpunten.

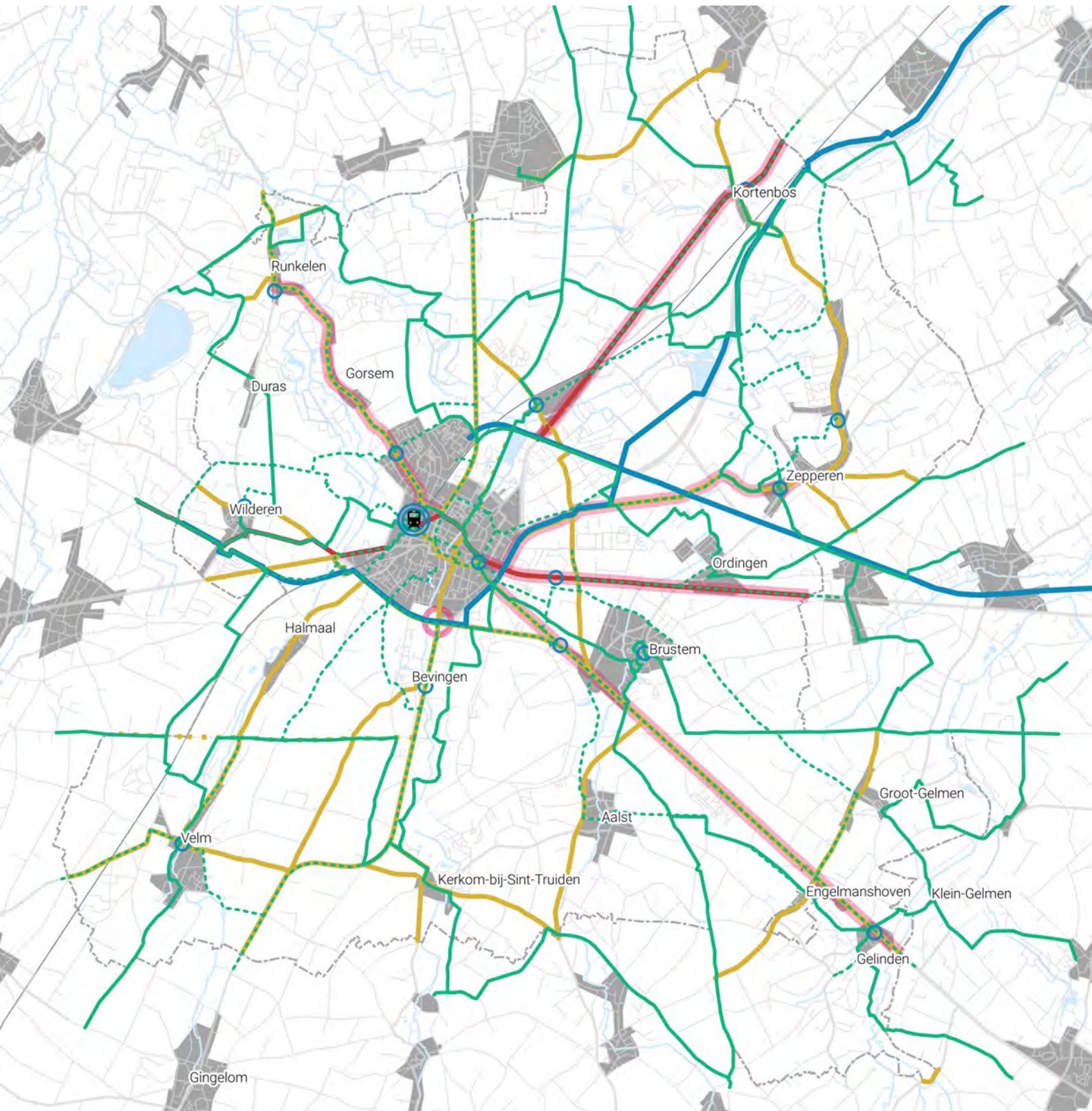
-  fietssnelwegen
-  hoofdroute (BFF)
-  functionele route (BFF)
-  alternatieve route (BFF)
-  lokale fietsroute
-  voorstel fietsverbinding

Missing links

-  brug
-  verbinding

Toekomstige Hoppinpunten

-  regionaal
-  lokaal
-  station



PR4. BOUWARM LANDBOUW- REAAL MET EEN ERFGOEDRIJK LANBOUWPARK ALS TREKPLEISTER

In dit programma wordt de nadruk gelegd op de combinatie van natuur, landbouw en recreatie en het behoud van de landbouwgrond als open (lees onbebouwde) ruimte. Het programma bestaat uit 3 sporen:

Spoor 1. Agrarische ruimte = open ruimte. Een mindshift dringt zich op.

Door het ruimtetekort, lijkt het Truiense bestuur niet happig om de schaarse gronden in zowel woongebied als industriegebied (voor respectievelijk huisvesting van seizoensarbeiders en para-agrarische bedrijvigheid) aan de landbouwsector 'op te offeren'. Het is makkelijk in agrarisch gebied op te lossen. Wat hierbij wordt vergeten is dat deze 'agrarische gronden' geen vrijplaats zijn voor de agrarische sector, maar een open-ruimtefunctie hebben. De landbouwsector is de belangrijkste open-ruimtebeheerder. Aangezien de gemeente Sint-Truiden ook een belangrijk deel van zijn identiteit koppelt aan deze open-ruimte is de bescherming ervan niet alleen cruciaal voor het klimaat en voedselvoorziening, maar ook uit toeristisch-recreatief oogpunt.

Concreet betekent dit het nastreven van een status quo van de verharding in het landbouwveld, en wel als volgt:

Droomscenario: 'Herbevestig' het hele Truiense landbouwareaal als bouwvrij

Para-agrarische bedrijvigheid wordt beschouwd als industrie en gelokaliseerd naar de zones die hiervoor bestemd zijn (lees: industriezones). Het huisvesten van seizoenarbeiders gebeurt in woonzone. In het landbouwareaal mogen geen activiteiten zoals opslag of parkeren meer plaats vinden die schade kunnen toebrengen aan de landbouw of de open ruimte aansnijden (Atelier Romain et al., 2016) Dit betekent ook geen koelloodsen of koeienstallen meer. De gemeente Roeselare verankerde dit in het GRS. Sint Truiden kan dit verankeren in het Beleidsplan ruimte en hier een specifiek beleidskader aan wijden.



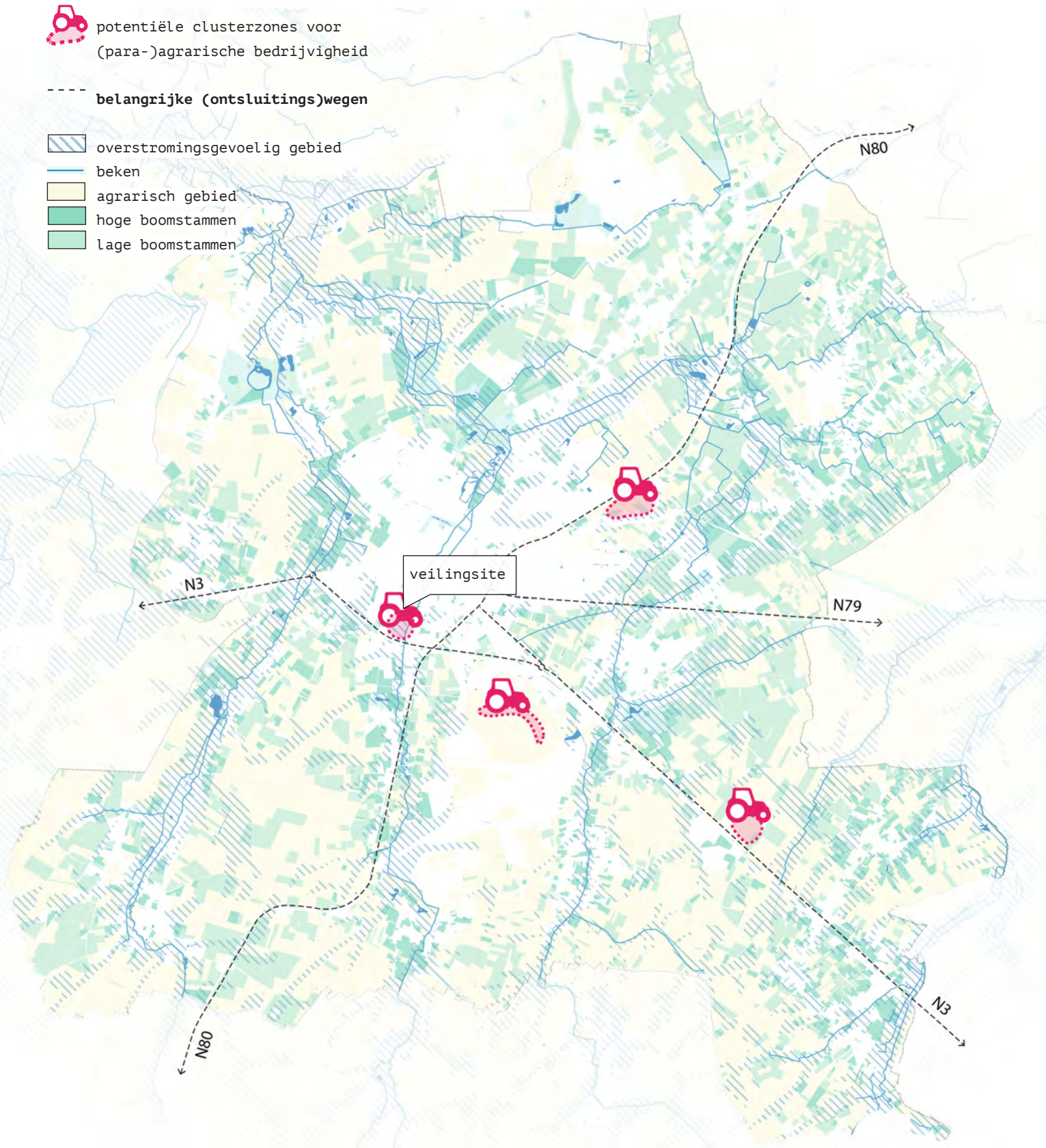
Alternatief scenario: Baken enkele plekken af voor para-agrarische bedrijvigheid, bereken de status quo en laat niets extra meer toe

Concreet kan dit door het afbakenen van gebieden van kleinschalige landbouw en clusters van lokale bedrijvigheid (zie beeld). Het clusteren van para-agrarische en niet-grondgebonden landbouwbedrijven zijn vanuit energetisch en ruimtelijk oogpunt strategisch. De restwarmte van de bedrijvigheid kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld de verwarming van de serres of het koelen van koelloodsen en vice versa. De clusters zijn klein, maar dienen dan ook heel dens ontwikkeld te worden.

Wat met de herbestemming van de veilingsite? De stad ziet hier woningen komen, maar waarom? Is dit geen goeie plek om die para-agrarische bedrijvigheid te gaan clusteren in een innovatie circulaire economie waarvoor men allicht in europa subsidies kan gaan rapen? Het scenario dient verder onderzocht, maar is een duurzamer alternatief dan de site als woongebied te bestemmen en voor para agrarische bedrijvigheid opnieuw open ruimte aan te snijden.

“We hebben alles: ankerpunten en het platteland.”

(deelnemer, intake WORKSHOP)



Spoor 2. Verblijven seizoenarbeiders zonder extra ruimtebeslag

Sint-Truiden zit nog met een andere complexe ruimtelijke uitdaging: het huisvesten van een grote stroom aan seizoensarbeiders. Volgens een verslag over enkele tafelgesprekken betreffende de huisvesting van seizoenarbeiders (2019) zorgen volgende knelpunten voor de complexiteit van het vraagstuk:

- De dynamiek van de huisvesting (van 0 arbeiders in winterseizoen tot piekmomenten van 7.000 arbeiders (voor ca. 6 weken)), waardoor sommige gebouwen voor een groot deel onderbezet zijn;
- Het woongedrag van de seizoenarbeiders (hoog energieverbruik, alcoholmisbruik,...) zorgt ervoor dat telers zich niet geroepen voelen om arbeiders van andere telers te huisvesten,. Ze voelen zich verplicht om de arbeiders op eigen gronden of aanliggende locaties te huisvesten (sociale controle);
- Het voorzien van (tijdelijke) containers is een zeer grote investering voor de telers.

In Brustem werd er een groot complex gebouwd van drie niveaus hoog. Het is positief dat het bouwproject de verblijven clustert, dat het verblijf dicht tegen het centrum van Brustem, een hoofddorp, gelegen is. Dergelijk verblijf eender waar toelaten, zou nefast zijn voor de beeldkwaliteit van de open ruimte. Dergelijk extra ruimtebeslag en verharding heeft daarnaast tal van negatieve gevolgen op vlak van ecosysteemdiensten. Bovendien neemt hierdoor de landbouwgrond af.

Dit programma reikt enkele denkpistes aan voor een plan van aanpak:

piste 1 - Duid de zones aan waar het wel kan aan

Maak gebruik van de clusterlocaties (spoor 1) in landbouwgebied of onderzoek alternatieve zones in woongebied, of op de bedrijventones,...

piste 2 - Stuur aan op het stapelen van het woonprogramma

Een woonprogramma kan makkelijk gestapeld worden, veel makkelijker dan bedrijfs-, logistieke of landbouwgebouwen. Hier liggen opportuniteiten.

Bovenop bedrijfsgebouwen ligt er alleszins een massa onbenutte ruimte waar er heel wat mee aan te vangen valt. Op die manier kan het woonprogramma gerealiseerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag. Men zou als voorwaarde kunnen opleggen dat huisvesting voor seizoensarbeiders in landbouwgebied enkel kan boven op loodsen.

piste 3 - Onderzoek de mogelijkheid van bedrijventerreinen

Ook op de bedrijventerreinen zijn er ruimtelijk veel mogelijkheden om wonen te stapelen op de veelal lage bedrijfsgebouwen. Hierbij moet verder uitgeklaard worden onder welke voorwaarden dit plannologisch mogelijk is.

piste 4 - Gerbuik het patrimonium dat er is

Een oud klooster, een in-onbruik geraakte school, een grote leegstaande vierkantshoeve,... bieden mogelijkheden. Er kan binnenkort bv. een proefproject worden opgestart in de scholen die vrijkomen naar aanleiding van de bouw van de nieuwe middelbare school.

Door daarnaast veel strenger op te treden tegen een functiewijziging van hoeve naar particuliere woning, kan hier een aanbod gecreëerd worden.



In Oudenaarde gaf Delmulle Delmulle Architecten het goede voorbeeld door bovenop een loods vier woningen te bouwen. (bron : HLN) (bron beeld: Marc Sourben)

“Op piekmomenten zijn er meer dan 7.000 seizoenarbeiders werkzaam.”

(deelnemer, intake WORKSHOP)

piste 5 - Zoek synergieën zodat de gebouwen het hele jaar door gebruikt worden

Een nieuw gebouw bouwen dat maar voor de helft van de tijd gebruikt wordt, is niet meer van deze tijd. Daar is de open ruimte te schaars voor. Er zijn voorbeelden waarbij de helft van de tijd seizoenarbeiders gehuisvest worden, en de andere helft van de tijd de kamers gebruikt worden voor eco-of landbouwtoerisme.

piste 6 - Tijdelijke constructies

Het nadeel van tijdelijke constructies is dat ze nogal snel kunnen weggezet worden als 'goedkoop', 'wegwerp' en 'slordig'. Er bestaan echter wél goede referenties, mét duurzame materialen. Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening heeft geen specifieke bepalingen m.b.t. seizoenarbeiders. In de provincie Antwerpen loopt er momenteel een project 'mijn bedrijf, jouw huis'. Er wordt daarbij gezocht naar land- en tuinbouwers die een kwaliteitsvolle manier gevonden hebben om hun seizoenarbeiders te huisvesten. Enkele voorbeeldprojecten zijn de modulaire woningen te Waalwijk (Nederland) (<https://jansnel.com/nieuws/opening-wooncomplex-exclusief-voor-arbeidsmigranten/>), verplaatsbare (passieve) wooncontainers voor daklozen te Brussel (<https://www.architectura.be/nl/nieuws/21359/verplaatsbare-woningen-voor-daklozen-op-braakliggend-terrein-in-brussel>) en de woonbox te Brussel (<https://solidairmobielwonen.be/>) woonunits in leegstaande gebouwen

piste 7 - verhardingsboekhouding met saldo 0

Lege loodsen of stallen, te klein geworden voor de steeds groter wordende machines, blijven te vaak staan omdat het duurder is dan ze af te breken. Men zou als voorwaarde voor een nieuwe constructie kunnen opleggen dat voor eenzelfde footprint niet gebruikte loodsen worden afgebroken of verhardingen worden opgebroken.



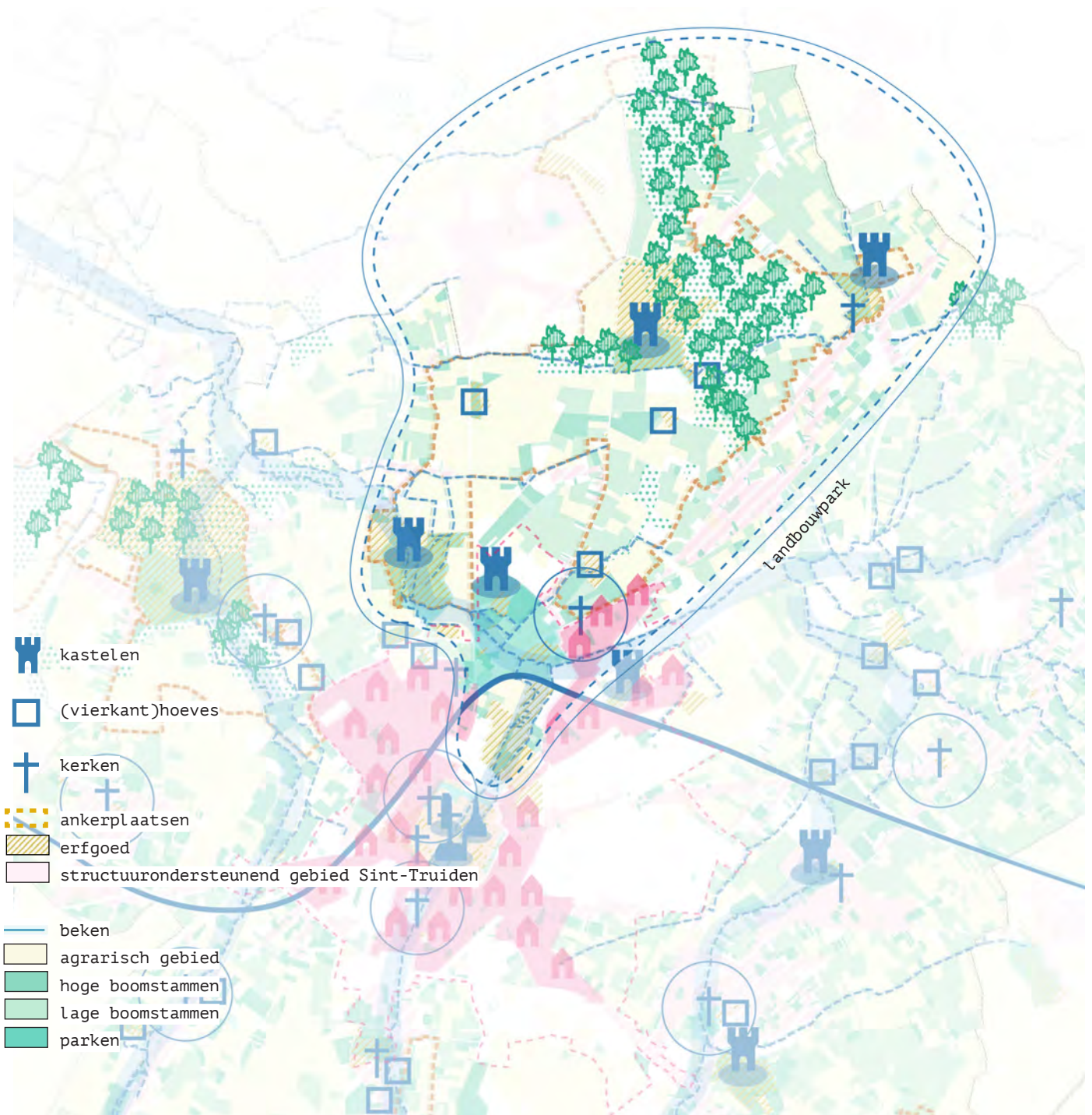
Een verblijf voor 168 seizoensarbeiders in Brustem (Foto: Jozef Groughs)



400 seizoenarbeiders vonden een verblijf in het voormalig klooster Stella Maris (Steenbergen, NL) (bron: flexwonen.nl)



Tijdelijke constructies (bron: flexwonen.nl)



Parc Agrari dell Baix Llobregat van Barcelona

“Is het een akker? Is het een park? Nee, dat is het niet! ‘t Is ... een landbouwpark, dat je in Oostende ziet!”

(Veldverkenners.be over het landbouwpark 'Hof ter Stene')

Spoor 3. Innoveer en ontwikkel een Landbouwpark : voedsel + land + schap

Vooreerst gaat het bij een landbouwpark om het behoud van ruimte om te boeren in verstedelijkt gebied. Daarnaast vervult een landbouwpark stevast andere maatschappelijke functies, zoals recreatie, zorg, educatie ... En ten derde komt het initiatief altijd van plaatselijke boeren en lokale beleids mensen die de koppen bij elkaar steken.

De landbouwparken zijn een (semi-)publieke ruimte waar ook toeristen en omwonenden gebruik van maken, en precies die eigenschap vormt een bescherming voor de bestaande landbouwactiviteiten.

Ontwikkel een visie voor een landbouwpark en zet zo in op multifunctionaliteit. Dat betekent in gebieden met waardevolle natuur ook plek geven aan de (bio) boer die geen bemesting nodig heeft, maar ook in gebieden met voornamelijk landbouw inzetten op natuur en/of kleine landschapselementen, (blauwe) ecosysteemdiensten, etc... i.a.w. een voedsel + land + schap.

Elk jaar worden er hiervoor subsidies uitgereikt. Indien er volgend jaar een nieuw projectoproep volgt, zou de gemeente Sint-Truiden hier een project voor kunnen indienen. De 'Tuinen van Stene' (Oostende) vormt hierbij een mooi referentieproject.

Ook in het buitenland zijn er inspirerende referenties te vinden. Een onderzoek van ILVO en UGent in opdracht van het Departement Omgeving selecteerde 40 Europese voedselparken die de open ruimte beschermen en de voedselproducerende rol ervan behouden. Elk landbouwpark legt zijn eigen accenten. In Barcelona wordt 3000 ha bewerkt door 500 telers met afzet in de stad. Het maakt deel uit van een recreatief, groen parkennetwerk. In Southampton is het 30.000 ha grote landbouwpark ook natuurreservaat en een common (gemeenschapsbezit). Landbouwproducten uit het park dragen een herkomstlabel. De boeren voeren natuurbeheertaken uit en krijgen een meerprijs voor hun producten. In Firenze (9000 ha) dragen landbouwers bij aan de rivierkwaliteit en het waterbeheer en maken werk van hoevetoerisme. Nabij Keulen is 300 ha intensief bewerkte akkerbouwgrond gered van projectontwikkelaars dankzij het statuut landbouwpark. (Bron: <http://www.vilt.be/landbouwpark-voedselpark--nieuwe-perspectieven-voor-landbouw-en-stad---wat-is-een-landbouwpark>).

Specifiek voor Sint-Truiden ligt er veel potentie in de gebieden langs de beekvalleien, ook verzamelaars van erfgoedwaardige vierkanthoeves en kastelen (zie beeld). Het uitbouwen van een landbouwpark dat de pracht van boomgaarden combineert met het erfgoed heeft bovendien een potentieel om de toeristische uitstraling van Sint-Truiden te versterken.



Oostende : 'Tuinen van Stene' (<https://veldverkenners.be>)

Beeld: copyright Tim Van de Velde, voor Pilotprojecten Productief Landschap

PR5. INDUSTRIETERREINEN 2.0

De bedrijventerreinen in de gemeente lijken vol. Waar kan dan nieuwe bedrijvigheid ontstaan? Naast het verweven van bedrijvigheid in de dorpskernen, ligt er ook potentieel op de bedrijvensites.

Spoor 1: Niet uitbreiden, maar inbreiden

Er bevindt zich geen enkel bedrijventerrein vlak aan het spoor. Veel potentieel voor duurzaam transport is er dus niet. Het uitbreiden van de bestaande industriezones is dus niet aan te raden. Dit betekent echter niet dat de bestaande zones niet verder ontwikkeld kunnen worden. De zones die zich laten karakteriseren door zuivere handel of retailvestigingen ruimen op lange termijn plaats voor productie of andere industriële activiteiten.

Extra uitbreiding d.m.v. een extra footprint is voor Truiense bedrijvenszones niet aan de orde aangezien de waterproblematiek te hard speelt. Er kan wel ruimte gecreëerd worden d.m.v. het stapelen, het bundelen van parkeerterreinen en het delen van diensten. Op die manier is de expansiecapaciteit nog behoorlijk. Eerst die opgebruiken voor nieuwe ruimte aan te snijden is de boodschap.

Spoor 2: Duurzame energie stuwt bedrijvigheid vooruit

Voor bedrijven is er veel potentieel te vinden in zonnepanelen, grondgekoppelde geothermie, WKK-installaties en windturbines. Wat kan er concreet?

Een windmolen op eigen terrein

- o Een vrij oppervlakte van 20 op 20m volstaat om een windturbine te installeren op het bedrijfsterrein
- o Bepaalde energiebedrijven (vb. Luminus) neemt alle investerings- en verplaatsingskosten op zich, samen met 20 jaar lang onderhoud zodat het bedrijf er geen extra kosten aan heeft.

- o Ook het bekomen van de nodige vergunningen wordt vaak door de energiebedrijven opgenomen.

- o Het bedrijf betaalt 20 jaar lang groene stroom aan groothandelprijs zonder distributiekosten of belastingen.

- o In de eerste drie tot zes levensmaanden levert een moderne turbine al de nodige energie op die het kostte om ze te fabriceren. Daarna produceert de wind-

molen nog een kleine twintig jaar volledig hernieuwbare stroom. En bij de afbraak van een verouderde installatie kan bijna alle materiaal gerecycleerd worden.

Grondgekoppelde Geothermie

- o Vanaf een diepte van ongeveer 5 meter heeft de aarde een stabiele temperatuur van 10°C tot 12°C. Die temperatuur schommelt niet door de invloed van het weer. Door de lucht onder druk te plaatsen (pomp) stijgt de temperatuur voldoende om te kunnen verwarmen.

- o Door gebruik te maken van een warmtepomp met lage temperatuurverwarming is een constante en gelijkmatig verdeelde warmte een zekerheid. Als bedrijf kan je dan kiezen voor vloerverwarming maar ook voor wandverwarming of LT-radiatoren.

- o Als bedrijf kan je best opteren voor een geothermische warmtepomp omwille van hun hoog rendement maar het probleem met geothermische warmtepompen is het captatienet. Het captatienet zorgt voor het opnemen van de omgevingswarmte. Een horizontaal captatienet is zo goed als uitgesloten tenzij er een groot ongebruikt oppervlakte beschikbaar is. Let er wel op dat een captatienet best niet onder bestrating ligt en zeker niet waar zwaar verkeer over moet.

- o Potentieel lucht/warmtepomp: Een lucht/water warmtepomp is een waardig alternatief. Wil je de warmtepomp ook veel inzetten om te koelen dan is een lucht/lucht warmtepomp ook het overwegen waard.

WKK-installatie

- o Het is een zeer efficiënte oplossing die de warmte opvangt die wordt gegenereerd door het opwekken van elektriciteit, en tegelijkertijd zelf warmte produceert.

- o Op het federale niveau vermelden we hier de verhoogde investeringsaftrek voor bedrijven. Naast deze investeringssubsidies bestaat er ook exploitatiesteun, in Vlaanderen onder de vorm van de warmte-krachtcertificaten.

Spoor 3: Water vormt blauwdruk voor verdere ontwikkeling

De landschappelijke (en watergerelateerde) onderlegger wordt in kaart gebracht en gevaloriseerd. Het hemelwaterplan dat nu in opmaak is (op moment van onderzoek nog niet beschikbaar), wordt het best zoveel



mogelijk geïntegreerd. Dit kan bestaan (of worden aangevuld) uit volgende maatregelen:

- Het bundelen van waterbuffering waarbij een aftappunt kan worden voorzien voor landbouwers, groendienst of andere afnemers.
- Inzetten op (intensieve) groendaken;
- Overstromingsgevoelige delen van de bedrijvenzone vrijhouden van bebouwing en ontwikkelen voor natuur (al dan niet in combinatie met een zachte (fiets)as);
- Etc.

Spoor 4: Onderzoek de mogelijkheden aan de hand van een publieke-private samenwerking

Onderzoek de mogelijkheden om aan de hand van een publiek-private samenwerking (PPS) een project te realiseren. Een PPS kan een antwoord bieden op een gebrek aan expertise, inventiviteit en fondsen op bepaalde domeinen. Het behelst een minder rigide vorm van samenwerking met de private sector, dan de klassieke aanbesteding. Een PPS beoogt een geïntegreerde overeenkomst van een project. De overheid treedt regisserend op, ze beslist uiteindelijk over de vergunning, waardoor ze bepaalde voorwaarden, kwaliteitseisen en 'outputspecificaties' kan opleggen aan de private partner. De ontwikkelaar treedt op als uitvoerder en kan binnen de gestelde klijtlijnen kiezen op welke manier ze te werk gaat. Ze krijgen de vrijheid om de uitvoering naar eigen inzichten vorm te geven. Het doel is om een project te realiseren dat zowel economisch als maatschappelijk voordeel biedt.

4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

“Er zijn twee urgente uitdagingen: krimpen én grondfragmenten herschikken tot compacte gehelen nabij woonkernen. Steden en dorpen blijven, maar al het 'gruis' ertussen moet op termijn weg.”

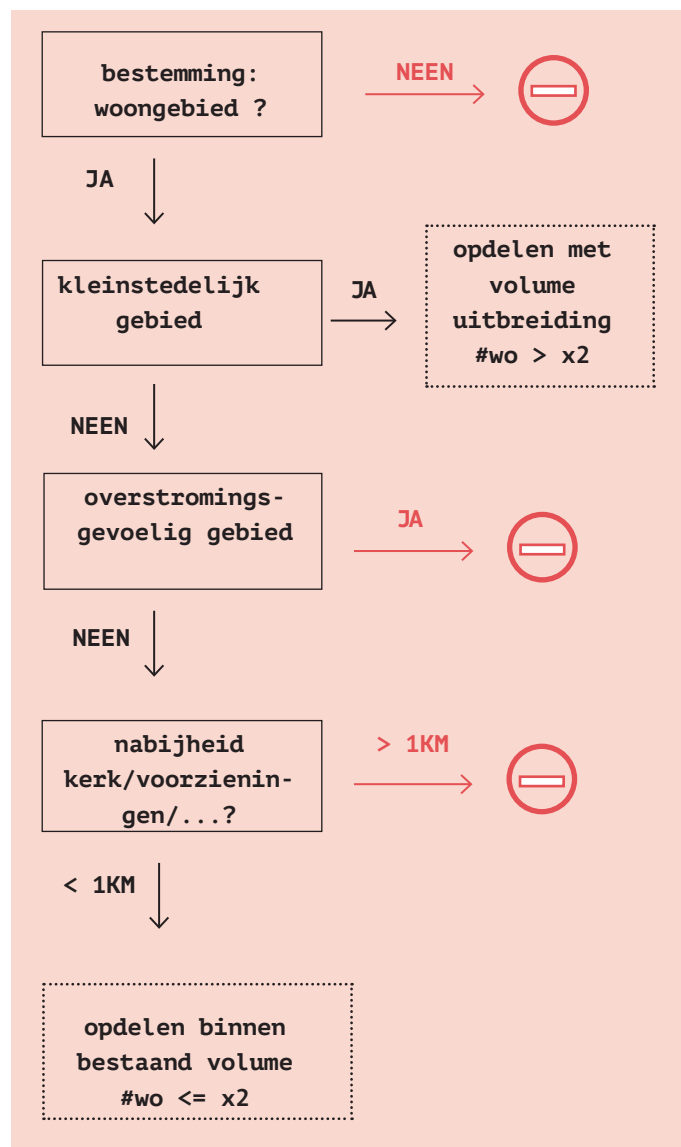
(Leo Van Broeck, DM, 3/12/2014)

PSK1. BOUWPAUZE OF WONINGTYPE-TOETS (TEGEN APPARTEMENTISERING)

De gemeente kan een bouwpauze inlassen, terwijl het duidelijke richtlijnen uitwerkt die een evenwicht vinden tussen de behoefte aan extra woningen en de draagkracht van de stad. Nieuwe verkavelingen die de open ruimte buiten de dorpskernen verder aantasten en waarvoor er nieuwe wegen moeten worden aangelegd, worden dan niet meer goedgekeurd. Ook appartementenbouw of het opsplitsen van woningen zou ‘on hold’ kunnen gezet worden. Ontevreden aanvragers kunnen dan alsnog hun gelijk bij de deputatie proberen te halen, maar anderen zijn misschien ook tevreden dat de gemeente een duidelijk kader zal uitwerken. De impact van zo’n bouwpauze moet ook niet overschat worden. Een eengezinswoning bouwen op een bouwkaavel aan een aangelegde straat kan nog steeds, net zoals het verbouwen of uitbreiden van een woningen en de bouw van sociale woningen. Projecten zoals bv. het opvullen van twee vrijstaande woningen met gesloten bebouwing kunnen ook nog. Het belangrijkste is dat onbebouwde gronden waar nieuwe wegen moeten worden aangelegd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden) gevrijwaard blijven van nieuwe verkavelingen of groeps-woningbouw. Indien eigenaars toch volharden in hun bouwrechten, is een herbestemming via een RUP de enige mogelijkheid en de gemeente betaalt de factuur. Met een bouwpauze van enkele jaren koopt de gemeente zich wal al wat tijd om een later planningsinitiatief voor te bereiden (woon/bouwdruk naar de juiste plaats leiden).

Buiten het ruimtelijk instrumentarium zijn er nog andere manieren. Zo kan de gemeente een actief grond- en pandenbeleid voeren om de woon/bouwdruk naar de juiste plaats te leiden. Door het uitoefenen van haar voorkoopprecht in specifieke gevallen of door strategisch gelegen gronden in der minne te verwerven. Als ze zelf grondeigenaar wordt, kan ze een meerwaarde realiseren door bijkomende verdichtingsmogelijkheden. De gemeente kan vervolgens deze grond terug op de markt aanbieden via een publiek-private samenwerking (bv. via erfacht of opstalrechten).

De gemeente kan daarnaast ook fiscale maatregelen nemen zoals bouwgronden en woningen gelegen buiten de woonkernen extra te belasten (differentiëren op de gemeentelijke opcentiemen op de roerende voorheffing).



Het team stelde voor Sint-Truiden een eenvoudige beslissingsboom op om op perceelsniveau een indicatie te geven waar meergezinswoningen (of het opdelen van bestaande woningen) al dan niet mogelijk/wenselijk zijn.

PSK2. WINDMOLENS

Veel windprojecten stuiten lokaal op stevige tegenstand. In 2018 werd tegen 80% van de geplande windmolenprojecten beroep aangetekend (Vlaams departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE), 2018). We houden best van windenergie, maar krijgen liever geen windmolens in onze eigen achtertuin.

De gemeente kan zelf zoekzones aanduiden op zijn grondgebied. Dit kan door ontwikkelaars en bewoners vanaf het begin te laten deelnemen in een participatieproject dat niet meer doet dan het zoeken naar kansrijke locaties. Nu krijgen inwoners vaak pas weet van een project wanneer er al een heel milieueffectenrapport voor is opgesteld en men zich misschien “gepasseerd” voelt. Als de gemeente eerst zelf een haalbaarheidsstudie uitvoert naar kansrijke locaties, met een inspraaktraject, vergroot zij de kans op draagvlak. Locaties die in aanmerking komen voor een windenergieproject, kunnen vervolgens samen met een ontwikkelaar uitgewerkt worden tot een concreet project.

PSK3. ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN INBINDEN D.M.V. EEN VERORDENING

Een stedenbouwkundige verordening kan functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn: uitsluiten of aan een functiewijziging voorwaarden verbinden (VCRO Hoofdstuk III Art. 2.3.1).

De lokale overheid kan hierbij geen functies wijzigen of uitsluiten, maar ze kunnen wel op bepaalde vlakken strenger optreden bij de aanvraag voor functiewijzigingen wanneer deze betrekking heeft op een bebouwd onroerend goed. (Een verruiming van functies kan buiten de bestemmingszone niet worden toegelaten.) Een bevestiging van deze regelgeving kan teruggevonden in de beslissing van de Raad Van State nr. 240.316 (22.12.2017): "De in artikel 2.3.1, derde lid, VCRO geregelde mogelijkheid om in beginsel toegelaten “functiewijzigingen” uit te sluiten of aan bepaalde voorwaarden te koppelen kan niet los gezien worden van de betekenis die de term “functiewijziging” heeft in de VCRO. Artikel 4.2.1, 6°, van de Codex. In dat verband kan een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van "de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed" (voor zover een dergelijke functiewijziging toegelaten wordt in een door de Vlaamse regering opgesteld uitvoeringsbesluit) worden beperkt door een onderbouwde stedenbouwkundige verordening.

PSK4. (EFFICIËNTER) INSTRUMENTARIUM

Naast de stedenbouwkundige verordening en ruimtelijke uitvoeringsplannen, rest er in het bestaande instrumentarium nog de ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’ uit het decreet landinrichting. Het laat toe om een bestemmingswijziging te koppelen aan een eigendomsruil. Dit vereist echter ook de opmaak van een RUP samen met een procedure voor eigendomsruil. Het voordeel is dat de planbaten en schadevergoeding wordt uitgeschakeld, omdat het instrument in een mechanisme van compensatievergoedingen in natura voorziet (budgetneutraal). Het is echter een bijzonder complexe en tijdsintensieve aangelegenheid (zie twee pilootprojecten in Zuienkerke en Aertselaar).

De Vlaamse Regering keurde in december 2020 het Instrumentendecreet goed. Het systeem van de verhandelbare bouwrechten of de planbaten wanneer een eigenaar meer ontwikkelingsrechten krijgt zoals het bouwen van extra bouwlagen, werden uiteindelijk geschrapt. Voor deze instrumenten om de bouwshift te realiseren bestaat dus geen juridisch kader, maar het kan wel op vrijwillige basis.

De gemeenten krijgen met het Instrumentendecreet wel de regie in handen over de WUG's gedurende de komende 20 jaar. Ze kunnen zelf beslissen of de gronden goed gelegen zijn om ze te laten ontwikkelen, zonder verplicht te zijn tot een financiële compensatie indien ze een bouwaanvraag weigeren. "In de huidige stand van de wetgeving kunnen we er inderdaad niet omheen dat groepswoningbouw principieel vergunbaar is in woonuitbreidingsgebied. Zoals bij elk vergunningsdossier moet echter niet alleen de legaliteit (overeenstemming met de voorschriften), maar ook de opportuniteit (overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) beoordeeld worden. In dit perspectief kunnen er meerdere redenen zijn om een aanvraag tot groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied te weigeren. In artikel 5.6.4 e.v. VCRO gaf de decreetgever aan dat woonuitbreidingsgebieden reservegebieden zijn die niet zomaar kunnen ontwikkeld worden (aspect behoefte). Er bestaat niet voor niets een onderscheid met gewone woongebieden. Deze kunnen met andere woorden tot 2040 onder een stolp worden geplaatst. Kiest de gemeente om deze gronden te herbestemmen (landbouw-, natuur- of bosgebied), dan krijgt de grondeigenaar wel een compensatie voor het waardeverlies en betaalt de gemeente de factuur. Als de gemeente beslist om het WUG aan te snijden en de vergunningsaanvraag goed-

keurt, dan is de goedkeuring van de voltallige gemeenteraad vereist.

Ten slotte is er nog het eigen vergunningsbeleid. Projecten die niet in woongebied liggen, kan het schepencollege gemakkelijk weigeren. Het probleem stelt zich wanneer een bouwaanvraag wel in een zone ligt waar er juridisch gezien gebouwd mag worden, want dan kan je niet zomaar weigeren. Het is niet evident om een aanvraag te weigeren louter op basis van de niet-verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

‘Light’ procedures voor het afdwingen van het beleid

Een woningtypetoets of een beeldkwaliteitsplan kan een onderbouwde visie op de goede ruimtelijke ordening ondersteunen en staven. Het beeldkwaliteitsplan kan ook een basis vormen voor het opleggen van lasten bij een aanvraag voor nieuwbouw, opdeling of verbouwingen. Lasten compenseren volgens artikel 75 OVD de bijkomende bestuurstaken van de gemeente die voortvloeien uit de verleende vergunning, zoals het (terug) leefbaar maken en houden van het centrumgebied, maar even goed het vrijwaren van het karakter van het buitengebied. Een last moet steeds verband houden met de goede ruimtelijke ordening, moet redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handeling. Lasten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, etc. op kosten van de vergunninghouder. Via lasten kan de gemeente een ontwikkelaar verplichten om te voorzien in (groene) publiek toegankelijke ruimten of om verharding en bebouwing weg te nemen.

Beleid rond zonevreemde woningen

Wat betreft zonevreemde woningen zijn volgende argumenten van toepassing voor het weigeren van een functiewijziging:

- Werken die betrekking hebben op de stabiliteit zijn vergunningsplichtig. De vergunningverlenende overheid kan dit soort ingrepen aan een zonevreemde woning vergunnen, op voorwaarde dat de woning niet verkrot is, bestaand is en vergund. Bij het beoordelen van de aanvraag zal de overheid nagaan of de goede ruimtelijke ordening in het gebied door de handelingen niet wordt geschaad. Zij kan de vergunning uiteraard weigeren.

- De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kan enkel worden

toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. De omvorming van een (voormalige) landbouwerwoning naar een louter residentiële woning is een functiewijziging die inderdaad moet zijn vergund om van de zonevreemde basisrechten toepassing te kunnen maken. Een omvorming zonder de vereiste vergunning staat het vergund karakter van de woning in de weg. Deze functiewijziging moet door de vergunningverlenende overheid onderworpen worden aan een eigen beoordeling, in het kader van de toepassingsvoorwaarden voor de zonevreemde functiewijzigingen en de toets goede ruimtelijke ordening. Een latere omgevingsvergunning voor zonevreemde werken aan de woning (verbouwen, herbouwen, uitbreiden,...) vervangt niet de ontbrekende vergunning voor de functiewijziging. De vergunning voor de zonevreemde basisrechten is onwettig, want verleend in strijd met één van de toepassingsvoorwaarden (hoofdzakelijk vergund karakter, ook wat de functie betreft). Ingeval de functiewijziging dus niet werd vergund, kan een latere vergunning voor andere werken daaraan niet aan verhelpen, noch impliciet (zie hoger: eigen beoordeling vereist), noch expliciet (geen vergund karakter). De omvang/aard van de later vergunde werken is hierbij irrelevant.

Beleid rond verkavelingen ouder dan 15 jaar

Bij verkavelingen ouder dan 15 jaar heeft de gemeente wel meer mogelijkheden om de gewenste ontwikkeling in haar vergunningenbeleid te sturen (woon/bouwdruk naar de juiste plaats leiden). Verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud, zijn geen automatische weigeringsgrond voor een vergunningsaanvraag (Codextrein 2017). Wanneer een vergunningsaanvraag in strijd is met de voorschriften van een meer dan 15 jaar oude verkaveling kan de gemeente toch een afweging van goede ruimtelijke ordening maken en indien de aanvraag verenigbaar is met de gewenste ontwikkeling voor dat gebied, de

vergunning verlenen. Denk bv. aan een kernversterkend project in een goed gelegen wijk. Anderzijds kan een gemeente ook beslissen om de verkavelingsvoorschriften te behouden als weigeringsgrond voor een aanvraag (Verzameldecreet 2019). Stel dat een aanvrager groot-schalige meergezinswoningen wil bouwen binnen de context van een goedgekeurde verkaveling van eenge-zinswoningen met beperkt gabarit, die niet steeds goed gelegen zijn. Hij beroept zich hierbij op het schrappen van verkavelingsvoorschriften van meer dan 15 jaar oud als weigeringsgrond. Indien dit niet past binnen de gewenste ontwikkeling kan de gemeente beslissen om de verkavelingsvoorschriften te behouden. Zij kan dit beslissen, los van een concrete vergunningsaanvraag, voor elke individuele kavel. Een dergelijke beslissing geldt voor de verkaveling in haar geheel. Differentiatie is mogelijk tussen verkavelingen, maar niet binnen verkavelingen.

PSK5. BLIJF EROSIE BESTRIJDEN

Om in te zetten op een klimaatbestendig droog Haspengouw, is verder inzetten op erosiebestrijding een must. Het nemen van erosieremmende maatregelen is niet iets wat je in een milieuvergunning kan opleggen omdat dat niet is opgenomen in VLAREM als voorwaar-de waaraan de exploitatie van een land- of tuinbouw-bedrijf moet voldoen. Erosie is een nadelig milieueffect, maar geen hinderlijke activiteit op zich.

De randvoorwaarden van het gemeenschap-pelijk landbouwbeleid bevatten erosiebestrijdende maatregelen. De naleving hiervan is van belang voor de uitbetaling van alle rechtstreekse steun. Percelen die op de Potentiële bodemerosiekaart staan aangeduid als zeer hoog (paars) of hoog (rood) risico zijn verplicht de maatregelen uit te voeren. Op percelen met een medium (oranje) of lage (geel) erosiegevoeligheid is de land-bouwer niet verplicht om maatregelen te treffen. De Vlaamse overheid beveelt de landbouwers wel sterk aan om ook op deze percelen dezelfde erosiebestrijden tech-nieken toe te passen. Naargelang de bodem-, weers- en teeltomstandigheden hebben de landbouwers de moge-lijkheid om een gepast maatregelenpakket uit te voeren. Deze werden in 2016 nog een keer aangepast met als doel de landbouwer meer ruimte te geven om zijn eigen expertise te integreren in de erosiebestrijding.

Sensibiliseer of handhaaf

Handhaving op Vlaams niveau zou de landbou-wers, verplicht om erosiebestrijdende maatregelen te nemen in ruil voor subsidies, moeten controleren en strenger optreden. Via het Erosiebesluit kan de gemeen-te ook aanspraak maken op Vlaamse subsidies voor een lokale aanpak.

Koop de erosiegevoelige percelen zélf op en geef deze grond in concessie

Bestem je grond voor een duurzaam landbouw-project: Geef eigen grond in concessie aan bedrijven, projecten en boeren die zich inzetten voor lokale land-bouw of bestel een grondscan bij de coöperatieve ven-nootschap De Landgenoten. Dit kan al vanaf een gebied vanaf 1 ha (niet noodzakelijk aan elkaar, maar liefst wel in de buurt) (zie <https://delandgenoten.be/bestel-een-grondscan>).

Koppel natuurontwikkeling aan erosiebestrijding

Om erosie breder aan te pakken, moet je land-schappelijk ingrijpen om de afwatering van grote lappen grond te verbeteren (meerdere eigenaars/landbouwers). Dat kan je niet bereiken door individuele maatregelen, maar vereist een initiatief van de gemeente. Zo kan de gemeente het de samenwerking van boeren onderling faciliteren en ondersteunen. De kerndoelstelling is te komen tot een gezamenlijke gecoördineerde bronge-richte aanpak van erosiebestrijding en de opvolging en het beheer ervan (Boerennatuur Vlaanderen).

Vul daarnaast ook het watersysteem aan

Voorzie meer plaats voor water. Door water zo lang mogelijk ter plekke te houden, kan het langzaam in de grond sijpelen in plaats van af te stromen (en erosie in de hand te werken). Dit kan door snelle, kleine en doeltreffende ingrepen als het aanmoedigen van na-tuurlijke poelen of wadi's, bouselementen (loofbos),... De gemeente kan ook een sensibiliserings traject opstarten om hetzelfde te doen op particuliere kavels. Geef daar-naast meer ruimte aan water door beken (terug) te laten meanderen, drainagekanalen dicht te gooien en akkers langer onder water te laten staan.

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

“Met je gezin in een woning van 120 m² wonen? Jij liever dan ik.”

(deelnemer, WORKSHOP)

AHO1. VERBLIJVEN SEIZOENARBEIDERS IS LANDBOUWBESTEMMING, ECHT WAAR?

Hogere overheden ondersteunen de agrarische zone zo veel mogelijk te behouden als open ruimte. Toch werd op Vlaams niveau beslist dat de huisvesting van seizoensarbeiders in landbouwgebied kan georganiseerd worden. Dit betekent extra ruimtebeslag en bebouwing in onze al zo schaarse open ruimte.

Ook is er meer onderzoek nodig naar mooie alternatieven en sterke referentievoorbeelden van vestigingen van seizoenarbeiders.

AHO2. LAAT UNESCO-WAARDIGE SITES NIET AAN LOKALE OVERHEDEN OVER

Op dit moment ligt het traject rond de Sint-Trudoabdij zo goed als stil. Dit is waarschijnlijk deels te danken aan de aanwezigheid van té veel té belangrijk erfgoed. Door als hogere overheid (vlaams of provinciaal niveau) hier bij te staan op vlak van financiering of procesbegeleiding, kan men er voor zorgen dat deze belangrijke gebouwen een ambitieuze en duurzame toekomst krijgen. Het laat de gemeente de nodige ademruimte om voor haar andere (minder belangrijke) monumenten en gebouwen te zorgen: het zijn er zo veel.

AHO3. SENSIBILISEER ALS PROVINCIE ROND ANDERS-WONEN

Tijdens de workshops met bestuur en administratie die werden georganiseerd voor deze scan, kwam opmerkelijk veel tegenkanting op het vlak van 'compact wonen' en alternatieve vormen van mobiliteit.

Om draagvlak te creëren kan het zeker helpen om te inspireren. Organiseer bijvoorbeeld als provincie een expositie, sitebezoeken aan kwalitatieve referentieprojecten, debatafondes,... De weg is nog lang!

AHO4. START EEN PROVINCIAAL PROGRAMMA VEERKRACHTIGE DORPEN

In de provincie Antwerpen loopt een boeiend programma rond Veerkrachtige dorpen:



Dorpen krijgen te maken met allerlei veranderingen: winkels verdwijnen, vergrijzing, hoge verkeersdruk, lage bereikbaarheid, leegstand, de impact van de klimaatverandering (hittegolven, overstromingen, ...),...

Een veerkrachtig dorp kan goed omgaan met deze veranderingen, daarom werken we in dit project samen aan het vergroten van de veerkracht van het dorp.

Eerst wordt gekeken wat het dorp al in huis heeft: welke uitdagingen spelen er, wat zijn de sterktes, wie woont of werkt er in het dorp, wat is het lokale DNA? Vervolgens wordt er door burgers en gemeente samen nagedacht over een gedragen, integrale en gefundeerde ontwikkelingsvisie voor het dorp. Maar: het blijft niet bij een visie, als concrete realisatie worden een aantal burgerinitiatieven meteen werkelijkheid.

Naast het lokale resultaat dat geboekt wordt, zorgt dit project voor een analysemethode en participatiemethodieken die ook in andere dorpen toegepast kan worden. De kennis en ervaring die wordt opgebouwd, wordt gedeeld met gemeenten, organisaties en andere geïnteresseerden die willen werken aan meer veerkrachtige dorpen.

Ook in de provincie Limburg, zou een programma veerkrachtige dorpen, een goed idee zijn om het debat over de hedendaagse uitdagingen waar veel dorpen voorstaan, aan te gaan (bron : <https://veerkrachtigedorpen.be/over-ons/missie/>). (Ter info: In Limburg heb je wel het programma 'Dorp aan zet' waarbij zelfs een kleinschalig initiatief in het kerkdorp Gelinden werd gerealiseerd).

AHO5. ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN TEGENGAAN

Als men een functiewijziging aanvaardt voor een zonevrije constructie, zou de constructie ook bouwfysisch geschikt moet zijn voor een duurzame invulling (=lange tijd) met deze nieuwe functie. Dit betekent dat er geen te ingrijpende verbouwingswerken en dus zeker geen herbouwingswerken kunnen worden gecombineerd met de gevraagde functiewijziging. Zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als de Raad van State hebben reeds bevestigd dat gefaseerde aanvragen ingaan tegen deze doelstelling van de bepaling dat de gebouwen bouwfysisch geschikt moeten zijn om een functiewijziging te kunnen doorvoeren. De vereiste van het 'bouwfysisch geschikt' zijn van het gebouw(encomplex) blijkt ook relevant na de vergunningverlening voor de zonevrije functiewijziging.

Deze regel geldt niet voor de functiewijziging naar 100 m² kantoor- en dienstenfunctie (artikel 2 van het besluit zonevrije functiewijzigingen) en voor de functie als woningbijgebouw.

Een voorbeeld van wat niet toegelaten kan worden is: nadat een zonevrije functie werd vergund voor serres, deze serres herbouwd worden tot loods binnen het bestaand volume en met behoud van de zonevrije functie. Dit betekent dat er dan de mogelijkheid bestaat dat er een loods kan opgericht worden in het agrarisch gebied voor niet-agrarische doeleinden. Dit is onaanvaardbaar.

Het belangrijk dat lokale overheden evenals hogere overheden consequent met dit soort beslissingen om gaat.

AHO6. VLAAMSE HANDHAVING EROSIEGEVOELIGE PERCELEN

De handhaving via de randvoorwaarden is een heel krachtig instrument, maar is inderdaad beperkt tot boeren die inkomenssteun ontvangen. Niet-naleving van de randvoorwaarden leidt in dat geval tot een sanctie. Niet-naleving van de verplichte randvoorwaarden rond erosie wordt bestraft met de procentuele inhouding van de steun, maar een inhouding maakt natuurlijk enkel indruk als dat een substantieel deel is van de omzet van het land- of tuinbouwbedrijf.

We sluiten ons aan bij Vlaams parlements lid Joris Nachtergaele: "Als een kleine familiale landbouwer op zijn perceel maatregelen moet nemen, maar ziet dat op het perceel daarnaast helemaal niets gebeurt, dan sla je het draagvlak voor die maatregelen volledig weg en is er heel veel onbegrip voor het erosiebeleid dat we zullen voeren. Het nadenken over een boetebeleid of over een nieuw systeem om om te gaan met de categorieën die momenteel geen steun ontvangen, zal cruciaal zijn voor het draagvlak en om effectief te kunnen ingrijpen op de erosieproblematiek."

Een krachtige handhaving en een algemene handhaving die billijk is en die gedragen wordt, zal ook ondersteund worden door de landbouwsector. Het is niet alleen de manier om vruchtbare grond te bewaren, maar het verkleint ook de milieu-impact en helpt bij het bestrijden van de overstromingsproblematiek, die in heuvelachtige gebieden bekend is. Het is zeer belangrijk om een evenwichtig systeem uit te werken

05.

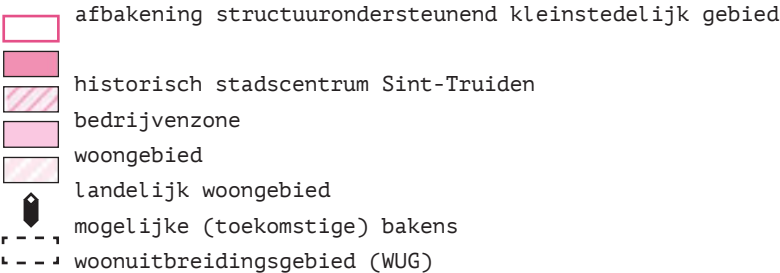
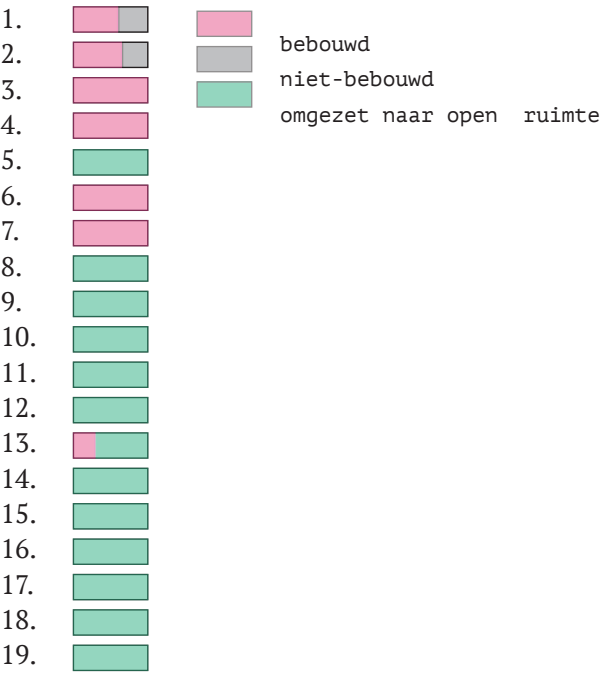
BIJLAGEN

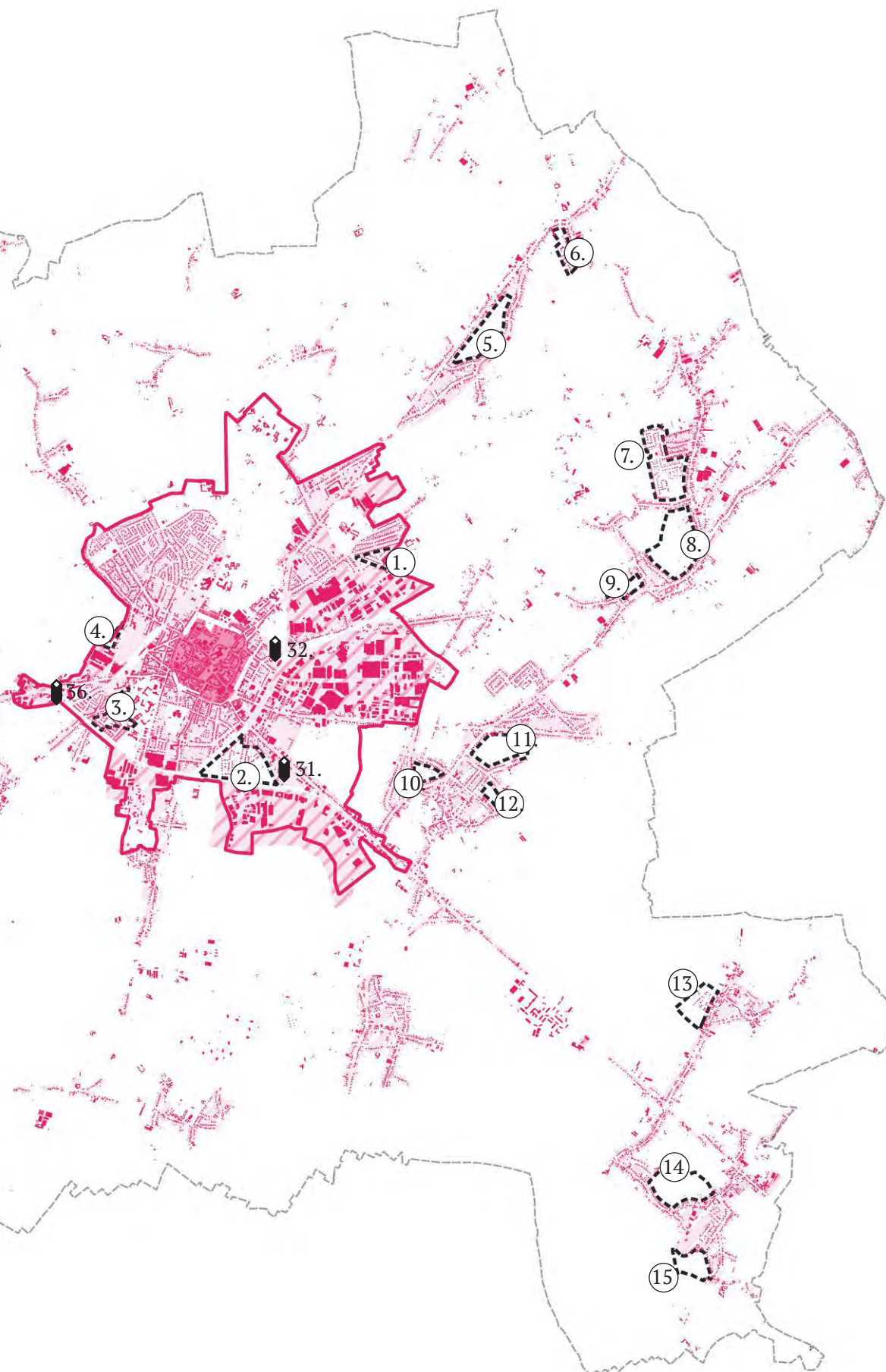
5.1 TABEL WOONPOTENTIEEL

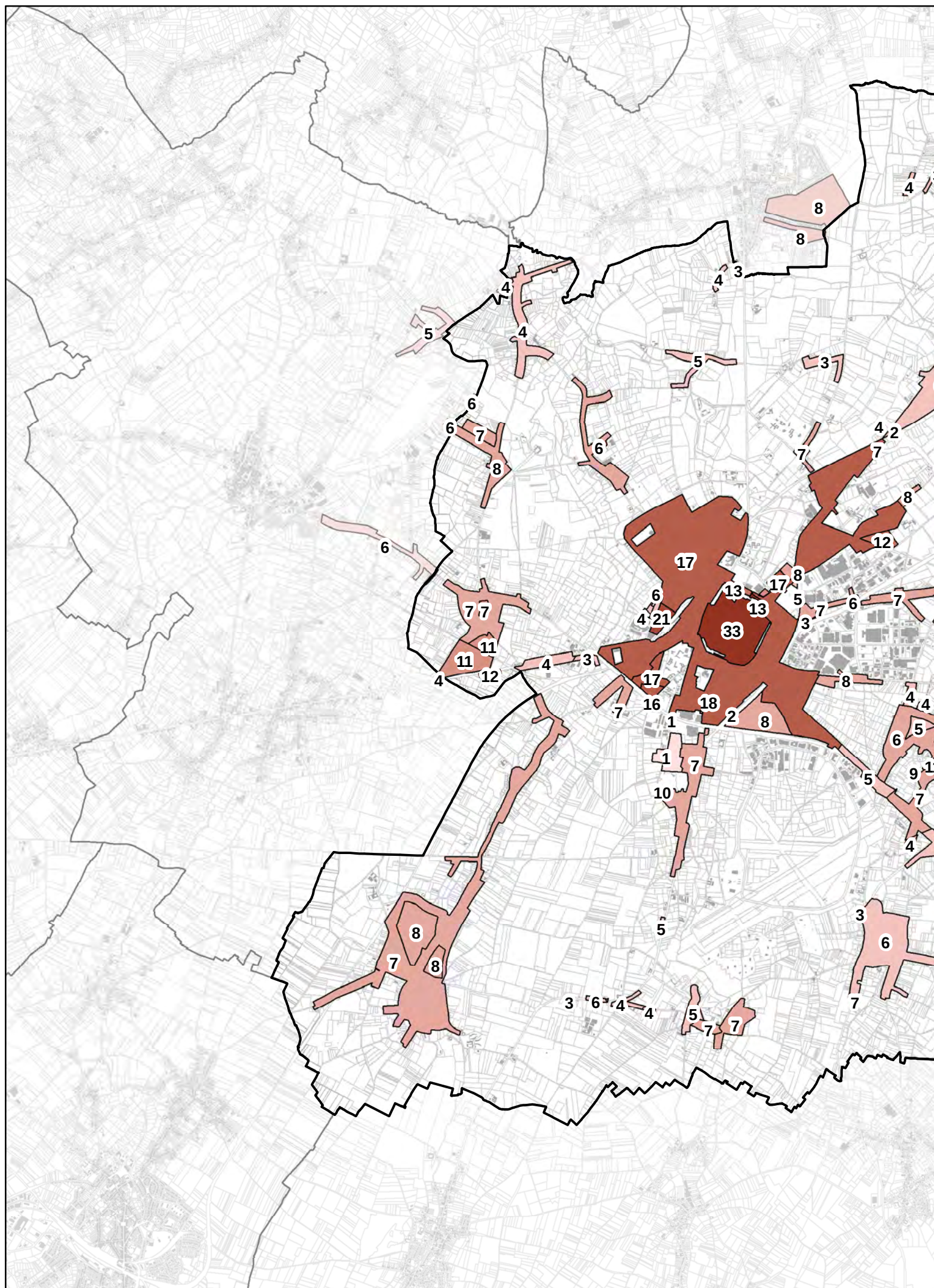
	Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag					potentieel			
				Oppervlakte [ha]	# woningen (gerealiseerd of gepland)	woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	Herbestemd als open ruimte (ha)	Saldo woonuitbreiding (ha)	Potentieel # wo (15 wo/ha)	Potentieel # wo (40wo/ha)	Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	Potentieel te herbestemmen als open ruimte
Woonuitbreidingsgebieden Gewestplan (WUG) en reservegebieden												
1	WUG F. de Renesselaan	stedelijk gebied	grotendeels ontwikkeld	5.4	58	16	0.0	1.8	27	72	86	
2	WUG Dellingweide	stedelijk gebied	deels ontwikkeld	20.4	121	10	0.0	7.7	116	308	387	
3	WUG Halmaalweg	stedelijk gebied	helemaal ontwikkeld	7.5	126	-	0.0	-				
4	WUG Fabriekstraat	stedelijk gebied	onbebouwd, omgezet naar open ruimte	1.7	0	-	1.7	-				
5	WUG	Senselberg	onbebouwd, wordt omgezet naar open ruimte	14.5	0	-	14.5	-				
6	WUG	Kortenbos	ontwikkeld	6	57	12	0.0	1.4	21	56	127	1.4
7	WUG aan Oude Beek	Zepperen	grotendeels ontwikkeld	21.7	182	10	0.0	3.6	54	144	542	3.6
8	WUG aan Kambandbeek	Zepperen	onbebouwd	24.4	0	-	24.4	-				
9	WUG achter kerk	Zepperen	grotendeels onbebouwd	3.8	0	-	3.8	-				
10	WUG thv beek	Brustem	onbebouwd	4.3	0	-	4.3	-				
11	WUG thv Tongersesteenweg	Brustem	onbebouwd	13.7	0	-	13.7	-				
12	WUG thv Hameistraat	Brustem	onbebouwd	2.7	0	-	2.7	-				
13	WUG	Groot-Gelmen	deels ontwikkeld, deels omgezet naar open ruimte	10.2	25	8	7.2	-				
14	WUG thv Wingerd	Gelinden	onbebouwd, omgezet naar open ruimte	16.6	0	-	16.6	-				
15	WUG thv Barettestraat	Gelinden	onbebouwd, omgezet naar open ruimte	8.4	0	-	8.4	-				
16	WUG Langstraat	Velm	onbebouwd	6	0	-	6.0	-				
17	WUG thv Dorpsbeek	Velm	onbebouwd	23	0	-	23.0	-				
18	WUG thv Leeuwerweg	Wilderen	onbebouwd, wordt omgezet naar open ruimte	5.5	0	-	5.5	-				
19	WUG thv Grote Vinnestraat	Duras	onbebouwd	5.9	0	-	5.9	-				
20	reservegebied Lichtenberg	stedelijk gebied	onbebouwd	39.9	0	-	0.0	39.9	599	1596	0	39.9
Andere woonontwikkelingsgebieden (WO)												
Volgende oplijsting is een niet-exhaustieve lijst van gronden in woongebied												
21	boomgaard thv Houtstraat	stedelijk gebied		0.8		0						
22	binnengebied thv Rodestraat	stedelijk gebied		2.2		0						
23	binnengebied Hovenierstraat	stedelijk gebied	project Botanique (Gilen) ontwikkeld (18 app+17wo)	0.8	35	44						
24	binnengebied Lepelstraat	stedelijk gebied	ontwikkeld/in ontwikkeling	0.6		0						
25	Luikersesteenweg 40	stedelijk gebied	project stadspoort (Gilen)	0.6	53	88						
26	Speelhoflaan	stedelijk gebied	project Agnetehof (Gilen)	0.2	12	60						
27	Herontwikkeling Broederssite	stedelijk gebied	(Vestio + Gilen)	0.7	102	146						
28	Cicindriasite	stedelijk gebied	masterplan Cicindriasite: 325-530 we	2.5	428	171						
29	gebied achter station		school etc...	-	-	-						
		stedelijk gebied	woningenproject fase 1	0.9	62	69						
			woningenproject fase 1	1.5	248	165						
30	Dellingweide	stedelijk gebied	site in de oksel van N3 en N80	2.3	49	21						
31	Champagnesite	stedelijk gebied		4.62	200	43						

	Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag					potentieel			
				Oppervlakte [ha]	# woningen (gerealiseerd of gepland)	woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	Herbestemd als open ruimte (ha)	Saldo woonuitbreiding (ha)	Potentieel # wo (15 wo/ha)	Potentieel # wo (40wo/ha)	Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	Potentieel te herbestemmen als open ruimte
32	Opel garage	stedelijk gebied		1	30	30						
33	site EM-DÉCOR	stedelijk gebied	RUP Brustempoortbuiting	0.8	46	58						
34	Luikersteenweg	stedelijk gebied	Gulden Bodem fase 1	2.5	59	24						
35	Luikersteenweg	stedelijk gebied	Gulden Bodem fase 2	3.8	133	35						
36	toren Tiensesteenweg	stedelijk gebied	fase: haalbaarheidsstudie (15 bl)	0.4	340	850						
37	site Rochendaal	stedelijk gebied		16	392	25						
38	Pilootproject zorgwonen	stedelijk gebied	WZC (90), wonen met zorglink, wonen, app,....	1.4	330	236						
39	Melveren Mei Weide	Melveren	Transformatie betonac site: 62W + 48A	7.2	110	15						
40	binnengebied Kortenbosstraat	Senselberg	is in ontwikkeling	1.8		0						
41	binnengebied Hogeweg	Ordingen		3.5		0						
42	binnengebied Merelstraat	Groot-Gelmen		1.7		0						
43	gebied aan Steenbornbeek	Gelinden		3.7		0						
44	binnengebied Melsterstraat	Aalst		2		0						
45	binnengebied Borloweg	Kerkom		1.1		0						
46	binnengebied Kerkstraat	Kerkom		0.9		0						
47	binnengebied Battelestraat	Velm		1.2		0						
48	binnengebied Oudekerkstraat	Velm		1.4		0						
49	Waalhovenstraat	Velm	project Waalhoven (Gilen) 7 vrijstaande wo	0.7	7	10						
50	Wilderenlaan 14	Wilderen	project Ruytershoeve (Gilen) 19 wo + 2 app	0.8	21	26						
51	Remersdallaan	Wilderen	project Victoria (Gilen) 29 wo	1.3	29	22						
vandaag	totale oppervlakte grotere woongebieden recent aangesneden of in realisatie (ha)			50.02								
	totale oppervlakte WUG in gewestplan (ha)			241.6								
	totale oppervlakte onaangesneden WO in gewestplan (grotere gehelen) (ha)			20.9								
	totale oppervlakte WUG omgezet naar open ruimte (ha)					137.7						
	totale oppervlakte saldo woonuitbreiding (ha)						54.4					
	totaal aantal woningen die vandaag of in de nabije toekomst ontwikkeld worden				2686							
potentieel	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (15 wo/ha)							816				
	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)								2176			
	totaal potentieel aantal woningen door verdichting aangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)									1142		
	totale oppervlakte resterend woongebied (onbebouwd) omzetbaar naar open ruimte (ha)											44.9

WUG's

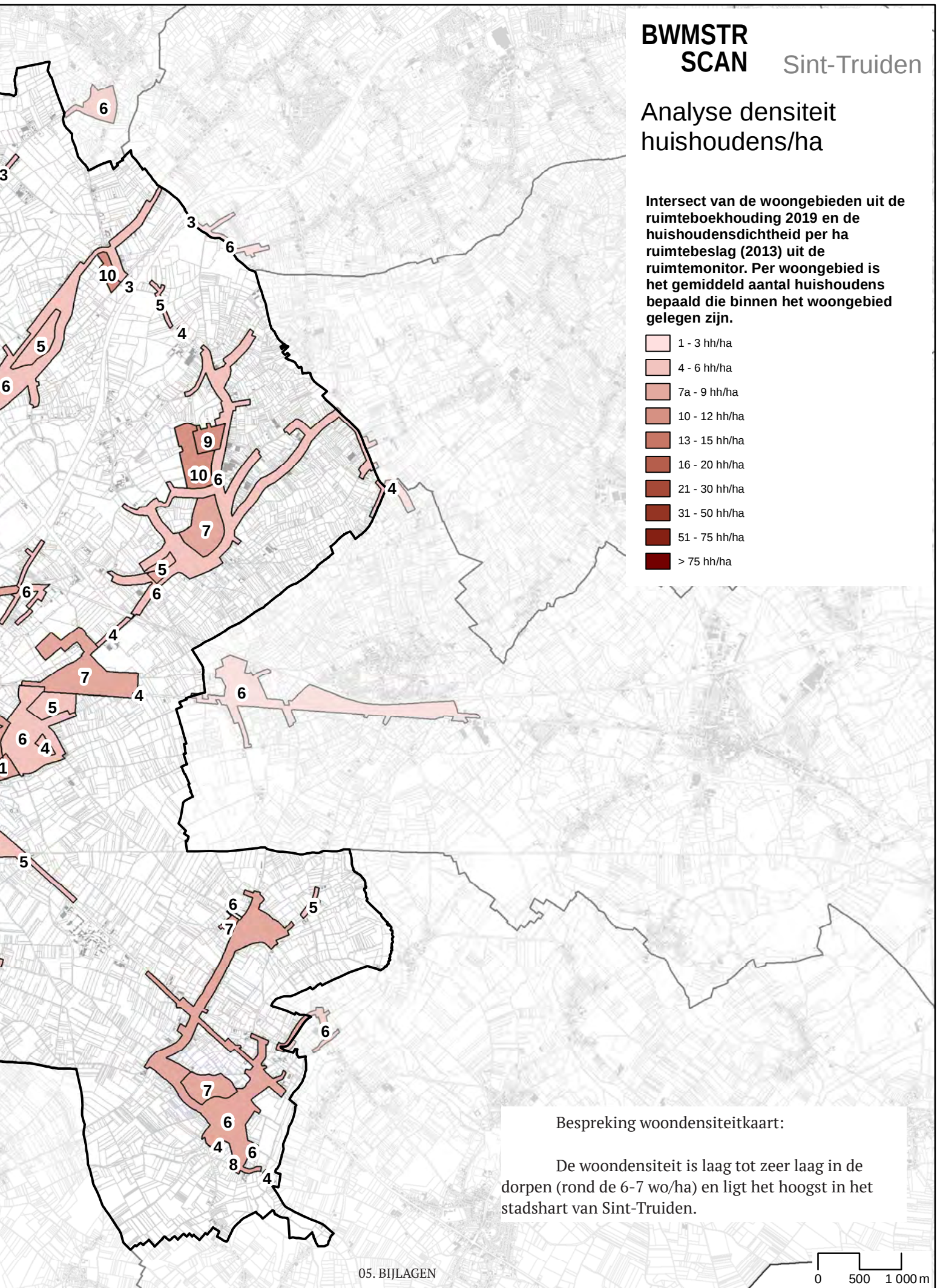






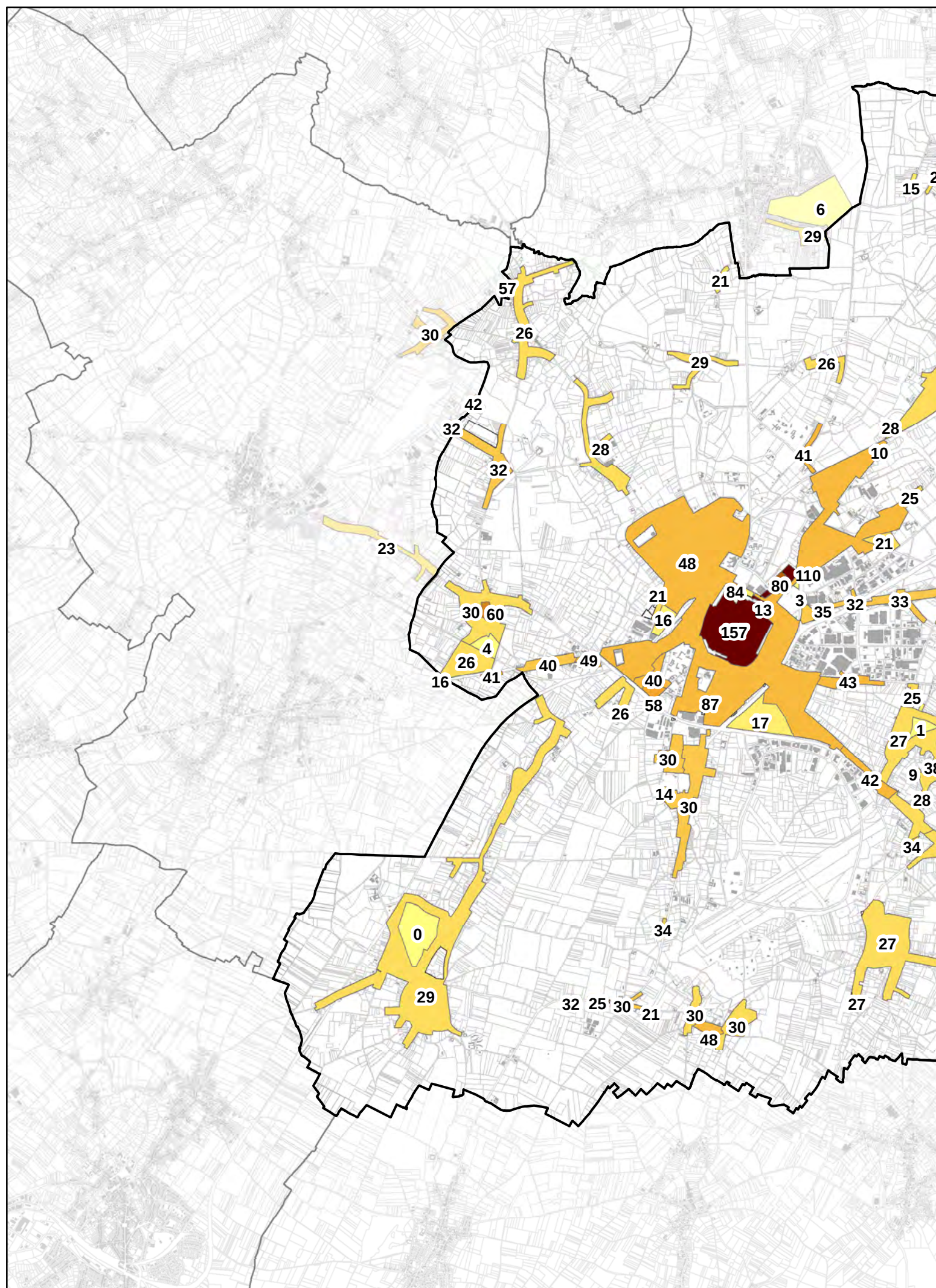
Analyse densiteit huishoudens/ha

Intersect van de woongebieden uit de ruimteboekhouding 2019 en de huishoudensdichtheid per ha ruimtebeslag (2013) uit de ruimtemonitor. Per woongebied is het gemiddeld aantal huishoudens bepaald die binnen het woongebied gelegen zijn.



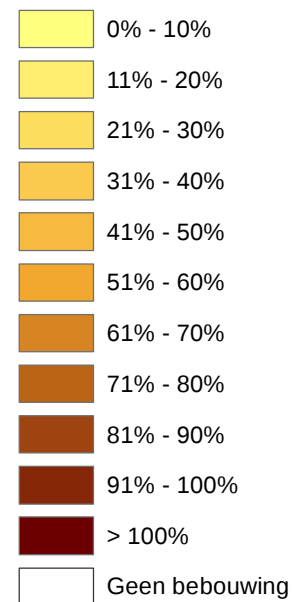
Bespreking woondensiteitkaart:

De woondensiteit is laag tot zeer laag in de dorpen (rond de 6-7 wo/ha) en ligt het hoogst in het stadshart van Sint-Truiden.



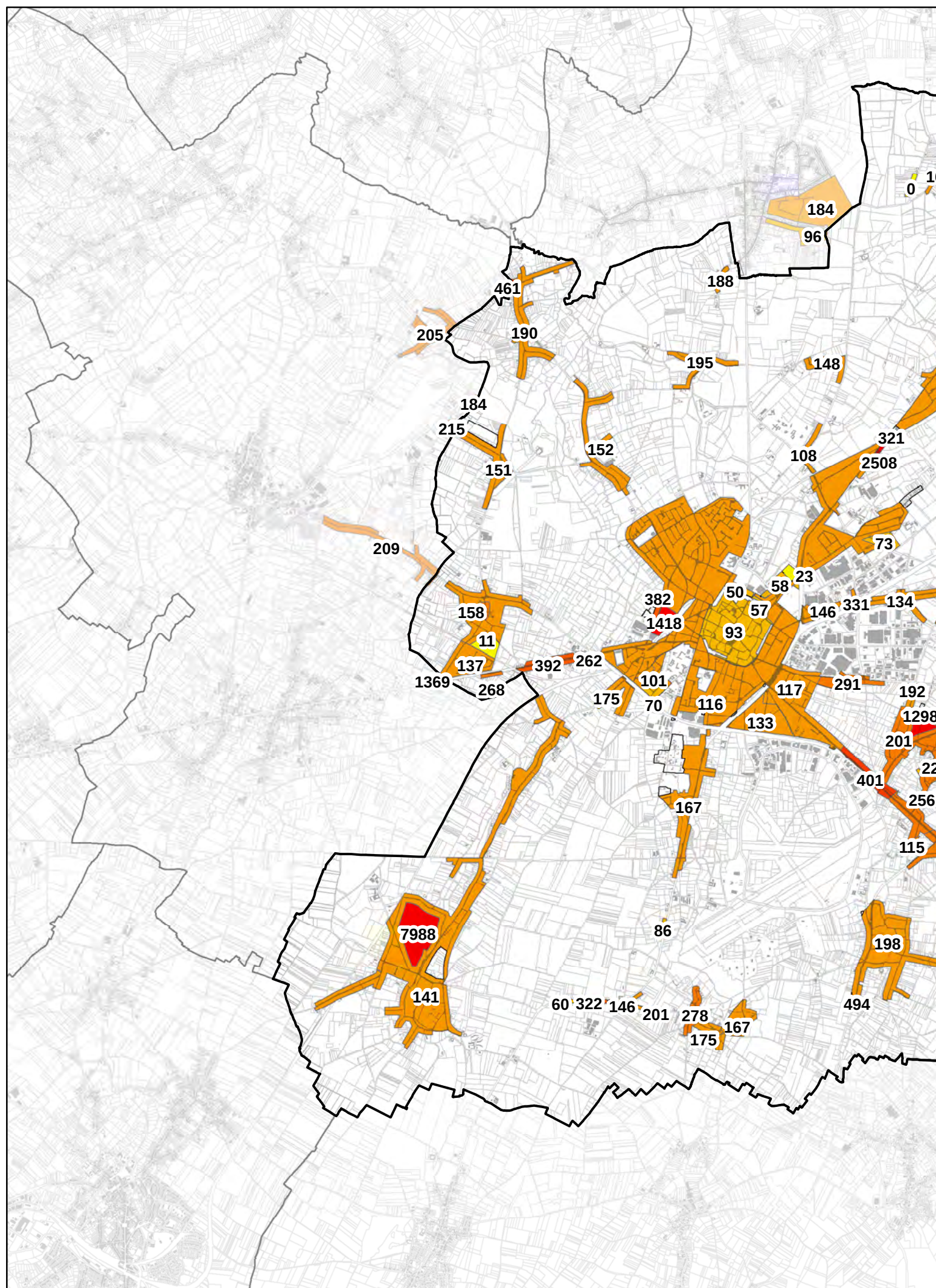
Analyse
V/T-coëfficiënt

Verhouding van de
bruikbare opp (m²) van de
hoofdgebouwen uit het 3D
GRB (waarbij 1 verdiep =
hoogte van 4m) per opp
woongebied uit de
ruimteboekhouding 2019



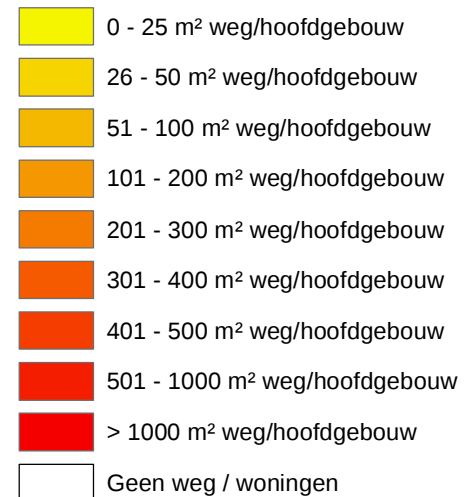
Bespreking vloerindexkaart:

De vloerindex (V/T) is één van de karakteristieken voor een efficiënt ruimtegebruik in kaart te brengen. Het getal geeft de verhouding weer van de totale bruikbare vloeroppervlakte t.o.v. het terreinoppervlakte. Gebouwen met meerdere verdiepen en gesloten bebouwing hebben een hogere vloerindex. Kavels met grote tuinen en een kleinere woning hebben een lagere vloerindex.



Analyse
Aandeel weg woning

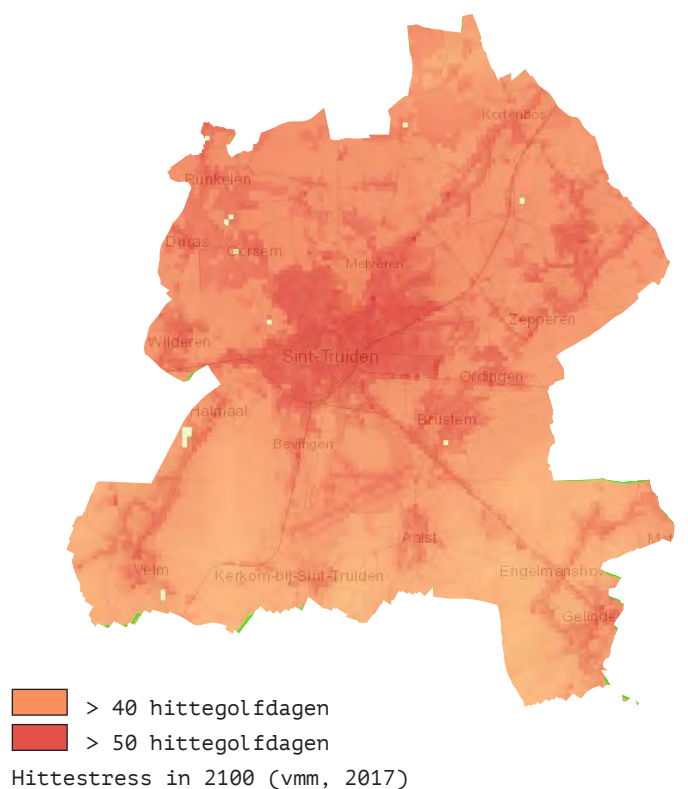
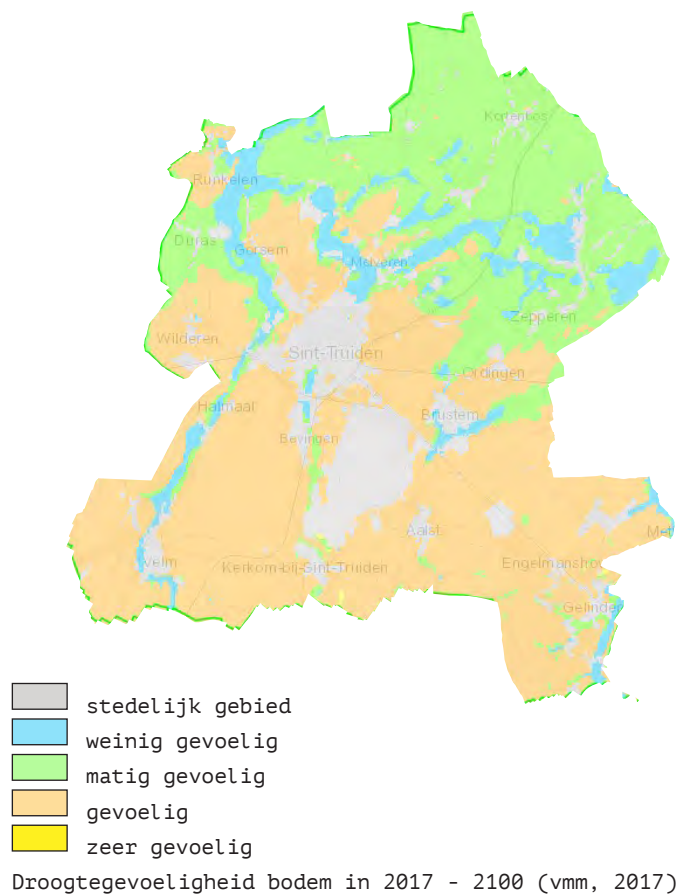
Oppervlakte weg, Wbn uit
het GRB, (m²) per
hoofdgebouw uit het GRB
per woongebied uit de
ruimteboekhouding 2019



Bespreking aandeel publiek terrein per woning:

Het aandeel publiek terrein geeft een idee van hoeveel extra het de gemeenschap kost om gespreid te wonen. Zo is het historisch stadshart het 'goedkoopst' met een gemiddelde van 93 m²/woning. De dorpen zijn iets 'duurder' met oppervlaktes tussen 100 m²/woning en 200 m²/woning.

5.3 KAARTEN: DROOGTEGEVOELIGHEID EN HITTESTRESS



5.4 NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE – CIJFERS

	Sint-Truiden	gem. structuuronder- steunende stad	gemiddelde Vlaanderen
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woon- gebieden (2017)	38	41	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	88 %	83 %	84 %
Percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing (2017)	67 %	65 %	53 %
Aantal m ² open ruimte per inwoner (2017)	2.090	1.492	2.068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	66 %	66 %	68 %
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	13 %	20 %	21 %
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (2017)	12,7%	15,8 %	14,7 %
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (2017)	9,7 %	15,1 %	12,9 %
Voetgangers voor school en werkverkeer (2017)	8,8%	6,9 %	4,0 %
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per ha in kadastrale woongebieden in 2011- 2017)	- 1,22	- 0,49	- 0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2011-2017)	0,3 %	0,5 %	1,7 %
CO2-emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3,82	3,37	3,86
CO2-emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3,76	4,39	5,39
Pv-installatie < 10 kW (vermogen in kW per huishouden) (2016)	0,41	0,37	0,52

5.5 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings, huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemaafdekking of bodemafdicthting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemaafdekking of bodemafdicthting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-groen binnen 800m (2013)

Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016

Bron: provincie in cijfers

5.6 BIBLIOGRAFIE EN CARTOGRAFIE

CARTOGRAFIE

De kaarten werden gemaakt in QGIS en samengesteld uit verschillende lagen. Deze lagen werden gedownload van de website van (en zijn uitgegeven door) het agentschap Informatie Vlaanderen en/of aangeleverd door de gemeente.

De lagen 'bebouwing', 'water', 'wegenis' komen uit het GRB (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De info 'woonuitbreidingsgebieden' komt uit de geodataset gewestplan (Departement Omgeving, versie 2018).

De lagen 'parkgebieden', 'landbouwgebieden' en 'natuurgebieden' komen uit het gewestplan (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De laag 'biologisch waardevol gebied' komt uit de Biologische Waarderingskaart of BWK (INB, versie 2016).

De laag 'overstromingsgevoelig gebied' geven de effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden weer (watertoets) (VLM, versie 2017).

De laag 'bedrijvenzones' komt uit bedrijventerreinen (Agentschap Innoveren & Ondernemen, versie 2018).

BIBLIOGRAFIE

AnteaGroup, PTArchitecten (2019). Expertenopdracht: Conceptuele uitwerking van Urban Sprawl. Uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

Atelier Romain, ILVO en LDR (2016). Onderzoek van het instrument 'convenant' voor 'niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen. Uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen. Geraadpleegd van: https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Eindrapport_convenant.pdf

Cycling UK (2016). Cycling and the economy, geraadpleegd op 1 februari 2021, van https://ec.europa.eu/transport/sites/transport/files/cycling-guidance/cycling_and_the_economy.pdf

De Velotariër, (2013) Fietsers zijn goed voor de omzet. Het Nieuwsblad, geraadpleegd op 2 februari 2021, van https://www.nieuwsblad.be/cnt/blkve_20130427_001

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, 9 februari 2018, geraadpleegd op: https://www.sint-truiden.be/sites/default/files/14039_TK_32_geintegreerde%20verordening_met%20bijlagen.pdf.

Gewestplan Tongeren - Sint-Truiden (1977), geraadpleegd op: <https://www.tongeren.be/gewestplan-sint-truiden-tongeren>.

Hospers, G.-J. (2012). Open het (krimp)dorp! Zuiderlucht. Geraadpleegd van <https://www.zuiderlucht.eu/open-het-krimpdorp/>.

IVA Mobiliteitsbedrijf i.s.m. Transport & Mobility Leuven (2017), Evaluatie Circulatieplan Gent, Eerste periode april – oktober 2017 geraadpleegd op 27 januari 2021, van <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Evaluatierapport%20Circulatieplan%20Gent.pdf>

Jaffe, E. (2015). The Complete Business Case for Converting Street Parking Into Bike Lanes, geraadpleegd op 1 februari 2021, van <https://www.bloomberg.com/news/articles/2015-03-13/every-study-ever-conducted-on-the-impact-converting-street-parking-into-bike-lanes-has-on-businesses>

- Maus, J. (2021). PSU research makes connection between bike-friendly and bottom line, bikeportland.org, geraadpleegd op 3 februari 2021, van <https://bikeportland.org/2012/09/20/research-makes-connection-between-bike-friendly-and-bottom-line-77688>
- Mobiliteitsbedrijf i.s.m. Mobility Leuven (2019), Evaluatie Circulatieplan Gent, Tweede periode april – november 2018, , Evaluatie Circulatieplan Gent, geraadpleegd op 27 januari 2021, van <https://stad.gent/sites/default/files/onepager/cta/Evaluatierapport%20Circulatieplan%20Gent%202019%20finaal.pdf>
- Mollen, F. H. (2018). Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies, Natuurpunt, Mechelen.
- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden” (2008). Geraadpleegd op: <http://www.limburg.be>.
- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, geraadpleegd op: <http://ftp.limburg.be/Omgevingdocs/prups//Per%20gemeente//Sint-Truiden//Afbakening%20van%20het%20structuurondersteunend%20kleinstedelijk%20gebied%20Sint-Truiden/Toelichtingsnota.pdf>.
- Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2011), geraadpleegd op: <https://rsv.ruimtevlaanderen.be/Portals/121/documents/publicaties/RSV2011.pdf>.
- Ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden (2000). Geraadpleegd op:
- Ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden, beperkte en gerichte herziening (2017). Geraadpleegd op:
- Ruimtelijk uitvoeringsplan Brustem 3 – Domein van Brustem (2019). Geraadpleegd op: <https://rup.sint-truiden.be>.
- Spapé, I. & Christiaens B. (2000). Een fietser is goed voor de omzet. SOAB, Breda, 2000, geraadpleegd op 1 februari 2021, van <https://fietsberaad.nl/Kennisbank/Aandeel-fietsers-in-winkelomzet>
- Statistiek Vlaanderen (2018). Jouw gemeente in cijfers – Sint-Truiden.
- Van Nieuwenhuysen, G. (2017). Middenstand zou grootste fan van de fiets moeten zijn, geraadpleegd op 25 januari 2021, van <https://hetfietsperspectief.wordpress.com/2017/08/21/middenstand-zou-grootste-fan-van-de-fiets-moeten-zijn/>
- Vermeiren K., Poelmans, L., Engelen, G., Broekx, S., Beckx, C., De Nocker, L., Van Dyck, K. (2019). Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen. Uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

