

Notaris Simon VREVEN

Van: Stedenbouw <stedenbouw@stadtongeren.be>
Verzonden: donderdag 7 november 2024 12:07
Aan: Notaris Simon VREVEN
Onderwerp:

Beste,

Aanvullend op onderstaande, geven we nog mee dat dat voor de betreffende percelen het **Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Centrum II** van toepassing is.

De betreffende gronden zijn in het RUP bestemd als “**projectzone**”.

Het RUP Centrum II bepaalt de ontwikkelingscontext en toekomstige mogelijkheden van de site. Het RUP geeft aan dat een aantal constructies afgebroken moeten worden en heeft als doel om het resterend deel van de Jeker open te leggen.

Meer informatie over het RUP Centrum kan u via onderstaande linken raadplegen:

- [Grafisch Plan](#)
- [Stedenbouwkundige Voorschriften](#): vnl. art. 4 “projectzone – PZ D: Moerenpoort” (pag. 32-33, 36-39) en art. 16 “open waterloop” (pag. 80)
- [Toelichtingsnota](#): vnl. Hoofdstuk 14.1. “ontwerpend onderzoek Moerenpoort” (pag. 107-119)

We hielden eraan u hierover te informeren.

Met vriendelijke groeten,

Jo Schoefs

stafmedewerker omgeving

dienst Omgeving

012/800 191

jo.schoefs@stadtongeren.be



stad Tongeren | Maastrichterstraat 10 | 3700 Tongeren

www.tongeren.be





RUP CENTRUM II

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 19930026

DATUM — NOVEMBER 2023
REVISIE — E (DEFINITIEF RUP)

OPDRACHTGEVER — STAD TONGEREN



Art. 4 Projectzone



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Er worden 9 projectzones als hoofdbestemming aangeduid: - PZ A: Julianus - PZ B: Eburonenhof - PZ C: Hoek Clarissenstraat-Moerenstraat - PZ D: Moerenpoort - PZ E: Gevangenij, Wijngaardstraat - PZ F: Volksontwikkeling, Jekerstraat - PZ G: De Casque, Grote Markt - PZ H: Voormalige Jeugdherberg, Begijnhof - PZ I: Infirmerie, Begijnhof Naaft deze projectzones in hoofdbestemming, worden er nog 3 projectzones als nabestemming aangeduid bij enkele gemeenschapsvoorzieningen. Deze worden verder beschreven onder artikel 5. Projectzones zijn relatief omvangrijke gebieden die in aanmerking komen voor een stedelijke ontwikkeling, wanneer de huidige functies verlaten worden of niet langer opportuun zijn. De projectzones worden bij voorkeur in het geheel ontwikkeld, als een samenhangend project, al dan niet gefaseerd uitgevoerd.	Bestemming - algemeen De projectzones zijn bestemd voor stedelijke functies. Per zone wordt dit verder gedetailleerd in de specifieke bestemming per projectzone. Functiewijzigingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen zijn toegelaten, voor zover de nieuwe bestemmingen in overeenstemming zijn met de bepalingen van de respectievelijke projectzone.

SPECIFIEKE BEPALINGEN

Alle bestaande functies die aanwezig zijn in de projectzones bij vaststelling van dit RUP kunnen behouden blijven, tot dat een wederinvulling overwogen wordt. De toegelaten bestemmingen worden gedifferentieerd per projectzone, afhankelijk van hun situering binnen het centrum en de omgeving van de projectzone. Handel in de projectzones is beperkt tot PZ A (Julianus) in functie van het nastreven van een concentratie van het handelsgebeuren binnen het centrum. Beperkte handelsactiviteiten, al dan niet gecombineerd met atelierruimtes voor ambachten, worden ook toegelaten in projectzones D, E, H en I (op het gelijkvloers) aangezien deze zich in de nabijheid van het werkingsgebied van de antiekmarkt bevinden en het RUP kansen wil creëren voor hierop gerichte speciaalzaken. Zowel het handelsaanbod als de - oppervlakte worden beperkt. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, worden ondergrondse parkeergarages niet verplicht opgelegd.	
De delen van de zone die niet bebouwd worden dienen te worden ingericht met groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting. Met behoud van het minimale groenpercentage mag de niet bebouwde ruimte verhard worden voor toegangen, paden of verblijfsplekken.	Inrichting en bebouwing – Algemeen Voor de bebouwing worden per projectzone specifieke bepalingen geformuleerd. Het is toegelaten om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen of te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume.
Gezien het om een reeds gerealiseerd project gaat, worden de voorschriften bewust beperkt gehouden. Het RUP herneemt en actualiseert de voorschriften van het voorgaande RUP Centrum. Dit moet toelaten om een toekomstgerichte herontwikkeling van dit strategische project alle kansen te kunnen bieden.	Inrichting en bebouwing – PZ A: Julianus <u>Bestemming</u> De projectzone PZ A is bestemd voor wonen, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene en verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en toeristische logies.

SPECIEKE BEPALINGEN

De inplanting van de wederinplanting richt zich op een meer stedelijk straatbeeld met aandacht voor groen. Bij de groeninplanting moet indien mogelijk aansluiting gezocht worden bij de groeninplanting binnen PZ B en de nabestemming van GV H om zo de aanzet te maken richting de beplanting die gekoppeld is aan de wallen. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, wordt een ondergrondse parkeergarage niet verplicht opgelegd.	- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te richten als groene zone: 35% - Maximale bouwhoogte: 13m - Maximale vloer/terrein-index: 1,5 <u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inplantig opgevangen binnen de projectzone. Het is toegelaten om een ondergrondse parkeerfaciliteit samen te voorzien met PZ B en slechts één in- en uitrit naar een eventuele parkeergarage voor beide projectzones te voorzien.
	<u>Fietsenstallingen</u> Bij de inrichting van de projectzone moet voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen voorzien worden, cf. algemene bepalingen § 1.9. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.12.
De projectzone betreft een strategisch gebied in de stad dat functioneert als scharnierpunt tussen de Motten, het Begijnhof, de Kevie en de wallen. Het masterplan dat voor de Motten werd opgemaakt voorziet om hier de Jeker verder open te leggen. Het ontwerp onderzoek naar een mogelijke ontwikkeling voor dit gebied, vertrekt vanuit het historische gegeven en de wens om het openleggen van de Jeker verder te kunnen vervolledigen, de omgeving kwalitatief in te richten (pleinaanleg, groene verblijfsplek), de Middeleeuwse muur zo veel mogelijk vrij en zichtbaar te maken en bestaande laagkwalitatieve bebouwing te verwijderen. Om deze ontwikkeling te faciliteren en te stimuleren kunnen er	Inrichting en bebouwing – PZ D: Moerenpoort <u>Bestemming</u> De projectzone PZ D is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten. In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, reca of toeristisch logies als nevenbestemming toegelaten worden. Op het gelijkvloers kunnen als nevenbestemming ateliers in functie van ambacht en handel toegestaan worden, indien deze niet hinderlijk zijn en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. In geval van handel wordt toegelaten categorie D: verkoop van andere producten, meer bepaald goederen voor hobby, vrije tijd, wonen, enz. Niet toegelaten zijn categorie A (verkoop van voeding), B (verkoop van persoonsuitrusting) en C (verkoop

SPECIFIEKE BEPALINGEN

bouwmogelijkheden gecreëerd worden. Het geheel kan daarom aangepakt worden als een projectzone.

Voor de realisatie van de openlegging van de Jeker doorheen de projectzone moet er voldoende ruimte gereserveerd worden (openbaar domein).

De bouw van nieuwe woonwijken moet gekoppeld worden aan de afbraak van de ongewenste constructies. Onmiddellijk naast de Moerenpoort is vandaag bebouwing aanwezig van midden vorige eeuw. Het gedeelte dat tegen de omwalling is aangebouwd dient behouden te blijven (uitgezonderd laagwaardige stallingsconstructies), het maakt immers ondertussen deel uit van het gebouwde geheugen van de stad. Afbraak zou de wal ook constructief kunnen aantasten. De bebouwing die zich hier net voor bevindt, blokkeert het zicht op de omwalling en wordt daarom niet behouden. Op het grafisch plan wordt een overdruk 'te slopen bebouwing' aangeduid. Alle bebouwing en constructies binnen deze overdrukzone moeten gesloopt worden.

De in te planten bebouwing en volumes moeten de zichten op het historische gegeven vrijwaren en de passage van voetgangers en fietsers omheen de ontwikkeling optimaliseren, met het oog op een maximale beleving van de historische kwaliteiten van het gebied en met een herstel van een zicht op de wal vanaf Dijk.

De ontwikkeling van de projectzone dient gepaard te gaan met een kwalitatieve heraanleg van het openbaar domein en het verder openleggen van de Jeker, in samenspraak met stad Tongeren.

Functioneel wordt ook beperkt handel toegestaan, vooral beschouwd als complementaire mogelijkheid om de projectzone maximaal kansen te geven. Handelsfuncties gericht op speciaalzaken genieten de voorkeur (nabijheid Begijnhof, antiekmarkt,...). Naar verordenende regelgeving toe vertaalt dit zich in een voorschrift waarbij de maximale handelsoppervlakte beperkt wordt en enkel categorie D: verkoop van andere producten, cfr. de categorisering opgenomen in het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid wordt toegelaten. Categorieën A, B en C worden niet toegelaten, het is immers niet de bedoeling deze projectzone als retail-

van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw). De maximale netto handelsoppervlakte wordt binnen de projectzone beperkt tot 250m², al dan niet verspreid over meerdere handelszaken.Inrichting en bebouwing

Bestaande bebouwing:

- Van de bestaande constructies die niet als te slopen bebouwing staan aangeduid en zich tegen de wal bevinden dienen de bestaande bouwhoogte, dakvorm, gevels en materialisatie behouden te worden.
- De beschermde wal in de projectzone moet behouden blijven. De inrichting van de projectzone zorgt op zijn minst voor het behoud of voor een versterking van de landschappelijke context van het beschermde monument.

Nieuwe bebouwing:

- Maximaal bebouwingspercentage: 50%
- Maximale vloer/terreindex: 1,20
- Maximale bouwhoogte: 13m
- Om aan noordzijde een stedelijk plein te kunnen vrijwaren, concentreert de bebouwing zich in het zuidelijk deel van de projectzone
- De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving. Gebouwdelen met een geringere hoogte dan de naastliggende Middeleeuwse wal worden verplicht met een plat dak uitgevoerd, hetwelk als groendak of dakterras wordt ingericht. Gelet op de zichtbaarheid vanaf de Middeleeuwse wal worden deze daken met zorg gedetailleerd en gematerialiseerd als een 5^{de} gevel.
- Alle gevels van de op te richten gebouwen dienen als voorgevel beschouwd te worden en als dusdanig vormgegeven en afgewerkt te worden.

Bovenstaande cijfers dienen te worden geteld over de volledige oppervlakte van de projectzone minus de te behouden bebouwing, deze is hierin niet inbegrepen en mag bijkomend als bebouwing voorzien blijven in de projectzone naast de nieuw realiseerbare oppervlakte zoals bepaald door bovenstaande cijfers.

SPECIFIEKE BEPALINGEN

opportuniteit in te vullen. Dergelijke handelsfuncties moeten primair voorzien worden in het kerngebied (art. 1).	Niet bebouwde delen:
	- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te richten als groene zone: 20%, met inbegrip van de open te leggen Jeker (cfr. art. 16). - De overige niet bebouwde of niet als groenzone aangelegde delen van de projectzone worden als openbaar domein of private buitenruimte aangelegd, enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer kan enkel worden toegelaten voor hulpdiensten en in functie van onderhoud en beheer. - Het aan te leggen openbaar domein en de aan te leggen groeninkleding dienen in overleg met stad Tongeren vormgegeven te worden en zijn gericht op het benadrukken van de poortfunctie van de Moerenpoort. Aan de noordzijde wordt het openbaar domein dan ook aangelegd als stedelijk plein, met aandacht voor groen, dat functioneert als toegangspoort tot de stadskern. - Private buitenruimtes zijn toegelaten op het maaiveld, als terras en op platte daken. Evenwel primeert aan noordzijde het eerder genoemde stedelijk karakter en worden daarom hier geen private buitenruimtes op het maaiveld toegelaten. Er mogen geen private buitenruimtes tot tegen de Middelleeuwse wal aangelegd worden. Een zone van minstens 3 m binnen PZ D onmiddellijk grenzend aan wal (behoudens de delen ingenomen door te behouden bebouwing) dient als openbaar domein ingericht te worden. - Indien de projectzone ontwikkeld wordt alvorens de Jeker verder opgelegd wordt (cfr. art. 16), mag de ontwikkeling binnen de projectzone de openlegging niet hypothekeren.
	<u>Parkeren</u>
	De parkeerbehoefte wordt ondergronds of in pandig opgevangen binnen de projectzone.
	<u>Fietsenstallingen</u>
	Bij de inrichting van de projectzone moet voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen voorzien worden, cf. algemene bepalingen § 1.9.

SPECIFIEKE BEPALINGEN

De afbraak van de ongewenste constructies is prioritair. Dit kan via een afzonderlijke sloopvergunning of ten laatste samen met de aanvraag van de bouw van nieuwe woonentiteiten.	<u>Projectonderdelen</u> Er kan enkel een vergunning afgeleverd worden voor het oprichten van nieuwe woongebouwen, indien dezelfde aanvraag ook voorziet in de afbraak van de gebouwen en constructies binnen de met overdruk aangeduide zone 'te slopen bebouwing' (voor zover de afbraak nog niet gebeurd zou zijn) en de aanleg van de niet bebouwde ruimte (al dan niet inclusief het openleggen van de Jeker). <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.12.
De projectzone betreft de site van de gevangenis. Op moment van opmaak van dit RUP is de gevangenis in gebruik door de FOD Justitie. Voor zo lang deze functie behouden blijft, voorziet dit RUP dat de benodigde onderhouds-, renovatie- en aanpassingswerken mogelijk blijven. Eens de huidige functie komt te vervallen biedt het RUP aan de hand van de voorziene projectzone mogelijkheden tot wederinvulling en ontwikkeling. Gezien de interessante ligging aan het stadspark De Motten, wordt een breed scala een mogelijke bestemming toegestaan. Dit moet toelaten om een toekomstgerichte herontwikkeling van dit strategische project alle kansen te kunnen bieden. Het complex heeft vanwege haar ligging een directe relatie met de Jeker, de Kastanjewal en de Motten. Het gebouw is niet beschermd, toch heeft het haar plaats verdiend binnen het collectieve geheugen van Tongeren. Behoud is daarom het uitgangspunt, met een focus op de 'historische' beeldwaarde van de gevangenis. Dit sluit verbouwing of beperkte nieuwe delen niet uit, aangezien er ook flexibiliteit moet zijn om een andere functie in te passen in een gevangenis-architectuur.	Inrichting en bebouwing – PZ E: Gevangenis <u>Bestemming</u> De projectzone PZ E is bestemd voor wonen, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene en verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en toeristisch logies. In geval van handel wordt toegelaten categorie D: verkoop van andere producten, meer bepaald goederen voor hobby, vrije tijd, wonen, enz. Niet toegelaten zijn categorie A (verkoop van voeding), B (verkoop van persoonsuitrusting) en C (verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw). De maximale netto handelsoppervlakte wordt binnen de projectzone beperkt tot 250m², al dan niet verspreid over meerdere handelszaken. <u>Inrichting en bebouwing</u> Wanneer de huidige functie wordt stopgezet, mag de projectzone opnieuw ingevuld worden. Hierbij wordt uitgegaan van een maximaal respect voor de bestaande gebouwen en de groenzones. Het behoud van de waardevolle bouwkundige elementen is het uitgangspunt, waaronder het gesloten

Art. 16 Indicatieve overdruk – Open waterloop

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
In 2019 werd aan de Motten de Jeker terug opgelegd over een groot deel van het tracé doorheen het plangebied van dit RUP. Aan de Moerenpoort ontbreekt hier nog een gedeelte. Dit RUP wil de openlegging van dit laatste stuk faciliteren. Het gaat hier om een symbolische en indicatieve aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve verbinding in zekere mate kan verschuiven t.o.v. de symbolische aanduiding. Langsheen de aangeduide as is de landschappelijke inpassing van open water binnen het stedelijk weefsel prioritair.	Bestaand gedeelte  De op het grafisch plan aangeduide overdruk duidt het tracé van de Jeker aan. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het onderhoud, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn als een open waterloop. Dempen is niet toegestaan. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) toegelaten. Te realiseren gedeelte  De op het grafisch plan aangeduide overdruk duidt aan dat de inrichting van het maaiveld er dient te gebeuren met het oog op het verder openleggen van de Jeker en de integratie ervan in het stedelijk weefsel. Alle werken, handelingen of wijzigingen die hiervoor nuttig of noodzakelijk zijn, zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd zijn, tevens rekening houdend met het historische kader van de wallen. Zolang er op het aangeduide tracé geen open water(loop) aanwezig is, kunnen binnen de onderliggende bestemmingszones van art. 4 (PZ D) en art. 7 (openbaar domein) werken, handelingen en wijzigingen geweigerd worden die de realisatie ervan verhinderen of hypothekeren.

RUP CENTRUM II

TONGEREN

TOELICHTINGSNOTA



19930026

NOVEMBER 2023 – DEFINITIEF RUP



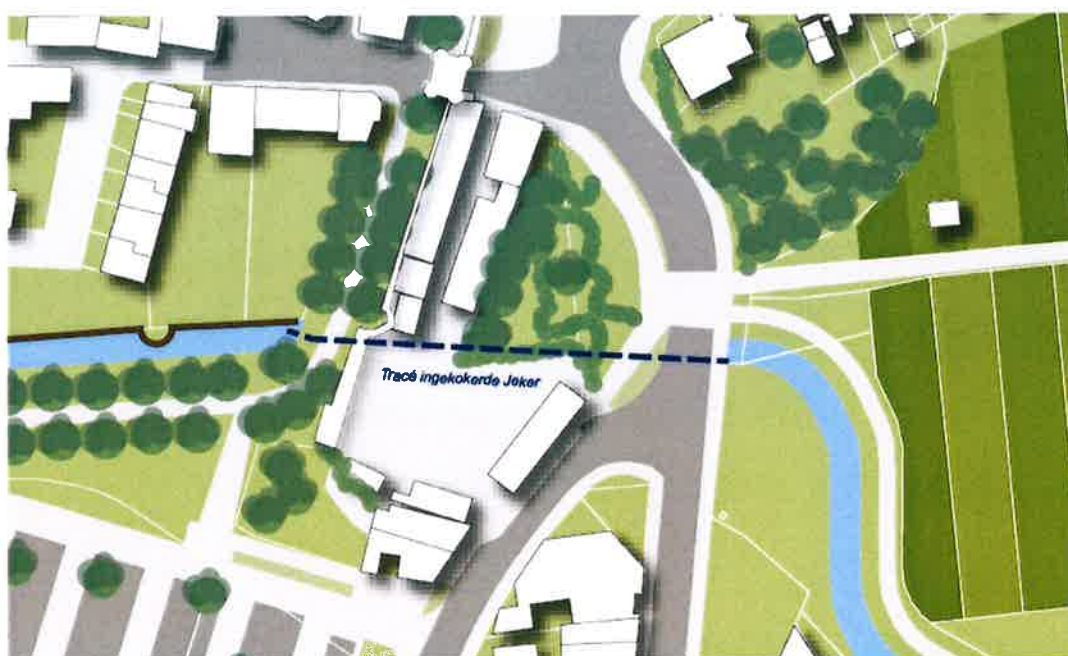
14.1 Moerenpoort

14.1.1 Problematiek

De onderzoek zone van dit deelgebied bevindt zich net buiten de Moerenpoort. Hier is een historisch gegroeide bebouwing aanwezig. Er is tegen de middeleeuwse omwalling aangebouwd en een terrein net buiten de muur is in gebruik als buitenopslaglocatie. De stad Tongeren zou op deze plek het openleggen van de Jeker en de aanleg van het park verder willen doortrekken om de verbinding tussen De Motten en de Kevie te kunnen vervolledigen. Het ontwerpend onderzoek gaat op zoek naar de krachtlijnen voor een kwalitatieve inrichting van het gebied. Dit is nog geen richtontwerp, maar een eerste verkenning van het gebied, op basis waarvan voorschriften kunnen geformuleerd worden die de belangrijkste krachtlijnen voor een nieuwe inrichting van het gebied kunnen garanderen.

14.1.2 Bestaande toestand

14.1.2.1 *Situering*



Bestaande toestand van het studiegebied

14.1.2.2 Eigendomsstructuur



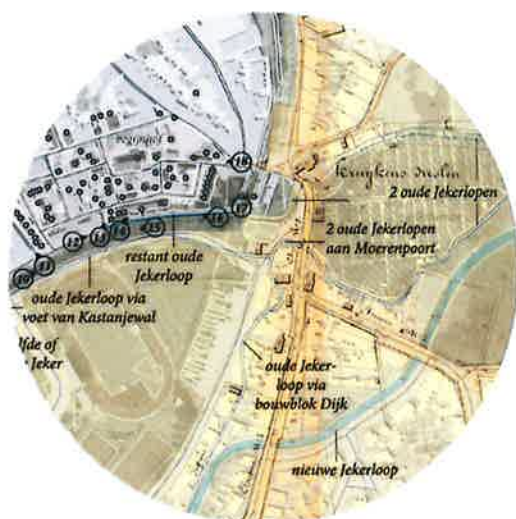
Deze kaart toont de eigendomsstructuur op de site. Deze site bestaat voornamelijk uit openbaar domein, behalve:

Alle gebieden die in het **oranje** zijn aangeduid zijn in eigendom van de stad Tongeren.

De **paarse** gebieden zijn in privé eigendom.

De overige gebieden betreffen openbaar domein.

14.1.2.3 Erfgoed



Luchtfoto met uitsnede uit de Atlas der buurtwegen van ca. 1841.

De atlas toont de historische tracés van de Jeker en bebouwing op de site. Het terrein bestond oorspronkelijk uit 3 delen, opgedeeld door 2 zijlopen van de Jeker.

De kaart toont ook het opnamepunt van de historische foto's 16 en 17. De site kende vroeger reeds bebouwing zoals zichtbaar op de oude foto 18.



16.



17.

De site wordt doorkruist door de Romeinse stadsmuur uit de 2e eeuw na Christus. Geo-archeologische boringen die werden uitgevoerd voorafgaand aan de herinrichting van de Motten wijzen op Romeinse lagen op een diepte van ca. 5 m.

Ook in de jaren 1930 werden restanten van een dikke silexstenenfundering gezien bij de aanleg van het ondertussen verdwenen pompstation (ongeveer ter hoogte van rode cirkel op onderstaande kaart). Dit kan de Romeinse stadsmuur zijn geweest, maar het is niet uit te sluiten dat het om de middeleeuwse stadsmuur gaat.

Op onderstaande kaart wordt het tracé aangeduid waar deze muur zich ongeveer bevindt.



18.

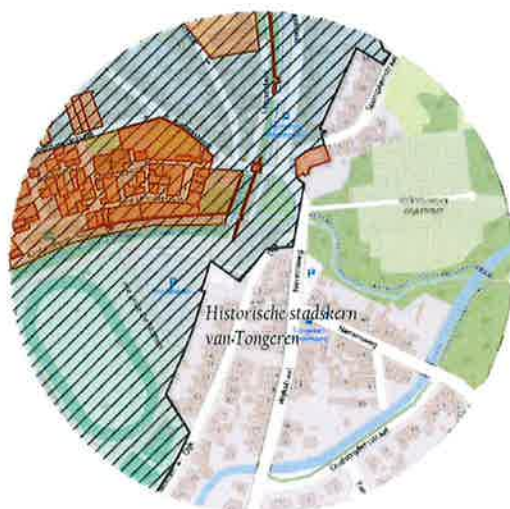


Uitsnedes uit het online geoportaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed.



Beschermd onroerend erfgoed

- Beschermd monumenten
- Beschermd stads- en dorpsgezichten

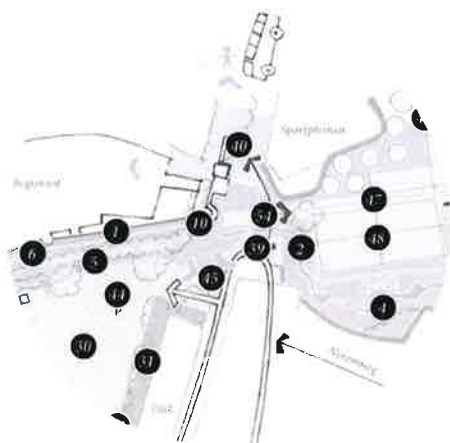
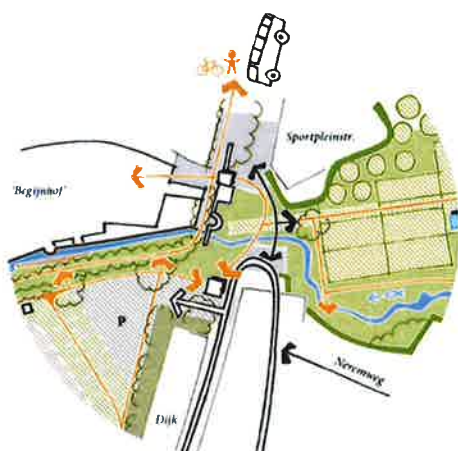


Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed

- Archeologische zones
- Bouwkundig erfgoed

14.1.3 Masterplan Jeker en De Motten

14.1.3.1 Structuurschets



1. Nieuwe Jeker - 'stedelijk bakprofiel' / 2. Nieuwe Jeker - 'natuurlijk parkprofiel' / 6. Vlonders / houten dek / 10. Doorvoer walmuur Moerenpoort / 31. Groenbuffer / 39. Kop Nereemweg // Erfinrichting aan Dijk en Nereemweg (poort) / 40. Kop Leopoldwal en erfinrichting leopoldwal aan Moerenpoort (poort) binnen streefbeeld De Wallen / 44. Parking oost / 45. Nieuw hoekgebouw met functie als baken (accent) / 47. Centrale ontsluitingsas 'Tuinpark' / 48. Volkstuinstjes 'Tuinpark'

Uitsnede uit het structuurschets van het masterplan voor het openleggen van de Jeker en herinrichting van De Motten uit 2015. De structuurschets toont de structuur- en beeldbepalende elementen als leidraad voor het ontwerp.

In het masterplan werd reeds een nieuwe invulling van de site voorop gesteld die kadert binnen de visie van de stad.

Het op vandaag nog ontbrekend deel van de Jeker wordt daarin opgelegd en gekoppeld aan een toegankelijk en groen openbaar domein. Dit deel vormt een overgang tussen het stedelijk en natuurlijk profiel.

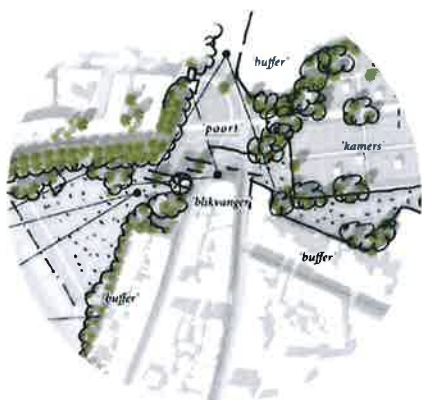
De paden en fietsroutes worden doorgetrokken en met elkaar verbonden tot een fijnmazig en gebiedsdekkend netwerk gekoppeld aan de groene park- en valleisetting.

Op de site wordt ook bebouwing voorzien in de vorm van een nieuwe baken of accentbebouwing die niet alleen de nieuwe parking De Motten, en toegang ertoe markeert, maar samen met het bijhorend openbaar domein ook de overgang tussen de binnenstad en de woonwijk en de doortocht van de Jekervallei doorheen het verstedelijkt gebied.

De site ligt namelijk zeer strategisch op een hoekpunt van de oude wal (Kastanje- en Leopoldwal) te midden de vallei en parksetting van De Motten tussen het centrum en de wijken errond. De wijken wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing en met ter hoogte van parking De Motten voornamelijk achterkanten met tuinen die deels worden gebufferd met groen.

Ter hoogte van de site is er dus een gedeeltelijke opgave om gepaste randbebouwing te voorzien die past binnen het historisch en landschappelijk kader van de vallei en historische binnenstad.

Ruimtelijke opbouw op basis van het masterplan



De site wordt vandaag gedefinieerd en afgebakend door een aantal sterke randen maar ook open relaties die tezamen de doortocht van de vallei doorheen het stedelijk gebied begeleiden. Die vallei bestaat uit rivier begeleidende vegetatieboorden die een 'groene mantel' vormen voor de Jeker en een reeks open plantsoenen waarvan de zone voor de Moerenpoort er een van vormt.

De oude stadsomwalling en Moerenpoort vormen een hoeksteen van de oude binnenstad maar zijn ter hoogte van de site weinig zichtbaar. Enkel de Moerenpoort rijst er met haar 18m bovenuit. De Kastanjewal en tuinen van de Sportpleinstraat vormen een groene rand die de noordelijke grenzen van de site markeren. Ten zuiden wordt het beeld bepaald door achterkanten van woningen die slechts deels worden gebufferd met groen.

Door de herinrichting van de volkstuintjes is er een sterke open relatie met as-werking ingesteld die doorloopt tot aan de spoorwegberm, Jeker en De Kevie. Aan de kant van het park verzorgt parking De Motten deze functie.

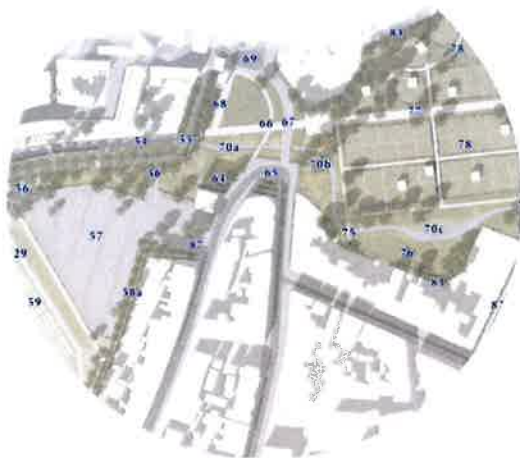
Wat visuele relaties betreft is het opzet om de zone vlak voor de Moerenpoort vrij te maken van bebouwing voor de inrichting van een open en groen plantsoen.

De bebouwing van Dijk en Neremweg vormen mee de rand van deze strategische publieke ontmoetingsruimte maar hebben nood aan een goede randafwerking die middels een nieuw baken aan de parking door het masterplan wordt voorzien.

Samen vormen ze een poort tot het park en de parking. Ze worden gemarkeerd door pleintjes met een erfinrichting waar alle verkeersmodi evenwaardig zijn en elk hun comfort en eigen voorzieningen krijgen.



14.1.3.2 Referentieontwerp masterplan



Het referentieontwerp uit het masterplan voorziet volgende planelementen ter hoogte van de site.

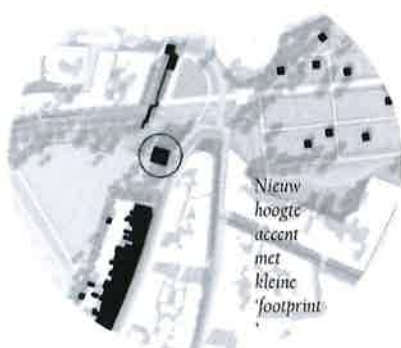
- 29. Doorlopende gebiedsdekkende padenstructuur voor voetgangers en fietsers.
- 54. Uitdiepen bestaand profiel aan het Begijnhof.
- 55. Doorvoer onder Kastanjewal en door de oude vestingmuur.
- 56. Verbindingen, pleintjes in helling tussen Kastanjewal en parking De Motten met integratie van zitelementen, verlichting en bomengroepen.
- 57. Parking De Motten met busparking voor kortparkeren.
- 64. Randafwerking natuurlijke Jekerloop aan Moerenpoort. Gesloten haagstructuur als bindend element rondom de site van de Moerenpoort en 'Tuinpark De Kevie'.
- 65. Knip voor gemotoriseerd verkeer tussen Leopoldwal en Neremweg. Afwerking Dijk en Neremweg met plein als oostelijke toegang tot het park. Poortfunctie. Integratie van bussluis voor openbaar vervoer.
- 66. Nieuwe padenstructuur Moerenpoort.
- 67. Doorsteek tussen Leopoldwal en Neremweg voor bussen van De Lijn en rondgang Kroningsfeesten en kermis. Plaatselijk verkeer ifv. Tuinpark De Kevie toegelaten. Routing en rijrichting nog nader te bepalen (om doorgang gemotoriseerd verkeer te vermijden).
- 68. site Moerenpoort vrijmaken van bebouwing en inrichting site als park en natuurlijke vallei van de Jeker.
- 69. Knip voor gemotoriseerd verkeer tussen Leopoldwal en Neremweg. Afwerking Leopoldwalen Moerenpoort met plein als oostelijke toegang tot het park en de benedenstad. Poortfunctie. Integratie van bussluis voor openbaar vervoer enkeerlus voor autoverkeer.
- 70. Herstel natuurlijke vallei Jeker tussen stadswal en monding nieuwe Jekerloop in bestaande Jeker. Traject Moerenpoort met fiets- en voetgangersbrug en brug voor gemotoriseerdverkeer (a). Traject op gronden Vlaams Gewest aan 'Tuinpark De Kevie' (b). Traject met leerpad, verlandingszone en hermeandering aan bebouwing Neremweg (c). Monding nieuwe Jekerloop in bestaande Jeker
- 76. Speelweide achter woningen Neremweg.
- 77. Centrale ontsluiting Tuinpark De Kevie (voorstel naam: Nieuwe Blaarweg). Wegprofiel teverbreden tot ca. 10 à 12m. Graene bermen met (fruit)bomen en eventueel een gracht.
- 78. Omvorming zone volkstuintjes tot het 'Tuinpark De Kevie'
- 83. Groenbuffer tussen de woningen en tuinenlangs de Neremweg en Sportpleinstraat en hetTuinpark met Jekervallei.
- 87. Fietsenstallingen.



Overzicht van de **ingrepen** bij het openleggen van de Jeker en **ontwerpaspecten** binnen het park.

- n. Openlegging en doorvoer ter hoogte van Kastanjewal en muur.*
- o. Openlegging ter hoogte van Moerenpoort*
- p. Openlegging oud tracé ter hoogte van devolkstuinjes en Neremweg.*
- q. Verlandingszone Jekerloop.*
- x. 'Wadi' en opvang regenwater voor infiltratie.*

14.1.3.3 Bebouwing



Doorheen het park wordt het bouwprogramma gegroepeerd in clusters van bouwvelden die worden ingegroend. De gebouwen die niet kunnen worden gegroepeerd tot een groter geheel met een bijhorend openbaar domein en groenvoorzieningen, worden omgevormd tot 'solitaire alzijdige architecturale ingrepen' met een hoge beeldwaarde.

Deze gebouwen mogen op termijn niet langer een storende factor zijn maar juist een meerwaarde vormen voor het park en haar omgeving. Dit is het geval voor de bestaande bebouwing op de site die het zicht blokkeren op de Moerenpoort en oude wal en een verdere openlegging van de Jeker.

Aansluiting moet worden gezocht met de bestaande wijkbebouwing aan Dijk. Hier ligt de toegang tot parking De Motten en is bebouwing aangewezen als baken voor de parking en afwerking van het 'kopplein' aan de Neremweg met Bovendien moet de footprint beperkt blijven waardoor een hoogteaccent aangewezen is ('torentje'). Samen met de Moerenpoort vormt het een blikvanger binnen dit deel van het plan en hoek van de binnenstad, net op de plaats waar de Jeker passeert.

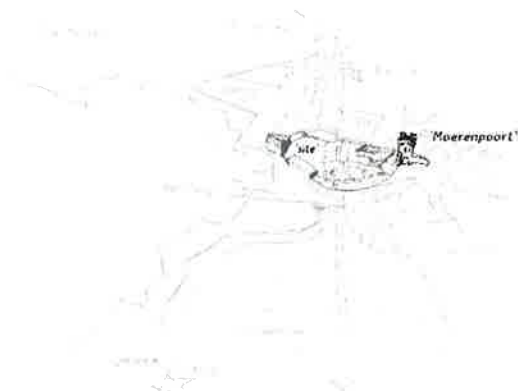
14.1.3.4 Overige inrichtingselementen en parkvoorzieningen



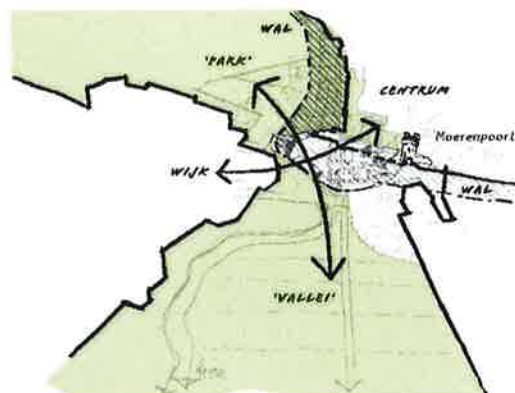
Verspreid over de randen van de benedenstad en op strategische plaatsen binnen het park is er ruimte voor terrassen. De **terraszones** sluiten telkens aan op een locatie voor een horecazaak en maken een integraal onderdeel uit van de aanleg van het openbaar domein.

Het voorplein van de Moerenpoort is op termijn ook een goede locatie voor een terraszone ter bediening van horeca.

14.1.4 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: de krijtlijnen



Situering van de site en de Moerenpoort.



De site als strategische locatie te midden de vallei van de Jeker, tussen de oude binnenstad en de woonwijken en op een hoekpunt van de oude wallen.



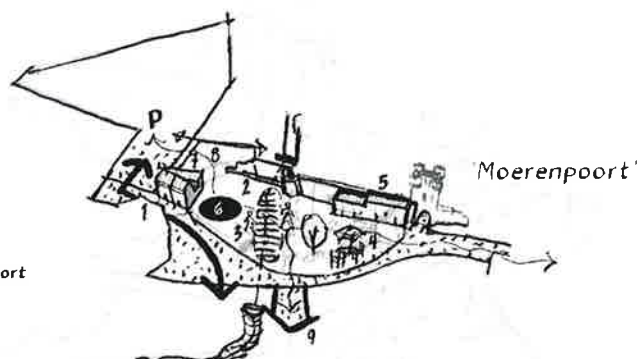
Situering temidden de vallei van de Jeker en nabij waardevol erfgoed.

Zoals het masterplan voor de Jeker en De Motten al aangaf, vormt de site een strategische locatie voor de realisatie van een aantal maatschappelijke doelstellingen en beleidslijnen van de stad. Het is bovenal de ontbrekende schakel in de volledige realisatie van het masterplan en openlegging van de Jeker.

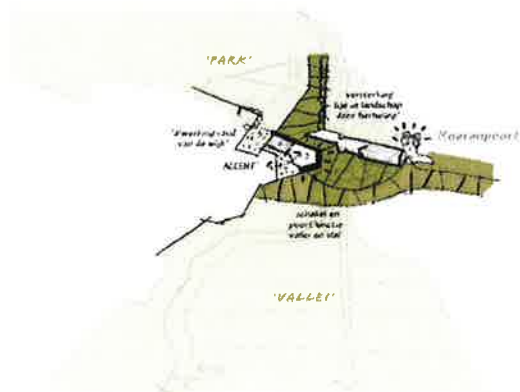
Herstel van de natuurlijke loop van de Jeker vormt de belangrijkste functie gekoppeld aan een hoogwaardig en toegankelijk openbaar domein.

Dit sluit niet uit dat er op de site ook plaats is voor bebouwing in de vorm van een randafwerking van de wijk richting het park, Jeker, Moerenpoort en de wallen.

- 1 toegang tot parking in erfzone
- 2 vrijmaken oude muur
- 3 openleggen Jeker
- 4 toegankelijk openbaar terrein
- 5 behoud bebouwing tegen muur en poort
- 6 bouwlocatie
- 7 integratie/fasering bebouwing
- 8 doorwaadbaarheid
- 9 aansluiting op volkstuinjes

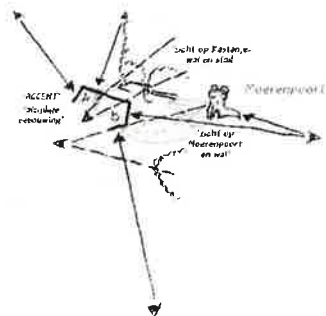


Uitgangspunten voor de inrichting van de site.



Krachtlijnen voor de inrichting van de site

De site wordt vrij gemaakt van bebouwing behalve de gebouwen die tegen de oude wal en Moerenpoort staan. Hiervan is niet duidelijk in hoeverre ze constructief deel uitmaken van het historisch ensemble. Ze maken alvast deel uit van de huidige beeldwaarde of doen er geen afbreuk aan. Vervolgens wordt de Jeker opengelegd en de oevers deels toegankelijk gemaakt. Een bijhorend groen openbaar domein wordt ingericht met ruimte voor terrassen gekoppeld aan horeca (bv. in het gebouw tegen de Moerenpoort). Nieuwe bebouwing met hoogteaccent (max. 15m) wordt voorzien aan de zijde van Dijk en toegang parking De Motten, op afstand van de oude wal met ruimte voor een pad tussen park en volkstuinjes.



De andere bestaande bebouwing wordt door een fasering mee geïntegreerd in een totaaloplossing voor de site.

De terugwijkende bebouwing met hoogteaccent vormt een baken die langs alle zijde goed zichtbaar is en bijgevolg over meerdere hoogstaande architecturale gevels moet beschikken (alzijdig karakter).

Voorts moet een aantal vrije zichten of zichtrelaties vrijwaren waardoor tevens de footprint van de hoofdvolumes kleiner wordt.

Zichtlijnen en vrij blikveld.



3D-simulatie bestaande toestand



3D-simulatie mogelijke inrichting