
Samenstelling:

Aanwezig:

Steve Hoste, Voorzitter; Krijn Henrotte, schepen; Patrick Dewael, Burgemeester; An Christiaens, Schepen; Johnny Vrancken, Schepen; Patrick Jans, Schepen; Gerard Stassen, Schepen; Evelyne Stassen, schepen; Guy Schiepers, raadslid; Hugo Biets, Raadslid; Francis Bellefontaine, Raadslid; Eddy Manet, Raadslid; Andrée Fossé, Raadslid; Geert Landmeters, Raadslid; Jeannine Vanvinckenroye, schepen; Patrick Leenders, Raadslid; Bart Princen, Raadslid; Greta Vermeulen, Raadslid; Ruben Stassen, Raadslid; Carly Vanschoonwinkel, Raadslid; Kelly Roosen, Raadslid; Yves Knaepen, Raadslid; Indra Servaes, Raadslid; Guido Vossen, Raadslid; Eugène Van Den Rul, Raadslid; Lucienne Castermans, Raadslid; Jean Marie Pirlet, Raadslid; Mara Vanheusden, raadslid; Luc Houbrechts, algemeen directeur

Afwezig:

Jos Schouterden, raadslid; Sam Marx, Raadslid

Verontschuldigd:

Niels Vandeweyer, Raadslid

5	2023_GR_00141	OMGEVING - RUIMTELIJKE ORDENING - DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP) CENTRUM II - GOEDKEURING
----------	----------------------	---

BEKNOPTE SAMENVATTING VAN BESLISSING

De gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Centrum II' definitief vast.

MOTIVERING

JURIDISCHE GROND

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikels 2.2.1 t.e.m. 2.2.6 en artikels 2.2.18 t.e.m. 2.2.25, inzonderheid art. 2.2.21. §6

Besluit van de Vlaamse Regering van 17/02/2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning, art. 84.

ARGUMENTATIE

In uitvoering van het meerjarenplan 2020-2025 (BD000005 / ACT-000044) wordt het huidige RUP Centrum (2015) geëvalueerd en herzien met het oog op een administratieve vereenvoudiging en het

verruimen van de mogelijkheden in het centrum gericht op een versterking van het wonen en de multifunctionele binnenstedelijke dynamiek.

Het RUP 'Centrum II' bestaat uit:

- een grafisch plan,
- de stedenbouwkundige voorschriften met inbegrip van een bijlage m.b.t. 'karaktervolle gevels',
- een toelichtingsnota met inbegrip van de m.e.r.-screening, een plan van de feitelijke en de juridische toestand en een register van plancompensaties (mogelijke planbaten/planschade),
- de procesnota.

Het RUP 'Centrum II' bevat volgende doelstellingen:

- Bieden van meer flexibiliteit en mogelijkheden voor multifunctionaliteit in het centrum om leegstand tegen te gaan.
- Faciliteren van een divers woonaanbod
- Behouden van zones voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen in het centrum.
- Geven van ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal bepalende sites in het centrum (projectzones).
- Beschermen van erfgoed en karaktervolle gevels.
- Verankeren van groen in het centrum.
- Vastleggen van voetgangersdoorsteeken.
- Reduceren en vereenvoudigen van bestemmingen en voorschriften.
- Administratieve vereenvoudiging door de integratie en opheffing van de stedenbouwkundige verordeningen.

Het RUP 'Centrum II' heeft als doel om het bestaande RUP 'Centrum', zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 26/10/2015, volledig te vervangen.

Het gemeenteraad heeft het ontwerp-RUP 'Centrum II' voorlopig vastgesteld in zitting van 27/03/2023. Over het ontwerp-RUP werd een openbaar onderzoek gehouden van 24/04/2023 tot en met 23/06/2023. De aankondiging van het openbaar onderzoek werd:

- aangeplakt aan het administratief centrum;
- gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 13/04/2023;
- gepubliceerd in Het Belang van Limburg, De Standaard en Het Nieuwsblad van 13/04/2023;
- aangekondigd op de website van de stad Tongeren en in de stadskrant van mei 2023.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 adviezen (van Departement Omgeving en de provincie Limburg) en 1 bezwaar ingediend. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) heeft op 13/09/2023 de adviezen en bezwaren behandeld. De GECORO adviseert om over te gaan tot de definitieve vaststelling van het RUP, onder voorwaarde dat het ontwerp-RUP wordt aangepast op volgende punten:

- aanpassing van de toelichtingsnota met een verwijzing naar de meest recente versie van het Beleidsplan Ruimte Limburg (ontwerp Ruimtepact 2040, december 2022) en de relevante provinciale beleidsdoelstellingen.
- aanpassing van de maximale bouwhoogte binnen de projectzone 'PZ B: Eburonenhal' tot maximaal gelijke hoogte van het tegenoverliggende Julianusproject (technische installaties inbegrepen).

De GECORO adviseert eveneens om niet-substantiële, onterechte of ontbrekende aanduidingen m.b.t. de 'karaktervolle gevels' aan te passen.

Het advies van de GECORO, de behandeling van de adviezen en bezwaren door de GECORO en de integrale adviezen van Departement Omgeving en de provincie Limburg worden als bijlage toegevoegd.

Overwegende dat de gemeenteraad zich aansluit bij de behandeling van de adviezen en bezwaren door de GECORO en bij het advies van de GECORO, met uitzondering van het voorstel om de bouwhoogte binnen de projectzone 'Eburonenhal' aan te passen.

In het ontwerp-RUP wordt voor de projectzone 'PZ B: Eburonenhal' een maximale bouwhoogte van 22 meter toegelaten, waardoor de mogelijkheid gegeven wordt tot ontwikkeling van een torenvolume naar analogie met het tegenoverliggende Julianusproject. Dit laat toe dat het project, samen met Julianus, een 'poorteffect' vormt voor de toegang naar het centrum vanaf de Leopoldwal. De projectzone is een uitgesproken centrumlocatie binnen het kleinstedelijk gebied, waarvoor een stedelijke ontwikkeling, woonverdichting en verhoging van het ruimtelijk rendement vanuit het ruimtelijk beleid aangewezen is. In 2012 werd er een ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende omgeving (Eburonenhal, parking Clarissenstraat, schoolsite Atheneum). Het inrichtingsplan voorzag een torenvolume van 7 à 8 bouwlagen. Een bouwhoogte van maximaal 22 m, zoals werd vastgelegd in het ontwerp-RUP, stemt overeen met 7 bouwlagen. Samen met de verordenende stedenbouwkundige voorschriften betreffende het maximaal bebouwingspercentage (65%), de maximale vloer/terreinindex ($V/T = 3$) en de minimale verplichte groene zone (20%) moet dit toelaten een verantwoord ruimtelijk ontwerp te integreren in de omgeving, rekening houdend met de ligging aan de wallen en de flankerende bomenrij langs de wal. De projectzone 'PZ B: Eburonenhal' onderscheidt zich van projectzone 'PZ A: Julianus' door een lager bebouwingspercentage (65% t.o.v. 90%), een hoger groenpercentage (20% t.o.v. 10%), een grotere bouwhoogte (22m t.o.v. 20m) en een inplanting verder van de rooilijn (7m t.o.v. inplanting tot tegen de rooilijn). Dergelijke ontwikkeling als 'torenvolume' (minder bebouwde oppervlakte, meer groen, meer afstand tot de rooilijn) is een meer hedendaags ruimtelijk concept binnen stedelijk gebied, dat deels gecompenseerd wordt door een beperkt grotere bouwhoogte.

Gelet op bovenstaande argumenten wordt geopteerd om de bouwhoogte binnen de projectzone 'Eburonenhal' van het ontwerp-RUP te behouden.

De overige door de GECORO gevraagde aanpassingen werden verwerkt in de documenten van het definitieve RUP.

Als flankerend beleid aan het RUP heeft de gemeenteraad in zitting van 26/06/2023 een subsidiereglement goedgekeurd voor werken aan karaktervolle gevels in RUP Centrum II, dat in werking treedt vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Door de bestemmingswijzigingen in het RUP Centrum II ontstaat er voor een beperkt aantal percelen planbaten of planschade.

De verkaveling 1988-VA396 (Kattestraat), wordt aangeduid op het grafisch plan van het RUP, met het oog op het opheffen van de verkaveling bij de definitieve vaststelling van het RUP (conform art. 84 van het decreet Omgevingsvergunning).

Het RUP Centrum II betekent een administratieve vereenvoudiging. De bepalingen van de stedenbouwkundige verordeningen "wonen boven winkels" (2005) en "beeldkwaliteit" (2016) worden inhoudelijk geïntegreerd in het RUP Centrum II, waardoor deze verordeningen afgeschaft kunnen worden. Dit zal gebeuren via een aparte, geëigende procedure.

Het RUP past binnen de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tongeren en geeft mee uitvoering aan de bindende bepalingen 21, 26, 28 en 34.

Het RUP is opgemaakt conform de regelgeving van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het RUP is opgemaakt door Toon Coenen als verantwoordelijk ruimtelijk planner, opgenomen in het openbaar register van personen die met het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden belast.

Op basis van de scopingnota, heeft Team MER op 18/10/2022 bepaald dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP (dossiernummer SCRI22094).

Op basis van een RVR-toets (Ruimtelijke Veiligheidsrapportage) op 20/10/2022 kan geconcludeerd worden dat het RUP voor het aspect 'externe mensveiligheid' geen probleem vormt en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt (kenmerk RVR-AV-1746).

De uitgevoerde watertoets, opgenomen in de bijlagen van de toelichtingsnota van het RUP, concludeert dat het plangebied geen aanleiding geeft tot negatieve effecten op vlak van grondwater. Met betrekking tot oppervlaktewater wordt er een beperkte positieve impact verwacht gezien het plan voorziet in de openlegging van de Jeker en het natuurlijke herstel van de waterloop. Volgens art. 2.2.21. §6 van de VCRO stelt de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast binnen honderdachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

Bij de inwerkingtreding van het RUP 'Centrum II', worden de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Centrum' (zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 26/10/2015), het BPA 'Slachthuis-Moerenpoort' (zoals goedgekeurd door de Vlaamse Executieve op 10/10/1990) en het gewestplan, die binnen de begrenzing van dit nieuwe RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het RUP 'Centrum II'.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Nee

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 22 stem(men) voor: Francis Bellefontaine; Hugo Biets; An Christiaens; Patrick Dewael; Andrée Fossé; Krijn Henrotte; Steve Hoste; Patrick Jans; Yves Knaepen; Geert Landmeters; Eddy Manet; Jean Marie Pirlet; Bart Princen; Kelly Roosen; Guy Schiepers; Indra Servaes; Evelyne Stassen; Gerard Stassen; Mara Vanheusden; Carly Vanschoonwinkel; Jeannine Vanvinckenroye; Johnny Vrancken
- 6 onthouding(en): Lucienne Castermans; Patrick Leenders; Ruben Stassen; Eugène Van Den Rul; Greta Vermeulen; Guido Vossen

BESLUIT

ARTIKEL 1

De gemeenteraad stelt het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Centrum II' definitief vast.

ARTIKEL 2

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Centrum II' bestaat uit een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften (met inbegrip van een bijlage m.b.t. 'karaktervolle gevels'), een toelichtingsnota (met inbegrip van de m.e.r.-screening, een plan van de feitelijke en de juridische toestand en een register van plancompensaties) en een procesnota.

ARTIKEL 3

De verkaveling 1988-VA396, gelegen binnen het plangebied van het RUP, wordt opgeheven.

ARTIKEL 4

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Centrum II' wordt na de definitieve vaststelling samen met dit besluit en het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezorgd aan de deputatie van de provincie Limburg en aan het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid.

ARTIKEL 5

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Centrum' (zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 26/10/2015), het BPA 'Slachthuis-Moerenpoort' (zoals goedgekeurd door de Vlaamse Executieve op 10/10/1990) en het gewestplan, die binnen de begrenzing van RUP 'Centrum II' liggen, worden opgeheven en vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Centrum II'.

Namens de gemeenteraad

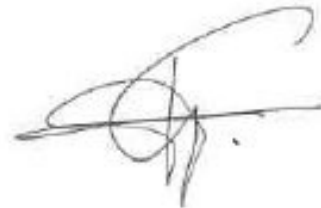
Get. Luc Houbrechts
Algemeen Directeur

Voor eensluidend afschrift,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a downward stroke.

De Algemeen Directeur

Get. Steve Hoste
Voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping 'S' that loops back and ends with a vertical stroke.

Voorzitter