



stad Diest

ONTWIKKELING VAN DE CITADEL

PROJECTDEFINITIE

versie 2.2 - 21.11.2022

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	4
1.1	<i>De site & omgeving</i>	4
1.2	<i>Overzicht bestaande toestand</i>	5
1.3	<i>Historische waarde citadel en omgeving</i>	7
1.3.1	Beschermd monument.....	7
1.3.2	Vastgesteld landschap: ankerplaats.....	8
1.3.3	Beheersplan.....	10
1.4	<i>Historiek van het traject in relevante studies.....</i>	12
1.4.1	Haalbaarheidsstudie voor de nabestemming van de 'citadel' van Diest (MOP, Cluster en WES – 2011).....	12
1.4.2	Bouwtechnische studie (Arcadis – 2013).....	13
1.4.3	Milieueffectenonderzoek (Antea Group – 2014).....	14
1.4.4	Bouwhistorisch onderzoek (MOP en Daniel Jannes – 2013)	14
1.4.5	Citadel te Diest. De herbestemming van de citadel, een uniek moment in de geschiedenis van de stad – van witte vlek naar vernieuwende stedelijke kern. (MOP – 2015)	15
1.4.6	Beheersplan (Origin Architecture & Engineering - 2019).....	15
1.4.7	Archeologisch rapport (Condor - 2020).....	15
1.4.8	Conceptstudie Stadsvernieuwing (Atelier Romain en Metabolism - 2021)	15
1.4.9	Diest Citadel – studie vochtproblematiek (Altstadt ism Daidalos Peutz – 2021)	16
1.4.10	Diest Citadel – iconografische studie (Altstadt, 2022).....	16
1.5	<i>Planningscontext.....</i>	16
1.5.1	Beleidsplan / Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	16
1.5.2	RUP Diest Citadel.....	16
1.5.3	Verordeningen.....	17
1.6	<i>Eigendomssituatie.....</i>	18
1.7	<i>Openbaar vs. privaat domein</i>	18
1.8	<i>Zendmast Astrid</i>	19
1.9	<i>Huidig gebruik.....</i>	19
2	Programma.....	21
2.1	<i>Ambitie.....</i>	21
2.1.1	Overkoepelend waardenkader.....	21
2.1.2	Supplementaire verhaallijnen geven kleur en betekenis aan de site.	22
2.2	<i>Programma-onderdelen.....</i>	27
2.2.1	Publieke functies	27
2.2.2	Niet-publieke functies	34
2.3	<i>Mobiliteit.....</i>	37
2.3.1	Parkeren.....	37
2.3.2	Ontsluiting.....	40

2.4	<i>Technische randvoorwaarden</i>	41
2.4.1	(Meetbare) duurzaamheidsambitie	41
2.4.2	Thematische principes.....	42
3	Ruimtelijk	44
3.1	<i>Algemene ruimtelijke uitgangspunten</i>	44
3.2	<i>Randvoorwaarden bestaande bebouwing</i>	44
3.2.1	Structurerende maatregelen.....	45
3.2.2	Ingrepen op bestaande gebouwen.....	46
3.3	<i>Randvoorwaarden nieuwe bebouwing</i>	47
3.3.1	Stadsbastion	48
3.3.2	Intra Muros	49
3.4	<i>Randvoorwaarden – Buitenruimte</i>	51
3.4.1	Stadsbastion	51
3.4.2	Intra Muros	52
4	Ontwikkelingsstrategie	53
4.1	<i>Publieke partners</i>	53
4.2	<i>Financiering</i>	53
4.3	<i>Onderdelen ontwikkelingsstrategie</i>	54
4.3.1	Zone Intra Muros.....	54
4.3.2	Zone Stadsbastion met inbegrip van wachthuis Zichemsepoort en gekazematteerde toren. 54	
4.3.3	Zone Courtines	55
4.3.4	Omgeving.....	56
4.4	<i>Fasering</i>	56
4.4.1	Fase 1: Gebiedsdekkende visies niet-bebouwde ruimte, energie en water, realisatie toeristisch onthaal en HABK en opstarten tijdelijke invulling courtines.....	57
4.4.2	Fase 2: Realisatie Stadsbastion en Intra Muros, verbeterde verbinding stad – citadel, renovatie wachthuis en gekazematteerde toren en tweede fase courtines.....	58
4.4.3	Fase 3: Derde fase courtines en ontharding van droge gracht.....	58
4.4.4	Fase 4: Vierde fase courtines, heraanleg paradeplein en restauratie niet-functioneel erfgoed 58	
5	Communicatie	59
6	Bijlagen	60

1 Algemene informatie

1.1 De site & omgeving

Gelegen tussen Aarschot en Hasselt, op de grens van het Hageland met de Zuiderkempen, neemt de stad Diest een verzorgende rol op voor zowel handel en bedrijven als voor stedelijke voorzieningen. De stad telde in 2021 ca. 24.500 inwoners.

De citadel vormt een inherent onderdeel van de stadskern van Diest. Ze is gelegen binnen de ring en ligt op slechts 400 meter van de Grote Markt. Met een hoogte van 30 meter vormt het tegelijk een herkenningspunt voor de omgeving en een locatie met panoramische mogelijkheden. De directe nabijheid van de citadel vormt een unieke kans om het kerncentrumgebied uit te breiden.

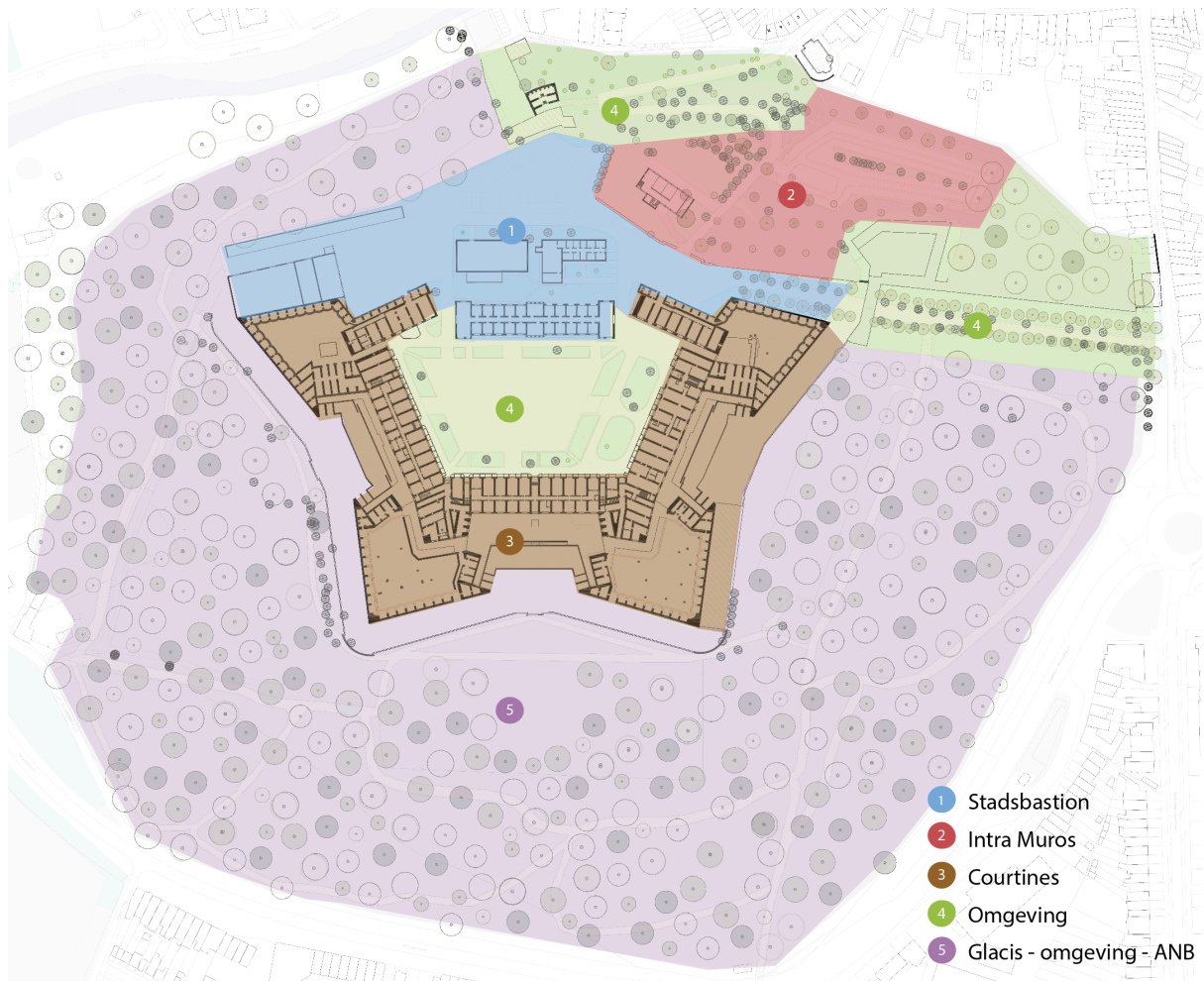


Figuur 1: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Diest

Met een oppervlakte van 27,6 ha beslaat de site maar liefst 15% van de oppervlakte van de stadskern binnen de ring. Het beboste glacis met beuken, eiken, olmen en essen vormt een enorme groene long die meer dan de helft van de oppervlakte van de citadelsite inneemt. De citadel zelf wordt nu al intensief gebruikt voor particuliere en publieke activiteiten en voor de werking van socioculturele verenigingen. De totale site kan uitgroeien tot een multifunctioneel stadsdeel, waarbij het introverte karakter van het voormalige militaire complex verandert in een site die aansluiting vindt bij haar onmiddellijke, stedelijke omgeving.

1.2 Overzicht bestaande toestand

De site wordt in het kader van de ontwikkeling opgedeeld worden in volgende deelgebieden:

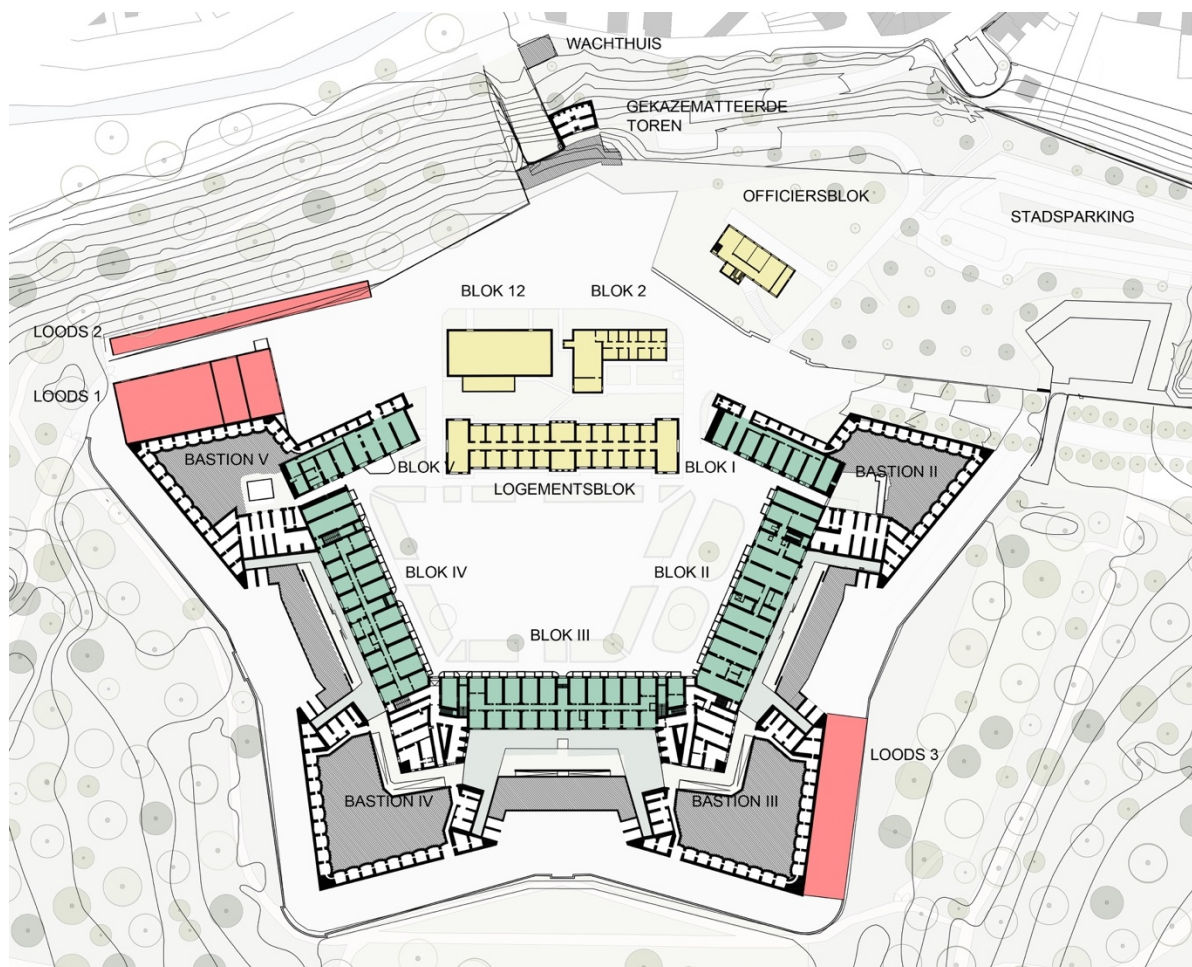


Figuur 2: overzicht bestaande toestand - deelgebieden

1. Stadsbastion, met inbegrip van de bedekte weg
2. Intra Muros
3. Courtines met gedeelte droge gracht in eigendom van de stad
4. Omgeving, inclusief toegangsdreef met lunet/escarp, stadsfront met gekazematteerde toren en wachthuis
5. Glacis

De site en in het bijzonder het paradeplein wordt vandaag gebruikt voor het organiseren van evenementen. Oldtimershows, een muzikfestival, voetbal op groot scherm, ... Deze evenementen lokken mensen van Diest en onmiddellijke omgeving naar de citadel en versterken het bewustzijn over de citadel als potentievolle plek.

Ook in de bestaande gebouwen zijn vandaag verschillende functies aanwezig (zie 2.2.2.3) die de levendigheid van de site ten goede komen. Ter verduidelijking geeft onderstaand overzicht de benamingen van de aanwezige constructies weer.



Figuur 3: overzicht bestaande toestand - constructies

GEBOUW	BVO (m ²)	GEBOUW	BVO (m ²)
Blok I	1.003	Logementsblok	3.520
Blok II	4.232	Officiersblok	1.410
Blok III	6.153	Blok 2	1.278
Blok IV	4.246	Blok 12	917
Blok V	1.035	Loods 1	1.665
Bastion II	876	Loods 2	475
Bastion III	1.377	Loods 3	1.177
Bastion IV	1.351	Wachthuis	117
Bastion V	956	Gekazematteerde toren	813

1.3 Historische waarde citadel en omgeving

De citadel van Diest maakt deel uit van de 19de-eeuwse fortengordel rond Diest, samen met het Fort Leopold en de stadswallen. De Diestse vesting werd gebouwd tussen 1837 en 1856 als bescherming tegen een vernieuwde Nederlandse dreiging. Indien de Diestse vesting in vijandelijke handen zou vallen, zou de citadel als laatste toevluchtsoord voor het Diestse garnizoen dienen om zo de vijand in de stad te blokkeren door de stadspoorten en de nabije rivier de Demer stroomafwaarts onder artillerievuur te houden.

Terwijl de Nederlandse dreiging reeds in 1840 verdween, werd de Citadel toch voltooid en behield ze haar militaire functie tot het einde van de 19de eeuw.

De citadel van Diest heeft een belangrijke historische en wetenschappelijke waarde. Het is de enige citadel in Vlaanderen die nog bewaard is gebleven. Op enkele wijzigingen na, bleef de citadel grotendeels bewaard en is de opbouw van de constructie kenmerkend voor de vestingbouw uit het tweede kwart van de 19de eeuw. De combinatie met de overige vestingwerken (Fort Leopold, Schaffensepoort, Saspoort) maakt de site nog waardevoller. Bovendien is het de enige citadel in Europa met een nog relatief intact Chasseloup-Laubat verdedigingssysteem. Het behoud en herstel van de citadel als een coherent geheel is gezien haar uniciteit zeker een belangrijke pijler voor de herbestemming van de site.

Afgelopen decennia zijn belangrijke delen van de citadel gesloopt (Stadsbastion) of in verval geraakt (gekazematteerde toren) en zijn er gaandeweg nieuwe constructies toegevoegd (officiersblok, turnzaal, slaapzalen, garagewerkplaats).

De historische en wetenschappelijke waarde van de citadel en de omliggende glacis zijn door agentschap Onroerend Erfgoed op verschillende niveaus vastgesteld en hebben geleid tot bescherming ervan.

1.3.1 Beschermd monument



Figuur 4: Kaart uit het beschermingsbesluit van 1996 met de aanduiding van de beschermde 19de-eeuwse verdedigingsgordel boven op de topografische kaart van 1994, Beschermingsbesluit 1996



Figuur 5: Kaart uit het beschermingsbesluit van 1996 met de aanduiding van de Citadel van Diest boven op de topografische kaart van 1994, Beschermingsbesluit 1996

De citadel van Diest, bestaand uit de citadelsite en het citadelbos worden reeds in 1946 beschouwd als monument door de Vlaamse gewestelijke overheid.

Op 20 mei 1996 wordt de 19de-eeuwse verdedigingsgordel opgenomen in de lijst van beschermde monumenten. De bescherming omvat de citadel, het Fort Leopold alsook de drie polygonale en twee gebastioneerde fronten met aarden wallen, grachten, ravelijn, halve maan, kunstwerken en andere militaire gebouwen. Deze relictten worden beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en wetenschappelijke waarde.

1.3.1.1 Historische waarde

- Als uniek en goed bewaard gedeelte van een artillerie-omwalling naar ontwerp van majoor Laurillard-Fallot (1787-1842), de eerste en tevens laatste uit de periode van het gladde geschut die door de jonge Belgische staat in 1837-1856 werd gerealiseerd ter beveiliging van de noordgrens tegen een mogelijke Hollandse agressie.
- Door het feit dat naast citadel en fort Leopold ook diverse kunstwerken en militaire gebouwen bewaard bleven, waaronder de Schaffensepoort, de wachthuizen van de Zichemse- en Leuvensepoort en verschillende poternes met kanonkelders en poedermagazijn, is Diest in zijn totaliteit bijzonder illustratief voor de militaire architectuur uit het tweede kwart van de 19de eeuw en dit zowel qua typologie, constructie als detailafwerking.

1.3.1.2 Wetenschappelijke waarde

- De citadel (1846-1856) naar ontwerp van luitenant-kolonel E. De Lannoy (1799-1889) vormt het enige bewaarde exemplaar in Vlaanderen en bleef, op bastion I na, opvallend intact. Karakteristiek en tevens uniek voor deze imposante volledig in baksteen opgetrokken gebastioneerde vijfhoek, verdedigd door droge grachten, is de uitrusting van de drie aanvalsfronten met een tenaillesysteem volgens de methode van Chasseloup-Laubat (1754-1833), waarbij de kanonnen in de flanken van de bastions door een voorliggend masker worden beschermd.
- De begroeiing speelt niet alleen een belangrijke rol met betrekking tot de picturale en de esthetische waarde. Zij heeft ook een intrinsieke waarde. Het oude en verbrokkelde metselwerk vormt een habitat voor een gevarieerde, uit minder courante soorten opgebouwde flora.
- Van de oorspronkelijke beplanting is slechts een relict aanwezig, namelijk de beukenrijen nabij de Schaffense Poort, aan de andere kant van de stad.

In het beheersplan opgesteld door het bureau Origin Architecture & Engineering (2019) worden bijkomende erfgoedwaarden voorgesteld. Naast de historische en de wetenschappelijke waarden, vonden ze dat de citadel eveneens landschappelijke, stedenbouwkundige, ruimtelijk-structurerend en archeologische waarden bezat. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstuk 2.3.3.

1.3.2 Vastgesteld landschap: ankerplaats

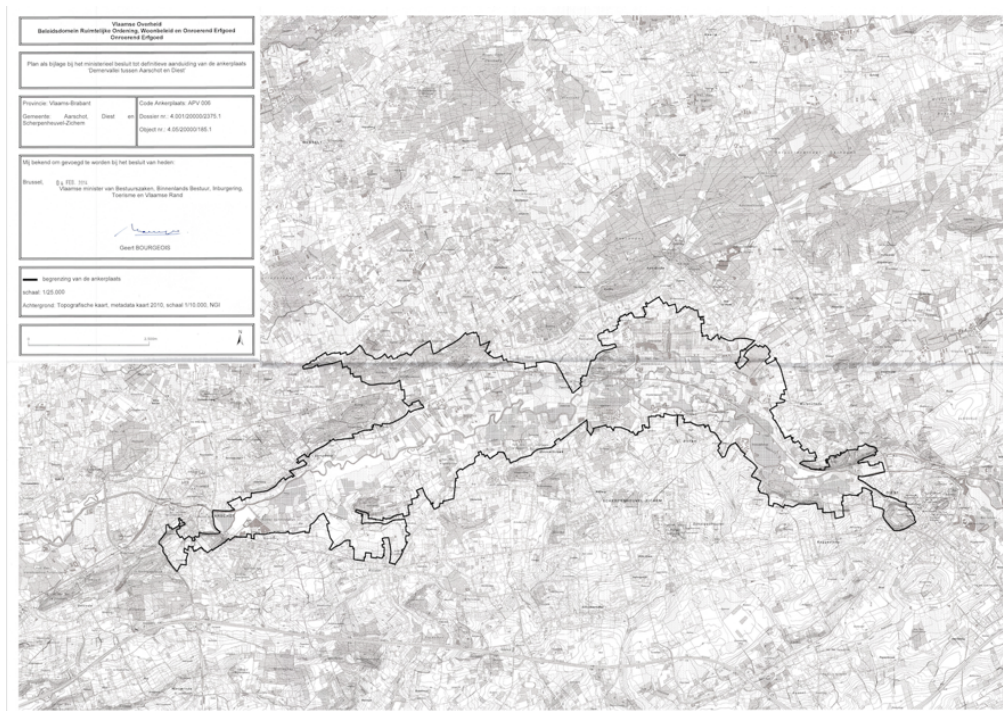
De citadel en de resterende relictten van de verdedigingsgordel van Diest maken deel uit de Demervallei die op 4 februari 2014 als de ankerplaats 'Demervallei tussen Aarschot en Diest' vastgesteld werd. Dit landschappelijk relict wordt als ankerplaats aangeduid omwille van het algemeen belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, socio-culturele en ruimtelijk-structurerende waarden.

In het Natuurbeheersplan opgemaakt door Landmax in 2019 in opdracht van het Agentschap Natuur en Bos wordt een reeks relictten beschreven binnen de ankerplaats 'Demervallei tussen Aarschot en Diest' die betrekking hebben tot de citadelsite:

- De citadel van Diest maakt deel uit van de meest intacte polygonale verdedigingsgordel in Vlaanderen en bestaat uit een gebastioneerde vijfhoek waarvan enkel het oostelijke stadsfront is afgebroken.
- Goed bewaard verdedigingswerk met quasi unieke artillerieverdediging van het type 'Chasseloup-Laubat' en een ruime binnenkoer.
- Wachthuis als restant van de Leuvensepoort. Van hier vertrekt een stuk stadsmuur die via een lunetvormig werk aansluiting geeft op de citadel.
- Zichemsepoort met brug en aanzet naar de verdwenen westelijke verdedigingsgordel.
- Oorspronkelijke toegangsweg tot de citadel via de Allerheiligenberg, met kasseien bestraat.
- Glacis beplant met bomen en struiken volgens de instructies van de toenmalige militaire overheid.
- Waardevolle heischrale vegetaties en mycoflora.
- Bouwkundig erfgoed:
 - ID 212760: Diest, Diest: Leuvensestraat 81: Commiezenhuis.
 - Diest, Diest: Citadel 42: Citadel met inbegrip van alle bouwkundige elementen.
 - Diest, Diest: Zichemsepoort z.n.: Brug en muren van de Zichemsepoort.

Uit de toelichtingsnota die bij de aanduiding van de ankerplaats hoort, komen volgende elementen in relatie tot de citadelsite naar voor:

- De site kan herbestemd worden waarbij nieuwe functies het behoud en herstel van de aanwezige erfgoedwaarden niet in de weg staan. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen beperkt mogelijk zijn op plaatsen waar de oorspronkelijke aanleg van de citadel verdwenen is.
- Hiertegenover staat de restauratie van het aanwezige erfgoed en het herstel van het oorspronkelijk reliëf waar mogelijk.
- Het boomvrij houden van de met aarde bedekte bouwwerken binnen de gebastioneerde vijfhoek, van de lunet en de stadsmuur.
- Deels herstellen van de historische beplanting op het glacis en het adequaat beheren van de waardevolle vegetaties.
- Recreatiedruk op het glacis beperken.
- Vrije zichten, onder meer over de stad, openhouden.
- Opwaarderen van de Zichemsepoort door het vrijmaken en restaureren van de historische brug en kaaimuren.



Figuur 6: Kaart uit het ministerieel besluit van 2014 met de aanduiding van de ankerplaats 'Demervallei tussen Aarschot en Diest' boven op de topografische kaart van 2010, Beschermingsbesluit 2014

1.3.3 Beheersplan

Voor de site is in 2019 een beheersplan opgemaakt door Origin Architecture & Engineering (bijlagen 1 & 2). De algemene doelstelling van de stad hierin is een duurzaam behoud van het erfgoed op lange termijn, om het over te dragen naar de volgende generaties. Het beheersplan legt, vertrekkende vanuit deze doelstellingen en maatregelen, een langetermijnvisie en een stappenplan vast. Dit beheersplan is goedgekeurd door agentschap Onroerend Erfgoed. Onderstaande plannen geven de historische waarde van de verschillende bouwkundige elementen weer.

De hoofddoelstelling van het beheer is de niet evidente afstemming van de bouwkundige en natuurlijke erfgoedwaarden van de site met de verschillende toekomstige gebruiken en gebruikers en met de bijkomende strategie om de citadel publiek te ontsluiten en te valoriseren.

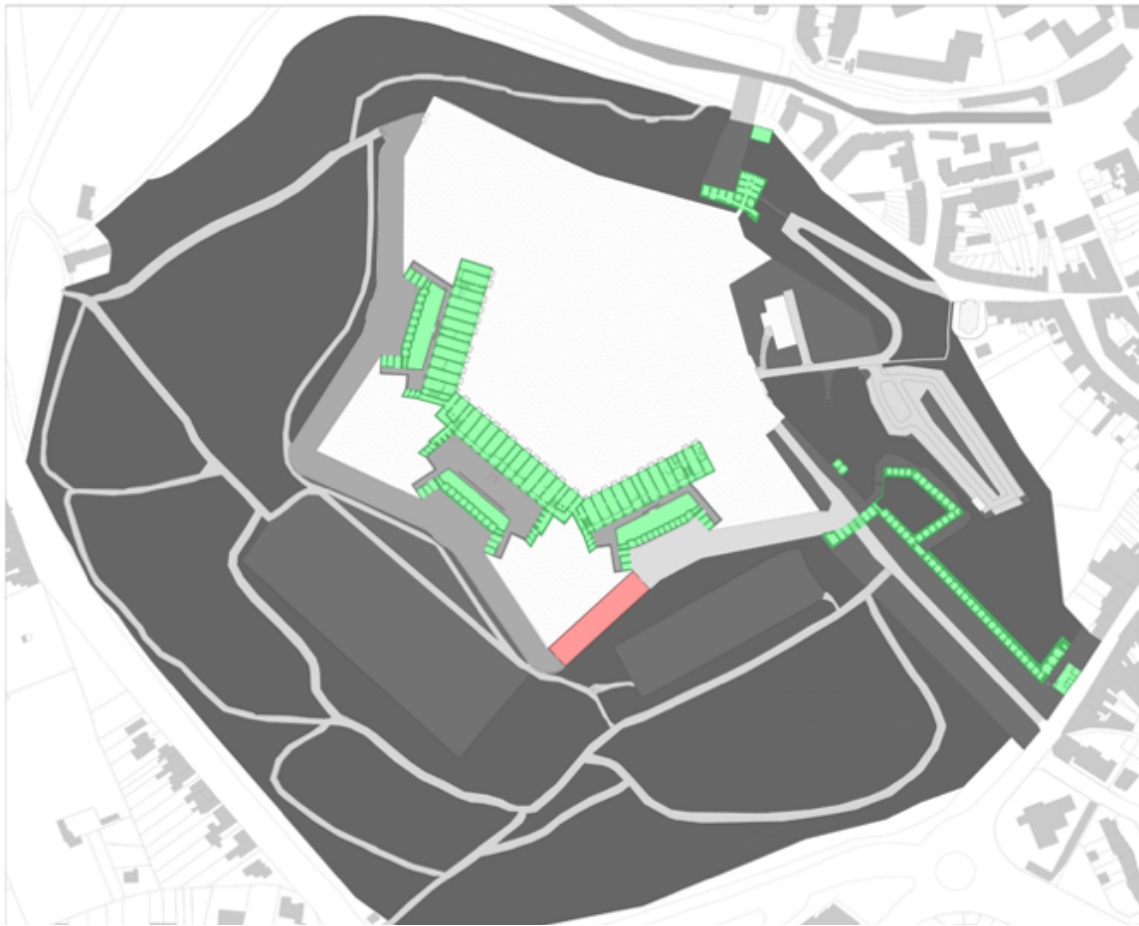
De doelstellingen worden per categorie toegelicht.

- Cultuurhistoriek:
 - De hoofddoelstelling is het maximale behoud, herstel en beleving van de erfgoedelementen.
- Versterking en behoud van de ecologische en landschappelijke waarde van de citadel
 - Deze doelstelling moet in alle projecten als één van de hoofddoelstellingen gezien worden. De interventies die nodig zijn om het onroerend erfgoed te behouden en te versterken als de beheersmaatregelen voor de ecologische kwaliteit mogelijk te maken.
- Beleving en gebruik: optimalisatie van infrastructuur
- Behoud en versterking van waardevolle elementen
- Paradeplein en buitenverhardingen

- Kelderverdiepingen
- Schrijnwerk
- Afwerkingen interieur
- Duurzaamheid
- Dakbegroeiingen, dakranden en vegetatie op het metselwerk
- Waterhuishouding
- Rioleringen
- Natuurlijke ventilatie
- Technische uitrustingen
- Verbinding tussen de stad en de citadel
- Publieke toegankelijkheid & mobiliteit
- Vleermuisreservaat
- Toevoegingen en nieuwe ontwikkelingen



Figuur 7: Plattegrond gelijkvloers – aanduiding waardering gebouwen (bron: Origin Architecture & Engineering, 2019, bijlage 1: Beheersplan, p. 89)



Figuur 8: Plattegrond kelder en lager gelegen niveaus – aanduiding waardering gebouwen (bron: Origin Architecture & Engineering, 2019, bijlage 1: Beheersplan, p. 89)

1.4 Historiek van het traject in relevante studies.

Voor de citadel zijn doorheen de jaren heel wat studies opgemaakt. Hieronder lijsten we de meest relevante op en geven daarbij aan wat vandaag de draagwijdte is. Vanaf hoofdstuk 4 verfijnt en verduidelijkt deze nota de huidige van kracht zijnde ambities en randvoorwaarden, gedistilleerd uit het samenleggen van onderstaande documenten en gesprekken met de stad en overige stakeholders.

1.4.1 Haalbaarheidsstudie voor de nabestemming van de 'citadel' van Diest (MOP, Cluster en WES – 2011)

De studie (bijlage 3) is het resultaat van een zoektocht naar haalbare scenario's voor de nabestemming van de citadel en toont aan dat er een groot ontwikkelingspotentieel aanwezig is op de site, ook indien rekening wordt gehouden met het cultuurhistorisch karakter ervan. De studie laat vooral zien wat mogelijk en haalbaar is op de site. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag 'wat zou kunnen?', niet op de vraag 'wat zou moeten?'.

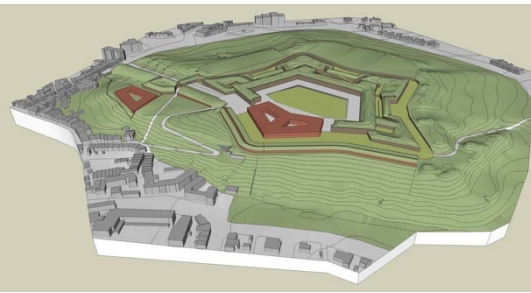
De studie leidt tot 4 scenario's: small – medium – large en extra large, waarbij met name de ontwikkeling van de zone Stadsbastion evolueert van 0m² (S) naar 29.569m² (XL).



S-scenario

BVO totaal: 12.455m²

Parkeerplaatsen: 169



M-scenario

BVO totaal: 27.747m²

Parkeerplaatsen: 394



L-scenario

BVO totaal: 39.556m²

Parkeerplaatsen: 546



XL-scenario

BVO totaal: 45.453m²

Parkeerplaatsen: 605

Figuur 9: 3D-beeld Stadsbastion & bedekte weg —scenario's (bron: Provincie Vlaams Brabant, 2011, bijlage 3: haalbaarheidsstudie voor de nabestemming van de 'citadel' van Diest, p. 48)

Voortschrijdend inzicht zoals de (niet) komst van het ziekenhuis op de site, de wens om de Hagelandse Academie voor Beeldende Kunst een plek te geven op de site, de opmaak van het beheersplan, etc. hebben ertoe geleid dat de studie vandaag interessante achtergrondinformatie aanlevert, maar dat concrete ambities van de studie, zoals de verschillende ontwikkelingsvoorstellen, eerder als mogelijkheid moeten beschouwd worden. Dit strookt met de initiële ambitie van het haalbaarheidsonderzoek.

1.4.2 Bouwtechnische studie (Arcadis – 2013)

In 2013 voerde Arcadis een gebiedsgericht onderzoek (bijlage 4) uit in kader van de herbestemming van het militair domein. Vanuit de stad Diest werd aan Arcadis specifieke ondersteuning gevraagd bij de verdere ontwikkeling van de courtines. Het betreft onderzoek naar de mogelijke invulling van het gebouw en de bouwtechnische kosten die hieraan verbonden zijn.

De citadel bevindt zich momenteel in relatief goede staat. Structureel gezien blijft de schade beperkt tot enkele scheuren op de uithoeken van de buitenste ring en in de nabijheid van verwijderd metselwerk. Structurele ingrepen ten behoeve van het herstellen van het bouwwerk tot een veilige ruimte wordt bijgevolg niet verwacht. De nodige structurele ingrepen zullen zich beperken tot specifieke ingrepen die noodzakelijk geacht worden tot het normaal gebruik van de ruimtes. De mogelijkheid van invulling met kantoren en jeugdhoege werden onderzocht en geraamd. De implicaties op de bouwkunde, stabiliteit, elektriciteit, HVAC en sanitair werden hierbij opgelijst.

De conclusies van deze studie zijn niet relevant meer aangezien er sindsdien meerdere studies zijn uitgevoerd en de wensen inzake de herbestemming van de citadel zijn gewijzigd.

1.4.3 Milieueffectenonderzoek (Antea Group – 2014)

Het plan-MER (bijlage 5) maakt onderdeel uit van het RUP. De voorgenomen activiteit (inplanting nieuwe functies maximaal afgestemd op erfgoed, aandacht voor bosbehoud, zachte recreatie) en bijhorende m.e.r.-plichtige activiteiten situeert zich binnen de zone waarvoor het RUP wordt opgemaakt.

Voor het gedeelte stedelijk ontwikkelingsgebied worden er binnen dit MER vier scenario's beoordeeld:

- Scenario 1: Verhuis ziekenhuis naar de citadelsite, ontsluiting site langs de Leuvensestraat
- Scenario 2: Verhuis ziekenhuis naar de citadelsite, ontsluiting site langs de Kanonsbaan, invulling met kantoren, kantoorachtigen en Research en Development,
- Scenario 3: ontsluiting site langs de Leuvensestraat, invulling met kantoren, kantoorachtigen en Research en Development,
- Scenario 4: ontsluiting site langs de Kanonsbaan

Onder de discipline mobiliteit, geluid en lucht worden vooral negatieve effecten gegenereerd (weliswaar niet overal significant of sterk negatief). Besluitend kan alvast worden gesteld dat de effecten bij een scenario met verhuis ziekenhuis naar de citadelsite of een scenario met invulling kantoren/kantoorachtigen gelijkaardig zijn onder disciplines mobiliteit, geluid en lucht. Thans kan worden vermeld dat bij de verhuis van het ziekenhuis er een verschuiving van het verkeer plaatsvindt (wegtrekken uit het centrum) waardoor de effecten en aantal gehinderden hier positiever zijn dan bij het creëren van een nieuwe bijkomende invulling.

Onder de disciplines fauna en flora, landschap en erfgoed en mens worden naast negatieve effecten eveneens een positieve impact gecreëerd. Verder heeft in deze disciplines de effectbeoordeling er voornamelijk toe geleid dat er aandachtspunten naar voor zijn gebracht voor verder studiewerk en de vergunningenfase maar eveneens dat er verschillende suggesties zijn gedaan om het PRUP verder aan te vullen – vnl. relevant in de stedenbouwkundige voorschriften.

Algemeen concluderend wordt gesteld dat het PRUP zeker haalbaar is voor het milieu wanneer maatregelen die zijn voorgesteld onder de verschillende milieuthema's in rekening worden gebracht. De ontwikkeling kan bovendien een meerwaarde bieden vanuit de invalshoeken erfgoed, functioneren en beleving. Ook de juridische zekerheid in de bescherming van het ecologisch waardevol glacijs valt hieronder.

1.4.4 Bouwhistorisch onderzoek (MOP en Daniel Jannes – 2013)

Het bouwhistorisch onderzoek (bijlage 6) werd opgesteld in opdracht van de stad Diest in 2013. Het doel van het onderzoek is erop toe te zien dat waardevolle bouwkundige elementen en het globale karakter van de citadel worden gerespecteerd. De citadel is ook betekenisvol voor diverse actoren zoals Monumenten & Landschap, de stad Diest, de provincie Vlaams-Brabant, het toekomstige ziekenhuis, het OCMW en Toerisme Vlaanderen. De strategie steunt dus op het samenbrengen van deze uiteenlopende belangen met als doel opbouwende en concrete voorstellen te realiseren. Dit onderzoek vormt bijgevolg een kader voor verdere ontwikkelingen met als doel draagvlak te creëren om binnen een site met monumentale waarde een hedendaags programma te genereren met garanties op het voortbestaan van de citadel als betekenisvol patrimonium.

Allereerst wordt er in de studie de kenmerken en de geschiedenis van de citadel beschreven. De periode voor de citadel en de periodes van de verschillende transformaties van de citadel worden onderzocht. Daarna worden er waardebeoordelingen gesteld en restauratieadvies gegeven.

1.4.5 Citadel te Diest. De herbestemming van de citadel, een uniek moment in de geschiedenis van de stad – van witte vlek naar vernieuwende stedelijke kern. (MOP – 2015)

In 2015 maakte MOP een masterplan (bijlage 7) op dat voorkeursscenario's aangeeft voor de verdere ontwikkeling van de site. Tot 2017 zou de citadel ontwikkeld worden als een 'zorgsite', met als voornaamste katalysator een nieuw te bouwen algemeen ziekenhuis. Door een wijziging in de financiering en de zorgstrategische lijnen van de Vlaamse overheid werd beslist om het ziekenhuis elders in de stad te bouwen en nieuwe opportuniteiten te zoeken voor de citadel. Hoewel het masterplan uitging van een integratie van het ziekenhuis, en dit door de wijzigende context niet langer het geval is, blijft de stad achter de algemene visie en ruimtelijke krachtlijnen van het masterplan staan. De studie bevat inspirerende input en referenties die aantonen dat een waardevolle reconversie van de citadel mogelijk en haalbaar is. Bij mogelijke tegenstrijdigheden van voorliggende projectdefinitie met het masterplan uit 2015 heeft voorliggend bestek voorrang.

1.4.6 Beheersplan (Origin Architecture & Engineering - 2019)

Zie hoger.

1.4.7 Archeologisch rapport (Condor - 2020)

In het archeologisch rapport (bijlage 8) werden in totaal 32 proefsleuven/profielputten aangelegd om de bewaarsgraad en waarde van de eventuele archeologische resten te kunnen inschatten. Op basis van het veldwerk kan men stellen dat de bewaringstoestand van eventuele sporen ouder dan de citadel (1854-1855) wellicht niet of zeer slecht bewaard zijn gebleven.

Op basis van alle reeds gegeven argumenten is er voor archeologische resten ouder dan de citadel geen sprake van archeologische waardevolle en behoudenwaardige vindplaatsen en wordt een lage waardering ingeschat.

Momenteel is er enkel in essentie sprake van een archeologische waardevolle vindplaats ter hoogte van het voormalig Stadsbastion (muurwerk en voorliggende gracht).

1.4.8 Conceptstudie Stadsvernieuwing (Atelier Romain en Metabolism - 2021)

In april 2021 werd de conceptstudie (bijlage 9) opgeleverd die kadert in de conceptsubsidies stadsvernieuwing van het Team Stedenbeleid. De studie focust enerzijds op de potentie tot circulariteit op de site en anderzijds op de energiestrategie die kan opgezet worden op de site. De ambities van deze conceptstudie zijn opgenomen in deze projectdefinitie. Het betreft met name een voorstel van urbaan programma en input over de energie-ambitie.

1.4.9 Diest Citadel – studie vochtproblematiek (Altstadt ism Daidalos Peutz – 2021)

Gezien de vochtschade in de courtines gaf de stad aan Daidalos Peutz de opdracht de oorzaak / oorzaken te onderzoeken en oplossingen voor te stellen (bijlage 10). Om de studie ten gronde te doen werd een gedeelte van het dak vrijgemaakt van aarde en werd het afwateringssysteem bijkomend geïnspecteerd door middel van camera-inspectie. De diagnose en vooropgestelde oplossingen resulteren in aanzienlijke (financiële) ingrepen die een impact hebben op de fasering van de courtines.

1.4.10 Diest Citadel – iconografische studie (Altstadt, 2022)

In 2022 lijstte Altstadt alle beschikbare beeldmateriaal op (bijlage 11). De historische foto's en detailtekeningen maken het mogelijk bij de herontwikkeling van de citadel de erfgoedrestauratie te sturen richting oorspronkelijke beeldtaal.

1.5 Planningscontext

1.5.1 Beleidsplan / Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is op 12 maart 2009 goedgekeurd en selecteert de Allerheiligenberg, de Hagelandse getuigenheuvel waarop de citadel gelegen is, als structuurbepalend element van de open ruimte op bovengemeentelijk niveau en als groene verankering van de nederzettingsstructuur in de open ruimte.

De integrale versie van het GRS is te consulteren via [deze link](#).

Het beleidsplan is in opmaak, maar vooralsnog is de decretale goedkeuringsprocedure niet afgerond waardoor het nog niet van kracht is.

1.5.2 RUP Diest Citadel

De volledige site is gelegen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan: 'Diest Citadel' (augustus 2015) (zie [link](#)).



Figuur 10: PRUP 'Diest Citadel' (grafisch plan)

Het PRUP herbestemt de site enerzijds naar 'parkgebied met cultuurhistorische waarde' en anderzijds naar 'stedelijk ontwikkelingsgebied met cultuurhistorische waarde' (gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'). De site wordt in zijn totaliteit aangeduid als erfgoedlandschap.

Daarnaast legt het PRUP in overdruk een indicatieve locatie vast van zowel hoofdtoegang als secundaire ontsluiting. Een stedenbouwkundige vergunning voor de secundaire weg dient ten laatste te worden afgeleverd bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning van de vervangingsniewbouw van het Stadsbastion.

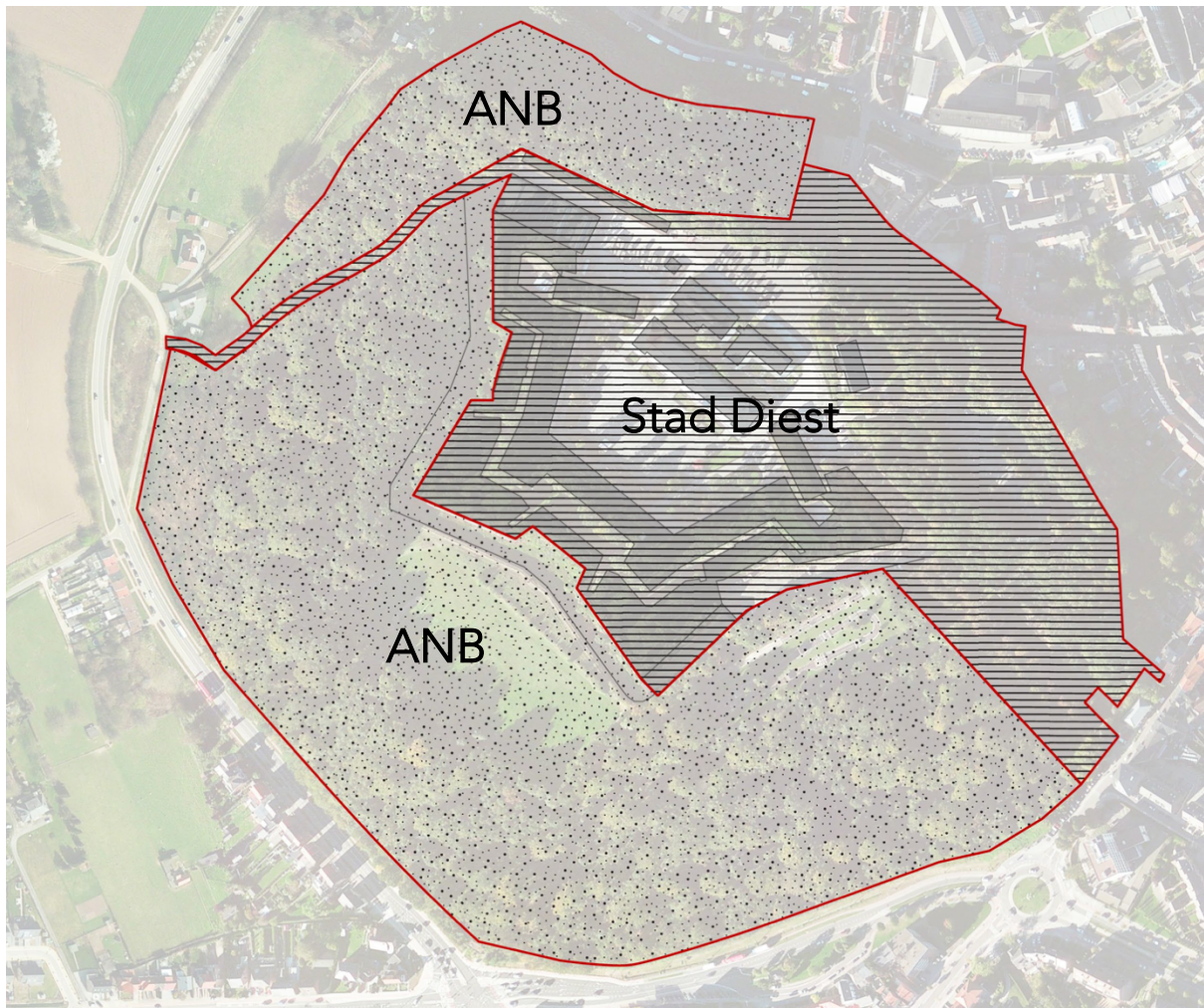
1.5.3 Verordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de site:

- [gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater](#)
- [provinciale verordening inzake overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen](#)
- [provinciale verordening inzake verhardingen](#)

Er zijn geen stedenbouwkundige verordeningen op stedelijk niveau.

1.6 Eigendomssituatie

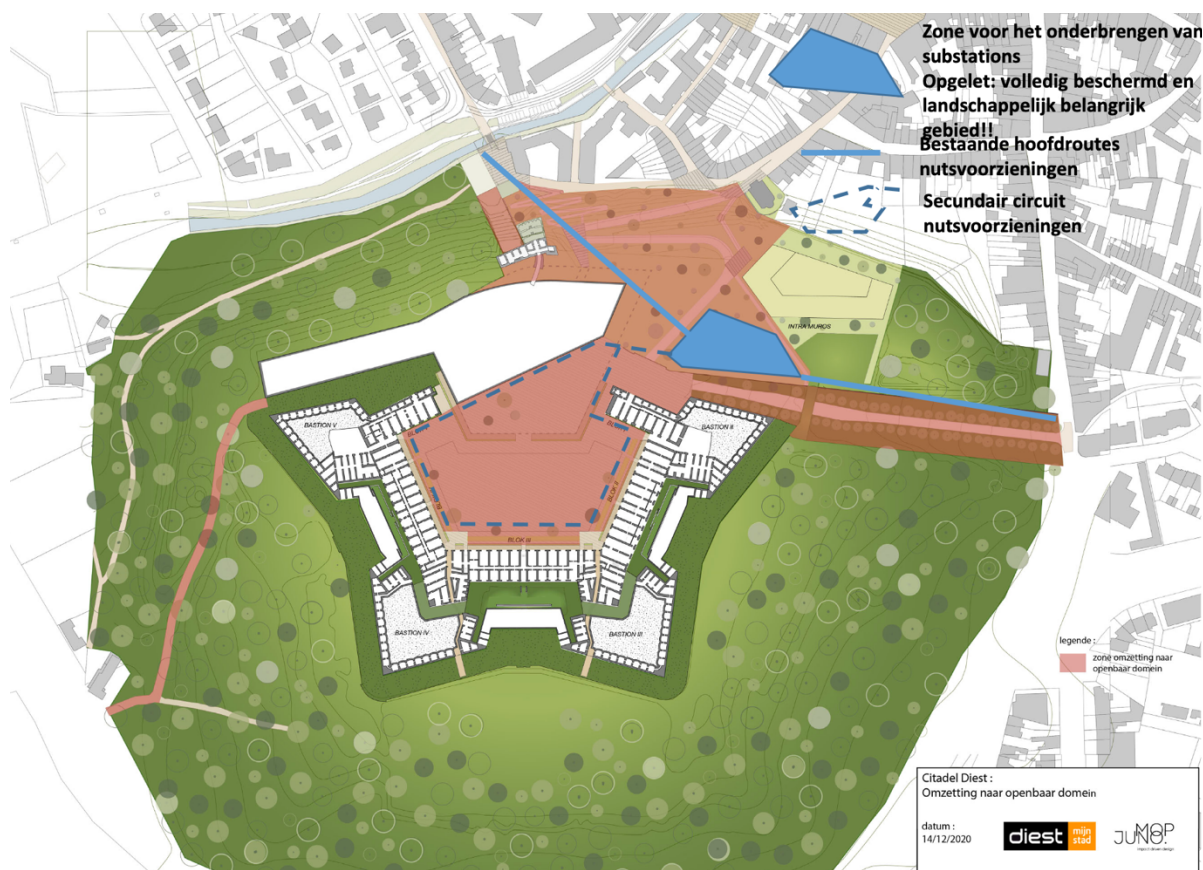


Figuur 11: Plan Eigendomsstructuur

De stad is eigenaar van de citadel, inclusief toegangsdreef met lunet, het stedelijk front, het Stadsbastion, de secundaire toegangsweg, bedekte weg en de zone Intra Muros. De omliggende zone, alsook de zuidwestelijk en noordwestelijke gedeeltes van de droge gracht, zijn eigendom van ANB die ook instaat voor het beheer ervan. Dit beheer is opgenomen in het natuurbeheersplan Citadelbos dat eerstdaags opgeleverd wordt.

1.7 Openbaar vs. privaat domein

In het kader van het beheer en de aanleg van nutsvoorzieningen wordt een gedeelte van de stadseigendom overgedragen naar het openbaar domein. De overdracht moet procedureel nog opgestart worden, maar de voorlopige contouren van het openbaar domein en de visie (december 2020) inzake het aanleggen van nutsvoorzieningen zijn te zien op onderstaand plan. In afwachting van input vanuit de ontwikkeling van de citadel staat het proces on hold.



Figuur 12: plan omzetting publiek domein en aanleg nutsleidingen

1.8 Zendmast Astrid

Aan de huidige parking Citadel bevindt zich een zendmast van Astrid nv, de organisatie die instaat voor de uitbouw, het beheer en het onderhoud van een radio- en paging-netwerk ten behoeve van alle Belgische hulp- en veiligheidsdiensten. De locatie is belangrijk omwille van de hoogte van de site waarmee een groot bereik mogelijk is.

De locatie van de zendmast heeft, afhankelijk van de ontwikkelingsvisie voor de huidige parking Citadel (zie verder), impact op de geplande woonontwikkeling.

Verplaatsen van de mast is mogelijk, maar dit brengt een kost met zich mee die gedragen wordt door de initiatiefnemer.

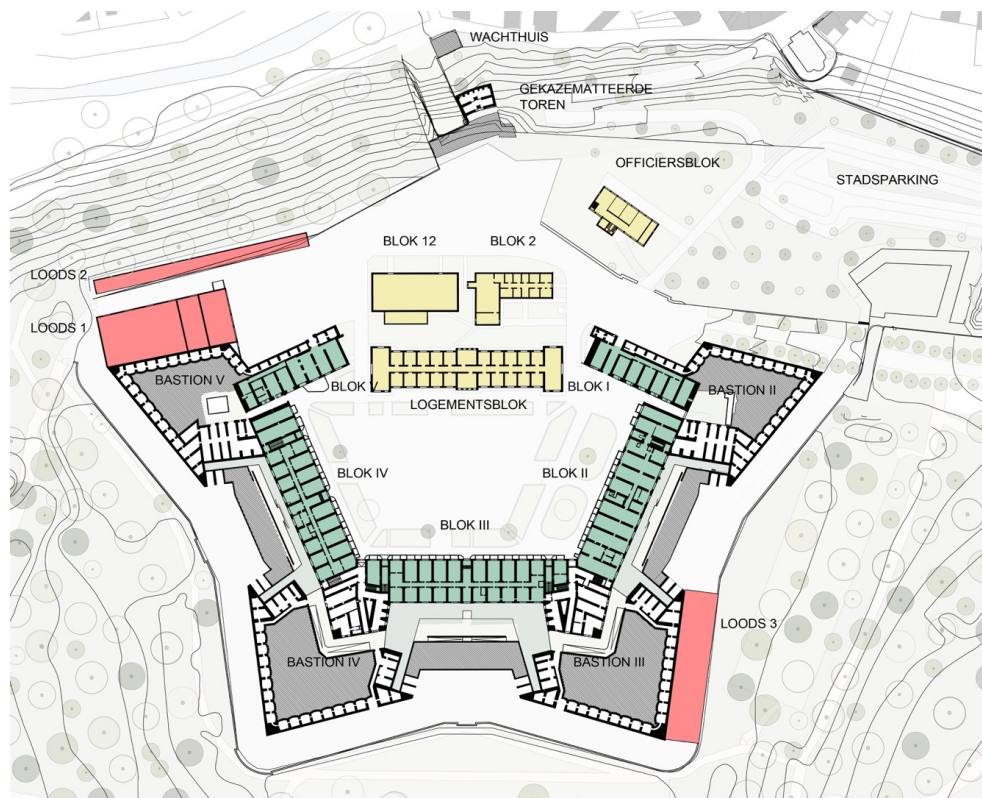


1.9 Huidig gebruik

De site wordt vandaag door een aantal organisaties en verenigingen gebruikt. De gebouwen blijven zo lang mogelijk beschikbaar voor deze organisaties, maar in functie van de herontwikkeling moet de

site (gefaseerd) vrijgemaakt worden. Een aantal van de huidige gebruikers hebben ook na de herontwikkeling van de site een plaats op de site, zoals de HABK. Voor zowel voor de site nieuwe als voor reeds aanwezige verenigingen bepaalt een afwegingskader of een vereniging bijdraagt aan de globale ambities van de site en zich bijgevolg kan vestigen op de citadel.

Overzicht huidige gebruikers



Figuur 13: plan bestaande toestand

Blok I:	Pegasusmuseum
Blok II:	KTSA (Keep The Spirit Alive)
Blok IV:	Rode Kruis
Blok V:	BarZon
Blok 2:	AGB (Dienst cultuurcentrum Diest – cinema) en De Lift (school voor leerlingen met autismespectrumstoornis)
Blok 12:	Turnking K.D.T.
Logementsblok:	HABK, Radio Amateurs, Fotoclub, Pottenbakkers Molenstede, AA, VVV (Vereniging voor Vreemdelingenverkeer), Confrerie van de Cruydtcoeck, Rode Kruis, DVF (Dienst Vereniging voor Familiekunde) en VSMA (Vrienden Stedelijk Museum en Archief)
Officiersblok:	Arktos vzw, vzw Spiegel, cc Diest, scouts Akabe Biebel en Schilders Molenstede
Loods 1:	Stad Diest skatepark, Petanqueclub en Oranje Giraffen
Loods 2:	Stad Diest (containers technische dienst) en jongleergroep Twist
Loods 3:	Gilde van de Tielebuis

2 Programma

2.1 Ambitie

De stad Diest wil op de citadel een nieuwe stadswijk ontwikkelen met een gezonde mix bestaande uit zowel publieke als private functies. Het moet een levendig, multifunctioneel stadsdeel worden met een 24/7 aanwezigheid. Hierbij wordt maximaal gestreefd naar een ruimtelijke integratie van en programmatorische synergie met de unieke historische context en betekenis van de site.

Door de schaal en ligging biedt de site veel mogelijkheden. Behoudens het publieke programma wenst de stad hier niet te hard in te sturen. Om zeker te zijn dat de invulling van de site aansluit bij de lokale wensen en noden, schetsen we hieronder een overkoepelend waardenkader in combinatie met mogelijke verhaallijnen. De basis hiervoor is gelegd in diverse gesprekken, beschikbare documenten en brede werksessies met de stad, de academie en politie.

2.1.1 Overkoepelend waardenkader

Met in het achterhoofd de komst van minstens een politiecommissariaat, academie, onthaal, archief en wonen en de ligging in een uitdagende, groene omgeving, zijn onderstaande ambities toepasbaar voor de gehele site.

De citadel wil een inspirerende erfgoedsite zijn waar op een hedendaagse manier met haar geschiedenis en die van de stad wordt omgegaan.

De Diestenaar is trots op het militaire verleden én heden. Zeppelin in de lucht, schoten in de verte: het militaire verleden is nooit ver weg. Op de site zelf is dit in eerste plaats voelbaar door de architectuur van het massieve bouwwerk, maar ook door de aanwezigheid van ex-militairen die met hun activiteiten het verleden levend houden. Met de ontsluiting van de citadel ontstaat een plek waar bezoekers een betekenisvolle dag kunnen beleven. De beleving van de citadel vormt een recreatief-toeristisch aantrekkingspunt voor de Diestenaar en de regio. Een breed spectrum aan initiatieven brengt de geschiedenis van de site tot leven en buit de geschiedkundige en architecturale kwaliteiten ten volle uit.

De citadel wil een uitzonderlijke plek zijn met een lage drempel. Een plek voor en met de Diestenaar waar altijd iets te ontdekken valt.

Je bezoekt dit type van plekken niet iedere dag. De architectuur en ligging op de heuvel prikkelen de verbeelding. De schaal van het paradeplein en de sfeer in de gebouwen en omliggende natuur maken dat je hier unieke ervaringen kan opzoeken. Het is belangrijk dat bepaalde delen van de site flexibel en 'onaf' blijven om divers gebruik mogelijk te maken en te blijven prikkelen.

De citadel wil een levendig stadsproject zijn dat een actieve bijdrage kan leveren aan de duurzame stedelijke ontwikkeling van de buurt en bij uitbreiding de stad Diest.

Diest is een historisch waardevolle stad maar kijkt ook vooruit. De citadel moet een aanvullend programma - een plusprogramma - bieden dat de stad versterkt in haar ambitie om stappen richting een duurzame, klimaatneutrale toekomst te zetten.

De citadel wil internationaal gekend zijn, maar met een sterke lokale verankering in Diest en de regio.

Zo kan ze aansluiting vinden bij internationale netwerken zoals Efforts en haar toeristische troeven uitspelen. Maar in eerste plaats wil ze gekend zijn als een plek ten dienste van de Diestenaar. Voor feest, voor ontspanning, voor verrijking, voor vertraging.

De citadel wil inzetten op gezondheid met mogelijkheden voor sport en spel. Als groene long biedt ze ademruimte voor haar gebruikers en de buurt.

De Diestse jeugd moet de citadel kunnen ontdekken via sport en spel. De site biedt de kansen om dit programma-element onderdeel te laten zijn van het ecosysteem en dat zowel buiten als binnen. Dit evenwel zonder afbreuk te doen aan de natuurwaarden van de omgeving of aan de erfgoedwaarde van de citadel.

De citadel wil een plek bieden voor jongeren met een balans in formeel en open programma.

De laatste jaren hebben jongeren hun weg gevonden naar de site. Het is belangrijk voor een stad om met het oog op de toekomst plekken te voorzien waar jongeren 'hun ding' kunnen doen. Bij het programmeren van de verschillende deelgebieden is het belangrijk dat er naast formele plekken, gericht op bepaalde doelgroepen en uitgerust met de nodige infrastructuur, ook 'open' plekken kunnen bestaan, flexibel in gebruik en open voor verandering doorheen de tijd.

De citadel wil een sterk merk zijn dat verder bouwt op de sterke merken die de individuele programmapartners zijn.

De site zal werken als een campus, met meerdere gebouwen en partners. Met oog op diverse gebruikers en bezoekers kan het sterk zijn een overkoepelende strategie uit te werken. Zodat mensen weten wat ze waar kunnen vinden.

2.1.2 Supplementaire verhaallijnen geven kleur en betekenis aan de site.

Vertrekkende van het idee dat politie, de kunstacademie, het onthaal, archief en wonen vaststaan is er voor het bijkomende programma, het zogenaamde plusprogramma, nog heel wat mogelijk. Hieronder wordt inspiratie geboden via enkele verhaallijnen die elk expliciet inzetten op 1 thema. De verhaallijnen zijn voorstellen, te nemen noch te laten, en zijn onderling combineerbaar.

Verhaallijn 1: De citadel wil een plek zijn waar maximaal wordt ingezet op circulaire economie, productiviteit en duurzaamheid. Een broedplaats voor jonge ondernemingen, sociale tewerkstelling en innovatie.

Deze verhaallijn vertrekt vanuit de conceptstudie "circulaire economie" van Atelier Romain en Metabolism in 2021, die op haar beurt vertrekt van het masterplan van MOP en er een extra ambitie aan toevoegt: de duurzaamheid en zelfredzaamheid van de citadel laten uitgroeien tot een vernieuwend en initiërend fundament van een stedelijke energiestrategie.

Qua plusprogramma wordt hierbij gedacht aan herstelwerkplekken, makerspace, een innovatielab, een materialenbib, een brouwerij, ruimte voor co-working, een bakker, een zwamkwekerij, een versmarkt,...

De kansen en uitdagingen voor deze verhaallijn zijn:

- Een nieuw stadsdeel met uniek programma en karakter
- Een organische aanpak en gespreide investeringen zijn mogelijk.
- Sommige functies vragen een bepaalde stedelijke densiteit, bijvoorbeeld een versmarkt.
- Andere vormen van samenwerking, bijvoorbeeld rent-to-invest-contracten tussen de stad en organisaties, zodat de organisaties de courtines tegen een gering bedrag kunnen huren voor een bepaalde periode in ruil voor investeringen om het gebouw op te knappen.

Als referentie voor deze verhaallijn wordt verwezen naar [RECY-K](#) in Brussel, een initiatief dat gebaseerd is op 3 belangrijke pijlers:

- De sociaal-economische ontwikkeling, via de oprichting van nieuwe activiteiten, de opleiding van kansarmen en de tewerkstelling (volgens een principe van herindustrialisering van de wijk door de uitbouw van aanvullende productielijnen die fabricage en industriële processen combineren).
- Een nieuwe visie op het milieu, waarbinnen het begrip "afval" niet meer als een probleem, maar als een middel, een grondstof moet worden beschouwd om deze nieuwe activiteiten te voeden.
- Het behoud en de [valorisatie](#) van het lokaal cultureel patrimonium door de recuperatie en de omzetting van afval/grondstoffen met een hoge symbolische en culturele waarde.

Starter	Hobby	Pro	Pro +
€ tvac 50	€ tvac 60	€ tvac 100	€ tvac 150
Tu dois commencer par ici, le temps de comprendre comment fonctionne l'atelier	En dehors des heures de bureau	Hobby + 2 jours	Illimité
3 moments /semaines:	En semaine après 18h	En semaine après 18h	Accès illimité
- mercredi 19h-22h	Weekend illimité	Weekend illimité	Accessible après un passage en "starter"
- vendredi 14h-18h	Journée supplémentaire en semaine: 12,5€ tvac	+ 2 jours illimités	
- dimanche 16h-19h	Accessible après un passage en "starter"	Journée supplémentaire en semaine: 12,5€ tvac	
S'INSCRIRE	...	...	...



Figuur 14: RECY-K, Brussel

Verhaallijn 2: De citadel wil een plek worden waar het goed wonen is met een divers aanbod in woningtypes en vormen, aanvullend op het huidige aanbod in de stad. Levendigheid wordt gegarandeerd door buurtgerichte functies, zonder hierbij in concurrentie te gaan met de binnenstad.

Deze verhaallijn zet volop in op de site als woongebied met woningen en aanvullende voorzieningen. Qua plusprogramma wordt maximaal ingezet op het creëren van woongelegenheden, aangevuld met buurtfuncties zoals een bakker, buurtsuper, crèche, postpunt, horeca,...

Kansen en uitdagingen voor deze verhaallijn zijn:

- Het zicht, de locatie en het aanwezige groen creëren mooie troeven om te wonen.
- In Diest zijn er meerdere projecten in ontwikkeling; waar is er nood aan?

- Het wonen mag niet in conflict gaan met overige functies op de site en overkoepelende ambities.
- De site moet toegankelijk blijven voor een breed publiek.

Als referentie wordt inspiratie gehaald bij het Groen Kwartier en PAKT in Antwerpen.

Het Groen Kwartier is relevant als referentie vanwege de combinatie van betaalbaar en meer exclusief wonen in een campusmodel. De site was ook een voormalig militair domein, gesloten voor de stad en nu een volwaardig stadsdeel. Een aantal kenmerken:

- Publiek-private samenwerking
- Duurzame woonontwikkeling op voormalige militaire site
- Diverse woontypes
- Gezamenlijke groene tuin, autovrij



Figuur 15: Groen Kwartier, Antwerpen

PAKT sluit aan op de woonsite en focust voornamelijk op diverse bedrijven rond lifestyle en in horeca binnen een ruwer kader, wat zorgt voor een specifieke uitstraling waar veel Antwerpenaren en bezoekers fan van zijn. Een aantal kenmerken:

- Privaat initiatief
- Ecosysteem waar werken wordt gecombineerd met sport, vrije tijd en stadslandbouw.
- In 2017 vestigde een mix van 25 bedrijven zich op de nieuwe PAKT-site.
- Eten & drinken
- Creatieve en duurzame bedrijven
- Lifestyle (daycare, CrossFit...)
- Daktuin met abonnement voor gebruik / lessen / activiteiten / buurtbarbecue's / ...



Figuur 16: PAKT, Antwerpen

Verhaallijn 3: De citadel wordt met de definitieve integratie van de academie een productieplek voor cultuur in de brede zin (van onderwijs tot productie – van reflectie tot presentatie) en wil een unieke rol opnemen in de link daartussen. Een broedplaats waar talentvolle cultuurmakers tijd en ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.

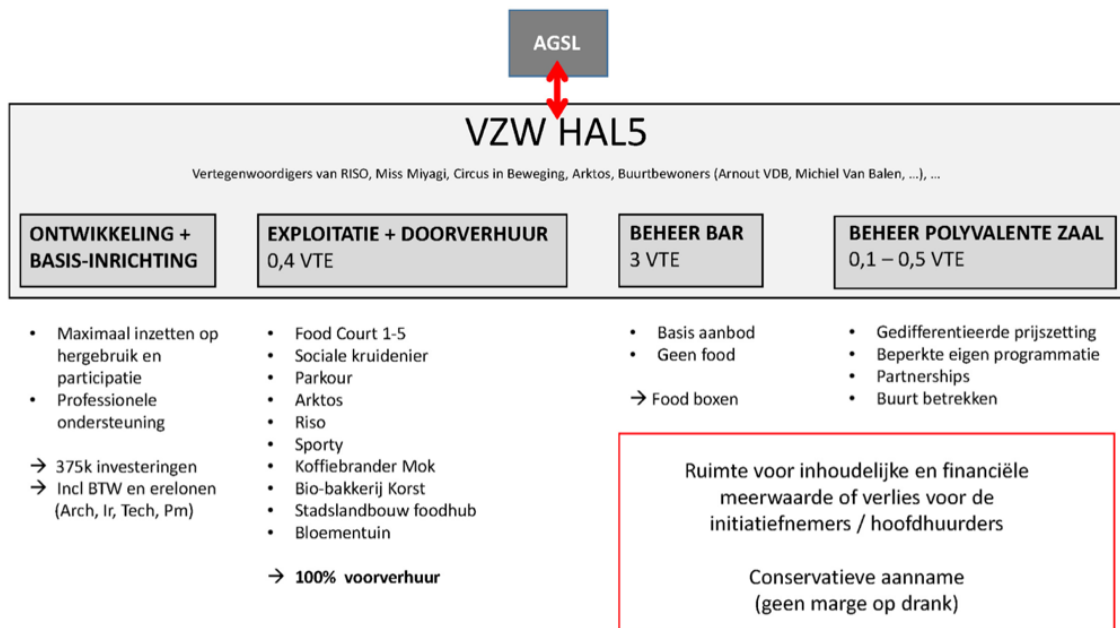
Deze verhaallijn trekt de kaart van cultuur en levend erfgoed met ruimte voor events, volwaardige expo- en maakplekken, horeca, ...

Kansen en uitdagingen voor deze verhaallijn:

- Aansluiting bij 'ruwe' karakter van de citadel.
- De citadel als uitzonderlijke plek voor cultureel bezoek.
- Organische ontwikkeling is hier mogelijk met gespreide kosten.
- Beperkt rendement

Als voorbeeld voor deze verhaallijn wordt HAL 5 in Leuven aangehaald:

- Publiek-private samenwerking
- Dit project gaat om een tijdelijke invulling voor vijf jaar (vanaf sept '17), waarbij de vzw HAL 5 de ruimte huurt van AGSL, tot de stad Leuven start met de definitieve restauratie van de hallen.
- HAL 5 vormt de leegstaande historische spoorweghallen om tot een bruisende, stedelijke en duurzame broed- en ontmoetingsplek. Het project biedt ruimte voor experiment en creëert een duidelijke meerwaarde voor zowel plek, buurt als stad.
- Het project zorgt voor een nieuwe dynamiek op de Centrale Werkplaatsen, het kloppend hart van Kessel-Lo. HAL 5 biedt onderdak aan een interessante mix van initiatieven en organisaties die inzetten op voeding, bewegen, gemeenschapsofbouw en duurzaam ondernemen. Ook kan je er ruimte huren voor evenementen met respect voor de buurt.



Figuur 17: HAL 5, Leuven

Verhaallijn 4: De citadel als een locatie waar je heen trekt voor work & play. In de regio en stad gekend als dé locatie voor grote en kleine events. Van een bruiloft tot een congres op regionaal niveau. Je kan er genieten, logeren, beleven.

Deze verhaallijn vertrekt van de suggesties in het masterplan (MOP – 2015) en bestaat uit het inzetten op wellness, congresfaciliteiten, events, hotel en co-working.

Kansen en uitdagingen voor deze verhaallijn zijn:

- Beperking in aantal uitbaters.
- Hoge investeringskost (afhankelijk van type).
- Meer kans om mensen buiten Diest aan te trekken.
- Regionale uitstraling met potentieel voor B2B.

Als voorbeeld wordt verwezen naar FORT 5, BLWRK in Edegem:

- Publiek-private samenwerking

- Door het binnenfort van Fort 5 te activeren voor co-working, vergaderplekken en netwerkevenementen en creatieve initiatieven wordt een lokale innovatiecultuur in uniek historisch erfgoed gecreëerd.
- In partnership met de gemeente Edegem is sinds december 2013 een innovatieve & creatieve hub uitgebouwd met als doel kruisbestuivingen te realiseren tussen ondernemers, zelfstandigen en creatievelingen.
- Het domein wordt nu gerekend tot parkgebied.
- Verschillende verenigingen zijn er gevestigd, waaronder het Simon Stevin Vlaams Vestingbouwkundig Centrum dat ijvert voor het behoud van het militaire erfgoed in België.
- In het park bevindt zich een natuurcentrum met een bijenpark, veldlabo en bioklas voor scholen. De gemeente verzorgt er verder buitenschoolse opvang in IBO De Speelclub. In 2016 werd het speelbos ingericht.
- Vleermuizenreservaat



Figuur 18: Fort 5, Edegem

2.2 Programmaonderdelen

2.2.1 Publieke functies

Als eigenaar van de site wenst stad Diest een gedeelte van de nieuw te bouwen en te restaureren oppervlaktes te reserveren voor publieke functies. Hierbij streeft de stad naar onderlinge synergie tussen de functies zodat ruimtes maximaal meervoudig gebruikt worden. Hiervoor wordt het ontwikkelen van ruimtes op maat van de functie zoveel mogelijk beperkt tot het strikt noodzakelijke. De stad hanteert dit als overkoepelende strategie, ook ten aanzien van de combinatie van gebruik door publieke en private initiatiefnemers.

2.2.1.1 Een multifunctioneel onthaal

De stad wenst een overkoepelend onthaalpunt voor de site in te richten, idealiter gelegen aan de historische toegangspoort van de citadel. Het onthaal is niet permanent bemand - enkel bij toeristische evenementen wordt het onthaal bemand.

Om te vermijden dat bezoekers nodeloos hun weg zoeken op de site voorziet het onthaal een overzicht van de aanwezige functies. Hiermee wenst de stad de onthaalfunctie voor de academie en

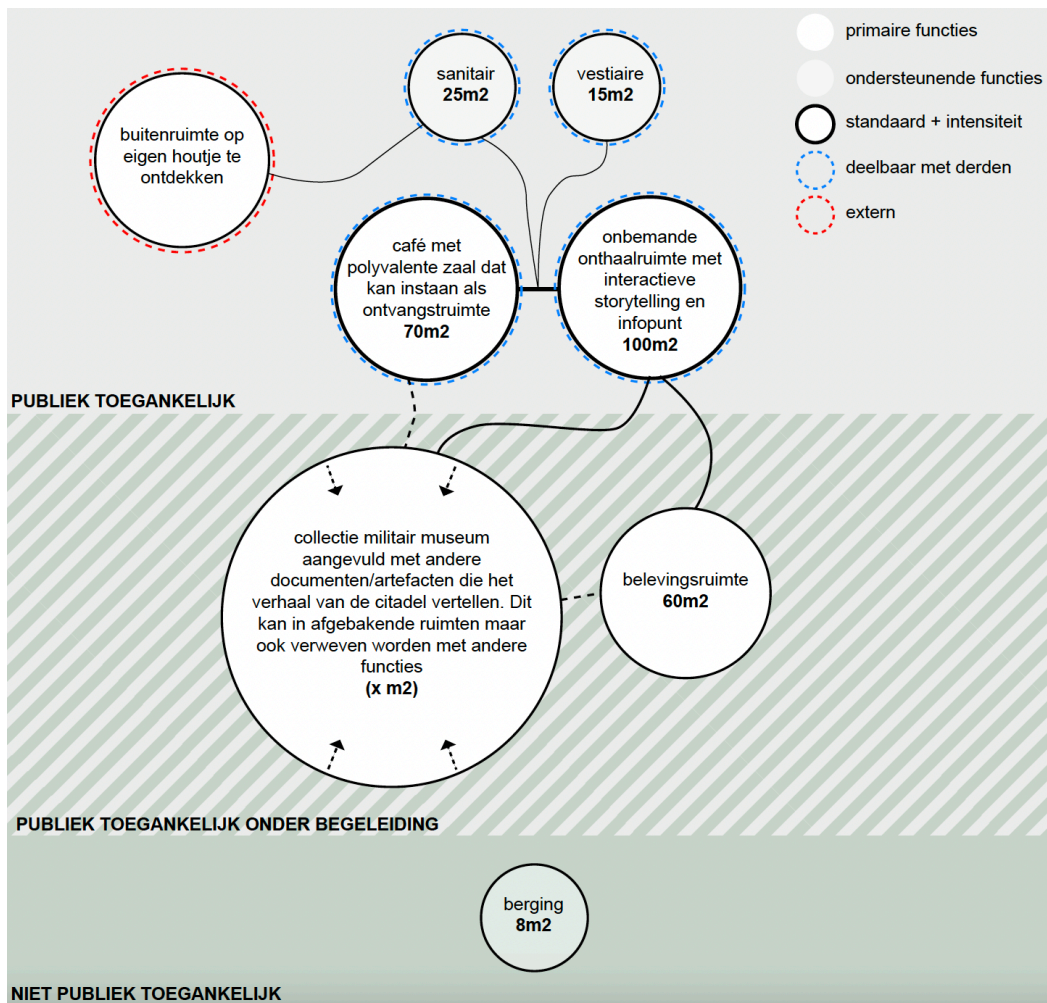
het politiecommissariaat te behoeden voor een onnodig aantal bezoekers die hun weg zoeken op de site.

Ook wordt in of aan het onthaal het verhaal van de citadel verteld. Zo is het onthaal bijvoorbeeld het vertrekpunt van een uit te werken niet-gegidste wandeling doorheen de citadel en het verzamelpunt voor rondleidingen met gids. Ook als het onthaal gesloten is, moet de bezoeker de nodige informatie over de historie van de citadel kunnen raadplegen. De verschillende functies die de citadel vervulde moeten hiermee helder en laagdrempelig duidelijk gemaakt worden. Met betrekking tot de kazernefunctie van de citadel zal een samenwerking aangegaan worden met de vereniging Pegasus, thans gehuisvest op de citadel (zie hieronder).

Bijkomend zullen volgende pistes de onthaalfunctie verrijken:

- Aan het onthaal wordt een afsluitbare belevingsruimte gekoppeld die op specifieke momenten kan worden opengesteld of toegankelijk is met een gids.
- Het citadelcafé kan een centrale rol opnemen voor de volledige site maar ook ingezet worden als ontvangstruimte voor groepen, waarbij barpersoneel instaat voor het onthaal. Het café krijgt een flexibele inrichting zodat hier verschillende evenementen kunnen plaatsvinden.
- Het onthaal voorziet in publiek toegankelijk sanitair dat ook gebruikt kan worden tijdens kleinere evenementen op het paradeplein.
- Het verstrekken van informatie over de citadel wordt aangevuld met en gekoppeld aan de huidige museumfunctie van de para's, het zogenaamde Pegasusmuseum en eventueel het KTSA-museum. Deze musea, gerund door vrijwilligers en vandaag voornamelijk gehuisvest in blok I en bastion II van de courtines vertellen de geschiedenis van de eerste Belgische eenheid parachutisten die de citadel als uitvalsbasis had. De collectie betreft, naast talloze foto's en memorabilia, ook een uitgebreide wapencollectie en een beperkte verzameling legervoertuigen. In overleg met de initiatiefnemers van het museum zal de expositie herdacht worden tot een meer compacte organisatie. De kans wordt aangegrepen om de expositie te transformeren naar een meer actuele vorm van tentoonstellen van historiek.
- Het koppelen van het onthaal als uitvalsbasis voor toeristische logies elders in de courtines (in een latere fase te realiseren), ook voor grotere groepen (bv. families).

De benodigde ruimte is opgelijst in de programmatabel (bijlage 12), met indien nodig opgave van vereisten voor elke ruimte. In totaal heeft het onthaal een netto oppervlakte-behoefte van ca. 280 m² excl. Pegasusmuseum. Onderstaand bollenschema (bijlage 13) geeft de interne lay-out van het onthaal weer.



Figuur 19: bollenschema multifunctioneel onthaal

2.2.1.2 Hagelandse Academie voor Beeldende Kunst (HABK)

De kunstacademie HABK is vandaag gehuisvest in het logementsblok op de citadel en telt een lerarenkorps van 10 leerkrachten en een leerlingenaantal van ca. 400. De academie kent vandaag een significante stijging van het aantal leerlingen met een bijkomend aantal leerlingen in AJ 2021-2022 van een aantal tientallen extra. De stad voorziet de herhuisvesting van de kunstacademie naar de courtines zodat de zone Stadsbastion vrijgemaakt wordt voor herontwikkeling.

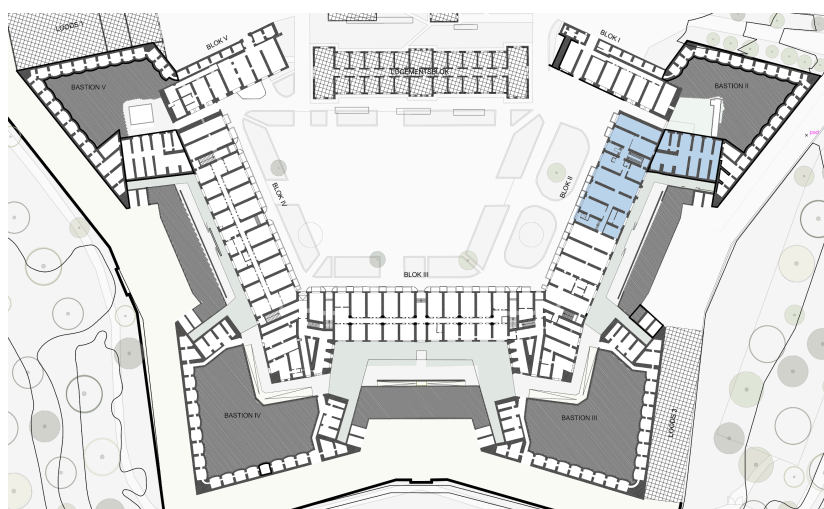
De academie zal op de nieuwe locatie op de citadel de primaire gebruiker van de ruimtes zijn. Een gedeelte van de lokalen wordt buiten de lesuren echter ter beschikking gesteld voor extern gebruik zoals exposities, de Grabbelpas, etc. Deze ruimtes dienen rechtstreeks toegankelijk te zijn vanop het paradeplein en zijn door de academie gemakkelijk vrij te maken door bv. aanpalende afsluitbare berging en zijn niet kwetsbaar omwille van bv. de aanwezigheid van speciale technieken of toestellen. De sleutel voor het delen van ruimtes is een duidelijk afsprakenkader rond beheer en toegankelijkheid waar bij voorkeur de ruimtes beheerd worden door de academie als de primaire gebruiker.

De benodigde ruimte is opgelijst in de programmatabel (bijlage 12), met indien nodig opgave van vereisten voor elke ruimte. In totaal heeft de academie een netto oppervlakte-behoefte van ca. 2.100m².

[illegible]

Een goede vochthuishouding is onontbeerlijk om de courtines op kwalitatieve wijze te kunnen inzetten voor kunstonderwijs. De studie van Daidalos-Peutz (bijlage 10) geeft aan wat de nodige ingrepen zijn in de courtines om de vochthuishouding op een optimaal niveau te krijgen en te houden.

De academie zoekt ruimtes met karakter. Zo sluit een steriele nieuwbouw veel minder aan bij de activiteiten van de academie dan de courtines dat doen. De ruimtes dienen evenwel over voldoende lichtinval te beschikken.



2.2.1.3 Politiecommissariaat politiezone Demerdal

Leidsman • Endeavour • Altstadt • Arch & Teco

situatie bereikt kan worden. Het Politiecollege heeft daarom op 24 juni 2021 principieel gekozen voor het herhuisvesten van het commissariaat naar de citadel. De principiële beslissing behelst tevens dat parallel met een nieuw commissariaat op de citadel in Scherpenheuvel-Zichem wordt uitgekeken naar een nieuwe wijksite in het centrum.

Het commissariaat wordt best gesitueerd in de zone Stadsbastion met aandacht voor én een voldoende zichtbaarheid (paradeplein / toegangsdreef) én voldoende beveiligde buitenomgeving in het kader van interventies (via de secundaire weg). Dit moet leiden tot een helder onderscheid tussen publieke en logistieke kant.

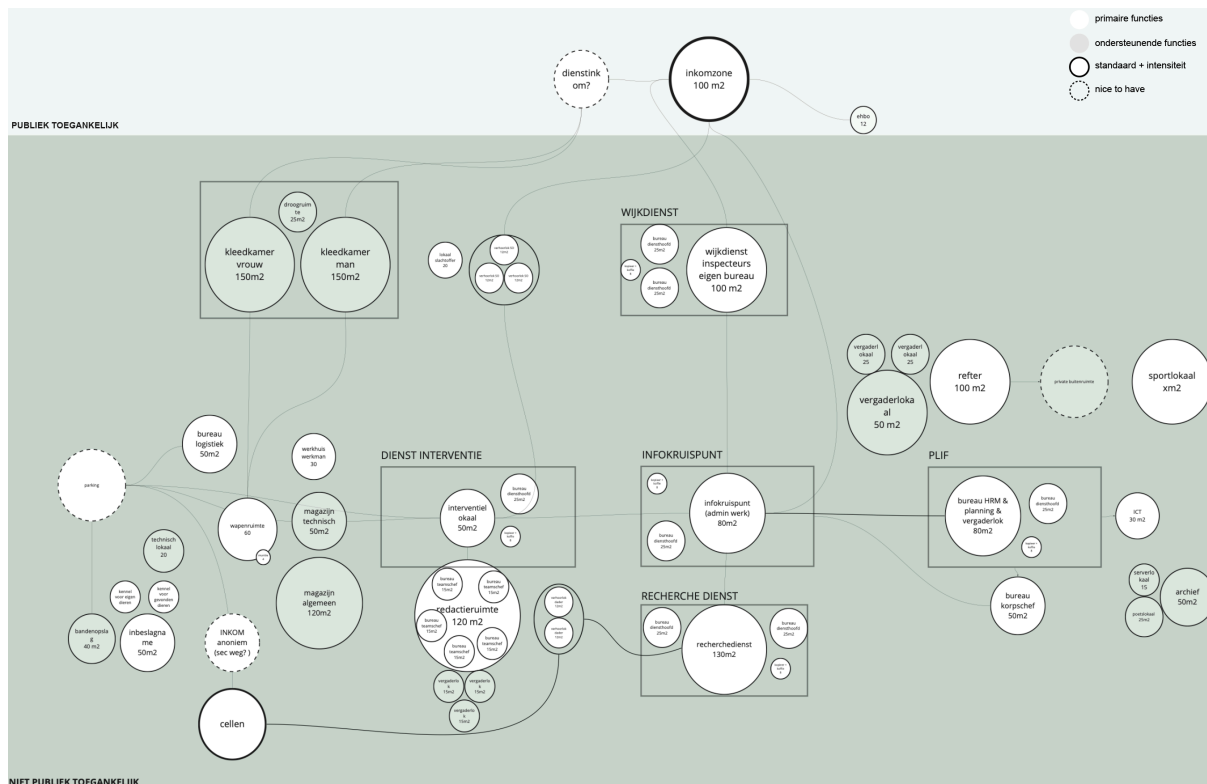
Opdat de publieke toegang zo laagdrempelig mogelijk zou zijn, is ze duidelijk herkenbaar vanop het paradeplein en / of de toegangsdreef.

Het commissariaat kan over verschillende niveaus verdeeld zijn. In het kader van een mogelijks terreurniveau 4 moet het politiecommissariaat, inclusief logistieke ruimte voor dienstvoertuigen, te allen tijde beveiligd kunnen worden als aparte entiteit. De buitenruimte (parking in open lucht, wachtruimte voor interventieploegen, eetruimte,...) horende bij het commissariaat beschikt over voldoende privacy.

Ook omwille van veiligheidsredenen is het niet aangewezen het politiecommissariaat verticaal te combineren met andere functies. Dit heeft als gevolg dat onder of boven het commissariaat geen andere functie mogelijk zijn, behoudens een ondergrondse parking. Het politiecommissariaat staat daarmee als aparte entiteit.

Gezien bovenstaande is het aangewezen het politiecommissariaat in te planten aansluitend aan blok V van de courtines. Deze locatie biedt de mogelijkheid een afgesloten buitenruimte te creëren, verzekert een directe aansluiting op de secundaire weg en laat het politiecommissariaat als aparte entiteit toe. Indien mogelijk kan het politiecommissariaat een aantal ruimtes van de courtines innemen om de publiek meest toegankelijke delen van het commissariaat erin onder te brengen.

Het overzicht van de benodigde ruimtes met per ruimte desgevallend specifieke technische vereisten is opgenomen in de programmatabel (bijlage 12). De benodigde vloeroppervlakte betreft ca. 2.300m² (netto) – ca. 3.430m² (bruto). Onderstaand bollenschema (bijlage 13) geeft de onderlinge relatie van de ruimtes weer.



Figuur 22: bollenschema politiecommissariaat PZ Demerdal

Naast het politiecommissariaat is de politiezone Demerdal ook vragende partij om te kunnen beschikken over een 3 à 4 leslokalen voor de politieschool, vandaag gevestigd in Asse. Dit kan, mits duidelijke afspraken met de beheerder, voorzien worden in de courtines zodat meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd wordt.

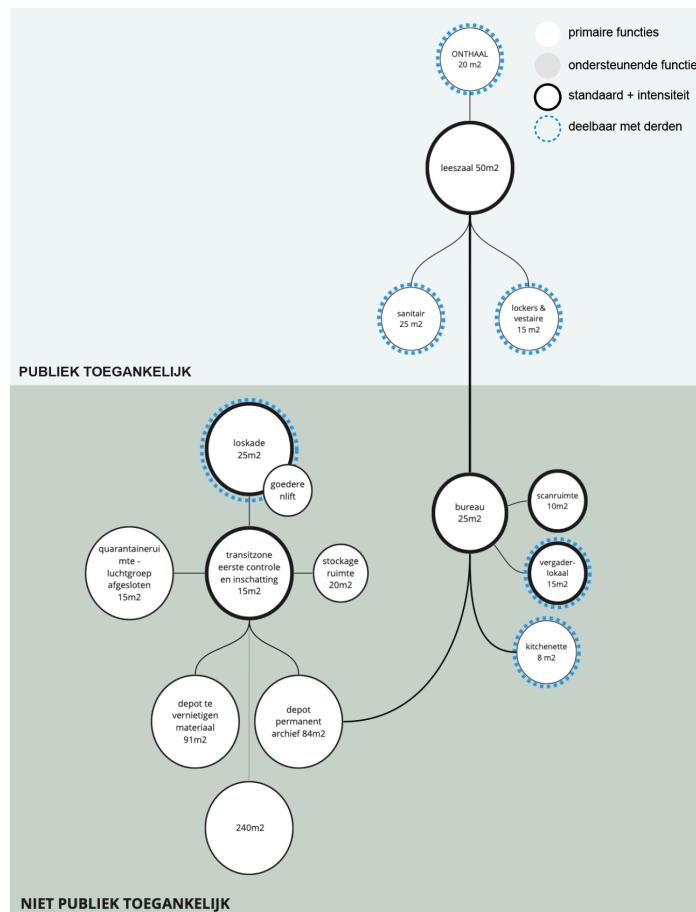
Nvdr: De technische bepalingen worden opgelijst in een latere fase van de projectdefinitie.

2.2.1.4 Stadsarchief

De stad wenst een archief onder te brengen op de site, een archief wat het documentaire geheugen van de stad bijeen brengt en top of mind is voor zij die iets over de geschiedenis van de stad willen opzoeken. Het betreft daardoor het stadsarchief, waar mogelijks nauw samengewerkt wordt met historisch georiënteerde of heemkundige organisaties.

Het is voor het archief belangrijk dat het geen anonieme functie op de site wordt - er dient betrokkenheid te zijn met het paradeplein (niv 0 ten opzichte van het paradeplein), bijvoorbeeld vanuit de leeszaal. Anderzijds dient het archief voor laden en lossen bereikbaar te zijn met bestelwagens. Dit leidt er wellicht toe dat de toelevering zal gebeuren via de zgn. secundaire weg (niv -1 ten opzichte van het paradeplein).

De programmatabel (bijlage 12) lijst de nodige ruimtes met bijhorende oppervlaktes en technische vereisten op. De totale netto-ruimte vraag voor het archief komt neer op ca. 570 m². De interne layout van het archief is opgenomen in onderstaand bollenschema (bijlage 13).



Figuur 23: bollenschema stadsarchief

Nvdr: De technische bepalingen worden opgesteld in de volgende fase van de projectdefinitie.

2.2.1.5 Rotatieparking

Ter vervanging van de parking Citadel, gelegen op de toekomstige ontwikkelingszone Intra Muros, dient een publieke parking voorzien te worden. Gezien de nabijheid van het stadscentrum functioneert deze parking, net als de bestaande, als rotatieparking. Om dit gebruik te ondersteunen is een gebruiksvriendelijke verbinding tussen de citadel en het stadscentrum onontbeerlijk en wordt het realiseren van deze verbinding als korte termijnactie gedefinieerd. De parking dient plaats te bieden aan **175 personenwagens** en heeft, naast de rol van randparking voor het stadscentrum, tevens de rol alle bezoekers van de functies op de citadel op te vangen.

De (ondergrondse) in- en uitrit dient aan te sluiten op de toegangsdrif zijde Leuvensestraat waardoor een inplanting op de zone Stadsbastion het meest aangewezen is. Gezien de combinatie van parking en publieke functies over verschillende niveaus (niveau paradeplein – niveau secundaire weg) is een parking over 2 bouwlagen aangewezen.

Om de flexibiliteit voor het aanwezige politiekorps te verhogen wordt doorheen de parking een gecontroleerde doorsteek van de secundaire weg naar de toegangsdrif geïntegreerd. Ook dient onder het politiecommissariaat een beveiligde zone voorzien te worden voor het stallen van dienstwagens. Deze zone geeft onmiddellijke toegang tot het erboven gelegen commissariaat.

Met het deels vrijmaken van de gedempte droge gracht ter hoogte van het Stadsbastion komt de oude muur van het Stadsbastion vrij te liggen. Deze muur biedt een opportuniteit als geleider in de ondergrondse bouwlagen.

Verdere bepalingen zijn opgenomen in het hoofdstuk over mobiliteit.

2.2.2 Niet-publieke functies

Naast publieke functies kunnen, binnen de ruimtelijke randvoorwaarden, andere functies ontwikkeld worden door private partners.

2.2.2.1 Wonen

De substantiële oppervlakte van de site, die in het historische stadscentrum gelegen is, biedt de mogelijkheid om deze te ontwikkelen tot een nieuw stadsdeel waar kwaliteitsvol wonen één van de sterkhouders is. De woonfunctie is in synergie met de andere functies op de site en vormt één van de pijlers voor de continuïteit en levendigheid ervan. Tevens draagt het voorzien van wonen op de citadel bij aan het financieel mogelijk maken van het totaalproject. De stad wil een evenwichtige woonmix. Daarom zet zij in op de volgende doelgroepen:

- Gezinnen met jonge kinderen.

De stad zet in op het creëren van woongelegenheden voor gezinnen, zo ook op de site van de citadel. Om concurrentieel te zijn met alternatieven in de omgeving dient voor deze doelgroep extra aandacht te gaan naar het creëren van een gezinsvriendelijk woonmilieu. De stad onderschrijft hierin 'de 10 bouwblokken voor ruimtelijke kwaliteit', opgesteld door HoGent in de studie inzake [kindvriendelijke woonomgevingen](#): Veiligheid, Toegankelijkheid & grenzen, Ontmoeting & conflict, Betekenisvolle personen, Eigenaarschap, Voorzieningen, Vitaliteit, Schaal, Privacy en Eigenheid. Het project dient op elk van deze 10 punten de ambities inzake wonen voor gezinnen waar te maken. Naast deze inhoudelijke insteek worden de volgende absolute normen opgelegd aan de doelgroepgerichte typologie:

- Aantal minimaal 15% van het totaal aantal woningen
- Oppervlakte minimaal 130m² netto vloeroppervlakte voor stapelwoningen
 minimaal 140m² bruto vloeroppervlakte voor
 grondgebonden woningen
- Aantal slaapkamers 4 slaapkamers

De stad wenst te vermijden dat de doelgroep niet bereikt wordt doordat de verkoopprijs de te besteden budgetten overstijgt. Het toepassen van een erfpachtconstructie kan hier een deel van het antwoord zijn. Bijkomend dient gestreefd te worden naar het verrijken van de woonomgeving zonder dat de private unit buitensporig vergroot. Het inzetten op collectiviteit kan hier een oplossing bieden: collectieve (afval-)bergingen, fietsenstallingen, gebruiksruidtes binnen en buiten, deelmobiliteit, ...

- Huishoudens met een lager inkomen.

De stad detecteert een nood aan huisvesting voor lagere inkomens en verwacht hiervoor een adequaat en beproefd voorstel van de private partner. De oplossing kan liggen in (een combinatie van) het opzetten van een huur-koopformule, het verhuren voor lange termijn via een SVK, het voorzien van sociale koopwoningen, het instellen van geconventioneerde huur of koop, erfpacht, ...

De stad voorziet 15% van het totaal aantal woningen voor deze doelgroep, vrij te verdelen over de zones Intra Muros en het Stadsbastion.

Het resterende aandeel aan woningen kan vrij bepaald worden.

De woonfunctie is toegestaan in de deelzones Intra Muros en het Stadsbastion. Om te vermijden dat de ruimte voor verenigingen of voor het plusprogramma te zeer in het gedrang komt, is wonen in de courtines niet toegestaan.

Nvdr: De definitie van 'lager inkomen' moet nog vastgelegd worden in een volgende fase. Eveneens of hier een toewijzingsreglement aan wordt gekoppeld. De kenmerken (oppervlakte, aantal slaapkamers,...) van deze doelgroepgerichte typologie worden in de volgende stap van de procedure bepaald op basis van de behoefte.

2.2.2.2 Congresfaciliteiten

De stad detecteert een behoefte aan multifunctionele infrastructuur voor het organiseren van congressen, evenementen, vorming,... en dat zowel in de corporate als de niet-corporate markt. De ambitie is niet het aantrekken van internationale congressen, maar wel te functioneren op regionale schaal. Zo heeft de politie meermaals per jaar nood aan een grote ruimte voor opleidingen en dergelijke waarvoor ze momenteel op zoek moeten naar faciliteiten op andere locaties. De citadel is een uitgesproken herkenbare en karaktervolle plek waar het mogelijk is dergelijke infrastructuur te realiseren. De stad stelt hierbij dat de infrastructuur zo flexibel mogelijk moet zijn opdat het complex zo breed mogelijk kan ingezet worden. Zo moeten verenigingen gebruik kunnen maken van de infrastructuur en kan een grotere zaal ook als concertzaal functioneren. Het voorzien van overnachtingsmogelijkheden kan het functioneren van het complex verrijken en versterken. Een combinatie van nieuwe infrastructuur op het Stadsbastion en gebruik van karaktervolle ruimtes in de courtines bieden de mogelijkheid een unieke setting te realiseren.

De stad heeft niet de ambitie de faciliteiten zelf te beheren.

2.2.2.3 Verenigingen

Een aanzienlijk gedeelte van de huidige gebouwen is momenteel in tijdelijk gebruik door verenigingen (zie hoofdstuk 1.9).

De op termijn beschikbare oppervlakte aan nieuwbouw en bestaande bebouwing zorgt ervoor dat in de toekomst selectief omgegaan moet worden met het ter beschikking stellen van ruimtes aan verenigingen. Ook wordt hierbij ingezet op meervoudig gebruik van de beschikbare ruimtes: zoveel mogelijk wordt gewerkt met generiek bruikbare ruimtes in tegenstelling tot inrichting op maat. Niettegenstaande de aanwezigheid van verenigingen bijdraagt aan het maatschappelijk inzetten van de citadel, is het voorzien van een louter clublokaal of stockage niet aangewezen omdat verenigingen dienen bij te dragen aan de levendigheid op de site. Ook in bijlage (bijlage 14) wordt een inventaris van gekende organisaties opgemaakt met een inschatting over een mogelijke versterking van het globale programma.

Als voorafname op een visie op de invulling op het vlak van verenigingen voor de toekomstige citadel wordt gesteld dat aanwezigheid van de vereniging Arktos vzw verzekerd is. Deze vereniging, vandaag gehuisvest in het officiersblok, is het Vlaams expertisecentrum voor kinderen en jongeren van 6 tot 25 jaar in kwetsbare situaties en personen met een beperking voor wie de aansluiting op school, werk en samenleving minder evident is. Door hen met zichzelf en hun omgeving te verbinden, versterkt het team van Arktos hun talenten en vaardigheden – in alle mogelijke levensdomeinen. Arktos biedt een meerwaarde voor de site omdat, gekoppeld aan andere functies op de site, synergie kan gezocht worden op het vlak van praktische scholing, laagdrempelige arbeid, etc. Zeker gekoppeld aan de circulaire verhaallijn vormt dit een opportuniteit.

2.2.2.4 Plusprogramma

De stad verwacht naast een woonprogramma ook een aanvullend stedelijk programma dat levendigheid brengt zonder dat dit het stadscentrum concurrentie aandoet.

De private partner wordt geacht zelf een programma samen te stellen, en kan daarvoor – zonder limitatief of verplichtend te zijn – inspiratie putten uit de 4 verhaallijnen zoals hierboven opgenomen en uit volgende documenten.

Het masterplan (MOP – 2015)

- Hotel/logies, wellness, vergaderzalen (vanaf p. 247)
 - De ambitie op het vlak van hotel / congres / vergaderzalen is niet te mikken op de internationale markt door bv. aan te sluiten bij het Flanders Heritage Venue-traject. Voor de corporate markt op lokale tot regionale schaal is er wel potentieel.
 - Ook biedt de ligging aan de LF-35 fietsroute Kempen – Haspengouw potentieel om op de citadel logiemogelijkheden te ontwikkelen.
- Buitenschil, buitenruimte, on(der)benutte binnenruimte: inschakelen voor thema's sport, jeugd, cultuur, enz. (vanaf p. 259)

De conceptstudie 'Citadel Diest: Naar een circulair ecosysteem voor de groene long van de stad' (Atelier Romain en Metabolism – 2021).

Deze studie voegt een extra dimensie toe aan het masterplan van MOP (2015): om een stadsbreed ecosysteem op te zetten met een focus op circulariteit worden een aantal programma-elementen opgesteld die hiervoor van de citadel de hotspot van de stad maken. Samen met een visie op energie en water wordt de citadel zo een aanknopingspunt om een economische systeemverandering te stimuleren.

Uit de stromenanalyse van het stedelijk metabolisme blijkt dat een groot aandeel van de goederen snel gedegradeerd worden tot energie door verbranding (3.720 ton), waardoor een grote kans op hoogwaardig hergebruik niet benut wordt. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het voorzien van bv. maakateliers, een kringwinkel, repair café,... Bijkomend kan ruimte gecreëerd worden voor jonge ondernemingen en start-ups die duurzame bedrijfsactiviteiten bevorderen zoals het stimuleren van lokale productie en consumptie van voeding (bv. champignonkwekerij of bierbrouwerij), alsook het creëren van nieuwe jobs – bij voorkeur voor laaggeschoolden (bv. makerspace & repair café) of in samenwerking met Arktos vzw.

2.2.2.5 Kleinschalige reca

Tenslotte vraagt de stad in te zetten op kleinschalige reca, eventueel gekoppeld aan een nieuwe brouwerij op de site en gecombineerd met het overkoepelend onthaal voor de site (zie publiek programma). Een plek waar rondleidingen op de citadel of de brouwerij kunnen starten, waar informatie over de site verschaft wordt, waar ouders de laptop kunnen openklappen of verpozen terwijl de kinderen les krijgen, waar kinderen kunnen wachten tot hun volgende les start, waar ruimte is voor een beperkt podium of vrije expositieruimte, etc.

2.3 Mobiliteit

2.3.1 Parkeren

2.3.1.1 Inzetten op deelmobiliteit

De stad zet in op deelmobiliteit en voorziet daarvoor een centrale plek op het terrein – geïntegreerd in de rotatieparking of goed zichtbaar nabij de historische toegangspoort. In alle geval moet de cluster duidelijk herkenbaar, kwalitatief en qua ligging / bereikbaarheid geprivilegieerd zijn ten opzichte van de overige parkeerplaatsen. De deelwagens kunnen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de site. Het beheer gebeurt door een partner in deelmobiliteit of particulier. Alle plekken voor deelwagens zijn voorzien van laadinfrastructuur. Aan de cluster zijn ook parkeerplaatsen voorzien voor 'bezoekende deelwagens'.

Naast het inzetten op deelwagens wordt het inzetten op het delen van autostaanplaatsen aangemoedigd. Gezien het diverse programma kunnen de parkeerplaatsen van de rotatieparking immers meervoudig gebruikt worden. Dit verhoogt het effectief gebruik van elke parkeerplaats en verlaagt het nodige aantal parkeerplaatsen.

2.3.1.2 Parkeerbehoefte publiek programma

Onderstaand is per publiek programma-element de autoparkeerbehoefte opgenomen. Aangezien dubbel gebruik mogelijk is, is het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen niet noodzakelijk gelijk aan de som van de autoparkeerbehoefte van de onderscheiden programma-elementen – zeker in combinatie met de voorziene rotatieparking.

Academie

- Fietsenstallingen:
 - Personeel: 10
 - Studenten: 60
- Parkeren auto's (inbegrepen in de rotatieparking):
 - Personeel + studenten: 45 (inbegrepen in de rotatieparking)
- Kiss & Ride (numeriek inbegrepen in / ruimtelijk aanleunend bij de rotatieparking):
 - Bij leswisselingen worden tot 80 kinderen tegelijkertijd afgezet / opgepikt. De K&R dient deze capaciteit op te kunnen vangen, samen met het principe van 15' gratis parkeren in de rotatieparking voor het aan de deur afzetten van jongere kinderen.

Onthaalfunctie

- Fietsenstallingen: geen aparte parking nodig – inbegrepen in de overige fietsenstallingen voor bezoekers.
- Parkeren auto's: geen aparte parking nodig (inbegrepen in de rotatieparking).

Politie

- Fietsenstallingen:
 - Bezoekers: 5 / balie (2 balies voorzien)
 - Personeel: 25, waarvan 10 als dienstfiets in een beveiligde zone.
- Parkeren gemotoriseerde voertuigen, te voorzien in een beveiligde zone:
 - Personeel en bezoekers: 34 (inbegrepen in de rotatieparking)
 - Dienstvoertuigen: 30 voertuigen, voorzien voor 20 personenwagens en 10 combi's.

- Dienstmoto's: 4
- Logistiek: beveiligde toegang van aan de secundaire weg.

Stadsarchief

- Fietsenstallingen:
 - Bezoekers: 5/ balie (1 balie voorzien)
 - Personeel: 5
- Parkeren auto's: 5 (inbegrepen in de rotatieparking).
- Logistiek: laad- en loszone bereikbaar met bestelwagens.

Rotatieparking

- Fietsenstallingen: In functie van bezoek aan de stad worden geen fietsenstallingen voorzien. Fietsenstallingen in functie van de aanwezige voorzieningen op de citadel zijn hierboven apart vermeld. Over het totaal aan fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moet minstens 15% voorzien worden voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen / fietskarren / ...). Van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moet tevens minsten 5% voorzien worden in de vorm van lockers voor plooi-fietsen. Tenslotte wordt in de rotatieparking een fietsherstelplaats voorzien met automatische luchtpomp en automaat met fietsbenodigheden (binnenbanden, verlichting, ...).
- Parkeren auto's:
 - Regulier: minimaal 175 plaatsen, exclusief de in de rotatieparking geïntegreerde plaatsen voor de publieke programmaonderdelen. Van het totaal aantal parkeerplaatsen in functie van de rotatieparking is 20% voorzien van oplaadmogelijkheden voor elektrische wagens. De overige 80% is voorbereid opdat op ze op termijn ook uitgerust kan worden met een laadpaal.
 - Parkeerplaatsen voor deelwagens op de site: 5. Deze plaatsen zijn bedoeld voor deelwagens die hun standplaats op de citadel hebben.
 - Parkeerplaatsen voor bezoekende deelwagens: 10. Deze plaatsen zijn bedoeld voor bezoekers van de site die van elders de site of de stad bezoeken. De parkeerplaatsen worden gekoppeld aan de deelwagencluster (zie hoger).

2.3.1.3 Parkeerbehoefte privaat programma

Wonen

Voor fietsers wordt voor bewoners een norm van "2 fietsparkeerplaatsen voor de eerste slaapkamer, aangevuld met 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer" gehanteerd, waarbij 10% van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners op maat van overmaatse fietsen (bakfiets / fiets met fietskar / ...) gedimensioneerd is.

De stad hanteert een autoparkeernorm van 1 autoppl/unit voor bewoners + 0,2 autoppl/unit voor bezoekers. Van deze norm kan afgeweken worden door het aanbieden van deelwagens, waarbij 1 deelwagen 7 niet-deelwagens vervangt. Indien deelwagens voorzien worden, worden ze ingeplant bij de publieke deelwagens (zie hoger).

Congresfaciliteiten

<aan te vullen>

2.3.1.4 Parkeerlocaties

Fietsenstallingen worden gepositioneerd opdat het gebruik ervan maximaal gestimuleerd wordt ten opzichte van het private autogebruik. Fietsparkings voor bewoners en vaste gebruikers (bv. personeel publieke functies) zijn beveiligd. Fietsenstallingen voor bezoekers zijn in ruimtelijk kwalitatief geïntegreerde, vrij toegankelijke clusters georganiseerd dicht bij de ingangen van de publieke functies en nabij de wooncluster op Intra Muros.

Het autoparkeren gebeurt voornamelijk ondergronds, en wel onder het Stadsbastion. Het parkeren voor bezoekers van de woningen op de zone Intra Muros gebeurt sowieso op de zone Stadsbastion.

De huidige overloopparking in de droge gracht blijft behouden als overloopparking, maar wordt zoveel mogelijk onthard en landschappelijk geïntegreerd in het concept van de droge gracht. Doelstelling is deze parking enkel open te stellen indien de parkeervraag de capaciteit van de rotatieparking overschrijdt en dat, bij niet-gebruik, de parking zich landschappelijk inschrijft in de ruimtelijke doelstellingen voor de droge gracht.

Nvdr: de impact van het delen van autostaanplaatsen en de grootte van de rotatieparking dienen verder onderbouwd te worden.

2.3.1.5 Overzicht

FIETSPARKEREN	aantal	opmerking
kunstacademie	70	verspreid aan ingangen van de academie
onthaalfunctie	0	
politiecommissariaat	35	
stadsarchief	10	de dienstfietsen in een beveiligde zone
rotatieparking		
woningen	1/slpk + 1	
TOTAAL	215 + (1/slpk+1)	

AUTOPARKEREN	niet-toegewezen plaatsen rotatieparking	toegewezen plaatsen personenwagen rotatieparking	toegewezen plaatsen dienstvoertuigen personenwagen	toegewezen plaatsen dienstvoertuigen combi
academie	45	-	-	-
onthaalfunctie	0	-	-	-
politiecommissariaat	34	-	20	10
stadsarchief	5	-	-	-
rotatieparking	175	-	-	-
bezoekende deelwagens	-	10	-	-
deelwagens met standplaats citadel	-	5	-	-
bewoners woningen	-	1/woning	-	-
bezoekers woningen	0,2/woning	-	-	-
TOTAAL	259 + 0,2/woning	15 + 1/woning	20	10

2.3.2 Ontsluiting

Niet-gemotoriseerd verkeer

Primordiaal is een goede verbinding van de citadel met het stadscentrum. De realisatie ervan is een absolute must om de site volwaardig te ontsluiten voor de zachte weggebruiker. Momenteel bestaat deze verbinding uit de zgn. Zigzagweg en een trappenpartij die langs de zone Intra Muros naar het paradeplein leidt. Er is potentieel om door een historische gang, via de gekazematteerde toren, een bijkomende verbinding te creëren met het lagergelegen wachtlokaal aan de Zichemse Poort.

De aansluiting tussen de historische Zigzagweg en de historische toegangspoort van courtineblok I gebeurt gelijkvloers en wordt niet gekruist door doorgaand verkeer dat de ondergrondse parking binnen rijdt of verlaat. Kruising met sporadisch gemotoriseerd verkeer richting Intra Muros en paradeplein is wel toegestaan.

Niettegenstaande bestaande verbindingen mankeert het vandaag aan een functionele verbinding die de toets der integrale toegankelijkheid doorstaat. Om de citadel als een volwaardige aanvulling op het stadscentrum te kunnen beschouwen is een voor iedereen bruikbare verbinding noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor zijn in verder onderzoek.

Naast de verbinding met het stadscentrum zijn veelvuldige linkers met de omgeving van belang, zoals de droge gracht, het glacis, ...

Gemotoriseerd verkeer

De site kent een primaire en secundaire toegangsweg.

De primaire toegangsweg biedt vanaf de Leuvensestraat toegang tot de ondergrondse parking en, enkel voor laden/lossen, leveringen en in geval van calamiteiten, rechtstreeks tot het paradeplein en de zone Intra Muros.

De secundaire toegangsweg verbindt de ondergrondse parking via de Kanonsbaan met de Citadellaan en wordt beschouwd als ontsluiting voor dienstvoertuigen, laad- en loszone archief en snelle uitruk in functie van interventies van de politie. De secundaire weg kan ook als occasionele toeleveringsweg aangewend worden zonder dat de werking van de weg als snelle ontsluiting van het commissariaat in het gedrang komt. Gezien het historische karakter van de omgeving die deze toegangsweg doorkruist, gebeurt de herinrichting ervan in nauw overleg met ANB en agentschap Onroerend Erfgoed.

Een gescheiden en afsluitbare doorsteek tussen primaire en secundaire weg wordt voorzien ten dienste van het politiekorps voor het geval van calamiteiten. In functie van een zo autovrij mogelijke site wordt die bij voorkeur ondergronds op niveau van de parking voorzien.

Enkel indien geëist door de brandweer en/of in functie van onderhoud dient de droge gracht toegankelijk te zijn.

Openbaar vervoer

In de onmiddellijke omgeving van de citadel biedt VWM De Lijn openbaar vervoer aan via de haltes Schotlandstraat en Leuvensepoort:

- De halte Schotlandstraat ligt op de lijn 701/702 en wordt enkel bediend door de belbus. De lijn verbindt Molenstede met Bekkevoort met haltes in Assent, Averbode, Bekkevoort, Diest, Kaggevinne, Molenbeek-Wersbeek, Molenstede, Okselaar, Schaffen, Scherpenheuvel, Webbekom en Zichem.
- De halte Leuvensepoort wordt bediend door lijnen 7 (Beringen), 17a, (Leopoldsburg/Mol) 19 (Tessenderlo – Geel), 35 (Aarschot), 370 (Leuven), 420 (Tienen), 552 (Tielt – Muggenberg) en belbuslijnen 701/702.

Niettegenstaande de afstand van het paradeplein tot de meest voornamelijk halte, halte Leuvensepoort, 470m bedraagt en dus binnen de normering inzake basismobiliteit valt, vormen én de concentratie aan publieke functies én het te overbruggen hoogteverschil argumenten om openbaar vervoer tot op de citadel te brengen om de bereikbaarheid van de site compleet te maken. De stad treedt in overleg met De Lijn om te evalueren wat de mogelijkheden hieromtrent zijn.

2.4 Technische randvoorwaarden

2.4.1 (Meetbare) duurzaamheidsambitie

De citadel is in oorsprong een site die autonoom werkte: recuperatie van regenwater, natuurlijke ventilatie en een grondevenwicht binnen de site garandeerden in hoge mate de zelfredzaamheid van de site. De conceptstudie 'Citadel Diest - Naar een circulair ecosysteem voor de groene long van de stad.' onderzoekt op holistische wijze naar een overkoepelende energiestrategie voor de citadel zodat deze in lijn komt met de duurzaamheidsambities van het masterplan voor de site en met het

stedelijk ecosysteem. Hieruit worden een aantal concrete ambities gedestilleerd die hard worden vastgelegd in deze projectdefinitie. De conceptstudie reikt hierbij concrete pistes aan waarmee de ambities haalbaar zijn. De gevolgde piste om een ambitie te halen wordt echter niet opgelegd. De harde ambities worden hieronder opgelijst. Afhankelijk van het voorgestelde urbaan programma kunnen bijkomende ambities (citadel als productief landschap, citadel als voedselhub, ...) uit de conceptstudie bereikt worden. Om de transitie zoals vooropgesteld in de conceptstudie te realiseren wordt zoveel mogelijk ingezet op partnerschappen met producenten, leveranciers, beheerders, kennisinstellingen, ... Bij voorkeur wordt de citadel hierbij ingeschreven in een stadsbrede strategie.

Op / voor de site zijn verschillende technische studies uitgevoerd die inzicht geven in de actuele toestand van het complex:

- Sloop- en asbestinventaris, AIB – Vinçotte Ecosafer, 2010
- Bouwtechnische studie, Arcadis, 2013
- Studie vochthuishouding, KUL, 2013
- Grondonderzoek, Burges Geoconsult, 2014
- Archeologisch rapport, CONDOR, 2020
- Opmeting van bouwsneden, RealVisuals, 2021
- Daksondering en bouwfysische studie, Daidalos Peutz, 2022
- Iconografische studie, 2022
- Oriënterend bodemonderzoek (nog uit te voeren)

Om de globale ambitie te kunnen objectiveren wordt gebruik gemaakt van de GRO-duurzaamheidsmeter van het Vlaams Gewest, versie 2020. De gestelde ambitie is minstens 'UITSTEKEND'. Het gebruik van deze scoretool laat toe de sociale, economische en omgevingsduurzaamheid te beoordelen aan de hand van een groot aantal criteria. Het laat de private partner vrij accenten te leggen waardoor flexibiliteit gecreëerd wordt.

Nvdr: het ambitieniveau 'uitstekend' moet nog doorgerekend worden.

2.4.2 Thematische principes

Niettegenstaande de GRO-duurzaamheidsmeter van het Vlaams Gewest flexibiliteit mogelijk maakt, legt de stad Diest voor een aantal thema's principes op die volgen uit de conceptstudie uit 2021. Het verplicht opleggen van deze principes moet garanderen dat de doelstellingen van de conceptstudie realiteit worden.

Water

Het opvangen regenwater wordt volledig gerecupereerd opdat een gesloten systeem ontstaat en er geen wateroverlast gegenereerd wordt op lagergelegen gebieden. De afstroom van hemelwater vanuit de citadel richting het lagergelegen centrum moet als ambitie uit het Hemelwaterplan (bijlage 15) tot nul gereduceerd worden. Retentie is onder andere mogelijk in de bestaande citernes, al dan niet in zgn. regenwaterzakken, of in ondergrondse infiltratiekragen.

Grijs water wordt gereinigd in situ en hergebruikt op de site.

Warmte

De warmtevraag wordt zoveel mogelijk beperkt door in te zetten op gebiedsspecifieke en ruimtelijke kwaliteiten.

De site is autonoom voor wat betreft warmteproductie. Dit heeft onder andere als gevolg dat elk programma-element werkt met verwarming op lage temperatuur. Enkel in functie van specifieke

sanitaire behoeftes kan in secundaire orde ingezet worden op bijverwarming voor het verkrijgen van een hogere watertemperatuur.

De conceptstudie opgemaakt door Atelier Romain en Metabolism beoordeelde hiervoor de combinatie WKO / bevelen als meest gebiedsspecifieke oplossing.

Elektriciteit

Net zoals bij de warmtevraag wordt de elektriciteitsvraag zoveel mogelijk beperkt door in te zetten op gebiedsspecifieke en ruimtelijke kwaliteiten.

Gezien de erfgoedwaarde van de citadel en haar omgeving komen in eerste instantie de niet-zichtbare daken van het nieuwbouwprogramma in aanmerking voor het plaatsen van niet-zichtbare installaties voor elektriciteitsproductie (en warmteproductie) door middel van fotovoltaïsche cellen. Aanvullend wordt aangestuurd op het inzetten van innovatieve technieken, toepasbaar in een gezond evenwicht met het erfgoedkarakter van de citadelsite.

Gas

Voor verwarming en de productie van huishoudelijk warm water wordt geen gas gebruikt. Enkel in functie van specifieke toepassingen kan een gasaansluiting voorzien worden.

Afvalstromen

Over de site heen wordt een overkoepelend afvalscheidingssysteem ontwikkeld wat ervoor zorgt dat de reststromen zo hoogwaardig mogelijk kunnen hergebruikt worden. Dit kadert in het overkoepelende waardenkader en versterkt de circulaire verhaallijn door bv. biomassa in te zetten voor het opwekken van energie of voor het brouwen van bier, plastic te hergebruiken in een makersspace, groeibedden van koffiedrab te creëren voor het kweken van paddenstoelen, etc.

3 Ruimtelijk

3.1 Algemene ruimtelijke uitgangspunten

Verschillende studies formuleerden ruimtelijke ambities / mogelijkheden voor de citadel. Het meest relevant hierin zijn het Masterplan (MOP - 2015) en het Beheersplan (Origin Architecture & Engineering – 2019). Aanvullend zijn bijkomende ruimtelijke krijtlijnen bepaald die dienen meegenomen te worden in de herontwikkeling.

Het Masterplan (MOP – 2015) bepaalde strikte ruimtelijke ambities, maar ging daarbij uit van de komst van het ziekenhuis, een programma-element wat ondertussen weggevallen is. Een aantal ruimtelijke krijtlijnen worden daardoor in vraag gesteld. Alleszins worden onderstaande elementen wel weerhouden:

Een sterke verbinding creëren tussen de stad en de citadel.

- Visueel: het creëren van een visuele link naar het stadscentrum door een aangepaste inplanting van het nieuwbouwwolume op de zone Stadsbastion.
- Programmatorisch: uitsluitend wonen op de zone Intra Muros.
- Functioneel: het inzetten van het Stadsbastion, de gekazematteerde artillerietoren en het wachtlokaal aan de Zichemse poort om de verbinding met de stad te versterken. Hiervoor dient de caponnière aan de artillerietoren als verbindingsweg naar de citadel heropend te worden.

De kelderverdieping (-1) van de courtines opwaarderen.

- Vergroten van de Engelse koeren in functie van een verbeterde lichtinval in de kelderverdieping.
- Vergroten van de ramen.
- Trappenpartijen naar de Engelse koeren integreren die de kelderverdieping rechtstreeks ontsluiten.
- Het programma van de kelderverdieping afstemmen op de bestemming van de bovenliggende verdieping.

Herstellen van de oorspronkelijke volumetrie van de droge gracht en de bedekte weg in de overgangszone tussen het Stadsbastion en de secundaire ontsluitingsweg.

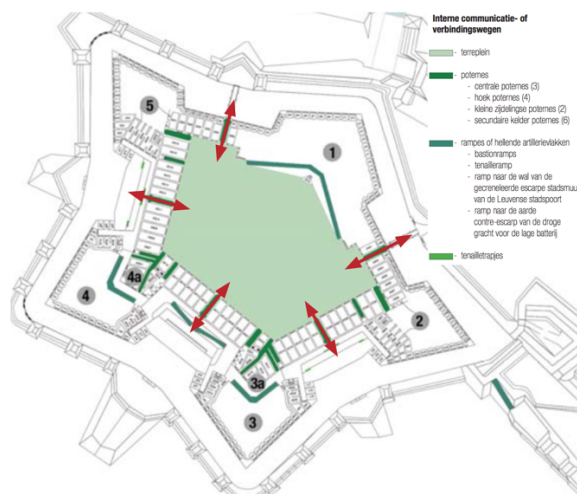
- Afgraven van de gedempte droge gracht.
- Verwijderen van de later geplaatste loodsen ter hoogte van de aansluiting met de secundaire weg.

3.2 Randvoorwaarden bestaande bebouwing

In het Beheersplan (bijlage 1), opgemaakt in functie van het behoud van de erfgoedwaarde, wordt gepleit voor behoud en versterking van de waardevolle elementen. De stad legt deze uitgangspunten als inhoudelijke krijtlijnen op bij de herontwikkeling. Het Beheersplan bevat maatregelen met zowel een grote als een kleine impact. Onderstaand zijn de meest ingrijpende opgelijst.

3.2.1 Structurerende maatregelen

Het herstellen van de oorspronkelijke circulatie-assen.



Het heropenen van de poternes.



Het versterken van de link met het glacis door de bruggen naar de tenailles terug te brengen.

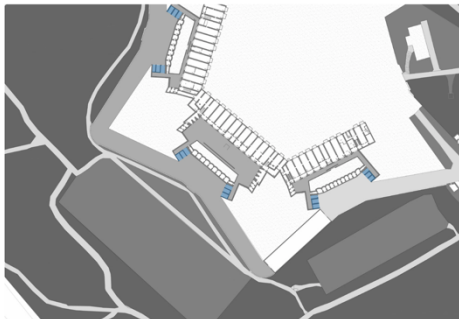


Het ontharden van de droge gracht.



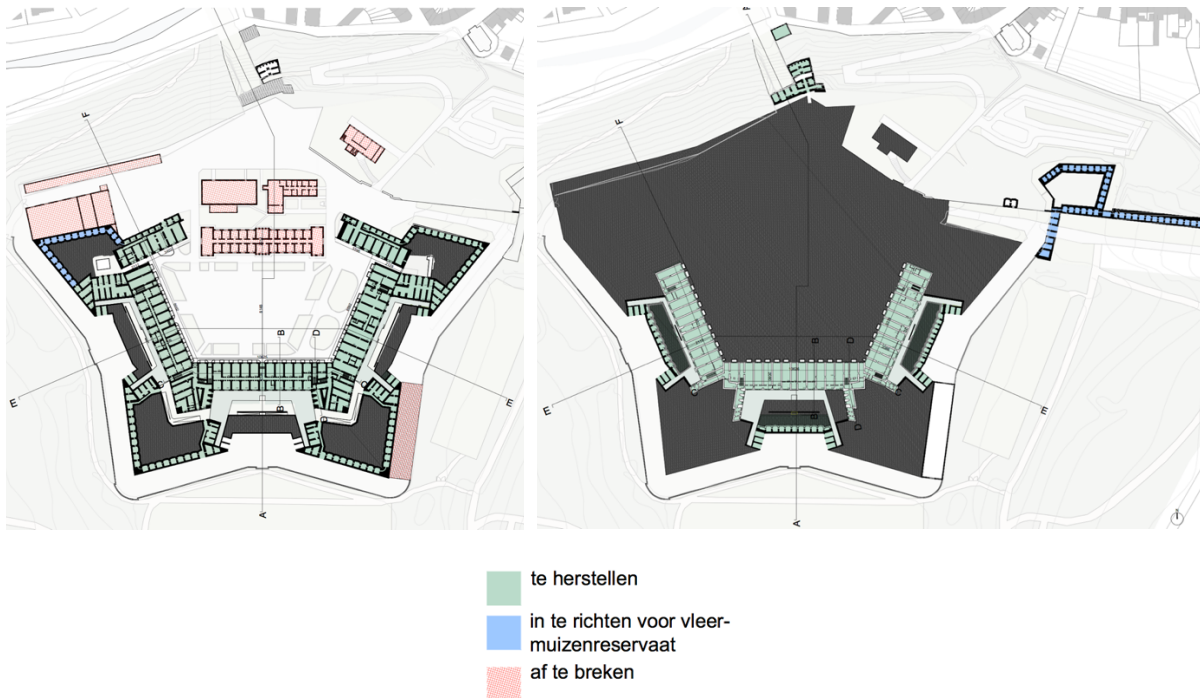
Het herstellen van de basisstructuur van de galerijen en het heropenen ervan.

Het heropenen van de Chasseloup-Laubat.



3.2.2 Ingrepen op bestaande gebouwen.

De studie bepaalt welke bestaande gebouwen en gebouwdelen behouden en gerenoveerd moeten worden en welke niet moeten gerenoveerd en ingevuld worden.



De mate van herstelling/restauratie en renovatie voor hergebruik wordt bepaald in functie van de toekomstige bestemming.

Herstelling in functie van herbestemming (groen):

- Courtines
- Bastions
- Tenailles
- Chasseloup-Laubat
- Wachthuis Zichemse poort met gekazematteerde toren

Inrichtingswerkzaamheden in functie van behoud (blauw):

- Lunet
- Escarp

- Lage batterij
- Galerijen van bastion V

De galerijen in bastion V, de lunet en de escarp zijn in verloederde staat en zullen ingezet worden als vleermuisreservaat.

Vooropgestelde sloop in functie van de herontwikkeling (rood):

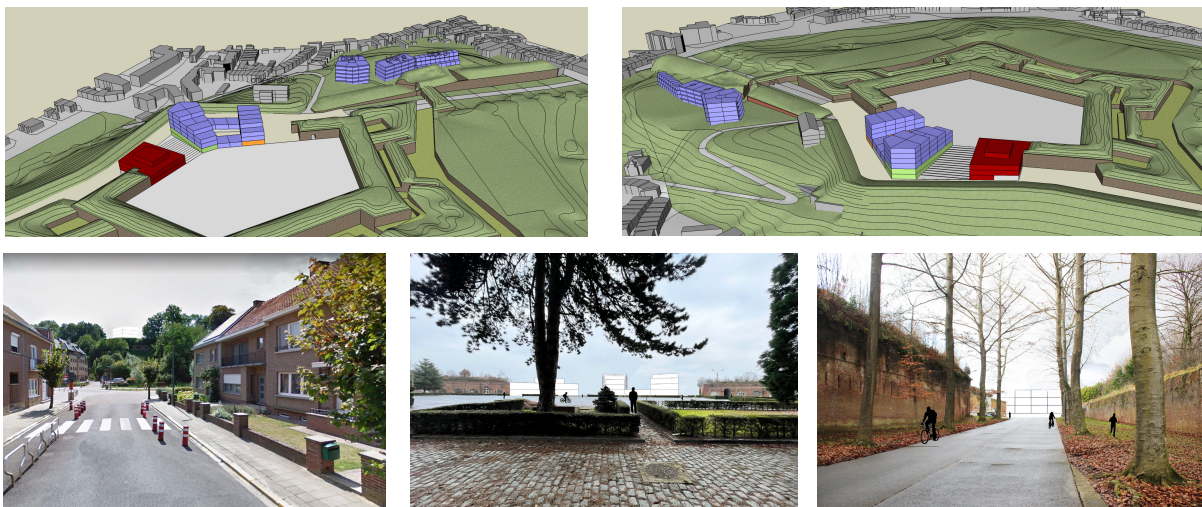
- Logementsblok – 3.520 m² BVO
- Blok 2 – 1.278 m² BVO
- Blok 12 - 917 m² BVO
- Loods 1 – 1.665 m² BVO
- Loods 2 - 475 m² BVO
- Loods 3 – 1.177 m² BVO

Facultatieve sloop in functie van de herontwikkeling (rood):

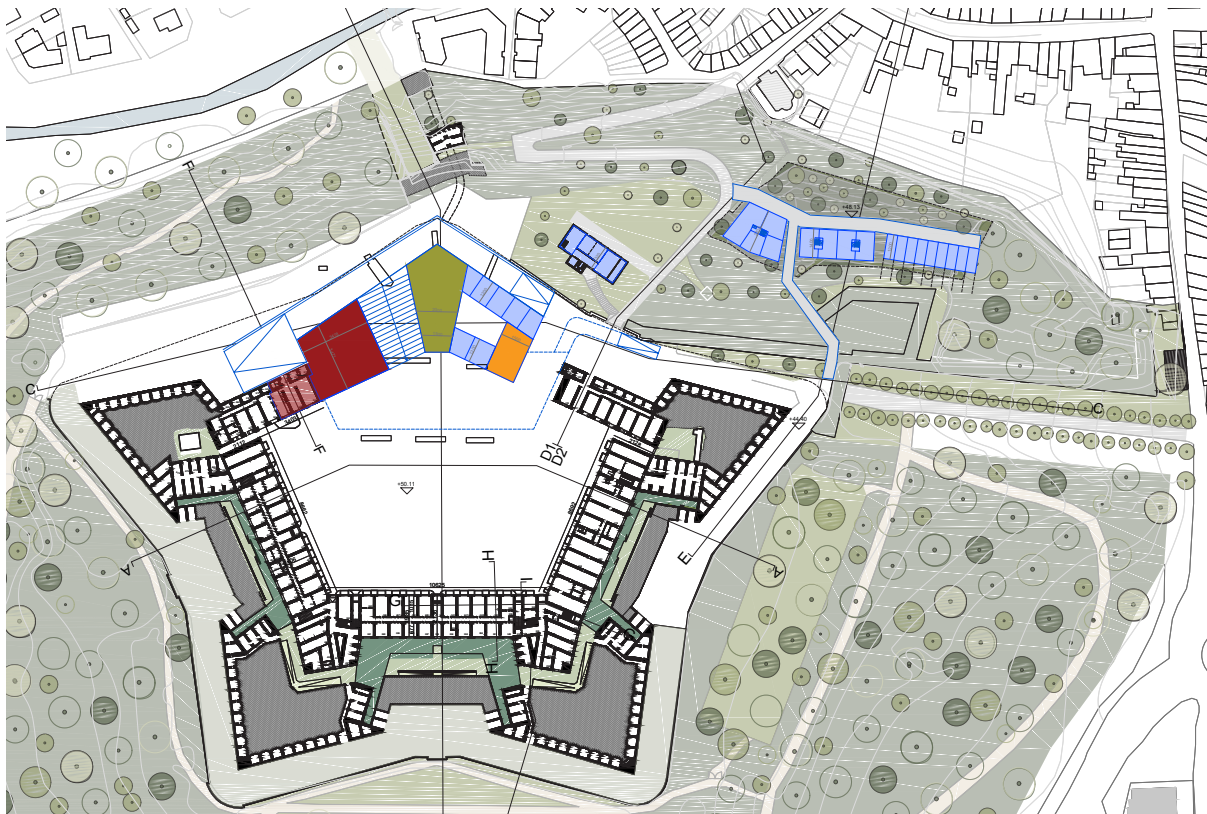
- Officiersblok – 1.410 m² BVO

3.3 Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

Nieuwbouw is mogelijk in de zones Stadsbastion en Intra Muros. Het masterplan (MOP – 2015) beschrijft voor beide deze zones de maximaal te realiseren bruto vloeroppervlaktes. Aangezien men bij het bepalen ervan uitging van de komst van een ziekenhuis onderschrijft de stad de erin opgenomen vloeroppervlaktes niet langer. Nieuw ruimtelijk onderzoek voor beide zones bepaalt de maximale bebouwingsmogelijkheden en de erbij horende krijtlijnen.



Figuur 24: Ontwerpend onderzoek ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden Stadsbastion en Intra Muros



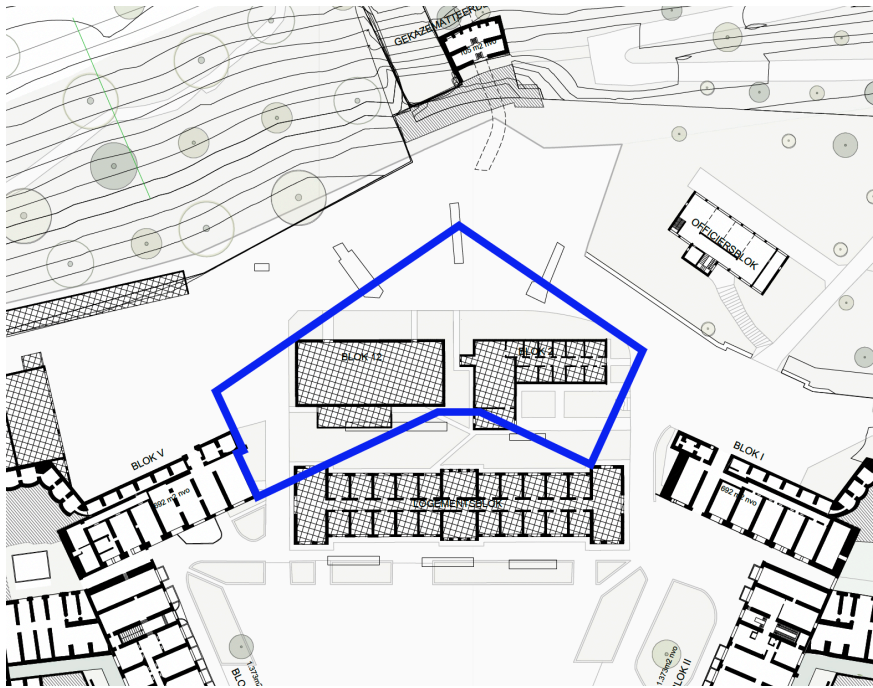
Figuur 25: ontwerpend onderzoek ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden - niveau paradeplein

3.3.1 Stadsbastion

De zone op het Stadsbastion heeft een oppervlakte van 20.890 m².

Volumetrie / inpassing

- Een bastion dat ruimtelijk in verhouding staat met de citadel:
 - Volume aansluitend aan de courtines: kroonlijsthoogte = kroonlijsthoogte courtineblok V. Achterliggend is een optopping van 2 bijkomende bouwlagen mogelijk.
 - Volume niet-aansluitend aan courtines:
 - Zijde paradeplein: maximaal 3 bouwlagen ten opzichte van niveau paradeplein.
 - Zijde droge gracht: maximaal 6 bouwlagen ten opzichte van niveau droge gracht, wat op -4m ten opzichte van het paradeplein gelegen is.
- Verplichte bouwlijn aan zijde paradeplein en aan zijde droge gracht



Figuur 26: verplichte bouwlijn Stadsbastion

- Max V/T in de bouwzone:
 - Vanaf niveau droge gracht (excl. ondergrondse parking) = 2,4
 - Vanaf niveau paradeplein = 2
 - T=4.702m²
- Minimaal 1 visuele link vanaf het paradeplein richting stadscentrum, bijkomend aan een verplichte bouwvrije zone tussen blok I en het Stadsbastion.
- Minimaal 1 fysieke doorsteek door het Stadsbastion die het paradeplein met de droge gracht verbindt.
- Alle zichtbare daken die niet als terras of in functie van duurzame energieopwekking ingezet worden, worden ingericht als intensief groendak. Daken aansluitend aan een buitenruimte worden ingericht als gebruiksruimte als intensief groendak.
- Alle publieke voorzieningen hebben een actieve gevel en toegang aan het paradeplein.
- Vanuit praktisch standpunt en met het oog op het kunnen beheren van reststromen (zie ambitie inzake afval) wordt afval collectief verzameld. Dit in rolcontainers of in een afvalstraat conform de krijtlijnen van Limburg.net.

Parking

- De ondergrondse parking voor gemotoriseerd verkeer bevindt zich minstens onder het niveau van het paradeplein.
- De ingang tot de in de bebouwing geïntegreerde fietsenstalling voor bewoners bevindt zich op het niveau paradeplein en / of op het niveau van de droge gracht.
- Er wordt een visie ontwikkeld op de integratie van resterende massieven in de ondergrondse parking. De integratie van een aantal restanten kan de ruimtelijkheid en leesbaarheid van de parking op een betekenisvolle wijze vergroten.

3.3.2 Intra Muros

De zone Intra Muros heeft een oppervlakte van 13.160 m². De zone van het huidige officiersblok is hierin inbegrepen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te beschrijven is de zone opgedeeld in 2

deelzones: deelzone Officiersblok en deelzone Parking Citadel. Voor beide deelgebieden gelden volgende krijtlijnen:

- Vanuit praktisch standpunt en met het oog op het kunnen beheren van reststromen (zie ambitie inzake afval) wordt afval collectief verzameld. Dit in rolcontainers of in een afvalstraat conform de krijtlijnen van Limburg.net.
- Beide deelgebieden zijn enkel toegankelijk met gemotoriseerd verkeer toegankelijk in functie van laden / lossen, afvalophaling en calamiteiten. Om de Zigzagweg zoveel mogelijk te vrijwaren van verkeer ligt de aansluiting van de deelzone Parking Citadel zo dicht mogelijk bij de droge gracht.
- Fietsenstallingen voor bewoners bevinden zich op het gelijkvloers, overdekt en geclusterd aan de wooneenheden. Fietsenstallingen voor bezoekers liggen verspreid over de zone in clusters.
- De mogelijkheid tot bijkomende toegangen tot de deelzone Parking Citadel vanuit de toegangsdrif – enkel voor fietsers/voetgangers - langsheen beide zijden van het lunet dienen onderzocht te worden.

3.3.2.1 Deelzone Officiersblok

- Volgens agentschap Onroerend Erfgoed is het bestaande officiersblok storend voor de erfgoedwaarde van de Citadel. Daarom wordt geopteerd voor de sloop van het gebouw. Op de Deelzone Officiersblok kan een nieuw gebouw komen. Ruimtelijk kader voor de nieuwbouw:
 - Eén bouwvolume
 - Footprint in oppervlakte beperkt tot huidige footprint officiersblok ($T=470m^2$) + 20%
 - Bouwhoogte: huidige kroonlijsthoogte officiersblok (kroonlijst aan stadszijde) + 4m.
- Programma & typologie: niet-grondgebonden wonen
- Alle wooneenheden hebben een private buitenruimte waarbij de oppervlakte minimaal 10% van de nettovloeroppervlakte van de woonunit bedraagt. De buitenruimte heeft een minimale breedte van 2m.

3.3.2.2 Deelzone Parking Citadel

Programma & typologie

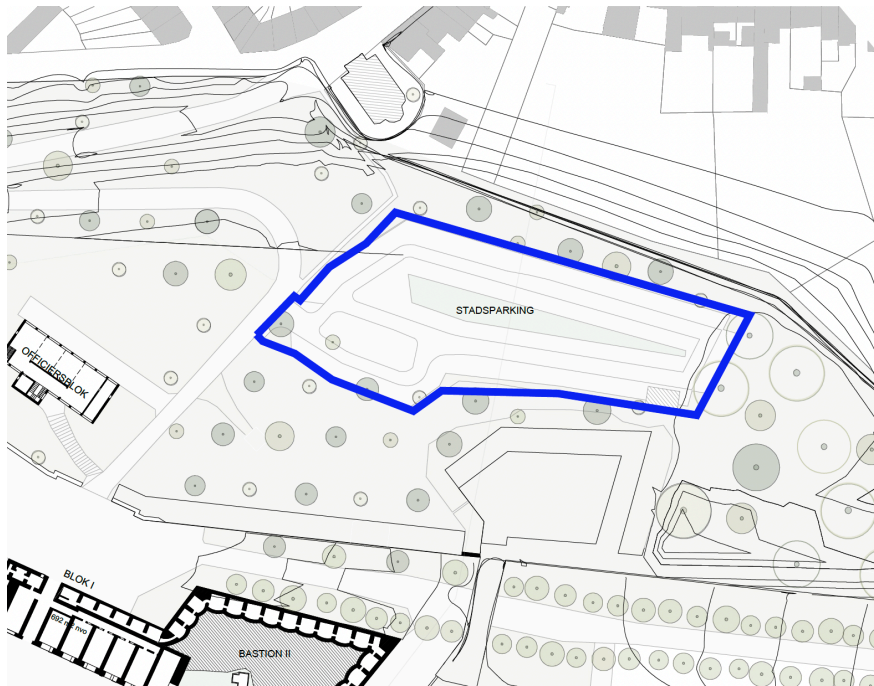
Mix van grondgebonden en niet-grondgebonden woningen, waarbij minstens 30% van de eenheden van het type grondgebonden is.

Op een voor de zone Intra Muros betekenisvolle plaats wordt, gelinkt aan de buitenruimte, een gedeelde ruimte voorzien met een minimaal oppervlakte van XXm^2 . Deze ruimte staat ten dienste van de bewoners van de zone Intra Muros en de geïntegreerde voorzieningen verrijken de private woonunit.

Iedere niet-grondgebonden wooneenheid heeft een private buitenruimte van minimaal 10% van de netto vloeroppervlakte van de eenheid. De buitenruimte heeft een minimale breedte van 2m. Grondgebonden wooneenheden hebben een private buitenruimte met een minimale diepte van 10m.

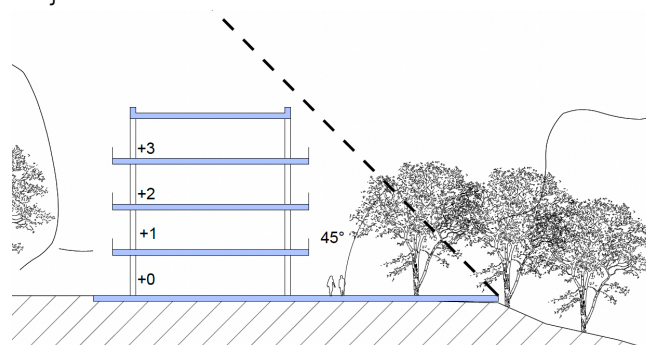
Ruimtelijk kader bebouwing

- Om een kwalitatieve overgang met de ruimtelijke context (bv. lunet/escarp) mogelijk te maken om een rechtstreekse inkijk op de bestaande woningen aan de Egide Alenusstraat zoveel mogelijk te beperken wordt een verplichte bouwzone opgelegd waarbuiten geen bebouwing toegestaan is, met uitzondering van infrastructuur.



Figuur 27: verplichte bouwlijn

- Bouwhoogte
 - Maximale bouwhoogte te respecteren binnen fictieve lijn van 45° startend aan talud aan stadszijde



Figuur 28: maximale bouwhoogte

- Maximaal 4 verdieping
 - Uitzondering: 1 hoogteaccent van maximaal 5 bouwlagen, binnen enveloppe van fictieve lijn (kroonlijsthoogte maximaal 17m)
- Maximale V/T ($T=4.734\text{m}^2$) = 1,24

3.4 Randvoorwaarden – Buitenruimte

3.4.1 Stadsbastion

3.4.1.1 Droge gracht

Essentieel in de oorspronkelijke citadel was de droge gracht. In de loop der tijd zorgden ingrepen ten noorden en oosten van de citadel ervoor dat het ruimtelijke opzet vervaagde. Met de

herontwikkeling van de citadel wordt getracht de droge gracht gedeeltelijk terug te herstellen wat resulteert in een groene, publieke verbinding tussen de aansluiting van de secundaire weg en de voormalige toegangspoort. Dit impliceert de volgende ingrepen:

- Slopen van de loods in de droge gracht die aan bastion III werd aangebouwd en ontharden.
- Opbreken van de parking tussen bastion II en III en inrichten als overloopparking met waterdoorlatende verharding.
- Ter hoogte van de nieuwe bebouwing aan het Stadsbastion wordt de gracht landschappelijk afgegraven tot op minimaal 4m (=1 verdieping) lager dan niveau paradeplein. Ook waar droge gracht niet wordt afgegraven wordt de zone maximaal onthard.
- De gevel van de ontwikkeling op het Stadsbastion die uitsteekt op de droge gracht is vrij van autoparkeren. Dit belet dat hier een doodse gevel ontstaat met een negatieve impact op de buitenruimte.

In functie van het uitrukken van het politiekorps, calamiteiten en occasioneel laden en lossen wordt een secundaire ontsluitingsweg aangelegd die de zone Stadsbastion in westelijke richting ontsluit. Het tracé verloopt over terrein wat momenteel in eigendom is van de stad. De inrichting wordt omzichtig ontworpen gezien de beschermde omgeving.

3.4.1.2 Paradeplein

Het paradeplein is de meest centrale plek op de citadel. Van hieruit zijn alle functies toegankelijk. Wat vandaag een vrijwel volledig versteende ruimte is, kan in functie van gebruik en beeldkwaliteit ingericht worden met Engelse koeren en groen. Het plein is selectief toegankelijk in functie van laden en lossen voor functies die gehuisvest zijn in de courtines.

Het paradeplein wordt integraal in een latere fase aangelegd. Hiervan bevindt zich een stuk boven de ondergrondse parking die zich onder het Stadsbastion bevindt. Om de ontwerpmogelijkheden van het paradeplein niet te beperken (groenaanleg, waterelementen, leidingen, ...) wordt een los pakket van 1m dik voorzien tussen de waterdichting van de parking en het niveau van het plein. In eerste instantie wordt een minimale afwerking voorzien met de nodige ontsluitingen tot de gebouwen. Hiervoor loopt afstemming met de ontwerper van het paradeplein.

3.4.2 Intra Muros

- Voor de ganse zone Intra Muros wordt 1 landschapsvisie uitgewerkt. Private buitenruimtes zijn toegestaan maar zijn geïntegreerd in de globale landschapsvisie met aandacht voor groene erfscheidingen en een evenwicht tussen privacy en de mogelijkheid tot sociale controle.
- Binnen de deelzone 'Parking Citadel' wordt minimaal 50% van de onbebouwde ruimte als collectieve buitenruimte ingericht (ook toegankelijk voor bewoners Deelzone Officiersblok).
- Geen omsluitende infrastructurele lus in de deelzone Parking Citadel.
- Verharding tot minimum beperkt.
- Astridmast mag verplaatst worden ten laste van ontwikkelaar.

4 Ontwikkelingsstrategie

4.1 Publieke partners

Met de stad als initiatiefnemer worden volgende samenwerkingen opgezet met publieke partijen:

- De **Politiezone Demerdal** is als publieke partij betrokken omwille van de komst van het nieuwe politiecommissariaat. De Politiezone heeft als werkgebied naast Diest ook Scherpenheuvel-Zichem.
- In het voorjaar van 2015 werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de **Vlaamse Erfgoedkluis (PMV)** en de stad Diest met betrekking tot de herontwikkeling van de site. PMV kan een financieringsrol opzetten voor zowel de publieke, private als publiek-private projectonderdelen. Naast een mogelijke financiering wordt de expertise van PMV ingezet in het opzetten van de herontwikkeling van de citadel als erfgoedsite en wordt ze betrokken bij het projectproces in het kader van het uitzetten van de ontwikkelingsstrategie.
- De **Erfgoedstichting ERF** is in het najaar van 2020 opgericht op initiatief van de Provincie Vlaams-Brabant. De stichting staat lokale besturen bij bij het verwerven, het restaureren en beheren van erfgoed. ERF staat de stad bij in het inhoudelijk vorm geven van het ontsluiten van het erfgoed, zowel in opzet als in beheer. Bijkomend staat ERF de stad bij in het aantrekken van erfgoedsubsidies.

Mogelijks wordt het aantal publieke partijen uitgebreid met:

- **Herita vzw** is een vereniging die op verschillende manieren inzet op het conserveren en ontsluiten van erfgoed. Voor de citadel kan Herita een beheerdersrol opnemen waarbij op basis van een beheersovereenkomst, erpacht, ... bijvoorbeeld een gedeelte van de courtines dagdagelijks gerund wordt door de vzw. Ook heeft Herita het systeem van de zogenaamde projectrekening, waar door middel van een alternatieve financieringsvorm eenieder mee kan investeren in erfgoed. Gezien de schaal van de citadel is dit bijvoorbeeld mogelijk voor het restaureren van de historische toegangspoort, het ontwikkelen van het wachthuis aan de Demerpoort en de gekazematteerde toren.

4.2 Financiering

De stad zet zich maximaal in op de beschikbare subsidiemogelijkheden en op het bijstaan van de private partners bij het bekomen van subsidies.

Voor de publieke betrokkenen dienen zich alvast minstens de volgende ondersteuningsmogelijkheden aan:

- Onderzoekspremie van agentschap Onroerend Erfgoed
- Meerjarenpremieovereenkomst van agentschap Onroerend Erfgoed (vanaf volgende beleidsperiode op Vlaams niveau)
- Projectsubsidie stadsvernieuwing
- Verhoogde erfgoedsubsidies via de Erfgoedstichting / Herita (onder voorbehoud)
- Financiering voor de gebruiksfase van HABK via AGION

Naast het financieren van de effectieve reconversiewerken is een prefinanciering aan de orde opdat de gebouwen, meer bepaald de courtines, überhaupt geschikt worden voor een reconversie.

4.3 Onderdelen ontwikkelingsstrategie

Omdat de ontwikkeling van de citadel verschillende finaliteiten heeft per zone, wordt per zone de strategie afgestemd op het beoogde eindresultaat.

Er dient over gewaakt dat de site-overkoepelende ambities, bijvoorbeeld in het kader van duurzaamheid, ook zone-overschrijdend geïmplementeerd worden.

4.3.1 Zone Intra Muros

Vandaag is de stad eigenaar van de grond. De stad heeft niet de ambitie om over eigendomsposities te blijven beschikken in deze zone en beschouwt deze zone als één van de deelzones waar het inzetten op wonen kan werken als motor voor het creëren van een volwaardige stadsbuurt en voor de financiële haalbaarheid van de totaalontwikkeling. Door verkoop of via recht van opstal worden bouwrechten gegeven aan een private partner om Intra Muros te ontwikkelen met niet-geconventioneerde (= marktconforme) woongelegenheden. In geval van recht van opstal zal de stad haar grondaandelen gelijktijdig met de verkoop van de opstallen door de private partij verkopen aan de eindkoper. De stad ontvangt een grondwaarde gerelateerd aan de te realiseren / gerealiseerde bruto bovengrondse vloeroppervlakte.

Na ontwikkeling van de zone Intra Muros beschikt de stad er mogelijks niet meer over enige zakelijke rechten, uitgezonderd de verbinding tussen de citadel en de Zigzagweg en mogelijks uitgezonderd erfdienstbaarheden in functie van de Astrid-zendmast of toegankelijkheid van het lunet.

4.3.2 Zone Stadsbastion met inbegrip van wachthuis Zichemsepoort en gekazematteerde toren.

De zone Stadsbastion wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel geheel, met zowel publieke als private programmaonderdelen: een nieuw politiecommissariaat, een stadsarchief, congresfaciliteiten, geconventioneerde en niet-geconventioneerde wonen, ondergronds parkeren, ...

Ondanks de complexiteit van de functiemenging fruikt een opsplitsing in een privaat en publiek projectgedeelte de ambitie van een geïntegreerde ontwikkeling.

In de zone Stadsbastion wenst de stad zoveel mogelijk eigenaar van de grond te blijven. Redenen zijn de strategische ligging in een waardevolle erfgoedkundige context en de beheersproblemen die ontstaan bij een versnippering van de grondeigendom.

Voor wat betreft het publieke programma zijn een aantal opties mogelijk. Enerzijds kunnen de stad en de politiezone Demerdal zelf investeren in hun nieuwe infrastructuur of kan de stad investeren en het nieuwe commissariaat ter beschikking stellen van de politiezone. Anderzijds kan uitgegaan worden van een private investering waarbij de gebouwen in eigendom van een private partij komen die gedurende 27 jaar de gebouwen ter beschikking stelt in ruil voor een beschikbaarheidsvergoeding. Hierin zit al dan niet het onderhoud vervat. In dit geval worden na 27 jaar de gebouwen voor het publieke programma eigendom van de stad, al dan niet mits betaling van een restwaarde.

Voor publieke programmaonderdelen die de stad niet zelf exploiteert, kan de stad beheersovereenkomsten afsluiten met beheerders. Dit geldt (onder andere) voor de rotatieparking.

Voor wat betreft het private programma volgt de stad twee sporen. In het geval van niet-geconventioneerd programma wordt het grondaandeel mee verkocht, maar legt de stad een terugkooprecht op. In het geval van de geconventioneerde woningen verkoopt de ontwikkelaar de constructies aan de eindgebruiker, maar blijft de stad eigenaar van de grondsotel. In de erfpachtconstructie die daarvoor opgezet wordt, betaalt de eigenaar van de constructie een éénmalige instapvergoeding en een jaarlijkse canon aan de stad. Naast het terugkooprecht voor de grondsotel legt de stad ook een voorkooprecht op voor de constructies die verkocht worden. Dit om, binnen een strikt afgebakend kader, op termijn private projectonderdelen te kunnen verwerven, bijvoorbeeld bij verkrotting en om te vermijden dat noodzakelijke structurele ingrepen onmogelijk worden gemaakt door de eigendomsstructuur.

4.3.3 Zone Courtines

De zone Courtines bestaat uit de courtines, de aanliggende bastions, de tenaillegracht en vestingwerken. Vandaag is de stad eigenaar van zowel de grond als de gebouwen en heeft ze de ambitie eigenaar te blijven.

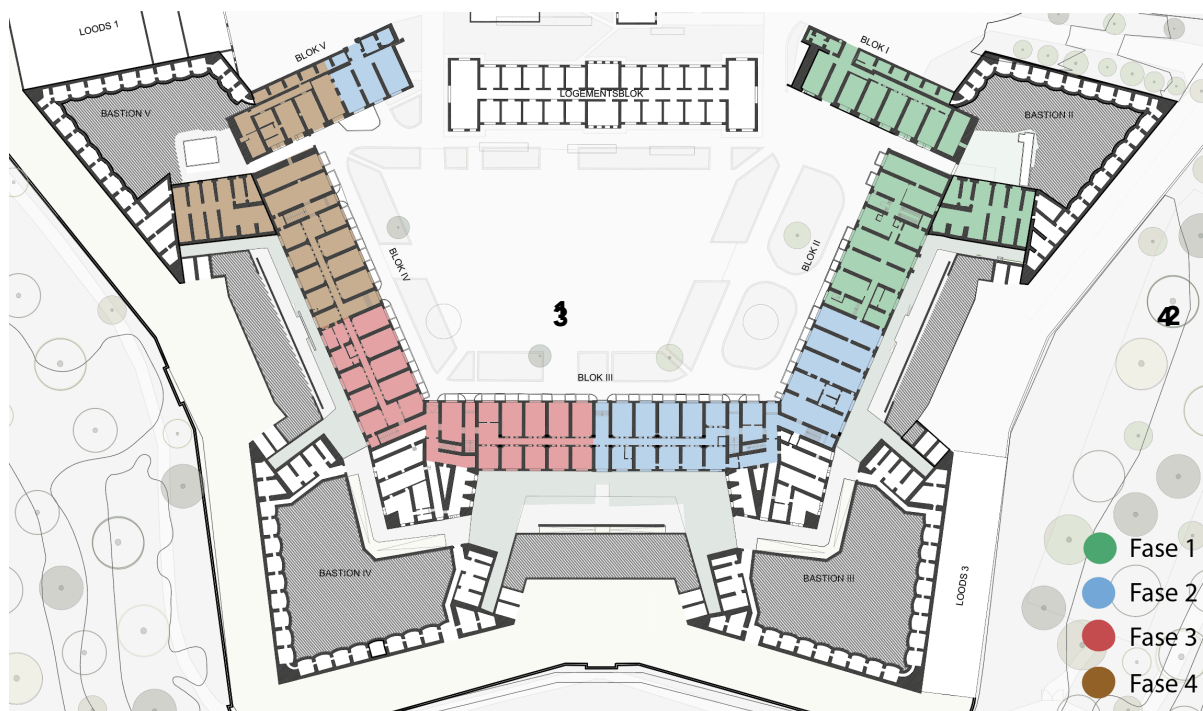
Gezien het erfgoedkarakter en de specificiteit van de ruimtes in de courtines en bastions is de invulling met een economisch rendabel privaat programma niet vanzelfsprekend, al wordt deze piste niet uitgesloten, als plusprogramma en kaderend in één of meerdere verhaallijnen. Het karakter en de morfologie van de ruimtes laat wel publieke functies zoals de academie, het onthaal en ruimte voor verenigingen toe. Deze piste vormt een inhoudelijke valorisatie van het erfgoed en garandeert dat het pand te allen tijde in eigendom en beheer van de overheid blijft – al dan niet alleen de stad of stad en bijvoorbeeld het autonoom gemeentebedrijf of de Erfgoedstichting. Door de zone in eigen beheer te ontwikkelen kan bovendien het subsidiepercentage in het kader van erfgoed voor bepaalde projectonderdelen gemaximaliseerd worden tot 60 à 70%.

Bijkomend dient vermeld dat de restauratie en het inrichten van de zone een aanzienlijke financiële investering vergt. Het laten uitvoeren door een ontwikkelaar is enkel mogelijk indien een stevig lange termijnengagement genomen wordt door middel van een beschikbaarheidsvergoeding wat over meerdere legislaturen een claim zou leggen op de exploitatiebudgetten van de stad.

Uit voorgaande wordt afgeleid dat de stad in eerste instantie in eigen beheer deze zone ontwikkelt door zelf als bouwheer op te treden. De private partij staat als opdrachthouder in voor de renovatie van de historische gebouwen, met inbegrip van de nodige aanpassingen ten behoeve van het nieuwe programma, het voorzien van de nodige technieken, het herstellen van mogelijke gebreken waaronder de groene daken van de courtines, etc.

Ook volgt uit bovenstaande dat de courtines gefaseerd ontwikkeld worden waarbij de renovatie / restauratie het tempo volgt van de definitieve invulling. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de ruimtes in een eerste fase niet definitief ingevuld wordt. De stad wenst deze ruimtes tussentijds in te vullen door ze gecontroleerd open te stellen voor start-ups, lokale en regionale ondernemers, etc. - partijen waarmee binnen een gedeeld waardenkader gestreefd wordt naar het opzetten van een ecosysteem rond circulariteit en lokale productie. De looptijd van deze tijdelijke invulling – tot 18 jaar – biedt de opportuniteit aan de gebruikers om in regie van de stad door te groeien naar een zelfvoorzienend ecosysteem met de citadel als definitieve uitvalsbasis en spill-over over de rest van de stad en het Hageland. Diest wil met de citadel de provinciale ambitie om een drietal circulaire ondernemershubs in Vlaams-Brabant mee realiseren. Voor het organiseren van deze tijdelijke programmatie stelt de stad een regisseur aan.

De gefaseerde definitieve reconversie van de courtines biedt de stad de mogelijkheid in te spelen op nieuwe programma-behoefes, vragen vanuit de maatschappij, enz.



Figuur 29: renovatie/restauratie van de courtines: mogelijke fasering

4.3.4 Omgeving

De niet-bebouwde ruimte, waaronder de omwalling met droge gracht, weginfrastructuur, niet-buikbare delen van het historisch patrimonium, het paradeplein, ... worden toegekend aan de ruimtelijk en organisatorisch meest evidente zone waarbij het kunnen inzetten van maximale subsidiëring in overweging genomen wordt.

4.4 Fasering

Het masterplan (MOP – 2015) beschrijft een timing en volgorde van fasering. Beiden worden door de stad niet langer aangehouden aangezien het masterplan uitging van de komst van een ziekenhuis.

Niettemin staande het de ambitie is de fasering op te maken in overleg met de private partner, worden actueel een aantal vereisten opgesteld die een impact hebben op de fasering:

- Verbeterde connectie met de stad als hefboominvestering.

De stad wil op korte termijn nog een ingreep doen in functie van toegankelijkheid en integratie van de site binnen het stadsweefsel door een volwaardige verbinding tussen stad en citadel te realiseren. Over de aard / het systeem van de ingreep is nog niet beslist. Een dergelijke hefboominvestering is strategisch en moet de intentie hebben als katalysator voor andere investeringen te werken door te focussen op onderstaande doelstellingen:

- Het visueel en fysiek linken van de citadel met de stad.
- Het openstellen van de citadel voor iedereen; van blinde vlek naar multifunctioneel deel van de stad. Sinds 2014 is de citadel toegankelijk gemaakt voor diverse organisaties en heeft de site haar bekendheid vergroot, maar een volwaardige verbinding moet dit verder versterken.
- Het aangenaam ontvangen van bezoekers op de citadel en deze informeren over de erfgoedsite en haar nieuwe invulling.

- Het creëren van activiteit op de citadel en aantrekken van nieuwe investeringen.

Deze hefboominvestering moet dus in de eerste plaats de citadel als nieuw stadsdeel in de kijker zetten en bereikbaar maken. Anderzijds moet ze private investeerders overtuigen van de talrijke mogelijkheden die de site te bieden heeft zodat ze mee in de site investeren.

- Bestendige huisvesting HABK en verenigingen.

De HABK is momenteel gevestigd in de logementsblok die zich in het deelgebied Stadsbastion bevindt. Het gebouw mag gesloopt worden. Indien hiertoe beslist wordt, moet HABK over een nieuw, definitief onderkomen beschikken vooraleer de logementsblok vrijgemaakt wordt.

Arktos vzw, waarvan een bestendiging van aanwezigheid op de site gewenst is, moet tevens over een definitieve locatie beschikken alvorens de huidige locatie (officiërsblok) aangepakt kan worden. Met de overige verenigingen zal de stad het gesprek aangaan over een toekomstige locatie.

- Parking Citadel

Vandaag wordt de zone Intra Muros gebruikt als rotatieparking voor de stad. Het deelgebied Intra Muros komt pas voor ontwikkeling in aanmerking indien voor het parkeervolume een alternatief beschikbaar is in de vorm van de nieuwe parking, een tijdelijk gebruik van de overloopparking in de droge gracht of een ander alternatief.

4.4.1 Fase 1: Gebiedsdekkende visies niet-bebouwde ruimte, energie en water, realisatie toeristisch onthaal en HABK en opstarten tijdelijke invulling courtines

In de eerste projectfase worden de deelprojectoverschrijdende thematische visies geconcretiseerd en wordt de toolbox voor de niet-bebouwde ruimte opgemaakt. Met een redelijke assumptie over het toekomstige programma voor de totale citadel kunnen energie- en waterconcept uitgezet worden zodat alles wat definitief ontwikkeld wordt daarop kan voorzien worden. Wat ontwikkeld wordt voordat de sitedekkende visie op de site gerealiseerd is, moet op termijn op deze systemen kunnen inpluggen.

Het eerste gedeelte van de courtines wordt gerenoveerd en definitief ingevuld. Hiermee wordt het toeristisch onthaal gerealiseerd en krijgt HABK een definitieve locatie. De buitenschil (muren – schrijnwerk – dak) van dit gedeelte van de courtines wordt gerenoveerd met ondersteuning van erfgoedsubsidies. Hiervoor wordt een architectuuropdracht uitgeschreven die een totaalrenovatie van buitenschil voorziet – weliswaar gefaseerd te realiseren met onthaal en HABK als eerste fase. Voor de renovatie van het wachthuisje aan de Zichemsepoort, onderdeel van het onthaal doet de stad wellicht beroep op de projectrekening van Herita vzw. Hiermee betreft de stad de civiele maatschappij door hen te laten participeren in de financiering.

Het gedeelte van de courtines dat niet ingenomen zal worden door het toeristisch onthaal en HABK wordt klaargemaakt voor tijdelijke invulling (elektriciteit, water, toegankelijkheid, winddicht) en de tijdelijke invulling wordt opgestart. Om de operationele fase van de tijdelijke invulling uit te rollen, stelt de stad een regisseur aan.

Met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte gebeuren in deze fase geen substantiële ingrepen om te vermijden dat dit latere fases hypothekeert.

4.4.2 Fase 2: Realisatie Stadsbastion en Intra Muros, verbeterde verbinding stad – citadel, renovatie wachthuis en gekazematteerde toren en tweede fase courtines

Dit projectonderdeel heeft impact op 3 projectzones: Intra Muros, Stadsbastion en courtines.

Door middel van een PPS worden Intra Muros en Stadsbastion in samenwerking met een private partner opgestart.

- De zone Stadsbastion wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel geheel, met zowel publieke als private programma-onderdelen: een nieuw politiecommissariaat, congresfaciliteiten, een stadsarchief, geconventioneerd en niet-geconventioneerd wonen, aangevuld met publiek en privaat ondergronds parkeren. Voor de realisatie van de brug naar de historische, ondertussen gerenoveerde toegangspoort, doet de stad wellicht beroep op de ondersteuning van Herita vzw via hun zgn. projectrekening.
- De zone Intra Muros wordt ontwikkeld tot een nieuwe woonbuurt. Mogelijks verloopt dit procedureel samen met de zone Stadsbastion.
- Inbegrepen in de realisatie van het Stadsbastion is de opzet van een verbeterde verbinding tussen de stad en de citadel.
- Van ongeveer een kwart van de courtines wordt de buitenschil gerenoveerd met ondersteuning van erfgoedsubsidies en worden de binnenruimtes afgestemd op het toekomstige gebruik zonder flexibiliteit of maximale inzetbaarheid te fnuiken. Samen met het onthaal en HABK zal dan quasi de helft van de courtines definitief gerenoveerd zijn.

Belangrijk in deze fase is de realisatie van de verbeterde verbinding tussen de stadskern en de citadel. Deze ingreep maakt de site voor iedereen vlot toegankelijk. Aan de voet van de verbinding wordt het wachthuis mee gerestaureerd, alsook de gekazematteerde toren halverwege de verbinding.

In parallel worden aangrenzende niet-bebouwde ruimtes aangepakt, zoals de droge gracht ter hoogte van het Stadsbastion waardoor een lineair park rondom de citadel ontstaat.

4.4.3 Fase 3: Derde fase courtines en ontharding van droge gracht

In deze fase wordt opnieuw van een kwart van de courtines de buitenschil gerestaureerd met ondersteuning van erfgoedsubsidies en de binnenkant gerenoveerd in functie van een definitief programma.

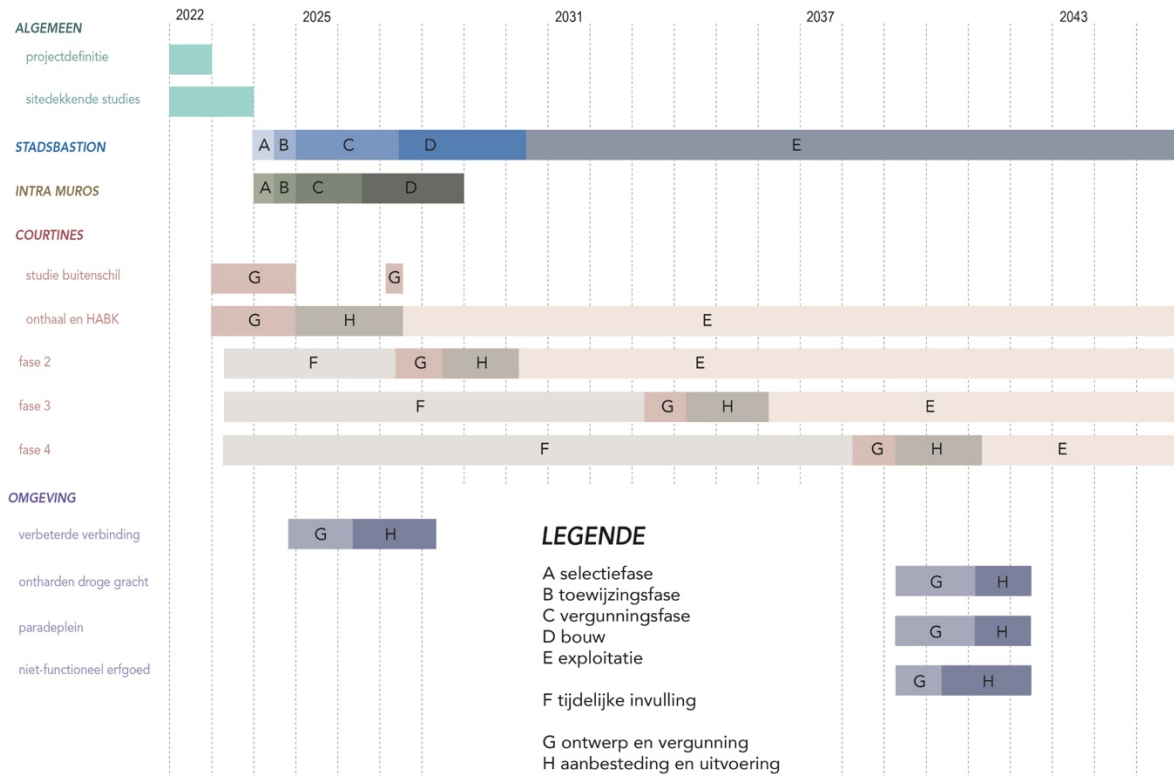
Ook wordt op dat moment de zuidoostelijke droge gracht onthard: de bestaande loods wordt gesloopt en de betonnen verharding opgebroken en deels vervangen door een groene overlooparking.

4.4.4 Fase 4: Vierde fase courtines, heraanleg paradeplein en restauratie niet-functioneel erfgoed

In deze fase wordt van het laatste kwart van de courtines de buitenschil gerestaureerd en de binnenkant gerenoveerd in functie van een definitief programma. Alle omliggende gebouwen hebben op dat moment een definitieve invulling waardoor het paradeplein ook kan heraangelegd worden.

Ook in deze laatste fase wordt het erfgoed waar geen 'strikt' functionele invulling aan gegeven wordt gerestaureerd. Het gaat hierbij om de bastions, het lunet en het escarp.

DIEST - CITADEL: GLOBAAL OVERZICHT PLANNING



Figuur 30: indicatieve tijdslijn

5 Communicatie

Nvdr: communicatie en stakeholdermanagement worden nog uitgewerkt in de volgende fase.

6 Bijlagen

1. Beheersplan, Origin Architecture & Engineering, 2019
2. Goedkeuringsbesluit Beheersplan
3. Haalbaarheidsstudie voor de nabestemming van de 'citadel' van Diest, MOP, Cluster en WES, 2011
4. Bouwtechnische studie, Arcadis, 2013
5. Milieueffectenonderzoek, Antea Group, 2014
6. Bouwhistorisch onderzoek, MOP en Daniel Jannes, 2015
7. Citadel te Diest. De herbestemming van de citadel, een uniek moment in de geschiedenis van de stad – van witte vlek naar vernieuwende stedelijke kern. MOP, 2015
8. Archeologisch rapport, Condor, 2020
9. Conceptstudie Stadsvernieuwing, Atelier Romain en Metabolism, 2021
10. Diest Citadel - studie vochtproblematiek, Altstadt ism Daidalos Peutz, 2021
11. Diest Citadel - iconografische studie, Altstadt, 2022
12. Programma-elementen: oppervlaktetabellen
13. Programma-elementen: bollenschemas
14. Aanwezige verenigingen en ruimtevragers
15. Hemelwaterplan, Aquafin 2021