

**Besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt**

RELEVANTE REGELGEVINGEN

Gelet op:

- Artikel 2 en artikel 57 van het Provinciedecreet;
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid de artikelen 31, 32, 33 en artikel 187, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;
- het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS);
- de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces;

GEVOLGDE PROCEDURE

Gelet op:

- het vooroverleg over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt, conform het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19§8;
- het advies van de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen en het verslag van de plenaire vergadering van 23 september 2004 betreffende het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt;
- het besluit van de gemeenteraad van Tielt van 5 januari 2006, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt;
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Tielt, houdende de organisatie van het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek werd vastgelegd op respectievelijk 15 maart 2006 en 12 juni 2006;
- het advies van de PROCORO van West-Vlaanderen van 4 mei 2006 ten behoeve van het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen;
- het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen van 6 juli 2006 over het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt in het kader van het openbaar onderzoek;
- de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt;
- het advies van de GECORO van Tielt over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt, uitgebracht in zittingen van 4 september 2006, 5 september 2006, 6 september 2006 en 18 september 2006;
- het besluit van de gemeenteraad van Tielt van 7 december 2006, houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt;

OVERWEGINGEN:

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt bestaat uit drie delen, een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, conform artikel 18 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tielt biedt voldoende basis voor het uitwerken van het lokale ruimtelijke beleid en schrijft suggesties in naar de provincie omtrent de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De behoefteraming voor bijkomende woongelegenheden houdt rekening met een gemiddelde minimale dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare voor het kleinstedelijk gebied. Op die manier wordt een behoefte van 3,5 ha bijkomend aan te snijden woonuitbreidingsgebieden of woonreservegebied aangetoond. De stad werkt binnen het stedelijk gebied met een dichtheidsverdeling over de verschillende stedelijke deelgebieden. Door gedifferentieerde dichtheden inspelen op plaatselijke situaties kan. Het gemiddeld minimaal aantal woongelegenheden per hectare blijft in het stedelijk gebied echter bepaald op 25. Het feit dat de nieuw aan te snijden woonuitbreidingsgebieden of woonreservegebieden in het randstedelijk gebied gelegen zijn, waar men een dichtheid van 20 woongelegenheden per hectare vooropstelt, kan dus geen herberekening van de behoefte met zich meebrengen. In overige delen van het stedelijk gebied kan namelijk een hogere dichtheid worden bereikt, waardoor in theorie daarvoor een omgekeerde doorrekening zou kunnen gemaakt worden. De totale bijkomende behoefte van het stedelijk gebied blijft 92 woongelegenheden, aan een gemiddelde minimale dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare komt dit dus neer op 3,7 ha (eigen berekening), in plaats van 4,6 ha.

De vooropgestelde gebieden zullen daardoor niet allemaal in de gewenste mate kunnen worden ontwikkeld. De aangetoonde 3,7 ha kan verdeeld worden over de voorgestelde gebieden. De kwantitatieve bepalingen omtrent het aansnijden van woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied worden daarom uit het bindende gedeelte geschrapt.

De bindende bepalingen schrijven de opmaak van een RUP of verkaveling in ter ontwikkeling van het reservegebied voor woonwijken en woonuitbreidingsgebied binnen de hypothese van het stedelijk gebied. De stad zal in eerste instantie enkel RUP's kunnen opmaken ter ontwikkeling van gebieden waartoe de 3,7 ha eigen behoefte is aangetoond. Verdere mogelijkheden en afspraken zullen in kader van het afbakeningsproces worden bepaald.

Er wordt een RUP vooropgesteld voor het inbrengen van een groen netwerk in het stedelijk gebied, door het omvormen van binnengebieden naar openbaar groen. In de behoefteraming voor groen wordt hiervoor een richtcijfer van 10 ha voorgesteld, te verdelen over de stadsrand en de stadskern. Een vijftal hectare wordt daarvan voorzien voor de aanleg van het speelbos in de stadsrand. Gelet op de veelheid van onbebouwde binnengebieden in woongebied (26,6 ha) zullen deze zeker niet allemaal ingezet worden in dit groene netwerk. Momenteel wordt in de behoefteraming voor wonen 25% van het aanbod in deze binnengebieden meegerekend. Deze berekeningswijze wordt aanvaard, gelet op de realisatiegraden die resteerden voor de planperiode tot 2007. Dit belet niet dat bij een uitwerking van het RUP voor het groene netwerk en bij de doorrekening van vraag en aanbod voor wonen in het afbakeningsproces, een hoger percentage van de binnengebieden ingezet zal worden voor wonen.

De stad wenst het aantal sociale woongelegenheden te verhogen en wil daartoe extra impulsen voorzien om het aanbod sociale huisvesting op te trekken. Daartoe is enerzijds sprake van het vastleggen van het percentage sociale huisvesting afhankelijk van de eigendomsstructuur van de te ontwikkelen gebieden, anderzijds van de mogelijkheid tot een grondruil tussen gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij en private eigenaars. Ongeacht het tot stand komen van een grondruil, zal in elk nieuw woonproject groter dan 1 ha het kader uit het PRS-WV, waarin gestreefd wordt naar een menging van verschillende woningtypes, van kracht zijn. Indien de stad van dit kader wenst af te wijken, zal voorafgaandelijk aan de opmaak van RUP's voor het ontwikkelen van de woonuitbreidingsgebieden, een woonplan opgesteld moeten worden. In dergelijk woonplan kunnen de percentages sociale huisvesting in bepaalde gebieden anders worden bepaald, waarbij toch een menging van verschillende woningtypes nagestreefd wordt en waarbij aangetoond wordt dat het globale aantal sociale woongelegenheden bereikt wordt. Een globale verhoging van het percentage sociale huisvesting om extra impulsen te geven is mogelijk indien in alle betrokken zones een menging van verschillende woningtypes wordt bekomen.

Voor zonevreemde woningen wordt er een kader opgesteld in het richtinggevend deel waarin selectiecriteria (zoals afstandsregels en minimale aantallen woningen) worden opgesomd om tot een bepaalde categorie te behoren. Alvorens een RUP voor zonevreemde woningen kan worden opgemaakt zal op basis van de methodiek in het richtinggevend gedeelte een duidelijke selectie van de compacte woonconcentraties, woonconcentraties langs invalswegen, en zonevreemde woningen die aansluiten bij een juridische woonzone moeten worden opgemaakt.

Het Besluit van de Vlaamse regering (dd 28 november 2003) tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, laat toe het gebruik van een woning gedeeltelijk te wijzigen tot een complementaire functie voor een kantoor- of dienstenfunctie onder de voorwaarde dat de complementaire functie maximum 100m² vloeroppervlakte inneemt en de woonfunctie een groter oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

In het beleidskader rond zonevreemde woningen wordt echter bij zonevreemde woningen die aansluiten bij een bestaande juridische woonzone ook een handelsfunctie van 100 m², ondergeschikt aan de woonfunctie, toegelaten. Dit strookt niet met het bovenvermeld besluit van de Vlaamse regering. Dit zou ook inhouden dat er een verdere uitdeining van handelszaken kan ontstaan, uit de kern weg. Dit is tegen de filosofie van het RSV en PRS-WV, waar kernversterkend wordt gewerkt. Tevens zou dit toelaten dat nieuwe zonevreemde handelszaken kunnen ontstaan. Deze bepaling wordt om die redenen geschrapt.

De gemeente schrijft in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verschillende suggesties aan de provincie in. Anderzijds worden uitspraken gedaan over elementen geselecteerd op provinciaal niveau of van provinciaal belang die niet steeds eenduidig als suggestie worden ingeschreven. In dit licht worden volgende zaken als suggesties gelezen:

- suggestie van afbakeningslijn en nog te onderzoeken zones van afbakening
- ingesloten stedelijk gebied als suggestie aan de provincie
- aan te snijden woonuitbreidingsgebieden aan de Wingestraat/Schuiferskapellestraat en aan het zuiden van de stadskern bij 'bijkomende taakstelling vanuit de provincie'
- het geven van herkenbare randen aan het kleinstedelijk gebied door het al dan niet opnemen van de Poelbergsite en Meikensbos in de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- het opnemen van het 'opwaarderen van de stationsomgeving' als strategisch project binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- suggesties met betrekking tot zonevreemde woningen gelegen binnen het kleinstedelijk gebied
- toelaten van handelsfuncties bij zonevreemde woningen en in leegstaande hoevegebouwen langs invalswegen binnen het kleinstedelijk gebied
- suggestie met betrekking tot het behoud van bestaande grootschalige kleinhandelsconcentraties
- de suggestie mede het beleid te voeren omtrent de toekomst van regionale bedrijven
- suggesties met betrekking tot de stedelijke deelruimte binnen de gewenste natuurlijke en agrarische structuur
- de suggestie tot uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Tielt Noord in functie van regionale bedrijvigheid, en daarbij rekening te houden met een eventuele uitbreiding van het lokale bedrijventerrein
- beleidsopties rond provinciaal geselecteerde natuurverbindingsgebieden (beekvalleien) en gave landschappen
- het afbakenen van bovenlokale bouwvrije zones rond de Rug van Tielt en de Poekebeek, die op provinciaal niveau geselecteerd zijn als structurerende reliëfcomponent en structurerend lineair element
- het vooropgestelde beleid voor de landbouw en agrarische structuur binnen het kleinstedelijk gebied
- herinrichting van de Ringlaan, op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire weg type II
- elementen met betrekking tot de aanleg van de zuidoostelijke en zuidwestelijke tangent van de ring

De deputatie neemt akte van deze suggesties. Dit betekent niet dat de deputatie deze suggesties onderschrijft door de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De herbestemming van de Mariënhoveschool in kader van het afbakeningsproces wordt door de gemeente als suggestie ingeschreven om mee te nemen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Er bestaat evenwel geen duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden die de gemeente hier wenst te suggereren, noch is het éénduidig te stellen dat deze site van bovenlokaal belang is of op bovenlokale schaal opereert. Verder overleg tijdens het afbakeningsproces zal moeten uitwijzen welke ontwikkelingsmogelijkheden voor de site aanvaardbaar zijn, alsook of dit van gemeentelijk of provinciaal belang zal zijn.

De gemeente stelt eveneens een kader voor, als suggestie naar de provincie, voor de beoordeling van ontwikkelingsmogelijkheden en toelaatbare functiewijzigingen in leegstaande landbouwbedrijfszetels. Dit kader kan echter niet gebruikt worden zolang er geen kader op hoger beleidsniveau bestaat, anders kan dit strijdigheden bevatten met het PRS-WV. Dit geldt eveneens voor de wens nieuwe lokale aan de landbouw toeleverende en verwerkende bedrijven in autonome land- en tuinbouwgebieden toe te laten in (leegstaande) landbouwgebouwen.

De behoefteraming rond lokale bedrijvigheid voor het kleinstedelijk gebied wordt op basis van de gemiddelde jaarlijkse verkoop berekend, maar voor twee verschillende periodes. Beide periodes waarover de berekening is gemaakt, geven als resultaat een vork waartussen de reële behoefte te situeren zal zijn. Gelet op de rol van Tielt als kleinstedelijk gebied kan een aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid voorzien worden. Gelet op het feit dat de planperiode op 01/01/2007 afgelopen is, kan er voorzien worden in de behoefte tot 2007 en een ijzeren voorraad. Vanuit deze overweging wordt akkoord gegaan met de aangetoonde behoefte van 6,5 ha lokale bedrijvigheid in het kleinstedelijk gebied.

De behoefteraming voor het bedrijfsondersteunend hoofddorp Aarsele wordt gestaafd vanuit het herbestemmen van twee gebieden te Aarsele (Gavermeersstraat en Ankelaarstraat) voor ambachtelijke bedrijvigheid naar landbouw. Tevens wordt een behoefte van 0,8 ha voor het herlokalisieren van bedrijven meegerekend. Deze behoefte tot herlokalisieren wordt echter nergens gestaafd vanuit concrete vragen. Bij de uitwerking van het RUP voor het lokaal bedrijventerrein te Aarsele zal deze duidelijk moeten gestaafd worden. Bij de opmaak van het gemeentelijk RUP voor het lokaal bedrijventerrein zal vooraf of terzelfdertijd het aanbod op de twee opgenoemde gebieden herbestemd moeten worden.

De locatie voor het lokaal bedrijventerrein te Aarsele is gelegen op de Rug van Tielt, tussen Aarsele centrum en Aarsele station. Het beleid vanuit het PRS-WV voor de rug is er gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid, inclusief de zichtzones. De lokatie is tevens moeilijk te rijmen met de gemeentelijke optie om de ruimtelijke scheiding tussen Aarsele centrum en Aarsele station te versterken. In Aarsele station moet de historisch gegroeide lintvormige ontwikkeling langs de Hogenhovestraat in de toekomst behoud worden voor uitbreiding of grootschalige ingrepen.

Uit het locatie-onderzoek is gebleken dat er weinig haalbare alternatieven bestaan. Voorts staat er reeds een loods waardoor de scheiding tussen Aarsele centrum en Aarselestation op die lokatie niet meer haalbaar is. Op basis hiervan kan de deputatie akkoord gaan met de aangegeven lokatie. Er zullen echter in het gemeentelijk RUP voor dit lokaal bedrijventerrein bijzondere eisen en voorwaarden moeten worden ingeschreven naar landschappelijke integratie en kwalitatieve architectuur. Voorts dient onderzocht te worden om het terrein zo compact mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing en bestaand bedrijf (Everaert) langs de Deinsesteenweg. Voorts dient onderzocht te worden in welke mate het bestaand bedrijf mede kan ontsloten worden via het lokaal bedrijventerrein en niet meer rechtstreeks op de Deinsesteenweg.

De zogenaamde para-agrarische en agrarisch verwante bedrijven, in het RSV en PRS-WV lokale aan de landbouw toeleverende en verwerkende bedrijven genoemd, worden in het RSV beschouwd als lokale bedrijven die thuishoren op een lokaal bedrijventerrein. Van daaruit dienen deze bedrijven in de autonome land- en tuinbouwgebieden te worden beschouwd als zonevreemde bedrijven. Hun ontwikkelingsperspectieven dienen te worden afgestemd op het kader voor zonevreemde bedrijven.

In de autonome land- en tuinbouwgebieden wordt aan leegstaande hoevegebouwen langs de invalswegen de mogelijkheid geboden een handelsfunctie te hebben die gericht is op de verkoop van land- en tuinbouwproducten en/of grondstoffen. Deze bepaling houdt een strijdigheid in met de principes van het RSV en PRS-WV, namelijk dat nieuwe zonevreemde handelszaken niet kunnen worden toegelaten. Deze bepaling wordt om die reden geschrapt.

Bij het recreatief medegebruik van groenverbindingsgebieden is een opvallende uitbreiding van bestaande eet- en drankgelegenheden niet wenselijk. De beleidsopties uit het PRS-WV dienen hierin te worden gevolgd.

Er worden recreatieve mogelijkheden gegeven aan historische gebouwen en merkwaardige gebouwen: "bijkomend wordt de mogelijkheid gegeven voor het inrichten van kleinschalige café/tearoom/restaurant en dit enkel in historische en merkwaardige gebouwen". Het PRS-WV maakt in deze onderscheid tussen historische gebouwen en merkwaardige gebouwen. Historische gebouwen = beschermde gebouwen en/of sites die door toepassing van het decreet op landschappen, stads- en dorpszichten en monumenten beschermd zijn. In dergelijke historische gebouwen wordt de mogelijkheid gegeven tot inrichten van een café/tearoom/restaurant. Merkwaardige gebouwen zijn niet beschermd maar hebben een cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied. In deze gebouwen kunnen echter geen café/tearoom/restaurant worden ingericht.

De gemeente zal, vooraleer ontwikkelingsperspectieven te kunnen geven aan merkwaardige gebouwen, dienen te motiveren waarom de betrokken gebouwen als merkwaardig worden geselecteerd. Deze selectie dient door de deputatie te worden goedgekeurd.

In de bindende bepalingen wordt verwezen naar een mogelijke opname van enkele items in de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is echter een provinciale bevoegdheid. De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn zaken waar de gemeente zelf instaat voor de realisatie ervan. Bovendien zijn alle elementen waarover het in die passage gaat zaken van lokale bevoegdheid. Omwille van de subsidiariteit is het dan ook de stad die bevoegd is daar ruimtelijke uitvoeringsplannen voor op te stellen. Een doorverwijzing naar het afbakeningsproces kan dus niet en wordt om die reden geschrapt.

BESLUIT:

Enig artikel. Het bijgaand gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Tielt bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt goedgekeurd, mits uitsluiting van:

- Het toelaten van een nieuwe handelsfunctie tot 100m², als nevenfunctie bij de woonfunctie, in zonevreemde woningen die aansluiten bij een bestaande juridische woonzone.
- Nieuwe handelsfunctie in leegstaande hoevegebouwen, complementair aan de woonfunctie, gericht op verkoop van land- en tuinbouwproducten en/of grondstoffen.
- De kwantitatieve bepaling dat 4,6 ha voor wonen wordt aangesneden binnen het stedelijk gebied, verdeeld over 1,2 ha, 0,9 ha en 2,5 ha, binnen de bindende bepalingen.
- De bepaling “en/of afbakening van het kleinstedelijk gebied” in de zin “alle bovenvermelde items kunnen ook deel uitmaken van een bovensectoraal RUP en/of afbakening van stedelijk gebied” in de bindende bepalingen.

Gedaan te Brugge in zitting van 1 maart 2007

Waren aanwezig: de heer Paul BREYNE, Gouverneur-Voorzitter; de heren Jan DURNEZ, Patrick VAN GHELUWE, Dirk DE FAUW, Gunter PERTRY, Bart NAEYAERT en mevrouw Marleen TITECA-DECRAENE; Leden; de heer Hilaire OST, Provinciegriffier.

De Provinciegriffier,

De Gouverneur-Voorzitter,

Hilaire OST

Paul BREYNE