

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge 5/1/2017 verslag 186

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 185 p.02
2. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP AKSG Tielt p.02
3. Toelichting over de behoefteberekening bedrijvigheid ikv cyclisch systeem PRS-WV..... p.29
4. Stand van zaken behoeftestudie wonen ikv cyclisch systeem PRS-WV..... p.30
5. Varia..... p.32

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Dhr. Torben WOLFS Dienst landbouw
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Annie COOL CD&V
- Dhr. Koen BULTINCK Vlaams Belang
- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Rik BUYSE N-VA
- Dhr. Herman LODEWYCKX GROEN

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Sabien TYBERGHIEN VRP
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Dhr. Frans COUSSEMENT Dienst Landbouw
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Dhr. Gabriël VANDEMAELE Natuurpunt vzw
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Carlo SPILLEBEEN POM
- Dhr. Michel GILTE Westtoer
- Mevr. Katrien VANCRAEYNEST Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

AFWEZIG

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Peter ROOSE Sp.a

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 185 (1/12/2016)

Een lid merkt op dat op p20 en op p43 nog staat voorstel advies PROCORO. Het woordje 'voorstel' moet geschrapt worden.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd, met inbegrip van bovenvermelde opmerking.

2. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP AKSG Tielt

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp- provinciaal RUP afbakening kleinstedelijk gebied Tielt toe.

Een lid vraagt of er nog iets instaat over windturbines.

De heer Wouter Billiet antwoordt dat er grote delen over de windturbines in de toelichtende kolom zijn geschrapt maar de essentie is blijven staan. Windmolens zijn wel uitgesloten in het deelplan Huffesele.

Een ander lid wil weten of kleine windturbines zijn uitgesloten.

De heer Wouter Billiet zegt dat de vraag ging over de grote windturbines. Kleine windturbines zijn uitgesloten. Het ander lid vraagt om dit toch mogelijk te maken.

Een lid zegt dat Infrabel de voorwaarden heeft aangepast om een fietspad te mogen aanleggen langs de spoorweg. Een strook van 5 meter zal dus niet meer volstaan. Er moet gerekend worden met 8 meter. Ter hoogte van de Abeelstraat zal dit nog ruimer moeten zijn. Het lid vraagt om dit op te nemen als bijkomende opmerking.

Een ander lid vraagt of dit feit pas kenbaar was na het openbaar onderzoek van het PRUP. Het lid antwoordt dat dit pas een maand geleden bekend is.

De voorzitter geeft aan dat het toelaten van kleine windturbines en het rekening houden met de strengere randvoorwaarden van Infrabel straks bij de bezwarenbehandeling moet besproken worden of dat de PROCORO dit bijkomend wil opmerken.

In de toelichtingsnota staat nog vermeld dat er een PRUP in opmaak is voor de uitbreiding van Latexco. Dit PRUP is echter al geruime tijd stopgezet. Een lid vraagt om toch nog te informeren bij het bedrijf naar haar plannen voor de site.

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

ADVIEZEN

A1. Elia (ontvangst PROCORO 04/08/2016)

Elia vraagt dat er bij de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hoogspanningslijnen, hoogspannings- en signalisatiekabels en een hoogspanningsstation. Dit zodat deze hoogspanningslijnen in stand kunnen gehouden worden en zodat de geldende veiligheidsvoorschriften in rekening worden gebracht.

Men stelt voor deze op het grafisch plan aan te duiden en in de stedenbouwkundige voorschriften te specificeren dat *'alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.'*

Elia stelt dat er voor werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen veiligheidsafstanden gelden. Als algemene regel wordt er minstens in een strook van 25m

langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen. Dezelfde veiligheidsafstanden dienen in acht genomen te worden voor groenaanplantingen onder en naast de hoogspanningslijnen. Naast de veiligheidsafstanden voor de hoogspanningslijnen, zijn er ook veiligheidsafstanden van toepassing voor de aanwezige pylonen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden.

Voor het aanwezige hoogspanningsstation wenst men de bestemming 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen' te voorzien waarbij er wordt gespecificeerd dat het gebied bestemd is voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat dit advies onontvankelijk is aangezien het buiten de termijn van het openbaar onderzoek is overgemaakt.

A2. GECORO Tielt (ontvangst PROCORO 07/09/2016)

Voor de afbakeningslijn geeft de GECORO een gunstig advies.

Voor het deel-RUP Tielt-Noord geeft de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies mits de veiligheid van de fietsers in de Kanegemstraat gegarandeerd wordt bij de uitvoering van de uitbreiding van Tielt-Noord. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van afzonderlijke/vrijliggende fietspaden.

Voor het deel-RUP Huffesele geeft de GECORO een gunstig advies voor de voorziene uitbreiding. Als algemeen bezwaar stelt men echter dat de zuid-westelijke tangent ontbreekt. De GECORO wenst aan te dringen op de aanleg van de zuid-westelijke tangent, niet enkel op planningsniveau maar ook op uitvoeringsniveau.

Voor het deel-RUP stedelijk groen geeft de GECORO een gunstig advies. Hierbij wordt er een minderheidsstandpunt meegegeven dat de realisatie van dit deel-RUP te vrijblijvend is. Men stelt hierbij dat het instrumentarium versterkt dient te worden en het voorkeurecht dient toegepast te worden vanuit één partner.

Voor het deel-RUP landschapspark geeft de GECORO een gunstig advies. Zelfde minderheidsstandpunt als bij het deel-RUP stedelijk groen wordt hier geformuleerd. Er zijn geen garanties inzake realisatie.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Veilige fietsverbinding

De PROCORO gaat akkoord met de stelling dat de veiligheid van de fietsers in de Kanegemstraat moet gegarandeerd worden. Hierbij wordt er opgemerkt dat er momenteel verordenend is vastgelegd dat de Kanegemstraat dient ingericht te worden met een veilige fietsverbinding. Indien de bestaande wegbreedte dit toelaat kan er verordenend een minimale breedte worden opgenomen, waarbij rekening wordt gehouden met een veilige fietsverbinding. De PROCORO stelt bijkomend dat het om een lokale bestaande weg gaat en spoort hierbij de stad Tielt aan om werk te maken van een veilige fietsverbinding in de Kanegemstraat.

Aanleg ZW-tangent

De PROCORO merkt op dat er in de toelichtingsnota duidelijk wordt gemaakt dat zowel de stad Tielt, als de provincie West-Vlaanderen vragende partij is om deze tangent aan te leggen. Tevens wordt er opgemerkt dat de reservatiestrook op het gewestplan is opgenomen binnen de afbakeningslijn. Omwille van het geldende gewestplan heeft het geen zin om een bestemmingswijziging door te voeren d.m.v. een deel-RUP i.f.v. de aanleg van deze tangent.

Realisatie deel-RUP Stedelijk Groen

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De provincie kan echter een grotere garantie geven inzake de effectieve inrichting van het gebied door middel van een inrichtingsnota.

Realisatie deel-RUP Landschapspark

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Gelet op de ligging van deze zone, nabij het centrum van Tielt, zijn er bestemmingsmatig ruimere mogelijkheden vastgelegd voor de bestaande landbouwbedrijven (zijnde horeca). De provincie kan echter een grotere garantie geven inzake de effectieve inrichting van het gebied door middel van een inrichtingsnota.

A3. Gemeenteraad Pittem (ontvangst PROCORO 04/10/2016)

De gemeenteraad van Pittem geeft een ongunstig advies omwille van het behoud van de zuidwestelijke tangent. Men stelt hierbij de noodzaak te betwijfelen en het nut van de aanleg. De tangent zou het prioritaire landbouwgebied met waardevol landschappelijk karakter van Pittem Berg doorsnijden. Daarbij stelt men dat het om een secundaire weg gaat waardoor de aanleg hiervan enkel als suggestie kan worden beschouwd naar de hogere overheid. De gemeenteraad spreekt tevens hun vrees uit voor sluisverkeer indien deze tangent zou worden aangelegd en stelt dat de gevolgen inzake milieu (geluid en trillingen) bij een aanleg niet in rekening zijn gebracht.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast de zuidwestelijke tangent geselecteerd is in het kader van het PRS-WV. Gelet op de verschillende ontwikkelingen in Tielt en omgeving lijkt het opportuun dat deze tangent blijvend voorzien wordt (nu reservatiestrook op het gewestplan) en op termijn kan gerealiseerd worden.

A4. Stadsbestuur Tielt (ontvangst PROCORO 13/10/2016)

Het PRUP wordt gunstig geadviseerd. Het stadsbestuur ondersteunt het advies van de GECORO (zie hierboven).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Zie advies GECORO hierboven.

A5. Ruimte Vlaanderen (ontvangst PROCORO 17/10/2016)

Ruimte Vlaanderen stelt dat het RUP in overeenstemming is met de opties van het RSV. Het PRUP wordt gunstig geadviseerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit gunstig advies.

BEZWAREN EN OPMERKINGEN

De bezwaren alsook de adviezen worden ondergebracht onder veel voorkomende onderwerpen. De samenvatting dient samen met het overzicht van de bezwaren en adviezen gelezen te worden. Elke nummer verwijst immers naar een vervolgnummer op deze lijst waar telkens de datum van ontvangst, de naam en het adres van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

ALGEMEEN:

Kapitaalschade

B15

Er wordt opgemerkt dat er bij de verschillende deel-RUP's wordt gesproken over beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie i.p.v. over kapitaalschade. De bezwaarindiener vraagt om dit aan te passen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de naamgeving inzake compensatiemaatregelen correct moet worden opgenomen. Het gaat om 'bestemmingswijzigingscompensatie' en 'compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften'. Dit komt overeen met het gekende woord 'kapitaalschade'

Compensatie HAG

B13

De bezwaarindiener vermoed dat er niet wordt voldaan aan de omzendbrief RO/2010/01 in verband met de compensatiewetgeving. Er wordt hierbij verwezen naar het advies van het departement Landbouw en Visserij in het kader van het voorontwerp RUP, waarin er wordt gesteld niet akkoord te gaan met een compensatie van landbouwgrond d.m.v. het PRUP Kemmelberg.

B15

De bezwaarindiener merkt op dat de inname van agrarisch gebied wordt gecompenseerd door het PRUP Kemmelberg. Hierbij wordt er opgemerkt dat de gronden ter compensatie (PRUP Kemmelberg) reeds een agrarische bestemming hadden voor de bestemmingswijziging. De bezwaarindiener stelt hierbij dat er dus bezwaarlijk over een compensatie kan gesproken worden. Bijkomend stelt men dat er een 'echte' compensatie in de omgeving dient te gebeuren.

B12

De bezwaarindiener stelt dat er geen volwaardige compensatie voor herbevestigd agrarisch gebied is uitgewerkt in g deel-RUP stedelijk groen en verwijst hierbij naar het advies van het departement van Landbouw en Visserij in het kader van het voorontwerp. De bezwaarindiener stelt dat, aangezien er gecompenseerd wordt d.m.v. het PRUP Kemmelberg, er geen volwaardig compensatiegebied in de streek van Tielt voorhanden is. Er wordt gesteld dat er in de streek een tekort aan landbouwgronden is. Dit valt volgens de bezwaarindiener niet te rijmen met het feit dat er d.m.v. dit RUP waardevolle landbouwgrond wordt herbestemd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de compensatie van HAG een 'ruimte boekhoudkundige' oefening is teneinde het aantal hectare reeds bestemd HAG te respecteren. Hierbij stelt de PROCORO dat de 750.000ha agrarisch gebied als onderdeel van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur over Vlaanderen is verdeeld en dat de compensatie hiervan dus ook op een ruimer schaalniveau kan. De gehanteerde methodiek in functie van deze compensatie in het kader van dit RUP is conform de afspraken met Ruimte Vlaanderen.

Ontwikkeling bedrijventerrein en openbaar onderzoek (inspraakmogelijkheden)**B13**

De bezwaarindiener spreekt over 'schijndemocratie' in het kader van het openbaar onderzoek van dit RUP. Hierbij wordt er gesteld dat de projectontwikkelaar reeds enkele jaren zelf grond heeft aangekocht en dat er nu reeds een brief is gestuurd naar de belanghebbende landbouwers met de mededeling dat er deze winter reeds archeologische opgravingen zullen plaatsvinden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat er via dit RUP aan ruimtelijke planning wordt gedaan, los van de eigendomssituatie. Er is een onteigeningsplan bijgevoegd om de toekomstige ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein te kunnen garanderen. De PROCORO stelt voor om de gronden, die reeds in handen zijn van de WVI (onteigenende macht), logischerwijze uit het onteigeningsplan te halen.

De procedure van dit RUP gebeurt conform de bepalingen uit de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Hierbij wordt er opgemerkt dat het RUP nog definitief moet vastgesteld worden. Indien dit niet gebeurt valt men terug op de huidige bestemming (zijnde agrarisch gebied inzake de uitbreidingszone voor bedrijvigheid).

Behoeftte aan bijkomende bedrijvigheid**B13**

De huidige noodzaak aan een uitbreiding van de bedrijvigheid wordt in vraag gesteld door de bezwaarindiener. Er wordt aangehaald dat er een behoefte is tussen 2008-2017 van 37 tot 45ha. Aangezien dit plan pas in voege zal treden in 2017 stelt men de vraag of deze studie inzake de behoefteberekening niet achterhaald is. Hierbij wordt er gesteld dat het bebouwen van grond onherroepelijk is en wordt de vraag gesteld of er wel nood is aan een 'ijzeren voorraad'. De bezwaarindiener stelt dat de behoefte dient te worden herberekend met nieuwe cijfers en niet met deze van circa 10 jaar geleden. Daarbij komt dat de leegstand en het nog niet bebouwde deel van het bestaande bestemde bedrijventerrein van de behoefte dient afgetrokken te worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het de taak is van de provincie om conform het RSV in de kleinstedelijke gebieden een aanbodbeleid te voeren voor bedrijvigheid. Om een verder aanbod (ijzeren voorraad) te kunnen garanderen is er nood aan bijkomend industriegebied. Hierbij dient er op gewezen te worden dat ook de vraag naar ruimte voor regionale bedrijven in het buitengebied dient opgevangen worden binnen de stedelijke gebieden en dat hier aldus een taak is weggelegd voor het kleinstedelijk gebied Tielst. Bij het locatieonderzoek in het kader van dit RUP is de keuze gemaakt om plaats te reserveren voor bedrijvigheid op Tielst-Noord.

De PROCORO merkt bijkomend op dat een bepaalde voorraad inzake bestemd gebied i.f.v. bedrijvigheid wel degelijk noodzakelijk kan zijn. Het is niet omdat er op een bepaald moment een behoefte wordt vastgesteld dat er op korte termijn kan ontwikkeld worden. Los van de procedure inzake bestemmingswijziging, neemt ook de ontwikkeling tijd in beslag.

Onteigening en procedure woningen Kanegemstraat en groenbuffer**B14**

De bezwaarindiener stelt overeen te zijn gekomen met de ontwikkelaar van het bedrijventerrein dat men (eigenaars van woningen langs de Kanegemstraat) niet zal onteigend worden en dat er een groenbuffer zal aangelegd worden. Er wordt echter vastgesteld dat ook deze percelen langs de Kanegemstraat waarop woningen staan zijn opgenomen in het onteigeningsplan. De bezwaarindiener vraagt een schriftelijke garantie dat men niet zal overgaan tot onteigening, indien de eigenaar(s) niet akkoord gaat met de onteigeningsvergoeding.

Bijkomend vraagt de bezwaarindiener of men, als eigenaar van een perceel met woning aan de Kanegemstraat, kans maakt om een perceel van 5.000m² aan te kopen aanliggend aan de eigen percelen en of hierbij dezelfde bouwverplichtingen gelden als bij andere percelen binnen het deel-RUP Tielt-Noord.

B22

De bezwaarindiener merkt op dat er een persoonlijk onderhoud was beloofd met de eigenaars van de percelen met woningen langs de Kanegemstraat in de loop van september 2016. Hierbij wordt er gesteld dat men, als desbetreffende eigenaar, nog niets heeft gehoord inzake dit onderhoud t.e.m. de laatste dag van het openbaar onderzoek in het kader van het RUP. Er worden dan ook enkele vragen gesteld. Ten eerste vraagt men zich af of het juridisch mogelijk is dat men zich eerst akkoord moet verklaren met de 'procedure' en pas nadien verduidelijking krijgt over de waarde van het vastgoed. Ten tweede vraagt men zo snel mogelijk het beloofde onderhoud. Ten derde wenst men te weten wanneer het RUP definitief zal worden vastgesteld. Ten vierde vraagt men naar de verdere timing van de onteigeningsprocedure. Tot slot vraagt men informatief of er nog andere zaken zijn waar men beter van op de hoogte is als eigenaar van de desbetreffende percelen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft kennis kunnen nemen van het feit dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen de eigenaars van de woningen langs de Kanegemstraat, de ontwikkelaar, de stad en de provincie (laatste overleg dd. 04/07/2016).

Ter informatie geeft de PROCORO mee dat voor de percelen, die binnen een definitief onteigeningsplan zijn gelegen, nadien nog een onteigeningsprocedure volgt conform de bepalingen uit de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. De PROCORO stelt dat de definitieve vaststelling van het RUP toekomt aan de provincieraad binnen de voorgeschreven decretale termijnen.

De PROCORO blijft achter de visie staan dat de percelen, waar nog woningen staan, langs de Kanegemstraat op een kwalitatieve manier dienen geïntegreerd te worden in de bedrijvzone en niet als een aparte woonzone blijvend kunnen beschouwd worden.

De PROCORO stelt dat binnen art.1 van het RUP (net zoals voor het gehele RUP) de stedenbouwkundige voorschriften (waaronder ook bouwvoorschriften) steeds van toepassing zullen zijn. Een eventuele aankoop van gronden teneinde bedrijvigheid te ontwikkelen staat los van de procedure van het RUP.

Verkeersveiligheid Kanegemstraat

B1, B2, B13, B15 en B24

Er wordt gesteld dat de veiligheid voor de zwakke weggebruikers reeds nu niet is gegarandeerd in de Kanegemstraat (te smal waardoor kruisende vrachtwagens verplicht zijn op het fietspad te rijden, fietspaden niet vrijliggend, regelmatig wachtende vrachtwagens op het fietspad, vele manoeuvres van vrachtwagens, bochtig, te hoge snelheid) en het kruispunt Galgenveldstraat/Kanegemstraat. Hierbij stelt men dat deze route wordt gebruikt door verschillende leerlingen, onder andere afkomstig van Kanegem en Aarsele. Men stelt hierbij dat bij een uitbreiding van het bedrijventerrein de verkeerssituatie in de Kanegemstraat onhoudbaar zal worden. De verkeersveiligheid in de Kanegemstraat dient te worden gegarandeerd via het RUP.

Om deze problematiek aan te pakken stelt een bezwaarindiener het volgende voor: aanleg dubbel fietspad, afgescheiden van de rijweg, ten minste tot aan de Boekboomstraat.

Andere bezwaarindieners stellen het volgende voor: vrijliggend fietspad in beide richtingen, de nodige signalisatie, regelmatige politiecontrole om te verhinderen dat de Kanegemstraat blijvend en met hogere verkeersdruk gebruikt wordt als sluiptegweg tussen het bedrijventerrein en de E40 en om de snelheid te controleren. Controles zowel langs de Kanegemstraat als in het centrum van Kanegem.

Een bezwaarindiener stelt dat de enige veilige fietsverbinding een aparte fietsverbinding is, gescheiden van de rijbaan. De vraag wordt gesteld of er geen alternatief mogelijk is via de groenstroken (bv. langs de Boekboomstraat) om evenwijdig met de Ruiseledesteeweg het

centrum van Tielt te kunnen bereiken. Dit om de oversteek van de Galgeveldstraat en de ringlaan te vermijden. De bezwaarindiener stelt dat er een duidelijk zicht moet zijn op een veilige fietsverbinding alvorens de wegeniswerken kunnen van start gaan.

Een bezwaarindiener stelt zich de vraag waarom AWV zich verzet tegen een aantakking van het fietsnetwerk op de Ruiseledesteenweg.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met de stelling dat de veiligheid van de fietsers in de Kanegemstraat moet gegarandeerd worden. Hierbij wordt er opgemerkt dat er momenteel verordenend is vastgelegd dat de Kanegemstraat dient ingericht te worden met een veilige fietsverbinding. Indien de bestaande wegbreedte dit toelaat kan er verordenend een minimale breedte worden opgenomen, waarbij rekening wordt gehouden met een veilige fietsverbinding. De PROCORO stelt bijkomend dat het om een lokale bestaande weg gaat en spoort hierbij de stad Tielt aan om werk te maken van een veilige fietsverbinding in de Kanegemstraat.

Inzake een alternatieve route voor de zwakke weggebruikers is de PROCORO van mening dat het opportuun is om steeds de kortste weg na te streven i.f.v. de zwakke weggebruikers. Een veilige fietsverbinding langs de Kanegemstraat is m.a.w. prioritair. De Boekboomstraat valt buiten het plangebied en de Ruiseledesteenweg valt voor het grootste gedeelte buiten het plangebied. Stedenbouwkundige voorschriften koppelen aan de inrichting van deze wegen kan dus niet in het kader van dit RUP.

Verder merkt de PROCORO ook op dat er suggesties worden gedaan, die inhoudelijk niets met het RUP te maken hebben. Politiecontroles e.d. kunnen niet verordenend worden opgelegd in het kader van een RUP.

B13

De bezwaarindiener stelt dat een studie moet uitwijzen hoeveel kinderen afkomstig van Kanegem en Aarsele naar school rijden doorheen de Kanegemstraat.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt hierbij dat de verkeersveiligheid sowieso moet gegarandeerd zijn, los van het exacte aantal zwakke weggebruikers die gebruik maken van de Kanegemstraat. De Kanegemstraat wordt nu reeds gezien als een belangrijke invalsweg voor traag verkeer, dus dringt een telling/studie zich niet op.

Bouwvrije strook in zone voor regionale bedrijvigheid

B11

Er wordt geadviseerd dat, in het kader van de verkeersveiligheid, de interne organisatie van het bedrijf inzake parkeerruimte en laad- en losactiviteiten, alsook om een zekere flexibiliteit te garanderen naar toekomstige andere bedrijven, de breedte van de bouwvrije strook langsheen de rooilijn op minimaal 10m te voorzien i.p.v. 5m.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO kan akkoord gaan met dit advies en ziet hierbij de potentie om extra ruimte te vrijwaren i.f.v. de zwakke weggebruikers. Dit om een veilige fietsverbinding langs de Kanegemstraat mogelijk te maken.

Bedrijfswoning geïntegreerd in bedrijfsbebouwing

B23

Er wordt gevraagd om duidelijk te specificeren in welke gevallen de noodzaak zich kan voordoen om de bedrijfswoning niet te integreren in het bedrijfsgebouw omwille van de veiligheid, om misbruik tegen te gaan (art. 1, 2.2.8).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO ziet niet in wat het verschil is tussen een geïntegreerde bedrijfswoning en een niet geïntegreerde bedrijfswoning inzake de veiligheid voor bewakingspersoneel. Om zuinig ruimtegebruik te allen tijde na te streven stelt de PROCORO voor om de bedrijfswoning steeds te integreren in de bedrijfsgebouwen.

In- en uitritten in zone voor regionale bedrijvigheid

B11

De bezwaarindiener adviseert om eveneens betonplaten (i.p.v. enkel grijze betonklinkers) toe te laten om ook zwaar verkeer te kunnen toelaten zonder problemen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat een RUP niet zo gedetailleerd moet zijn om ook uitspraken te doen over concrete materialen. De PROCORO stelt voor om de materiaalkeuze (grijze betonklinkers) te schrappen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de bezwaarindiener.

Regionale bedrijvigheid (zonder verbod op zeer hinderlijke industrie) zonder buffering en/of overgang (hoogtebeperkingen) naast lokale bedrijvigheid

B4

De bezwaarindiener stelt dat het planologisch niet te verantwoorden is om een nieuw regionaal bedrijventerrein in te planten aansluitend aan de bestaande zone voor lokale bedrijvigheid waar ook geïntegreerde bedrijfswoningen zijn voorzien. Dergelijke overgang van lokale- naar regionale bedrijvigheid zonder buffering impliceert volgens de bezwaarindiener een veel te bruske en te hinderlijke opstap naar bovenlokale industrie, waarvan de naastliggende lokale bedrijven hinder zullen ondervinden (zwaar vrachtverkeer, vervuilende industrie, geluids- en visuele impact, opslag,...). Er wordt dan ook gesteld dat het noodzakelijk is om een bufferzone te voorzien met zachte overgang van lokale naar regionale bedrijvigheid. De bezwaarindiener suggereert om een beperking in de maximaal toegelaten hoogte van bedrijfsbebouwing op te leggen en een beperking van bedrijvigheid (alleen maar lokaal binnen bv. de eerste 100m t.o.v. de zone voor lokale bedrijvigheid).

De bezwaarindiener merkt op dat de gearceerde zone, waar er een bouwhoogte tot 30m is toegelaten, tevens grenst aan de zone voor lokale bedrijvigheid. Hierbij wordt er gesteld dat dit in strijd is met de hiervoor aangegeven noodzaak tot een zachte overgang. De aanliggende kenmerkende zone voor lokale bedrijvigheid kan, volgens de bezwaarindiener, niet dienen als referentie voor een hoogte van de bebouwing tot 30m onmiddellijk aansluitend aan de zone voor lokale bedrijvigheid met veel lagere bebouwing.

Tevens wordt er opgemerkt dat er zeer hinderlijke bedrijfsactiviteiten (in overdruk) worden toegelaten aansluitend aan de zone voor lokale bedrijvigheid. De bezwaarindiener stelt dat dit ruimtelijk-planologisch niet te verantwoorden is om de zwaarst mogelijke industrie toe te laten nabij een zone voor lokale bedrijvigheid. Daarenboven wordt er gesteld dat de minimumafstand van 500m voor breekinstallaties t.o.v. woningen eveneens dient te gelden voor bestaande bedrijfswoningen in de zone voor lokale bedrijvigheid.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de zone voor lokale bedrijvigheid (gewestplanbestemming) op vandaag reeds langs twee zijden (ten zuiden en ten westen) is ingesloten door een zone waar zware industrie (gewestplanbestemming) is toegelaten (en dus ook breekinstallaties e.d. zijn toegelaten), waarbij er geen buffering ten opzichte van de zone voor lokale bedrijvigheid is voorzien. De PROCORO is van oordeel dat dit ook voor de oostelijke zijde niet noodzakelijk is en dat er tevens geen bijkomende afstandsregels dienen opgelegd te worden t.o.v. bedrijfswoningen. Wel stelt de PROCORO dat er voldoende rekening dient gehouden te worden met de aanliggende zone voor lokale bedrijvigheid ivm de hoogbouw. Er wordt voorgesteld om de gabarietregel in te schrijven bij art.1 en art.2 t.o.v. art.3. Dit om de hinder, als gevolg van de hoogte van de bedrijfsgebouwen in de zones art.1 en 2, te beperken t.o.v. de zone voor lokale bedrijvigheid. Ter compensatie van de beperkte bouw mogelijkheden als gevolg van de gabarietregel dient er onderzocht te worden in welke richting de zone, waar er tot 30m hoog kan gebouwd worden, kan verruimd worden in oppervlakte. Bijkomend merkt de PROCORO op dat er in het plan-MER wordt gesteld dat wegens de hoge geluidsemissie (> 110 dB(A)) van een breekinstallatie deze enkel kunnen worden toegelaten op een afstand van minstens 500m t.o.v. woningen. Dit sluit breekinstallaties binnen de straal van 500m niet uit wanneer die door milderende maatregelen (bv geluidsmuren, binnen bebouwing) minder dan 110dB geluid veroorzaken. Teneinde voldoende ruimte voor te behouden voor dit soort activiteiten (breekinstallaties) en tevens ook voldoende ruimte te vrijwaren voor bedrijfsbebouwing tot 30m hoog, stelt de PROCORO voor om breekinstallaties,

waarbij er milderende maatregelen worden genomen inzake geluid (bv. geluidsmuur, binnenin bebouwing) waardoor de geluidsemissies kleiner dan 110 db(A) blijven, de afstandsregel van 500m t.o.v. woningen niet hoeft te gelden. Dit wordt trouwens ook afgewogen bij de aanvraag van een milieuvergunning. Deze aanvraag wordt getoetst aan de geldende geluidsnormen.

Bouwkundig erfgoed

B4

De mogelijkheid tot sloop van het bouwkundig erfgoed wordt in vraag gesteld. Hierbij wordt er opgemerkt dat er in het plan-MER wordt gesteld dat de sloop van deze bebouwing zeer negatief wordt beoordeeld voor het bouwkundig erfgoed. De bezwaarindiener stelt dat deze waardevolle bebouwing dient behouden te blijven zonder dat er bebouwing (laat staan regionale industrie) wordt toegelaten tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en deze waardevolle bebouwing. Dit om het waardevolle uitzicht vanaf de bedrijfswoningen in de zone voor lokale bedrijvigheid te behouden. Er wordt hierbij tevens verwezen naar een uitspraak van de Raad van State waarbij er wordt gesteld dat er enkel tot sloop kan worden overgegaan indien er een zeer correcte evenredigheidstoets (nadeel sloop/verlies van erfgoedwaarde versus voordeel tot voorzien van regionale industrie) wordt gemaakt. De bezwaarindiener stelt dat dit RUP deze evenredigheidstoets schendt en tevens de motiveringsplicht gelet op de vaststellingen in het plan-MER.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de evenredigheidstoets is gebeurd in het kader van het plan-MER. In het plan-MER wordt er gesteld dat indien de hoeves niet kunnen behouden blijven, dient, voorafgaand op de sloop van de gebouwen, een gedetailleerde inventaris van de erfgoedwaarden opgemaakt te worden. Dit is dan ook zo verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Oppervlakte specifieke zone en toegelaten activiteiten

B5

Er wordt gesteld dat de zone voor specifieke bedrijvigheid (overdruk) vrij klein is. Hierbij wordt er gesteld dat het de bedoeling was om mestverwerkingsinstallaties toe te laten en mocht het slachthuis van Tielt gedeeltelijk moeten herlocaliseren, zou dit in deze zone moeten kunnen.

B23

Er wordt gevraagd om ook andere activiteiten toe te laten binnen deze zone om te vermijden dat deze zone onbenut blijft.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat er gebruik wordt gemaakt van een vork waarbij er maximaal ca. 6ha kan ingevuld worden door specifieke bedrijvigheid en minimaal ca. 3,6ha moet ingevuld worden door specifieke bedrijvigheid. Dit om enerzijds de hinder te beperken en anderzijds om specifieke bedrijven ruimte te kunnen garanderen.

De PROCORO is op de hoogte dat het slachthuis Tielt beschikt over een planologisch attest voor een behoud en verdere inrichting van het slachthuis ter plekke. Bijkomend stelt de PROCORO dat een maximale oppervlakte van ca. 6ha om specifieke bedrijvigheid toe te laten een aanzienlijke oppervlakte is en wordt er gesteld dat dit ook de oppervlakte is die onderzocht werd in het kader van het plan-MER.

De PROCORO stelt dat de minimale oppervlakte van ca. 3,6ha als beperkt kan beschouwd worden en stelt bijkomend dat het net de bedoeling is van dit RUP om ook een plaats te geven aan specifieke bedrijvigheid. Het zijn deze bedrijven die immers moeilijk een plek vinden op andere bedrijventerreinen. De provincie verbindt zich er dan ook toe om hiervoor oplossingen aan te reiken.

Bebouwingspercentage specifieke zone

B11

Er wordt gesteld dat bedrijven met afvalverwerking, verwerking en bewerking van mest of slib, alsook breekinstallaties dikwijls geen nood hebben aan een hoge mate van bebouwing. Er wordt dan ook geadviseerd om bij deze bedrijven enkel op te nemen dat minstens 50% van het bedrijfsperceel moet bebouwd worden (incl. verhardingen) en niet dat er minstens 25% effectief moet worden ingenomen door gebouwen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met deze opmerking en vraagt om dit aan te passen.

Bedrijfswoningen in zone voor lokale bedrijvigheid

B11

De bewaarindiener adviseert dat er een verhouding wordt opgenomen van de woning t.o.v. de bedrijvigheid om te vermijden dat er grote woningen komen bij kleine bedrijfsbebouwing.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er verordenend wordt vastgelegd dat de bedrijfswoning een maximale vloeroppervlakte van 200m² kan hebben en ziet dus niet in waarom er bijkomend een verhouding zou moeten worden vastgelegd.

Windturbines

B4

Er wordt gesteld dat er over gewaakt dient te worden dat windturbines geen hinder kunnen toebrengen aan de bestaande lokale en historische bedrijvigheid in de zone voor lokale bedrijvigheid. Hier zijn verschillende bedrijven uitgerust met een gezinswoning. De bezwaarindiener stelt dat het daarom noodzakelijk is dat er ofwel een specifieke zone (indicatief) wordt aangeduid voor windturbines, minstens 200m verwijderd van de zone voor lokale bedrijvigheid, ofwel een verbod tot inplanting van windturbines op 200m tussen de bestaande zone voor lokale bedrijvigheid en het regionale bedrijventerrein wordt vastgelegd. Er wordt hierbij verwezen naar een e-mail (dd. 09/01/2016) van schepen S. Bekaert waarbij er wordt gesteld een zone af te bakenen waar windturbines in het plangebied met een hoogte van meer van 15m kunnen (cfr. opmerkingen plenaire vergadering AKSG Tielt).

B5

Men is akkoord met de voorwaarden, die worden opgelegd voor het plaatsen van windturbines.

B13

Een bezwaarindiener stelt niet akkoord te gaan met de stelling dat windturbines enkel zouden mogelijk zijn in het midden van het bedrijventerrein (toelichtingsnota p. 66). Er wordt gesteld dat uit een externe studie duidelijk is gebleken dat er ook gegroepeerde mogelijkheden zijn op landbouwgrond langs de rand van het industrieterrein halverwege tussen de Kanegemstraat en de Deinsesteenweg. Hierbij wordt er gesteld dat mits onderhandelingen een eventuele goedkeuring van de betrokken landbouwers kan bekomen worden en dat de plaatsing de toekomstige industrie niet zal storen (bediening via Caloenstraat mogelijk). De bezwaarindiener stelt dat uit diezelfde externe studie is gebleken dat windturbines te midden van het te ontwikkelen bedrijventerrein quasi onmogelijk is omwille van de woningen langs de Ruiseledesteenweg en de te kleine tussenafstanden tussen twee turbines.

B23

Er wordt gevraagd om windturbines enkel toe te laten in de nog te ontwikkelen zone voor regionale bedrijvigheid, aangezien de overige zones reeds zijn ingericht. Bijkomend stelt men windturbines enkel toe te laten op het openbaar domein, zodat de inkomsten voor het algemeen nut kunnen worden besteed.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat binnen de plancontour van dit deel-RUP windturbines niet per definitie worden uitgesloten en dat dus een eventuele ontwikkeling van één of meerdere windmolens niet wordt gehypothekeerd. Bij aanvragen voor het plaatsen van windturbines zal het wettelijk kader van toepassing zijn en zal er dus rekening moeten gehouden worden met de

omgeving conform de wetgeving. Dit betekent inclusief bedrijfswoningen. De bezwaren geven geen argumenten aan om een eventuele ontwikkeling uit te sluiten of om deze enkel op bepaalde plekken toe te laten.

Inzake de vraag om windturbines buiten de plancontour toe te laten, stelt de PROCORO dat er hier geen uitspraken over kunnen worden gedaan. Ook hier zal bij een eventuele aanvraag het wettelijk kader moeten worden toegepast.

Tot slot geeft de PROCORO aan dat er geen wettelijk kader bestaat over de lasten en lusten bij de inplanting van windturbines. Bovendien is dit geen ruimtelijk aspect.

Waterbuffering en Groendaken

B5

Men is akkoord met de voorwaarden die worden opgelegd voor de waterbuffering. De vraag wordt gesteld of er rekening is gehouden met de gevolgen van de klimaatopwarming. De bezwaarindiener stelt dat het in die zin interessant zou zijn groendaken te kunnen opleggen bij de bouw van nieuwe bedrijven.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de voorschriften inzake de dakvorm waarbij er wordt gesteld dat minstens 20% van de dakconstructie dient ingericht te worden als groendak.

B13

De bezwaarindiener stelt dat het niet zal volstaan om enkel ten noorden van Tielt-Noord een bijkomende waterbuffering te voorzien. De bezwaarindiener stelt hierbij dat er een studie nodig is inzake de gevolgen voor het zuidelijke bestaande bekken van het bijkomende water als gevolg van het reliëf. Hierbij wordt er gesteld dat het bestaande bekken reeds nu niet is opgewassen tegen het overtollige water bij bepaalde buien. De vrees wordt geuit dat hierdoor landbouwgebied onder water zal komen te staan en de vraag wordt gesteld of de landbouwers hiervoor zullen gecompenseerd worden.

De bezwaarindiener merkt op dat het landbouwbedrijf, gelegen te Caloenstraat 4, gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en vraagt dat er voldoende buffering zal worden voorzien zodat bij hevig regenweer het water niet afstroomt richting de landbouwbedrijven aan de Caloenstraat. De bezwaarindiener geeft aan dat er reeds nu van wateroverlast kan gesproken worden in de Caloenstraat bij hevig regenweer en vraagt naar maatregelen om deze overlast omwille van een verdergaande betonning van de omgeving niet te vergroten. De bezwaarindiener suggereert dat een opvangbekken ter hoogte van de groenbuffer (zuidzijde, nieuw te ontwikkelen gebied) zou kunnen helpen.

B15

De bezwaarindiener stelt dat eventuele wateroverlast enkel te voorkomen valt indien ieder nieuw bedrijf over een eigen waterbuffering beschikt en indien het bestaande bufferbekken ten zuiden van de Deinsesteenweg ingezet wordt bij hevige regenval. Hierbij wordt er gesteld dat het aangewezen is om een beheerder aan te stellen van de verschillende buffersystemen zodat bij aankondiging van hevige regenval het bufferbekken gecoördineerd kan leeglopen. Enkel het bestaande bufferbekken zal echter, volgens de bezwaarindiener, niet volstaan om eventuele wateroverlast tegen te gaan.

B23

Er wordt gevraagd om een waterbeheerder aan te stellen voor de zone voor waterbuffering (art.12) en de andere bufferbekkens, om te verhinderen dat verder stroomafwaarts overstromingen optreden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het algemene voorschrift waarbij er wordt gesteld dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet mag verminderen als gevolg van de ontwikkelingen. Werken in functie van waterbeheersing zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone. De PROCORO stelt dat het dus een misvatting is dat enkel de noordelijke zone voor buffering zal moeten instaan om het overtollige water op te vangen. De stedenbouwkundige voorschriften maken duidelijk dat het overtollige water op eigen terrein

zal moeten opgevangen worden. In het kader van toekomstige vergunningsaanvragen zal dit moeten duidelijk worden gemaakt.

Inzake de vraag naar een waterbeheerder stelt de PROCORO dat dit niet om een ruimtelijk element gaat. In het kader van dit RUP kan dit niet verordenend worden vastgelegd.

HUFFESEELE:

Noodzaak en wettigheid onteigening

B19

De bezwaarindiener stelt dat er geen enkele reden is om de WVI te machtigen om te onteigenen binnen het deel-RUP. De bezwaarindiener (eigenaar van twee aaneengesloten percelen binnen het onteigeningsplan) betwist dat een onteigening hier onontbeerlijk zou zijn om het algemeen nut te bereiken. Men is zelf vragende partij om de toekomstige bestemming te realiseren. Hierbij wordt er gesteld dat de onteigeningsnoodzaak wordt uitgesloten omdat men tot zelfrealisatie wenst over te gaan.

De bezwaarindiener stelt dat er is voorbijgegaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien de juiste oppervlakte van de te onteigenen gronden niet is opgemeten. De bezwaarindiener stelt dat het zorgvuldigheidsbeginsel de onteigenende overheid oplegt om een opmetingsplan te laten opmaken door een beëdigd landmeter. Doordat er onderaan de onteigeningstabel wordt vermeld dat de oppervlakten slechts bij benadering juist zijn, stelt de bezwaarindiener dat de wettigheid van het onteigeningsplan en de latere onteigeningsprocedure wordt aangetast.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het niet is omdat een bepaalde particulier wenst over te gaan tot zelfrealisatie van de toekomstige bestemming dat een onteigeningsplan niet aan de orde kan zijn. Het is net het bijhorende onteigeningsplan dat ervoor zorgt dat de totale ontwikkeling van een bedrijventerrein niet kan gehypothekeerd worden door één bepaalde eigenaar. Het is echter niet omdat er een onteigeningsplan is gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan dat de eigenaars in kwestie niet zouden kunnen overgaan tot zelfrealisatie van de bestemming. Dit zal moeten duidelijk gemaakt worden bij de aparte onteigeningsprocedure nadat het RUP definitief is vastgesteld waarbij er een officiële opmeting zal gebeuren. Deze officiële opmeting gebeurt moedwillig pas na de procedure van het RUP om eventuele speculatie tegen te gaan. Van onzorgvuldigheid kan er hier dus niet worden gesproken.

Ontwerper RUP en ontwikkelaar

B19

De bezwaarindiener stelt dat het onpartijdigheidsbeginsel er zich tegen verzet dat de planautoriteit en de ontwikkelaar één en dezelfde partij zijn. Hierbij stelt de bezwaarindiener dat de ontwikkelaar als ontwerper van een RUP economische belangen zou kunnen laten primeren boven een goede ruimtelijke ordening.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat het de provincie West-Vlaanderen is, die hier het planinitiatief neemt en niet de intercommunale. De provincie heeft hiervoor een studiebureau aangesteld. Verder wijst de PROCORO er op dat het beleid (provincieraad) beslist en niet de WVI.

Inname agrarisch gebied

B15

De bezwaarindiener merkt op dat er heel wat vruchtbare landbouwgrond verloren zal gaan en vraagt om doordacht om te gaan met de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar een andere functie.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat de ruimtelijke afweging is gebeurd in het kader van dit RUP en stelt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein te Huffeseele conform het GRS Tielt is.

Mobiliteit, verkeersafwikkeling (ZW tangent)

B23 en B25

De bezwaarindiener stelt dat Tielt op vandaag reeds kampt met een mobiliteitsconflict. Er wordt gesteld dat de toenemende files en bereikbaarheidsproblemen een bedreiging vormen voor de leefbaarheid van de stad. De wens naar een verkeerssluw centrum kan volgens de bezwaarindiener pas bereikt worden via de aanleg van de zuidwestelijke tangent, dat een dwingend politieel kader om alle vrachtverkeer uit het centrum te halen mogelijk maakt. Er wordt gesteld dat de aanleg van een zuidwestelijke tangent zowel op gemeentelijk, op provinciaal als op gewestelijk niveau wordt gedragen.

Een bezwaarindiener verwijst naar de opname van de ZW-tangent in het GRS, het PRS, het RSV, het 1ste mobiliteitsplan van Tielt en het plan-MER document.

Er wordt gesteld dat door, inzake het deel-RUP Huffeseele, te kiezen voor een ontsluiting via de centrumwegen (en niet voor een zuidwestelijke tangent) de verkeersstroom in het centrum van Tielt nog verder zal toenemen en de verkeersveiligheid nog verder zal dalen.

Men stelt vast dat er inzake het studiewerk rond de noodzakelijkheid van deze tangent nog heel wat leemten in de kennis zijn en dat er bij de beslissing van AWV tot noodzaak enkel rekening is gehouden met verkeersvolumes en niet met andere factoren zoals leefbaarheid.

Tot slot wordt er gesteld dat, om aan de aanbevelingen inzake Huffeseele (toelichtingsnota p.60) te voldoen, de zuidwestelijke tangent moet aangelegd worden. Deze aanbevelingen stellen immers dat er geen vrachtwagens kunnen worden toegelaten in de woonstraten ter voorkoming van geluids- en trillingshinder. Dit betekent, volgens de bezwaarindiener, dat in de toelichtingsnota (p. 53 en p. 190) dat er niet kan gesproken worden van een aanleg op termijn. Er wordt voorgesteld om op p. 190 het concept inzake de ontsluiting als volgt te formuleren: 'Omwille van de veiligheid, de ontlasting van de Careelstraat en de aansluiting op de ZW-tangent, wordt een tweede knooppunt voorzien t.h.v. de aansluiting van deze aan te leggen tangent met de N399'. Op p. 228 bij de verordenende voorschriften inzake de ontsluiting stelt men het volgende voor als formulering: 'De ontsluiting van het bedrijventerrein moet gebeuren ter hoogte van de toekomstige aansluiting met de ZW-tangent...'. Dit i.p.v. 'kan gebeuren'.

De bezwaarindiener sluit zich aan bij het advies van de GECORO van Tielt. Er wordt hierbij gesteld dat de verwerving van de nodige gronden een eerste stap is om de aanleg van de tangent te verwezenlijken. Volgens de bezwaarindiener moet er dus een onteigeningsplan worden toegevoegd voor de zone die momenteel als reserveringszone is aangeduid op het gewestplan.

B24 en B25

Men stelt dat het onbegrijpelijk is dat de aanleg van de zuidwestelijke tangent nog steeds niet is gebeurd. Hierbij wordt er gesteld dat het duidelijk is dat de ondernemers het allesbehalve aangewezen vinden om steeds verder door het centrum van Tielt te moeten rijden met lichte vrachtwagens of vrachtwagens (volgens enquête van UNIZO). Bijkomend stelt men dat, door de aanleg van de ZW-tangent, de veiligheid van de schoolgaande jeugd en de zwakke weggebruikers kan gegarandeerd worden.

Men is van oordeel dat, rekening houdend met de hiërarchie van de plannen en met het feit dat er geen enkele contra-indicatie is t.o.v. de aanleg, het overduidelijk is dat men dient over te gaan tot het planmatig vastleggen van de tangent en tot de reële uitvoering van de werken hiervoor.

Hierbij wordt er verwezen naar de Vlaamse Overheid, die volgens de bezwaarindiener, de mond vol heeft van bevorderen fietsverkeer, aantrekkelijker maken van kernen, enz.

Er wordt tevens verwezen naar een passage uit het PRS-WV, waarbij er wordt gesteld om de verkeersontsluiting te optimaliseren in de Middenruimte, en dit door o.a.: 'een uitgewerkte ontsluiting van de regio ten zuiden van Tielt via de N399, de N382 en een aan te leggen zuidwestelijke omleiding rond Tielt (de aan te leggen zuidoostelijke omleiding functioneert enkel ter ontsluiting van het bedrijventerrein Zuid);'.

De bezwaarindiener stelt dat deze tangent de enige mogelijkheid is om vanaf Huffeseele de industriezone Tielt-Noord en de E40 te bereiken, zonder dwars door het centrum te hoeven

rijden en stelt hierbij dat het onbegrijpelijk is dat AWW stelt dat een eventuele realisatie dient onderzocht te worden. Hierbij merkt men op dat er bij het onderzoek naar de verkeersdichtheid op de N399 geen gegevens beschikbaar zijn inzake de verkeersdichtheid op de N399 Ingelmunster-Tielt en stelt men dat de N399 een belangrijke aftakking is van de N50. De bezwaarindiener stelt dat de ruime omgeving moet worden betrokken bij zo'n onderzoek. Bijkomend stelt men dat het onderzoek en bijbehorende telgegevens ondertussen gedateerd zijn (bijkomende woningen, Careelstraat aangelegd) en dat de ongevallenstatistieken achterhaald zijn. Er wordt geoordeeld dat er enkel met een gedegen recent onderzoek de juiste beslissing kan gemaakt worden. Een bezwaarindiener stelt dat er op zijn minst actuele metingen moeten uitgevoerd worden en dat er rekening dient gehouden te worden met de verkeersgevaarlijke situatie Kasteelstraat – Vierhoek.

B17, B18, B20 en B21

De bezwaarindieners stellen dat de ontsluiting van de uitbreiding van de bedrijvigheid Huffeseele wordt voorzien via een nog te realiseren zuidwestelijke tangent. Men stelt hierbij dat het geenszins redelijk is om een uitbreiding van Huffeseele voorop te stellen zonder (rechts)zekerheid inzake de aanleg van de ontsluitingsweg ervan. Men stelt dat er op deze manier geen alternatief wordt geboden en dat het slukverkeer in de Holdestraat en andere wegen zal toenemen.

Er wordt opgemerkt dat de milieueffecten van de zuidwestelijke tangent niet zijn onderzocht, terwijl deze volgens de bezwaarindieners aanzienlijk zullen zijn, met name geluidshinder, zichtvervuiling en vervuiling via fijn stof en reukhinder. Aangezien, volgens de bezwaarindieners, de uitbreiding en wijziging van het bedrijventerrein Huffeseele gebruik zal maken van de zuidwestelijke tangent als ontsluiting, stelt men dat de milieueffecten van deze tangent onvoldoende zijn onderzocht. De bezwaarindieners vragen daarom om werk te maken van het uitwerken van een volwaardig alternatief voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Er wordt gesteld dat een ontsluiting van de bedrijvenzone Huffeseele zonder zuidwestelijke tangent niet voldoende werd onderzocht. De bezwaarindieners stellen dat enkel een 'schetsontwerpje' zonder verdere uitwerking noch analyse niet voldoende is.

De bezwaarindieners stellen reeds alternatieven voor. Men denkt aan een ontsluiting via de St. Amandstraat (van de Meulebeeksesteenweg naar de Marialoopsteenweg) voorbij het bedrijf Latexco (provinciaal planinitiatief, waar er volgens de bezwaarindieners een opportuniteit wordt gezien om een ontsluiting te verwezenlijken i.f.v. de bedrijvigheid aan Huffeseele).

B25

Een bezwaarindiener stelt dat de verbreding van de Sint-Amandstraat een gedeeltelijke oplossing kan bieden, maar dat de aanleg van de ZW-tangent noodzakelijk blijft. En dit om het doorgaand verkeer zo snel mogelijk naar de juiste weg te leiden om de doorstroming te bevorderen. Er wordt ook geargumenteed dat de Sint-Amandstraat niet rechtstreeks aansluit op Huffeseele. Hierdoor wordt het noodzakelijk geacht dat de mogelijkheid wordt ingebouwd voor vrachtwagens om ter hoogte van Huffeseele 180° te draaien zodat het centrum gevrijwaard blijft van vrachtverkeer.

B5

Er wordt gesteld dat zolang er geen oplossing is voor de afwikkeling van het toenemende vrachtverkeer (waarbij de aanleg van de zuidwestelijke tangent wordt gesuggereerd), men geen voorstander is om bedrijvigheid verder te ontwikkelen aan Huffeseele.

B16 (gemeenschappelijk bezwaar van 6 personen)

Er wordt gesteld dat men in het RUP er vanuit gaat dat de zuidwestelijke tangent er zal komen. Men stelt hierbij dat dit niet zeker is. Hierbij wordt de bezorgdheid uitgesproken inzake de verkeers efficiëntie en verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers aangezien er op korte afstand meerdere kruispunten en op- en afritten zullen ontstaan (Careelstraat, Supra Bazar, technische loods Tielt, Holdestraat en een extra kruispunt i.f.v. de bedrijvigheid). Er wordt door de bezwaarindieners voorgesteld om al het verkeer van de zone voor gemengde bedrijvigheid en de nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid te laten ontsluiten via de Careelstraat.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat er in de toelichtingsnota duidelijk wordt gemaakt dat zowel de stad Tielt, als de provincie West-Vlaanderen vragende partij is om deze tangent aan te leggen. Tevens wordt er opgemerkt dat de reservatiestrook op het gewestplan is opgenomen binnen de afbakeningslijn. Omwille van het geldende gewestplan heeft het geen zin om een bestemmingswijziging door te voeren d.m.v. een deel-RUP i.f.v. de aanleg van deze tangent.

De PROCORO stelt vast de zuidwestelijke tangent geselecteerd is in het kader van het PRS-WV. Gelet op de verschillende ontwikkelingen in Tielt en omgeving lijkt het opportuun dat deze tangent blijvend voorzien wordt (nu reservatiestrook op het gewestplan) en op termijn kan gerealiseerd worden.

De PROCORO merkt evenwel op dat bij het plan-MER de verkeersafwikkeling van Huffesele onderzocht is zonder deze tangent in rekening te brengen en is er geoordeeld dat Huffesele verder kan ontwikkeld worden zonder de aanleg van deze nieuwe ringweg en zonder dat het wordt uitgesloten dat er een nieuw kruispunt ontstaat. De alternatieven die worden voorgesteld inzake de verkeersafwikkeling van Huffesele zijn m.a.w. niet opportuun.

Aanpassing en verbreding Kasteelstraat (Abeelstraat)

B16 (gemeenschappelijk bezwaar van 6 personen)

Men vraagt te verwijzen naar de Kasteelstraat i.p.v. naar de Abeelstraat, gezien de zone voor lokale bedrijvigheid voor 95% grenst aan de Kasteelstraat.

De bewaarindieners stellen dat de Kasteelstraat dient verbreed te worden van 5m naar 7m om het toekomstige verkeer en de parkeerdruk te kunnen opvangen aangezien het aantal woningen meer dan verdubbelt. Hierbij wordt er verwezen naar de toelichting bij de zone voor openbare wegenis waarbij er wordt gesteld dat er min. 7m rijweg noodzakelijk is in combinatie met vrije ruimte langs beide zijden van de weg voor de noodzakelijke leidingen onder de gazonstrook.

Er wordt gevraagd om aanvullend bij art.2 op te nemen dat er een structurele aanpassing van de weg (Kasteelstraat) nodig is om de verkeersdruk en extra parkeerdruk (bezoekers) op te vangen. Verder wordt er gesteld dat het cruciaal is om een vlotte bereikbaarheid van hulpdiensten te garanderen en passage van afvalcontainerwagens toe te laten. Om het keren in de straat mogelijk te maken vraagt men om op het plan een pijpenkop in te tekenen ter hoogte van de Kasteelstraat nr. 232.

Er wordt opgemerkt dat er in de nota (p.64) wordt gesteld dat de infiltratie- en buffersystemen voldoende moeten gedimensioneerd en dienen voorzien te worden op het bedrijventerrein. Hierbij vragen de bezwaarindieners om ook de bestaande wegenis en riolering aan te passen (Kasteelstraat) aangezien er zich nu reeds problemen voordoen met de afvoer van afvalwater en aangezien er bijkomende woningen worden voorzien.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat waar er verkeerdelijk melding wordt gemaakt van de Abeelstraat i.p.v. de Kasteelstraat, dit dient aangepast te worden.

Voorts stelt de PROCORO dat bovenstaande vragen enkel betrekking hebben op inhoudelijke elementen buiten het plangebied en dat het niet mogelijk is om na het openbaar onderzoek om het plangebied te vergroten.

Lokale bedrijvigheid

B24

De optie om de resterende oppervlakte aan Huffesele in te richten voor lokale bedrijvigheid wordt toegejuicht, omdat dit de enige plek is in Tielt waar lokale bedrijvigheid, die niet passend is in het stadscentrum, zich kan herlokaliseren of waar nieuwe initiatieven voor KMO's kunnen ontwikkeld worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van deze positieve bemerking.

Restzone woonuitbreidingsgebied

B19

De bezwaarindiener vraagt zich af waarom er een deel van het woonuitbreidingsgebied niet wordt opgenomen via dit planinitiatief en stelt dat dit geen behoorlijke ruimtelijke ordening is en evenmin een efficiënt kostenbeleid. Hierbij wordt er gesteld dat er nu onduidelijkheid blijft bestaan over deze zone.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat er in de toelichtingsnota duidelijk wordt gemaakt dat deze zone blijvend kan ingezet worden in functie van sociale huisvesting. Het gaat immers om woonuitbreidingsgebied op het gewestplan. Aangezien deze zone niet wordt opgenomen binnen het plangebied blijft deze bestemming van toepassing. Bovendien kan na het openbaar onderzoek de bestemmingscontouren niet worden uitgebreid.

Handel

B19

Er wordt gesteld dat het niet voldoende is om bestaande vergunde handelsactiviteiten toe te laten in de zone voor gemengde bedrijvigheid, maar ook dat handel in de toekomst mogelijk blijft bij verhuur of verkoop van de bebouwing. De bewaarindiener stelt voor om handel toe te laten in de gebouwen waarin reeds een handelsfunctie aanwezig is, zodat de nodige (socio-economische) vergunningen ook in de toekomst kunnen afgeleverd worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat enkel reeds vergunde handelszaken kunnen behouden blijven. Het is de bedoeling van dit RUP om de bestaande vergunde handelszaken binnen het plangebied bestaanszekerheid te geven, maar niet om bijkomende handelsactiviteiten mogelijk te maken.

Bestemming zone voor lokale bedrijvigheid met zichtlocatie

B11

De bezwaarindiener stelt dat het aangewezen is om een definitie van autonome kantoren toelichtend toe te voegen om misverstanden te vermijden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO volgt deze opmerking.

B23

Men stelt dat de bestemming van de zone o.a. als zone voor private-, overheidsdiensten en kantoren en de bepaling dat autonome kantoren niet zijn toegelaten, tegenstrijdig lijkt (of toch zeker onduidelijk) en vraagt om toelichting.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er zal een toelichting worden opgenomen van de term 'autonome kantoren' om misverstanden te vermijden (zie hierboven).

Inplanting bedrijfsbouwen in zone voor lokale bedrijvigheid

B11

De bezwaarindiener stelt dat de zonegrens dient gedefinieerd te worden t.o.v. art.4 (bufferzone) in plaats van het woonuitbreidingsgebied.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat een RUP niet zo gedetailleerd moet zijn om ook uitspraken te doen over concrete materialen. De PROCORO stelt voor om de materiaalkeuze (grijze betonklinkers) te schrappen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de bezwaarindiener

Meerlagig bouwen op kleine kavel

B23

Er wordt opgemerkt dat er toelichtend (p.209) wordt gesteld dat binnen de zone voor gemengde bedrijvigheid bedrijven, die een grote behoefte hebben aan bedrijfsvloeroppervlakte, maar een beperkte grondoppervlaktevraag, meerlagig kunnen bouwen op een kleine kavel i.f.v. zuinig ruimtegebruik. Men stelt zich de vraag waarom dit niet voor alle bedrijven kan gelden i.f.v. zuinig ruimtegebruik.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat dit een terechte bemerking is. Het gaat echter om een toelichtende passage. De verordenende voorschriften inzake bouwhoogte en minimale bezettingsgraden bieden garanties inzake zuinig ruimtegebruik.

Hoogtes bedrijfsgebouwen

B16 (gemeenschappelijk bezwaar van 6 personen)

Er wordt gesteld dat, gezien de evolutie naar kleinere kavels en niet milieubelastende activiteiten in de zone voor gemengde bedrijvigheid, de maximale bouwhoogte van 20m dient geëvalueerd te worden. Er wordt voorgesteld om de maximale bouwhoogte op 9m vast te leggen voor nieuwe bedrijfsgebouwen, zoals bij de zone voor lokale bedrijvigheid. Ook voor de zichtlocaties in de zone voor lokale bedrijvigheid stelt men voor om de maximale bouwhoogte vast te leggen op 9m i.p.v. 12m.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat niet akkoord met de suggestie om de maximale bouwhoogtes te verminderen. In het kader van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen de huidige vastgelegde maximale bouwhoogtes te behouden.

Buffer

B16 (gemeenschappelijk bezwaar van 6 personen)

De bezwaarindieners vragen om de groenbuffer t.o.v. de woonomgeving duidelijk te definiëren. Men vraagt hoogstammig buffergroen tussen lokale bedrijventerrein en de woningen.

Tevens vraagt men een aangepaste groenbuffer in de overige bufferzone met een mix van hoogstammen en laag groen als groenscherm.

Tot slot vraagt men om de vastgelegde afstanden van 35m woonuitbreidingsgebied, 15m buffer en 15m tuinstrook grondig te evalueren en bij te sturen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat er voldoende voorschriften zijn opgenomen inzake de inrichting van de bufferzones, waaronder ook de verplichting tot de aanplant van heesters, laag- en hoogstammen.

De PROCORO stelt dat de afweging inzake de afstanden is gemaakt in het kader van dit RUP en acht het niet noodzakelijk dit aan te passen. 15m tuinstrook bij de bedrijfswoningen binnen de zone voor lokale bedrijvigheid en 15m buffer moet voldoende zijn om de toekomstige bedrijvigheid op een gedegen manier te bufferen ten opzichte van de toekomstige woonontwikkeling in het woonuitbreidingsgebied.

Minimale achteruitbouw voor gebouwen in zone voor gemengde bedrijvigheid

B11

Er wordt opgemerkt dat de minimale achteruitbouw van 8m voor gebouwen langsheen de gewestweg (N399) in strijd is met de huidige bepaling van een minimale achteruitbouwstrook

van 21m uit de as van de weg (dit zou 10,21m vanaf de rooilijn betekenen in dit geval. De bezwaarindiener stelt voor dat AVW dit bekijkt en aangeeft welke richtlijn er dient opgenomen te worden.

Er wordt opgemerkt dat voor gebouwen langsheen de Careelstraat – centrale as er steeds een achteruitbouw van min. 10m uit de rooilijn en voor de gebouwen langsheen de Careelstraat – zijassen er steeds een achteruitbouw van min. 8m dient te worden gerespecteerd. De bezwaarindiener stelt dat het niet duidelijk is waar de hoofdas en zijassen lopen en stelt voor om een verduidelijking in de toelichting en visie toe te voegen aan de hand van een beeld.

Er wordt opgemerkt dat er ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen, alsook ten opzichte van de zonegrens met art.4 (bufferzone) grenzende aan de spoorweg, er steeds een achteruitbouw van min. 4m dienst gerespecteerd te worden. De bezwaarindiener stelt voor om hierbij ook de bepaling van de bouwvrije strook uit art.6 (fiets- en voetgangersdoorsteek) bij te voegen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat dit terechte opmerkingen zijn en vraagt dit dan ook aan te passen. Tevens zal er contact moeten opgenomen worden met AWV teneinde de minimale achteruitbouw langs de N399 te kunnen vastleggen.

Bouwvrije zones in zone voor gemengde bedrijvigheid

B11

De bezwaarindiener stelt voor om de voorwaarde toe te voegen dat er geen boven- noch ondergrondse constructies kunnen toegelaten worden in de eerst 5m brede strook langsheen de rooilijn, alsook een verduidelijking bij toelichting en visie te voegen inzake het verschil tussen de bouwvrije zones langsheen de zijdelings perceelsgrenzen en deze langsheen de rooilijn. Dit wordt gesuggereerd in het kader van eventuele toekomstige, bijkomende aanleg van nutsvoorzieningen. Er wordt namelijk opgemerkt dat binnen de gebouwenvrije zones alle constructies verbonden zijn met uitzondering van verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, afsluitingen en verhardingen, technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat dit terechte opmerkingen zijn en vraagt dit dan ook aan te passen.

Bedrijfswoningen in zone voor gemengde bedrijvigheid en zone voor lokale bedrijvigheid

B11

De bewaarindiener adviseert dat er een verhouding wordt opgenomen van de woning t.o.v. de bedrijvigheid om te vermijden dat er grote woningen komen bij kleine bedrijfsbebouwing.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er verordenend wordt vastgelegd dat de bedrijfswoning een maximale vloeroppervlakte van 200m² kan hebben en ziet dus niet in waarom er bijkomend een verhouding zou moeten worden vastgelegd.

In- en uitritten in zone voor gemengde bedrijvigheid en zone voor lokale bedrijvigheid

B11

De bezwaarindiener adviseert om eveneens betonplaten (i.p.v. enkel grijze betonklinkers) toe te laten om ook zwaar verkeer te kunnen toelaten zonder problemen. Hierbij wordt er verwezen naar de voorschriften van art.7 (openbare wegenis), waarbij betonnen platen kunnen uitgevoerd worden in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met dit advies en vraagt om dit aan te passen.

STEDELIJK GROEN:

Realisatie en oppervlakte

B5

Er wordt gesteld dat de haalbaarheid naar realisatie te beperkt is, aangezien er geen onteigeningsplan wordt voorzien. Er wordt gevraagd om een voorkooprecht toe te passen vanuit één partner. De bezwaarindiener stelt dat de verschillende instanties momenteel kijken naar elkaar voor de realisatie, waardoor de effectieve realisatie niet kan worden gegarandeerd. Bij voorkeur wordt er voor de verwerving een grondenbank opgericht die ook grondaankopen kan verrichten buiten de projectperimeter en dit voor het opzetten van ruiloperaties.

De bewaarindiener stelt zich vragen bij het feit dat het aansluitende gebied met een speelbos en woonuitbreiding niet wordt opgenomen binnen dit planinitiatief, maar in een gemeentelijk RUP zal worden opgenomen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De provincie kan echter een grotere garantie geven inzake de effectieve inrichting van het gebied door middel van een inrichtingsnota. In een inrichtingsnota worden afspraken gemaakt wie wat doet (ook in verband met voorkooprecht).

In het kader van de toelichtingsnota wordt duidelijk gemaakt welke gebieden zullen worden aangesneden om een aanbodbeleid te kunnen voeren in functie van wonen. De PROCORO verwijst hierbij naar de afbakeningsvisie waarbij er is afgesproken dat de stad gemeentelijke RUP's zal opstellen i.f.v. bijkomend woningaanbod.

Termijn voorkooprecht

B12

De bezwaarindiener stelt dat het voorkooprecht minstens dient te worden aangevuld met een geldingsduur om conform artikel 2.4.1 (zevende lid) van de VCRO te zijn. Dit voorkooprecht kan maximaal 15 jaar gelden (cfr. VCRO).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat deze maximale geldingsduur decretaal is bepaald op 15 jaar. Het zou echter duidelijker zijn om dit ook toelichtend te verduidelijken in het RUP.

Rechtzekerheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel

B8 en B12

Er wordt opgemerkt dat er in de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat het landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing. Men stelt dat in het kader van het rechtzekerheidsbeginsel (als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur) het niet kan dat een overheid bepaalde activiteiten toelaat tot op het moment van bebossing en/of verbossing zonder enige nadere tijdsaanduiding.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de bestemming duidelijk wordt vastgelegd aan de hand van dit RUP. Er zullen echter duidelijke overgangsmaatregelen dienen ingeschreven te worden.

B8

Er wordt gesteld dat het huidige gebruik van de gronden, zoals het houden van dieren, niet steeds onder de noemer landbouw kan worden gekwalificeerd. Daarom stelt men voor om alle bestaande activiteiten toe te laten, tot wanneer het bos er effectief komt. De bezwaarindiener stelt dat dit volgens het gelijkheidsbeginsel wenselijk en zelfs vereist is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst hierbij naar het algemene voorschrift waarbij er wordt gesteld dat alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht vergund te zijn kunnen gehandhaafd blijven qua bestemming. Het RUP heeft niet de bedoeling om eventueel ongewenste niet

vergunde activiteiten te handhaven. Momenteel is het gebied bestemd als agrarisch gebied, dus kunnen enkel landbouwactiviteiten worden toegelaten en zaken die zijn opgenomen in het functiewijzigingsbesluit.

Milderende maatregelen verlies landbouwareaal

B12

De bezwaarindiener stelt dat er tevens geen milderende maatregelen zijn meegenomen in het RUP uit het plan-MER bij verlies van landbouwgrond. Hierbij wordt er ook gesteld dat er geen onteigeningsplan is opgesteld.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO merkt op dat er in het kader van plan-MER wordt gesteld dat de inrichting moet gebeuren in nauw overleg met de betrokken landbouwers. De voorgestelde milderende maatregel kan dus pas worden opgenomen in het kader van een inrichtingsnota. De PROCORO merkt hierbij op dat er vooralsnog een onteigeningsplan kan worden toegevoegd in het kader van deze inrichtingsnota en dit binnen de 5 jaar na goedkeuring van het PRUP.

KLE's

B5

Er wordt gesteld dat de bestaande kleine landschapselementen zoveel mogelijk moeten behouden blijven.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de inrichtingsvoorschriften waarbij er wordt gesteld dat alle werken in functie van de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de landschapswaarden steeds zijn toegelaten. Het behoud van KLE's valt hieronder.

B9

Er wordt gesteld dat kleine landschapselementen niet verenigbaar zijn met groenteteelt en zijn dus bijgevolg niet gewenst.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er wordt in het kader van dit RUP geen hard instrumentarium vastgelegd teneinde bijkomende KLE's te verwezenlijken. Wel kan het RUP een extra stimulans betekenen om werk te maken van een kwalitatieve inrichting van het desbetreffende landschap. Met de opmaak van een inrichtingsnota worden afspraken gemaakt wat er precies verder wordt gestimuleerd of gerealiseerd.

Indicatieve aanduiding waterloop versus landbouw in open valleigebied

B9 en B23

Er wordt gesteld dat de aanduiding van de zone voor onderhoud van 7,5m te ruim lijkt. 5m lijkt ruim voldoende (cfr. bestaande erfdienstbaarheid vanuit de provincie voor onderhoud van 5m). Men stelt dan ook dat het niet verantwoord is om bijkomend 2,5m te claimen.

B12 en B15

De bezwaarindieners stellen dat het open valleigebied prioritair voor landbouw is voorbehouden en dat een zone van 7,5m langs beide oeverranden van de waterloop i.f.v. onderhoud en mogelijke verbreding met mogelijkheden voor natuurontwikkeling hier niet mee te rijmen valt. Een bezwaarindiener vraagt om de zone te beperken tot 5m.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de extra 2,5m niet wordt aangewend in functie van het onderhoud van de waterloop, maar in functie van extra waterberging en natuurlijke inkleding. Dit wordt ook duidelijk gemaakt in het toelichtend gedeelte bij de stedenbouwkundige voorschriften. Het is net de bedoeling van dit RUP om het mogelijk te maken dat de landschappelijke waarden van de beek worden versterkt.

Afwatering naar waterloop

B15 en B23

Er wordt opgemerkt dat er verordenend is opgenomen dat er enkel regenwater en/of gezuiverd afvalwater in de waterloop mag geloosd worden. Hierbij stelt men dat er tevens steeds drainagewater in de waterloop zal moeten terecht kunnen komen zodat de afwatering van het gebied kan behouden blijven. De bezwaarindiener vraagt om deze passage te schrappen of drainagewater toe te voegen als toegelaten lozing in de waterloop.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat drainagewater ofwel regenwater ofwel gezuiverd afvalwater is en dat de voorschriften dus niet moeten worden aangepast.

Inperken van hectares

B15

Er wordt opgemerkt dat er in het GRS van Tielt slechts sprake is over 5ha bosgebied, terwijl er via dit RUP 10ha als bos wordt aangeduid en er in totaal 17ha landbouwgrond wordt bezwaard met bepaalde bestemmingswijzigingen. De bezwaarindiener vraagt om het RUP te beperken tot het bosgebied en de overige delen te schrappen, gezien de overschrijding van de doelstelling van het aantal ha bos t.o.v. het structuurplan.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst hierbij naar de afbakeningsvisie (opgemaakt na het GRS Tielt), waarbij er wordt gesteld dat er nood is aan 22ha stedelijk groen. De PROCORO ziet niet in waarom het plangebied zou moeten beperkt worden, aangezien deze visie wordt vertaald in het RUP. De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Bedrijvigheid en weiland in boszone

B7

Er wordt opgemerkt dat de percelen waarop er een handelszaak en een woning zijn gevestigd mee opgenomen worden in de bestemming voor bos. Ook de aanpalende stalling en weide voor paarden, schapen en geiten worden bestemd als bos. De bezwaarindiener stelt dat de aanwezige bedrijvigheid (zijnde slagerij en traiteurdienst) zone-eigen is door middel van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Er wordt gesteld dat door de herbestemming naar bosgebied de normale bedrijfsvoering in het gedrang wordt gebracht. Verder stelt men dat de realisatie van bos zichthinder en afname van zonlicht en schaduwhinder met zich zal meebrengen. Tot slot leidt de bebossing, volgens de bezwaarindiener, er toe dat het onmogelijk wordt om de aanwezige dieren te stallen. Er wordt bijgevolg gesuggereerd om slechts een gedeeltelijke herbestemming door te voeren teneinde de bestaande bedrijfsvoering te kunnen verder zetten, de weidedieren blijvend een plaats te kunnen geven en de bestaande woonkwaliteit te garanderen. De bezwaarindiener stelt hierbij dat er door slechts een gedeeltelijk herbestemming naar bos, een aangesloten bosgebied blijvend kan worden gegarandeerd en dat de doelstellingen van het RUP kunnen worden gehaald.

B8

Er wordt opgemerkt dat de bestaande weidepercelen in eigendom van de bezwaarindiener worden herbestemd naar zone voor bos. Men stelt hierbij dat het huidige gebruik van de gronden, zijnde als weide, inclusief stalling niet per definitie onverenigbaar is met de bosbestemming die wordt beoogd. Volgens de bezwaarindiener lijkt het echter wenselijk om het gebruik als weide expliciet mogelijk te maken via dit RUP. Men stelt hierbij dat het houden van dieren niet onverenigbaar is met een groene omgeving, integendeel.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Inzake de aanwezigheid van de lokale bedrijvigheid binnen de te ontwikkelen boszone, merkt de PROCORO op dat de contour van het deelplan vanuit het BPA zonevreemde bedrijven niet is opgenomen binnen het deel-RUP stedelijk groen. Via dit BPA werden er reeds uitbreidingsmogelijkheden geboden. Indien het desbetreffende bedrijf bijkomende uitbreidingen wenst te verwezenlijken wijst de PROCORO erop dat een herlocalisatie naar het te ontwikkelen bedrijventerrein Huffesele een te overwegen optie is.

Inzake de aanwezige weidepercelen binnen de te ontwikkelen boszone, stelt de PROCORO dat landbouwactiviteiten mogelijk blijven tot het moment van bebossing of verbossing. Er zullen echter duidelijke overgangsmaatregelen dienen worden ingeschreven in het RUP.

Hoogspanningsleidingen en waterleidingen in boszone

B8

De bezwaarindiener merkt op dat er ter hoogte van de zone die wordt bestemd als bos er zich een hoogspanningsleiding bevindt, die beperkingen met zich meebrengt inzake bebossing (cfr. advies Elia). Ook in de zone voor bos bevindt er zich een waterleiding waarbij er in functie van onderhoud een erfdienstbaarheid non-aedificandi in de reglementering wordt voorgeschreven, die verhindert dat er ter plaatse bomen of andere hinderlijke zaken mogen komen. Zo wordt er gesteld dat er niet veel plaats meer over blijft voor bomen op het perceel van de bezwaarindiener. Het lijkt de bezwaarindiener dan ook wenselijk om de grenslijn van het bosgebied te laten samenvallen met de hoogspanningslijn. Hierbij wordt er gesteld dat er geen ruimtelijke versnippering tot stand zal komen van het gewenste bos. Tot slot argumenteert men ook dat dit als veiligheidszone met de sporen kan gezien worden.

B5

De vraag wordt gesteld in hoeverre de bestaande hoogspanningsleiding beperkend is voor de realisatie van een bos.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de toelichtingsnota waarin er wordt gesteld dat de doorkruising van de hoogspanningsleiding ervoor zorgt dat er beperkingen zullen gelden inzake beplanting. Hierbij wordt tevens gesteld dat dit op te lossen valt door middel van struikengordels en kleine open ruimten, wat bovendien de biodiversiteit zal bevorderen en de belevingswaarde van het groen. De PROCORO stelt hierbij dat een soortgelijke oplossing kan voorgesteld worden voor de zone waar er zich een waterleiding bevindt. Het plangebied verkleinen is dus niet aan de orde.

Planologisch onderzoek verschillende scenario's

B8

Tot slot stelt men in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel dat er een zorgvuldig planologisch onderzoek noodzakelijk is waarbij minstens alle relevante scenario's worden besproken. Er wordt immers gekozen voor scenario 1 waarbij er wordt uitgegaan van een veel grotere visie (inclusief woonuitbreidingsgebied en speelbos), terwijl de ontwikkeling hiervan wordt doorgeschoven naar een gemeentelijk RUP. Er wordt hierbij verwezen naar de mogelijkheden inzake delegatie.

B12

De bezwaarindiener stelt dat er bepaalde gronden aanvankelijk niet werden opgenomen binnen het deel-RUP stedelijk groen. Hierbij stelt de bezwaarindiener dat het niet duidelijk is waarom bepaalde percelen wel en andere niet worden opgenomen. Er zijn volgens de bezwaarindiener tal van argumenten die de bestemming van de percelen tot stedelijk groen tegenspreken:

- In het GRS wordt het volgende gesteld: *'In deze agrarische gebieden kan de landbouw en tuinbouw zich verder ontplooien vanuit de nodige dynamiek. Geen beperkingen voor volwaardige land- en tuinbouwbedrijven, zowel voor bestaande en nieuwe inplantingen, mits verenigbaar met de omgeving. Bestaande lokale para-agrarische of agrarisch verwante bedrijven worden gehandhaafd, uitbreidingen zijn aan beperkingen onderworpen.'*
- Ter hoogte van het voorziene speelbos werd archeologisch erfgoed gevonden. De milderende maatregelen zijn in het PRUP niet terug te vinden.
- De bezwaarindiener stelt dat het te betwisten is dat door de aanplant van een bos de landschapskenmerken worden versterkt.
- Vanwege de beperkingen naar bebossing toe vanwege de aanwezige hoogspanning.

- De waterleiding doorheen het gebied welke tevens beperkingen inzake bebossing met zich meebrengt.
- Afstand die gehouden dient te worden t.o.v. de spoorweg en afsluitingen die noodzakelijk zullen zijn bij een publiek toegankelijk bos.

Er wordt gesteld dat, conform het GRS, de Poelberg beter geschikt is om verder uit te bouwen als recreatieve pool. De bezwaarindiener geeft aan dat er hier reeds bosgebied is bestemd (deels) in het gewestelijk RUP 'Poelberg-Meikensbossen'.

De bezwaarindiener stelt dat bovengenoemd gebied het best naar voor kwam bij het alternatievenonderzoek in het kader van de gewestelijke ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek (maart 2008). De bezwaarindiener stelt dat de alternatievenstudie niet correct is verlopen. Er werden, volgens de bezwaarindiener, scenario's uitgeschakeld zonder adequate motivering. Als voorbeeld wordt de locatie van de zuidwestelijke tangent naar voor geschoven. Deze werd volgens de bezwaarindiener niet weerhouden omwille van een mogelijke aanleg van deze weg, terwijl de behoefte niet is aangetoond.

Concluderend stelt de bezwaarindiener dat de desbetreffende gronden moeten gevrijwaard blijven voor de landbouwfunctie. Op zijn minst wenst de bezwaarindiener dat er gedegen overgangsbepalingen worden opgenomen in functie van het bestaande landbouwbedrijf. Bij gebreke hieraan maakt de bezwaarindiener voorbehoud inzake het waardeverlies van de voorziene herbestemming.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst hierbij naar de toelichtingsnota waarbij de voor- en nadelen van verschillende scenario's worden besproken en er een gemotiveerde keuze wordt gemaakt voor scenario 1. De PROCORO stelt hierbij dat er wel degelijk een zorgvuldig planologisch onderzoek is uitgevoerd. De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

In het kader van de toelichtingsnota wordt duidelijk gemaakt welke gebieden zullen worden aangesneden om een aanbodbeleid te kunnen voeren in functie van wonen. De PROCORO verwijst hierbij naar de afbakeningsvisie waarbij er is afgesproken dat de stad gemeentelijke RUP's zal opstellen i.f.v. bijkomend woningaanbod.

De PROCORO merkt op dat de verwijzing naar een locatieonderzoek in functie van een gewestelijk RUP in het kader van dit openbaar onderzoek niet op zijn plaats is. De provincie staat in voor het afbakeningsproces van de kleinstedelijke gebieden (o.a. Tielt) waarbij de nood aan stedelijk groen is onderzocht, terwijl Vlaanderen bijkomende hectares groen in het buitengebied bestemt. Deze twee planinitiatieven staan dus los van elkaar. De aangehaalde paragraaf uit het GRS slaat op het buitengebied. De provincie bepaalt a.d.h.v. de afbakening wat stedelijk gebied is en wat buitengebied is. Inzake het archeologisch erfgoed merkt de PROCORO op dat het 'onroerenderfgoeddecreet' steeds van toepassing blijft ook al zijn er hieromtrent geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen. Tot slot verwijst de PROCORO naar het hierboven geformuleerde advies inzake hoogspanningsleidingen en waterleidingen.

Wel stelt de PROCORO dat er duidelijke overgangsmaatregelen dienen worden ingeschreven in functie van de landbouw in het RUP.

Zonevreemde woning en toegangsweg landbouwzetel in stedelijk groengebied

B12

Er wordt opgemerkt dat er toelichtend bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat het gewenst is dat de woning langsheen de Marialoopbeek (binnen art.3) op termijn verdwijnt. De bezwaarindiener stelt dat hiermee de basisrechten van zonevreemde woningen worden geschonden. Er wordt dan ook gevraagd om correcte overgangsmaatregelen in te schrijven, waarbij de zonevreemde rechten blijven gelden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat deze toelichtende passage dient te worden geschrapt en wijst op de bestaande zonevreemde basisrechten die geldig zullen blijven.

B12

De bezwaarindiener vraagt tevens om een gefaseerde bestemmingswijziging door te voeren inzake het bestaande landbouwbedrijf. Er wordt opgemerkt dat er toelichtend bij art.1 wordt gesteld de bestaande toegangsweg van het landbouwbedrijf ten oosten van het plangebied enkel toegankelijk te houden voor niet gemotoriseerd verkeer, aangezien het bedrijf tevens over een ontsluiting beschikt naar de Abeelstraat. De bezwaarindiener stelt dat dit de normale bedrijfsvoering zal verhinderen (toegankelijkheid landbouwvoertuigen). De bezwaarindiener merkt op dat er hierdoor voorbij wordt gegaan aan het aandachtspunt uit de toelichtingsnota op p.68, waarbij er wordt gesteld dat nauw overleg met de betrokken landbouwers noodzakelijk is bij de effectieve inrichting van deze planelementen. Daarbij komt dat hierdoor, volgens de bezwaarindiener, voorbij wordt gegaan aan het plan-MER.

Het plan-MER stelt het volgende: 'Indien het stedelijk groen in de vallei van de Marialoopbeek grotendeels in gebruik blijft voor de landbouw als gras- en hooiland, met daar rond stedelijk groen/bos, dan dient de bereikbaarheid voor de landbouw in de vallei ook in de toekomst verzekerd te zijn.'

De bezwaarindiener stelt ook dat recreatieve paden moeilijk te rijmen met de exploitatie van landbouwgronden en stelt de vraag hoe dit in de praktijk zal toegepast te worden.

Door al bovenstaande bemerkingen stelt de bezwaarindiener dat de toekomstperspectieven van het bestaande landbouwbedrijf ten oosten van het plangebied, met landbouwpercelen binnen het plangebied, bijzonder onzeker zijn. De bezwaarindiener merkt op dat er nochtans in het GRS als doelstelling het volgende wordt geformuleerd: 'Leefbaarheid van de grondgebonden landbouw garanderen.' Tot slot stelt de bezwaarindiener dat extra inname van landbouwgebied voor waterberging moet vermeden worden.

Concluderend stelt de bezwaarindiener dat de desbetreffende gronden moeten gevrijwaard blijven voor de landbouwfunctie. Op zijn minst wenst de bezwaarindiener dat er gedegen overgangsbepalingen worden opgenomen in functie van het bestaande landbouwbedrijf. Bij gebreke hieraan maakt de bezwaarindiener voorbehoud inzake het waardeverlies van de voorziene herbestemming.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De PROCORO stelt dat er gedegen overgangsbepalingen zullen moeten worden opgenomen in het RUP in functie van de landbouw. De op te maken inrichtingsnota zal in nauw overleg moeten gebeuren met de betrokken landbouwers.

Landbouwmogelijkheden in Stedelijk groengebied

B9 en B10

Er wordt gesteld dat er aan intensieve groenteteelt wordt gedaan op bepaalde percelen in de zone die bestemd wordt als gesloten valleigebied. Men ziet deze twee zaken niet verenigbaar. Bij inrichting van percelen als bosgebied veroorzaakt men immers schade aan omliggende landbouwpercelen (schaduw, wildschade, bladval,..). Dit geldt, volgens de bezwaarindiener, niet alleen voor de percelen binnen het plangebied, maar ook daarbuiten. Ook de combinatie van recreatieve paden met intensieve groenteteelt ziet men als onverenigbaar. Zwerfvuil kan er immers voor zorgen dat hele ladingen groenten worden afgekeurd.

Er wordt gesteld dat het perceel in eigendom van de bezwaarindiener in het open valleigebied 1,5m hoger is gelegen dan de overige percelen. Men stelt zich dan ook ernstige vragen bij het nut van het feit dat dit perceel wordt opgenomen in het open valleigebied.

Het perceel in het open valleigebied is voorzien van een beregeningsinstallatie. Beide percelen in eigendom van de bezwaarindiener (zowel dit in het open- als dit in het gesloten

valleigebied) zijn gedraineerd. Dit allemaal om de intensieve groenteteelt mogelijk te maken. De aanduiding via dit RUP ziet men als enorme waardevermindering. Hierbij wordt er gesteld dat de informatie inzake kapitaalschade ontbreekt in het RUP.

Er wordt gevraagd om beide percelen uit het plan te schrappen zodat de agrarische bestemming wordt behouden en zodat de bedrijfsvoering kan worden verder gezet. Men stelt hierbij dat het duidelijk is dat het perceel in het open valleigebied geen enkele functie kan hebben inzake waterberging en dat het dus logisch lijkt om dit perceel te schrappen uit het RUP en de agrarische bestemming te behouden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De PROCORO stelt dat er gedegen overgangsbepalingen zullen moeten worden opgenomen in het RUP in functie van de landbouw. De op te maken inrichtingsnota zal in nauw overleg moeten gebeuren met de betrokken landbouwers.

De bezwaren omtrent de waardeverminderingen en/of vergoedingen zijn ongegrond, aangezien deze niet ruimtelijk zijn.

B15

Er wordt gesteld dat de gronden binnen het open valleigebied een hoge landbouwwaarde hebben en dat het niet nodig is om hier waterbuffering te voorzien, gezien het gesloten valleigebied reeds voldoende ruim is bemeten en gezien het feit dat er verschillende percelen in het open valleigebied hoger zijn gelegen. De bezwaarindiener vraagt om de zone voor open valleigebied te schrappen uit het RUP en de agrarische bestemming te behouden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De PROCORO stelt dat er gedegen overgangsbepalingen zullen moeten worden opgenomen in het RUP in functie van de landbouw. De op te maken inrichtingsnota zal in nauw overleg moeten gebeuren met de betrokken landbouwers.

LANDSCHAPSPARK:

Realisatie landschapspark en sportvoorzieningen

B5

Er wordt gesteld dat het instrumentarium teneinde tot realisatie over te kunnen gaan dient versterkt te worden.

Er wordt gesteld dat de invulling nogal vaag wordt omschreven. Het blijft landbouwzone, weliswaar met groene accenten.

Eenzijds wordt er gevraagd om het mogelijk te maken dat het mogelijk blijft om het stedelijk natuurgebiedje 'De Kam' uit te breiden in het plangebied.

Anderzijds stelt men het scenario waarbij er sportvelden kunnen voorzien worden in het zuiden van het plangebied in vraag. Dit lijkt volgens de bezwaarindiener moeilijk verenigbaar met ruimte voor water langs de Kapelrijbeek (mogelijks overstroombaar gebied) aangezien de aanleg van sportterreinen gepaard gaan met vrij ingrijpende nivelleringswerken. Daarbij komt dat inrichtingswerken boven het maaiveld (lichtmasten, reclameborden,...) een belangrijke landschappelijke impact zullen hebben op de visuele relatie tussen de stad en de Poelberg.

Tot slot merkt men op dat het niet duidelijk is wat de visie is van de stad Tielt ten aanzien van het sportgebeuren in het algemeen en ten aanzien van de concrete invulling van deze site in het bijzonder.

Realisatie Sportvoorzieningen en suggestie tot nabestemming

B6

De bezwaarindiener stelt dat de voorschriften voor de zone voor landschapspark met sportvoorzieningen een private ontwikkeling van deze zone uitsluiten en dat de percelen voor onbepaalde tijd worden geïmmobiliseerd. Men stelt hierbij dat men van een plannende overheid mag verwachten dat zij bij toewijzing van bestemmingszones de nodige zorgvuldigheid aan de dag legt en om reden van rechtszekerheid ten aanzien van de burgers, en in het bijzonder ten aanzien van de eigenaars van de desbetreffende percelen een duidelijke termijn voor ogen stelt waarbinnen de specifieke bestemming dient gerealiseerd te zijn. Er wordt hierbij verwezen naar de zogenaamde 'redelijketermijneis'. Er wordt gesteld dat er kan worden aangenomen dat wanneer de overheid de percelen, bestemd als zone voor openbare sportieve recreatie in een groen kader, niet binnen de 5 jaar na inwerkingtreding van het RUP heeft gerealiseerd, er mag worden van uit gegaan dat de plannende overheid de behoefte verkeerd heeft ingeschat. Vandaar wordt er gesuggereerd door de bezwaarindiener om de desbetreffende percelen van een nabestemming te voorzien. Hierbij oppert de bezwaarindiener om de nabestemming 'wonen' te voorzien, omwille van de onmiddellijke aansluiting van het bouwperceel op de verkaveling langs de Wakkensesteenweg. Hierbij meent men dat een termijn van 5 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP te verantwoorden is om de nabestemming te laten intreden. De bezwaarindiener stelt hierbij dat een nabestemming de overheid aanzet om snel werk te maken van haar plannen en geeft de eigenaars van de desbetreffende percelen het voordeel dat de gronden niet voor onbepaalde duur worden geïmmobiliseerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het om een bestemmingsplan gaat waarbij er een duidelijke keuze naar voor wordt geschoven inzake de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Gelet op de ligging van deze zone, nabij het centrum van Tielt, zijn er bestemmingsmatig ruimere mogelijkheden vastgelegd voor de bestaande landbouwbedrijven.

De provincie kan echter een grotere garantie geven inzake de effectieve inrichting van het gebied door middel van een inrichtingsnota.

De PROCORO stelt voor om de zone voor sportvoorzieningen te schrappen en kleinschalige openlucht recreatieve terreinen toe te laten binnen het gehele landschapspark. Deze kleinschalige recreatieve infrastructuur mag echter geen hypotheek leggen op de landschappelijke inrichting van het gebied. In het kader van de op te maken inrichtingsnota, dient er duidelijk worden gemaakt op welke locatie(s) deze kleinschalige openlucht recreatieve terreinen kunnen worden ingericht.

De PROCORO stelt dat ook binnen de huidige voorschriften er een mogelijkheid bestaat (zo niet meer mogelijkheden) om het stedelijk natuurgebiedje uit te breiden

Verder merkt de PROCORO op dat er in het kader van de inrichtingsnota zal moeten duidelijk gemaakt worden welke maatregelen er worden genomen inzake de waterbeheersing en inzake duurzaam watergebruik.

Schrappen sportvoorzieningen

B15

De bezwaarindiener vraagt om de zone voor sportvoorzieningen te schrappen. Enerzijds omdat deze zone is aangeduid als van nature overstroombaar gebied en anderzijds om bijkomende sportvoorzieningen te kunnen bundelen aan de huidige sportsite (Sportlaan) om efficiënt ruimtegebruik na te streven en de sportaangelegenheden niet ruimtelijk te verspreiden ('versnipperen').

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de zone voor sportvoorzieningen te schrappen en kleinschalige openlucht recreatieve terreinen toe te laten binnen het gehele landschapspark. Deze kleinschalige recreatieve infrastructuur mag echter geen hypotheek leggen op de landschappelijke inrichting van het gebied. In het kader van de op te maken inrichtingsnota, dient er duidelijk worden gemaakt op welke locatie(s) deze kleinschalige openlucht recreatieve terreinen kunnen worden ingericht.

Sportvoorzieningen

B3

De bezwaarindiener is opgetogen met het feit dat er wordt geopperd om een landschapspark te creëren. Hier wordt er gesteld dat Tielt nood heeft aan groene longen en landschapsparken met de mogelijkheid tot sportinfrastructuur. Vanuit verschillende kanalen krijgt men signalen dat het sportaanbod en vooral de sportinfrastructuur in Tielt steeds vaker botst met de eigen ruimtelijke beperkingen. Sportinfrastructuur aan de rand van de stad wordt hierbij gezien als een goede zaak. De naburige school 'het Reuzenhuis' ziet alvast potenties om gebruik te maken van de bijkomende sportfaciliteiten, die het landschapspark zou bieden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van deze positieve bemerking over het landschapspark. De PROCORO volgt bezwaarindiener B15 dat sportinfrastructuur beter gebundeld wordt met de bestaande sportinfrastructuur. Dit belet niet dat in het landschapspark bv een kleinschalig voetbalveldje mogelijk moet zijn. In die zin stelt de PROCORO voor om het principe in te schrijven om kleinschalige openlucht recreatieve terreinen mogelijk te maken. Deze kleinschalige recreatieve infrastructuur mag echter geen hypotheek leggen op de landschappelijke inrichting van het gebied. In het kader van de op te maken inrichtingsnota, dient er duidelijk worden gemaakt op welke locatie(s) deze kleinschalige openlucht recreatieve terreinen kunnen worden ingericht.

KLE's

B5

Er wordt gesteld dat de bestaande kleine landschapselementen zoveel mogelijk moeten behouden blijven.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar de inrichtingsvoorschriften waarbij er wordt gesteld dat de landschappelijke structuur dient versterkt te worden, o.a. door KLE's. Naar realisatie toe kan via een inrichtingsnota de nodige afspraken worden gemaakt.

Landbouwmogelijkheden

B15

De bezwaarindiener stelt dat de bestaande landbouwbedrijven alle kansen worden ontnomen om zich verder te ontwikkelen en vraagt om passende maatregelen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de bestaande landbouwzetels binnen het plangebied net meer mogelijkheden krijgen en dat de bestaande landbouwmogelijkheden behouden blijven.

Verkeersveiligheid

B3

Er wordt opgemerkt dat de ventweg gebruikt wordt door sluipverkeer wat de fietsveiligheid (voor schoolkinderen, ouders en ook dagjestoeristen) in het gedrang brengt. Er wordt dan ook gevraagd rekening te houden met de zwakke weggebruikers bij de uitwerking van dit project.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat hier rekening mee zal moeten gehouden worden bij een inrichtingsnota.

Bijkomende opmerkingen PROCORO:

PROCORO wil 3 bijkomende aanpassingen voorstellen :

- 1. De ruimte voor het aanleggen van een fietspad langs de spoorweg in het deelRUP stedelijk groen dient ruimer voorzien te worden om te voldoen aan de randvoorwaarden van Infrabel*
- 2. Kleine windturbines moeten mogelijk zijn op de bedrijventerreinen (deelplan Tielt Noord en deelplan Huffesele)*
- 3. De PROCORO merkt op dat het provinciale planinitiatief inzake Latexco, waarover sprake in bezwaarschrift B16, is stilgelegd. De passage inzake dit planinitiatief in de toelichtingsnota dient te worden geschrapt.*

Mevrouw Leen Lauwers en de vertegenwoordigers van de politieke fracties vervoegen de vergadering.

3. Toelichting over de behoeftenberekening bedrijvigheid ikv cyclisch systeem PRS-WV

De vaste secretaris leidt het onderwerp in.

De provincie heeft de studie omtrent het berekenen van behoefte uitbesteed aan het studiebureau REBEL. De opdracht was om de ruimtevraag aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen te berekenen. Dit gebeurt op het niveau van de economische subregio's. Het afbakenen van de economische subregio's werd vroeger reeds toegelicht op de PROCORO.

De heer Pieter Staelens van het studiebureau Rebel licht de studie toe.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning licht het verder overlegtraject toe.

De voorzitter stelt vast dat er grote verschillen zijn tussen de economische subregio's. De voorzitter meent dat er heel wat goede punten zijn opgenomen door correcties toe te passen die rekening houden met de toekomstige evoluties. De Vlaamse Bouwmeester en de Vlaamse regering heeft haar ambities kenbaar gemaakt om meer te werken aan het ruimtelijke rendement. De voorzitter vindt deze uitdaging niet terug in de studie. Er wordt alweer geen rekening gehouden met de 3e dimensie en het bouwen in de hoogte.

De heer Pieter Staelens meent dat dit een terechte bemerking is. Er werd hiermee geen rekening gehouden. De opdracht was om een raming te maken van de ruimtevraag bij een gelijkblijvend beleid.

De voorzitter vraagt zich af waarom het studiebureau dit dan niet heeft voorgesteld.

Een lid zegt dat de arbeidsmarkt in West-Vlaanderen a-typisch is ten aanzien van de rest van Vlaanderen. De tewerkstelling in West-Vlaanderen is de laatste 2 jaar geëvolueerd. De realiteit is dat het potentieel aan arbeidskrachten zich situeert in Noord-Frankrijk. Als een bedrijf in Tielt aanwervingen doet, is dit voor 2/3 Fransen.

De heer Pieter Staelens verduidelijkt dat er rekening werd gehouden met de

tewerkstellingsevolutie maar niet van Frankrijk. Dit is moeilijk om dit kwantitatief in te schatten.

Een ander lid sluit zich aan bij de voorzitter om meer rekening te houden met de 3e dimensie. Het lid wil ook wijzen naar mogelijkheden van reconversie van bestaande bedrijven. Voorts wordt er geen rekening gehouden met duurzame vervoersmodi zoals spoorweg, fietsmogelijkheden en mogelijke verwevenheid van bedrijven in het woonweefsel. Het lid vreest dat de cijfers zullen vertaald worden naar puur bijkomende bestemming ha bedrijventerrein.

De heer Wim Beerten van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de vraag nog moet getoetst worden aan het bestaande aanbod. Dit wordt per economische subregio bekeken. Er kan bijvoorbeeld voldoende aanbod zijn maar ... Komt dit overeen met de vraag? Ligt het bestaand aanbod goed of moet er een planologische ruil worden overwogen? Zijn er reconversie mogelijkheden? Enz ...

Een lid meent dat er ook rekening moet gehouden worden met de goede bereikbaarheid via het spoor, voor werknemers via het station, enz ... In de studie wordt enkel de goede bereikbaarheid gezien via de autosnelweg.

De heer Pieter Staelens verwijst naar de workshops waar dit aan bod is gekomen. De vaststelling is dat de kwaliteit van het openbaar vervoer heel wat zal moeten verbeteren om het openbaar vervoer mee in te schakelen. De evolutie is op heden dat de bedrijven naar goed gelegen locaties willen bij de autosnelweg.

Een ander lid stelt vast dat de werknemers in kantoorgebouwen vragende partij zijn om hun kantoor te herlokalisieren naar goed bereikbare plaatsen met de wagen, omwille van het parkeerbeleid van de gemeenten. De auto wordt ontmoedigd waardoor weinig of geen parkeergelegenheid is in de centra.

Een lid vraagt of het gemiddeld aantal werknemers per ha zal blijven.

De heer Pieter Staelens verduidelijkt dat in de studie het gemiddeld aantal werknemer per ha op vandaag is gehanteerd. Dit hangt sterk af per sector. Enerzijds is er een tendens dat het aantal werknemers per ha daalt door de automatisering. Anderzijds kan dit gemiddelde aangehouden worden als er gewerkt wordt in de hoogte.

Een waarnemend lid meent dat de bedrijvigheid onvoorspelbaar is. Het waarnemend lid verwijst hierbij naar Flanders Language Valley. Het bedrijf groeide maar verdween uiteindelijk. Het waarnemend lid vraagt of er ook rekening wordt gehouden met leegstand, die een nieuwe invulling bedrijvigheid kan krijgen. Het waarnemend lid merkt op dat er een verschil is tussen de bereikbaarheid van goederen of van personen. Via het spoor kunnen ook goederen worden vervoerd en niet enkel watergebonden. Voor personenvervoer kunnen ook de fietssnelwegen een rol spelen.

Een waarnemend lid stelt vast dat privé-eigenaars van reservegedeeltes van bedrijventerreinen dit angstvallig vasthouden of bij verkoop prijzen van 220 euro per m² hanteren Dit is buiten alle proporties. Het is volgens het waarnemend lid belangrijk om speculaties tegen te gaan. Het waarnemend lid bevestigt het fenomeen dat er heel wat Franse arbeiders worden tewerkgesteld. De Fransen carpoolen naar het bedrijf. In Henegouwen is er een hoge werkloosheid en vormt eveneens een potentieel aan arbeidskrachten.

Als conclusie wordt door de voorzitter gesteld dat in de progressie van deze behoeftestudie maximaal rekening wordt gehouden met de in deze vergadering verwoorde opmerkingen en aanbevelingen. Essentieel daarbij is dat de vertaling naar het item "zoveel per ha" scenario's worden opgesteld, niet alleen rekening houdend met de evoluties van de vorige jaren, maar eveneens met de wijzigende trends die nu al aan de gang zijn en zeker nog verder zullen evolueren tijdens de volgende jaren en meer en meer zullen aansluiten bij de nieuwe ambities inzake "ruimtelijke rendement en inachtnaam van te ambiëren grotere densiteiten en de daarbij aansluitende 3^o dimensie-aannames". In die zin zullen nieuwsoortige parameters in rekening dienen gebracht te worden. De Procoro verzoekt hierbij zeer regelmatig op de hoogte te worden gesteld over de evolutie van deze behoeftestudie teneinde tijdig te kunnen evalueren en zonodig bijsturingen tijdig te kunnen aanbevelen.

De voorzitter dankt de heer Pieter Staelens en Wim Beerten voor hun uiteenzetting. De voorzitter dankt de dienst ruimtelijke planning om de PROCORO reeds vroegtijdig te betrekken bij het studiewerk.

De vaste secretaris vraagt om de gegevens nog even vertrouwelijk te houden tot de toelichting is gebeurd voor de raadsleden. De voorzitter herinnert er de leden aan dat gegevens pas vrij gegeven kunnen worden na goedkeuring van het verslag.

4. Stand van zaken behoeftenstudie wonen ikv cyclisch systeem PRS-WV

De heer Brecht Vandekerckhove van studiebureau Atelier Romain leidt het onderwerp in.

De opdracht vanuit de provincie is dubbel. Enerzijds is er de opdracht om de woonprogrammatie voor 2017-2027 te berekenen. Dit wordt gedaan door de VUB. Anderzijds wordt er onderzocht met

welke dichtheden er momenteel wordt gebouwd. Ook wordt er nagegaan hoe vlug het bestaand woonaanbod wordt ingevuld.

De heer Johan Surkyn van de VUB heeft een stand van zaken weer van de woonprogrammatie. In eerste instantie werd een evaluatie gemaakt van de vroegere prognoses en wat uiteindelijk de demografische evolutie is geweest.

De heer Hans Vandermaelen heeft een stand van zaken weer bij het onderzoek van de dichtheden en de invulling van bestaand bestemd woonaanbod.

De voorzitter meent dat er al heel wat interessante gegevens beschikbaar zijn. De voorzitter is dan ook benieuwd hoe de studie verder zal verlopen: aan welke dichtheden zal er gewerkt worden, in welke mate zal de 3e dimensie een rol spelen? De voorzitter verwijst hierbij naar de beleidsintenties van de Vlaamse regering.

De heer Brecht Vandekerckhove antwoordt dat er rekening zal gehouden worden met de 3e dimensie overeenkomstig de tendens van de laatste 3 jaar. Het is niet de bedoeling om hogere dichtheden toe te passen omdat het beleid dit vooropstelt.

De voorzitter meent dat dit wel in rekening moet gebracht worden als het beleid dit in deze richting wenst te sturen.

De heer Brecht Vandekerckhove zegt dat de hedendaagse tendensen niet plots een felle bocht gaan maken. Hierbij wordt verwezen naar het beleid, dat 15 woningen per ha vooropstelde in het buitengebied. In werkelijkheid is het dubbel zo hoog.

De voorzitter hoopt dat het studie bureau zal durven met verschillende scenario's te werken, rekening houdend met wat het beleid wil.

De heer Brecht Vandekerckhove wil rekening houden met nieuwe tendensen op wetenschappelijke basis en op feiten.

Een lid wil weten welke typologie van wooneenheden er nodig zijn in de toekomst. Het lid verwijst naar nieuw samengestelde gezinnen waardoor er meerdere kamers nodig zijn. Er wordt vastgesteld dat er bijvoorbeeld in de sociale woningbouw hier geen rekening is mee gehouden. De heer Brecht Vandekerckhove verduidelijkt dat het de bedoeling is om het aantal huishoudens per type (en dus overeenkomstig met een type woonéénheid) te gaan inschatten om te komen tot een gedifferentieerd beleid. De studie zal geen uitsluitel geven wat het aandeel sociale woningen of betaalbare woningen moeten zijn.

Een waarnemend lid verwijst naar de toelichting van de Vlaamse Bouwmeester. Er dient overgegaan te worden naar volumes, die anders ingericht kunnen worden naar verloop van tijd. Het kan starten als een atelier, later ingedeeld worden in grotere wooneenheden, om nog later te komen tot kleinere woon-units. Het is aan het beleid om een kader te maken dat dit mogelijk wordt.

Een lid vraagt wie deel uitmaakt van de klankbordgroep?

De heer Brecht Vandekerckhove antwoordt dat dit gaat om academici, vastgoedmakelaars, administraties enz ... het gaat om mensen die een helicoptervisie hebben, de historiek kennen enz...

Als conclusie wordt door de voorzitter gesteld dat in de progressie van deze behoeftestudie maximaal rekening wordt gehouden met de in deze vergadering verwoorde opmerkingen en aanbevelingen. Essentieel daarbij is dat de vertaling naar het item "zoveel per ha" scenario's worden opgesteld, niet alleen rekening houdend met de evoluties van de vorige jaren, maar eveneens met de wijzigende trends die nu al aan de gang zijn en zeker nog verder zullen evolueren tijdens de volgende jaren en meer en meer zullen aansluiten bij de nieuwe ambities inzake "ruimtelijke rendement en inachtnaam van te ambiëren grotere densiteiten en de daarbij aansluitende 3^o dimensie-aannames". In die zin zullen nieuwsoortige parameters in rekening dienen gebracht te worden. De Procoro verzoekt hierbij zeer regelmatig op de hoogte te worden gesteld over de evolutie van deze behoeftestudie teneinde tijdig te kunnen evalueren en zonodig bijsturingen tijdig te kunnen aanbevelen.

De voorzitter dankt de heren Brecht Vandekerckhove, Hans Vandermaelen en Johan Surkyn voor hun toelichting.

5. Varia

De volgende bijeenkomst gaat door op donderdag 2 februari met volgende agendapunten:

- Hernemen PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Waregem
- Voorontwerp PRUP bedrijf Agristo te Wielsbeke

De voorzitter nodigt de leden uit op de nieuwjaarsreceptie van de PROCORO.

De vaste secretaris

Stephaan Barbery

De voorzitter

Piet Gellynck

