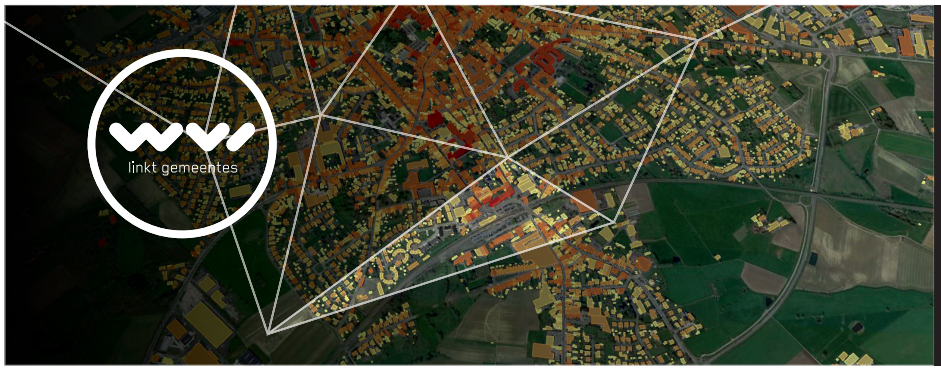
08335



STAD TIELT
VISIEVORMING GABARIT EN VERDICHTING STADSKERN TIELT

JULI 2024

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E info@wvi.be

Algemeen directeur
Geert Sanders

Coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

Ruimtelijk planner
Wanda Van Soens

datum	aanpassing | fase
18 december 2019	Beslissing CBS tot aanstellen WVI
2020 - 2021	Opmaken analyse
28 januari 2022	Planteam - analyse en visievorming
10 mei 2022	Planteam - analyse en visievorming
22 juni 2022	Planteam - analyse en visievorming
08 juli 2022	Voorstelling stand van zaken CBS Tielt
19 december 2022	Planteam - analyse en visievorming
13 januari 2023	Planteam - analyse en visievorming
13 februari 2023	Planteam - analyse en visievorming
14 maart 2023	Planteam - analyse en visievorming
04 mei 2023	Voorstelling stand van zaken CBS Tielt
23 oktober 2023	Voorstelling stand van zaken Gecoro Tielt
17 juni 2024	Voorstelling stand van zaken Gecoro Tielt

linkt gemeentes

INHOUD

Visievorming gabarit en verdichting stadskern Tielt

Deel 1 - Analyse 7

INLEIDING 9

1 Beslissing tot opmaak ... 9
2 Uitgangspunt ... 9
3 Doel ... 9
4 Eindresultaat ... 9

AFBAKENING PLANGEBIED 10

PLAN VAN AANPAK 14

1 Traject 1 - Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur ... 14
2 Traject 2 - Visie omtrent gabarit en verdichting ... 14
3 Traject 3 - Draagvlak ... 14

ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 14

1 Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt ... 14
2 GRS Tielt ... 14
2.1 Ruimtelijke differentiatie ... 15
2.2 Vrijliggende binnengebieden als woon- en groeninbreiding / Woonuitbreidings- en woonreservegebieden ... 16
3 Grote nieuwe woonontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden / reservegebied voor woonwijken ... 18
4 Beoordeling goedkeuring jonger/ouder dan 15 jaar RUP-BPA-VK ... 25
4.1 Jonger dan 15 jaar: al de RUP's, deel VK ... 25
4.2 Ouder dan 15 jaar: al de BPA's, deel VK ... 25
4.3 Meergezinswoningen ... 25
5 Analyse bestaande structuur ... 28
5.1 BPA Pontstraat (ggk dd.30/07/1982) ... 30
5.2 BPA Europawijk (ggk dd.20/01/1981) ... 35
5.3 BPA Felix D'Hoopstraat (ggk dd.19/03/1999) ... 42
5.4 BPA Monteval (ggk dd.29/01/1986) ... 48
5.5 BPA Gruuthuse (ggk dd.05/04/2004) ... 48
5.6 BPA Statieplein (ggk dd.23/03/1999) ... 52
5.7 BPA De Varend (ggk dd.13/10/2000) ... 54
5.8 BPA Wittestraat (ggk dd.22/02/1993) ... 64

5.9 BPA Kasteelstraat (ggk dd.10/03/1993) 68
5.10 BPA Ronceval (ggk dd.20/12/1991) 73
5.11 BPA Hoogserlei (ggk dd.08/04/2004) 78
5.12 BPA Grote Hulststraat (ggk dd.26/04/1983) 83
5.13 Historische stadscentrum 110
5.14 Samenvatting analyse bestaande ruimtelijke structuur 130
6 Analyse Onroerend Erfgoed 132
7 Analyse hoogte gebouwen 134
8 Analyse gabarit gebouwen 140
8.1 Oudere verkavelingen 140
8.2 Nieuwe verkavelingen 142
8.3 Historische stadscentrum 142
8.4 Besluit gabarit gebouwen 144

Deel 2 - Visie 147

INLEIDING 149

VISIE VERDICHTING MET MEER- EN ÉÉNGEZINSWONINGEN 152

1 Meergezinswoningen 152
1.1 Zone meergezinswoningen 152
1.2 Meergezinswoningen binnen projectzones 154
1.3 Principe sites versus projectzones 155
2 Eéngezinswoningen 156

VISIE HOOGTE GEBOUWEN 159

VISIE GABARIT GEBOUWEN 160

VISIE ERFGOED 163

1 Algemeen 163
2 Link historische stadskern - zone meergezinswoningen 163

BELEID - JURIDISCHE VERANKERING 164

linkt gemeentes

DEEL 1 - ANALYSE

Visievorming gabarit en verdichting stadskern Tielt

INLEIDING

1 Beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 18 december 2019 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van een visievorming en verdichting van de stadskern van Tielt.

2 Uitgangspunt

De stad Tielt wenst een instrumentarium uit te werken om de ruimtelijke kwaliteit in de stadskern te sturen. Dit om naar de toekomst toe het hoofd te kunnen bieden tegen de huidige klimatologische veranderingen maar ook zeker en vast om de leefkwaliteit in de stadskern te bewaren en waar mogelijk te versterken. Hierbij dient een evenwicht gezocht te worden tussen:

- Bebouwde ruimte: woontypologie en karakter: het behoud van woontypologie en karakter van de stadskern van Tielt. Dit in relatie met de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de woonkwaliteit en ter vrijwaring van het het aanbod aan ééngezinswoningen.
- Open ruimte: verdichten t.o.v. open houden: het aanduiden van plaatsen waar verdichten (oa meergezinswoningen maar ook andere woonvormen zoals co-housing ed, gemeenschappelijke tuinen,...) is aangewezen of waar net het bewaren van kwalitatieve open ruimtes (bijvoorbeeld bestaande privétuinen met waardevolle groenelementen, openbare groene ruimtes) wenselijk is.

Het tegenover elkaar afwegen van deze elementen vormt een uitdaging voor het stadsbestuur. Bij het al dan niet verlenen van omgevingsvergunning worden de talrijke bestaande juridische plannen en verordeningen geraadpleegd maar er bestaat hieromtrent geen globale visie en worden de verschillende aanvragen steeds individueel beoordeeld. Zo kan het zijn dat er een aanvraag binnenkomt om enkele bestaande woningen te slopen en deze te vervangen door een meergezinswoning. Op basis van de bestaande plannen is dit meestal mogelijk (indien ook de toetsing van de goede ruimtelijke ordening wordt doorstaan). Dit omdat het stadscentrum ten eerste een afgebakend stedelijk gebied is zodat verdichting te verantwoorden is, ten tweede het volgens het gewestplan woongebied is en de meeste bijzondere plannen van aanleg en/of verkavelingen ouder zijn dan 15 jaar zodat van de stedenbouwkundige / verkavelingsvoorschriften kan worden afgeweken worden of ze geen grond meer vormen voor een weigering. Ook richt de gemeentelijke verordening m.b.t. de woonkwaliteit zich op de opdeling van bestaande panden, wanneer de bestaande panden worden afgebroken en vervangen worden door een nieuwbouw is de verordening niet meer van toepassing.

3 Doel

Het doel van deze visievorming is dan ook om enerzijds plaatsen / zones / assen aan te duiden waar al dan niet verdichting kan plaatsvinden en anderzijds onder welke (rand)voorwaarden. Zo is er niet enkel de locatie binnen de stad (bvb. langsheen een invalsweg of net midden een residentiële verkaveling) of bijvoorbeeld meergezinswoningen al dan niet wenselijk zijn maar anderzijds ook welk gabarit hieraan verbonden kan worden (bijvoorbeeld maximum 2 bouwlagen met hellend dak of net 4 bouwlagen met een plat dak). Andere randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld of een pand - of de locatie t.o.v. dit pand - is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, een perceel met waardevolle groene ruimtes (bvb. grote tuinen), de aansluiting bij openbare groene ruimtes,... .

4 Eindresultaat

Het eindresultaat van deze studie is om een visienota uit te werken die zal worden gezien en vastgesteld worden door het College van Burgemeester en Schepenen. Dit is geen juridisch document maar een leidraad waar het stadsbestuur naartoe wil met de ruimtelijke structuur van de stad en zich kan op beroepen bij de beoordeling m.b.t. de goede ruimtelijke ordening in oa. een omgevingsvergunning. I.f.v. een juridische verankering zullen de elementen vanuit deze visie moeten worden vertaald in een officieel ruimtelijk instrument (bijvoorbeeld een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan).

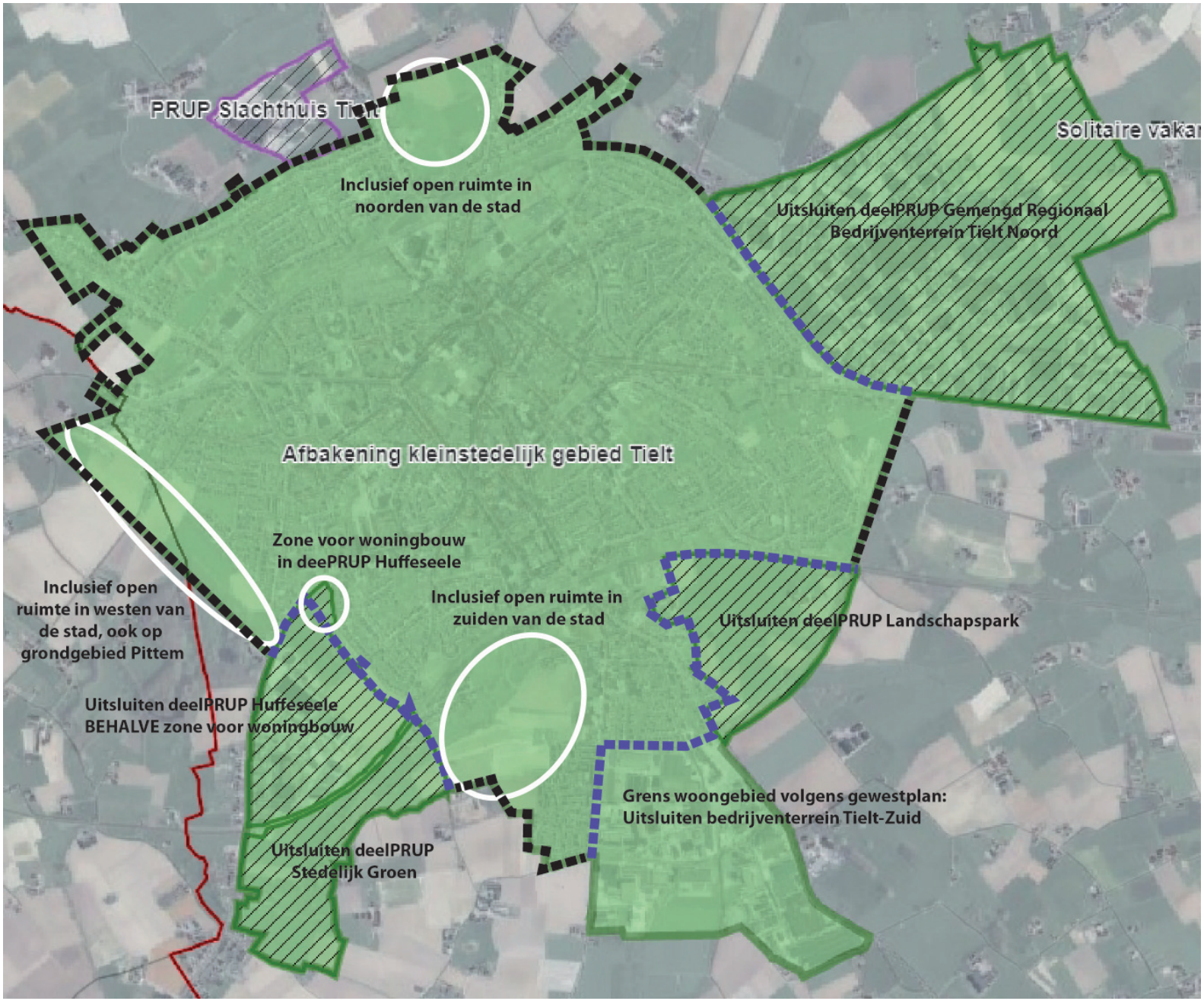
AFBAKENING PLANGEBIED

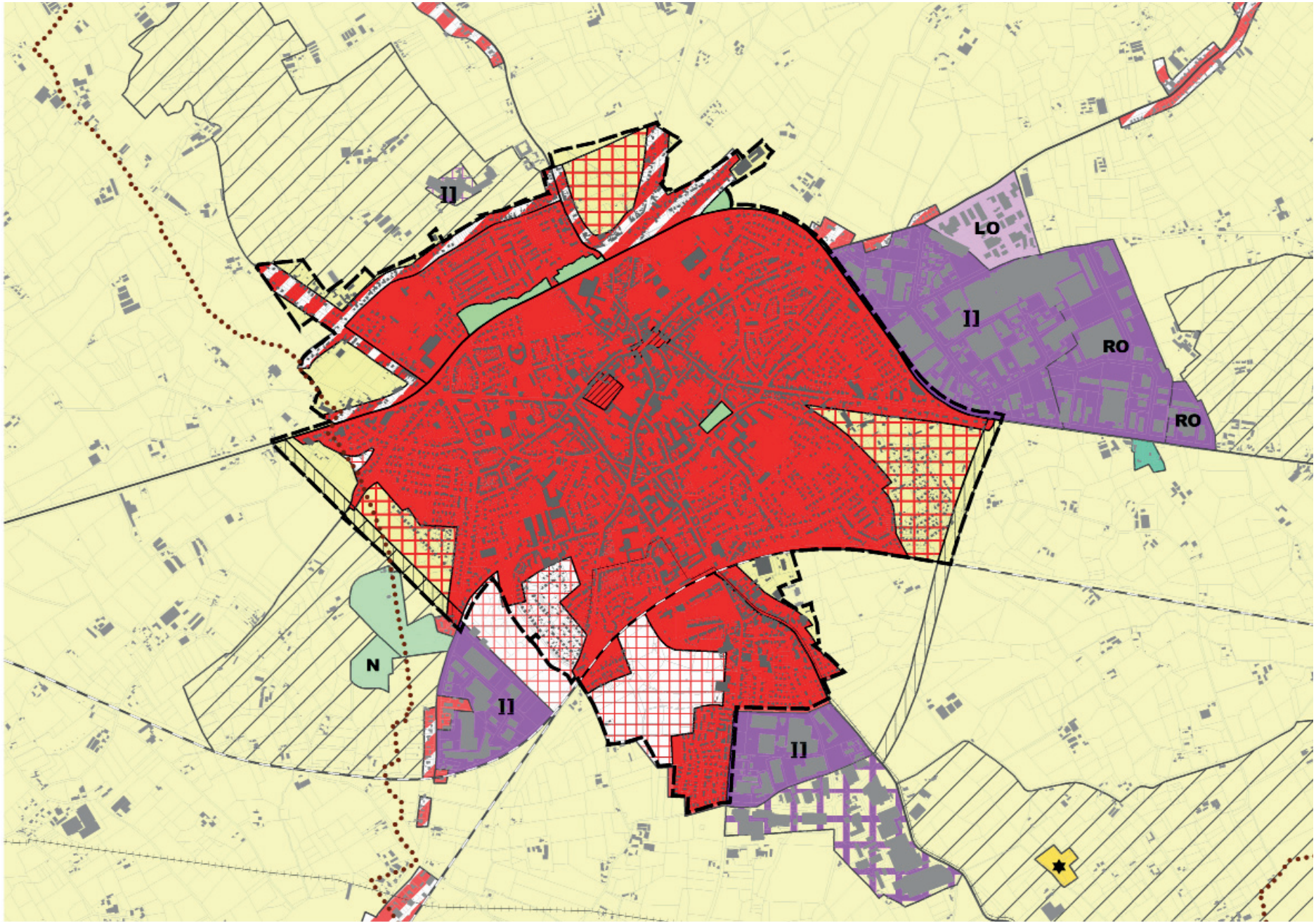
Onderhavige opdracht betreft enkel het centrum van Tielt en niet de omliggende gebieden van het grondgebied van Tielt, namelijk de open ruimte met verspreide bebouwing en de centra van Schuiferskapelle, Kanegem en Aarsele. Echter dient het centrum van Tielt i.f.v. onderhavige studie te worden afgebakend. Omdat het centrum van Tielt een kleinstedelijk gebied is dat officiëel werd afgebakend in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt”, kan in de eerste plaats hierop de afbakening van het plangebied geprojecteerd worden. Maar er zijn een aantal kanttekeningen:

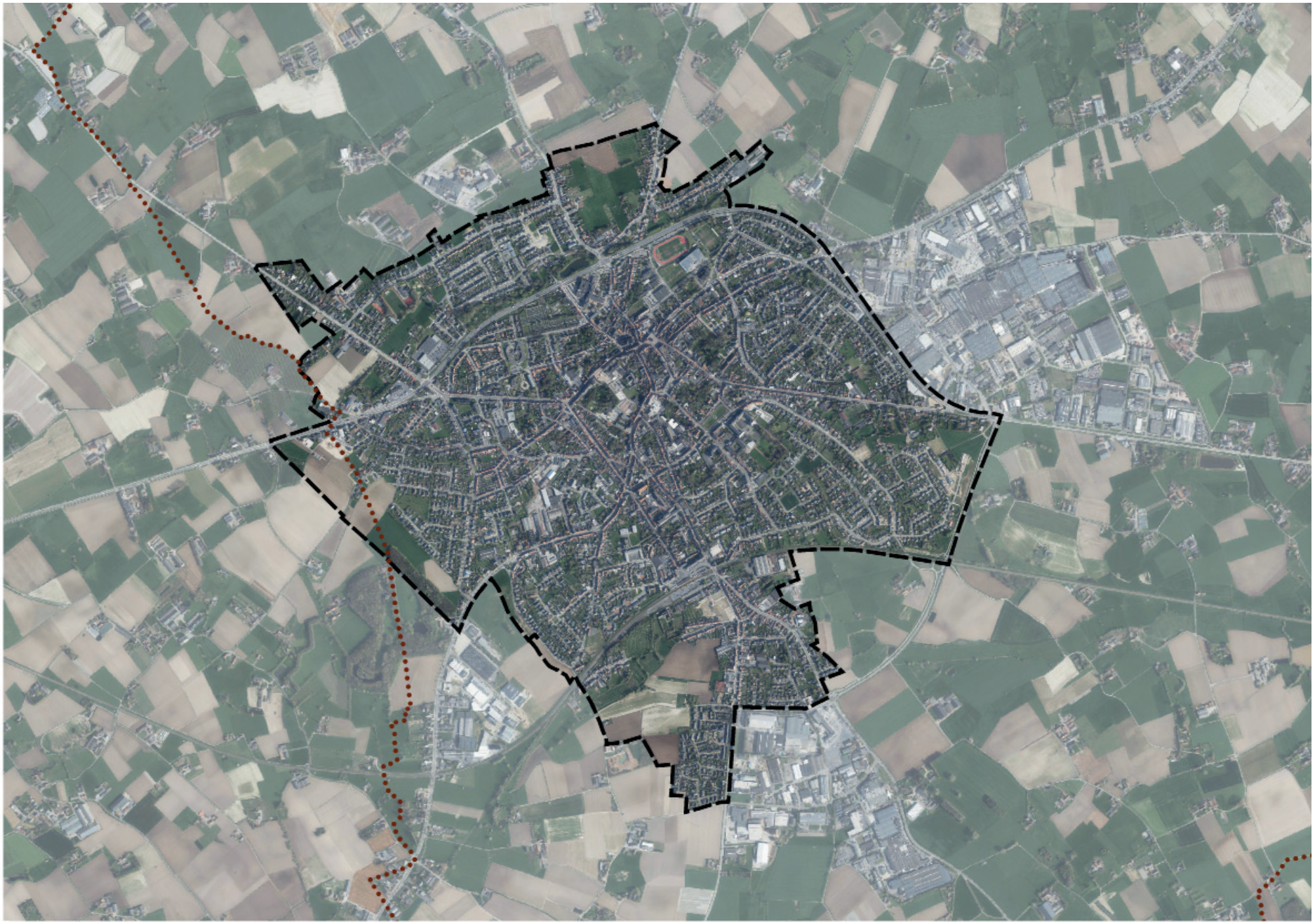
- De gemeentegrens met de gemeente Pittem loopt doorheen het plangebied.
- De deelPRUP’s zijn grotendeels gericht op de ontwikkeling van bedrijventerreinen of groengebieden. Enkel in het deelPRUP Huffeseele is een deel woongebied.
- Binnen de afbakening is ook het bestaande bedrijventerrein Tielt Zuid mee opgenomen.
- Er zijn gebieden - vooral naar de randen toe - die momenteel niet ingenomen zijn door bebouwing. ten zuiden van het station. Het betreft de volgende gebieden:
  - Het open gebied tussen de spoorweg / Huffeseelestraat en achter de bebouwing langsheen de Bedevaarstraat / Geluwestraat / Dierdonk, ten zuiden van het station.
  - Het gebied tussen de reservatiestrook i.f.v. de ZW-tangent en de bestaande verkavelingen, deels op grondgebied van de gemeente Pittem.
  - Open gebied achter de bebouwing langsheen de Wingensesteenweg en de Schuiferskapellesteenweg, in het noorden van het centrum.

Ruimtelijk gezien wordt er voorgesteld om de afbakeningslijn van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Tielt te volgen. Omdat onderhavige visie gericht is op het gabarit en de verdichting van het woonweefsel in de stadskern, heeft het weinig zin om de bedrijventerreinen en bestemde grote groengebieden mee op te nemen. Concreet wil dat zeggen dat het volgende zeggen:

- De afbakeningslijn van het PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied” wordt gevolgd maar de deelPRUP’s worden allemaal uitgesloten behalve een deel in het deelPRUP Huffeseele dat werd bestemd als zone voor woningbouw: deze momenteel nog vrijliggende zone sluit aan tegen het bestaande woonweefsel van de stad. De bestemmingen in de rest van het deelPRUP Huffeseele maar ook in de andere deelPRUP’s zijn niet-wonen gerelateerd. In de bedrijvenzones is wonen ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.
- Het bestaande bedrijventerrein Tielt Zuid wordt uitgesloten en wordt de grens van het woongebied volgens gewestplanbestemming gevolgd.
- Ook stopt een visie niet aan een gemeentegrens en wordt een deel van het grondgebied van Pittem mee opgenomen in de visie: wanneer later deze concreet in een juridisch document zou gestoken worden, zal dit document uiteraard door de gemeente Pittem te worden opgesteld.


PRUP Slachthuis Tielt
Inclusief open ruimte in noorden van de stad
Solitaire vakan
Uitsluiten deelPRUP Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Tielt Noord
Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt
Zone voor woningbouw in deePRUP Huffeseele
Inclusief open ruimte in westen van de stad, ook op grondgebied Pittem
Inclusief open ruimte in zuiden van de stad
Uitsluiten deelPRUP Landschapspark
Uitsluiten deelPRUP Huffeseele BEHALVE zone voor woningbouw
Grens woongebied volgens gewestplan: Uitsluiten bedrijventerrein Tielt-Zuid
Uitsluiten deelPRUP Stedelijk Groen


II
LO
II
RO
RO
N
II
II



PLAN VAN AANPAK

De studie wordt opgebouwd volgens drie deeltrajecten, namelijk:

- Traject 1 - Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur
- Traject 2 - Visie omtrent gabarit en verdichting
- Traject 3 - Draagvlak

1 Traject 1 - Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur

De opbouw van een visie vertrekt vanuit een analyse van het bestaande weefsel van de stad en de karakteristieken ervan. Enerzijds richt de analyse zich op de bestaande planologische en ruimtelijk context en anderzijds op een ruimtelijke analyse. Hierbij is het vooral de bedoeling om voeling te krijgen met het stadsweefsel.

2 Traject 2 - Visie omtrent gabarit en verdichting

In dit traject worden de conclusies uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur verzameld i.f.v. de visie omtrent het gabarit en de verdichting.

3 Traject 3 - Draagvlak

De visie zal als leidraad dienen bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum. Dit enerzijds bij de beoordeling van omgevingsvergunningen die worden ingediend en anderzijds als aanzet tot een verder beleid (verordening, opstarten van ruimtelijke uitvoeringsplannen,...

ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Van het stadscentrum zijn er al meerdere studies opgemaakt. Binnen onderhavige studie worden enkel de studies opgenomen die specifiek van toepassing zijn i.f.v. het doel van onderhavige studie. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van welke studies al dan niet bestaan voor de stad én of deze worden toegelicht in onderhavige nota:

Type plan	Tielt	In nota
Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt	☑	☑
Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan TIelt (GRS Tielt)	☑	☑
Gewestplan	☑	☑
Herbevestigde agrarische gebieden	☑	☒
RUP	☑	☑
BPA	☑	☑
RAMSAR	☒	
Natura 2000		
Vogelrichtlijngebied	☒	
Habitatrichtlijngebied	☒	
VEN- gebied, IVON-gebied	☒	
Historisch permanente graslanden	☒	
Duinendecreetgebied	☒	
Onroerenderfgoeddecreet		
Beschermd onroerend erfgoed	☑	☑
Vastgestelde inventarissen	☑	☑
Erfgoedlandschappen	☑	☒
UNESCO werelderfgoed	☑	☑
Onroerend Erfgoed Beheersplan	☒	
Oppervlaktewaterwingebied drinkwater	☑	☒
Atlas der buurtwegen	☑	☒
Rooilijnplan	☑	☑
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑	☑
Gemeentelijke verordeningen		
Verordeningen ruimtelijke planning	☑	☑
Politieverordeningen	☑	☒
Voorkooprecht	☑	☒
Signaalgebieden	☒	
Onteigeningsplan	☑	☒
Landinrichting / ruilverkaveling	☑	☒
Eigendomsstructuur	☑	☒
Andere		

1 Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt

Het plangebied is gelegen binnen de afbakeningslijn in het goedgekeurde PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt (Definitief vastgesteld door de provincieraad op dd. 23/03/2017, BS dd.24/05/2017), binnen de afbakeningslijn. Voor de afbakening van onderhavig plangebied werd de afbakeningslijn als uitgangspunt genomen. Hier werden al de deelgebieden uit het plangebied gesloten en enkel voor de deelgebied zijn er in het afbakeningsproces voorschriften uitgewerkt. M.a.w. zijn er voor onderhavig plangebied geen voorschriften vastgelegd en blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

2 GRS Tielt

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Tielt is goedgekeurd door de Deputatie op 1 maart 2007. In het GRS werd er dieper ingegaan op o.a. het centrum van Tielt, de visie is reeds deels achterhaald (GRS is goedgekeurd voor afbakeningsproces) maar de

krachtlijnen voor het woonweefsel van Tielt blijven wel nog van toepassing i.f.v. onderhavige studie. Het betreft de volgende krachtlijnen:

- Ruimtelijke differentiatie / gedifferentieerde dichtheden binnen het stedelijk gebied
- Vrijliggende binnengebieden als woon- en groeninbreiding
- Fasegewijs ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden
- Versterken deelruimte voor sociaal-maatschappelijke functies
- Opwaarderen van de stationsomgeving

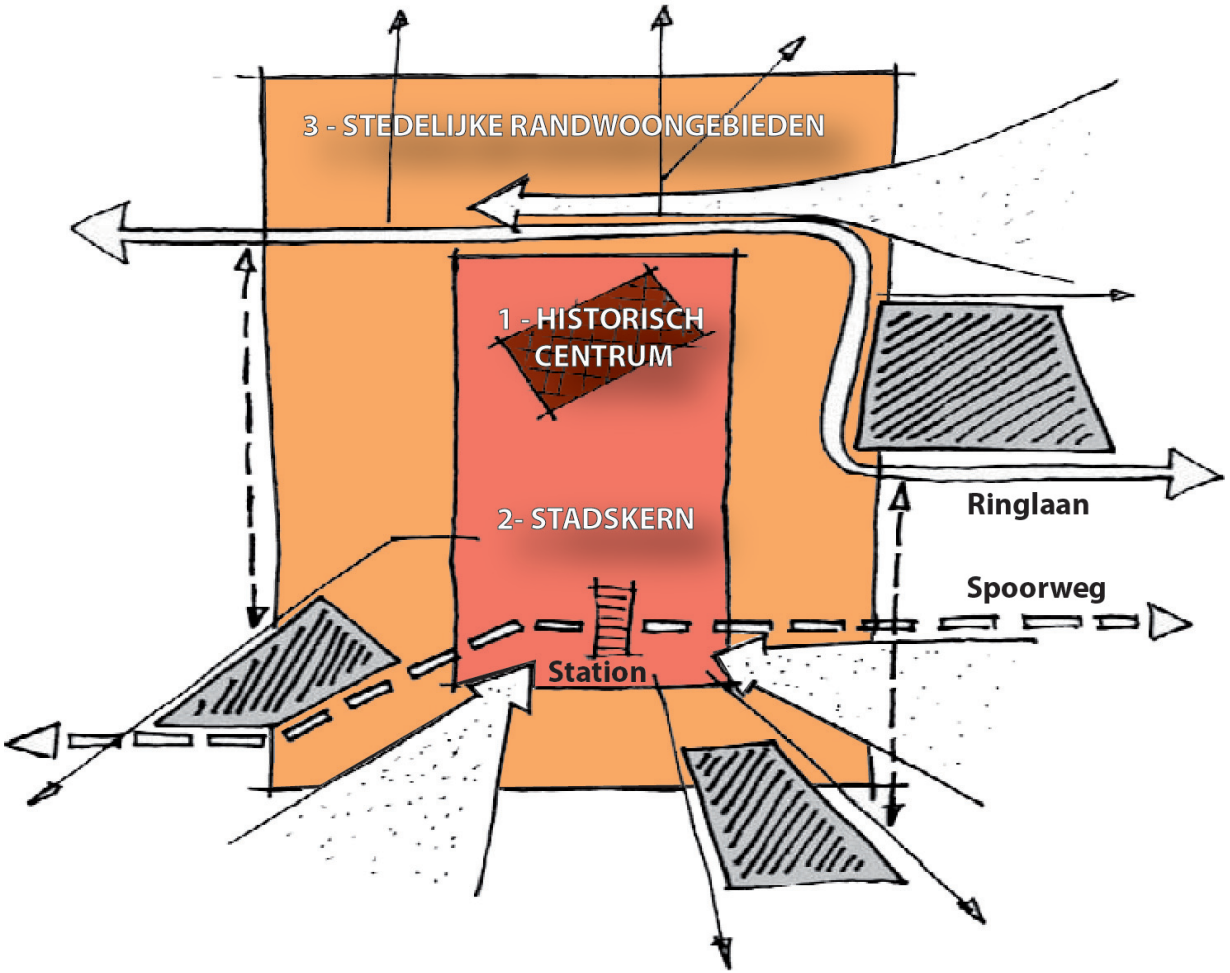
2.1 Ruimtelijke differentiatie

Als stedelijk gebied dient het centrum van Tielt naar een bebouwingsdichtheid van minimum 25 woningen per hectare te streven maar dat evenwel niet overal éénzelfde ontwikkelingsgedachte mag worden gehanteerd. In het GRS werd de stad in drie grote zones ingedeeld. Deze zonering is de vertrekbasis van onderhavige studie.

- **Het historisch centrumgebied = *gebied met beeldbepalende, historische panden***
  Het beleid is erop gericht de historisch waardevolle panden te (her-)waarderen en te kaderen in een ruimer stedelijk weefsel. De morfologie en historiek van deze gebouwen zijn beeldbepalend voor de directe omgeving, nieuwe ingrepen moeten dan ook qua morfologie evenredig of ondergeschikt blijven aan deze historische panden. De korrel, het ritme en de kleur van de historische gebouwen dienen als leiddraad. Bij het verbouwen en restaureren van de historische panden zal de verbouwingsstrategie de historiek van het gebouw en de technische kennis van het heden moeten bundelen. De invulling van deze panden met winkel- of kantoorfuncties dient met de grootste omzichtigheid te gebeuren.
  Bij de verdere ontwikkeling van dit gebied spelen de horeca en het winkelapparaat een belangrijke rol. Maar ook kantoorruimten ondersteunen mede het maatschappelijk gebeuren van het hart van de stad. Nieuwe projecten zullen moeten worden ingekaderd met respect voor de aanwezige bestaande historische bebouwing, welke beeldbepalend zijn. Daarbij wordt er rekening gehouden met de morfologie van de omgeving.
  In het historisch centrum gebied is dus een veelheid van functies wenselijk. Er dient echter over gewaakt dat er geen overwicht ontstaat van kantoor of handelspanden zodat het centrumgebied 's avonds tot een dode plek zou vervallen. De woonfunctie heeft dus ook een zeer belangrijke plaats in het centrum. Op die manier streven we naar een evenwichtig attractief centrum.

- **Stadskern = *stedelijke gebied met een dichte bebouwing en een sterke verwevenheid van functies***
  Dit gebied strekt zich uit van de oude historische kern van Tielt tot aan de stationsomgeving. Het beleid is gericht op een ruimtelijke ondersteuning van de stedelijke herstructurering, herwaardering en vernieuwing van het bestaand stedelijk weefsel en het creëren van een gevarieerd aanbod aan nieuwe woongelegenheden. Alle lagen en categorieën van de bevolking moeten hier aan hun trekken kunnen komen. Dit is mogelijk door een centrumversterkend beleid te voeren met als prioriteiten inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties. Het beleid mag in geen geval gericht zijn op een zuivere kwantitatieve uitbreiding, maar moet veeleer berusten op een kwalitatieve verbetering van het stedelijk functioneren. De inbreng van groene longen moeten deze kwaliteitszorg ondersteunen.
  Voornamelijk rond het stationsplein wordt een hogere dichtheid (> 25won. /ha) vooropgesteld naar wonen en werken toe. Hier kan creatief worden omgesprongen met gedifferentieerde dichtheden (bouwhoogtes). Winkel- en kantoorassen moeten inspelen op het te ontwikkelen groen netwerk van de stad en zo het vertoeven in de stad aantrekkelijk maken. (...)

- **Stedelijke randwoonge*bieden = de woonwijken die gelegen zijn in de rand van het stedelijk gebied.***
  Het ruimtelijk beleid in deze gebieden zal erop gericht zijn een meer open bebouwing na te streven (beperkte stapelbouw), waarbij het groen meer verspreid zit tussen de bebouwing. Hier primeert de woonfunctie. Het gebied situeert zich tussen voornoemde gebieden en de eigenlijke stadsranden.
  In deze gebieden krijgen het winkel- en kantoorapparaat een ondergeschikte rol t.a.v. het wonen. Dit wil echter niet zeggen dat zij uit deze omgeving moeten geweerd worden. Nieuwe zaken moeten op maat van de omgeving zijn en dienen tevens rekening te houden met de verkeersstructuur van de stad.
  De aanwezigheid van scholen, ziekenhuizen en rusthuizen moet verder gestimuleerd worden binnen het stedelijk weefsel. Bij eventuele herbestemming moet in de eerste plaats een omschakeling naar sociale- en/of culturele activiteiten worden onderzocht. Creëren van nieuwe woongelegenheden kan eventueel ook worden overwogen.

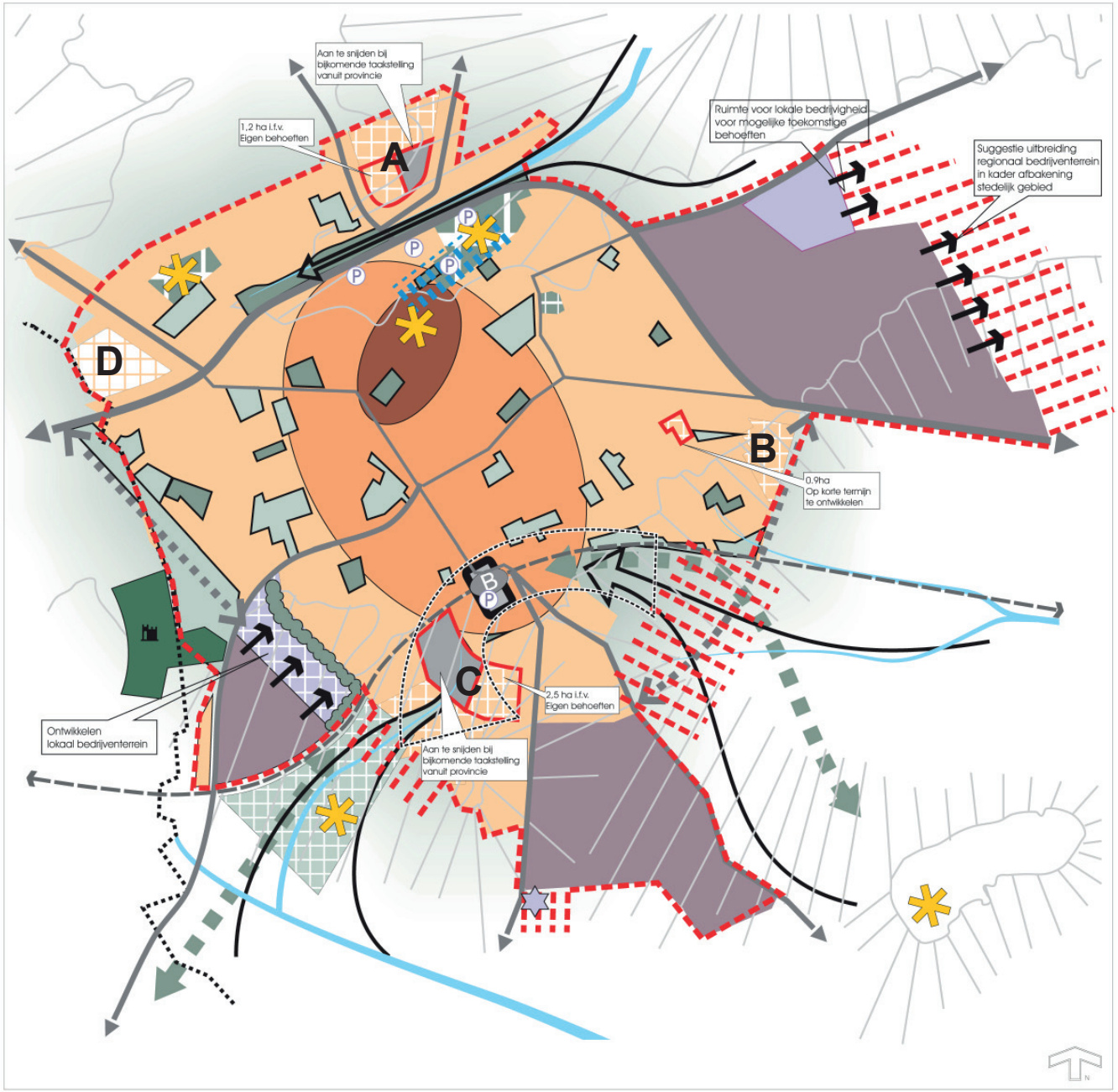


kaart 1: Schema zonering stadskern (Bron: basis GRS Tielt en aangevuld)

2.2 Vrijliggende binnengebieden als woon- en groeninbreiding / Woonuitbreidings- en woonreservegebieden

In het GRS wordt er melding gemaakt van dat de kern van Tielt rijk is aan ingesloten onbebouwde gebieden. Deze werden - samen met de vrijliggende woonuitbreidings- en woonreservegebieden - schematisch op de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke deelruimte weergegeven. Echter is deze kaart een 15-tal jaar oud en zijn reeds veel van deze gebieden ingenomen door bebouwing (realisaties BPA's, verkavelingen). De stedelijke groenzones zijn er nog wel - dikwijls vastgelegd in een BPA - maar vormen ze vaak 'eilandjes' binnen het woonweefsel. Het verhaal voor de inpalming van de vrijliggende woonuitbreidings- en woonreservegebieden loopt trager omdat er hiervoor eerst nog RUP's dienen te worden voor opgemaakt. Het betreft 4 gebieden:

- **A** - Reservegebied voor woonwijken Tielt Noord: het binnengebied tussen Wingense- en Schuiferskapellesteenweg is onbebouwd.
- **B** - Reservegebied voor woonwijken Tielt Oost: het gebied is vrij voor een beperkt deel. Hier werd recent een RUP opgemaakt en een tweede RUP is lopende voor een ander deel van het reservegebied.
- **C** - Woonuitbreidingsgebied Tielt Zuid: dit gebied is in ontwikkeling. Voor dit gebied is een PRIAK (principeel akkoord) verleend door de deputatie op 28/06/2018 tot de ontwikkeling van het WUG Tielt Zuid. Het PRIAK werd verleend voor een woonontwikkeling met een oppervlakte van 7,68 ha en een groenzone van 5,03 ha (verkaveling ggk.).
- **D** - Woonreservegebied Tielt West: niet binnen afbakening kleinstedelijk gebied Tielt, een groot deel van dit gebied is vrij. Er zijn geen plannen hiervoor en is volgens gewestplan agrarisch gebied.



Legende

- historisch centrumgebied
- stadskern
- stedelijk randwoongebied
- suggestie van afbakening kleinstedelijk gebied Tielt
- nog te onderzoeken zone van afbakening
- zone voor specifieke gemeenschapsvoorzieningen
- op korte termijn te ontwikkelen woonuitbreidings-gebied en woonreservegebied: 4,6 ha,
- ontwikkelen woonuitbreidingsgebied + reservegebied voor woonwijken in afbakening kleinstedelijk gebied (suggestie)
- op lange termijn te ontwikkelen woonuitbreidings-gebied en woonreservegebied
- omzetten WUG in lokale bedrijvenzone met buffer naar woonzone en openruimte
- groene omkadering stedelijk gebied
- opwaarderen stationsomgeving
- stedelijke groenzones
- verder te onderzoeken gebieden i.f.v. wooninbreiding of groen netwerk
- Kasteelpark Ronceval
- ingesloten stedelijk gebied (suggestie aan provincie)
- sport- en recreatiegebieden
- aanleg speelbos
- bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren
- lokale bedrijvigheid
- uitbreiding bedrijventerrein
- strategisch project Stationsomgeving
- beekvalleien
- groen verbindingsgebied
- recreatieve fiets-wandelas
- primaire weg II
- secundaire weg I
- secundaire weg II
- lokale ontsluitingswegen
- aanleg ZW- en ZO tangent
- lang parkeren
- herbestemmen Mariënhoveschool
- recreatieve trekpleisters

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
TIELT

Opdrachtgever : Stadsbestuur van Tielt

KAART 02

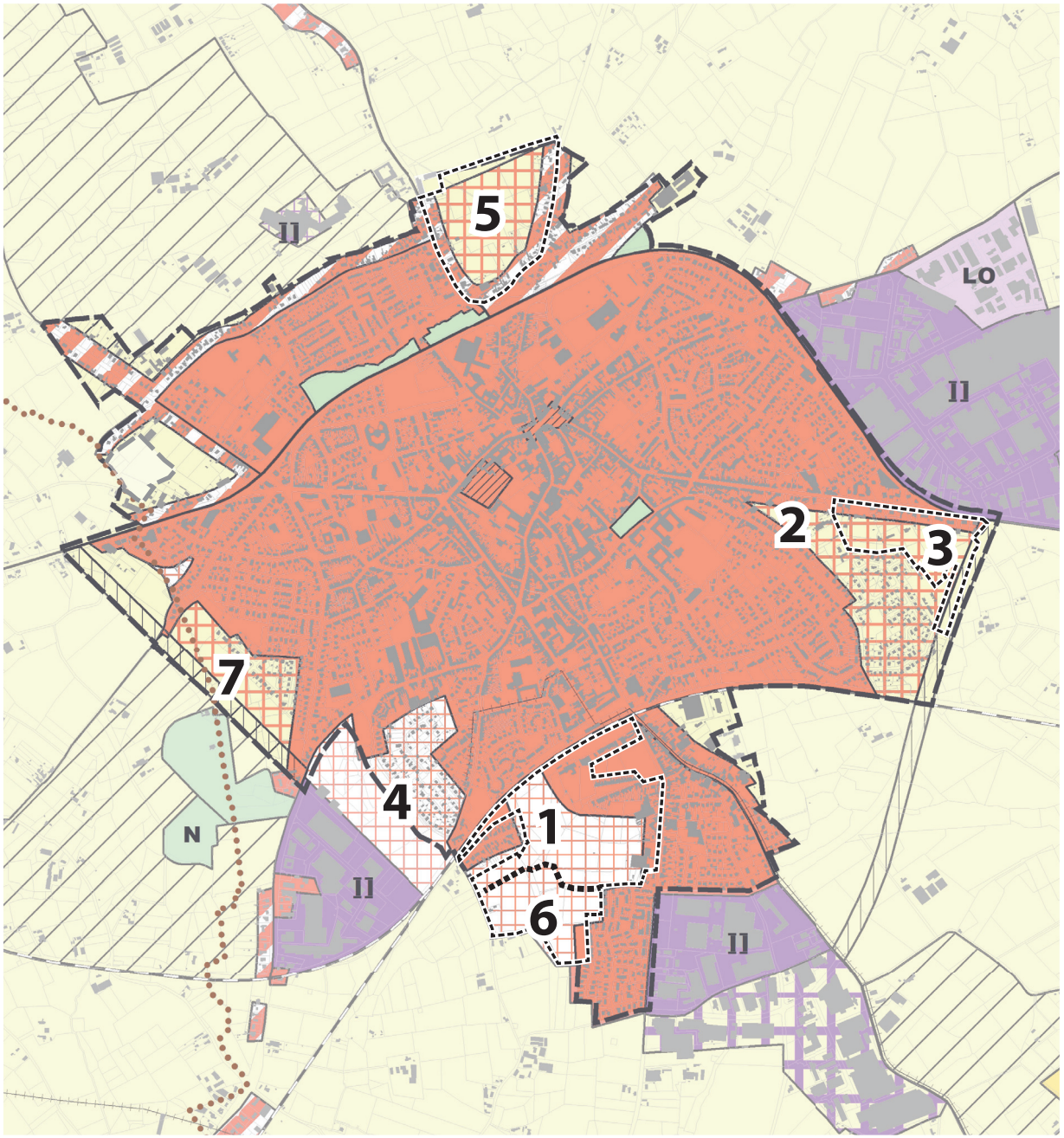
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR STEDELIJK DEELRUIMTE

November 2006 1753 - ds

3 Grote nieuwe woonontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden / reservegebied voor woonwijken

Aansluitend wat er in het GRS van Tielt werd vermeld m.b.t. de woonuitbreidingsgebieden (WUG) en reservegebieden voor woonwijken (WR) kan er een overzicht gemaakt worden van de plannen - of net niet-bestaande plannen - zijn voor deze gebieden. Binnen het centrum van Tielt zijn er verschillende recente of geplande woonontwikkelingen maar er zijn locaties die door hun oppervlakte / aantal wooneenheden opvallen en deze liggen nu net (overwegend) binnen de gewestplanbestemmingszones woonuitbreidingsgebied (WUG) of reservegebied voor wonen (WR). Van deze bestemmingszones werden reeds delen in het verleden ontwikkeld voor wonen (via BPA's, verkavelingen) maar grote delen zijn nog vrijliggend. Een aantal ervan werden mee opgenomen in het afbakeningsproces PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt. Andere kennen recentelijk een evolutie die al dan niet nog lopende is.

De nummering op de volgende kaart komt overeen met die van de nummering in de aansluitende tekst. Tevens werd op deze kaart aangeduid welke delen van deze zones in kader van onderhavige studie worden meegenomen als een projectzone (drie zones). Het verschil met deze projectzones en die in de volgende hoofdstukken besproken / voorgesteld worden is dat een ontwikkeling in de gewestplanbestemmingen woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken er steeds een planinitiatief noodzakelijk is via bovenlokaal niveau. M.a.w. kan de stad of een private ontwikkelaar deze gebieden niet 'morgen' ontwikkelen.



■ **WUG / reservegebied voor wonen bestemd / in ontwikkeling ikv taakstelling 'wonen' PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt**

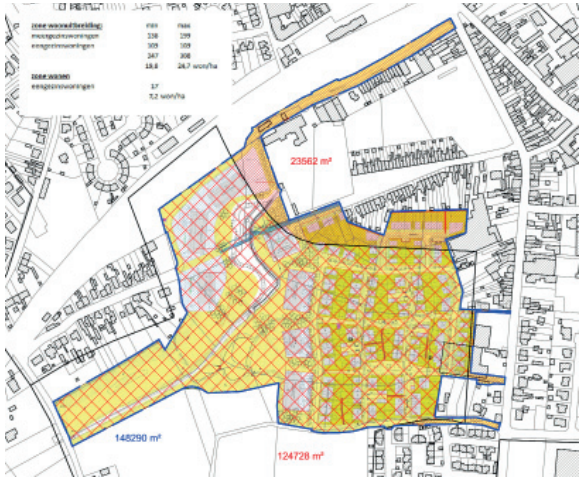
In het kader van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt werd door de provincie West-Vlaanderen een taakstelling van 11,32ha woongebied toegekend voor de periode 2007-2017. Na bijkomend overleg werd akkoord gegaan met 13,59ha i.p.v. 11,32ha. Voor de drie sites werd door de provincie West-Vlaanderen vooropgesteld dat elke site telkens dient ontwikkeld te worden met een dichtheid van minimum 25 w/ha. De stad wenst die minimale woondichtheid van 25w/ha niet te bekijken per specifiek woonproject maar over de totale oppervlakte van drie sites. Deze drie locaties zijn overwegend gesitueerd in een gewestplanbestemmingszone woonuitbreidingsgebied of reservegebied voor wonen en werd/wordt een verkaveling of een RUP voor opgesteld. Het betreft volgende gebieden:

- Zone Tielt Zuid (N-deel, VK Tielt Zuid, GGK)
- Zone Kleine Weg (RUP Wonen Oost (Kleine Weg), GGK)
- ZOne Monteval (RUP in opmaak)

Voor de zone Tielt Zuid is er reeds een verkavelingsvergunning afgeleverd en is er dus een concrete dichtheid bepaald, namelijk 24,7w/ha. Voor de site Kleine Weg werd recent het RUP goedgekeurd waar opgelegd geweest is om voor het te ontwikkelen deel in de gewestplanbestemming 'reservegebied voor wonen' een streefdichtheid van 20w/ha dient gehaald te worden. Dit wil zeggen dat binnen het op te maken RUP Monteval een streefdichtheid van 30w/ha dient gehaald te worden om aan een minimum van 25w/ha te geraken voor de drie gebieden samen. Volgende principes / gevolgen werden / worden voor de drie gebieden vooropgesteld of - in het geval van Monteval - noodzakelijk zal zijn:

1 - Zone Tielt Zuid (noordelijk deel, VK Tielt Zuid)

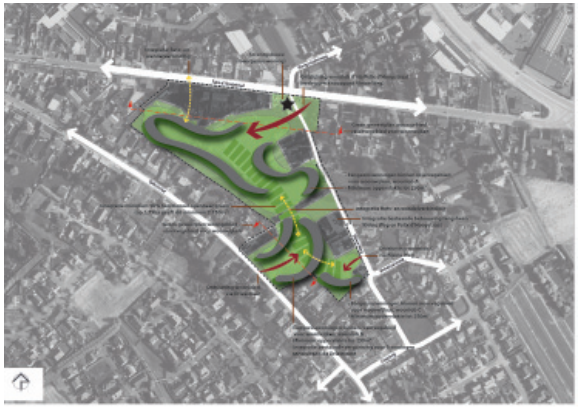
In de zone Tielt Zuid is er gewerkt met meergezinswoningen langsheen een ongeveer 5ha groot park. Daarnaast worden er eveneens ééngezinswoningen voorzien.



Potentiële projectzone: zie verder in tekst m.b.t. zuidelijk deel van dit WUG

2 - Zone Kleine Weg (RUP goedgekeurd)

In het binnengebied (gewestplanzonering reservegebied voor wonen) worden er geen meergezinswoningen toegelaten. Wel kunnen hier een beperkt aantal stapelwoningen worden voorzien met o.a. de voorwaarde dat deze grenzen tegen functioneel openbaar groen. Dit functioneel openbaar groen (niet verdrongen tot restzones) zal een bijkomende stap vormen binnen de aanwezigheid van groenzones in het oosten van het centrum van Tielt, conform de groenzones die voorzien zijn in de wijk Monteval. In volgende schets wordt het principe van invulling van het RUP Wonen Oost voorgesteld, namelijk geen doorgaand verkeer tussen de Felix d'Hoopstraat en de Driesstraat (ook niet via Kleine Weg) maar wel voor fietsers en voetgangers. Op deze manier ontstaan er drie woonlobben. Centraal dient vervolgens een groenzone te worden ingepast. De huidige Kleine Weg wordt t.h.v. van de Felix d'Hoopstraat recht getrokken zodat er ruimte vrijkomt voor een accentgebouw (meergezinswoning langsheen invalsweg). Langsheen de Felix d'Hoopstraat is er Bouwkundig Erfgoed waarvoor specifieke voorschriften werden voor opgenomen i.f.v. een optimale integratie van deze erfgoedwaarden in het straatbeeld.



Potentiële projectzone: in het recente RUP wordt duidelijk vermeld waar ééngezinswoningen, stapelwoningen en meergezinswoningen mogelijk zijn. Dit allen sterk gelinkt aan een noodzakelijk groenaandeel. M.a.w. is dit gebied reeds uitgewerkt en bestemd als projectzone en dient dit niet opnieuw als een potentiële projectzone te worden afgebakend. Eigenlijk is dit al een projectzone waarvoor een RUP wordt opgesteld.

3 - Zone Monteval (RUP in opmaak)

De zone Monteval ligt langsheen de Zuiderring én wordt (waarschijnlijk) de mogelijkheid voorzien om een extra ontsluiting voor deze woningen te voorzien op de Zuiderring. Enkel voorzien van ééngezinswoningen zal niet mogelijk zijn om aan de gevraagde dichtheid te komen en zullen m.a.w. meergezinswoningen noodzakelijk zijn. Dit niet enkel m.b.t. de dichtheid maar ook de noodzaak om voldoende functioneel openbaar groen te voorzien (ook i.f.v. beperken van verharding voor de waterdoorlaatbaarheid van het gebied). Bovendien zijn hier reeds een aantal bestaande woningen met grote tuinzones die eveneens een zekere functie m.b.t. o.a. groenwaarde en openheid vervullen. Het RUP Monteval grenst aan de westzijde tegen het RUP Wonen Oost (Kleine Weg).

Potentiële projectzone: in tegenstelling tot de site van de Kleine Weg is dit RUP nog niet goedgekeurd. Bovendien zal het in dit gebied noodzakelijk zijn om meergezinswoningen te integreren om aan de noodzakelijke dichtheid te geraken.. Er dringt zich dan ook een potentiële projectzone op. De afbakening ervan volgt die van de grens van het RUP in opmaak: dit houdt zowel het onbebouwde binnengebied in (momenteel agrarisch gebruik), de grote woonpercelen (al dan niet in 2de orde) als de bestaande (woon)percelen langsheen de Felix d'Hoopstraat. De inrichting van het gebied kan niet het verderzetten zijn van enkel individuele percelen gelijkaardig de bestaande wijk Monteval. De inrichting dient bijkomende functioneel openbaar groen te voorzien, ruimte voor water, zachte recreatie (fietsers en voetgangersverbindingen primeren op autoverkeer, enkel gezamenlijk parkeren en het integreren van de bestaande grote percelen (vooral in functie van behouden bestaande groenwaarden / erfgoedwaarden). Het aanwezige en bijkomende groen kan mee onderdeel uitmaken van een netwerk aan (openbaar) groen / trage wegen (fiets- en voetgangersverbindingen) in de bebouwde woonomgeving in het oosten van het centrum van Tielt. Dus niet enkel i.f.v. ruimte en groen voor de bewoners maar ook i.f.v. de biodiversiteit. In de wijk Monteval werden in de verkavelingen groenzones voorzien en in het het RUP Wonen Oost (Kleine Weg) dient er een groenpool ingepast te worden.



De projectzone krijgt de naam P/-/Monteval



■ **WUG / reservegebied voor wonen bestemd / in ontwikkeling ikv taakstelling 'bedrijvigheid' PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt**

(nummer 4 op kaart) Het woonuitbreidingsgebied aansluitend het bedrijventerrein Huffeseele werd eveneens mee opgenomen in het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt maar dan in i.f.v. bedrijvigheid (paarse kleuren op bestemmingsplan) en niet van wonen. Een groot deel van het WUG was wel al reeds bestemd voor wonen én gerealiseerd (BPA Wittestraat).Van het nog vrijliggende deel (huidig agrarisch gebruik) zal enkel een strook langsheen de Kasteelstraat - aansluitend BPA Wittestraat - voor wonen worden ontwikkeld. Een deel is reeds in uitvoering. Het hoekperceel werd in het PRUP wel bestemd voor een woonontwikkeling mét de mogelijkheid voor meergezinswoningen (deelPRUP Huffeseele, rode zone met representatief hoekaccent).

Potentiële projectzone: niet van toepassing wegens reeds ingevuld (BPA Wittestraat) en bedrijfsbestemming volgens deelPRUP Huffeseele met uitzondering van strook en hoekperceel. Het hoekperceel met aansluiting wordt wel meegenomen als onderdeel van as langsheen de Kasteelstraat.



■ **Vrijliggende grote gebieden los van PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Tielt**

Naast de ontwikkelingen die reeds werden voorzien in de nog vrij liggende gewestplanbestemmingen woonuitbreidingsgebied of reservegebied voor wonen in het kader van het afbakeningsproces, zijn er ook nog gebieden waar tot op vandaag geen uitspraak over gedaan werd en/of er nog geen (plan)initiatief voor is genomen. Het betreft volgende gebieden:

- Site reservegebied voor wonen Tielt Noord
- Site WUG Tielt Zuid - zuidelijke deel
- Site reservegebied voor wonen Ronceval

5 - Zone reservegebied voor wonen Tielt Noord

In het verleden werden hier reeds voorstellen geformuleerd, o.a. is er een archeologienota te raadplegen (bureauonderzoek, landschappelijke boringen en proefsleuvenonderzoek). Momenteel is er geen concreet initiatief van toepassing.

Potentiële projectzone: momenteel staat er hier geen woonontwikkeling op het programma. Indien dit in de toekomst wel zou zijn moeten hier opnieuw een aantal randvoorwaarden aan gekoppeld worden. Zo ligt dit open gebied als een 'V' tussen lintbebouwing en sluit het aan bij het aanpalende open landschap. Enerzijds moet die openheid maximaal bewaard worden met een afwerking van de achterzijden van de lintbebouwing. Anderzijds dient de visie op openbaar groen zoals voorgesteld voor de volledige woonontwikkeling van het centrum van Tielt ten noorden van de Ringslaan (zie verder in nota) te worden voortgezet in dit gebied:

- Voor het deel tussen de Egemsesteenweg en de Fonteinstraat wordt er gericht op bosuitbreiding centraal in het gebied.
- Voor het deel tussen de Fonteinstraat en de Wingensesteenweg is er de bestaande groenstructuur langsheen de Poekebeek.
- Voor het deel tussen de Wingensesteenweg en de Schuiferskapellesesteenweg wordt de openheid in de groenstructuur nagestreefd aansluitend het aanpalende open landschap. De bestaande groenstructuur langsheen de Poekebeek wordt bestendigd (geen groene bestemmming momenteel)

Om enerzijds die openheid / afwerking van de stad en anderzijds de overgang tussen de bestaande woonpercelen en het binnengebied te kunnen realiseren, wordt er hier een potentiële projectzone afgebakend. De grens ervan wordt genomen langsheen de straten (Wingensesteenweg, Stokerijstraat en Schuiferskapelsesteenweg). De noordelijke grens loopt gelijk met de afbakeningslijn van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt (m.a.w. ongeveer dwars doorheen akkers/weilanden).
Om de openheid te kunnen nastreven bij een ontwikkeling met bijkomende wooneenheden zullen meergezinswoningen mogelijk moeten kunnen zijn. Weliswaar rekening houdende met de fysieke barrière door de aanwezigheid van de Ringlaan zodat het aantal in verhouding moet zijn met haar ligging / afstand t.o.v. het centrum.
M.a.w. zouden in dit gebied wooneenheden kunnen bijkomen maar moet het toegankelijk openbaar groen met een open karakter met versterking van de biodiversiteit de overhand nemen. Wat niet wenselijk is een meerderheid aan individuele kavels, veel verharding voor straten en wat restgroen in de hoek. Recent werd er langsheen de Stokerijstraat een mountainbikepar-

cours aangelegd: deze past perfect als start bij de uitwerking van de openheid van het groengebied.

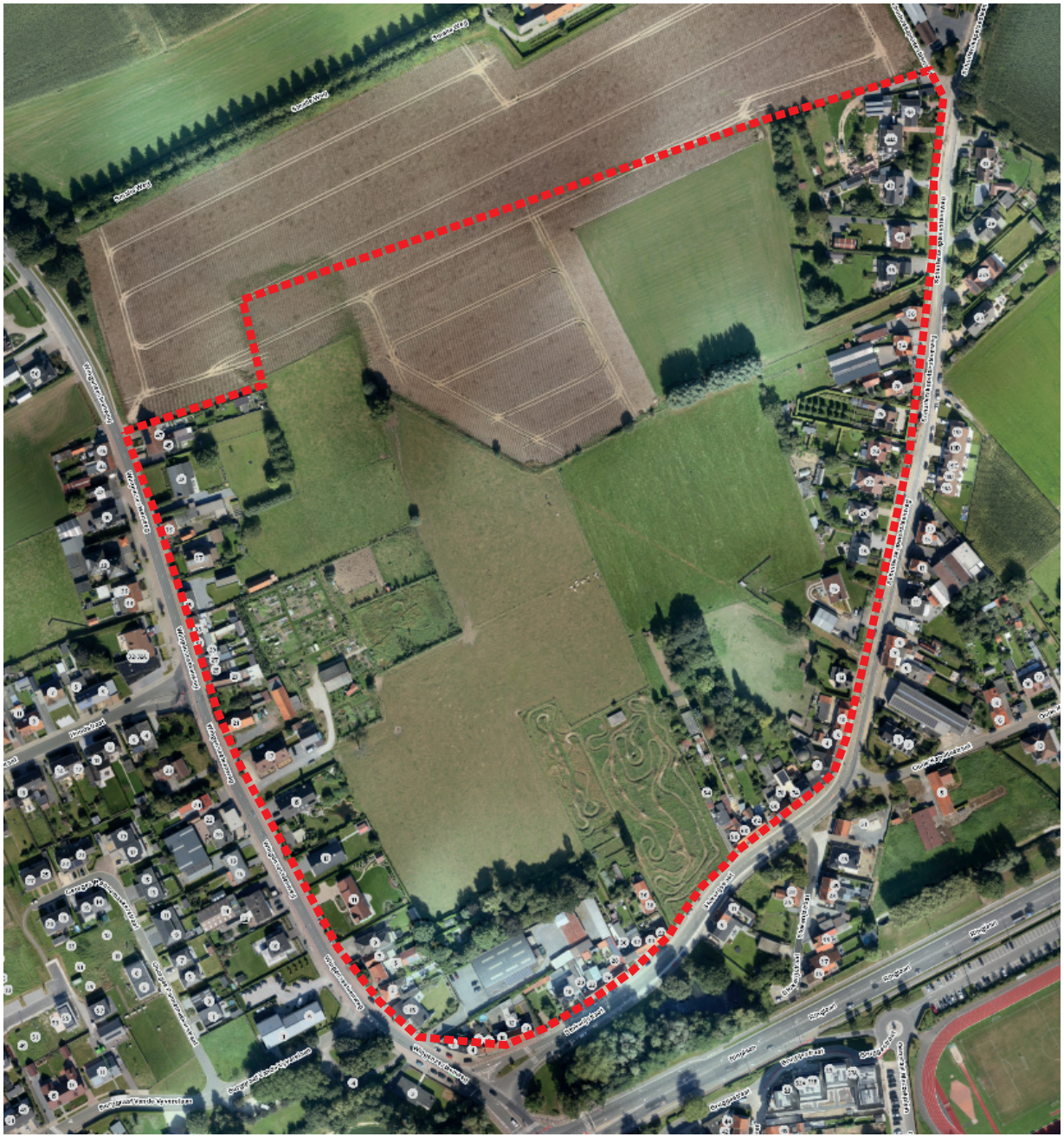


Recent aangelegde MTB Trailpark

In de archeologienota van het stopgezette initiatief wordt een plan van inrichting gegeven. Dit voorstel heeft centraal die openheid, gegroepeerd parkeren,... maar kan uiteraard nog geoptimaliseerd worden om de verhardingsgraad maximaal te beperken en de woonkwaliteit voor iedereen te verhogen (beschikbare openbare groene ruimte, verhouding met bestaande bebouwing, integratie MTB Trailpark,...).



Bron: archeologienota vooronderzoek Wingensesteenweg
De projectzone krijgt de naam P/-/Wonen Noord



6 - Zone WUG Tielt Zuid - zuidelijke deel

Voor het noordelijke deel werd er reeds een verkaveling goedgekeurd, inclusief een nieuw park van ca.5ha. De verkaveling is momenteel in uitvoering. Voor het zuidelijke deel van dit woonuitbreidingsgebied is er nog geen visie ontwikkeld en blijft deze zijn huidige functie vervullen (akker en één zonevreemde woning). Dit gebied komt dus op de rand te liggen van open en bebouwd gebied: een heel deel van dit gebied grenst rechtstreeks tegen het nieuwe park.

Potentiële projectzone: indien er ontwerp wordt opgesteld voor het zuidelijke deel van dit WUG zou het nieuw onlogisch zijn om zowel het lint van de meergezinswoningen als het park in zuidelijke richting door te trekken. M.a.w. om het gebied in zijn geheel te bekijken en niet als een afzonderlijke woonontwikkeling ‘op een eiland’. De parkuitbreiding zou dan mooi kunnen aansluiten op de bestemmingszones van het deelPRUP Stedelijk groen (zone voor gesloten valleigebied langsheen waterloop Marialoopbeek / bouwkundig erfgoed). Dit wordt de projectzone Tielt Zuid.



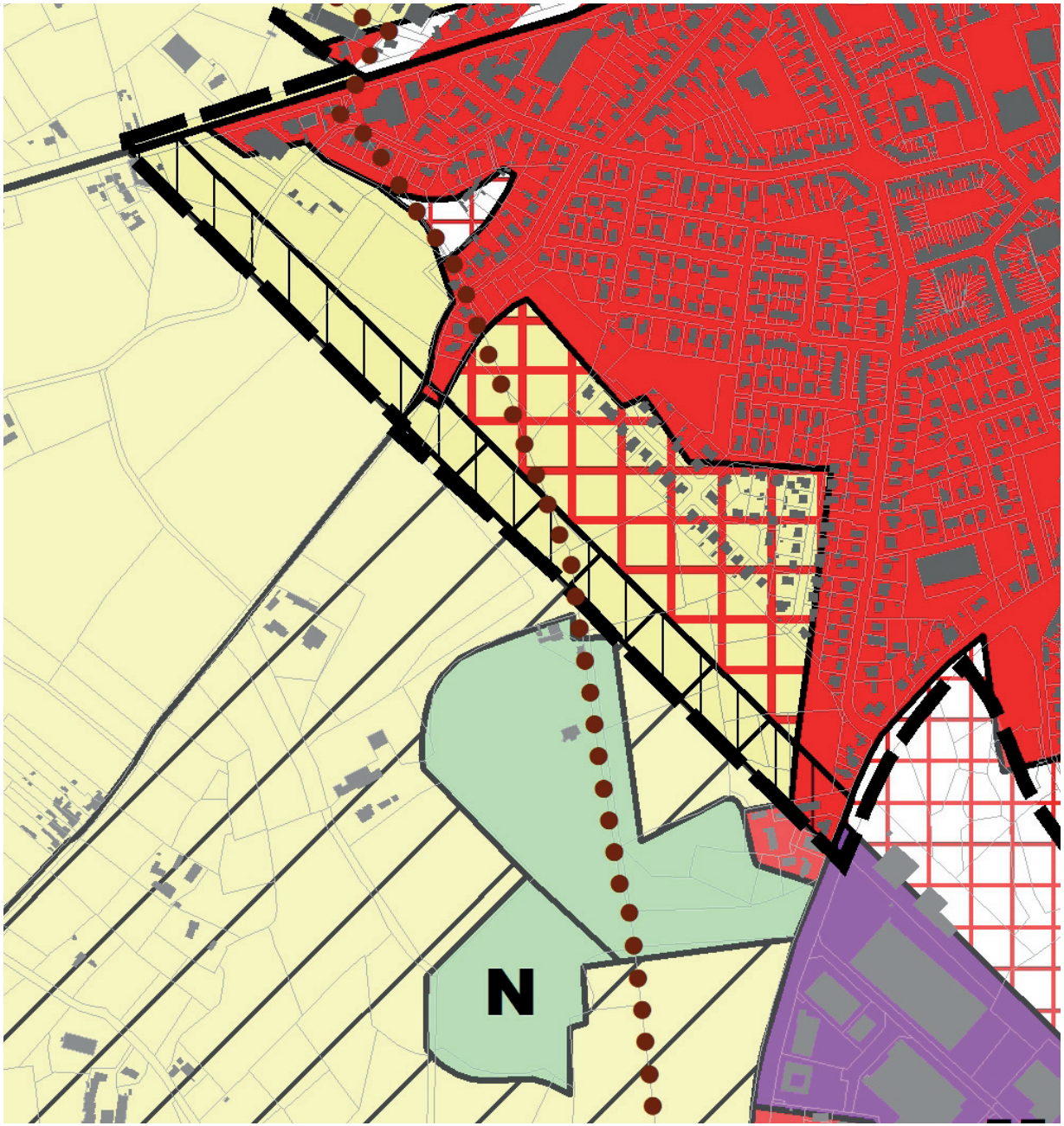
Niet enkel de zuidelijke uitbreiding dient meegenomen te worden in de projectzone maar ook de aansluiting tegen de spoorweg. Enerzijds in de richting van het station (huidige parking tussen spoorweg en Blekerijstraat, zie ook BP Statieplein). Anderzijds ligt er tussen de bestaande verkaveling / achterkavelgrenzen woonpercelen aan noordzijde Huffeselestraat nog ‘verloren’ ruimte met o.a. nog een bestaande bosontwikkeling. Dit dient samen met de kloostersite mee in deze grote potentiële projectzone opgenomen te worden.
M.a.w. kunnen er in het deel dat nog niet opgenomen is in de verkaveling ook meergezinswoningen komen mits de aanwezige groenwaarden (o.a. bos langsheen spoorweg) behouden blijven én de parkzone wordt uitgebreid.
Om een optimale ruimtelijke binding te maken met de bestaande bebouwing langsheen de Bedevaartstraat (o.a. ook site Lidl en bedrijfssite), de Blekerijstraat, Dertig Zilverligenstraat en ook de Huffeselestraat, worden deze eveneens mee opgenomen in de projectzone. O.a. zou het ook een optie kunnen zijn om de bestaande bebouwing te optimaliseren (meer woonEenheden op huidige bebouwde locatie i.p.v. nieuw gebied aansnijden). De bebouwing langsheen de Weverijstraat is net nieuw (enkel ééngezinswoningen).



7 - Zone reservegebied voor wonen Ronceval

Deze zone ‘reservegebied voor wonen’ werd opgenomen in het BPA Ronceval (zie verder) en werd reeds deels ingenomen door woonpercelen. Een deel van deze gewestplanbestemmingszone ligt op het grondgebied van Pittem. De zone grenst tegen de reservatiestrook voor de ZW-tangent. De realisatie van deze tangent - deels op grondgebied van Tielt, deels op Pittem - is momenteel het onderwerp van discussie of deze al dan niet gerealiseerd dient te worden. Een groot deel van deze reservatiestrook wordt ingenomen door bos aansluitend het kasteel van Ronceval. Het onbebouwde deel binnen het BPA Ronceval kent momenteel een agrarische bestemming.
Het deel tussen de Sint-Jozefsstraat en de Tieltstraat - voor een groot deel het grondgebied van Pittem - is volgens het gewestplan agrarisch gebied met een uitloper van het woongebied. Er staat één zonevreemde woning in agrarisch gebied. Op het grondgebied van Tielt is hier tevens nog een kleine oppervlakte bestemd als woonuitbreidingsgebied: dit gebied is gerealiseerd (en in realisatie) voor wonen.

Potentiële projectzone: zie bespreking van BPA Ronceval. Voor het onbebouwde deel binnen het reservegebied voor wonen bestaan er concrete plannen ter uitvoering zodat deze zone niet wordt opgenomen als een potentiële projectzone.
Voor het deel dat volgens het gewestplan agrarische gebied is (grondgebied Pittem) wordt geen wonen voorzien. Dit deel is enkel binnen de afbakening van deze studie genomen omwille van de reservatiestrook van de ZW-tangent (ref. afbakening kleinstedelijk gebied Tielt).



4 Beoordeling goedkeuring jonger/ouder dan 15 jaar RUP-BPA-VK

M.b.t. de Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's), Bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en Verkavelingen (VK) moet er rekening gehouden worden of de goedkeuringsdatum van al deze plannen al dan niet jonger is dan 15 jaar (referentiedatum 01/04/2020, excl. VK Wonen Tielt Zuid).

4.1 Jonger dan 15 jaar: al de RUP's, deel VK

Al de goedgekeurde RUP's in Tielt zijn jonger dan 15 jaar en kunnen er bij een vergunningsaanvraag enkel beperkte afwijkingen worden toegestaan. Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeld dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:
1° de bestemming
2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex
3° het aantal bouwlagen.

Momenteel is er één RUP in opmaak. De bespreking van de RUP's wordt niet voorzien in een afzonderlijk hoofdstuk maar bij de bespreking van de BPA's en van de WUG/reservegebied voor woonwijken. De volgende RUP's zijn goedgekeurd:

- RUP Gedeeltelijke herziening Europawijk (ggk dd.18/11/2010): RUP ikv een woonzone en een zone voor dienstverlening en/of kantoren.
- RUP Euromarktlaan (ggk dd.23/03/2017): RUP ikv een woonzone
- RUP Injextru (ggk dd.12/02/2015): RUP ikv een zone voor bedrijfsactiviteiten, grootschalige detailhandel en kantoren.
- RUP Dumobil (ggk 07/01/2016): RUP ikv een zone voor kantoren.
- RUP Wonen Oost (Kleine weg) (ggk 03/02/2022): RUP ikv een woonontwikkeling

Het volgende RUP is in opmaak:

- RUP Monteval: RUP ikv een woonontwikkeling

4.2 Ouder dan 15 jaar: al de BPA's, deel VK

Al de BPA's van Tielt zijn ouder dan 15 jaar. Volgens artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat in een vergunning – na een openbaar onderzoek – afwijkingen kunnen worden toegestaan van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of een wijziging ervan, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Er kan m.a.w. op al de BPA's van Tielt principieel worden afgeweken van de voorschriften om het ruimtelijk rendement te kunnen optimaliseren. Evenwel kan bij een BPA ouder dan 15 jaar de afwijking niet worden toegestaan voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
In principe is het dus mogelijk om een huidige ééngezinswoning, zoals ook bedoeld in het BPA, om te vormen tot een meergezinswoning. De weigering is enkel afhankelijk van de goede ruimtelijke ordening wat voor interpretatie vatbaar is. Anderzijds is het zo wel mogelijk om via een visie op de totale kern van Tielt een lijn te trekken waar die meergezinswoningen - al dan niet in een hoger volume - wel en niet zijn toegelaten. Op deze manier wordt de basisvisie van het GRS voor het stadscentrum gerealiseerd.

Voor verkavelingen heeft het al dan niet jonger zijn dan 15 jaar eveneens gevolgen. Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat binnen de omschrijving van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen ouder dan 15 jaar onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften niet langer een grond vormt voor weigering van de aanvraag. Evenwel kan bij een VK ouder dan 15 jaar de afwijking niet worden toegestaan voor wat betreft voorschriften betreffende wegenis en openbaar groen.

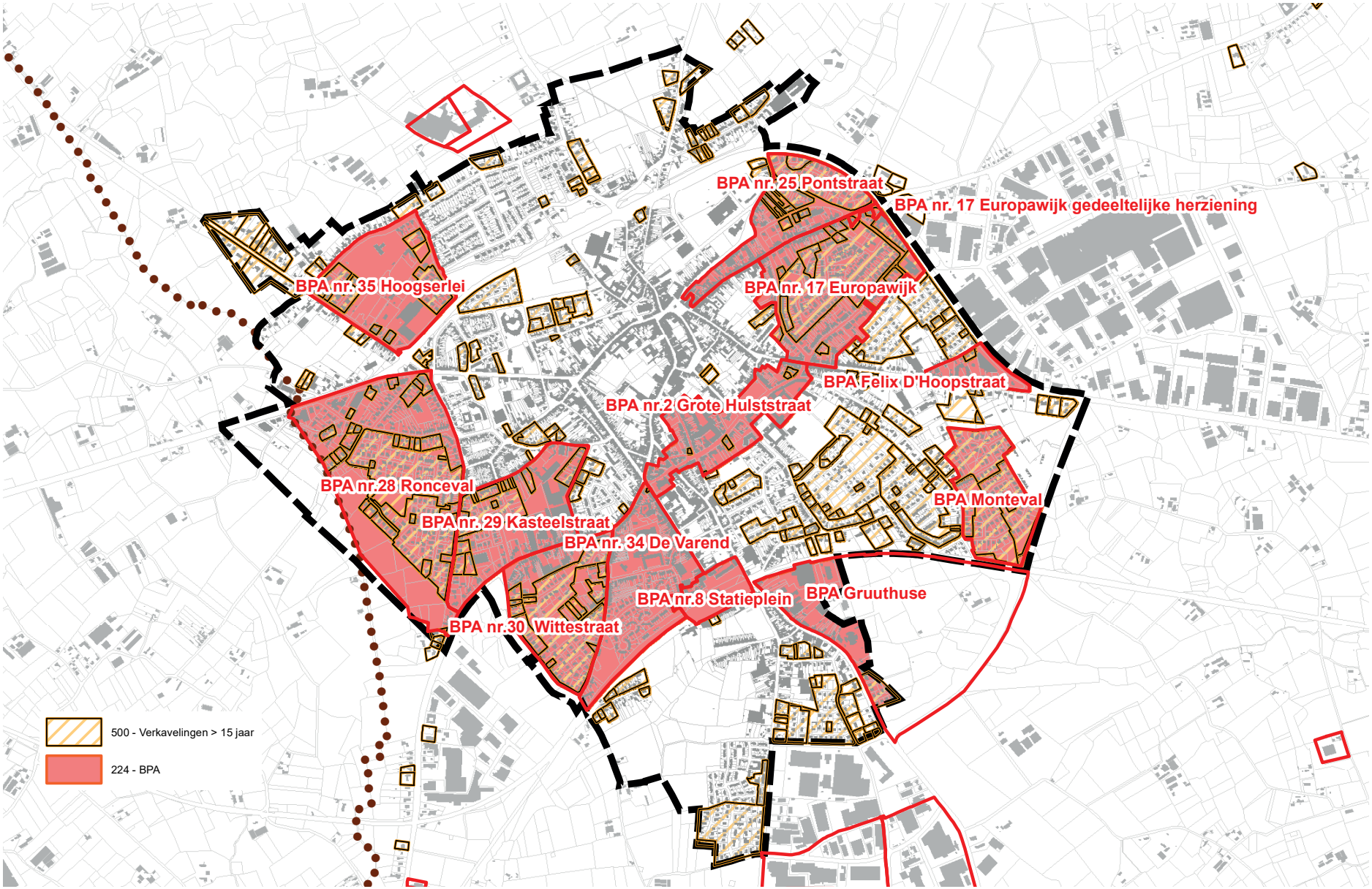
4.3 Meergezinswoningen

Omwille van de aanwezigheid van de BPA's en de oudere verkavelingen - waar hoofdzakelijk gericht werd op ééngezinswoningen - zijn tot nu meergezinswoningen vooral te vinden waar er geen BPA of verkaveling van kracht is.

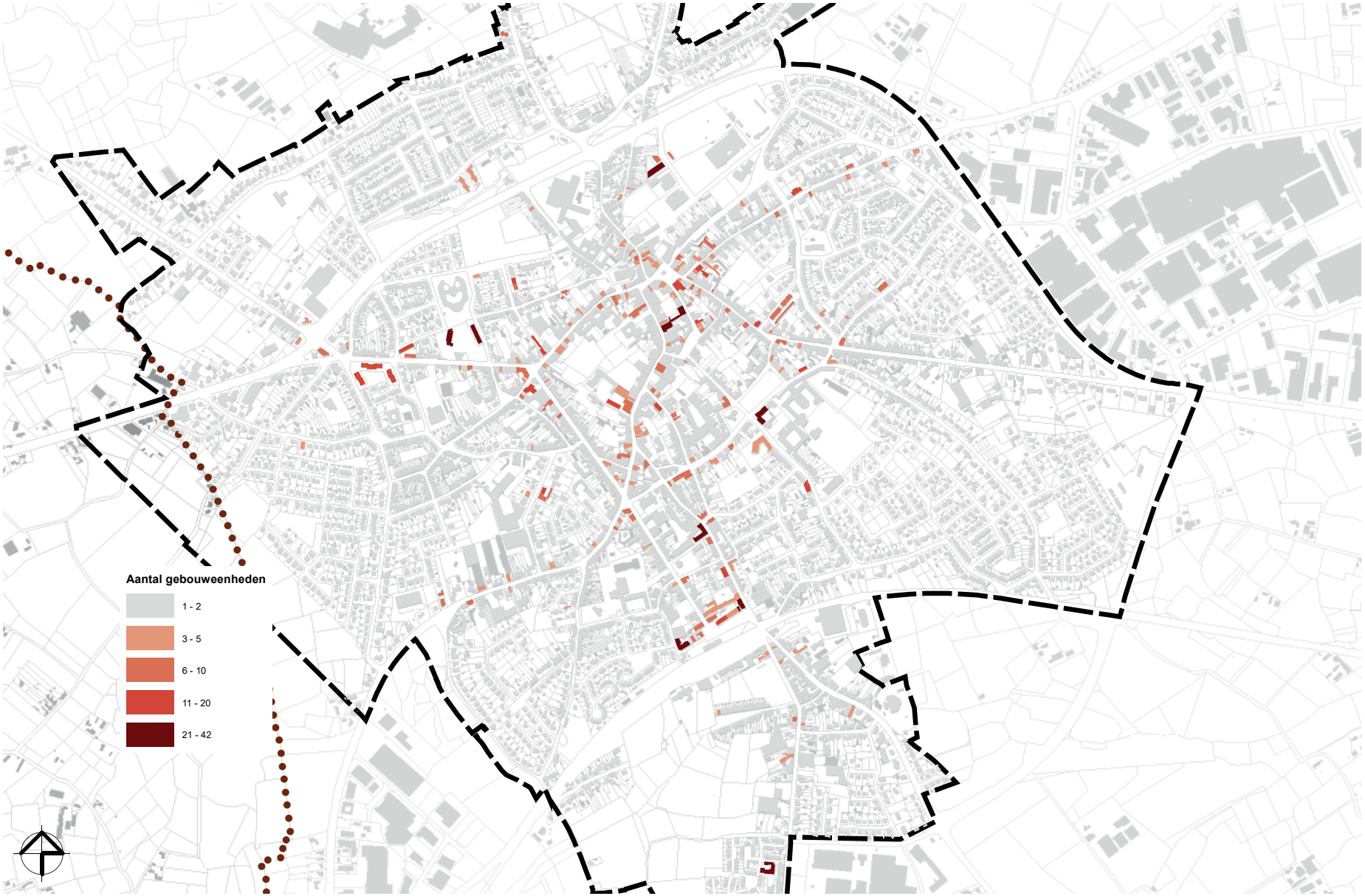
Meergezinswoning: een woongebouw dat één of meer gelijkvloerse of boven elkaar liggende woonentiteiten omvat, met uitzondering van bejaardentehuizen, seniories, assistentiewoningen, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten en zorgwonen.

Op de volgende kaart[1] wordt een beeld gevormd waar momenteel de meergezinswoningen in het centrum van Tielt te vinden zijn.

1 De kaart geeft een globaal beeld van de locatie van de meergezinswoningen op basis van het aantal gebouweenheden maar er zijn tevens een aantal afwijkingen. Zo wordt hier en daar een groep garageboxen aangeduid als een meergezinswoning.



Locatie BPA's en verkavelingen die minimum 15 jaar geleden werden goedgekeurd



Locatie van meergezinswoningen op basis van aantal gebouweenheden

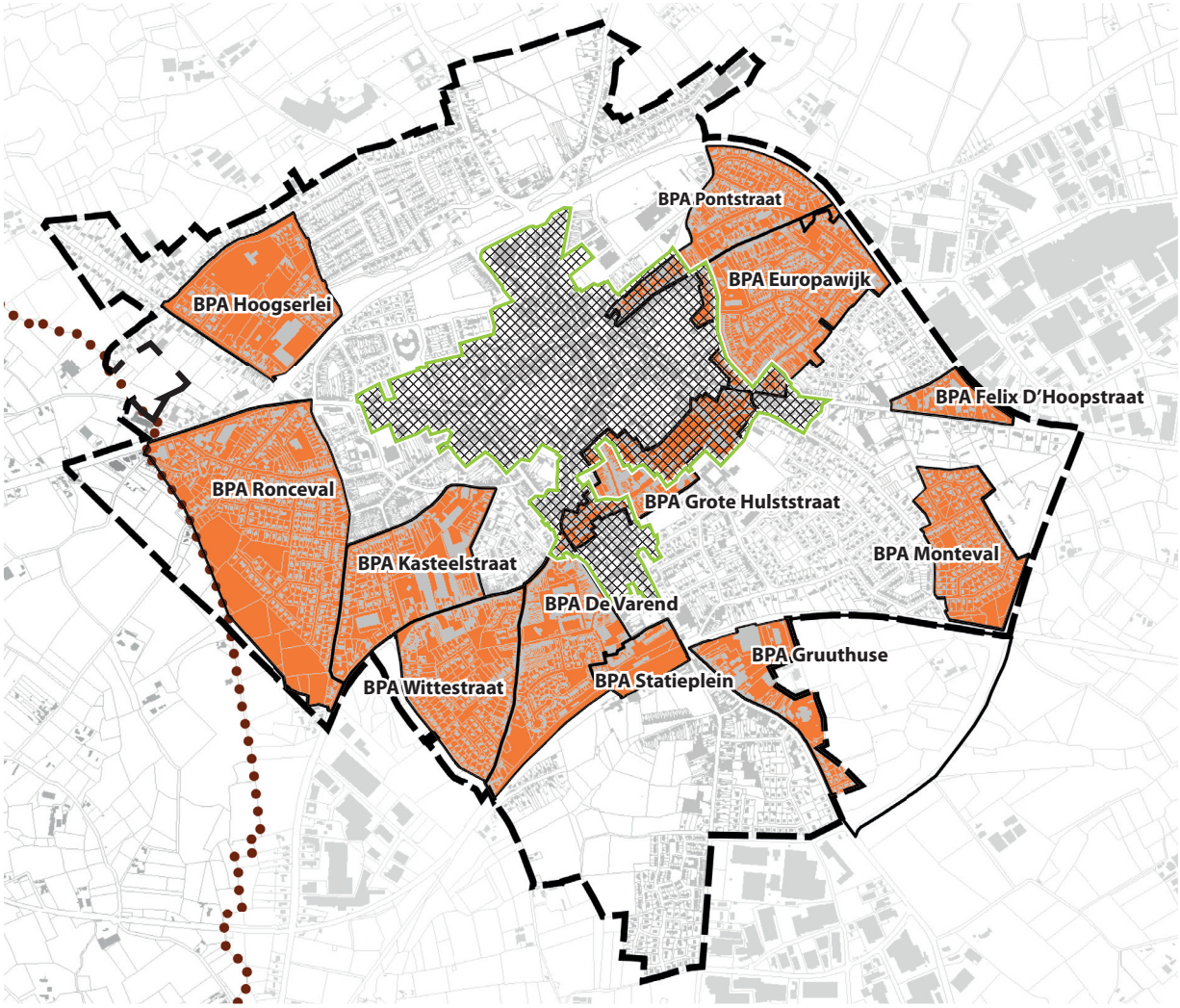
5 Analyse bestaande structuur

Als uitgangspunt dringt zich in eerste instantie een studie van de BPA's zich op. Enerzijds is er de visie naar het bestaande woonweefsel maar anderzijds is woonkwaliteit ook erg afhankelijk van de potenties tot ontspanning, meer bepaald van openbaar groen. Zoals eerder vermeld is een afwijking op o.a. openbaar groen niet mogelijk maar wanneer er delen van het BPA nog niet gerealiseerd zijn, geeft dat toch mogelijkheden tot ruimte voor groen, al dan niet gecombineerd met toch een verdichting van het woonweefsel. Binnen onderhavige opdracht worden dan ook al BPA's van Tielt overlopen om de zones met potenties te onderzoeken. Zo zijn er in de BPA's bijvoorbeeld zonering voor bedrijvigheid, die tot voor de invoering van de reglementering of de goedkeuring van het BPA al dan niet 15 jaar oud zijn enkel ontwikkelingen m.b.t. bedrijvigheid toelieten, maar nu kan een ontwikkelaar daar ook een voorstel tot woonontwikkeling doen. Mits voldaan aan de goede ruimtelijke ordening dient de stad dit goed te keuren ook al is het niet een ideale oplossing. M.a.w. kan de stad het desnoods niet tegen houden omdat ze zelf er op voorhand hierover geen visie uitgesproken heeft.

De beschrijving volgt de grafische ligging rond het historische stadscentrum, kloksgewijs startend in het noordoosten en eindigend met het enige BPA dat overwegend in het historische stadscentrum is gesitueerd:

- BPA Pontstraat (ggk dd.30/07/1982)
- BPA Europawijk (ggk dd.20/01/1981)
- BPA Felix D'Hoopstraat (ggk dd.19/03/1999)
- BPA Monteval (ggk dd.29/01/1986)
- BPA Gruuthuse (ggk dd.05/04/2004)
- BPA Statieplein (ggk dd.23/03/1999)
- BPA De Varend (ggk dd.13/10/2000)
- BPA Wittestraat (ggk dd.22/02/1993)
- BPA Kasteelstraat (ggk dd.10/03/1993)
- BPA Ronceval (ggk dd.20/12/1991)
- BPA Hoogserlei (ggk dd.08/04/2004)
- BPA Grote Hulststraat (ggk dd.26/04/1983)

Als basis van het historische stadscentrum wordt de afbakening van de vastgestelde archeologische zone van de 'Historische stadskern van Tielt' genomen (ID:11922, vaststelling geldig sinds 19-02-2016).

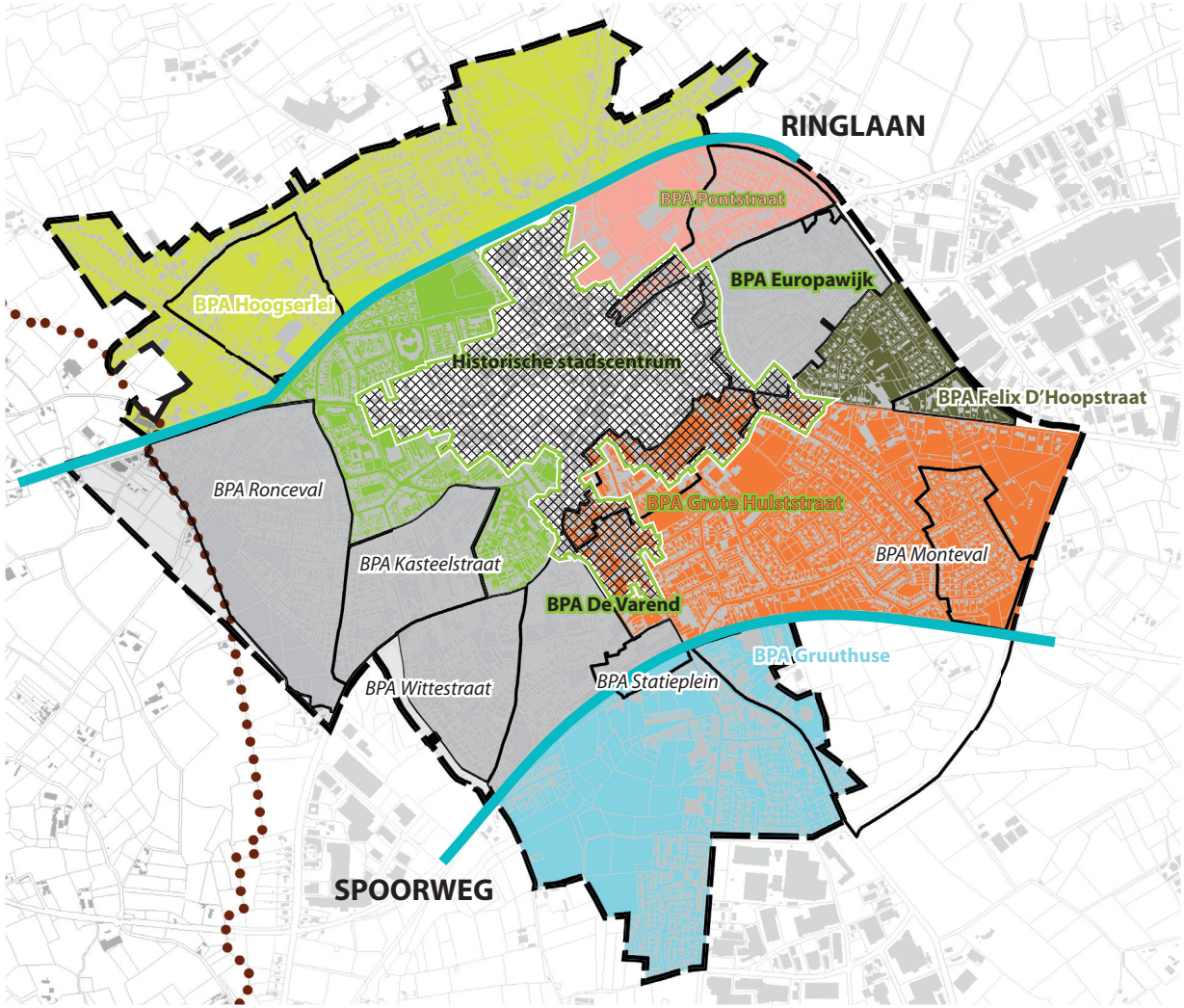


Gekoppeld aan de analyse van de BPA's worden ook de gebieden geanalyseerd die niet binnen een bestemmingsplan zijn opgenomen. Het betreft de volgende gebieden:

- **BPA Pontstraat gekoppeld aan gebied tussen dit BPA, de Ringlaan en het historische stadscentrum.**
- **BPA Felix d'Hoopstraat gekoppeld aan het gebied tussen dit BPA, de Felix d'Hoopstraat, BPA Europawijk en de Ringlaan.**
- **BPA Gruuthuse gekoppeld aan het gebied ten zuiden van de spoorweg**. Inclusief de site "Tielt Zuid -noordelijk en zuidelijk deel" én de link naar de deelPRUP's "Stedelijk Groen" en "Landschapspark" (zie ook beschijving hoofdstuk 3 - Grote nieuwe woonontwikkelingen / reservegebied voor woonwijken)
- **BPA Hoogserlei gekoppeld aan het gebied ten noorden van de Ringlaan**. Inclusief de site "Reservegebied voor wonen Tielt Noord" (zie ook beschijving hoofdstuk 3 - Grote nieuwe woonontwikkelingen / reservegebied voor woonwijken)
- **BPA Grote Hulststraat gekoppeld aan het gebied tussen dit BPA, de Felix d'Hoopstraat, Zuiderring, spoorweg en BPA's Statieplein en De Varend.** Inclusief de verdere uitwerking van de scholensites.
- **Historische stadscentrum:** vier BPA's (Pontstraat, Europawijk, Grote Hulststraat, De Varend) situeren zich deels in de zonering van het historische stadscentrum. Bij de beschrijving van deze vier BPA's wordt de rechtstreekse connectie met het historische stadscentrum aangehaald. Vervolgens wordt het historische stadscentrum zelf aangehaald om tenslotte ook het aansluitend deel tussen de Ringlaan en de BPA's Ronceval, Kasteelstraat, Wittestraat en De Varend te analyseren.

De delen ten westen van zowel BPA Ronceval als BPA WIttestraat werden besproken in het voorgaande hoofdstuk "Grote nieuwe woonontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden / reservegebieden voor woonwijken".

Op deze manier wordt het volledige centrum van Tielt op een systematische wijze besproken.



5.1 BPA Pontstraat (ggk dd.30/07/1982)

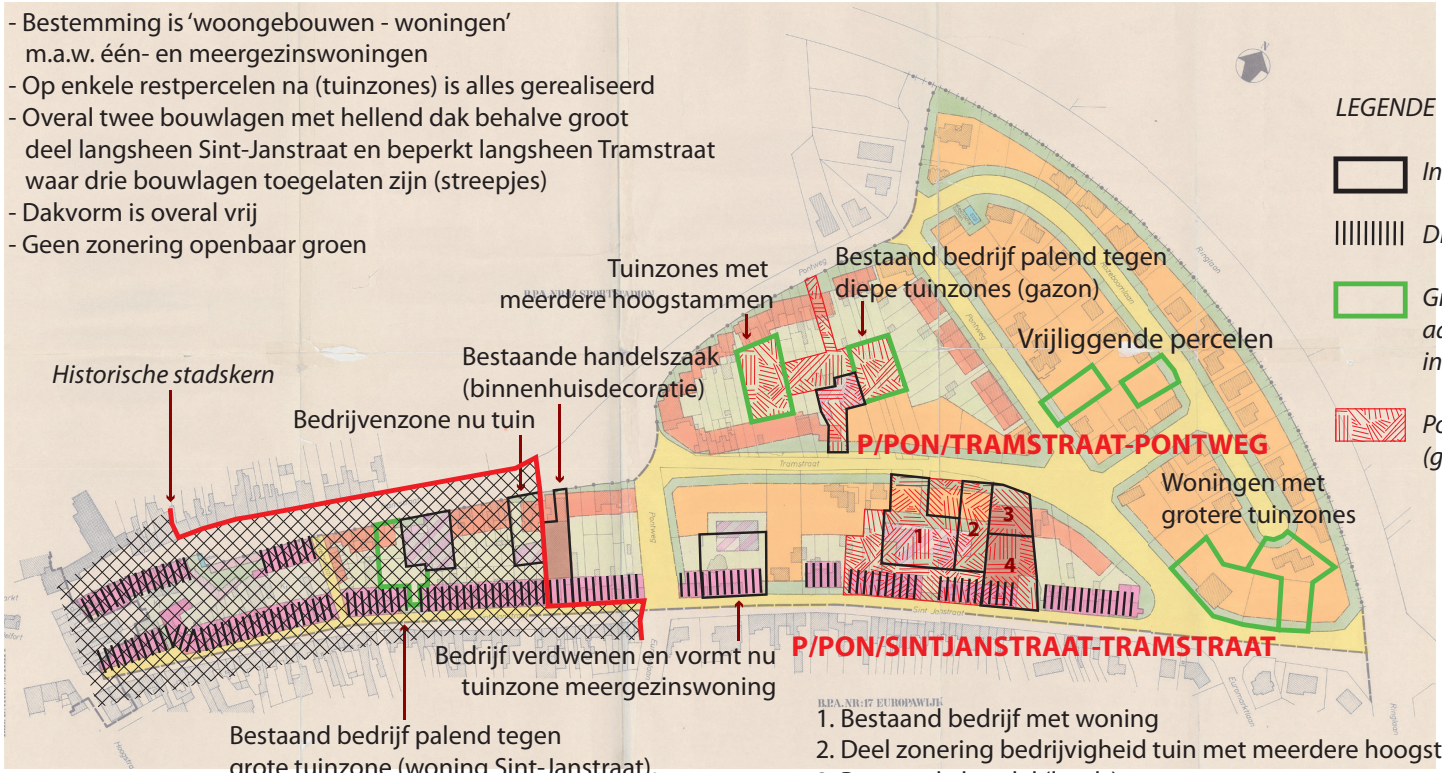
5.1.1 Inhoud BPA Pontstraat

In dit BPA is momenteel mogelijk om bestemmingsmatig zowel één- als meergezinswoningen te voorzien. Op enkele restpercelen na is het volledig gerealiseerd. Dit BPA grenst tegen de noordzijde van het BPA Europawijk met de Sint-Janstraat als grens: toch hebben de woningen langsheen de Sint-Janstraat binnen dit BPA de mogelijkheid om 3 bouwlagen te voorzien terwijl de zuidzijde beperkt is tot 2 bouwlagen. Bovendien is hier de dakvorm vrij (plat en hellend) terwijl in het BPA Europawijk verplicht hellend is.

Dit BPA loopt bijna tot op de Markt: de combinatie van de densere bebouwing naar de Markt toe en de mogelijkheid om hier 3 bouwlagen te voorzien resulteert in meer meergezinswoningen. Anderzijds zijn er in dit deel - mede omdat de ruimte tussen de Sint-Janstraat en de Tramstraat beperkt is (50 à 60m) - weinig groenvoorzieningen terug te vinden. Er is dan ook duidelijk een verschil waarneembaar tussen het westelijk en oostelijk deel van het BPA: in het oosten zijn er veel meer percelen met alleenstaande woningen, het centrale deel vormt de overgangszone naar het meer gesloten deel in het westen. In het oostelijk deel zijn er nog een aantal onbebouwde percelen én percelen die mee als tuinzone zijn opgenomen bij een aanpalend erceel. In de overganszone valt het op dat één tuinzone over opmerkelijk meer hoogstammen beschikt en omwille van de driehoekige vorm tussen de Tramstraat en de Pontweg zijn er een aantal percelen met een diepe tuinzone.

In het BPA zijn er een 5-tal locaties specifiek aangeduid die een bedrijfsbestemming hebben alsook twee zones voor een handelszaak. Eén van de bedrijfspercelen is reeds omgevormd tot tuinzone bij een meergezinswoning en één is een tuinzone bij een ééngezinswoning maar de drie andere bedrijven hebben nog een bedrijfsfunctie.

- Bestemming is 'woongebouwen - woningen'
  m.a.w. één- en meergezinswoningen
- Op enkele restpercelen na (tuinzones) is alles gerealiseerd
- Overal twee bouwlagen met hellend dak behalve groot
  deel langsheen Sint-Janstraat en beperkt langsheen Tramstraat
  waar drie bouwlagen toegelaten zijn (streepjes)
- Dakvorm is overal vrij
- Geen zonering openbaar groen



1. Bestaand bedrijf met woning
2. Deel zonering bedrijvigheid tuin met meerdere hoogstammen aanpalende woning
3. Bestaande handel (loods)
4. Deel zonering handel naar tuin meergezinswoning

Binnen het BPA zijn er geen zoneringen voor openbaar groen vastgelegd. Binnen het BPA zijn er dan ook geen groenoppervlaktes - behoudens een beetje straatgroen - terug te vinden. Opgemerkt moet wel worden dat het sportcomlex van Tielt (sporthal, atletiekpiste,...) vlakbij is. Echter zijn deze velden dan wel groen maar de ecologische waarde is beperkt.
I.f.v. de ontsluiting van de woonpercelen werd de wegenis bestemd.





5.1.2 Evaluatie BPA Pontstraat

In het volledige plangebied - behoudens binnen de zones voor wegenis en openbaar groen - is het m.a.w. momenteel in principe mogelijk om zowel één- als meergezinswoningen te voorzien. Het is een beetje vreemd dat er volgens de BPA's aan de noordzijde van de Sint-Janstraat hoger mag gebouwd worden dan aan de zuidzijde wat nu al als gevolg heeft dat er meer meergezinswoningen aanwezig zijn.

De aanwezige bedrijven / handelszaak in het geheel is een meerwaarde voor het woonweefsel. Zeker in het dens gedeelte is die schaalbreuk een meerwaarde en mochten er hier wijzigingen gebeuren om die zaken om te vormen naar een woonontwikkeling - in de vorm van interne verdichting - zijn de mogelijkheden eerder beperkt omwille van de beperkte diepte tussen de Tramstraat en de Sint-Janstraat. Een specifieke projectzone hiervoor afbakenen lijkt dan ook niet aangewezen. Hier moet de aandacht meer gericht worden op het behouden van de erfgoedwaarden daar zowel het bedrijf (voormalige weverij, Tramstraat 31) als het herenhuis (Sint-Janstraat 42) met grote tuinzone zijn opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Een mogelijkse aanpassing zal dan ook gericht moeten zijn op het behouden / respecteren van de erfgoedwaarden.

Het oostelijk deel kent dan weer meer een residentieel karakter met open bebouwing. De grote tuinzones met villa's aansluitend het rondpunt zijn eveneens opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en kunnen best hetzelfde opgevolgd worden als het Erfgoed langsheen de Tramstraat. De twee vrijliggende percelen kunnen eveneens een verdere verdichting krijgen maar dan eerder in bijvoorbeeld de vormgeving van een ééngezinswoning maar dan mogelijks wel opge-

deeld als een meergezinswoning. Het aantal woongelegenheden moet dan wel afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad zodat het groenkarakter blijft overheersen: m.a.w. kan het niet de bedoeling zijn om de tuinzone volledig te benutten als parking terwijl er toch voldoende parkeerruimte moet voorzien worden. Deze vormgeving laat toe dat er meer woongelegenheden worden voorzien waar nu normaal gezien een ééngezinswoning zou komen maar dat toch het beeld / vormgeving van de omliggende alleenstaande woningen wordt gerespecteerd.

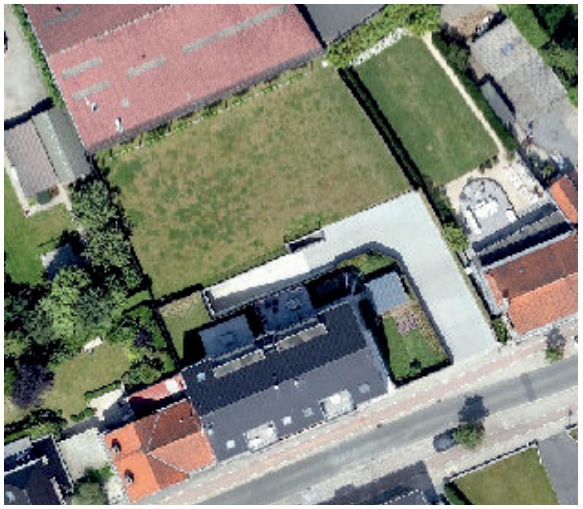




Voorbeeld hoe meer meergezinswoning mee in de vormgeving van de alleenstaande woningen past.

Opgemerkt moet worden dat de twee percelen van de bestaande grote meergezinswoningen langsheen de Sint-Janstraat (tussen kruispunten met Pontweg en Tramstraat) ook overwegend groen zijn: de toegang naar de ondergrondse parking is in beide gevallen achteraan. Het probleem is dan wel dat de binding tussen het gebouw en de tuinzone verzwakt én inrichting ook beter zou kunnen. De inrichting nodigt niet uit tot sociale contacten tussen de bewoners van de meergezinswoning.





In tegenstelling tot het oostelijk en westelijk deel van dit BPA zijn er in de overgangszone wel mogelijkheden en kunnen er twee potentiële projectzones worden afgebakend:

■ **P/PON/TRAMSTRAAT-PONTWEG**



Deze potentiële projectzone is het binnengebied in de driehoek Pontweg - Tramstraat. In tegenstelling tot de andere delen van het BPA hebben de tuinzones hier wel een behoorlijke diepteis hier wel diepte (tot een perceelsdiepte van een 60-tal meter). Dit gecombineerd met de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw en een toegang zowel vanaf de de Tramstraat als vanaf de Pontweg geeft dit mogelijkheden om mogelijks naar de toekomst toe dit als een binnengebied voor woonontwikkeling te ontwikkelen. De oostelijke tuinzone bij een recente gebouwde woning is overwegend gazon maar de westelijke tuinzones hebben meerdere hoogstammen.
Omdat het westelijk deel van het bedrijfsgebouw recent werd herbouwd (L-vorm volgens BPA naar rechthoekige vorm, schrijnwerkerij) en de grote gazontuin bij een recent gebouwde woning ligt, doet vermoeden dat de ontwikkeling van deze projectzone waarschrijnlijk niet voor direct zal zijn.

Toch moet er rekening gehouden worden dat dit mogelijk is en dan moet vooral de tuinzone met de meerdere hoogstammen gevrijwaard worden van bebouwing. M.a.w. als er hier een woonontwikkeling zou worden ingepast moet deze in het oostelijk deel van de projectzone voorzien worden.

■ **P/PON/SINTJANSTRAAT-TRAMSTRAAT**



Deze potentiële projectzone wordt gekenmerkt door enerzijds alleenstaande woningen langsheen de Tramstraat en gesloten bebouwing langsheen de Sint-Janstraat met ertussen loodsen die gekoppeld zijn aan een woning langsheen de Tramstraat. Anderzijds is er nog een handelszaak in één van die alleenstaande woningen, staat er nog een grote loods langsheen de Tramstraat en bevat de Sint-Janstraat een meergezinswoning die - zoals eerder vermeld - wel een tuinzone heeft maar er weing interactie is tussen beide. Wanneer de loodsen in het binnengebied zouden verdwijnen zouden de tuinzones van de wonigen langsheen de Sint-Janstraat een grotere diepte kunnen krijgen. Een andere mogelijkheid zou zijn om deze in combinatie met de onderbenutte tuin van de meergezinswoning en het omvormen van de loods langsheen de Tramstraat naar een woonfunctie, het geheel een hedendaagse invulling te geven. Deze invulling met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin, enkele bijkomende woongelegenden,... zou dan een meerwaarde kunnen zijn voor iedereen. Omdat dus ook de link met de bestaande woningen langsheen beide straten belangrijk is, worden deze woningen best meegenomen in de projectzone. Uiteraard dienen deze maximaal geïntegreerd te worden in het geheel.

5.1.3 Link met historische stadscentrum / gebied tussen dit BPA, de Ringlaan en het historische stadscentrum

Op enkele percelen na is de volledige zone ten westen van de Pontweg opgenomen binnen de afbakening van de 'Historische stadskern van Tielt'. Hier is duidelijk de verdichting waar te nemen (o.a. reeds meer meergezinswoningen), kan er hoger gebouwd worden (tot 3 bouwlagen), is er geen openbaar groen en zijn de percelen te beperkt van oppervlakte (o.a. weinig groen) om op potentiële openbare (groen)zones te vinden. Maar er is wel beschikbare openbare groenruimte in de nabijheid, namelijk de omgeving van het sportcentrum en de aansluitende omgeving. Concreet zit in dit gebied de sporthal, de academie (met uitbreidingszone), de atletiekpiste, voetbalterreinen, Europahal met parking, zwembad, De Kommel (dienst Jeugd en de jeugdverenigingen KSA Tielt, Chiro en de Kleine Torenvalk-Natuurbelevers), het perceel met de voormalige gebouwen van het vredegerecht en tenslotte het Vredespark. M.a.w. is het zone waar naast groen en ruimte ook gebouwen aanwezig zijn. Indien de bebouwing binnen het BPA Pontstraat én binnen de afbakening van het historische centrum (verder) zou verdichten, is deze zone ideaal om de bewoners naast een beperkte private buitenruimte te laten genieten van open ruimte. En dit op beperkte afstand van hun woongelegenheid.

Volgens het gewestplan is dit gebied volledig woongebied: m.a.w. kan deze in principe volledig bebouwd worden met o.a. wooneenheden. Anderzijds is - op het perceel van het voormalige vredegerecht na - het volledige gebied eigendom van de stad.

Dit gebied is een belangrijke (groen)pool voor de werking van de stad en dient dit aan maximaal zijn huidige publieke functie te behouden. Dit wil niet zeggen dat er niets meer kan bebouwd worden: het doel is vooral om de toegankelijkheid van een open ruimte te behouden. Zo kan er op het perceel van het vredegerecht mogelijks een woonontwikkeling komen maar met de voorwaarden:

- Er dient minimum een fiets- en voetgangersverbinding te worden voorzien tussen de Sportlaan en de Tramstraat. En dit doorheen het perceel.
- Maximaal behouden van aanwezige groenwaarden, minimum aan verhardings/bebouwsoppervlakte voorzien. Ideaal zou zijn dat in het huidige gebouw - of tenminste op dezelfde footprint - een nieuwe functie zou komen (kan uiteraard ook een groene invulling zijn). De huidige parking zou maximaal onthard moeten worden en mee deel moeten uitmaken van het aanpalende Vredespark.



Voor de volledige groenpool zijn er nog een aantal optimalisatiepunten / opmerkingen:

- De dakoppervlakten van de sporthal en De Kommel worden reeds goed benut (zonnepanelen), De andere daken zijn onderbenut.
- De parking op het Generaal Maczekplein is erg dominant met veel verharding. Nodige parkeerruimte is noodzakelijk maar misschien kan dit anders opgelost worden zodat de ruimte - bijvoorbeeld voor jeugdbewegingen - nuttig kan gebruikt worden. Er wordt gedacht aan een parkeergebouw, indien een nieuw zwembad wordt voorzien dat deze gecombineerd wordt met parkeerruimte in de hoogte (op dak,...).
- Bijkomende / nieuwe sportinfrastructuur moet mogelijk zijn mits de toegankelijkheid van de groenzone, het open ruimte gevoel alsook de biodiversiteit minstens behouden blijft.
- Er zijn reeds meerdere groenelementen aanwezig maar er zijn nog delen waar de biodiversiteit kan opgekrikt worden.
- ...

5.1.4 Eigendom stad Tielt

I.f.v. de uitwerking van de potentiële projectzones is de eigendomsstructuur een belangrijk gegeven. Binnen dit BPA heeft de stad geen eigendommen. De aanpalende bestaande groenpool is wel overwegend eigendom van de stad.

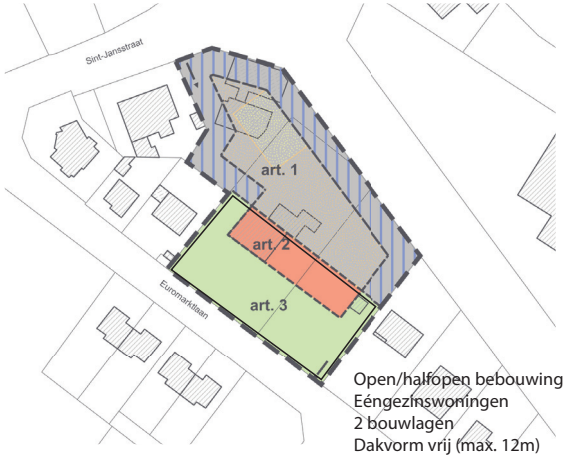


Site 'Sportcentrum - De Kommel"

5.2 BPA Europawijk (ggk dd.20/01/1981)

Binnen de huidige afbakening van het BPA werden twee RUP's goedgekeurd:

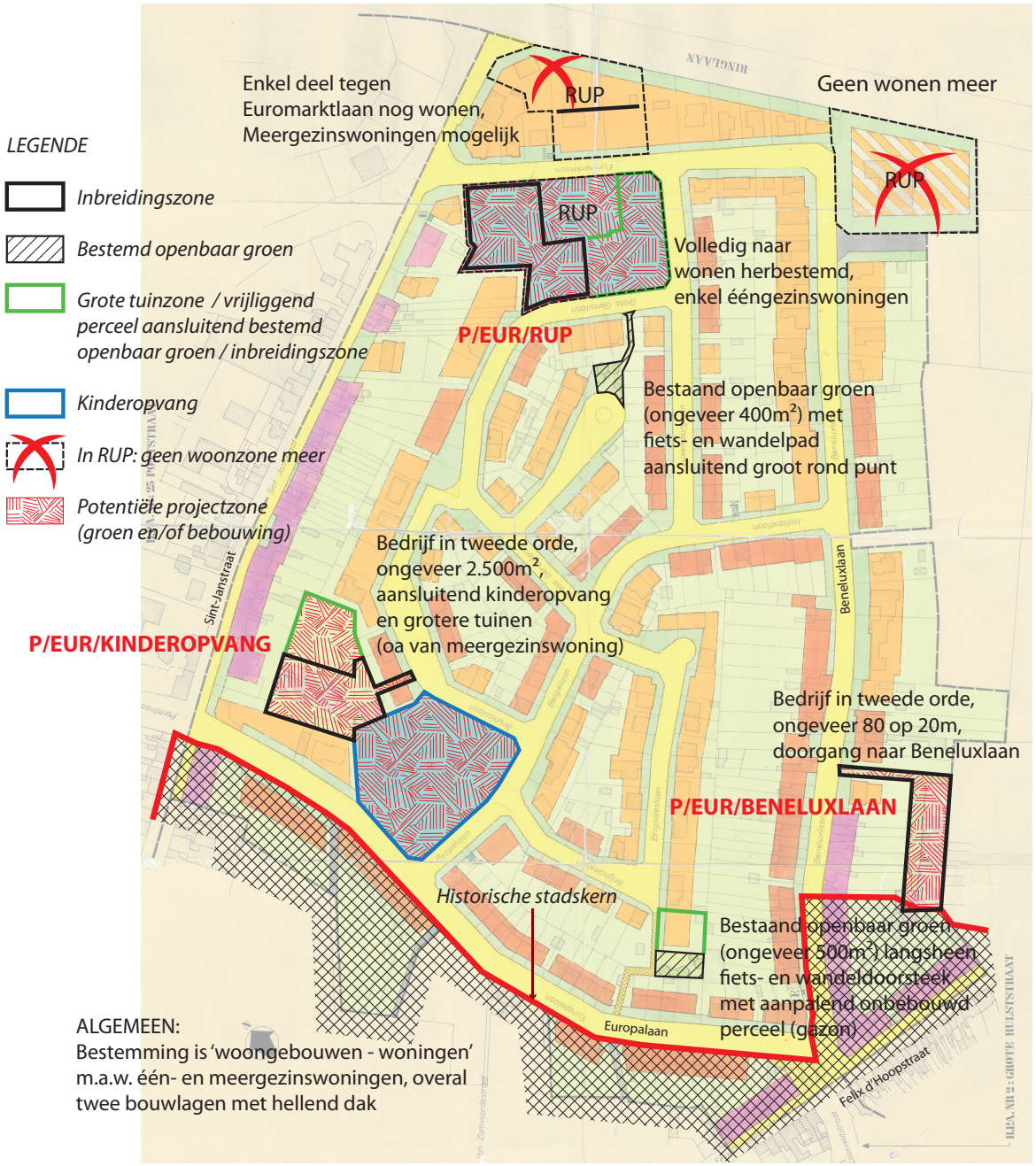
- RUP Gedeeltelijke herziening Europawijk (gdk dd.18/11/2010)



- RUP Euromarktlaan (gdk dd.23/03/2017)



Bij de analyse van het BPA werden de volgende bedenkingen geformuleerd:



5.2.1 Inhoud BPA / RUP

Het oudste BPA van de stad in het noordoosten van het centrum is overwegend bestemd voor ‘woongebouwen - woningen’, bestaande uit open en gekoppelde bebouwing met maximum 2 bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak. Deze woningen zijn steeds gekoppeld aan een tuinzone en hebben meestal een voortuinstrook. Op enkele restpercelen na is het volledige plangebied ontwikkeld.

Er werd tevens een ruim ‘web’ i.f.v. wegenis bestemd alsoo twee kleine zones voor openbaar groen.

Binnen het BPA werden ook twee zones voor bedrijvigheid vastgelegd en twee zones voor gemeenschapsvoorzieningen (school, rijkswacht). Beide bedrijfspercelen hebben vandaag een bedrijfsfunctie. De zuidelijke zone voor gemeenschapsvoorziening is de kinderopvang Tanneke (voor- en naschoolse opvang), voor de andere zone werd reeds het RUP ‘Euromarktlaan’ goedgekeurd waar enkel ééngezinswoningen toegelaten zijn. Deze laatste is grotendeels onbebouwd. De site van ‘Shamrock’ werd bevestigd in dit RUP. In het andere RUP, namelijk ‘Gedeeltelijke herziening Europawijk’ is enkel het zuidelijke deel nog voor wonen bestemd.



5.2.2 Evaluatie BPA Europawijk + RUP’s

In het volledige plangebied - behoudens binnen de zones voor wegenis en openbaar groen - is het m.a.w. momenteel in principe mogelijk om zowel één- als meergezinswoningen te voorzien behalve binnen de RUP’s: waar er hier nog wonen mogelijk is een beperkt deel afbakenend waar ook meergezinswoningen kunnen en in de voormalige zone voor gemeenschapsvoorzieningen (rijkswacht) is de bestemming beperkt tot enkel ééngezinswoningen. M.a.w. is het dus momenteel in principe ook mogelijk om op elk perceel de ééngezinswoning te wijzigen naar een meergezinswoning. Wanneer het plangebied wordt bekeken naar het aantal gebouweenheden om zo een zicht te kunnen krijgen of er reeds meergezinswoningen aanwezig zijn, valt er momenteel nog maar enkele aanwezig zijn, namelijk langsheen de Sint-Janstraat en enkele t.h.v. de kruising Europalaan - Beneluxlaan - Felix d’Hoopstraat. Het inpassen van parkeerruimte voor een meergezinswoning gaat dikwijls ten koste van de aanwezige tuinzone.

De combinatie van voortuinstroken, beperkte perceelsdiepte en/of perceelsbreedte, de vele wegenis,... heeft ervoor gezorgd dat er in de tuinruimtes weinig mogelijkheden zijn om bomen volledig te laten uitgroeien. De meeste tuinzones beperken zich dan ook tot terrasoppervlakte, bijgebouw, gazon en lineair groen langsheen de erfafscheidingen zodat veel potentiële ruimte verloren gaat. Ook de twee kleine bestemde ruimtes voor openbaar groen bieden weinig meerwaarde, niet op sociaal vlak en niet i.f.v. de fauna en flora. Er zijn uiteraard enkele tuinzones die wel een zeker groenwaarde uitstralen en twee loacties komen sterk naar voor, namelijk op het perceel van de kinder-

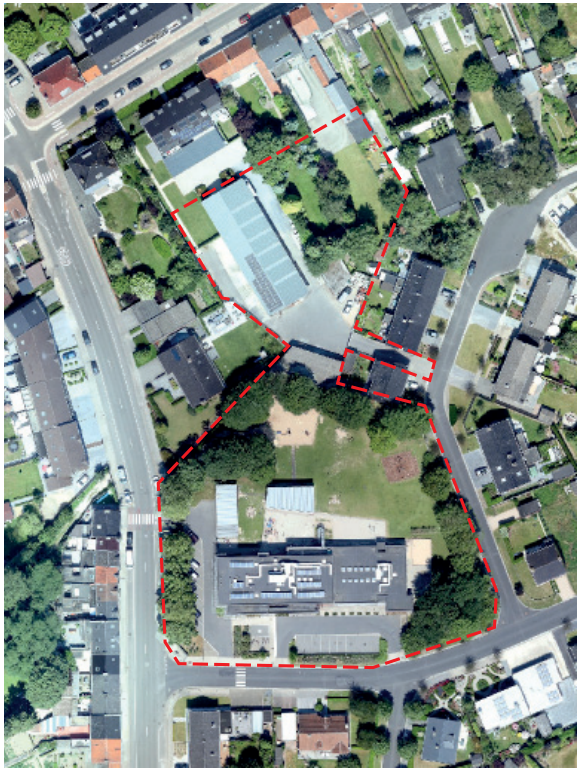
opvang en de nog niet bebouwde ruimte binnen het RUP t.h.v. de voormalige rijkswacht. Hier zijn wel grotere bomen terug te vinden. Opvallend is ook de grote groenzone aansluitend ten westen van het plangebied van het BPA (t.h.v. Burg. Collestraat, zie verder)



Daar bovenop zijn er nog de twee bedrijfspercelen en de kinderopvang die tot voor kort niet de mogelijkheid hadden om te herontwikkelen i.f.v. wonen maar nu wel (BPA ouder dan 15j). Deze worden dan ook afgebakend als een inbreidingszone. Aansluitend deze inbreidingszones worden de mogelijkheden bekeken van de aanpalende zones om zo te komen tot potentiele projectzones. Binnen dit BPA werden er drie potentiële projectzones afgebakend:

■ P/EUR/KINDEROPVANG

Het bedrijfsperceel ligt in het binnengebied achter de woonbebouwing langsheen zowel de Sint-Janstraat als de Brunicolaan. De bedrijfswoning staat langsheen de Sint-Janstraat, los van het bedrijfsgebouw. Het perceel wordt tevens ontsloten vanaf de Brunicolaan. Aansluitend de zuidzijde van dit perceel ligt het grote perceel van de kinderopvang en aan de noordoostzijde is er een tuin met meerdere hoogstammen die op haar beurt opnieuw aansluit tegen de tuinzone van een bestaande meergezinswoning. Zonder de aanpalende woningen maar inclusief het volledige terrein van de kinderopvang, het bedrijfsgedeelte en de aanpalende tuinzones heeft deze potentiële projectzone een oppervlakte van ongeveer 1ha. Daar de stad is afgebakend als stedelijk gebied dient er een woondichtheid van minimum 25 woningen / ha te worden nagestreefd. Echter is het ook noodzakelijk om kwaliteit na te streven en is voor dit gebied nader onderzoek noodzakelijk zodat dit gebied - als één van de enigste grote ruimten in de directe omgeving - een meerwaarde kan betekenen voor de stad. M.a.w. is het niet de bedoeling om het terrein ‘op te vullen met woongelegenheden’.



De volgende vragen zouden kunnen opgesteld worden:

- Kunnen de huidige functies behouden blijven ? Zowel de functie kinderopvang als bedrijvigheid binnen het woonweefsel zijn op zich een meerwaarde voor de stad.
- Hoe kunnen er bij een herinrichting de bestaande waardevolle groenelementen behouden blijven ?
- Kan de toegankelijkheid vergroot worden zodat er publieke functie ontstaat ? Bijvoorbeeld de kinderopvang met achterliggend openbaar groen (huidige bedrijvensite).
- Wat kan dit gebied betekenen voor de omgeving? Bijvoorbeeld als hier (een deel) openbaar groen wordt kunnen er in de directe omgeving wel meer gezinswoningen komen.
- Kunnen er fiets- en wandelverbindingen doorgetrokken worden ?
- ...

■ P/EUR/RUP

Deze potentiële projectzone is volledig opgenomen binnen het RUP Euromarktlaan en kan er bijvoorbeeld niet worden op afgeweken dat hier enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten. Inclusief de bestaande woningen, het vrijliggend perceel en de voormalige Rijkswachtsite heeft dit gebied een oppervlakte van ongeveer 8.000m². In het RUP is een minimum aan 20 woningen / ha opgelegd zodat in dit gebied toch minimum 16 woningen (incl. 4 bestaande) zouden moeten komen.

Dit gebied beschikt momenteel over het hoogst aantal groenelementen (oppervlakte en hoogstammen) in de directe omgeving. Ook in de tuinzones van de woningen langsheen de Sint-Janstraat die grenzen tegen de Gross Geraulaan waren er tot voor kort groenelementen maar hiervoor is recent een verkavelingsvergun-

ning afgeleverd voor het voorzien van twee woningen (halfopen bebouwing, binnen bouwzone BPA). Een globale visie van de percelen binnen het RUP en deze tuinzones had waarschijnlijk een beter ruimtelijk resulaat gegeven.
In het RUP is opgelegd geweest dat minimaal 10% aaneengesloten openbaar groen dient voorzien te worden. Het is dan ook aangewezen om de inplanting van bijkomende woningen af te stemmen t.o.v. de aanwezige groenelementen zodat het aantal bestaande bomen maximaal kan behouden blijven en kunnen deel uitmaken van het openbaar groen. O.a. het bundelen van de parkeerplaatsen kan hierbij helpen. De vier bestaande woningen kunnen geïntegreerd worden in het geheel
M.a.w. kan hier perfect een woonontwikkeling komen zoals voorzien in het RUP mét het behouden van de aanwezige groenkwaliteiten.



■ **P/EUR/BENELUXLAAN**

Het bedrijfsperceel bestaat uit een lang smal perceel met een oppervlakte van ongeveer 2.000m² (ongeveer 80 op 20m) met een ontsluiting naar de Beneluxlaan (oprit ongeveer 50m). Uiteraard is een nieuwe/bestaande bedrijfsfunctie (in harmonie met de woonomgving) mogelijk maar wanneer deze zou verdwijnen zijn er mogelijkheden. De huidige groenvoorzieningen zijn zo goed als nihil.



De volgende vragen zouden kunnen opgesteld worden:

- Kan de ruimte mee opgenomen worden als bijkomende tuinruimte voor de aanpalende percelen ? Dit zou waarschijnlijk geen meerwaarde bieden daar de vele aanpalende tuinzone reeds over een behoorlijke diepte beschikken.
- Kan het perceel gebruikt worden als gemeenschappelijke tuin ? Net omdat er erg veel tuinzones op dit perceel aansluiten is dat wel perfect mogelijk.
- Kan het perceel gebruikt worden als bijkomend openbaar groen ? Dit heeft als voordeel t.o.v. een gemeenschappelijke tuin dat de groenzone door iedereen kan gebruikt worden: zo zijn de buitenruimtes van een aantal woningen van de nabij gelegen Felix d'Hoopstraat erg beperkt, een dergelijke openbare groenruimte is zeker een meerwaarde. Zo kan dit gebied dan als een bijkomende stapsteen voor groenstructuur binnen de kern functioneren.
- Kan het perceel ontwikkeld worden met woongelegenheden ? Door een hedendaags ontwerp te voorzien is dit perfect mogelijk: bvb. door op het einde van de oprit een gemeenschappelijke parking te voorzien en dan zo een ontwerp uit te werken met meerdere woongelegenheden (gestapeld, geschrankt,...) met respect voor de privacy van al de bewoners (nieuwe en omliggende). Op dit erf zouden toch een 5-tal woningen kunnen ingepast worden zonder dat de draagkracht overschreden wordt.

5.2.3 Link met historische stadscentrum

De grens van de afbakening van de 'Historische stadskern van Tielt' loopt binnen het BPA langsheen de Europalaan alsook een deel langsheen de Beneluxlaan rakend tegen de potentiële projectzone van de Beneluxlaan. De bebouwingsvorm langsheen de westzijde van de Europalaan is vrij gelijkaardig met die van de bebouwing intern in het BPA Europawijk behalve dat er al meer bebouwing tegen de rooilijn is aangebouwd. De Felix d'Hoopstraat / Hoogstraat en Sint-Janstraat - die deze weg kruisen - kennen naar de Markt toe wel een stedelijke structuur. In de 'driehoek' Sint-Janstraat - Europalaan - Felix d'Hoopstraat/Hoogstraat is een groot binnengebied met veel bestaande groenelementen (ca.2ha). Dit binnengebied op amper een paar honderd meter van de Markt was tot een jaar of 15 geleden een grote groene long die voor een groot deel tot tegen de Europalaan liep. Eerst werd er in het zuiden de Van Zandvoordestraat doorgetrokken tot de Europalaan met nieuwe alleenstaande woningen erlangs. Vervolgens werd er vanaf de Sint-Janstraat een nieuwe straat in het gebied getrokken, de Burge-

meester Collestraat, waar nog meer vrijstaande woningen werden gerealiseerd (geen openbaar groen). De overige delen van het binnengebied bleven tot vandaag (voorlopig) gevrijwaard van verdere bebouwing. Maar o.a. door het voorzien van de Burgemeester Collestraat zijn er delen van die groenzones die rechtstreeks aansluiten op een uitgeruste weg. M.a.w. kunnen deze delen 'morgen' worden bebouwd en staat het bestaande groen hier onder grote druk.

Het aanwezige groen maakt deel uit van een aantal grote private tuinzones maar op de aansluitende kleinere percelen zijn er ook nog groenwaarden waar te nemen. Op de volgende luchtfoto's kan de evolutie van het verdwijnen van het groen waargenomen worden. Op de luchtfoto's is telkens de huidige percelering weergeven om de vergelijking te kunnen maken. Er dient opgemerkt te worden dat waar nu de vrijstaande woningen langsheen de Burgemeester Collestraat én Van Zandvoordestraat staan er vroeger weiland was: m.a.w is er gebouwd geweest op delen zonder bomen en ondanks dat er niet-efficiënte bebouwingsvormen gebruikt geweest zijn (open bebouwing op private percelen) wordt er toch vanuit gegaan dat er rekening gehouden werd met de aanwezigheid van de bomen. Ook waar nu het Notariaat is (Europalaan 33) was er vroeger schijnbaar een open ruimte tussen de bomen. En ook het tennisplein centraal in de groenzone is er al zeer lang.

Bovendien moet nogmaals de nadruk gelegd worden op het feit dat deze groenpool zeer dicht ligt tegen de Markt met UNESCO Werelderfgoed.



Dit bestaande grote groengebied in het hart van Tielt is dan wel volledig privaat maar zou van verdere bebouwing moeten gevrijwaard worden. Dit om zowel de aanwezige biodiversiteit (op de biologische waarderingskaart is het binnengebied gekarteerd als 'biologisch waardevol') te behouden / versterken als om in de toekomst dit gebied ter beschikking te stellen als een publieke groenpool in de kern van de stad. Opnieuw kunnen er dan in het stadscentrum wel meergezinswoningen bijkomen die naast hun private buitenruimte ook moeten kunnen genieten van open ruimte en groenvoorzieningen zoals deze groenpool. Langsheen zowel de Sint-Janstraat als de Europalaan zijn eigenlijk het aantal meergezinswoningen momenteel beperkt (wel meer naar de Markt toe) en zijn er dus nog optimalisaties naar het aantal wooneenheden toe mogelijk. Opgemerkt moet worden dat ook aan de zuidkant van de Van Zantvoorstraat meergezinswoningen zijn: de achterliggende buitenruimte van deze wooneenheden wordt echter ingenomen door verharding om de parkeerruimtes te kunnen bereiken. M.a.w. zouden deze wooneenheden ook baat hebben aan beschikbare toegankelijke groene/open ruimte.

Bijkomende woongelegenheden zouden enkel mogelijk moeten zijn waar nu reeds bebouwing aanwezig is (herinrichting, footprint), m.a.w. door het optimalisatie van het bestaande aansluitende woonweefsel. Wel moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van het bouwkundig erfgoed: er zijn hier verschillende items opgenomen. O.a. is ook een groot deel van de groenzone opgenomen als tuinzone van de woning te Hoogstraat 26, meer bepaald als 'Laatclassicistisch herenhuis met tuin' (ID: 86660). In de beschrijving wordt er eveneens melding gemaakt van de tuinzone met o.a. de info dat er nog een aantal uit de oorspronkelijke aanleg resterende bomen aan-

wezig zijn (o.a. bijzondere Robinia, Mammoetboom, Tamme kastanje, Beuk, Esdoorn). Het behouden van het groen is dus niet enkel een meerwaarde voor het huidige stadsweefsel maar is het ook het behouden van waardevol erfgoed.

Bij de afbakening van de groenpool wordt eveneens een deel van de bebouwing langsheen de aanpalende straten meegenomen: enerzijds omwille van hun link met het groengebied, anderzijds omwille van hun mogelijkheden tot optimalisatie van de link tussen het groen en de straten. Zo is er langsheen de Sint-Janstraat (t.h.v. nr.13) een toegang naar een sterk verharde en bebouwde achterliggende zone die gebruikt wordt voor autogarages. Dit is bvb. een locatie om een publieke doorsteek te maken tussen de Markt en het groengebied. Langsheen de Van Zantvoordestraat zijn er nog een aantal onbebouwde percelen (in gebruik als tuinzone): deze worden eveneens meegenomen: er dient bekeken te worden of hier nog bijkomende woongelegenheden kunnen ingepast worden, mits een doorsteek voor fietsers/voetgangers.

Door het private karakter van het groengebied is het weinig waarschijnlijk dat het in één keer publiek toegankelijk wordt maar misschien zijn er wel mogelijkheden om dit gefaseerd te doen. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de groenzone t.h.v. het oude tennisveld samen met de verbinding naar de Europalaan (achter achterkavelgrenzen van de nieuwe woonpercelen aan de zuidzijde van de Burgemeester Collestraat. Dan kan ook bekeken worden of de oprit van het Notariaat (Europalaan 33) hier een rol kan spelen.

Om dit gebied effectief te vrijwaren van verdere bebouwing zal de stad een planinitiatief moeten nemen. om juridische zekerheid te bekomen.



Centraal in het gebied de grote oppervlakte van de tuinzone bij het vastgesteld item 'Laatclassicistisch herenhuis met tuin'



Meerdere meergezinswoningen tegen Markt aan. As langsheen de Van Zantvoordestraat (achterliggende garageboxen)



Zicht op tuinzone vastgesteld item 'Laatclassicistisch herenhuis met tuin' met tennisveld en Burgemeester Collestraat

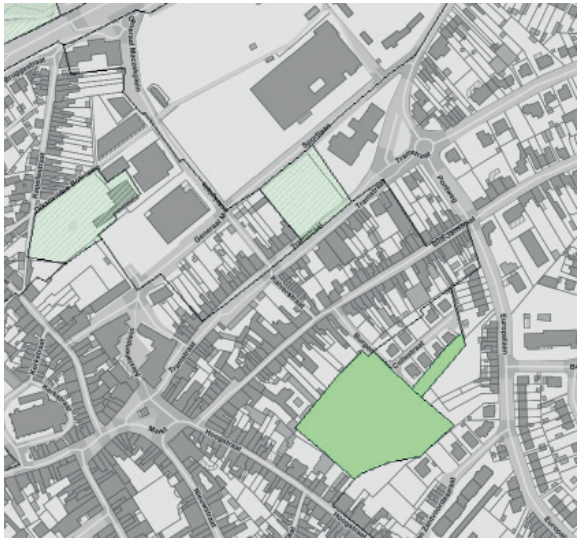


Burgemeester Collesite

5.2.4 Eigendom stad Tielt

I.f.v. de uitwerking van de potentiële projectzones is de eigendomsstructuur een belangrijk gegeven. Zo is de stad deels eigenaar van een deel van twee van de drie projectzones binnen dit BPA. In tegenstelling tot de open ruimte / groenpool 'Sportcentrum - De Kommel' heeft de stad geen eigendommen in de pool 'Burgemeester Colle'. Op de Biologische Waarderingskaart kent deze groenpool wel een grotere waarde dan rond de sportvelden:





5.3 BPA Felix D'Hoopstraat (ggk dd.19/03/1999)

5.3.1 Inhoud BPA Felix D'Hoopstraat

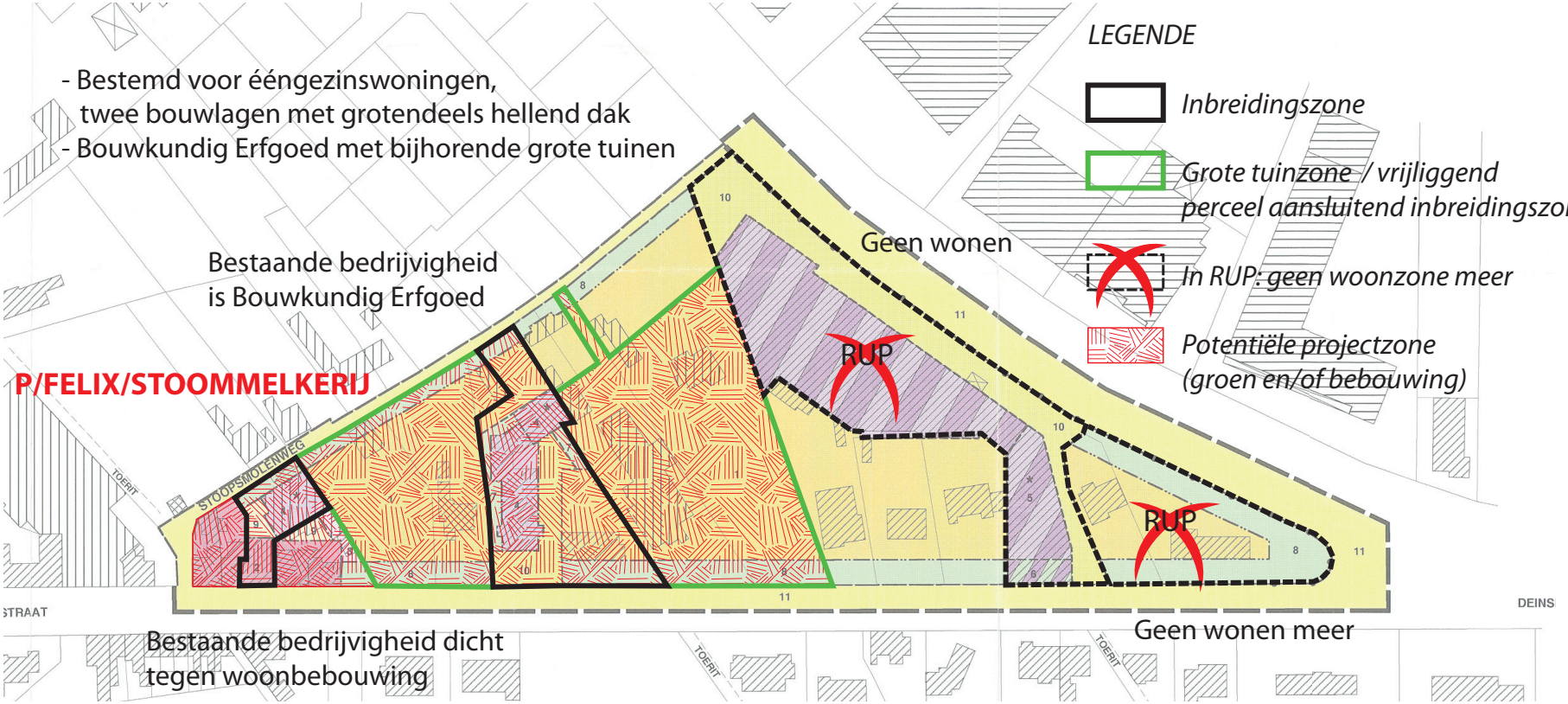
Dit BPA situeert zich in het oosten van het centrum van Tielt in de 'hoek' van de gewestwegen Ringlaan en Felix D'Hoopstraat. Binnen het BPA zijn reeds twee RUP's opgemaakt die de oorspronkelijke BPA-bestemmingen vervangt met als gevolg dat deze twee gebieden geen woonbestemming meer kennen. Het RUP Injextru was is functie van de grootschalige handelszaak Gamma en in het RUP Dumobil werd een kantoor met parking voorzien. Binnen beide RUP's werd er Bouwkundig Erfgoed vervangen door nieuwbouw.



RUP Injextru (gdk. dd. 12/02/2015)



RUP Dumobil (gdk. dd. 07/01/2016)



Binnen het BPA is specifiek opgenomen dat er ruimte is voor ééngezinswoningen bestaande uit maximum twee bouwlagen waarvan de daken overwegend hellend moeten zijn. Momenteel zijn er binnen het BPA geen meergezinswoningen aanwezig. Enkel in het westen is aaneengesloten bebouwing toegelaten, elders open of gekoppelde bebouwing. Het BPA heeft de volgende drie kenmerkende zones:

- De twee zoneringen van de RUP's komen niet meer in aanmerking voor wonen. De recente aanpassingen werd er telkens gekozen om het bestaande Bouwkundige Erfgoed volledig te slopen en te vervangen zodat het onherroepelijk is verloren.
- Het centrale deel van het BPA wordt gekenmerkt door grote percelen die aansluiten op zowel de Felix D'Hoopstraat als de Stoopsmolenweg. De Stoopsmolenweg is een smalle weg (breedte tussen rooilijnen ca.4m). Centraal staat het gebouw van een voormalige stoommelkerij. Dit gebouw is opgenomen op Inventaris Bouwkundig Erfgoed en staat momenteel leeg. Het gebouw ervan volgt de zonering van het BPA en de rest van het perceel is hoofdzakelijk verharding (en bijgebouwen). Links ervan staat een villa (eveneens Bouwkundig Erfgoed) op een groot perceel met veel groenelementen. Rechts van de voormalige stoopmelkerij staan twee grote villa's met opnieuw grote tuinzones met veel groen. Kenmerkend aan de villa links hier is dat het een grote grondoppervlakte inneemt (1 bouwlaag met plat dak).
- De derde zone is de woongebouwing langsheen de aanpalende straten:
  - Tegen het RUP Injextru aan zijn er langsheen de Felix d'Hoopstraat drie villa's in open bebouwingsvorm. De tuinzones van deze percelen zijn groot maar duidelijk meer gecultiveerd dan de tuinzones van het centrale deel van het BPA.
  - Ook tegen het RUP Injextru aan maar dan langsheen de Stoopsmolenweg staan er ook drie alleenstaande woningen. Deze zijn meer bescheiden dan de achterliggende woningen.
  - Op de hoek van de Felix d'Hoopstraat met de Stoopsmolenweg staan er vijf woningen in gesloten bebouwingsvorm waarvan de middelste woning beschikt over een loods achteraan. De bebouwing alsook de tuinzone's zijn (erg) verdicht en is er zo goed als geen groen aanwezig.

5.3.2 Evaluatie BPA Felix d'Hoopstraat

Anders dan in de voorgaande BPA's zijn hier enkel ééngezinswoningen toegelaten maar omdat het BPA ouder is dan 15j zou daar kunnen worden van afgeweken. De RUP's zijn wel jonger dan 15j en dienen de bestemmingsvoorschriften te worden gevolgd.
De woningen langsheen de Sloopsmolenweg van de derde zone komen wat betreft vormgeving overeen met het residentieel wonen zoals die ook in de andere BPA's aan de randen van Tielt (Ronceval, Wittestraat,...). M.a.w. kan hier opnieuw het principe toegepast worden om meergezinswoningen in de vormgeving van een ééngezinswoning toe te laten. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen. Voor de woningen op de hoek van Felix d'Hoopstraat met de Stoopmolenstraat lijkt dit vrij moeilijk haalbaar behalve als ze gelinkt zouden worden aan het nabije groen van het centrale deel van het BPA en/of in de plaats van de aanwezige loods. Ook liggen deze - net zoals de drie woningen iets verder - langsheen een invalsweg waarvoor in andere BPA's (bvb. langsheen Kasteelstraat) wel gekozen is om bijvoorbeeld hogere bebouwing toe te laten. Maar het is vooral in het centrale deel van dit BPA dat de potenties zitten en omwille hiervan wordt er dan ook - samen met de bebouwing op de hoek Stoopsmolenweg - Felix d'Hoopstraat één projectzone

■ P/FELIX/STOOMMELKERIJ

De aanwezigheid van woningen met grote tuinzones in het centrum van een stad is op zich geen enkel probleem, in tegendeel zelfs daar ze waardevolle groenzones kunnen waarborgen wat een grote meerwaarde is voor de stad. Anderzijds zijn deze prachtige groenzones maar ter beschikking voor enkelen én bestaat er de mogelijkheid dat er door de eigenaars wordt gekozen om hun woning met tuinzone te laten verkavelen. M.a.w. als er morgen een aanvraag wordt ingediend om vanaf de Felix d'Hoopstraat en/of de Stoopsmolenstraat een nieuwe straat te trekken in het gebied om dan links en rechts woonkavels te voorzien, dan kan de stad dat moeilijk tegen houden én gaan vooral de bestaande groenwaarden en Bouwkundig Erfgoed verloren. M.a.w. moet het kunnen dat er hier inbreidingsprojecten kunnen worden gerealiseerd maar dan wel met respect voor het aanwezige groen en de erfgoedwaarden. Bijvoorbeeld zou het mogelijk moeten kunnen zijn om de drie villa's om te vormen tot meergezinswoningen waar bij voorkeur de tuinzone (semi) openbaar zou gemaakt worden. Indien verantwoord zou het bestaande volume kunnen worden groter gemaakt (nieuw volume bouwen tegen villa's nr.162, 168) of van vorm wijzigen (iets met dakvolume - één bouwlaag met plat dak - van nr.166).
De grootste kans dat er iets op kortere termijn zal wijzigen is echter het gebouw van de stoommelkerij dat momenteel leeg staat. In de eerste plaats zou de verhardingsgraad van deze site sterk kunnen dalen en anderzijds zou het gebouw kunnen worden omgebouwd tot een wooncomplex (meergezinswoning) mét respect voor de erfgoedwaarden. De huidige verhar-

dingszone eromheen zou als groenzone kunnen functioneren en waarom niet met een deel van de tuinzone van de villa links ervan (bijvoorbeeld deel ‘boszone’ tegen Stoopsmolenweg aan). Ook de platte daken kunnen een basis vormen om het groenaandeel te verhogen (groendaken,...). En directe connectie met de villa (nr.162) zou nog beter zijn. Een goed ontwerpbureau kan van het bestaande gebouw (terug) een pareltjes maken zonder dat het gebouw wordt gesloopt.

Boven: Stoommelkerij (rechts) met villa nr.162 (links)
Onder: Site stoommelkerij Sint-Jozef





Voor de woningen en de loods op de hoek zijn er ook mogelijkheden. Ruimtelijk gezien kan de cluster worden betrokken bij de groenzone van de nabijgelegen villa (nr.162). De bestaande loods kan als gemeenschappelijke ruimte worden benut en/of het kan worden omgevormd tot een groene ruimte (gemeenschappelijke tuin) zodat binnen de bestaande bouwvolumes het aantal wooneenheden zou kunnen worden opgetrokken. Ook de link met de site achter de brandweer (zie verder in onderhavige nota, startend aan andere zijde Stoopsmolenweg) zou kunnen gemaakt worden en dan vooral om de links te kunnen leggen met de Felix d’Hoopstraat en het achterliggende vrijliggende binnengebied.



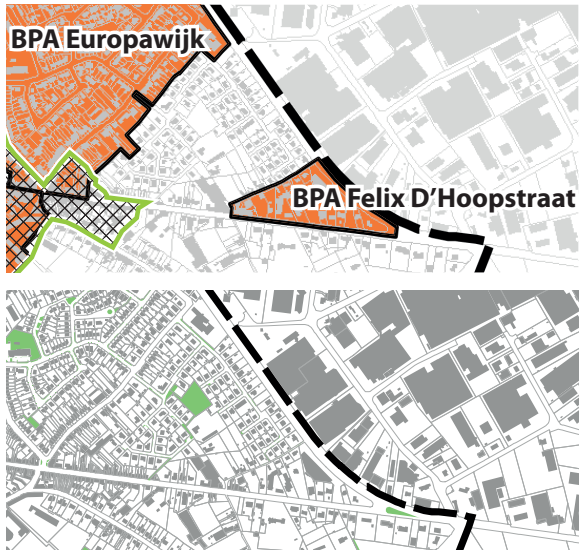
Hoek Stoopsmolenweg met Felix d’Hoopstraat met links de tuinzone (deel)van villa nr.162 en vooraan de link met het achterliggende binnengebied achter de brandweer.

5.3.3 Eigendom stad Tielt

I.f.v. de uitwerking van de potentiële projectzone is de eigendomsstructuur een belangrijk gegeven. Binnen dit BPA heeft de stad geen eigendommen.


Jozef Baertstraat
Stoopsmolenweg
Felix D'Hoopstraat
Kleine Weg
67
69
32
34
36
38
13
11
12
14
7
10
8
9
168
164
166
162
152
154
156
158
160
128A
167

5.3.4 Link met gebied tussen dit BPA, de Felix d'Hoopstraat, BPA Europawijk en de Ringlaan



Het gebied tussen de twee BPA's is voornamelijk ingenomen door verkavelingen met ééngezinswoningen in open bebouwing. Tegen de historische stadskern aan gaat de bebouwing langsheen de Felix d'Hoopstraat wel over in gesloten bebouwingsvorm. Al de percelen in de verkavelingen zijn - op enkele na - ingenomen door woningen. Voor al deze woningen kan hier opnieuw het idee om de vormgeving van een ééngezinswoning te behouden maar op te delen als meergezinswoning worden geformuleerd. Opnieuw het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt van de verhardingsgraad i.f.v. het behouden van het groenkarakter.

Centraal in het gebied ligt er echter nog een grote overwegend niet-bebouwde zone aansluitend een groenzone. In tegenstelling tot de rest van dit gebied is de groenzone wel mee opgenomen in een verkaveling én effectief bestemd als openbaar groen. Omdat die verkaveling ouder is dan 15 jaar kan hierop niet worden afgeweken. Net ten zuiden ervan - langsheen de Felix d'Hoopstraat - is de brandweerkazerne van Tielt gevestigd. De huidige gebouwen van de kazerne voldoen momenteel niet meer: de stad heeft de aanpalende percelen van Garage De Soete gekocht (bedrijf zal verhuizen naar bedrijventerrein Tielt Noord). Momenteel wordt er een ontwerp opgemaakt om voor de site een nieuwe brandweerkazerne te ontwerpen. Voor het achterliggende open gebied (tot en met bestaande groengebied) zijn er momenteel nog geen concrete plannen maar om optimale mogelijke invulling te bekomen wordt dit gebied wel afgebakend als een potentiële projectzone:

■ **P/-/BRANDWEER**

Echter mag de brandweerkazerne niet los van het achterliggende gebied worden ontworpen. Ook zou het jammer zijn om deze open ruimte verder te ontwikkelen zoals de omliggende verkavelingen: m.a.w. de op dit gebied doodlopende straten doortrekken om dan links en rechts individuele woonpercelen te voorzien. Op die manier zou een gebied dat een grote meerwaarde kan betekenen voor de omgeving verloren gaan. Zeker omdat er centraal een langgerekt hoevegebouw (niet opgenomen op Inventaris Bouwkundig Erfgoed) staat waar verschillende mogelijkheden voor zijn. Het binnengebied verdraagt zeker nog bijkomende woongelegenheden maar dan wel gekoppeld aan bijkomende publiek toegankelijke groene ruimte. Bijvoorbeeld zou er enkel in het zuidelijke deel bijkomende woongelenheden kunnen ingepast worden, zou de brandweerkazene kunnen gecombineerd worden met wonen (beneden kazerne, op verdiep wonen), zou het bestaande groengebied kunnen worden uitgebreid met integratie van een gemeenschapsfunctie in het langgerekte hoevegebouw, of de hoeve net indelen voor verschillende woongelegedenheden met errond gemeenschappelijke buitenruimte,... .



Zicht op langgerekte hoevegebouw op een omheind perceel met vooraan het bestaande toegankelijke groengebied.

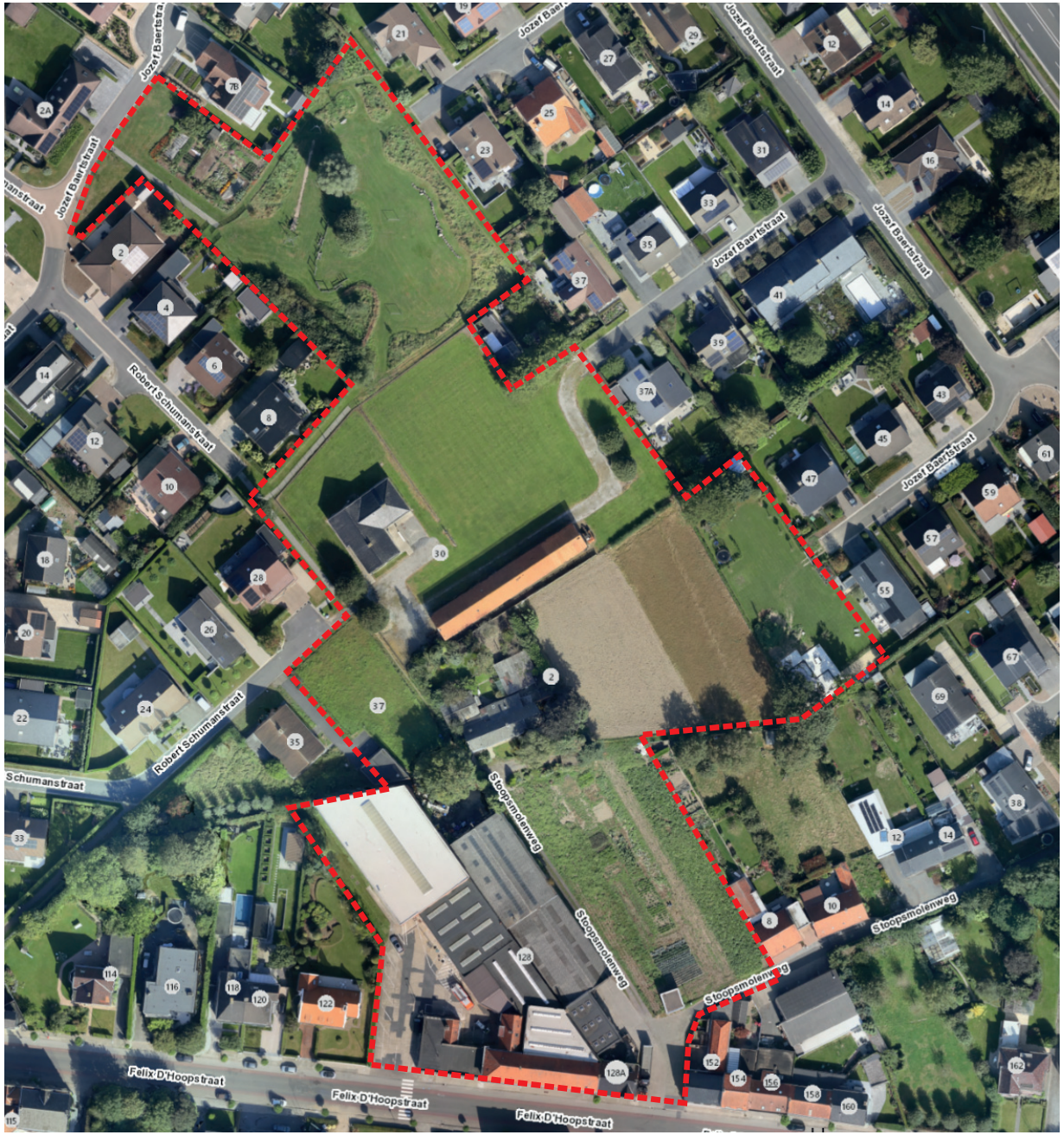


Voorstel mogelijke ontwikkeling met enkel bijkomende woongelegenheden in het zuidelijk deel en bijkomend openbaar groen in noordelijk deel aansluitend bestaand groengebied. Incl. integratie hoeve en fiets- en voetgangersverbinding.

Jozef Baertstraat 55 heeft recent het aanpalende perceel over de volledige breedte ingenomen als bijkomende tuinzone met bijgebouw (in schets is hier parking van deel B voorzien).
Ook dient er aandacht te gaan naar de overgang tussen de omliggende bestaande woonpercelen en het groengebied. Uiteraard heeft iedereen het recht om zijn eigendom af te bakenen maar dat kan ook minder formeel. Zo is er hier aansluitend het bestaande groengebied een zeer goed voorbeeld aanwezig: op de foto betreft het het onderste perceel van de twee woningen rechts van het park (Jozef Baertstraat 7C). Hier is er met bomen en heesters gewerkt, is het op terrein zeer duidelijk wanneer je private tuinzone betreedt maar dit zonder een strakke afboording zoals al de andere percelen rond het groengebied. Deze eigenaars hebben de meerwaarde van het aanpalende groengebied zeer goed begrepen en hebben zichzelf ‘een zeer grote tuin cadeau gedaan’ (die ze niet zelf dienen te onderhouden). Indien het onbebouwde perceel (met groententuin, aansluitend nr. Jozef Baertstraat 7B) in de toekomst zou bebouwd worden zou het een meerwaarde zijn mocht de tuinzone ook in een vloeiende beweging de overgang maken tussen privaat en openbaar domein.



Zicht op bestaande groenzone met rechts onderaan een uitstekend voorbeeld van een ideale overgang tussen private tuinzone en publiek toegankelijk groengebied.



5.4 BPA Monteval (ggk dd.29/01/1986)

Dit is een omlijnd BPA zonder specifieke aanduiding van bestemmingen: het werd opgemaakt om een woonrealisatie te kunnen realiseren op basis van de gewestplanbestemming 'reservegebied voor woonwijken'. Voor het volledige plangebied werden verkavelingen opgesteld (zie punt m.b.t. potentiële projectzones in verkavelingen of enkel gewestplan).

5.5 BPA Gruuthuse (ggk dd.05/04/2004)

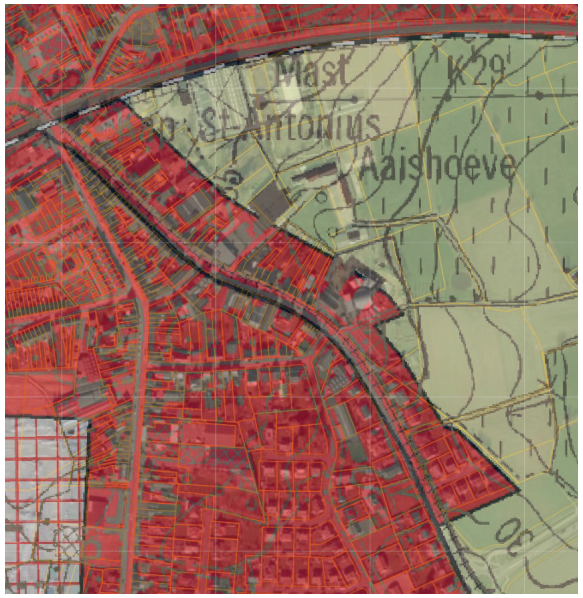
5.5.1 Inhoud BPA Gruuthuse

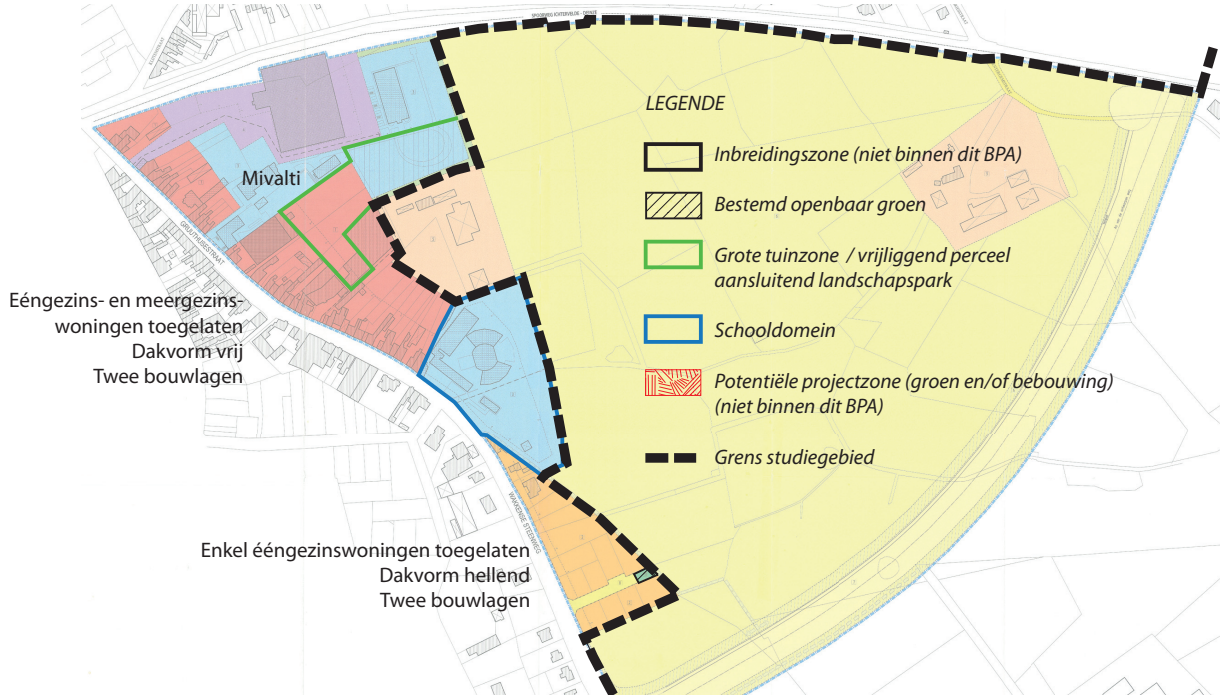
Het BPA Gruuthuse is het enigste BPA dat zich ten zuiden van de spoorweg bevindt. Een groot deel van het BPA werd herzien tijdens het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Tielt, meer bepaald in het deelPRUP Landschapspark. Dit deelPRUP werd uit het plangebied van onderhavige studie gesloten (op schets zwarte stippellijn - de Zuiderring, landbouwgebied, twee landbouwsites).

Het deel van het BPA dat binnen deze is studie is opgenomen is te verdelen in twee kenmerkende zones:

- Het deel dat aansluit tegen de spoorweg / stationsomgeving bestaat uit centrumbebouwing (één- en meergezinswoningen, gesloten bebouwingsvorm, maximum 2 bouwlagen, dakvorm vrij) met tussen/achterliggende grotere sites (school, Mivalti, supermarkten,…). Momenteel is hier één meergezinswoningen aanwezig. Er is tevens ook een bedrijvenzone aanwezig waar momenteel tussen het bestaande bedrijfsgebouw van Rosseel NV (staalhandel voor bouw en industrie) en de Gruuthusestraat een kantoorgebouw wordt opgetrokken tegen de spoorweg aan. In de tuinzones van de sites voor gemeenschapsvoorzieningen zijn meerdere groenelementen (hoogstammen) terug te vinden.
- Enkel in het zuidelijke deel is een zone voor residentiële bebouwing. Volgens een verkavelingsplan werden hier langsheen de insteekweg kavels met alleenstaande woningen gerealiseerd. Enkele kavels zijn tevens rechtstreeks ontsloten op de Wakkensesteenweg (verlengde Gruuthusestraat).

Dit BPA is wel verschillend met de andere BPA's in Tielt daar de zonering in tweede orde volgens het gewestplan agrarisch bestemd is. Een voorwaarde om te kunnen afwijken van het BPA is wel dat de grondkleur reeds bebouwing toeliet en dat is hier - buiten de strook langsheen de Gruuthusestraat/Wakkensesteenweg - niet het geval. Daarom kan er voor de achterliggende sites niet worden afgeweken van de bestemming van het BPA en is m.a.w. bijvoorbeeld een wooninbreidingsproject in die tuinzones met veel groenelementen niet mogelijk.





5.5.2 Evaluatie BPA Gruuthuse

Door de nabijheid van de stationsomgeving is hier duidelijk al een grotere invloed van het stedelijk weefsel waarneembaar. Momenteel bestaat nog veel van de bebouwing langsheen de Gruuthusestraat uit één bouwlaag met een hellend dak: de bebouwing langsheen deze weg verdragen zeker een groter / hoger volume zonder dat de draagkracht wordt overschreden. Dit mits de afstand tot het station - en verder door het (historische) stadscentrum - beperkt blijft tot 200 à 300m van het station. Bovendien moet er een link zijn naar de realisaties die voorzien worden binnen de deelPRUP's Landschapspark en Stedelijk groen (in lijn nieuw park in verkaveling Tielt Zuid) om toch voldoende functioneel openbaar groen te kunnen voorzien voor de verdichting die langsheen deze weg zou kunnen worden voorzien.



Zicht op bestaande lage bebouwing langsheen de Gruuthusestraat met op achtergrond hogere bebouwing langsheen Stationsplein.

Omwille van enerzijds de problematiek van de grondkleur van het gewestplan (agrarisch) en anderzijds de mogelijkheden die reeds werden gecreëerd in het deelPRUP Landschapspark (wandelverbindingen, mogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven,...), worden er in dit BPA geen potentiële projectzones afgebakend. De meerwaarde die hier aanwezig is door de aanwezigheid van het wonen op beperkte afstand van stedelijke voorzieningen (stadscentrum, station,...), de grotere sites in tweede orde (school, MIVALTI,...) én de mogelijkheden voorzien in het deelPRUP Landschapspark zorgen ervoor dat ze samen een evenwichtige mix vormen die geen woonverdichting in tweede orde vraagt. Het versterken van de sites voor gemeenschapsvoorzieningen moet wel kunnen mits de aanwezige groenwaarden worden gerespecteerd.



5.5.3 Eigendom stad Tielt

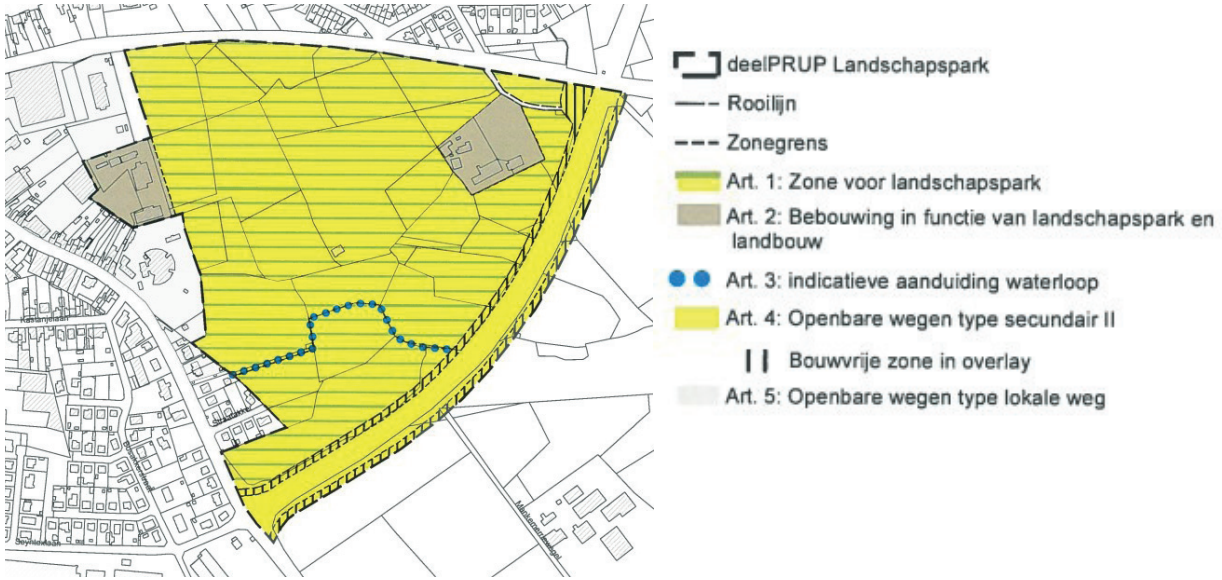
I.f.v. de uitwerking van de potentiële projectzones is de eigendomsstructuur een belangrijk gegeven. Binnen dit BPA heeft de stad geen eigendommen.


Bosakkerstraat

5.5.4 Link met deelPRUP Landschapspark

Zoals eerder vermeld zijn ten zuiden van de spoorweg de realisaties van de deelPRUP's Stedelijk Groen en Landschapspark belangrijke troeven om het woonweefsel hier te optimalisaren. I.f.v. het BPA Gruuthuse is vooral het deelPRUP Landschapspark van nut. Het doel van het PRUP is om een recreatieve pool voor Tielt uit te bouwen waar laagdynamische activteiten een plek moeten kunnen krijgen:

- Principe landbouw: de landbouwactiviteiten dienen hier prioritair te blijven, voornamelijk gericht op de twee aanwezige landbouwbedrijven. M.a.w. is het het doel om het volledige gebied te bebossen maar te werken met lijnelementen zoals kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten,...).
- Principe zichtassen: integratie van zichtassen tussen de stad en de Poelberg. Hier wordt er ingespeeld op het bestaande reliëf (Rug van Tielt, Poelberg).
- Principe bereikbaarheid: het is de bedoeling dat vanuit de stad in het gebied kan gewandeld worden. Wandelpaden kunnen worden voorzien langsheen de perceelsgrenzen van de landbouwpercelen mits deze niet hinderlijk zijn voor de bereikbaarheid van de percelen. Doorheen het plangebied van het BPA Gruuthuse zijn er meerdere mogelijkheden om een (wandel)verbinding te voorzien tussen de Gruuthusestraat/Wakkensesteenweg en het achterliggende gebied waar bijvoorbeeld langsheen o.a. bestaande zandpaden (i.f.v. ontsluiting weilandn met landbouwvoertuigen) een netwerk kan uitgebouwd worden.



Grafisch plan DeelPRUP Landschapspark



Er zijn mogelijkheden om voor wandelaars (en misschien fietsers) vanaf de Gruuthusestraat/Wakkensesteenweg het achterliggende landschapspark te bereiken.

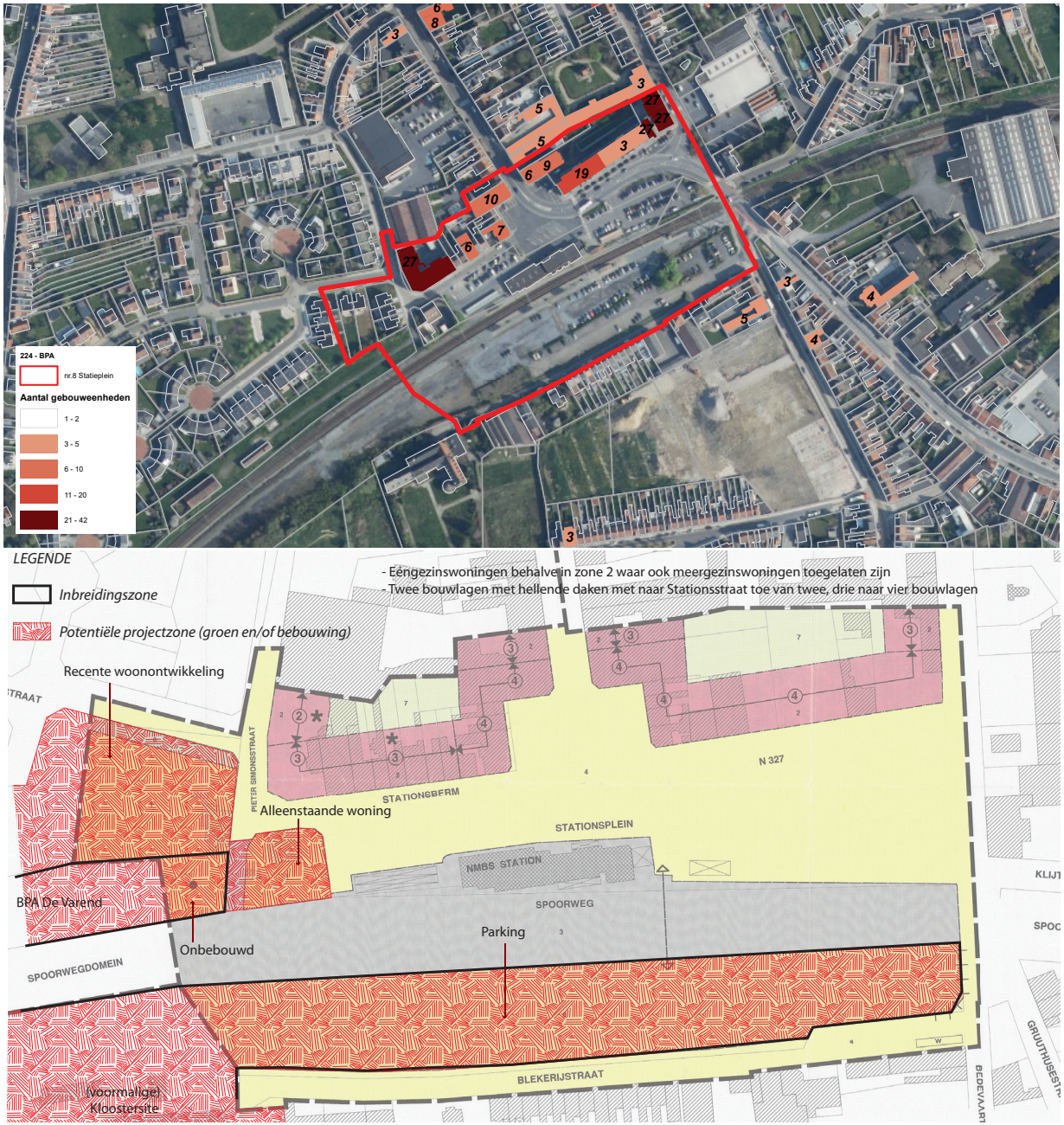
5.6 BPA Statieplein (ggk dd.23/03/1999)

5.6.1 Inhoud BPA Statieplein

Dit BPA bestemt de directe omgeving van het station van Tielt, aansluitend het BPA De Varend. Aan de voorzijde van het station is het stationsplein (wegenis, parking, bushaltes) met een ruimtelijke afbakening van aaneengesloten bebouwing die met een gradatie van twee bouwlagen aan de buitenzijde tot centraal vier bouwlagen het plein zou moeten afbakenen. De bouwhoogte bedraagt hier maximum 7m boven kroonlijst (bouwlaag maximum 3m). De laatste jaren zijn hier meerdere meergezinswoningen gerealiseerd

Aan de linkerzijde is er een zonering voor open- en/of gekoppelde ééngezinsbebouwing (maximum kroonlijsthoogte 6,2m met nok maximum 5m boven kroonlijst. Recent werden hier nieuwe ééngezinswoningen gerealiseerd met individueel parkeren in de voortuinstrook, aaneengesloten bebouwingsvorm met twee bouwlagen afgewerkt met een zacht hellend dak. De ruimte tegen de spoorweg aan (perceel doorlopend in BPA De Varend) is momenteel onbebouwd: het 'bolletje' op het BPA geeft dan ook aan dat alle vormen van bebouwing hier verbode Er is tevens 1 perceel afzonderlijk bestemd voor een ééngezinswoning: hier staat 1 woning met 1 bouwlaag afgewerkt met een hellend dak.

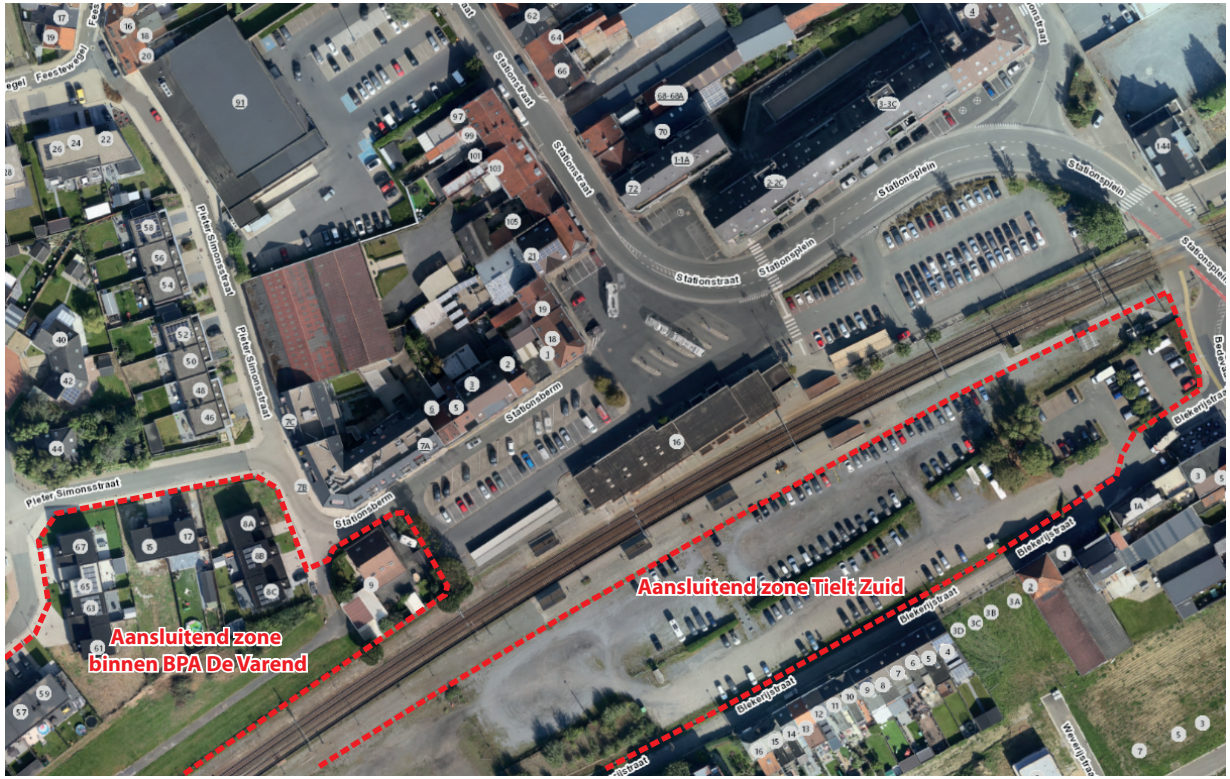
Aan de achterzijde van het station werd de ruimte tussen spoorweg/station en de Blekerijstraat bestemd als parkeerruimte. Rechts van deze zone is (net buiten het plangebied) de spoorwegovergang. De wegenis loopt over het stationplein naar de Stationstraat.



5.6.2 Evaluatie BPA Statieplein

Dit BPA regelt de stationsomgeving en het beeld om het stationsplein ruimtelijk af te bakenen met meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing tot 4 bouwlagen hoog (met nog hellend dak) is op zich hier op zijn plaats. Het mocht ten opzichte van het plein zelfs nog iets hoger zijn maar er moet uiteraard ook rekening gehouden worden met de achterliggende bebouwing. Echter gaat er veel kwaliteit en leefbaarheid verloren omdat zowel het stationsplein als de zone tussen de spoorweg en de Blekerijstraat hoofdzakelijk één grote grijze verhardingsmassa is met auto's, m.a.w. parkeerruimte. Ook de recente lagere éénzinswoningen hadden beter het plein verder afgebakend in de vorm van een groter/hoger volume dat tegen de rooilijn zou moeten geplaatst geweest zijn. Op die manier had er achter dat volume ook meer ruimte geweest voor groen (gemeenschappelijk tuin, speelruimte,... . De eenzame woning op het plein is zelfs een zeer vreemde eend. M.a.w. vraagt hier vooral het stationsplein, de achterliggende parking en het nog onbebouwde perceel tegen de spoorweg aan een opwaardering. Het stationsplein zelf moet zeker als plein/open ruimte blijven functioneren maar de parking alsook het onbebouwde perceel - eenzame perceel kunnen zeker in aanmerking komen voor kernversterking met integratie van wooneenheden, bijkomend groen, ruimte voor water,... . Toch sluiten deze delen aan bij andere potentiële projectzones, namelijk enerzijds in de potentiële projectzone binnen het BPA De Varend en anderzijds aansluitend de ontwikkeling van Tielt Zuid (inclusief voormalige kloostersite). Voor de potentiële projectzone binnen het BPA De Varend worden eveneens de percelen met de recent gebouwde éénzinswoningen mee opgenomen, vooral om de connectie te maken tussen het achterliggende vrijliggende perceel en de tuinzones.





In tegenstelling tot de BPA's in de rand van het Tielt wordt in dit BPA duidelijk het stedelijk aspect gevoeld. Dit enerzijds door de aanwezigheid van het station maar ook omdat de bebouwingsvorm hier denser zijn (geen verkavelingen meer met bvb. open bebouwing). Er is hier een gevoel van ruimte nodig maar dan wel verwerkt binnen het openbaar domein én is er nood aan toegankelijke groenpolen op een beperkte afstand. Dit ter compensatie van de afwezigheid van tuinzones.

5.6.3 Eigendom stad Tielt

I.f.v. de uitwerking van de potentiële projectzones is de eigendomsstructuur een belangrijk gegeven. Binnen dit BPA heeft de stad geen eigendommen maar omdat het stationsplein onderdeel uitmaakt van het openbaar domein heeft de stad daar samen met de NMBS wel iets over te zeggen. Anderzijds is er voor de huidige parking tussen de spoorweg en de Blekerijstraat een overeenkomst tussen de stad en de NMBS en is een mogelijke ontwikkeling afhankelijk hoe de NMBS deze gronden wil zien evalueren.

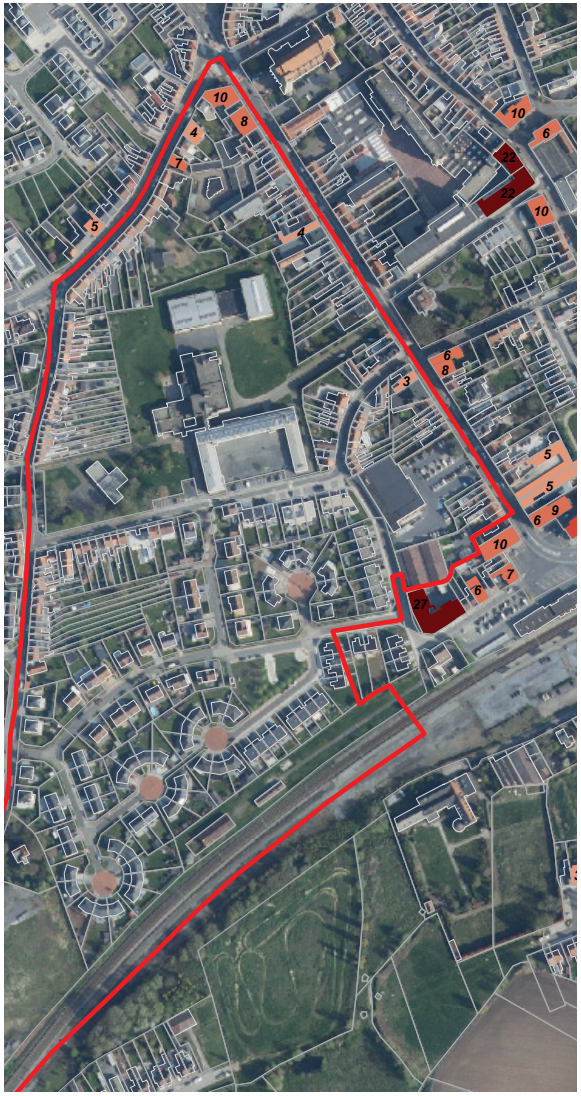
5.7 BPA De Varend (ggk dd.13/10/2000)

5.7.1 Inhoud BPA De Varend

Dit BPA situeert zich tussen de BPA's Wittestraat en Statieplein en dit is naar de ruimtelijk structuur ervan zeker waarneembaar: het BPA maakt de overgang tussen het meer residentieel wonen en het meer denser wonen binnen een stedelijke structuur. Het BPA heeft de volgende drie kenmerkende zones:

- De as tussen de stationsomgeving en het historische centrum van Tielt (Stationstraat) wordt binnen het BPA gevormd door een as van gesloten bebouwing waar tot 3 bouwlagen hoog kan gebouwd worden, beperkt doorgetrokken langsheen de Kasteelstraat. In dit deel zijn enkele meergezinswoningen aanwezig alsook een aantal handelszaken, er zijn bouwvolumes met drie bouwlagen maar de meerderheid heeft twee bouwlagen. Ruimtelijk gezien is de site van de supermarkt Aldi - waarvan het gebouw tegen de achterliggende evenwijdig lopende straat Pieter Simonsstraat staat - opvallend, en dan vooral omdat er een ruime parking ligt tussen het gebouw en de Stationstraat. Langsheen de Pieter Simonsstraat zijn er ook de gebouwen van een uitvaartcentrum (ingang langsheen Stationstraat). Zowel de supermarkt als het uitvaartcentrum grenzen met een blinde gevel tegen het openbaar domein (P. Simonsstraat).
- De tweede kenmerkende zone is de grote oppervlakte van het schooldomein in het binnengebied van de Stationstraat, Kasteelstraat, Wittestraat en Feestwegel (bijna 3ha), op het BPA specifiek bestemd als een zone voor school en aanverwante voorzieningen. Langsheen de Kasteel- en Wittestraat loopt de gesloten bebouwingsvorm zoals langsheen de Stationstraat door maar zijn de bebouwingsvolumes lager (2 bouwlagen tot 1 bouwlaag met hellend dak). De schoolgebouwen situeren zich centraal in het gebied, tot tegen de Feestwegel aan. Het omliggende terrein (tussen de gebouwen en de achterkavelgrenzen van omliggende woonpercelen) wordt voornamelijk ingenomen door gazon met enkele bomen. In de tuinzones naar de Kasteelstraat / Stationstraat toe is er meer opgaand groen. In de hoek van de Feestwegel en de Wittestraat zijn er eveneens meer bomen terug te vinden: dit groengebied grenst wel tegen het openbaar domein aan.
- De derde zone is de driehoek spoorweg - Wittestraat - Feestewegel. waar vooral het residentieel wonen dominant is:
  - Langsheen de spoorweg - in het verlengde van de zone binnen het BPA Statieplein - is er een lang smal perceel (ongeveer 230 op 25m). Op dit perceel staat centraal 1 woning met bijgebouw.
  - Langsheen de Feestewegel en grenzend tegen het lange perceel werden recent nieuwe woningen gebouwd (2 bouwlagen met plat dak, gekoppelde bebouwingsvorm). Deze nieuwe woningen sluiten aan tegen een vroegere ontwikkeling: deze worden getypeerd door telkens bebouwing rond een rondpunt.
  - Tussen de gesloten bebouwing langsheen de Wittestraat / Feestwegel en de cirkelvormige verkaveling liggen er woonpercelen met open bebouwing (overwegend 1 bouwlaag met hellend dak). De gesloten bebouwing langsheen de WIttestraat hebben hier zeer diepe en smalle percelen (tot 100m diep).
  - Tegen de spoorwegovergang aan zijn er nog twee blokken gesloten bebouwing. Maar tussen deze bebouwing en de cirkelvormige verkaveling is er nog een groot braakliggend terrein samen met een aanpalende woning met tuin (opgenomen

op Inventaris Bouwkundig Erfgoed). Op deze site van meer dan 1ha groot stond een gasfabriek. Op het BPA werd het bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

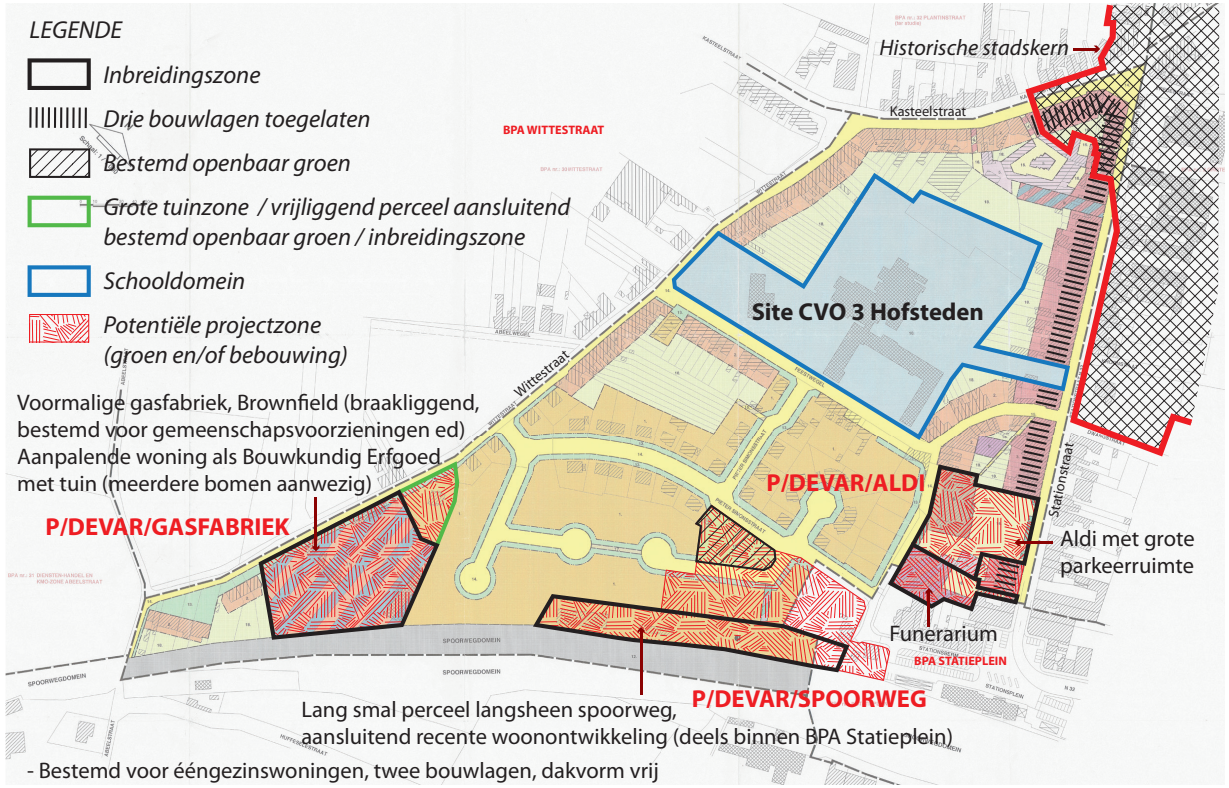




Schooldomein



Voormalige gasfabriek + residentieel wonen BPA Wittestraat



5.7.2 Evaluatie BPA De Varend - link met historische stadscentrum via scholensites

Link met scholensites

Ten eerste is er de as langsheen de Stationstraat. Deze belangrijke verbindingsas verdraagt zeker hogere volumes dan de huidige volumes met overwegend twee bouwlagen. Onderstaand foto van het straatbeeld (richting station) maakt duidelijk dat een volume zoals hier links werd voorzien met 4 bouwlagen (op foto in aanbouw met stellingen) ook aan de andere straatzijde (binnen BPA De Varend) mogelijk moet kunnen zijn - en zelfs nog iets hoger.



Stationstraat

Langsheen deze as ligt niet enkel een schooldomein binnen het BPA De Varend maar deze site binnen dit BPA vormt eveneens de start van een lint aan scholen binnen het stadscentrum, namelijk tussen dit schooldomein tot t.h.v. het Hulstplein. Het betreft steeds grote sites met gebouwen die door hun volume maar ook door hun activiteit (elke schooldag leerlingen die aankomen en vertrekken,...) een behoorlijke impact hebben op het stadsweefsel. Deze scholensites zijn een grote meerwaarde voor de stad en moeten uiteraard maximaal in de binnenstad behouden blijven i.p.v. dat deze (allen, volledig of gedeeltelijk) worden ingenomen door woonprojecten ed. Anderzijds zijn deze sites op bepaalde momenten verlaten (weekends, schoolvakanties,...). En dan wordt er in kader van deze studie vooral gedacht naar een meer multifunctioneel gebruik van de groene ruimtes op die scholensites (indien aanwezig én combineerbaar met de schoolfunctie). Het principe is dat wanneer er meer meergezinswoningen komen in het centrum - bijvoorbeeld langsheen de Stationstraat - dat de mensen die daar (gaan) wonen ook de mogelijkheid moeten kunnen hebben om op een beperkte afstand van hun woongelegenheid te kunnen genieten van open ruimte in de vorm van stedelijke groenzones. Het betreft dan ten eerste het behouden van de reeds bestaande openbare groenzones als groenzones die die momenteel in privaat gebruik zijn maar in principe kunnen bebouwd worden (na verkavelingsvergunning,...). Deze groenzones dienen dan ook aangeduid te worden en behouden te blijven. Dit aanvullend als groene toegankelijke ruimte op meestal beperkte private buitenruimte bij één- en meergezinswoningen (terras, koer,...).



In bijvoorbeeld de scholensite binnen het BPA De Varend zijn er veel graszones die mogelijkheden bieden. Hier worden enkele suggesties geformuleerd.

Aansluiting op Stationstraat

De scholensite sluit tussen twee woonpercelen aan op de Stationstraat. Deze toegang met een breedte van ongeveer 16m en een 70-tal meter diep wordt nu ingenomen door de toegangsweg naar de school en parkeerruimte eveneens i.f.v. de school (de schoolpoort staat tegen de rooilijn aan) om dan aan te sluiten op een grasveld. Er zou kunnen worden overwogen om de toegangszone in combinatie met het grasveld om te vormen tot een toegankelijke groenzone met bomen, heesters, zitgelegenheden, waterelementen, wandelpaden,... . Het verlies aan parkeerruimte kan gecompenseerd worden door een compacte parking voor het schoolgebouw (inclusief fietsenstalling) én het schooldomein kan indien gewenst nog steeds afgebakend worden door een (draad)afsluiting. Tegen de Stationstraat aan zou zelfs buitenruimte kunnen voorzien worden voor het aanpalende ijssalon.
De opwaardering van de bestaande groenzone zou niet enkel een beter gebruik van de bestaande ruimte als gevolg hebben maar zal ook de biodiversiteit verhogen t.o.v. het huidige grasveld én kan de inrichting / onderhoud onderdeel uitmaken van het schoolprogramma (les omtrent biodiversiteit, onderhouden van groen,...). Indien toegelaten kunnen leerlingen de groenruimte ook gebruiken als ontspanningsruimte en/of kan er via wandelpaden de verbinding gemaakt worden tussen de verschillende schoolgebouwen.
Indien de eigenaars van de aanpalende tuinen hiervoor open staan kunnen delen van hun tuinzones eveneens mee opgenomen worden in de groenzone, (of overleg m.b.t. plantenkeuzes i.f.v. biodiversiteit.

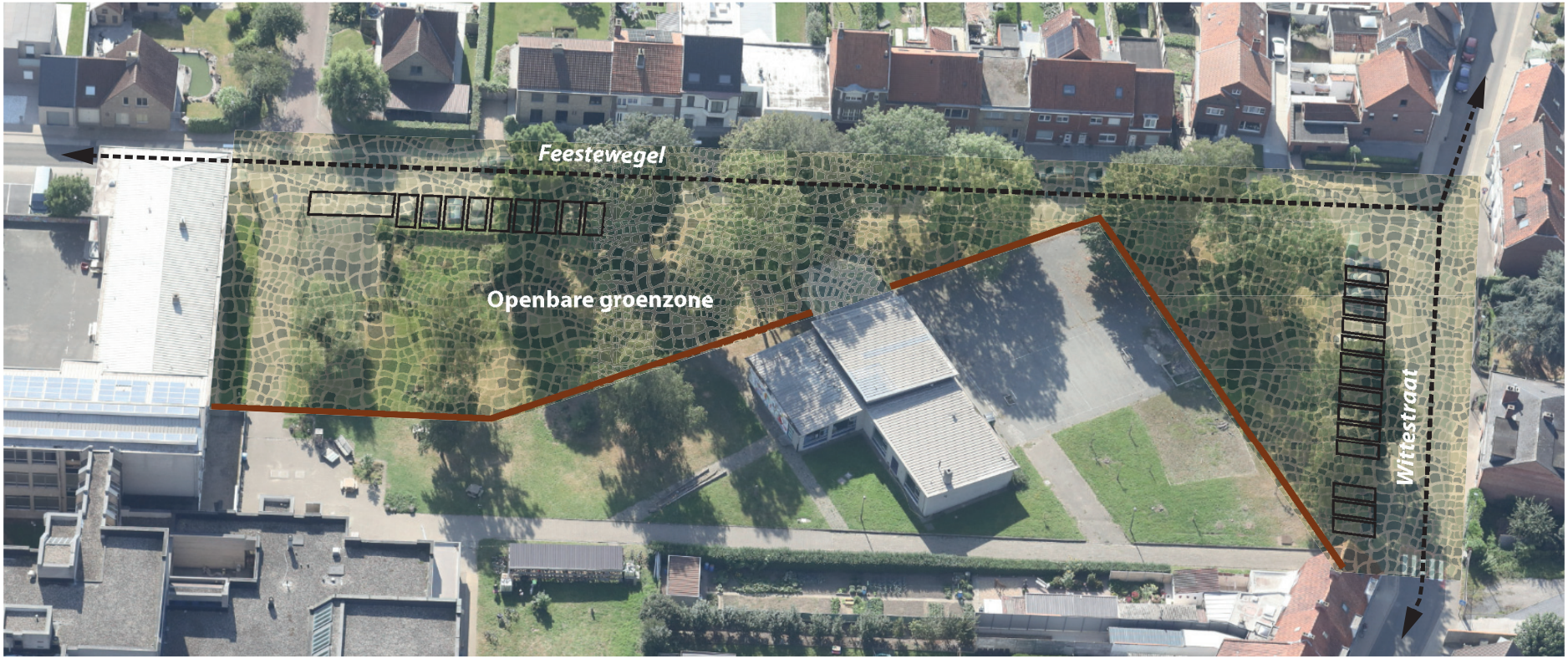


Aansluiting op Wittestraat - Feestewegel

Aan de andere zijde sluit de site tegen in het openbaar domein in de hoek van de Wittestraat en de Feestewegel. Op het hoekperceel van de site staat centraal een schoolgebouw met eromheen groenvoorzieningen (gazon en hoogstammen) en op de grens met het openbaar domein wordt het afgebakend met een draadafsluiting. Zowel langsheen de Feestewegel als langsheen de Wittestraat werd er dwarsparkeren ingericht (eigendom van de stad, 9 plaatsen plus busparking langsheen Feestewegel, 14 plaatsen langsheen de Wittestraat).

De draadafsluiting zou kunnen verplaatst worden naar binnen bijvoorbeeld in het verlengde van de vorm van de verhardings/speelruimte van het schoolgebouw. Door een heraanleg van de twee aanpalende straten zou er een eenheid gecreëerd kunnen worden waar de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer én de bestaande parkeerplaatsen kunnen geïntegreerd worden. De bestaande bomen vormen de basis waar er bijkomende beplanting, wandelpaden, wadi's,... een aanvulling zouden zijn. Op deze manier wordt een deel van het huidige groengebied openbare groenzone, blijft er open ruimte enkel ter beschikking van de school maar kan er een wisselwerking zijn maar zal de beschikbare ruimte beter benut kunnen worden én kan de biodiversiteit / ruimte voor water verbeteren (ontharding, vlinder- en bijenminnende beplanting,...). Uiteraard kan dit alles gefaseerd worden en kan er bijvoorbeeld gestart worden met enkel het verplaatsen van de afsluiting.

Het idee loopt om een deel van de Feestewegel als schoolstraat te voorzien en de Wittestraat als fietsstraat. Een heraanleg van dit hoekperceel mét bijkomend toegankelijk groen zou een verbinding kunnen vormen tussen de fiets- en schoolstraat én groene ruimtes voor de bewoners (één- en meergezinswoningen).



Inrichting Stationstraat

Binnen dit BPA komt dus het stedelijk aspect duidelijk meer naar voren en kunnen meergezinswoningen zeker ingepast worden mits er een link is met een toeganjkelijk groengebied. Binnen de omgeving van dit BPA is dit zeker mogelijk d.m.v. de integratie van bestaande groengebieden als een toegankelijke groene open ruimte. Uiteraard dient het volledige plaatje te kloppen en dat niet enkel plaatselijk groengebieden zouden beschikbaar zijn maar dat ook de ruimte tussen de meergezinswoning - bijvoorbeeld langsheen de Stationstraat - en dat groengebied ook wordt verzorgd. Dit heeft enenerzijds betrekking op de verkeersafwisseling die wordt bekeken in het verkeersleefbaarheidsplan (gemotoriseerd verkeer, fietser, voetgangen) maar ook de inrichting van de betrokken straten. Zo is het verhardingspercentage in bijvoorbeeld de Stationstraat betrekkelijk hoger en is het groenaandee hier zo goed als nihil. M.a.w. is de voorwaarde wel dat ook het straatbeeld zelf wordt opgewaardeerd tot een meer groenere as om zo de leefbaarheid en het schaalverschil bij het inpassen van meergezinswoningen in hogere bouwvolumens te kunnen opvangen. Hieromtrent werden voor o.a. de Stationstraat reeds suggesties geformuleerd (meer groen, fietssugestiestroken). Links op de foto / simulatie is de toegang naar de schoolsite op de Stationstraat: indien hiervan een deel openbare groenzone zou voorzien worden kan de link hier met bijvoorbeeld extra groen worden benadrukt.

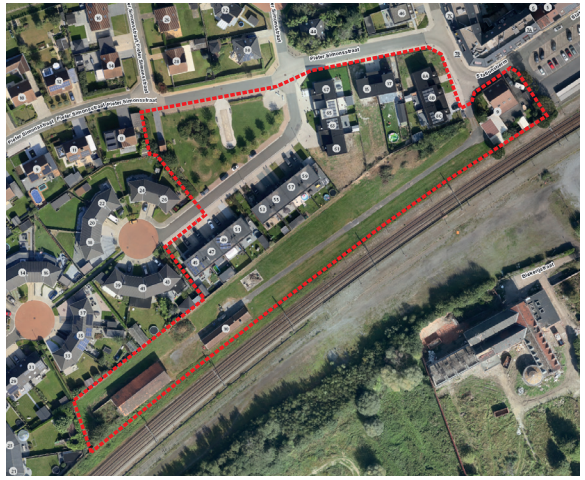


Vergroenen van de Stationstraat. bron: bestaande toestand google street view, simulatie Vectris

Potentiële projectzones

Enerzijds is er de link met de meer stedelijke omgeving en met de scholensites maar anderzijds is er tevens een deel binnen het BPA dat bestaat uit open bebouwing. Voor deze residentiële bebouwingsvorm kan zeker het principe worden toegepast om meergezinswoningen in de vormgeving van een ééngezinswoning toe te laten. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen.
Zoals eerder vermeld hebben de scholensites eigen activiteiten (leerlingen,...) en mogelijkheden (groene ruimtes,...) die meerwaarden bieden voor het stadscentrum en is het niet wenselijk om o.a. de schoolsite in onderhavig BPA op te nemen als potentiële projectzone waar o.a. een bijkomend woonaanbod zou kunnen worden ingepast. Maar binnen dit BPA zijn er wel drie potentiële projectzones afgebakend:

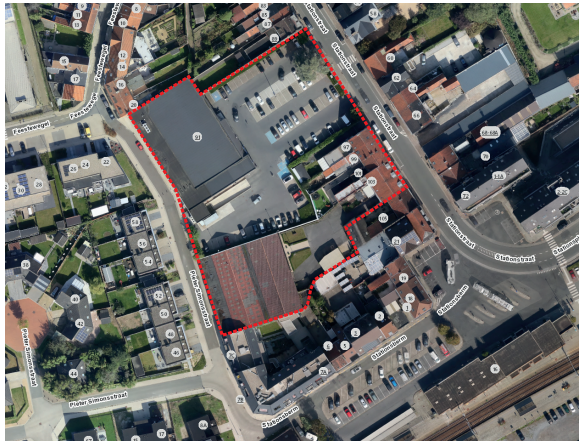
■ **P/DEVAR/SPOORWEG**



De aanzet van deze zone werd al aangegeven in de bespreking van het BPA Statieplein. Deze potentiële projectzone start vanaf het stationsplein met de ‘eenzame’ woning, de recent woonontwikkeling langsheen de Pieter Simonsstraat / Jacobus Vergauwenstraat met aansluitende groenzone en tenslotte het langgerekte perceel (ongeveer 230 op 25m) grenzend tegen de spoorweg aan. Op dit perceel staat centraal 1 woning met bijgebouw en is m.a.w. benut als woongelegenheid maar er zou in principe een woonontwikkeling kunnen op uitgewerkt worden. Echter zijn er door de beperkte breedte én de spoorweg (voorwaarden m.b.t. veiligheid opgelegd) maar een aantal mogelijkheden meer. Beter had het geweest mocht dit perceel meegenomen geweest zijn bij de uitwerking van de recente aanpalende verkaveling. Dan had het in zijn geheel kunnen bekeken worden met inpassing van openbaar groen / gemeenschappelijk groen (niet enkel bestemd groen in BPA). Nu hebben de voortuinstroken een zeer hoge verhardingsgraad en hebben de achtertuinen - in verhouding met de verharde voortuinen - een beperkte diepte. M.a.w. geeft dit gebied aan dat het nut van een globale aanpak zeker noodzakelijk is: dit is dan vooral naar de ontwikkeling van andere projectzones toe (hier was dat duidelijk niet het geval). Toch zijn er nog mogelijkheden en kan mits enige creativiteit er toch een realisatie uitgewerkt worden die een meerwaarde kan betekenen voor zowel de bewoners als de bezoekers van het stadscentrum. Omwille hiervan wordt er toch een projectzone afgebakend zodat mogelijks een realisatie met meergezinswoningen in combinatie met toegankelijke en bruikbare open/groene ruimte kan gerealiseerd worden. Bijkomende wooneenheden hier is niet een absolute noodzaak: het lange smalle perceel uitwerken als een park - met een link naar het stationsplein - is evenzeer een grote meerwaarde voor de omgeving én voor de biodiversiteit. Het perceel met de ‘eenzame’ woning dient dan ook bekeken te worden i.f.v. een optimale connectie tussen plein en park.



■ **P/DEVAR/ALDI**



In deze potentiële projectzone wordt de site van de Aldi en ook die van het funerarium opgenomen. In het BPA werden deze functies - en ook de parkeerruimte - afzonderlijk en specifiek gezoneerd. Een supermarkt en een funerarium met een locatie zo diep in het centrum is ruimtelijk gezien perfect. Ze geven een meerwaarde aan het stadscentrum en is bijvoorbeeld een supermarkt op beperkte afstand van zeer

veel woongelegenheden ideaal zodat deze niet dient opgenomen te worden buiten de stad als bijvoorbeeld een baanwinkel waar het gebruik van een gemotoriseerd voertuig veel hoger / noodzakelijker is. M.a.w. wordt er hier ook niet vanuit gegaan dat deze dienen vervangen te worden door enkel wooneenheden, een mix is wel een optie (vb. supermarkt met wooneenheden). Het is opgenomen als potentiële projectzone net omdat het langsheen een belangrijke as ligt in het centrum (Stationstraat) én dat het vooral een groter - en voor een groot deel onbebouwd perceel - betreft (t.o.v. de andere percelen langsheen de Stationstraat). En mogelijke herontwikkeling zou een antwoord moeten vormen op de volgende elementen:

- De huidige gebouwen grenzen (bijna) tegen de rooilijn van de Pieter Simonsstraat. Op zich geen probleem maar het zijn twee blinde gevels én er is geen toegang vanaf deze straat op de site(s). M.a.w. is er momenteel geen link tussen deze sites en de achterliggende woonomgeving. Een toegang voor gemotoriseerd verkeer is in de eerste plaats zeker niet gewenst maar als voetganger of fietser zou er hier toch een doorgang moeten zijn naar de site en de Stationstraat. De blinde gevels worden nu links en rechts geflankeerd door (meer)gezinswoningen: een afwerking van het straatbeeld met voorgevel(s) en bijkomende groen i.p.v. blinde achtergevels zou een grote meerwaarde zijn voor het stadscentrum. Aansluitend de meergezinswoningen t.h.v. het station moet dit ook hier kunnen.



- Aansluitend de Stationstraat is er een grote parking. Deze open ruimte heeft een grote oppervlakte (bvb. tegenover oppervlakte stationsplein) en er is vooral veel verharding zonder meerwaarde voor de omgeving. Parkeerruimte voor een supermarkt is noodzakelijk maar kan dat niet efficiënter zodat die ruimte ook multifunctioneel kan gebruikt worden ? Ook dient er een relatie uitgewerkt te worden met de Stationstraat (afwerking straatbeeld). Bijvoorbeeld zou er op de huidige parking een volume kunnen komen die parkeren, wonen én toegankelijke openbare ruimte combineert. De parking zou ook door het funerarium moeten kunnen gebruikt worden zodat er een aansluiting op de Stationstraat verdwijnt (veiligheid), tenminste al de oppervlakte van de verharding van de huidige site van het funerarium kan worden beperkt én dat beide sites als één site kunnen worden ontwikkeld.



Als besluit voor deze potentiële projectzone kan geformuleerd worden dat de huidige functies hier perfect zijn in het stadscentrum maar dat er mogelijkheden zijn om de site (supermarkt en funerarium) de optimaliseren. Het resultaat van de optimalisatie moet meer groen, minder verharding, meer toegankelijkheid en een grotere mix van functies zijn (openbaar domein, wonen, winkelen, werken,...). M.a.w. moet het in zijn geheel bekeken worden en kan het niet zijn dat wanneer bijvoorbeeld de supermarkt hier zou verdwijnen er enkel woningen langsheen de Stationstraat en Pieter Simonsstraat zouden komen en dat het binnengebied wordt ‘opgevuld’ met private ruimte, parking, verharding,... .
Omwille van een globale aanpak zijn ook de percelen met de bestaande woningen langsheen de Stationstraat (tussen de parking en de oprit naar het funerarium) mee opgenomen in de potentiële projectzone. De woning met de onderdoorgang naar het funerarium is samen met de verhardingsoppervlakte opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als ‘Hotel de la Boucherie’ (gebouw achteraan is niet opgenomen). Het gebouw maakt mee deel uit van het funerarium. Binnen de projectzone kan de waarde van dit gebouw samen met de aanpalende drie woningen mee bekeken worden.



Gebouw met witte gevel met onderdoorgang naar achterliggend deel funerarium is opgenomen op Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Rechts is de ‘opening’ naar de Aldi.

■ P/DEVAR/GASFABRIEK



Deze potentiële projectzone, waar tot ongeveer 2017 de gebouwen van een voormalige gasfabriek stonden, is momenteel braakliggend met nog enkele bedrijfsgebouwen tegen de straatkant aan en heeft een oppervlakte van ongeveer 1ha. De gasfabriek stond in voor bevoorrading van Tielt en omstreken (o.a. straatgasverlichting van Tielt). Aansluitend het braakliggend deel staat de voormalige vrijstaande directeurswoning. Deze woning is nog wel aanwezig en staat op een perceel met een oppervlakte van ongeveer 1.700m² en bevat meerdere groenelementen. De volledige site, inclusief de woning, staat op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als 'Gasfabriek'.

Daar een groot deel van deze projectzone braakliggend is en een invulling vraagt, is dit momenteel dé plaats in Tielt om een hoogwaardige invulling te ontwerpen. Dit ook omdat het maar op een 100-tal meter van het station is gelegen. Een nieuwe invulling dient minstens aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Op het braakliggende deel dient een woonontwikkeling uitgewerkt te worden met open / groene ruimte die voor iedereen toegankelijk is. M.a.w. zal het voorzien van wooneenheden met gezamenlijk groen bijna een must zijn.
- De aanwezige groenwaarden op het perceel van de voormalige directeurswoning dient behouden te blijven en dient bij de uitwerking van het braakliggende deel een binding gemaakt te worden. Dit los of de bestaande woning met perceel in de huidige ontwikkeling wordt meegenomen of niet, het moet minstens mogelijk zijn om op termijn die binding te maken. Momenteel is er een B&B in het gebouw gehuisvest (B&B GASTfabriek) en is de GASTfabriek tevens de thuis van de KLEIfabriek, een artisanale pottenbakkerij. Een B&B en een ambacht is perfect te linken aan een ontwikkeling met wonen, openbaar groen,... op het aanpalende braakliggende terrein. Het is zelfs een enorme meerwaarde !

  (bron foto pottenbakkerij: www.degastfabriek.be)





- De site dient intern autovrij te zijn: parkeren gezamenlijk tegen rand, (half-)ondergronds, deels inpandig,...). De site dient maximaal toegankelijk te zijn voor fietsers en voetgangers.
- Er dient een klimaatbestendige uitwerking uitgewerkt te worden: maximaal open / groene ruimten, minimum aan verharding / footprint bebouwing, fossielvrije verwarming,... .
- Integratie van bestaande gebouwen (voormalige bedrijfsgebouwen tegen straatkant).
- Beplanting dient een meerwaarde te betekenen voor de biodiversiteit (groen i.f.v. bijen en vlinders, water,...).
- ...

M.a.w. de ambitie om een projectzone te ontwikkelen moet altijd hoog zijn maar deze site heeft extra troeven door de huidige braakliggende toestand én bestaande groenvoorzieningen in de aanpalende tuinzone gecombineerd met reeds een activiteit en functie in de het bestaande gebouw (ambachtelijke pottenbakkerij en B&B) die de nieuwe ontwikkeling van het huidige braakliggende perceel enkel maar kan ondersteunen. En dit zonder dat de identiteit van de B&B (privacy ed)

in gevaar dient te komen. Niets staat in de weg om een kwalitatieve invulling te verwachten mét groen/ openbaar domein zodat het een gebied kan worden dat voor iedereen interessant is (kwalitatief wonen, hoge biodiversiteit,...). Wat dus zeker niet gewenst is, is een verderzetting van de reeds talrijke verkavelingsstructuur zoals er in de omgeving al voldoende aanwezig zijn, namelijk: het voorzien van 1 of meerdere (doodlopende) straten die starten vanaf de Wittestraat waar links en rechts ervan individuele private ééngezinskavels worden voorzien met ergens op een reststuk wat biodiversiteitsarm groen. Op deze manier zou deze unieke locatie volledig verloren gaan.



Referentiebeeld i.f.v. invulling met wonen en veel groen
Bron: De Knok in Bissegem - Cnockaert Architecture







Referentiebeeld i.f.v. invulling met wonen en veel groen
Bron: Hooiveld in Puurs-SInt-Amands - plus office architects en DELVA Landscape Architects. Het binnengebied heeft een gelijkaardige oppervlakte als de potentiële projectzone Gasfabriek, eveneens aansluitend bestaande ééngezinswoningen

5.8 BPA Wittestraat (ggk dd.22/02/1993)

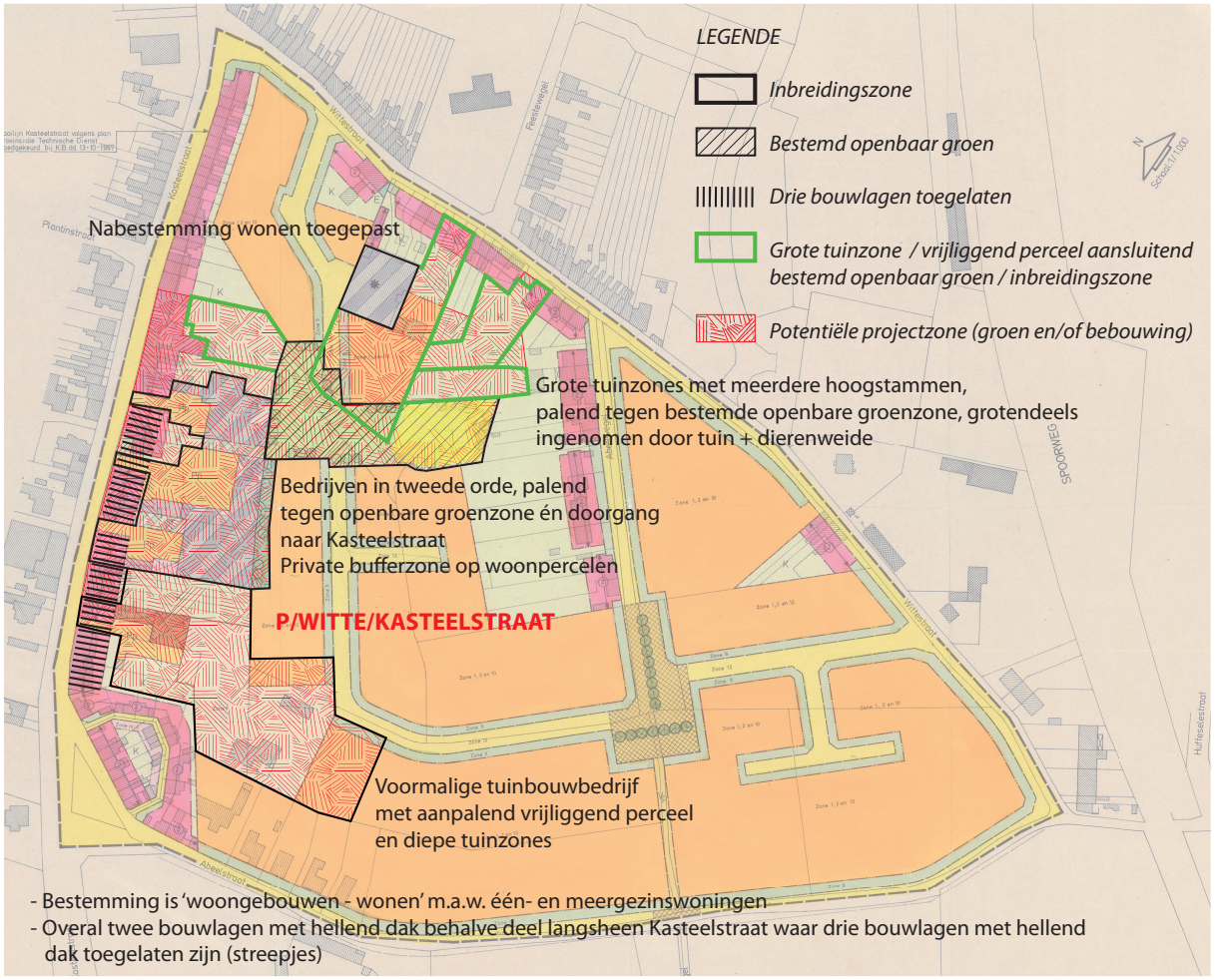
5.8.1 Inhoud BPA Wittestraat

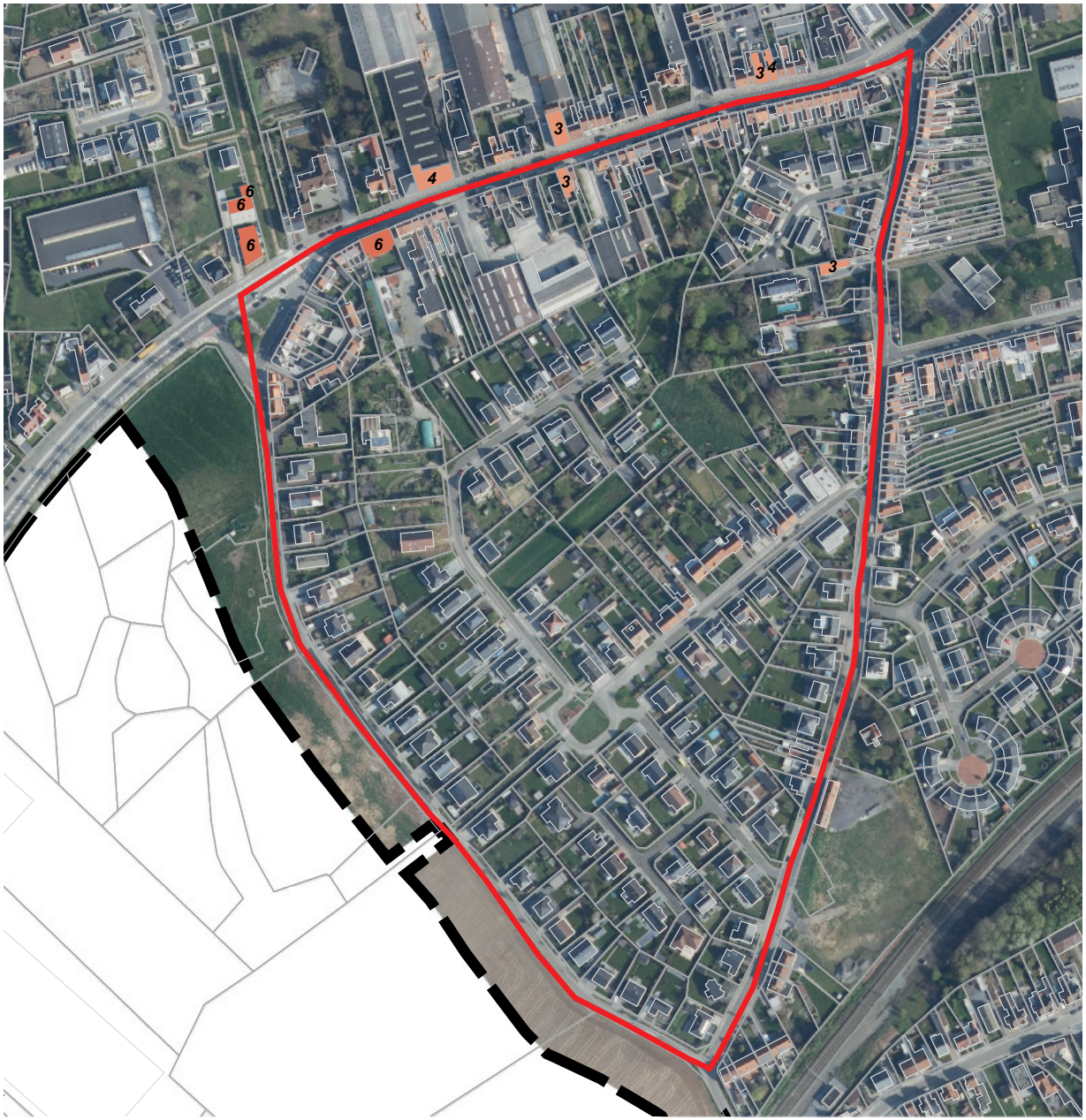
Dit BPA situeert zich in het zuidwesten van het centrum van Tielt tussen de Kasteelstraat en het BPA De Varend. De zuidwestgrens van dit BPA grenst momenteel nog tegen terreinen die in landbouwgebruik zijn met daaraansluitend het bedrijventerrein Huffeseele maar de plannen om het woongebied af te werken gecombineerd met bijkomende bedrijfspercelen zijn momenteel in opmaak / uitvoering. Het BPA is in drie kenmerkende zones te verdelen:

- Langsheen de Kasteelstraat is er aaneengesloten bebouwing bestemd waarvan een deel met 2 bouwlagen afgewerkt met verplicht een hellend dak en een deel met 3 bouwlagen (eveneens hellend dak) waar in 2de orde bedrijvenzones alsook een tuinbouwzone zijn bestemd. In het deel met 3 bouwlagen zijn er een aantal meergezinswoningen terug te vinden, de enige binnen dit BPA.
- Een groot deel van het BPA is bestemd voor open- en gekoppelde woonbebouwing (hoogte van de woningen is overal beperkt tot twee bouwlagen en verplicht afgewerkt met een hellend dak). Het merendeel van de woningen zijn alleenstaande woningen.
- Langsheen de Wittestraat - Wulfstraat dringt er bebouwing aaneengesloten zich tussen de open bebouwing maar zijn er centraal een aantal grote tuinzones die grenzen tegen een bestemd openbaar groengebied. Een deel van dit bestemd groengebied behoort tot een grote privétuin / dierenweide. Bovendien is maar een deel van de groene bestemmingszone effectief eigendom van de stad (rode zone op kaart). Aansluitend dit perceel met de grote privétuin is er een bedrijvenzone maar de nabestemming wonen werd hier reeds toegepast.









5.8.2 Evaluatie BPA Wittestraat

In het volledige plangebied - behoudens binnen de zones voor wegenis en openbaar groen - is het m.a.w. momenteel in principe mogelijk om zowel één- als meergezinswoningen te voorzien.
In dit BPA heeft opnieuw een groot deel een meer residentieel karakter waar opnieuw het principe toegepast kan worden om meergezinswoningen in de vormgeving van een ééngezinswoning toe te laten. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen.

Binnen het plangebied van het BPA Wittestraat zijn er drie mogelijke zones waar er mogelijks een inbreiding / (her)inrichting mogelijk wordt geacht, namelijk:

- De percelen van het voormalige tuinbouwbedrijf met daarbij de aansluitende onbebouwde woonpercelen alsook de diepe tuinzones van de bebouwing langsheen de Kasteelstraat. Voor een groot deel van deze inbreidingszone werd reeds een begin 2022 een nieuwe verkaveling goedgekeurd voor 14 ééngezinswoningen - waarvan 10 in open bebouwing - voorzien langsheen een nieuwe insteekweg aansluitend de Magdalena Huysstraat. Het betreft een verderzetting van een straat met links en rechts private kavels en m.a.w. geen hedendaagse stedelijke invulling gericht op de verstreking van het woonweefsel met een meerwaarde voor de omgeving.
- De twee bedrijvensites in 2de orde t.o.v. de Kasteelstraat. Het betreft een 3-tal loodsen met verhardingsruimte die zich situeren tussen de achterkavelgrenzen van woningen langsheen de Magdalena Huysstraat / openbare groenzone en

ingesloten tuinzones van woningen langsheen de Kasteelstraat.

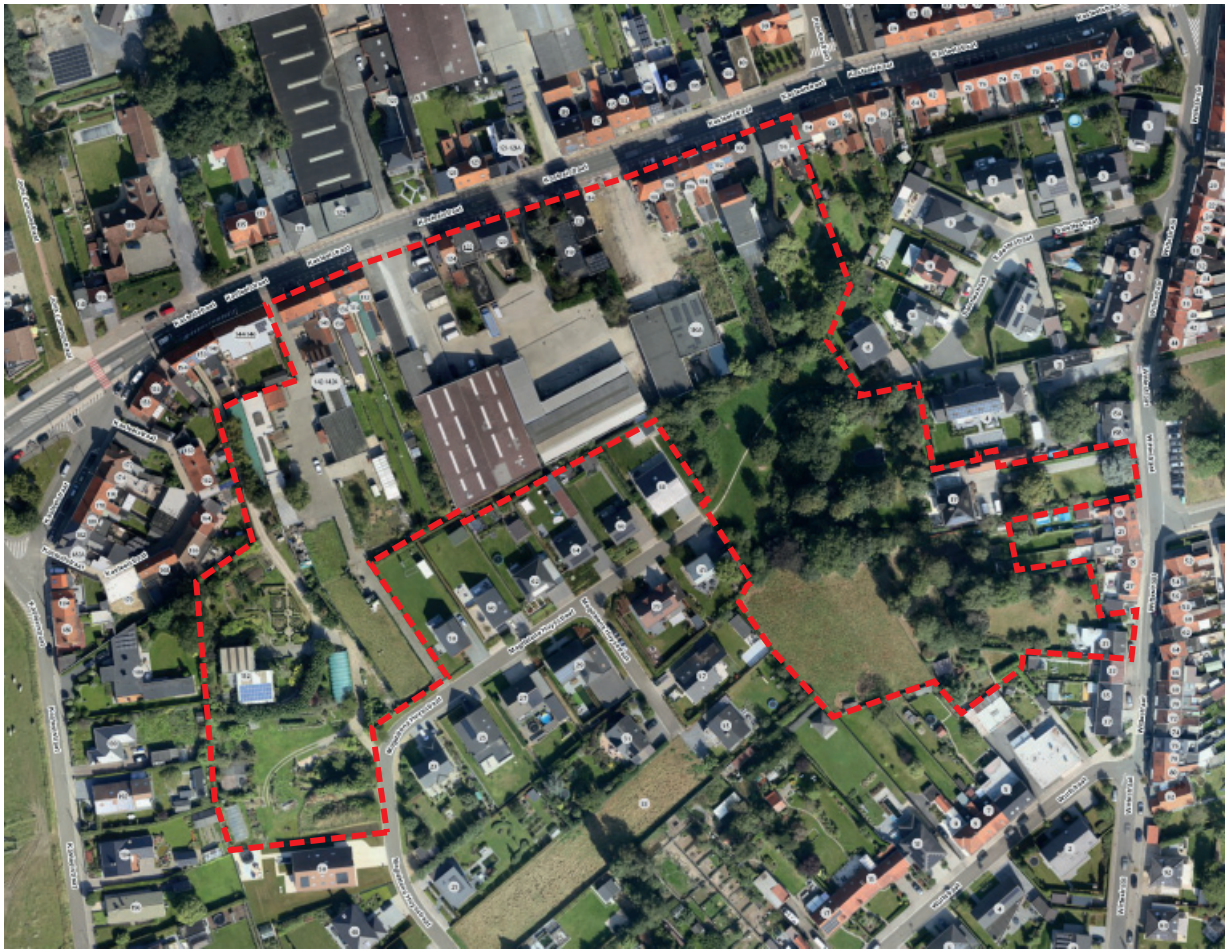
- Aansluitend de openbare groenzone zijn een aantal woonpercelen met een grote tuinzone mét de aanwezigheid van meerdere hoogstammen. Ook sluit er een nog een dierenweide op aan. Zowel een deel van die tuinzone én de dierenweide hebben volgens het BPA de bestemming openbaar groen. Dit volledige gebied dient dus minstens haar groene karakter te behouden, beschikt over waardevol groen (hoogstammen,...) maar is niet vrij toegankelijk. De tuinzone van Wittestraat nr.17 - met de meerdere hoogstammen - zou in principe kunnen worden ingenomen worden door (woon) bebouwing.

Omdat de drie zones ruimtelijk aan elkaar sluiten kan dit samen met de bestaande bebouwing langsheen de Kasteelstraat als één potentiële projectzone worden aanzien.

■ P/WITTE/KASTEELSTRAAT

De recente ontwikkeling (goedkeuring verkaveling op voormalige tuinbouwzone) heeft reeds een sterke invloed op de ontwikkeling van het volledige gebied. Maar het is vooral de volgens het BPA bestemde openbare groenzone die dient bewaard te worden. Het huidige deel dat openbaar is, is beperkt: de dierenweide zou erbij kunnen betrokken worden zelfs met het behouden van graasweiden. De tuinzone met de meeste groenelementen ligt voor een klein deel in bestemd openbaar groen maar volgens het BPA kan dit allen gerooid worden i.f.v. wonen. Deze groenelementen moeten bewaard worden zoals ook het groen van de tuinzones Wittestraat 31 en Wulfstraat 3. De locatie van de loodsen daarentegen - en dan zeker deze die rechtstreeks aansluit op het huidige openbare groen - geven wel mogelijkheden om op een doordachte wijze meergezinswoningen in te passen. Een woonontwikkeling in de plaats van de loodsen is mogelijk mét veel groen en dit zonder dat de bestaande bebouwing langsheen de Kasteelstraat en Magdalena Huysstraat moeten inboeten aan privacy. Langsheen de Kasteelstraat zou het moeten kunnen om overal naar drie bouwlagen te kunnen gaan i.p.v. enkel een deel, uiteraard met kwalitatieve doorsteken naar het achterliggende gebied.

Het doel binnen deze volledige projectzone zou moeten zijn om een verwevenheid te creëren waar het aangenaam wonen is dat gekoppeld wordt aan kwalitatief openbaar groen met verschillende wandel- en fietsdoorsteken in de plaats van een straat met links en rechts individuele private ruimte verslindende kavels voor ééngezinswoningen in open bebouwingsvorm.





Mogelijkheid voor uitbreiding bestaand groengebied - moge-
lijkse woonontwikkeling i.p.v. loodsen

5.9 BPA Kasteelstraat (ggk dd.10/03/1993)

5.9.1 Inhoud BPA Kasteelstraat

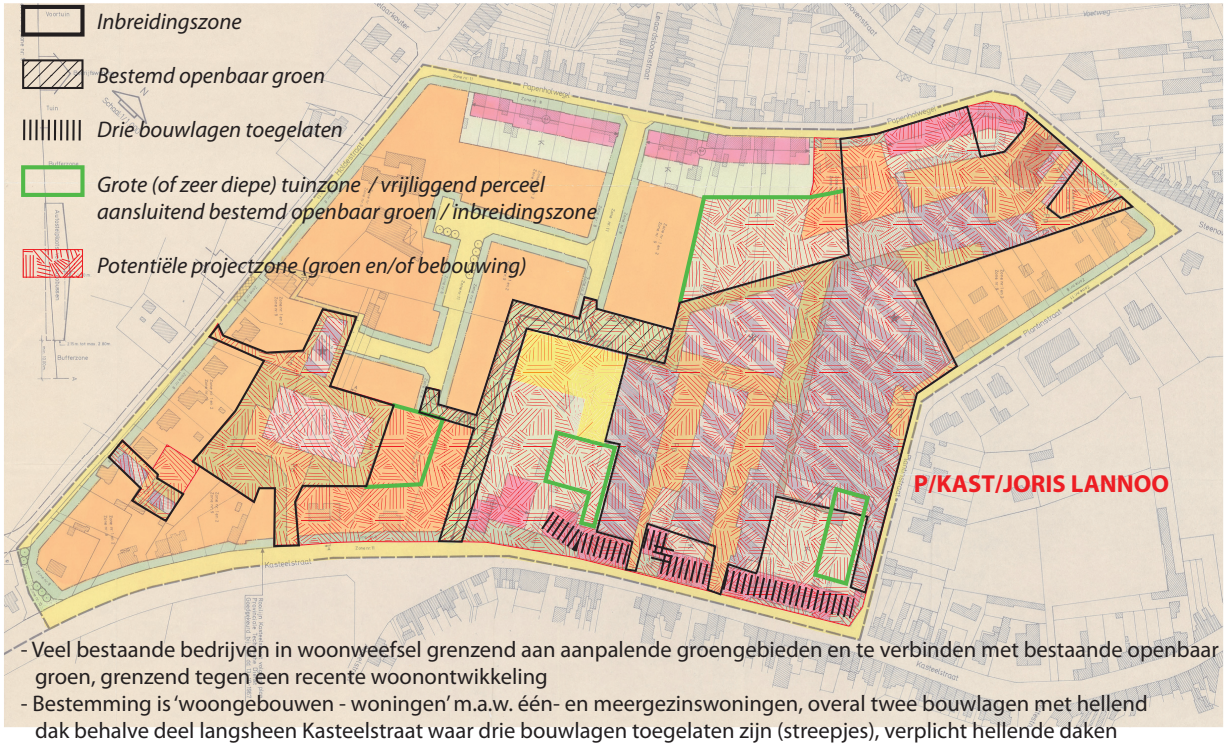
Dit BPA situeert zich in het westen van het centrum van Tielt, tussen de BPA's Ronceval en Wittestraat. Het BPA is in drie kenmerkende zones te verdelen:

- Kenmerkend voor het noordwesten van het BPA (deel in hoek Holdestraat - Papenholwegel) is de gesloten bebouwing langsheen de Papenholwegel maar vooral de achterliggende zone voor open- en gekoppelde woonbebouwing (hoogte van de woningen is overal beperkt tot twee bouwlagen en verplicht afgewerkt met een hellend dak). Het merendeel van de woningen zijn alleenstaande woningen langsheen de Joris Lannoostraat.
- Tussen de Papenholwegel/Steenovenstraat en de Kasteelstraat zijn er meerdere bedrijvenzones (De Deurwaerder Hout, Uitgeverij Lannoo, Cortvriendt,...) met langsheen de Kasteelstraat een woonzone waar er tot drie bouwlagen kan gebouwd worden. De bedrijvenzones liggen t.o.v. de Kasteelstraat in 2de orde maar grenst eveneens tegen de Plantinstraat aan en de Papenholwegel/ Steenovenstraat. De bedrijven hebben op meerdere plaatsen een directe link met de aanpalende woningen/woonpercelen.
- In het zuidwesten van het BPA ligt er in het binnengebied achter de woonbebouwing een zone specifiek bestemd als autostelplaats voor autobussen (Autocars Meibloem). Aansluitend zijn er nog twee zones met een loods die beide aansluiten op de Holdestraat.

Verder zijn er nog volgende opvallende elementen:

- Binnen het plangebied loopt er een fiets- en wandelverbinding tussen de Kasteelstraat en de Joris Lannoostraat: langsheen deze as - inclusief een perceel tussen het wonen en bedrijvigheid - is er openbaar groen met speelelementen op het aansluitende perceel. Deze zone/as is effectief bestemd als openbaar groen. Aansluitend het perceel met de speelelementen is er nog een dierenweide.
- Op het perceel van de autobussen alsook in de grotere tuinzones achter de woningen langsheen de Kasteelstraat zijn er meerdere groenelementen in de vorm van hoogstammen terug te vinden.
- Enkele woningen langsheen de Papenholwegel hebben zeer diepe (smalle) tuinzones.
- Langsheen de Kasteelstraat zijn een aantal meergezinswoningen maar ook in de Plantinstraat zijn er te vinden.

LEGENDE



- Veel bestaande bedrijven in woonweefsel grenzend aan aanpalende groengebieden en te verbinden met bestaande openbaar groen, grenzend tegen een recente woonontwikkeling
- Bestemming is 'woongebouwen - woningen' m.a.w. één- en meergezinswoningen, overal twee bouwlagen met hellend dak behalve deel langsheen Kasteelstraat waar drie bouwlagen toegelaten zijn (streepjes), verplicht hellende daken



5.9.2 Evaluatie BPA Kasteelstraat

In het volledige plangebied - behoudens binnen de zones voor wegenis en openbaar groen - is het m.a.w. momenteel in principe mogelijk om zowel één- als meergezinswoningen te voorzien.
In dit BPA heeft opnieuw een deel een meer residentieel karakter, voornamelijk langsheen de vrij recente Joris Lannoostraat. Opnieuw kan hier het principe toegepast worden om meergezinswoningen in de vormgeving van een ééngezinswoning toe te laten. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen.

Binnen het plangebied zijn het vooral de bedrijvenzones die een grote impact hebben, groter dat bijvoorbeeld in het BPA Wittestraat. Ook hier is er zoals in het BPA Wittestraat een deel effectief bestemd als een openbare groenzone maar is dat hier vooral in lijnvorm én vormt het de scheiding tussen de bedrijvenzone in het oostelijk deel van het plangebied en de site van het busbedrijf aan de westelijke zijde. Net omdat die twee delen reeds verbonden worden met de groenzone wordt er hier ook één potentiële projectzone aanzien.

■ P/KAST/JORIS LANNOO

Door de omvang en de geschiedenis van de aanwezige bedrijven binnen deze projectzone - en ook binnen het centrum van Tielt - mag er niet gewoon vanuit gegaan worden dat deze bedrijven uit het centrum dienen te verdwijnen. O.a. heeft Lannoo pas in 2019 gerenoveerde kantoren in gebruik genomen (Kasteelstraat 97) wat toch een sterke aanwijzing geeft dat ze hier graag willen blijven. M.a.w. moet het mogelijk blijven om de bedrijvigheid hier te houden mits uiter-

aard aan de de noodzakelijke randvoorwaarden kan voldaan worden (verkeersveiligheid,...). Toch blijft het mogelijk dat één of meerdere van deze bedrijven ervoor kiezen om hun site hier te verlaten en dan is het noodzakelijk dat bij een herinvulling van die site er een globaal beeld / integratie wordt voor ogen gehouden. Zo kan het zijn dat delen van de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door woonunits maar dat bijvoorbeeld een bepaalde loods wordt behouden en wordt omgevormd naar een functie die een meerwaarde kan bieden naar de omgeving toe (bvb. stadslandbouw door delen van het dak weg te halen, ontmoetingsplaats, ruimte voor Makers,...). M.a.w. kan het niet de bedoeling zijn dat alles op de site wordt gesloopt (tabula rasa), er vanaf de Kasteelstraat een nieuwe straat wordt getrokken in het gebied en dat er links en rechts individuele kavels worden voorzien zodat de connectie met de aanpalende percelen verdwijnt: er moet nagedacht worden hoe hier er op een kwalitatieve wijze kan omgesprongen worden met de aanwezige elementen, met de geschiedenis ervan,... om delen of alles tot een hedendaags en kwalitatief stadsdeel te hervormen. Indien bijvoorbeeld De Deurwaerder zou beslissen om daar te vertrekken of maar een deel van de site wil benutten voor bedrijvigheid, zou de huidige ruimte waar er aan buitenopslag wordt gedaan kunnen worden onthard en samen met bvb. de huidige dierenweide omgevormd worden tot leefbaar openbaar groen (en dat kan zeker met beperkt onderhoud), de loodsen kunnen deels omvormen tot woonruimtes (één- en/of meergezinswoningen) gekoppeld binnen de vormgeving van de huidige loods (bijvoorbeeld intern semi-privaat of privaat groen voor die bewoners),... . Een gelijkaardige oefening - weliswaar op een iets andere schaal - wordt bijvoorbeeld momenteel bekeken voor de Van Marcke Site in Kortrijk, het resultaat van een Open Oproep:

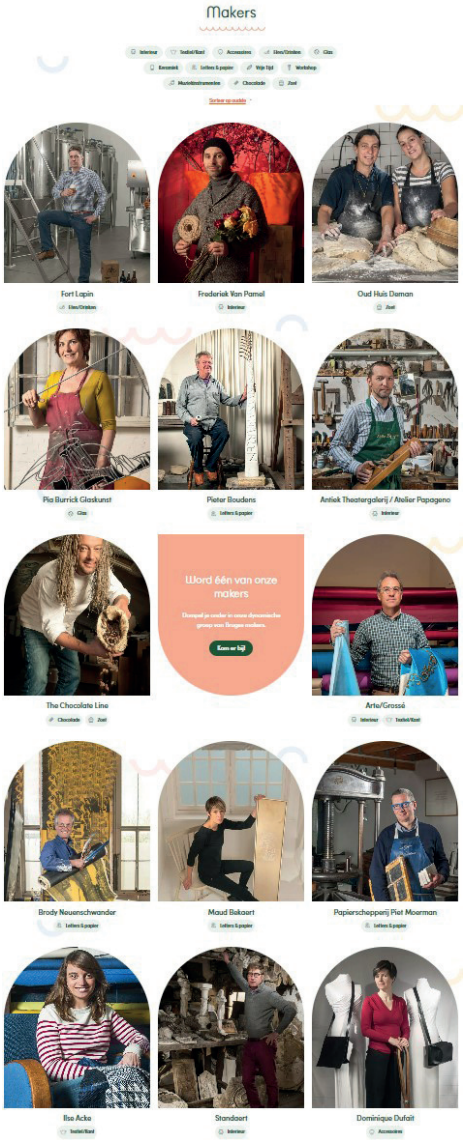
De jury van de open oproep koos voor een ontwerpteam dat de site niet herdacht vanuit een tabula rasa maar de historische kracht en gebouwen van de site wist te behouden, verbouwen, hervormen en herdenken in zijn functionele nood van vandaag én morgen. Het ontwerpteam schuift een toekomstbestendig plan naar voor gedurende het hele traject kan bijgestuurd worden in functie van maatschappelijke tendensen, noden en evoluties. (bron: https://www.kortrijk.be/van-marcke).

Hieronder enkel sfeerbeelden:





Van Marcke Site - Kortrijk (bron: Omgeving)



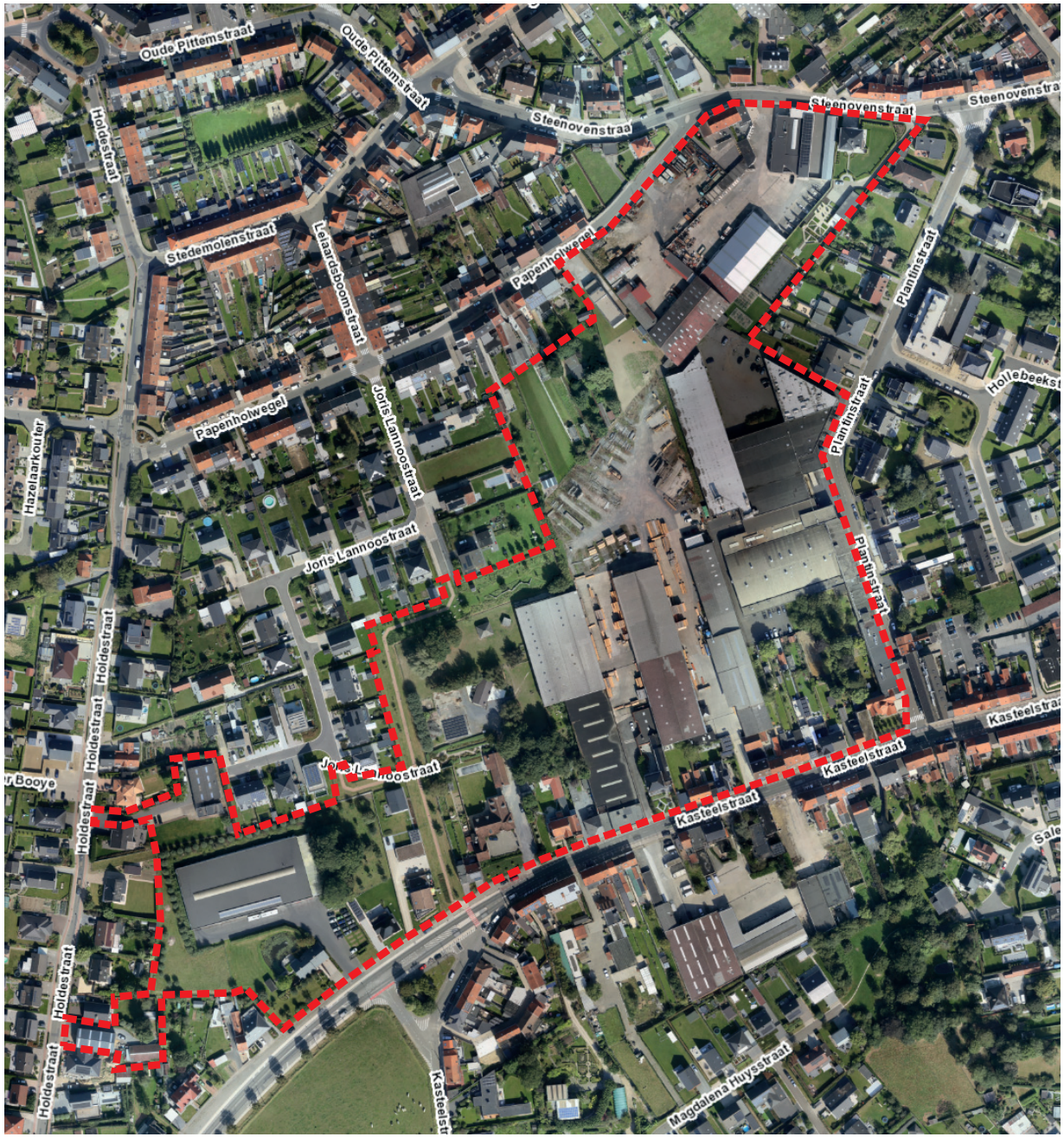
Voorbeelden van 'Makers' (Muziekinstrumenten, keramiek, glas, interieur, textiel/kant, letters & papier, eten/drinken, chocolade, zoet,...)
Bron: https://www.handmadeinbrugge.be/makers







De Centers in Borgerhout - omvorming van bestaande infrastructuur naar ruimte voor mix van lokale creatieve ondernemers en kunstenaars (pottenbakkerij, micorbrouwerij,...)
Bron: https://www.agvespa.be/projecten/centers#over





Mogelijkheid om bestaande bedrijvigheid te combineren met ontharding / nieuwe functies / openbaar groen maar met respect voor huidige strructuur (bvb. omvormen loods)

5.10 BPA Ronceval (ggk dd.20/12/1991)

5.10.1 Inhoud BPA Ronceval

Dit BPA situeert zich in het uiterste westen van het centrum van Tielt, tegen de grens met Pittem aan. Er zijn drie grote kenmerken aan dit BPA:

- Kenmerkend aan dit BPA is dat het grotendeels bestemd is voor open- en gekoppelde woonbebouwing (hoogte van de woningen is overal beperkt tot twee bouwlagen en verplicht afgewerkt met een hellend dak).
- Het BPA is nog niet volledig gerealiseerd langsheen de westzijde. Voor de nog niet ontwikkelde delen worden er wel momenteel voorstellen uitgewerkt: daar de wegenis is opgenomen in het BPA kan hierop niet afgeweken worden. Het betreft dus de verderzetting van de aanpalende woonverkavelingen met enkel individuele woonpercelen, zeer beperkte tuinruimten, individueel parkeren op eigen terrein,... en vooral zeer beperkte openbare groenruitmte (ruimte die noodzakelijk was voor waterberging). De uibreiding grenst tegen de mogelijke verbindingsweg tussen de Meulebeeksesteenweg en de Tieltstraat (deel ringzone). M.a.w. een niet-hedendaagse woonontwikkeling met veel verharding/ wegenis en zeer beperkte nuttige bruikbare (groen) ruimte (enkel restruimte krijgt groen). Dergelijke woonvormen zijn dan misschien wel noodzakelijk om ook in het aanbod te hebben maar er zijn er al meer dan voldoende in TIelt. *(beelden verkavelingen - bron archeologienota's)*
- Aan de noordzijde (aansluitend Pittemsesteenweg / Deken Darraslaan) zijn er een aantal bedrijvenzones verweven in het woonweefsel / binnengebieden.

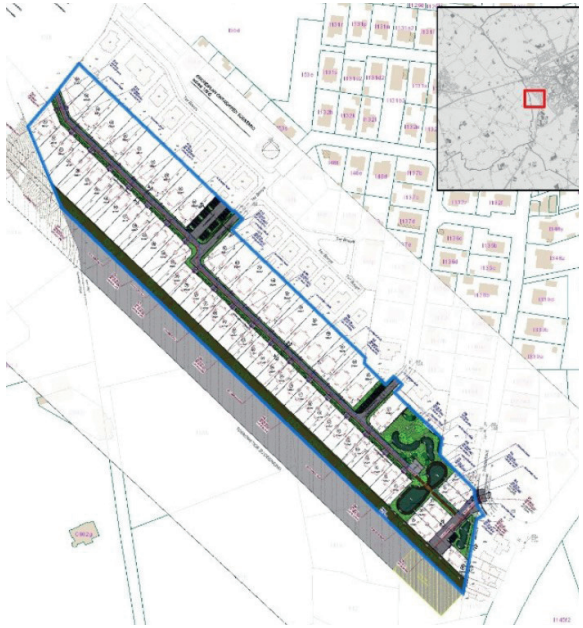
Het aantal meergezinswoningen is - op één na - niet bestaande binnen dit BPA.



Bij twee van de bedrijvenzones zijn er aansluitend diepere tuinzones waar ook enkele hoogstammen terug te vinden zijn.
In tegenstelling tot de voorgaande BPA's werd er hier wel een mooie doorweving van openbaar groen - met fiets- en voetgangersverbindingen - vastgelegd. En dit niet enkel de verbindingen op zich maar ook enkele verbredingen (gazon met enkele bomen). De huidige interactie tussen deze verbredingen en de omgeving is beperkt. Deze structuur is volledig eigendom van de stad Tielt, inclusief de grotere groene zone.







Bestemming is 'woongebouwen - woningen' m.a.w. één- en meergezinswoningen, overal twee bouwlagen met hellend dak

Bestaand bedrijf

P/RON/PITTEMSESTEENWEG

Bestaand bedrijf grenzend tegen tuinzone met enkele hoogstammen

P/RON/VOLVO

Nog veel niet ontwikkelde woonpercelen / wegenis maar er worden plannen / voorstellen opgemaakt

Potentie voor doorgang fietsers en voetgangers

Bestaande bedrijvigheid binnen woonweefsel met veel restruimte

P/RON/VANDERMEULEN-BEL&BO

Mooie doorweving openbaar groen voor voetgangers en fietsers

Nog veel niet ontwikkelde woonpercelen / wegenis maar er worden plannen / voorstellen opgemaakt

Potentie voor doorgang fietsers en voetgangers

LEGENDE

- *Inbreidingszone*
- *Bestemd openbaar groen*
- *Grote tuinzone / vrijliggend perceel aansluitend bestemd openbaar groen / inbreidingszone*
- *Potentiële projectzone (groen en/of bebouwing)*

5.10.2 Evaluatie BPA Ronceval

In het volledige plangebied - behoudens binnen de zones voor wegenis en openbaar groen - is het m.a.w. momenteel in principe mogelijk om zowel één- als meergezinswoningen te voorzien.
In het BPA Pontstraat heeft enkel het oostelijk deel een meer residentieel karakter met open bebouwing: in dit BPA is dat eigenlijk alles ten zuiden van de Oude Pittemstraat-Grensstraat. Hier kan dan ook hetzelfde principe toegepast worden om meergezinswoningen in de vormgeving van een ééngezinswoning. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen. De enigste meergezinswoning die aanwezig is binnen dit BPA is eigenlijk al van dat principe. Enkel is het hier nog gekoppeld aan een handelszaak.



Deze vormgeving laat toe dat er meer woongelegenheden worden voorzien waar nu normaal gezien een ééngezinswoning zou komen maar dat toch het beeld / vormgeving van de omliggende alleenstaande woningen wordt gerespecteerd. Anderzijds kan het niet de bedoeling zijn om al de bestaande percelen zo om te vormen of - en dan vooral gericht naar het nog niet ontwikkelde deel - deze zo in te richten. In dat geval zou de draagkracht worden overschreden (vooral naar mobiliteit toe). M.a.w. moet er een methode ontwikkeld worden die een maximum bepaald.

De doorweving van het het openbaar groen is hier bestaande maar kan nog versterkt worden. Bijvoorbeeld zijn er momenteel nog twee mogelijkheden waar er een mogelijkheid is om een doorgang voor fietsers en voetgangers:

- Tussen Ter Booye en Hazelaarskouter: hier is er momenteel een officieuze verbinding via een olifantenpaadje. Langsheen de zijde van Hazelaarskouter is de perceelsindeling daar reeds door een verbreding en langsheen Ter Booye biedt de aanwezigheid van de electriciteitscabine mogelijkheden (perceel rechts is momenteel in ontwikkeling voor een woning)



Zicht vanaf Hazelaarskouter

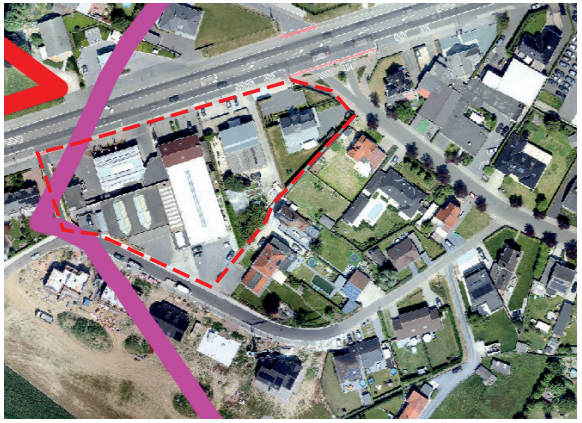


Zicht vanaf Ter Booye

- T.h.v. Oude Pittemstraat: hier sluit de bestemde openbare groenzone aan tegen de Oude Pittemstraat. Wanneer de projectzone P/RON/ VANDERMEULEN-BEL&BO zou ontwikkeld worden is er hier doorheen een tuinzone de ruimte om een verbinding te maken.

In het gebied ten noorden van de Oude Pittemstraat-Grensstraat zijn er door de aanwezigheid van de 3 bedrijvenzones in het woonweefsel wel 3 potentiële projectzones af te bakenen.

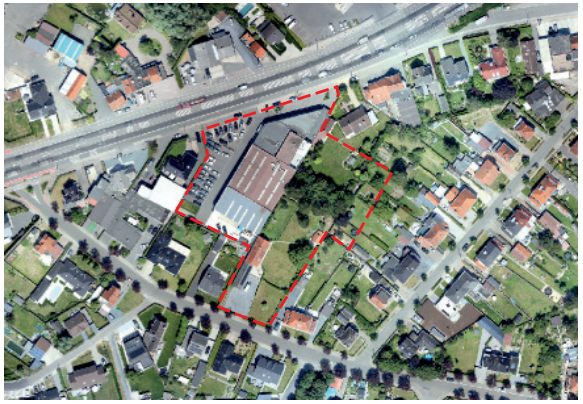
■ P/RON/PITTEMSESTEENWEG



Deze potentiële projectzone situeert zich tussen de gewestweg Pittemsesteenweg en de gemeentewegen Grensstraat en Oude Pittemsesteenweg, tegen de gemeentegrens met Pittem aan. Binnen dit gebied is momenteel een tankstation/carwash, een handelszaak, een kinepraktijk en een kantoor/woning aanwezig. Langsheen de achterkavelgrenzen loopt er een fiets- en voetgangersdoorsteek die deels wordt gebruikt ter ontsluiting van de achterliggende woningen. Aan de overzijde van de Grensstraat zijn recent koppelwoningen gebouwd.

Het tankstation/carwash en de handelszaak zijn momenteel in bedrijvenzone gesitueerd: een handelszaak (en ook de kinepraktijk en het kantoor) is hier wel op zijn plaats, een tankstation zal door het verder uitbouwen van het electrisch/zelfrijdend wagenpark minder noodzakelijk worden. Dit is nog niet voor morgen maar mochten deze functies omgezet worden naar een woonfunctie, dan dienen er een aantal bedenkingen in acht genomen te worden. Door haar ligging tegen de Pittemsesteenweg is hier zeker een meer dense invulling aanvaardbaar. Dit enerzijds door een (gedeeltelijke) invulling met handel en/of diensten o.a. omwille van de vlotte bereikbaarheid en anderzijds om als buffer te functioneren naar de achterliggende woonomgeving toe. Meergezinswoningen moeten hier zeker kunnen en nu niet in een vormgeving van een ééngezinswoning: gesloten naar de gewestweg toe én hoger dan twee bouwlagen met een hellend dak. Hoger bouwen moet zeker in het westelijk deel van de projectzone kunnen, naar het oosten toe kan er afgebouwd worden omdat de perceelsdiepte minder diep is en zo de overgang naar de bestaande woningen kan verlopen. Een voorwaarde om hoger en denser te bouwen moet wel zijn dat er voldoende functionele groenelementen kunnen ingepast worden zodat het aangenaam wonen is. M.a.w. dat de niet-bebouwde ruimte niet wordt opgeofferd voor het parkeren van auto's maar dat deze auto's in een ondergrondse parking worden voorzien. Momenteel zijn er bijzonder weinig groenelementen en oogt het geheel erg 'grijs' ('steenweg'). De achterliggende fiets- en wandelverbinding is hierbij zeker een extra troef die bovendien sterk bijdraagt tot de uitbouw van een web van trage wegen en aansluiting moet vinden in de nog nieuw te ontwikkelen woongedeelten ten zuiden van de deze zone.

■ P/RON/VOLVO



Deze potentiële zone is eveneens langsheen de Pittemsesteenweg gelegen. De bedrijvenzone volgens het BPA wordt momenteel ingenomen door een Volvo-garage. Het bedrijfsgebouw staat schuin t.o.v. de rijweg ingepast en grenst tegen de linkerkavelgrens (t.o.v. Pittemsesteenweg). Zowel achteraan als links palen er tuinzones aan en vooral in de zone links is er ruimte én is de aanwezigheid van meerdere hoogstammen. De perceelsdieptes van de koppelwoningen langsheen de Huttegemstraat zijn ongeveer 65m wat behoorlijk diep is: ook in deze tuinzones zijn een aantal bomen aanwezig.

Langsheen de Pittemsesteenweg is links en rechts van deze zone een vreemde mix van woonpercelen en handel/horeca, en dan vooral rechts ervan: hier is de bebouwing compact door de driehoekige vorm door de nabijheid van de Oude Pittemstraat. Er kan overwogen worden om dit deel mee te nemen in deze projectzone. Maar het is vooral de Volvo-garage die eerder in bedrijventerrein zou thuishoren. Mocht deze hier ingenomen worden door woonbebouwing kunnen de richtlijnen zoals vermeld voor de projectzone 'Pittemsesteenweg' gevolgd worden maar dan met meer aandacht voor de bestaande groenelementen. M.a.w. kunnen er hier wel meergezinswoningen én kan er hoger gebouwd worden dan 2 bouwlagen met een hellend dak maar moeten vooral de bestaande hoogstammen geïntegreerd worden in het geheel. Bijvoorbeeld zou de bebouwing een wand (met ondergrondse parking) kunnen vormen naar de Pittemsesteenweg toe met in tweede orde bijkomende groenvoorzieningen die grenzen/aansluiten bij het bestaande groen. Indien ook een deel van de tuinzones van de woningen langsheen de Huttegemstraat worden geïntegreerd kan er in het binnengebied een park/gemeenschappelijke tuin worden ontworpen. Deze groenzone zou dan een meerwaarde zijn voor de bestaande alsook de nieuwe wooneenheden maar zou hier toch inbreiding (meer wooneenheden) kunnen gerealiseerd worden. Langsheen de Pittemsesteenweg moet de integratie van handel/horeca wel mogelijk blijven mits er een veilige verkeerssituatie kan gewaarborgd worden.

■ P/RON/VANDERMEULEN-BEL&BO



De derde potentiële propjectzone ligt in het binnengebied achter de woonpercelen langsheen de Hutte-

gemstraat, Oude Pittemstraat en Holdestraat. T.h.v. de hoek Huttegemstraat-Holdestraat grenst eveneens de Pittemsesteenweg met op de hoek een handelszaak (Bel&Bo). Naast deze handelszaak is er een toegang naar het bedrijfsgebouw in het binnengebied: een groothandel in vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen en aanverwante producten. Kenmerkend hier is dan er veel restruimte - in de vorm van gazon - aanwezig aansluitend het bedrijfsgebouw. Deze grasvlakte grenst tegen de achterkavelgrenzen van de woningen langsheen de Holdestraat alsook een heel aantal langsheen de Oude Pittemstraat. De tuinzones in de hoek Oude Pittemstaat-Huttegemstraat lopen dieper door en grenzen aan elkaar (perceelsdieptes tot 90m). Het bedrijfsperceel heeft ook een toegang langsheen de Huttegemstraat. Indien deze bedrijfszone naar een woonontwikkeling zou ontwikkeld worden mag dit zich niet beperkt worden door een pijpekop met aansluitend woonpercelen. Dit gebied heeft veel meer mogelijkheden in de vorm van nieuwe woonvormen (ook meergezinswoningen) en het creëren van een buurtpark. Via de bestaande (diepe) tuinzones kan er zelfs een verbinding gemaakt worden met de bestaande doorweving van openbaar groen. Dit gebied zou hetzelfde kunnen opgevat worden dan de huidige verbredingen van openbaar groen in dit BPA: al deze zones moet wel een effectieve inrichting krijgen en mag het niet beperkt blijven tot een arbeidsintensieve gazon. Door een aantal beperkte ingrepen kan de biodiversiteit sterk uitbreiden, de onderhoudskost sterk dalen en de algemene beleving van de groenzone veel aangenamer zijn. En dit zonder dat deze slordig / schijnbaar niet onderhouden overkomt.

Dit binnengebied kan mee deel uitmaken van een netwerk van ‘(speel)’eilandjes (zie hoofdstuk mbt Historische stadscentrum).



Huidige inrichting bestaande groendoorsteken



Voorbeeld omvormen grasvlakte tot buurtpark (Bron: Greenarchitects)

5.11 BPA Hoogserlei (ggk dd.08/04/2004)

5.11.1 Inhoud BPA Hoogserlei

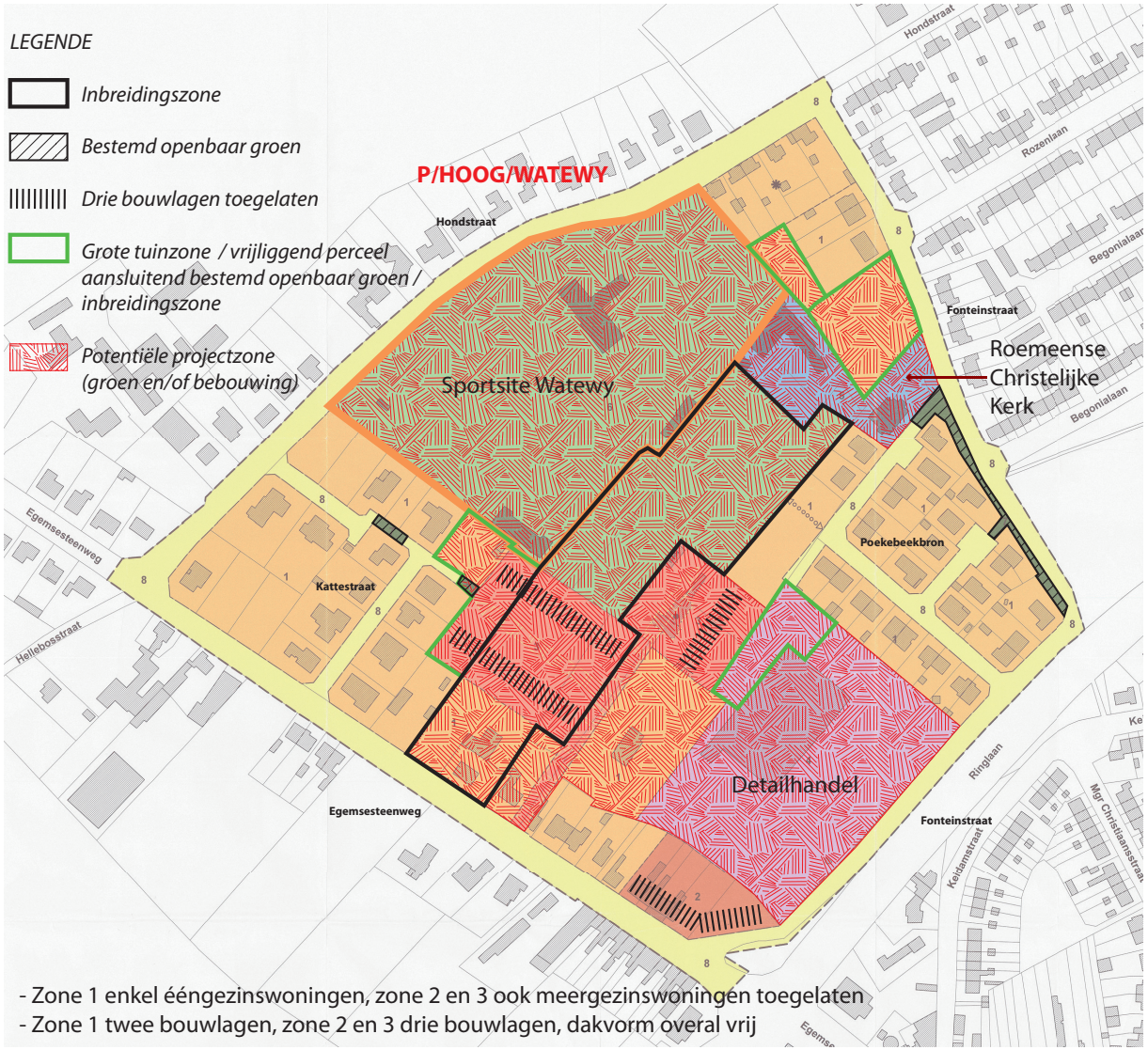
Het BPA Hoogserlei is het enigste BPA van het centrum van Tielt dat ten noorden van de Ringlaan is gesitueerd. Het BPA wordt gekenmerkt door drie doorslaggevende bestemmingen, namelijk wonen, sport/ recreatie en tenslotte detailhandel.

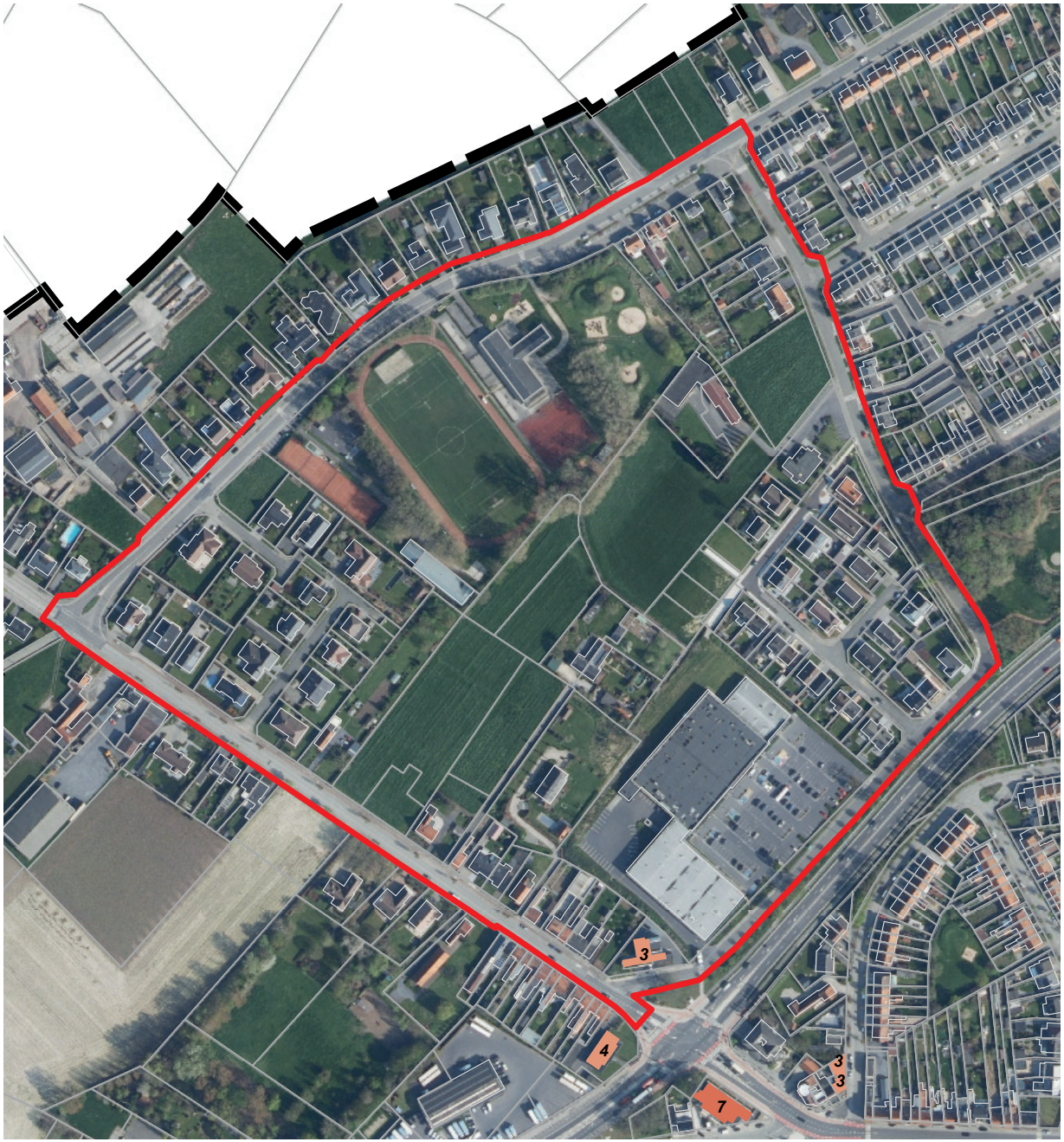
Detailhandel is terug te vinden langsheen de ventweg met de Ringlaan: hier zijn verschillende baanwinkels geconcentreerd in een U-vorm rond een parking. Achteraan is er nog een restzone onbebouwd (hoofdzakelijk graszone).

De sport- en recreatiesite Watewy grenst tegen de Hondstraat en omvat een voetbalveld, atletiekpiste, tennisbanen, padelbanen,... maar ook een skatepark, speelruimte, jeugdlokalen,... Het meest zuidelijke deel van deze bestemmingszonering wordt niet ingenomen door sport- en recreatie maar door weilanden.

Aansluitend de sportsite / weiland is nog een zonering voor gemeenschapsvoorziening waar aansluitend de Fonteinstraat een kerk staat (Roemeense Christelijke Kerk in een gebouw zonder een torenspits).

De overige omliggende ruimte werd hoofdzakelijk gezoneerd voor ééngezinswoningen in de vorm open en half-open bebouwing met maximum 2 bouwlagen plus dak: uitgezonderd de bebouwing tegen de zone voor detailhandel aan is hier enkel open bebouwing voorzien, ontsloten via doodlopende ontsluitingswegen (Kattestraat, Poekebeekbron). De woningen hebben overwegend 1 bouwlaag met een hellend dak. Tussen de zone voor detailhandel en het knooppunt Egemsesteenweg-Ringlaan is er een zone voor centrumbebouwing in de vorm van aaneengesloten woonbebouwing met de mogelijkheid voor meergezinswoningen: deze zone is volledig bebouwd met op de hoek een meergezinswoning. Centraal in het BPA is er nog een zone bestemd als projectzone in de vorm van rijwoningen of meergezinswoningen. Deze zone werd grotendeels niet ontwikkeld (o.a. 2 grote woonpercelen) en ook de aansluitende percelen tegen de Egemsesteenweg zijn momenteel onbebouwd. Ook de percelen langsheen de Fonteinstraat zijn ter hoogte van de kerkzone niet bebouwd zodat er een onbebouwde as is tussen de Egemsesteenweg en de Fonteinstraat.

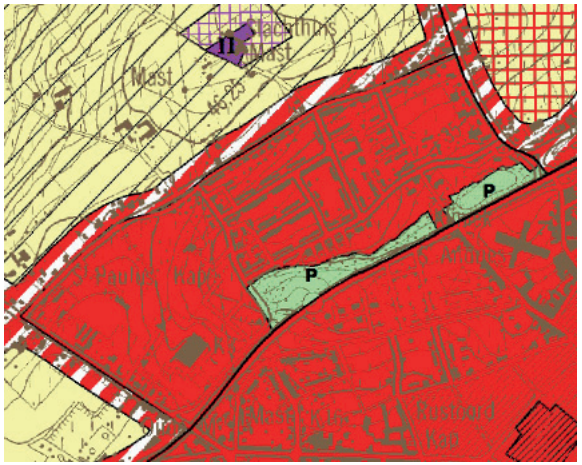




5.11.2 Evaluatie BPA Hoogserlei

Ook in het BPA Hoogserlei zijn er delen met een meer residentieel karakter met open bebouwing.Hier kan dan ook hetzelfde principe toegepast worden om meergezinswoningen in de vormgeving van een één-gezinswoning. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen.

Openbaar groen - Ringlaan



Dit BPA onderscheidt zich van de andere plangebieden dat het ten noorden van de Ringlaan ligt. Deze brede gewestweg is echt wel een fysieke en ruimtelijke barrière met het ‘echte’ stadscentrum. Ook in het zuiden van het centrum is een dergelijke barrière met maar een beperkt aantal kruisingen, namelijk de spoorweg, maar daar is de impact minder omdat al de belangrijkste wegen gericht zijn op de overgang t.h.v. het station. De stationsomgeving wordt als een belangrijk gegeven van het stadscentrum ervaren terwijl in het noorden bij het kruisen van de Ringlaan wordt aangesloten op

invalswegen en/of gebieden met een ‘andere’ functie dan het centrumgebeuren (ziekenhuis, begraafplaats, ventwegen,...). Ook het groengebied langsheen en evenwijdig de Poekebeek aan de noordzijde van de Ringlaan heeft een impact maar anderzijds geeft dit het woondeel aan de noordzijde een grote meerwaarde. Dit groengebied is effectief als parkzone ingericht én zo ook bestemd op het gewestplan. Voor het volledige woongebied tussen de Egemsesteenweg en de Wingensesteenweg is dat groengebied tussen de Fonteinstraat en de Wingensesteenweg van crusiaal belang. Al de woningen daar - en velen zijn in gesloten/halfopen bebouwingsvorm - liggen op beperkte afstand van dat groengebied en kunnen er dan ook gebruik van maken. Tot enkele jaren geleden was er nog een vrijliggend onbebouwd binnengebied dat aansloot op het groengebied langsheen de Poekebeek maar dit werd ingenomen door een typische verkaveling met het voorzien van een extra rijbaan en allemaal individuele kavels (verkaveling langsheen Georges Pannemaekerstraat en uitbreiding Azalealaan). Door de manier van inpanting van die woningen op de individuele percelen zijn de achtertuinen beperkt van diepte en de voortuinen sterk verhard. Maar hier is er vooral de kans niet gegrepen om bijkomend toegankelijk groen te voorzien (en dat was mogelijk zelfs met het voorzien van hetzelfde aantal bijkomende woongelegenheden). M.a.w. is het groengebied langsheen de Poekebeek enkel maar in belang toegenomen maar werd de druk op dat groengebied ook verhoogd.

Het groengebied langsheen de Poekebeek is dus grotendeels bestemd op het gewestplan als parkzone maar echter werd niet de volledige huidige groenzone bestemd. Er zijn tevens aangrenzende delen van het park maar ook grote tuinzones (o.a. twee percelen die opgenomen zijn op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed) die deel uitmaken van de groenstructuur maar momenteel nog een woonbestemming hebben volgens het gewestplan. Wetende dat hier eveneens een zeer grote waterproblematiek heerst is het niet aangewezen om hier bijkomende bebouwing te voorzien. Op onderstaande kaart wordt de parkzonering (groene kleur) van het gewestplan uitgebreid (licht groen met horizontale arcering):



Het groengebied langsheen de Poekebeek werd echter niet doorgetrokken in het gebied tussen de Egemsesteenweg en de Fonteinstraat. Maar centraal in dit gebied is wel nog een gelijkaardige open ruimte. Omwille van de druk die reeds toegenomen is op het bestaande groengebied langsheen de Poekebeek, omdat de afstand naar het groengebied voor de bewoners binnen het plangebied van het BPA ook groter is dan voor de de bewoners tussen de Fonteinstraat en de Wingensesteenweg (met uitzondering van de bewoners langsheen de Poekebeekbron) en omdat er dus die barrière is door de Ringlaan wordt ervoor gekozen om het het vrijliggende binnengebied maximaal te vrijwaren van bebouwing. Een uitbreiding van de huidige sportsite zou wel mogelijk moeten kunnen zijn mits de toegankelijkheid eraan gekoppeld kan worden (bvb. speelruimte voor jeugdbewegingen), dit samen met het verhogen van de biodiversiteit. Om deze zone globaal te kunnen bekijken - met mogelijks nog bijkomende wooneenheden ter afwerking - wordt er in dit BPA één potentiële projectzone afgebakend, samen met de link naar de detailhandel.

Detailhandel

Los ervan dat (sommige) winkels niet geïntegreerd zitten in het stadscentrum (bijvoorbeeld als winkel in winkelstraat Kortrijkstraat), is deze locatie zeker aanvaardbaar. Dit omdat het zowel vlot bereikbaar is met de auto als dat de afstand voor de omwonenden enigzins beperkt is. Ook hier vormt de Ringlaan een barrière met het effectieve stadscentrum. M.a.w. kunnen de huidige functies hier zeker blijven en is het niet wenselijk deze om te vormen naar een (volledig) woonproject. Anderzijds heeft deze site nog zeer veel optimalisatiepunten, zelfs met bijkomende wooneenheden. Zo is de verhardingsgraad zeer hoog, zijn de grote dakoppervlakten onderbenut en is er geen link met de omliggende woonbebouwing.



■ P/HOOG/WATEWY

Centraal in het het gebied dient het vrijliggende gebied ontworpen te worden als groenzone. Concreet wordt gedacht aan bosuitbreiding waar wandelpaden / loopparcours wordt geïntegreerd. Deze zachte verbindingen dienen dan aan te sluiten op zowel de huidige sportsite, de aanpalende straten (Egemsesteenweg, Fonteinstraat, Kattestraat, Poekebeekbron) als de zone voor detailhandel. Recent werd een (doodlopende) fiets- en wandelverbinding voorzien tussen de Poekebreekbron tot op de rand van het huidige weiland. Hier is er tevens een doodlopend deel ter ontsluiting van de nieuwe woningen die aansluit op het grasland achter de gebouwen van de detailhandel: ideaal om een verbinding te maken voor fietsers en voetgangers.



Zicht op bestaande trage verbinding detailhandel - bosuitbreiding

De aansluiting op de Kattestraat is momenteel niet mogelijk omdat de verbinding wordt ingenomen door tuinzones (Kattestraat 7, Egemsesteenweg 37). Die van de Egemsesteenweg is een zeer diepe tuin en het tuindeel van de Kattestraat is volgens het BPA bestemd openbaar groen. Beide tuinzones alsook de tuinzone van Kattestraat 9 (veel opgaand groen) worden meegenomen in de potentiële tuinzone. Dit niet om de tuinzones volledig in te nemen als openbaar groen maar om enerzijds de verbinding te maken voor fietsers en voetgangers naar de bosuitbreiding en anderzijds om een visie voor te stellen op die tuinzones om deze maximaal hun groenwaarden te behouden en/of te versterken.



Zicht op trage verbinding doorheen tuinzones

De gebouwen / functie van de Roemeense Christelijke kerk met de achterliggende gebouwen zijn perfect te integreren in de groenzone. Momenteel is er reeds een verbinding voor voetgangers met de sportsite maar deze is niet publiek toegankelijk (draad- met poortafsluiting rond achterliggende gebouwen). De achterliggende bebouwing is recent door de stad in erfpacht genomen ifv ruimte voor recreatie.



Zicht op afgesloten perceel achterliggende bebouwing kerk met verbinding naar achterliggend speel/sportsite

Het doel voor deze projectzone is zeker bijkomend openbaar groen, gelijkaardig de groenzone langsheen de Poekebeek maar dan gericht op bosuitbreiding (verhogen biodiversiteit). Indien de huidige weilanden volledig zouden ingenomen door bos zou dit een bosuitbreiding van bijna 2,5ha inhouden. Er kan desnoods worden afgewogen om zowel langsheen de Egemsesteenweg als langsheen de Fonteinstraat nog een woonontwikkeling te voorzien (enkel direct aansluitend straten). Langsheen de Egemsesteenweg een volume als meergezinswoning met een directe link naar / integratie met het aansluitende groen te voorzien (m.a.w. geen individuele private kavels met ééngezinswoningen zoals bijvoorbeeld de bestaande woningen langs de Poekebeekbron, Kattestraat). Langsheen de Fonteinstraat zou desnoods nog ééngezinswoningen te verantwoorden zijn. Ook op de site van de detailhandel kan bekeken worden of de huidige functies kunnen aangevuld worden met wooneenheden. De omgevingsaanleg van de detailhandelszone zou in ieder geval moeten bekeken worden om de link te liggen naar de omgeving toe (voetgangersverbinding naar Poekebeekbron,...).

Dan zijn er nog drie bestaande woonpercelen in tweede orde met grote tuinzones, namelijk Egemsesteenweg 13 en 25/27 (gekoppelde woningen). Ook deze percelen kunnen perfect gecombineerd worden met de bosuitbreiding (dus behouden huidige toestand drie wooneenheden). Net zoals de mogelijkse afwerking langsheen de Egemsesteenweg en de Fonteinstraat zouden ook hier bijkomende wooneenheden kunnen worden ontworpen. Dit eveneens in de vorm van meergezinswoningen: concreet zou ongeveer de huidige bebouwde oppervlakte kunnen worden omgevormd. Een belangrijke voorwaarde aan de herindeling is dat ten eerste de verbindingen voor fietsers en

voetgangers tussen de detailhandelszone en de bosuitbreiding wordt verstrekt en ten tweede dat de huidige tuinzones mee in de openbare groenzone worden geïntegreerd.

Tenslotte is er de sportsite: deze moet haar sportgebeuren in de achterliggende bosuitbreidingszone kunnen uitbreiden maar dan enkel in de vorm zachte recreatie zoals wandelen en lopen. In het speelbos t.h.v. het park langsheen de Poekebeek is reeds een Finse looppiste van 800m, iets gelijkaardigs zou ook hier kunnen geïntegreerd worden bijvoorbeeld aansluitend de bestaande looppiste rond het voetbalveld. Ook jeugdbewegingen moeten op termijn gebruik moeten kunnen maken van het bos (bosplantsoen moet eerst tijd krijgen om te groeien). Harde infrastructuur (bijkomende padelvelden,...) zijn niet gewenst in de bosuitbreidingszone. Bosuitbreiding is niet strikt alles bebossen: delen kunnen als open behouden blijven. De kaarten van Vandermaelen geven trouwens aan dat er hier in het verleden bos aanwezig was.

M.a.w. kan er binnen deze projectzone bijkomende wooneenheden in de vorm van (meer)gezinswoningen komen aan de 'buitenzijde', dienen de weilanden vooral voor bosuitbreiding gebruikt te worden en dient het volledige gebied maximaal toegankelijk gemaakt te worden conform de groenzone langsheen de Poekebeek. Dit alles om het gebruik van deze zone voor de omwonenden te stimuleren én de biodiversiteit te verhogen.



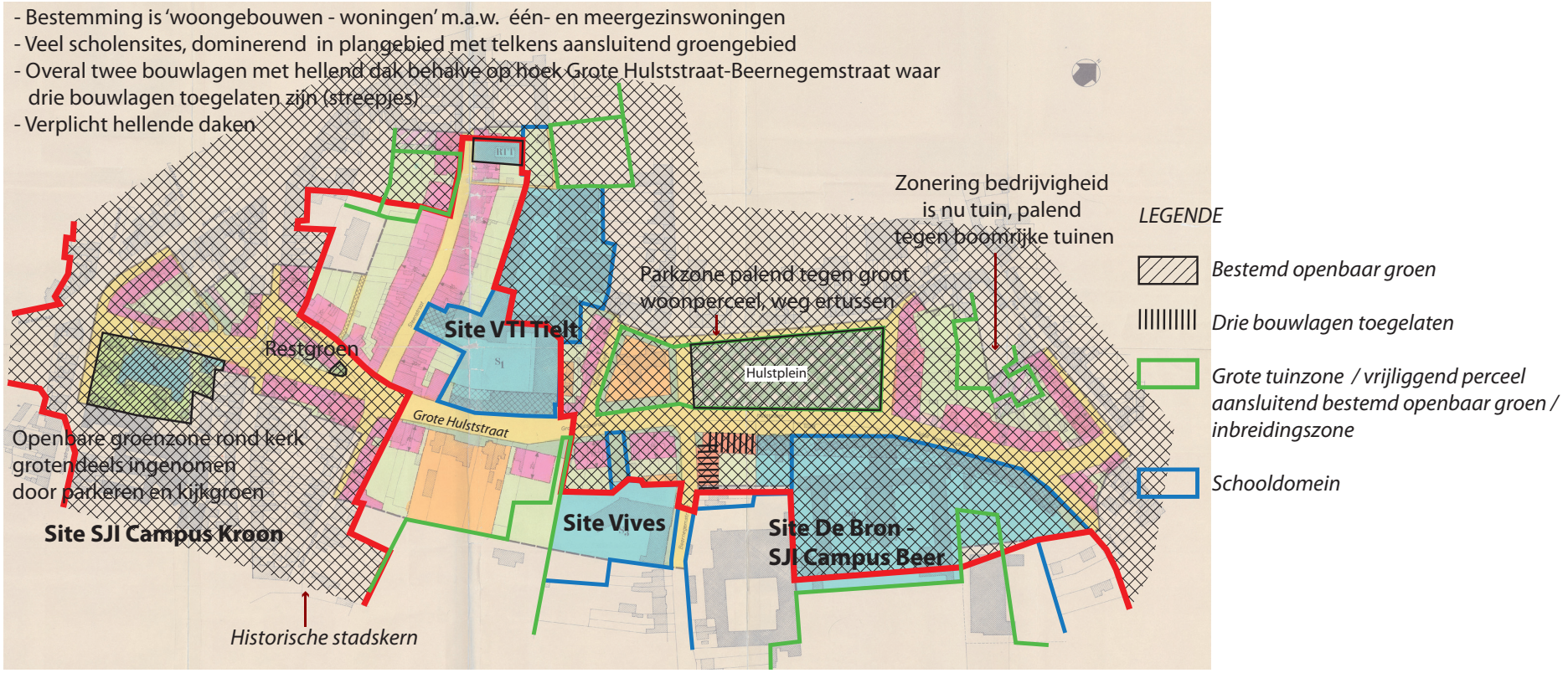
Het centrale deel van de projectzone (weilanden) dienen hoofdzakelijk ingezet te worden voor bosuitbreiding

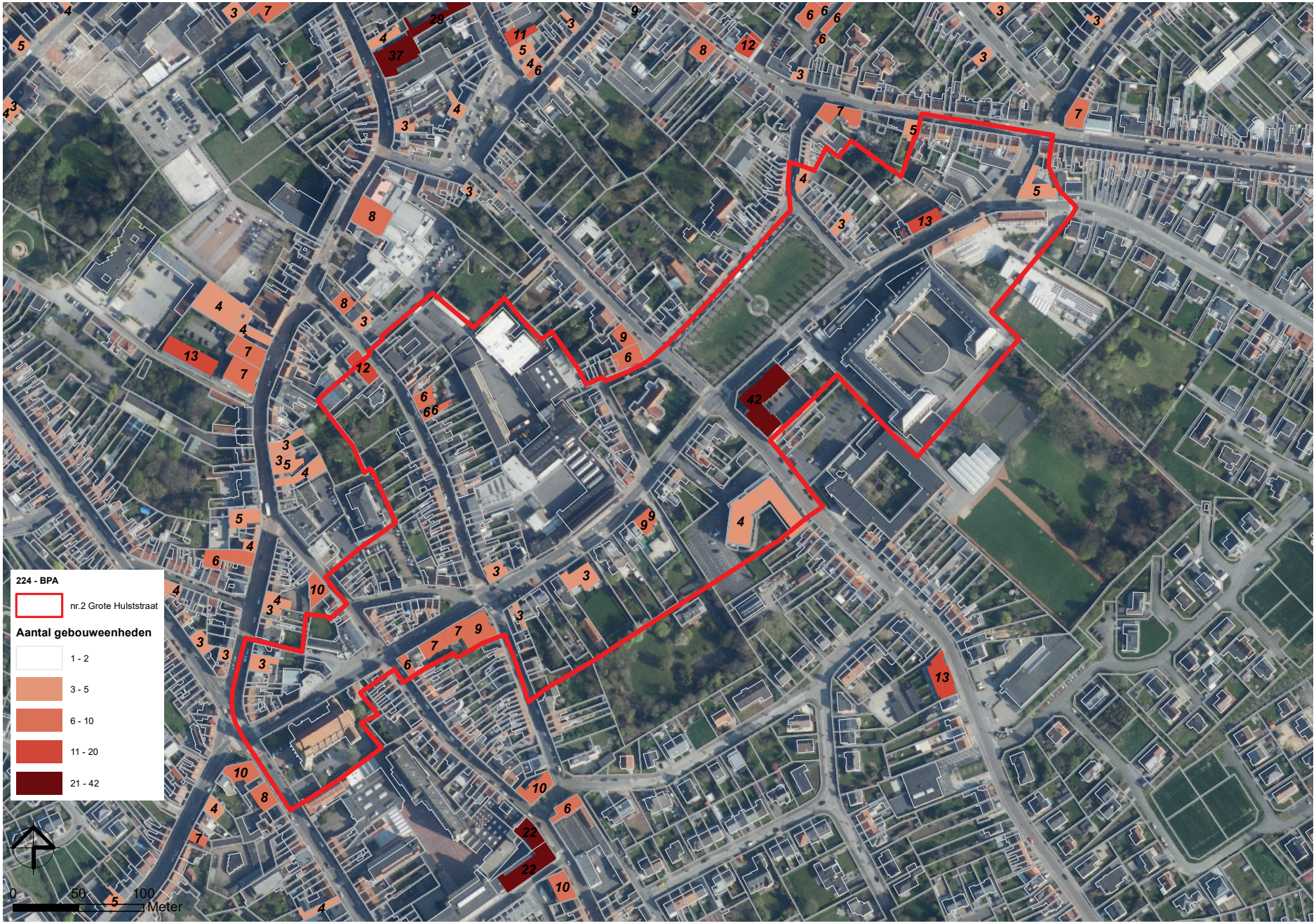
5.12 BPA Grote Hulststraat (ggk dd.26/04/1983)

5.12.1 Inhoud BPA Grote Hulststraat

Al de BPA's in het centrum van Tielt bevinden zich rond de historische stadskern maar dit BPA leunt het meest aan bij het historische hart, meer bepaald aan de zuidzijde ervan. Het bestemd het gebied langsheen de Grote Hulststraat tussen de Stationstraat en de Felix d'Hoopstraat. Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere scholen alsook het Hulstplein, een omzoomd grasplein van een 7.000m².

In de woonzones van het BPA zijn overal één- en meergezinswoningen mogelijk maar - mits zijn ligging tegen de stadskern - wordt de hoogte beperkt tot twee bouwlagen met verplicht hellend dak. Enkel t.h.v. de hoek Grote Hulststraat - Beernegemstraat zijn er drie bouwlagen toegelaten: hier is dan ook de grootste meergezinswoning terug te vinden. Opgemerkt moet worden dat het aansluitende schoolgebouw zelfs iets hoger zijn. Langsheen de Grote Hulststraat zijn er meerdere meergezinswoningen terug te vinden. Naast het Hulstplein zijn er in het BPA nog twee openbare groenzones bestemd, namelijk rond de kerk en een stukje restgroen op de hoek Grote Hulststraat - Vredestraat. De kleinere tuinzones beschikken over een beperkt groenaandeel maar er zijn - los van de tuinzones die doorlopen buiten het BPA - twee uitzonderingen. Ten eerste is er de tuin rondom de woning aansluitend ten westen van het Hulstplein en ten tweede is er de tuinzone aansluitend de Steenstraat. Beide percelen bevatten bebouwing die opgenomen is op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Ook de tuinzone - met voormalige zonering voor bedrijvigheid - is gelinkt aan Erfgoed.



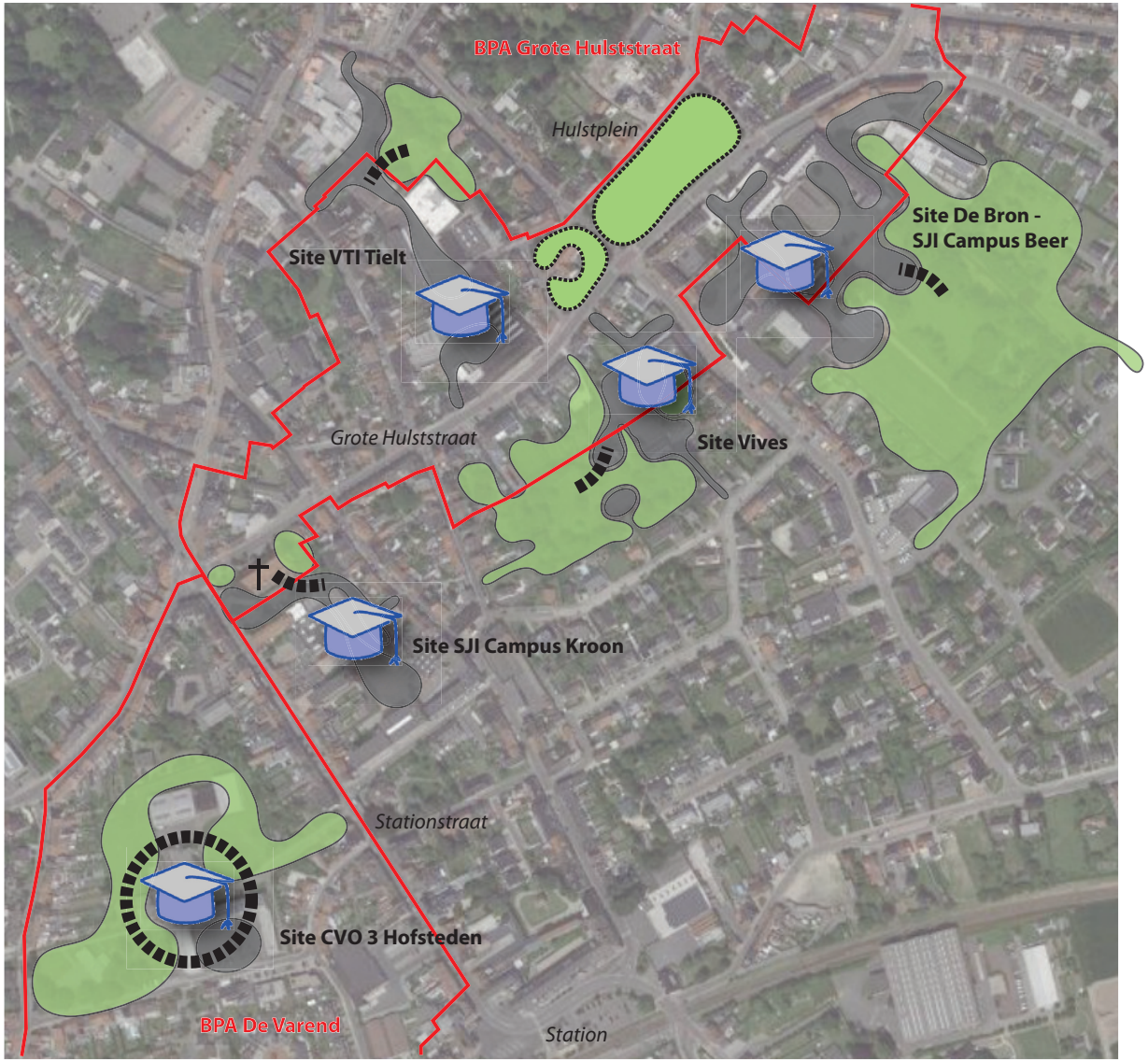

224 - BPA
nr.2 Grote Hulststraat
Aantal gebouweenheden
1 - 2
3 - 5
6 - 10
11 - 20
21 - 42
0
50
100
Meter

5.12.2 Evaluatie BPA Grote Hulststraat - link historische stadscentrum met gebied tussen Oude Stationstraat en Felix d'Hoopstraat via scholensites

In tegenstelling tot al de voorgaande BPA's is dit het enigste BPA in het centrum van Tielt dat echt enkel centrumbebouwing omvat. Ook de BPA's Statieplein en De Varend bevatten centrumbebouwing maar het BPA Statieplein richt zich naar het station tot en het BPA De Varend is een overgangs-BPA tussen het centrum en het residentiëel wonen errond. Wat in dat BPA wel werd aangehaald is het lint van de scholensites en dit lint loopt verder door in onderhavig BPA: langsheen de Grote Hulststraat zijn er zelfs meerdere scholensites, namelijk drie:

- Site SJI Campus Kroon: de schoolsite zelf bevindt zich langsheen de Kroonstraat en werd niet binnen de afbakening van een BPA bestemd maar sluit er wel op aan via de Onze-Lieve-Vrouwekerk
- Site VTI Tielt
- Site Vives
- Site De Bron - SJI Campus Beer (1ste graad)

De scholensite in het BPA De Varend - de site CVO 3 Hofsteden - wordt echt omringd in een groene omgeving. De vier andere scholensite op deze as doen dat niet maar ze sluiten wel telkens aan tegen een bestaande groene en/of publiek toegankelijke ruimte. Hier zijn er dan ook telkens mogelijkheden om op termijn open ruimte / groenpolen te ontwikkelen. De mogelijkheden van de vier sites worden samen met het Hulstplein overlopen.



Site SJI Campus Kroon



De hoofdgebouwen van de site SJI Campus Kroon grenzen tegen de Kroonstraat aan en situeren zich hoofdzakelijk in het binnengebied achter de woonpercelen langsheen de Stationstraat en de Oude Stationstraat. Op beide straten zijn er ook wel toegangen / gebouwen van de scholen aanwezig: o.a. heeft recent de Vrije Basisschool Het Spoor nog nieuwe gebouwen voorzien - en in gebruik genomen - langsheen de Stationstraat. Ook is er een toegang vanaf de Oude Stationstraat naar de achterzijde van de scholendesite (o.a. toegang fietsenstalling). De schoolgebouwen zitten in het woonweefsel gekapseld en is er weinig mogelijkheid om (delen van) de interne open ruimte (speelplaatsen) beschikbaar te stellen voor de omgeving. Uiteraard kan altijd bekeken worden of er geen onthardingsmogelijkheden zijn. Ook de ruime dakoppervlakten zouden beter benut kunnen worden (zonnepanelen, groendaken,...).

Waar er wel mogelijkheden zijn is de overgang tussen de scholensite en de Onze-Lieve-Vrouwekerk. Zowel (een heel deel van) de schoolgebouwen als de kerk zijn opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De kerk staat op de hoek van de Stationstraat met de Vredestraat, tegen het knooppunt de 'Vierhoek' waar verschillende belangrijke ontsluitingsassen binnen de stadskern elkaar kruisen (Kasteelstraat-Vredestraat/Grote Hulststraat met Stationstraat-Sint-Michielstraat). De kerk wordt voornamelijk omringd door parkeerruimte naast wat restgroen: tussen de kerk- en de scholensite staat een muur. In het verkeersleefbaarheidsplan wordt dit dit geheel specifiek vermeld om enerzijds het knooppunt te heraanleggen én dat de hoofdrichting Kasteelstraat-Sint-Michielstraat zou worden. Ook wordt er voorgesteld om het straatparkeren af te bouwen ten voordele van meer ruimte voor fietsers en voetgangers met buurtparkings voor bewoners: ter hoogte van de kerk wordt verwezen naar buurtparking ten westen van de Vierhoek met daarbij het schrappen van de plaatsen t.h.v. de kerk.



Verkeersleefbaarheidsplan: afbouw straatparkeren op grote ontsluitingsassen om meer ruimte voor fiets en voetgangers te voorzien. Bewoners laten parkeren in buurtparkings



Verkeersleefbaarheidsplan: voorstel heraanleg Vierhoek als verhoogd plateau

Momenteel wordt er langsheen de Stationstraat, aanpalend de kerksite, een nieuwe meergezinswoning gerealiseerd, namelijk 'Feestpaleis' (9 appartementen). Deze meergezinswoning grenst eveneens tegen een parkeerzone van de school en aan de achterzijde van het meergezinswoning wordt ruimte voorzien voor het parkeren van de bewoners (auto's en fietsen).



Om de omgeving van de kerk meer als leefruimte te ontwerpen wordt er dan ook gedacht aan volgende punten:

- Het vergroenen en heroriënteren van het knooppunt de Vierhoek conform het verkeersleefbaarheidsplan
- Het parkeren t.h.v. de kerk verplaatsen naar een nieuwe locatie ten westen van de Vierhoek. Uiteraard dient het functioneren van de kerk wel mogelijk blijven (ceremoniewagens die tot voor de kerk rijden,...). Het idee van de buurparkings wordt doorgetrokken naar o.a. ook de scholensites VTI, Vives en De Bron - SJI Campus Beer. Het is zeker te bekijken of het parkeergebeuren in de buurtparkings in lagen kan opgelost worden om zo de capaciteit op een beperkte oppervlakte op te trekken (zonder de draagkracht te overschrijden, zie ook site Vives).
- Fiets- en voetgangersverbindingen doorheen de kerk-scholensite:
  - Verbinding Oude Stationstraat - Stationstraat (en verder naar (buurt)parking): de schoolging langsheen de Oude Stationstraat zou met beperkte impact op de schoolwerking permanent kunnen opengesteld worden langsheen de bestaande verbinding richting de fietsenstalling. Als dan de huidige muur tussen school en kerk zou verdwijnen kan er een verbinding worden gemaakt. De fietsenstalling kan mee onderdeel uitmaken van de openbare (groen)zone.
  - Verbinding naar Vredestraat en SJI Campus Kroon: het perceel van de pastorie kan mee gaan deel uitmaken van de openbare (groen) zone, inclusief de achterliggende huidige private groenzone bij woning Oude Stationstraat 43. De pastorie kan zijn huidige functie behouden en/of zelfs verbouwd worden naar een meergezinswoning indien de omliggende ruimte wel beschikbaar wordt als publiek domein. Op deze manier kan er een fiets- en voetangersverbinding voorzien worden doorheen de groenzone.
  - Verbinding tussen de kerk en huidige parking van de school langsheen parkeerruimte meergezinswoning Feestpaleis: de functie als parkeerruimte voor de school zou hier (voorlopig) zeker kunnen behouden blijven maar het zou beter mee deel uitmaken van de publieke groenzone. Dit zou mogelijk zijn doorheen de parkeerruimte van de meergezinswoning.
- Bijkomende bebouwing binnen deze groenzone is niet wenselijk, vooral omdat de huidige open ruimte reeds beperkt is. Daarom is ook de parking van de school mee opgenomen. Er zijn mogelijkheden om deze ruimte mee deel te laten uitmaken van de openbare groenzone, mocht deze ruimte bebouwd worden is die open ruimte verloren. Wel kan de huidige bebouwing herbekeken worden, en dan vooral naar de pastorie toe. Wat de kerk betreft dient er zeker over gewaakt te worden dat de erfgoedwaarden worden gerespecteerd. Indien de school nood heeft aan bijkomende gebouwen dient bekeken te worden hoe de huidige bebouwde oppervlakte efficiënter kan gebruikt worden (ref. nieuw gebouw van Vrije Basis Het Spoor langhseen Stationstraat).
- De woonpercelen langsheen de Oude Stationstraat zouden de mogelijkheid moeten hebben om achteraan een rechtstreekse toegang tot de groenzone te kunnen voorzien (enkel voor fietsers en voetgangers). Daar deze percelen grenzen tegen de groenzone is het tevens zeker een mogelijkheid om hier meergezinswoningen te voorzien i.p.v. de huidige (overwegend) ééngezinswoningen. Dit mits het parkeergebeuren mee in de buurtparking kan voorzien worden (al dan niet gekoppeld aan deelwagens ed).



Huidige toegang naar de scholensite via Oude Stationstraat



Huidige toegang naar parking school via Stationstraat



Mogelijke verbinding Oude Stationstraat - Stationstraat


Pastorie
Vredestraat
Vierhoek
O.L.V.Kerk
Oude Stationstraat
(Buurt)parking
SJI Campus Kroon
Meergezinswoning
'Feestpaleis'
Stationstraat


SJI Campus Kroon
Meergezinswoning
'Feestpaleis'
Stationstraat
Openbare groenzone
Geen bijkomende bebouwing
O.L.V.Kerk
Oude Stationstraat
Mogelijkheid meergezinswoningen
langsheen Oude Stationstraat
met trage verbinding naar groenzone,
idem pastorie
(parkeren in buurtparking)
Pastorie
Vredestraat

Site VTI Tielt



Alhoewel de schoolgebouwen grenzen tegen de Grote Hulststraat ligt het overwegende deel van de bebouwing ingesloten achter de percelen/bebouwing langsheen de aanpalende straten (Steenstraat, Kreupelstraat, Hulststraat). Dit geeft dat er hier geen/beperkt bestaande groenzones aanwezig zijn op het schooldomein en wordt de open ruimte (speelplaatsen) overwegend ingenomen door verharding. Deze verharde ruimtes bestaan uit twee delen. Het eerste deel ligt in een U-vormige bebouwing ingesloten met twee aansluitingen op de openbare weg, namelijk naar de Grote Hulststraat en naar de Steenstraat. Hier zou initiatief kunnen genomen worden om vooral te ontharden en zou het op bepaalde momenten (weekends, schoolvakanties,...) kunnen beschikbaar gesteld worden voor externen. Om hier de beschikbare open ruimte binnen het stadsweefsel permanent open te stellen zal waarschijnlijk moeilijk liggen voor de werking van de school.

Het tweede deel is een langwerpige verhardingsoppervlakte tussen de schoolbebouwing die enerzijds via een onderdoorgang aansluit op de Kreupelstraat en anderzijds op de parking van de supermarkt/fitness De Weerdt. Beide functies (school/diensten) zijn van elkaar gescheiden maar bij de aansluiting van de verhardingsoppervlaktes is er op het schooldomein - behoudens een fietsenstalling - geen bebouwing meer aanwezig maar wel een groengebied. Dit groengebied grenst tegen tuinzones van woningen langsheen de Hulststraat/Rameplein, inclusief een onbebouwd perceel in gebruik als tuin. De grootste tuinzone hoort bij de woning van Rameplein nr.11: de tuin ligt grotendeels evenwijdig met de Hulststraat tussen de (onbebouwde) percelen die grenzen tegen de Hulststraat en de groenzone VTI/parking supermarkt/fitness. In deze groenzones zijn er meerdere hoogstammen aanwezig. De woonpercelen langsheen de Steenstraat hebben een maximum perceelsdiepte van ca.40m tot tegen het schooldomein en zijn er weinig (hoge) groenelementen aanwezig. De woonpercelen langsheen zijn ca.50m diep en beschikken wel over enkele hoogstammen in de achtertuinen.

De supermarkt/fitness is gericht op de parking (gebouwen liggen grotendeels in binnengebied achter bebouwing langsheen Kortrijkstraat) én is er een toegang via de Kortrijkstraat. De parking ontsluit zowel op de Steenstraat als op het Rameplein. Tegen de bebouwing van de supermarkt/fitness grenst het huidig dienstencentrum Vijverhof die enerzijds een ommuurde tuinzone heeft grenzend tegen de parking en anderzijds is er langsheen de zijde van de Kortrijkstraat een pleintje dat een link zal krijgen met de Collegesite.



Zicht op aansluiting van de parking supermarkt/fitness De Weerdt op de Steenstraat met poort en slagbomen. Achteraan is de afzonderlijke toegang voor fietsers naar het VTI





Zicht op aansluiting parking supermarkt/fitness op het Rameplein. Let op terraszone van de pizzaria langhseen rijweg



Zicht op pleintje voor DC Vijverhof (wordt een woonproject) langsheen de Kortrijkstraat waar link met Collegesite komt

M.a.w. is hier geen 'startklare restzone' die als openbare (groen)zone zou kunnen gebruikt worden voor het omliggende woonweefsel zoals de scholensite in het BPA De Varend wel heeft. Maar er zijn mits een aantal ingrepen wel mogelijkheden om de bestaande open ruimte te optimaliseren tussen het tweede deel van de verhardingsoppervlakte van de school met groenzone inclusief aanpalende tuinzones en de parking van de supermarkt/fitness met de aansluitingen op de Steenstraat en Rameplein. Bij uitbreiding kan hier ook de link naar het Rameplein, de Kortrijkstraat en het pleintje voor het huidig dienstencentrum - Collegesite gelegd worden. Omdat het huidig dienstencentrum in de Collegesite zal geïntegreerd worden kan via de nieuwe ontwikkeling van het huidig gebouw Vijverhof (wordt een woonproject) een link ingepast worden. Langsheen de Hulststraat zijn er tuinzones die tegen de rooilijn aanleunen, net zoals daar aan de overzijde van de straat. Dit zijn percelen langsheen een uitgeruste weg en kunnen elk moment door eigenaar/koper worden ontwikkeld met bebouwing (na gdk OMV). Het is wenselijk om enkel bebouwing (ook meergezinswoningen) en noodzakelijk verharding te voorzien op de huidige open ruimtes (gazon, verharding ifv parking, garage, bijgebouw). Ook dienen de ontwerpen zo uitgewerkt te worden dat het steeds mogelijk blijft om verbindingen voor fiets- en voetgangers te voorzien naar telkens de achterliggende groengebieden. Dit enerzijds om zachte verbindingen mogelijk te maken tussen de Hulststraat en de groenzone van het VTI. Anderzijds sluiten de twee onbebouwde percelen (NO-zijde Hulststraat) aan tegen meerdere grotere tuinzones van woningen die langsheen het Rameplein en het Hulstplein zijn gesitueerd: hier is het vooral de visie om groenwaarden te behouden en ervoor te zorgen dat het binnengebied niet wordt bebouwd (bijvoorbeeld geen nieuwe straat trekken vanaf Hulststraat met percelen links en rechts van de weg). Indien de mogelijkheid zich voordoet kunnen deze tuinzones wel een verruiming zijn van de openbare groenzone, zeker omdat er momenteel nog doorsteken naar zowel het Rameplein als Hulstplein mogelijk zijn die op termijn zouden in gebruik kunnen genomen worden.





Zicht op Hulststraat met links de onbebouwde percelen (gebruikt als tuin) aansluitend de groenzone van VTI en rechts achter de muur de eveneens onbebouwde percelen die deels gebruikt worden als parkeerruimte. Foto bovenaan geeft link met perceelsindeling naar Rameplein en Hulstplein weer

Het deel aan de overzijde van de Hulststraat is een belangrijke link als een mogelijke uitbreiding van de openbare (groen)site aansluitend de VTI-site maar de focus ligt toch vooral op de ontwikkeling van het binnengebied tussen de Hulst- en Steenstraat. Het belangrijkste binnen het gebied aansluitend de VTI-site is dat de aanwezige groenwaarden (groenzone VTI en grote tuinzones aansluitend Hulststraat) behouden blijven en dat hier geen bebouwing wordt voorzien waarvoor de kap van de hoogstammen noodzakelijk is. De supermarkt, fitness, DC,... vragen de nodige parkeerruimte en die wordt ook noodzakelijk geacht maar misschien kan dat wel ruimtelijk efficiënter worden aangepakt, misschien zelfs gecombineerd met een buurtparking (aansluitend op de lus langsheen de Kortrijkstraat zoals voorgesteld in het verkeersleefbaarheidsplan). Het resultaat zou moeten zijn dat er naast voldoende parkeerruimte de ruimte vooral kan gebruikt worden als openbare (groene) ruimte zodat er uiteindelijk meer toegankelijke leefruimte voor de omwonenden / gebruikers beschikbaar komt. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de functies in lagen te organiseren (parking boven of onder openbare ruimte, parkeerruimte boven supermarkt/fitness), het (deels) weghalen van de muur rond de tuinzone van het DC Vijverhof, het integreren van een volwaardige fietsverbinding naar de fietsenstalling van het VTI (nu draadafsluiting in verhardingszone als scheiding met oprit fitness gecombineerd met slagbomen naar de parking toe),... . Concreet is het dus een bestaande groene ruimte in het centrum van Tielt te behouden en de mogelijkheden om de aanpalende (bestaande) functies (met elkaar) te versterken én het geheel beschikbaar te maken voor de omwonenden / gebruikers. En dit allen bij voorkeur met bijkomende groenvoorzieningen en ruimte waar regenwater insijpelen in de bodem.


Rameplein
Collegesite
Supermarkt
Pleintje
Kortrijkstraat
Fitness
Hulststraat
DC Vijverhof
wordt woonproject
Groenzone VTI
VTI
Hulstplein


Rameplein
Supermarkt
Collegesite
Kortrijkstraat
Pleintje
Kortrijkstraat
Fitness
Hulststraat
DC Vijverhof
wordt woonproject
Openbare (groen)zone met (buurt)parking op/onder aansluitende
bestaande bouwlocaties/huidige verhardingsoppervlakten
+ mogelijks (meer)gezinswoningen langsheen Hulststraat mits groene en trage verbindingen
Groenzone VTI
Steenstraat
VTI

Site Vives



De schoolbebouwing van Vives situeert zich tegen de Beernegemstraat aan met eveneens een ontsluiting naar de Grote Hulststraat. De bebouwing sluit aan tegen de woonbebouwing langsheen de Beernegemstraat, Willem Pantinlaan-Lindenlaan, Stoktmolenstraat en de Grote Hulststraat met centraal een grote groenzone:

- Langsheen de Beernegemstraat staat er gesloten bebouwing op een 6-tal meter van de rooilijn ingepast (2 bouwlagen met een hellend dak) alsook het schoolgebouw (4 bouwlagen + 1 terug getrokken bouwlaag met plat dak) met een achterliggende parking. De perceelsdiepte tot de centrale groenzone bedraagt 90 à 100m. Net ten zuiden van de parking staat nog een loods die hoort bij de bedrijfsfunctie van Beernegemstraat 11 maar eveneens bereikbaar is via een oprit vanaf de Lindenlaan.



Zicht op schoolgebouw Vives langsheen Beernegemstraat

- Langsheen de Willem Pantinlaan-Lindenlaan staat er overwegend open bebouwing met 1 bouwlaag en een hellend dak, ingepast op een 5-tal meter van de rooilijn. Centraal langsheen de Willem Pantinlaan is er een vrijliggend perceel (breedte ongeveer 20m). De perceelsdiepte tot de centrale groenzone bedraagt 30m.



Zicht op vrijliggend perceel langsheen Willem Pantinlaan

- Langsheen de Stoktmolenstraat is er centrumbebouwing tegen de rooilijn aangebouwd met 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak en een perceelsdiepte van 50m tot het groot perceel. Ook hier is er een vrijliggend perceel met een perceelsbreedte van ongeveer 10m.
- Langsheen de Grote Hulststraat staan er (meer) gezinswoningen in half-open en gesloten bebouwingsvorm, op 3 à 6m van de rooilijn ingepast, 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak en een perceelsdiepte van 70m (enkele 50m) van het groot perceel. De oprit naar de centrale groenzone bevindt zich eveneens hier. Net ten westen van en aansluitend die oprit staat er een meergezinswoning (Grote Hulststraat 45) met een parking achteraan. De toerit naar die parking vormt een dubbele oprit met de oprit naar de centrale groenzone (2 opritten tegen elkaar).



Zicht op dubbele oprit langsheen Grote Hulststraat: links naar centrale groenzone, rechts naar meergezinswoning

Achter de schoolbebouwing is een parking: deze verhardingsoppervlakte neemt samen met de oprit de overwegende ruimte in van het schooldomein (verhardingsoppervlakte t.o.v. schoolgebouwen en buitenruimte). Aansluitend de parking ligt centraal in het binnengebied van de vier straten een groot woonperceel in tweede orde (ontsluiting op de Grote Hulststraat). Dit groot rechthoekig perceel (ca.1ha) bevat 1 woning en een tennisveld maar is overwegend groen met gazon, heesters en meerdere hoogstammen.

Dat een dergelijke grote groene en open ruimte aanwezig is in het centrum van Tielt dient gekoesterd te worden. Enkel is het momenteel niet publiek toegankelijk maar zijn er wel verschillende aansluitingen op de openbare weg om dit mogelijk te maken. Ook is het niet zo dat hier geen ruimte meer zou kunnen worden voorzien voor wonen. En tenslotte kan dit gebied - net zoals de site VTI - ook parkeerruimte voorzien voor zowel Vives als voor de omwonenden (buurparking).

De volgende basiselementen voor de inrichting van het gebied worden opgenomen:

- **Groenzone**: de aanwezige groenwaarden dienen het uitgangspunt van het openbare groenzone te vormen en dienen maximaal behouden en mogelijks versterkt te worden. Het betreft dan vooral het behouden van de bestaande hoogstammen en de biodiversiteit in de bestaande gazon (deels) te verhogen (extensief maaibeheer).
- **Bebouwing**: de bestaande schoolgebouwen moeten uiteraard kunnen behouden blijven: indien de school het wenst kan steeds een deel groengebied enkel toegankelijk voor leerlingen/personeel van de school afgebakend worden. Meergezinswoningen zouden kunnen worden gerealiseerd waar momenteel reeds verharding en/of bebouwing aanwezig is. Concreet betekent dit waar momenteel de woning van de centrale groen zone staat (nr.47) maar ook waar nu het tennisterrein ligt. Op het perceel waar momenteel de loods staat wordt meegenomen in de groenzone: het is in de eerste instantie niet noodzakelijk dat de loods verdwijnt maar het zou kunnen vervangen worden door een meergezinswoning gericht op het groengebied. Hier zou bijvoorbeeld ook een bijkomend gebouw van de school kunnen ingepast worden indien dit noodzakelijk zou blijken. Deze drie zones situeren zich op voldoende afstand van de bestaande omliggende woonomgeving, is er momenteel reeds bebouwing/verharding aanwezig (geen bijkomende inname) én zijn er reeds voldoende hoge groenelementen aanwezig ter integratie.

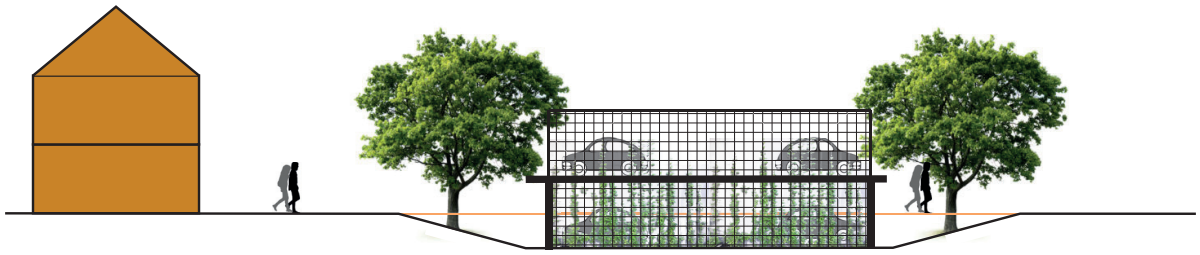
  Het onbebouwde perceel langsheen Willem Pantinlaan zou eveneens kunnen worden voorzien voor wonen: met een perceelsbreedte van ongeveer 20m zijn er mogelijkheden, misschien eerder voor een ééngezinswoning maar ook een (kleinschalige) meergezinswoning moet mogelijk zijn (bvb. twee wooneenheden in vormgeving gebouw ééngezinswoning).

  Het onbebouwde perceel langsheen de Stokmolenstraat heeft maar een breedte van ongeveer 10m: hier zou nog een wooneenheid kunnen ingepast worden maar bij voorkeur wordt hier toch ruimte gemaakt voor volwaardige ‘ingang’, gecombineerd met een trage verbinding. Zeker omdat het de visie is om de as station - Markt uit te werken als centrumas met o.a. de Oude Stationsstraat - Stokmolenstraat - Steenstraat als zachte verbinding.
- **Toegankelijkheid**: gemotoriseerd verkeer in het binnengebied dient volledig geweerd te worden. Trage verbindingen (fiets- en/of voetgangers) dienen wel een weg te vinden naar al de omliggende bestaande openbare wegen. M.a.w. bij voorkeur ook naar de Willem Pantinlaan en Lindenlaan.

  Het gemotoriseerd verkeer dient gegroepeerd te worden aansluitend de Beernegemstraat (en Grote Hulststraat). Dit enerzijds voor de opvang van de auto’s die Vives als bestemming hebben maar de parkeerruimte kan ook gecombineerd worden voor enerzijds de nieuwe woonontwikkelingen in de centrale groenzone én als buurtparking zodat de o.a. de Grote Hulststraat verder kan uitgewerkt worden als onderdeel van het verblijfsgebied (afbouw straatparkeren, bewoners laten parkeren in buurtparkings).

  De parking die nu voorzien is achter de bestaande meergezinswoning t.h.v. de huidige oprit naar de woning van de centrale groenzone zou samen met (een deel van) de bestaande parking van Vives en de gazonzone er links van als één gezamenlijke parkeerruimte kunnen uitgewerkt worden (zwarte arcering op de volgende kaart). Dit kan opnieuw gelijkvloers maar misschien kan er ook (deels) in lagen gewerkt worden. Als bijvoorbeeldeen laag half ondergronds (-0,5) wordt gecombineerd met een laag erboven (+0,5) kan ongeveer het dubbel van de capaciteit bereikt worden t.o.v. de huidige situatie (de opritzone naar Grote Hulststraat best enkel gelijkvloers). Als er langsheen de zijkanten dan nog eens klimplanten komen gecombineerd met een groene inpassing van het geheel, dan kan deze volledig integreren in de omgeving. Ook zou het - indien om termijn minder parkeerruimte noodzakelijk zou zijn - deze constructie omgevormd kunnen worden i.f.v. publieke voorziening (ontmoetingsruimte,...). De voetgangers/fietsersverbinding kan erdoor lopen op gelijkvloersniveau.

  Het deel van de huidige parking van Vives die tussen de binnentuin van de gebouwen van Vives en de centrale groenzone ligt zou onthard dienen te worden om zo een (groene) link te kunnen realiseren.




Beernegemstraat
Grote Hulststraat
Vives
Lindenlaan
Stokmolenstraat
Willem Pantinlaan


Vives
(Buurt)parking
Openbare groenzone met (buurt)parking
Meergezinswoningen op bestaande bebouwde / verharde ruimtes +
(meer)gezinswoning langsheen W. Pantinlaan mits groen en trage verbindingen
Lindenlaan
W. Pantinlaan

Site De Bron - SJI Campus Beer



De schoolgebouwen van de Bron en de basisschool Heilige Familie zijn hoofdzakelijk gericht op de Grote Hulststraat - Adolf Loosveldtstraat, tegenover het Hulstplein. Het Hulstplein betreft een ca. 7.000m² rechthoekig grasplein omzoomd door een dubbele bomenrij (linden) met straten tussen het plein en de omliggende bebouwing. Dit plein is in het BPA Grote Hulststraat effectief bestemd als openbaar groen en ook volledig vrij toegankelijk. In het verlengde van het plein ligt er aan de zuidwestzijde een ca. 2.200m² groot privaat perceel met centraal in de tuin een villa. Het perceel is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als 'Dokterswoning'.

De schoolgebouwen van zowel De Bron (secundair onderwijs) als de basisschool Heilige Familie werden opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed mét vermelding van de tuin. De tuinzone bestaat voor een groot deel uit gazon maar ook een vijver een meerdere hoogstammen. Het groen van de grote tuinzone strekt zich uit tot de Julius Hostelaan maar wordt onderbroken door een muur die een rechtstreekse ontsluiting op de drie straatdelen van de Julius Hostelaan verhindert. Het meest noordelijke straatdeel loopt wel door in een fiets- en voetgangersverbinding aan de buitenzijde van de muur én doorheen het schooldomein tot de Driesstraat. Het deel in het schooldomein wordt afgesloten door poorten. De tuinzone van de woning Driesstraat 25 loopt tot tegen deze verbinding: het betreft een extra tuindeel van ca.6.000m². Een 4de verbinding met de Julius Hostelaan loopt over gazon. Dit groen langsheen de Julius Hostelaan maakt onderdeel uit van een groenstructuur doorheen de woonverkavelingen tot de Zuiderring (zie ook verder *Gebied tussen BPA Grote Hulststraat / Felix d'Hoopstraat / Zuiderring / spoorweg / Stationstraar*).



Ommuurde tuinzone De Bron met aansluiting groenzone op doodlopende straatdelen Julius Hostelaan

De schoolgebouwen van SJI Campus Beer liggen langsheen de Beernegemstraat. Deze gebouwen zijn gericht op een gesloten binnentuin. Links van het gebouw is een parking die o.a. tegenover de toegang van de parking van de site Vives ligt. De parking wordt naar de gebouwen/parking van de Bron toe afsloten door een muur. De parkeerruimte van de Bron ontsluit via Hulstplein en bevindt zich tegen en tussen de bebouwing alsook langsheen Hulstplein.

Op de hoek van de Beernegemstraat met Hulstplein staat er een meergezinswoning. De vrije ruimte binnenruimte ervan wordt volledige benut als parkeerruimte (verharding). Aansluitend deze meergezinswoning zijn er zowel langsheen Hulstplein als langsheen de Beernegemstraat nog private woningen.



Hoek Beernegemstraat - Hulstplein met o.a. meergezinswoning, parking Campus Beer

De sterkte van deze site is zeker de grote tuinzone achter de schoolgebouwen die aansluiten op de groenstructuur richting de Montevalwijk. De volgende basiselementen voor de inrichting van het gebied worden opgenomen:

- **Bebouwing**: er wordt vooral vanuit gegaan dat de bestaande bebouwingslocaties worden of behouden of geoptimaliseerd. De schoolgebouwen van De Bron hebben door hun vormgeving een typerende impact op haar omgeving en zijn zeker een must om te behouden. De andere bebouwing kan vervangen en/of aangepast worden op hun huidige locatie. Zo worden er reeds plannen voorzien om de schoolgebouwen van de basisschool Heilige Familie langsheen de A. Loosveldtstraat om te bouwen naar een woonproject: op de grasvlakte tegenover de achterliggende bestaande schoolgebouw komt een nieuw schoolcomplex voor de basisschool.

Mogelijks nog bijkomende bebouwing is eerder niet gewenst maar mocht het toch noodzakelijk zijn zou eerder het grasveld achter de woonpercelen langsheen de Beernegemstraat in aanmerking komen. Dit of voor een meergezinswoning met toegankelijk groen eromheen/aansluitend of voor een uitbreiding van de schoolfunctie (bvb. sporthal). Het doortrekken van bijvoorbeeld de Julius Hostelaan om individuele woonkavels te ontsluiten op dit grasveld is niet gewenst. Het parkeergebeuren van school en/of meergezinswoning dient mee geïntegreerd te worden in de buurtparking.

Op de bestaande daken is er wel nog zeer veel ruimte en zouden beter benut moeten worden (zonnepanelen, groendaken,...).

- **Toegankelijkheid**: in de eerste plaats zou de site veel toegankelijker kunnen gemaakt worden voor het grote publiek en dit zonder de werking van de scholen te beïnvloeden / ingrijpend te moeten doen wijzigen. Dat de buitenruimte van de basisschool afsloten blijft is vanzelfsprekend (jonge kinderen): i.f.v. de realisatie van het nieuwe schoolgebouw is er een overeenkomst met De Bron voor het gezamenlijk gebruik van de groenzone achter de De Bron. De bestaande trage verbinding tussen de Julius Hostelaan en de Driesstraat zou door een beperkte ingreep wel permanent toegankelijk kunnen worden gemaakt.

  Wanneer ook de muren rond zowel de tuinzone van De Bron als die van de parkeerruimte van Campus Beer zouden onderbroken / gesloopt worden kan er een heel netwerk voor fietsers en voetgangers tussen de Beernegemstraat, Hulstplein, Driesstraat en de Julius Hostelaan ontwikkeld worden.

  Het toegankelijk maken van de achterliggende tuinzone van Driesstraat 25 zou een grote meerwaarde zijn voor de groenzone maar het is vooral belangrijk dat dit een groen perceelsdeel blijft en niet wordt verkaveld. Dit zeker ook omwille van de aanwezigheid van meerdere hoogstammen.

  Gemotoriseerd verkeer dient maximaal geweerd te worden uit deze groenzone. De huidige parking van de Campus Beer zou in combinatie met die van De Bron kunnen worden geoptimaliseerd, ook als buurtparking, gelijkaardig het voorstel op de site Vives. Ook hier zou parkeergelegenheid (deels) in lagen kunnen uitgewerkt worden om de capaciteit te verhogen. Uiteraard in combinatie met maatregelen om alternatieven voor het autogebruik verder uit te werken zodat het aantal noodzakelijk parkeerplaatsen kan dalen.
- **Groenzone**: de groenzone van deze site met de mogelijkheden om bijkomende trage verbindingen in te realiseren dient de overgang te vormen tussen de woonverkavelingen van Monteval enerzijds en het stadscentrum anderzijds. Zie het volgende hoofdstuk voor de verbinding naar Monteval.

  Het Hulstplein vormt een belangrijke schakel en dan zijn er vooral nog aanpassingen noodzakelijk aan de straat Hulstplein. In het verkeersleefbaarheidsplan werden hiervoor reeds voorstellen geformuleerd.

  De bebouwing op de hoek van de Beernegemstraat met Hulstplein is een aandachtspunt. Enerzijds is hier de bestaande meergezinswoning zeker op zijn plaats maar is er geen interactie met de omgeving, zeker niet door de verharde binnenplaats. Best zou zijn dat de binnenplaats een groene invulling zou krijgen (ontharding) en zou worden aangesloten op de groene delen van de site. De aanpalende ééngezinswoningen - en dan vooral die langsheen de Beernegemstraat - liggen erg gewrongen in het geheel en staan een optimale ontwikkeling van bijvoorbeeld een buurtparking in de weg (niet onmogelijk, op de schets toch opgenomen als onderdeel van de buurparking). De langgerekte woning (Beernegemstraat 4A, opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed) zou dan weer wel een een ideale ‘kamerindeling tussen meergezinswoning en parking’ kunnen vormen.





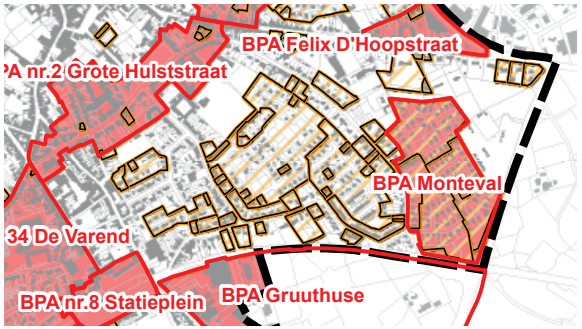
Verkeersleefbaarheidsplan: simulatie van het Hulstplein als autoluw schoolplein


Verbinding naar site VTI
A. Loosveldtstraat
Nieuw woonproject
Driesstraat
Basisschool
Heilige Familie
Nr.25
Hulststraat
Hulstplein
Nieuw schoolgebouw
basisschool
De Bron
Kroupelstraat
Nr.4A
Beernegemstraat
Alfons De Vlamynckaan
SJI Tielt Campus Beer
Julius Hostelaan
Grote Hulststraat
Beernegemstraat
Julius Hostelaan
Lindenlaan
Julius Hostelaan
Verbinding naar
groenzones Monteval
(openbaar groen VK+
grote vrijliggende zone)

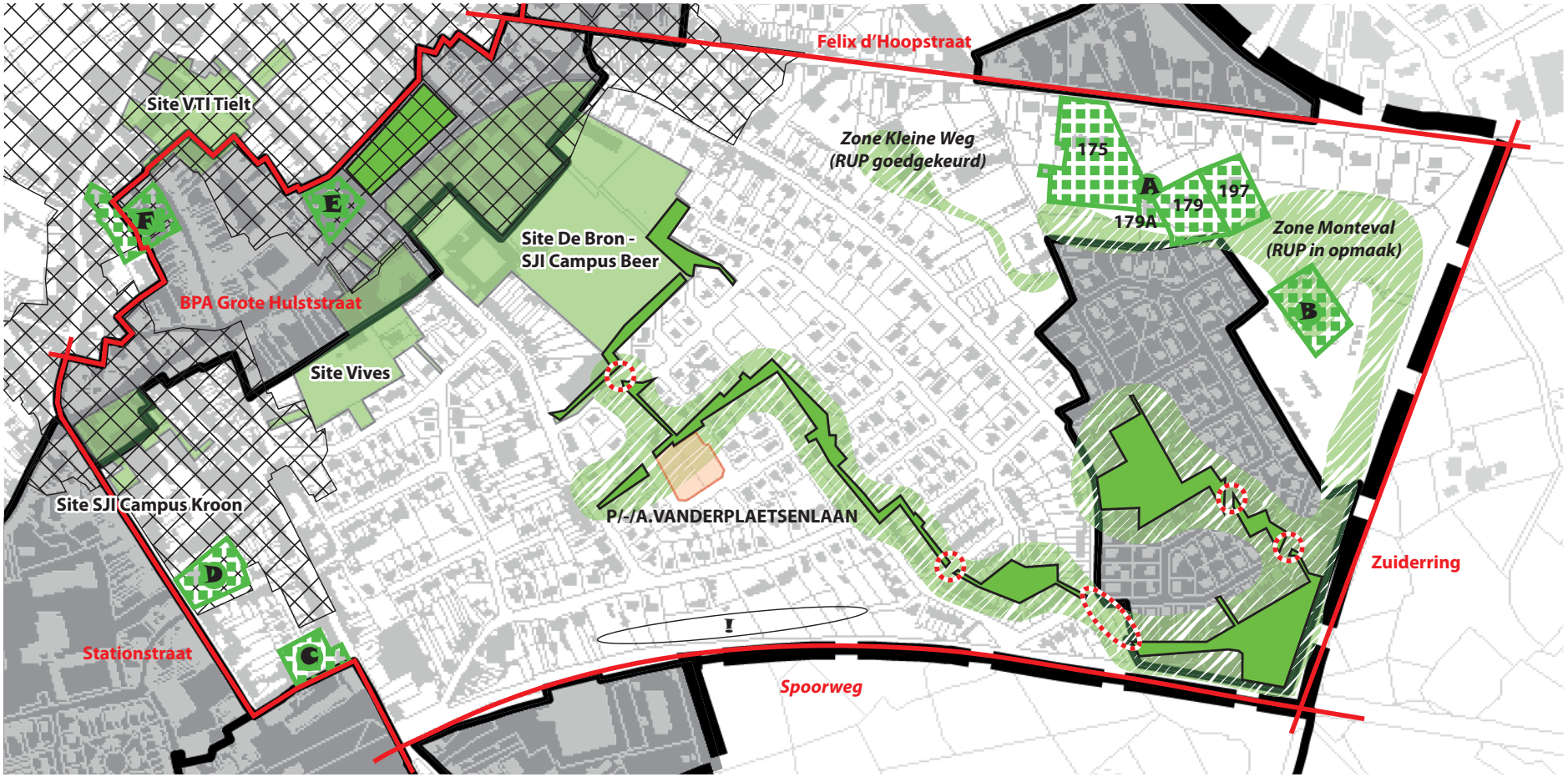
5.12.3 Gebied tussen BPA Grote Hulststraat / Felix d'Hoopstraat / Zuiderring / spoorweg / Stationstr.

Het grote gebied in het oosten van de stadskern (tussen het BPA Grote Hulststraat en de Zuiderring) is niet opgenomen in een bestemmingsplan (BPA Monteval is omlijnd BPA zonder specifieke aanduiding van bestemmingen) maar er zijn wel meerdere verkavelingen goedgekeurd, overwegend ouder dan 15jaar oud.

In heel het gebied zijn er overwegend ééngezinswoningen in open bebouwingsvorm. Maar in de verkaveligen werd effectief bestemd openbaar groen vastgelegd (en uitgevoerd, donker groen op onderstaande kaart) zodat er een bestaande verbinding is van openbare groenzones tussen de Site De Bron - SJI Campus Beer en de Zuiderring.



(Rechts) Situering omliggende BPA's en centraal de vele verkavelingen met een goedkeuring ouder dan 15 jaar



Binnen dit stadsdeel zijn tevens de RUP's Wonen Oost (Kleine Weg) en Monteval (zie beschrijving onder hoofdstuk *Grote nieuwe woonontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden / reservegebied voor woonwijken*) waar groenzones in worden voorzien. Samen met de bestaande groenstructuur in de verkavelingen wordt er zo een heel netwerk verder uitgewerkt.



Daar er overwegend typische alleenstaande ééngezinswoningen zijn in dit gebied kan best het principe toegepast worden om hier mogelijks een meergezinswoningen te voorzien in de vormgeving van een ééngezinswoning. Ook hier moet het aantal woongelegenheden afhankelijk gemaakt worden van de verhardingsgraad (bvb. niet volledige tuinzone innemen voor parking) zodat het groenkarakter blijft overheersen.

Ter versterking van het gebied worden drie types aangeduid, namelijk:

- Potentiële projectzones
- Verkavelingen richten op bestaande groenas
- Opmerkelijke tuinzones

Potentiële projectzones

Binnen het gebied zijn er nog enkele percelen niet bebouwd: hier kan het principe van ééngezinswoningen (of meergezinswoning met beperkt aantal wooneenheden in de vormgeving van een ééngezinswoning) worden voorzien. Er worden twee uitzonderingen gemaakt van concentraties onbebouwde percelen die ook aansluiten op de groenstructuur uit de verkavelingen. Echter werden er recent voor één van de twee zones, namelijk een concentratie van percelen op de hoek va de Julius Hostelaan met de Alfons De Vlamyncklaan, concrete plannen opgesteld om deze te bebouwen (principe goedgekeurd in CBS). Het betreft een opvulling van het gebied met individuele percelen bedoeld voor ééngezinswoningen in open bebouwing en zelfs met een handelsfunctie. Bij deze indeling werd geen rekening gehouden met de aansluiting op de bestaande openbare groenstructuur, m.a.w. geen bijkomend groen en geen bijkomend openbaar domein. Het andere gebied wordt wel voorgesteld als potentiële projectzone waar wel degelijk woongelegenheden kunnen bijkomen maar met extra aandacht voor het nodige openbaar groen.

■ P/-/ANTOONVANDERPLAETSENLAAN



Deze rechthoekige zone heeft een totale oppervlakte van ca.4.000m² en wordt ingesloten door 3x de Antoon Vander Plaetsenlaan alsook een door de verkaveling bestemde openbare groenzone (dubbele bomenrij let fiets- en wandelverbinding). Momenteel is deze volledige bouw- en boomvrij: het wordt gebruikt als akker (maïs).
Hier kunnen aan de zuidzijde zeker nog wooneenheden bijkomen maar het is vooral noodzakelijk dat het grootste deel van de zone als een openbare groenzone wordt uitgewerkt. M.a.w. dat niet via de straten telkens individuele woonpercelen worden ontsloten maar dat het een meerwaarde kan vormen voor zowel de omwonenden als naar biodiversiteit.
Via bestaande en nieuwe trage verbindingen kan zo de groenzone bereikt worden, o.a. vanuit de site De Bron-Campus Beer. Op deze manier zou je kunnen fietsen / wandel vanaf (minstens) het Hulstplein tot de Zuiderring én verder door naar de Poelberg enzo. En dit zonder wegen met gemotoriseerd verkeer te moeten volgen. Wanneer ook de enkele kruispunten die dienen gekruist te worden specifiek worden ingericht kan een veilige verbinding voor een groot deel worden gerealiseerd.
Om het groenaandeel te bereiken zal een meergezinswoning noodzakelijk zijn met o.a. de integratie van parkeerruimte onder de bebouwing zodat de bijkomende verharde oppervlakte (verharding en bebouwing) tot een absoluut minimum wordt beperkt. Een voorbeeld van hoe zogenaamde parkvilla's in een groene omgeving kunnen worden ingepast is het project Eikenpark in Eke (Nazareth). Hier werd o.a. halfondergronds parkeren voorzien onder de wooneenheden. Per parkvilla werden 9 wooneenheden voorzien: als iets dergelijks bijvoorbeeld zou voorzien worden in deze projectzone zouden 9 wooneenheden mét openbaar groen dezelfde oppervlakte innemen dan op ongeveer dezelfde

oppervlakte nu net ernaast 9 individuele kavels de oppervlakte bezetten zonder openbaar groen, (A.Vander Plaetsenlaan 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34,36).





Eikenpark te Eke (Fenixco, Atelier Arne Deruyter, B2Ai



Projectie oppenvlakte - wooneenheden



Verkavelingen richten op bestaande groenas

Het is hier een zeer waardevol gegeven dat binnen de verschillende verkavelingen reeds openbaar groen werd bestemd én aanwezig is. Toch is deze structuur op meerdere plaatsen erg smal en is er geen of beperkte connectie met de aanpalende woonkavels. Ook is er veel verharding terug te vinden in de aanpalende straten. Volgende (hoofd)kenmerken zijn waarneembaar:

- Erfafscheidingen: zo worden de kavels die grenzen tegen de groenstructuur meermaals afgeschermd met een strakke erfafscheiding zoals hier bijvoorbeeld t.h.v. de groenas Joris Minnaertlaan en de Leo D'Hulsterlaan. Opvallend is eveneens dat maar weinig percelen die met hun achter- of zijkavelgrens tegen deze groenstructuur grenzen geen rechtstreekse toegang voor voetgangers (of fietsers) hebben voorzien.



- Doodlopende straten: meerdere aanpalende woonstraten lopen dood op deze groenstructuur. Dit heeft als voordeel dat er geen doorgaand verkeer aanwezig en in principe enkel bestemmingsverkeer de straat dient de betreden. De maximum afstand van de doodlopende straten bedraagt amper 100m: toch is de verhardngsbreedte van deze straten gericht op 2 rijstroken (2x1) met achteraan een verbreding om te kunnen keren.



Veel korte doodlopende straten eindigen op de bestaande openbare groenstructuur

Langsheen meerdere van deze doodlopende straten zijn er wel straatbomen aanwezig maar de ruimte dat deze bomen krijgen is eerder beperkt omdat de verharding zo ver reikt.



Veel verharding in de doodlopende straten: weinig ruimte voor straatbomen en ander groen (foto: Joris Minnaertstraat)

Niet enkel de straten zelf zorgen voor een ruime verhardingsoppervlakte maar ook de bermen hebben een hoge verhardingsgraad. Uiteraard dienen de bewoners hun woningen te kunnen bereiken - zowel te voet, per fiets als per auto - en moeten de bewoners op eigen perceel hun wagen kunnen parkeren maar hiervoor is het niet noodzakelijk dat de (openbare) wegbermen ook worden verhard. Meestal betreft het kiezelstroken die zogenaamd waterdoorlatend zijn maar het is de vraag of de fundering eveneens waterdoorlatend is. Dit alles is nefast voor de waterproblematiek wat met de huidige klimaatveranderingen een zeer belagrijk thema is.



Niet enkel de straten zijn verhardingsoppervlakten maar ook de wegbermen (openbaar domein) worden ingenomen door verharding. (foto: Leukemeersenstraat)

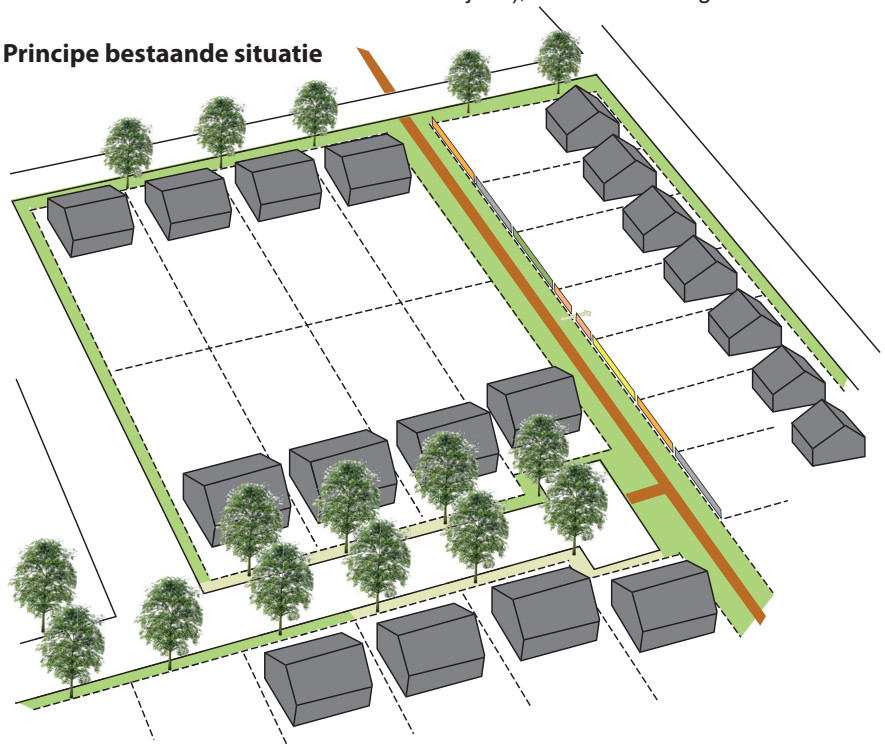
M.a.w. samengevat zijn er volgende negatieve (-) en positieve (+) punten in de huidige situatie langsheen de bestaande groenstructuur:

- (+) bestaande groenstructuur is waardevol gegeven
- (-) groenstructuur is op meerdere plaatsen erg smal
- (-) beperkte interactie tussen groenstructuur en aanpalende woonpercelen (veel verschillende erfscheidingen, overwegend strak).
- (+) veel korte doodlopende woonstraten sluiten aan op groenstructuur (weinig verkeer, bestemmingsverkeer)
- (-) veel verharding in doodlopende straten (straat zelf alsook meerdere verharde wegbermen)
- (-) aantal straten kruisen de groenstructuur en vormen potentiële gevaarlijke punten voor wie de trage wegen in de groenzone volgt. Het betreft de Julius Hostelaan, Leo D'Hulsterlaan, knooppunt t.h.v. de Klijtenstraat-Driesstraat-Meerlantjestraat, Meerlaantjestraat en de Leukemeersenstraat (rood-witte stippellijnen op overzichtskaart).

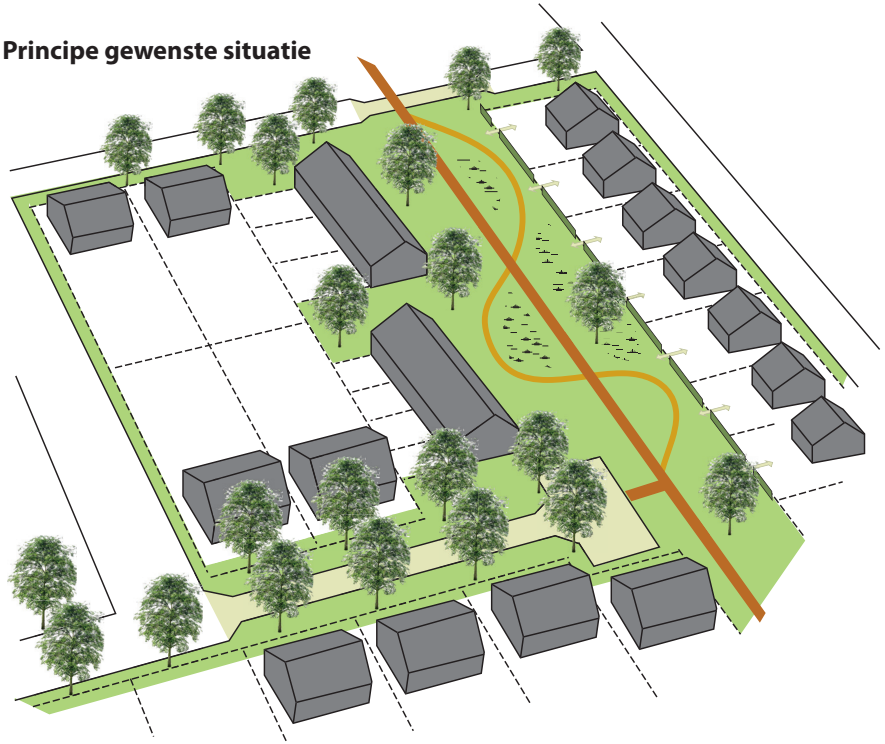
Op het volgende schema van de gewenste situatie wordt het principe uitgelegd hoe een betere connectie kan gemaakt worden tussen de woonpercelen en de bestaande groenstructuur. Dit telkens t.o.v. het schema met de bestaande situatie:

- Heroriëntering van de percelen grenzend met zijgevel tegen de groenstructuur. Op de twee laatste percelen kunnen nieuwe wooneenheden in de vorm van ééngezinswoningen ingepast worden maar dan met de voorzijde gericht naar de openbare - grotere - groenzone, maximaal collectief gebruik (gezamenlijk parkeren, bergruimte, deelauto,...) en tot maximum 2 wooneenheden en minimum 1 wooneenheid per huidig perceel (m.a.w. kan aantal verdubbelen maar niet halveren of verdwijnen),
- Achterkavelgrenzen: om de openbare groenzone te verbreden en beter af te werken kunnen delen van de private tuinzones in openbaar domein komen. De huidige strakke erfafscheidingen kunnen op eigen perceel komen maar mogen niet boven de uniforme biodiversiteitsrijke levende hagen komen die op openbaar domein worden geplaatst.
- Doodlopende straten: verharding keerpunt behouden maar straat zelf versmallen tot 1 rijstrook, bij voorkeur in waterdoorlapend materaal. Meer groen voorzien t.h.v. de onthardingsstroken, ook t.h.v. de huidige wegbermen en mogelijks ook in (delen van) de voortuinen (privaat maar eenheid in inrichting). Het groen moet zich kunnen ontwikkelen met een hoge biodiversiteit én waterbergend vermogen. De woonpercelen dienen uiteraard wel bereikbaar te blijven, ook met de auto (incl. parkeren)
- Knooppunten met straten: t.h.v. de kruisingen van de groenstructuur met doorgaande wegenis moeten er maatregelen komen om de verkeersveiligheid te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld met een wegversmalling aangevuld met groenvoorzieningen.
- Inrichting openbare groenzone: momenteel is er overwegend (kortgemaaid) gazon aanwezig. Bijkomende beplanting (heesters, bomen, bloemrijk grasland,...) maar ook natuurlijke waterpartijen (bvb. wadi's) zijn aangewezen om de biodiversiteit naar boven te krijgen.

Principe bestaande situatie



Principe gewenste situatie



Opmerkelijke tuinzones

In het gebied tussen het BPA Grote Hulststraat, Felix d'Hoopstraat, Zuiderring, spoorweg en Stationstraat zijn veel woningen met een private tuinen aanwezig. In deze tuinzones is de ecologische waarde bestaande maar meestal eerder beperkt (hagen, heesters, overwegend solitaire bomen). Zeker omdat de woningen toch op een beperkte afstand van elkaar staan zorgt er bijvoorbeeld voor dat hoogstammen meestal geen kans krijgen om hun normale volwassen omvang te krijgen / behouden zonder overlast tussen buren ed te veroorzaken. In de grotere tuinzones in dit gebied dient dan ook maximaal rekening gehouden te worden om de aanwezige bomen die wel voldoende afstand van bebouwing kennen te kunnen bewaren. Het betreft vooral volgende locaties (aangeduid op kaart met uitroepteken en ovaal eromheen):

- T.h.v. de spoorweg: meerdere percelen langsheen de Klijtenstraat hebben een perceelsdiepte van 70 à 100m, met de achterkavelgrenzen grenzend tegen de spoorweg. Hier zijn de percelen opmerkelijk groter dan in de directe omgeving. Alhoewel er beperkingen zijn naar de spoorweg toe hebben bomen hier wel de ruimte om volwaardig uit te groeien.

Deze voorgaande percelen dienen opgemerkt te worden en maximaal hun huidige groenwaarden te behouden maar er zijn ook tuinzones die absoluut niet opgesplitst en/of verder bebouwd mogen worden. Binnen dit gebied betreft het zes opmerkelijke tuinzones (1 op meerdere aangrenzende percelen), allen met hun aanwezige bebouwing én tuinzone en meestal opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Op deze percelen is het wenselijk nog maximum te herbouwen op de plaats waar er momenteel bebouwing aanwezig is. Op deze manier blijft de tuinzone intact. Bij voorkeur wordt de tuinzone (deels) publiek toegankelijk maar dit is geen must: het bewaren van de groenwaarden krijgt hier wel absolute prioriteit. De opmerkelijke tuinzones:

- **A/FELIX D'HOOPSTRAAT 175 ID: 86618 - Villa / nr.179A / nr.179 / nr.197**



Enkel nr. 175 is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca.1ha en bevat naast een villa met bijgebouwen een riante tuin met meerdere hoogstammen. Recent/momenteel worden er grondige verbouwingen uitgevoerd maar de bebouwingslocatie werd behouden.
De nummers 179A, 179 en 197 zijn drie (grote) percelen die in tweede orde t.o.v. de Felix d'Hoopstraat. Ze maken momenteel de 'groene' verbinding tussen de Kleine Weg en het open gebied (akker) langsheen de Ringlaan waar binnen het RUP Monteval (in opmaak) nog woonontwikkelingen worden verwacht.
Bij de uitwerking van het RUP Monteval kunnen deze tuinzones reeds juridisch bevestigd worden.

- **B/FELIX D'HOOPSTRAAT 203**



Dit perceel situeert zich eveneens in tweede orde t.o.v. de Felix d'Hoopstraat maar ligt nog een stuk verder van de Felix d'Hoopstraat dan de voorgaande tuinzones. Volgens de omliggende (recente) verkaveling is dit perceel bedoeld als verder te verkavelen maar het is de vraag of dit strikt noodzakelijk is en dat het niet beter zou zijn om deze te bewaren. Dit vooral omdat het ten eerste een groot perceel is (bijna 0,5ha) waar meerdere hoogstammen aanwezig zijn. Ten tweede zijn er door de manier van verkavelen in de directe omgeving geen openbare groenzones aanwezig. En ten derde kan dit perceel mee onderdeel uitmaken van de groenstructuur in de wijk Monteval, en dit via de aangrenzende fiets- en wandeldoorsteken.

- **C/OUDE STATIONSTRAAT 133-131A ID: 86803 - Huyse ter Stoctcapelle**

Dit perceel heeft eerder een beperkte oppervlakte (ca.3.500m²) en bestaat uit een woonhuis vooraan langsheen de Oude Stationstraat, een langgerekt bijgebouw langsheen de linkerkavelgrens maar vooral een grote tuinzone achteraan met centraal een kleiner bijgebouw met gazon en hoogstammen er-

rond. In de Inventaris Bouwkundig Erfgoed wordt er vooral aandacht besteed aan het woongebouw voor-aan maar het is vooral de tuin van ca. 2.300m² die de aandacht vraagt binnen deze studie. Deze sluit eveneens aan op een doodlopende zijstraat van de Dwangstraat (ook Dwangstraat). Dit straatdeel is er nog maar een 5-tal jaar waar in de plaats van een bos-zone 6 woningen werden gerealiseerd samen met een meergezinswoning langsheen de Oude Stationstraat. Deze woonontwikkeling voorzag ten eerste de kap van bestaande hoogstammen en werd er geen functioneel openbaar groen ingepast (sec een straat met 6 indivi-duele percelen en achteringang meergezinswoning).

De Dwangstraat ligt hier echt klaar om doorgetrok-ken te worden en bijkomende individuele percelen te voorzien. Op deze manier zou een bestaande open en groene ruimte op amper 100m van het station in een omgeving waar geen openbaar groen (enkel wegenis aanwezig als openbare zone) verloren gaan. Omwille hiervan wordt deze tuinzone specifiek aangeduid als te behouden als open groen ruimte die een meerwaar-de kan vormen voor de omgeving.
Het langgerekte bijgebouw tegen de linkerkavelgrens kan omgevormd worden i.f.v. meerdere wooneen-heden die zich dan richten naar dit groengebied. De voorwaarde is wel dat het parkeergebeuren niet in de tuinzone wordt voorzien, tenminste niet met meer ver-harde ruimte dan dat nu aanwezig is (bvb. parkeren ergens voorzien in buurtparking) én de tuinzone een publiek openbaar groendomein wordt.

Het belangrijkste hier is dat er vooral niet nog meer open ruimte in het stadscentrum, in een dicht bevolkte bebouwde ruimte, wordt opgeofferd.



Evolutie van ruimte tussen Dwangstraat en de specifieke tuinzone Oude Stationstraat 133-131A







■ D/STATIONSTRAAT 40 ID: 86895 - Villa met tuin



Dit perceel situeert zich binnen de historische stadskern van Tielt op de hoek met de Kroonstraat en de Dwangstraat, recht tegenover de schoolgebouwen van SJI Campus Kroon en de toegang naar de schoolsite binnen het BPA De Varend. De oppervlakte van dit hoekperceel bedraagt ca. 4.000m² en bevat een villa die echt als een baken, een herkenningspunt, in de omgeving fungeert. Dit versterkt door meerdere hoogstammen in de tuinzone alsook de ommuring / omhaging. Het is een geheel dat vooral dient behouden te blijven en een meerwaarde vormt bij de verdere ontwikkeling van de omgeving (scholensites, Stationstraat,...). Het perceel wordt bewoond door Zusters van het Geloof. Dit kan uiteraard blijven, maar het zou ook op termijn als een meergezinswoning kunnen omgevormd worden op voorwaarde dat de zowel de erfgoedwaarde wordt bewaard én de tuin niet meer wordt verhard dan momenteel het geval is. Ook zou de tuinzone in dat geval grotendeels publiek toegankelijk kunnen worden. Het belangrijkste is zeker dat dit perceel niet verder bebouwd wordt en het aanwezige groen verdwijnt.

■ E/HULSTSTRAAT 41 ID: 86638 - Dokterswoning



Dit perceel situeert zich in het verlengde van het Hulstplein, omzoomt door vier straatdelen. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.700m² en bevat centraal een grote villa (voormalige dokterswoning) omringd door groen. Het aanwezige groen vormt een groene wand ter privacy van de bewoners. Recent werden werken uitgevoerd binnen de woning waar de erfgoedwaarden bleven bewaard.
Het perceel dient als geheel te worden bewaard zonder kans op opdeling. Ook deze woning zou op termijn tot een meergezinswoning kunnen worden omgevormd maar ook hier zonder aantasting van de erfgoedwaarden, de uitbreiding van de verhardingsgraad én dat de tuinzone grotendeels publiek toegankelijk wordt gemaakt.
Opnieuw is hier het belangrijkste element dat dit perceel niet verder wordt bebouwd en het aanwezige groen verdwijnt.

■ F/STEENSTRAAT 13 ID: 86913 - Modernistisch burgerhuis / nr.19 / Kortrijkstraat 90-92





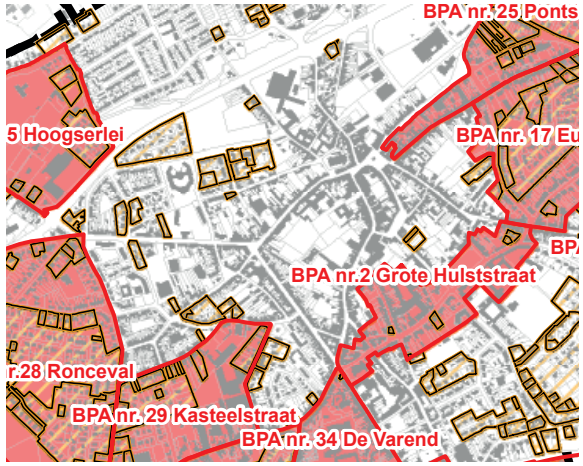
Het betreft hier drie percelen waarvan de tuinzones in elkaar overvloeien, al dan niet met fysieke barrière ertussen (erfafscheiding ed). De percelen liggen tussen de Steen- en de Kortrijkstraat en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca.0,5ha (incl. bebouwing). Enkel het perceel van nr. 13 is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed: de tuinzone van dit perceel grenst tegen de Steenstraat over een afstand van een 30-tal meter. Enerzijds kan momenteel langsheen de Steenstraat via een omgevingsvergunning onmid-

dellijk bebouwing kunnen voorzien worden. Zelfs zonder opsplitsing van percelen daar nr.13 uit twee kadastrale percelen bestaat. M.a.w. vooraan bebouwing en in geval van een meergezinswoning mogelijks ook achteraan de verharding van de tuinzone ten behoeve van parkeerruimte.

Wanneer de drie tuinzones bij elkaar worden genomen kan ook een verkaveling de volledige groenzone opslorpen. Door de huidige aanwezigheid van meerdere hoogstammen binnen een aantal aangrenzende tuinzones in het stadscentrum is deze groenruimte te bewaren. In eerste intstantie in privaat gebruik maar mogelijks kan de aanwezige bebouwing - en dan zeker langsheen de Kortrijkstraat - omgevormd worden tot een meergezinswoning. Bij de omvorming van de huidige bebouwing naar een meergezinswoning kan in geen enkel geval de tuinzone verder verhard worden (bvb. voor parking) en dient deze groenzone (semi) publiek gemaakt te worden. Voor de parkeerproblematiek dienen alternatieven te worden gezocht (buurtparking, deelwagens,...).

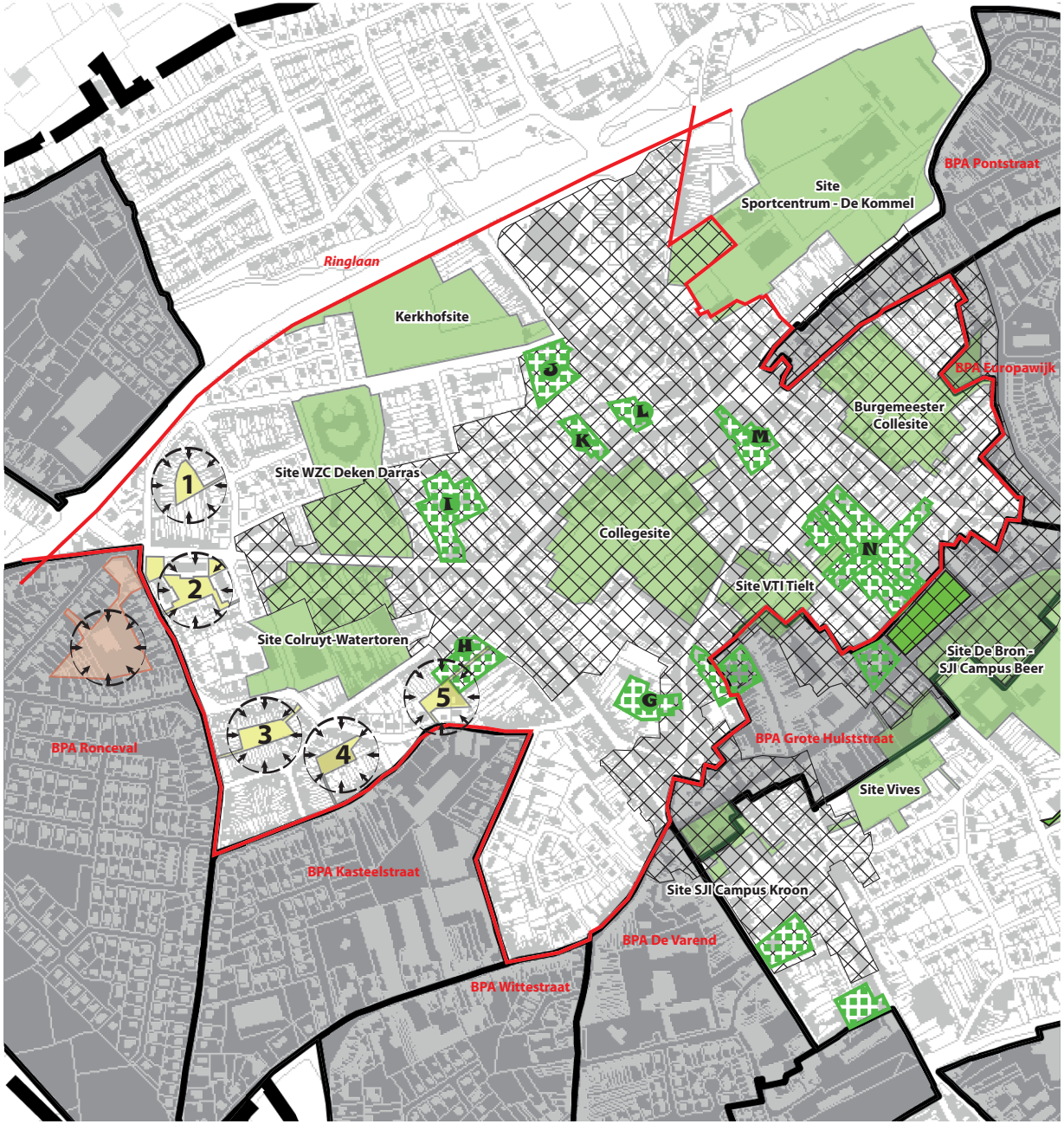
5.13 Historische stadscentrum

In dit hoofdstuk wordt het laatste maar zeker niet het onbelangrijkste deel van het centrum van Tielt geanalyseerd. Het betreft zowel de delen van het historische stadscentrum die nog niet zijn aangehaald geweest in de analyse van de BPA's maar ook het stadsdeel tussen het historische stadscentrum, de Ringlaan en de BPA's Ronceval, Kasteelstraat, Wittestraat en De Varend. In dit gebied zijn er geen BPA's en het aantal verkavelingen is eveneens beperkt én overwegend ouder dan 15 jaar. M.a.w. is het overwegend de gewestplanbestemming (woongebied en woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde) van toepassing.



Situering omliggende BPA's en de enkele verkavelingen (overwegend ouder dan 15 jaar)

Kenmerkend aan dit gebied is momenteel de dense bebouwing t.o.v. andere delen in het stadscentrum en dit niet enkel in het historische centrum maar ook van een aantal clusters al dan niet rond een (onbebouwd) binnengebied ten westen van het historische centrum.



Ter versterking van het gebied worden hier drie types aangeduid, namelijk:

- Sites
- Opmerkelijke tuinzones
- ‘Speeleilandjes’

Sites

Aanpalend het historische centrum werden er reeds bij de bespreking van de BPA’s twee sites aangehaald, namelijk de site Sportcentrum - De Kommel bij het BPA Pontstraat en de Burgemeester Collesite bij het BPA Europawijk. Dit omdat beide sites grenzen en/of deels binnen een BPA zijn gesitueerd. Daarnaast situeert één van de scholensites, namelijk de site VTI Tielt, zich grotendeels binnen het historische centrum (beschrijving bij BPA Grote Hulststraat).

Bijkomend zijn er binnen de zone van het historische centrum (en westzijde) nog vier sites te benoemen. Het betreft telkens sites die een (potentiëel) openbaar karakter (kunnen) hebben waar bijvoorbeeld bewoners van omliggende meergezinswoningen of wooneenheden met een beperkte buitenruimte in de onmiddellijke omgeving kunnen vertoeven. Dit kunnen specifieke groene ruimtes zijn maar ook ruimte waar mogelijks nog bijkomende wooneenheden en/of andere functies geïntegreerd kunnen worden. De eerste voorwaarde moet wel zijn dat de site op zijn geheel dient te worden bekeken zodat ontwikkelingen / mogelijkheden op langere termijn niet worden gehypothekeerd. De tweede voorwaarde is dat de site maximaal toegankelijk dient te worden gemaakt: dit ten behoeve van de gebruiker/ bewoner van de stadskern. De vier sites zijn:

- Kerkhofsite
- Site WZC Deken Darras
- Site Colruyt-Watertoren
- Collegesite

Kerkhofsite

De begraafplaats is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als ‘Stedelijke begraafplaats’ (Id: 86717). Het heeft reeds een lange geschiedenis als een publiek toegankelijk domein en heeft een oppervlakte van ruim 3ha. Hier kan iedereen tijdens de openingsuren (van 1 april t.e.m. 2 november: 8u-19u, van 3 november t.e.m. 31 maart: 9u-18u) vrij komen wandelen op de verschillende toegangspaden. M.a.w. vervult deze site reeds zijn rol als toegenkelijke open ruimte binnen het stadscentrum.

Het is uiteraard evident dat deze ruimte niet wordt ontwikkeld voor bijkomende wooneenheden. Wel kan het gebied nog geoptimaliseerd worden om deze enerzijds nog toegankelijker te maken en anderzijds om het waarde aan biodiversiteit nog te verhogen.

Zo kan de bestaande groenstrook langsheen de Ringlaan - in het verlengde van de straat Hof te Perremans - mee opgenomen worden in de zone. Dit omwille van het aanwezige groen maar ook om (nog) een doorsteek te maken naar de Ringlaan. Momenteel vervult dit perceel (oppervlakte ca.2.000m²) vooral een functie als restgroen waar meer mogelijkheden zijn. Wegens zijn ligging langsheen de Ringaan zijn extra wooneenheden hier niet gewenst.

Het verhogen van de biodiversiteit is reeds de laatste jaren sterk verbeterd op de begraafplaatsen van het grondgebied Tielt (ontharding, aangepaste beplanting,... maar het blijft een doorlopend proces zodat steeds nieuwe aanpassingen ten voordele van de biodiversiteit moeten kunnen toegepast worden.

Kerkhofsite



Site WZC Deken Darras

Dit domein wordt momenteel gebruikt als woonzorgcentrum. Door de ouderdom van de bebouwing (niet meer aangepast aan huidige normen m.b.t. woonzorgcentra) is de site momenteel reeds in beweging. Zo werd er recent langsheen de Deken Darraslaan een nieuw gebouw bestaande uit een dagverzorgingscentrum met assistentiewoningen ingehuldigd. Maar er zijn ook reeds plannen om de andere gebouwen op de site stapsgewijs aan te passen / te herbouwen. Zo een proces én de continuiteit van de functies vraagt een stapsgewijze herinrichting van de site. Wat wel momenteel vaststaat is dat er centraal zeer veel ruimte en verhardingsoppervlakte wordt voorzien voor enerzijds de circulatie en het parkeren van auto's en anderzijds voor restgroen. Bovendien is er weinig connectie met de omgeving. Het voordeel is wel dat de open ruimte van de site momenteel reeds grotendeels toegankelijk is voor passanten die de site willen kruisen én dat de ruimte aanwezig is.

De volgende voorwaarden worden geformuleerd:

- De site dient haar functie als toegankelijk gebied binnen het stadscentrum te behouden. Uiteraard moeten er delen van de buitenruimte exclusief voor de bewoners van de site kunnen gebruikt. Ruimtelijk gezien kunnen de aanpalende straten en/of straatdelen mee in het toegankelijk gebied geïntegreerd worden: hier kunnen straatdelen bijvoorbeeld deels onthard kunnen worden zodat de bereikbaarheid van de woonpercelen wel gegarandeerd is maar dat de vrijgekomen ruimte een aangename inrichting kan krijgen (beplanting, zitgelegenheid,...). Niet enkel is dat aangenamer voor de omwonenden maar ook voor de bewoners van de site die momenteel tot een wandeling op de parking worden gedwongen, wordt de biodiversiteit op de site opgetrokken én is er ruimte voor water.
- Globaal gezien dient de site te voet of met de fiets te worden doorkruist met verbindingen tussen al de aanpalende openbare wegen.
- Bijkomende bebouwing (wonen ed) is niet gewenst indien het geen relatie heeft met de zorgfunctie van de site. Nieuwe / hernieuwen van zorgbebouwing moet wel kunnen maar deze dient een meerwaarde voor de omgeving te betekenen, dit is vooral m.b.t. de inplanting van de gebouwen. De inplanting van het nieuwe gebouw langsheen de Deken Darraslaan is reeds optimaal om de relatie tussen de site en de omgeving verder uit te werken: het gebouw langsheen de Schependomstraat net ten noorden van het nieuwe gebouw is een voorbeeld waar een relatie veel moeilijker uit te werken is.
- Parkeerruimte kan gecombineerd met een buurtparking. In het verkeersleefbaarheidsplan past dit ook binnen de vergroening van de Deken Darraslaan (meer ruimte voor groen en zwakke weggebruiker). Door de auto aan de buitenzijde van de site te houden kan de groenpool / open ruimte pool optimaal uitgewerkt worden. In de site is er duidelijk reliëf aanwezig: door gebruik te maken van het aanwezige reliëf én in lagen te werken kan er op een beperkte oppervlakte de parkeernood worden opgevangen.





In de huidige situatie is er veel verharding en restgroen aanwezig: bvb. dienen huidige bewoners van de site te wandelen over de parking. Het aanwezige reliëf kan helpen om een parkeerruimte laagsgewijs te integreren.



Verkeersleefbaarheidsplan: geen parkeren meer langsheen de Deken Darraslaan tbv ruimte voor groen, voetgangers en fietsers maar parkeerbehoefte opgenomen in een buurtparking. Op de site WZC Deken Darras kan dit ontwikkeld worden in combinatie met de parkeerbehoefte van het WZC.



In de Schependomstraat vormt het bestaande gebouw een 'blok' tussen de site en de woonbebouwing.



Door de inplanting van het nieuwe gebouw is er wel al meer contact tussen de site en - in dit geval - de Deken Darraslaan



Dit deel van de P.Fl.Robberechtstraat kan een onthardingsproject worden en dit zonder de bereikbaarheid van de aanpalende woonpercelen te blokkeren en met meer kansen voor de ontwikkeling van een functionele openbare groenzone: nu functioneert de grasvlakte enkel als restgroen.



Site WZC Deken Darras

Site Colruyt-Watertoren



Het betreft hier het binnengebied tussen de Deken Darraslaan, de Volderstraat, de Stedemolenstraat en het gebied met de scholen en kerk ter hoogte van de Mgr. Van Hovestraat. Dit exclusief de woonpercelen met een beperkte perceelsdiepte van deze straten. Globaal gezien ligt er centraal in het gebied een vestiging van de supermarkt Colruyt, ten westen ervan 2 scholen met een kerk en ten oosten ervan een kringloopwinkel met aansluitend een braakliggend terrein en grenzend tegen de diepe tuinzones van de woningen én de watertoren langsheen de Stedemolenstraat.

De totale oppervlakte van de site gaat naar de 4ha en heeft volgende kenmerken:

- Colruyt: de supermarkt beschikt over een grote parkeerruimte die ontsloten wordt via de Deken Darraslaan maar ook via de Mgr. Van Hovestraat (Collect&Go).
- Welnesscomplex: rechts van de toegang naar de parking van de Colruyt (Deken Darraslaan) is er eveneens een toegang naar een privaat wellness-complex in tweede orde.
- Welzijn Tielt - Kringloopwinkel: langsheen de Deken Darraslaan is er de vestiging van Welzijn Tielt (vanaf januari 2022 werden de sociale dienst van het OCMW en het Sociaal Huis ondergebracht onder één noemer: Welzijn Tielt) met daarbij een toegang naar een grote loods (ca.1.200m²) in het achterliggende gebied waar de kringloopwinkel is in voorzien. De parking van de Kringloopwinkel grenst tegen de parking van de Colruyt (geen verbinding). Net ten oosten van de kringloopwinkel is er momenteel een braakliggend perceel met een oppervlakte van ca.2.000m² (recent aangekocht door de stad) die bereikbaar is via de kringloopwinkel maar ook via een onderdoorgang van het pand Deken Darraslaan 52.
- Stedemolenstraat: - watertoren: de percelen vanaf nr.23 (watertoren) t.e.m. nr.47 hebben een perceelsdiepte van ca.100m. Van de percelen nrs.41 t.e.m. 47 werden achteraan enkele percelen gebundeld ten behoeve van garageboxen. De watertoren - tevens opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als ‘Watertoren’ (ID: 86909)- is er erg opvallend baken in de omgeving. Achter de toren zijn de dienstgebouwen ervan overwegend ‘ingekapseld’ door een verhoogde grasberm.
- Parochiekerk Sint-Jozef-Werkman - BLO De Vlinder - Heilig Hartschool (‘t Nieuwland): de site wordt in het westen afgebakend door twee aan elkaar grenzende scholen (lagere school voor buitengewoon onderwijs, kleuter- en lagere school eerste graad). Voor de kerk - die opgenomen is op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als ‘Parochiekerk Sint-Jozef-Werkman’ (ID: 86785) - is er enerzijds een parking en anderzijds een graspleintje met enkele hoogstammen. De parking wordt ontsloten op de Ouden Pittemstraat.
- Mgr. Van Hovestraat: deze straat ontsluit de Collect&Go van de Colruyt die (bijna) recht tegenover de ontsluiting rond het graspleintje voor de kerk ligt. In de ‘driehoek’ is er opnieuw parking, afgesloten van de parking van de Colruyt.



Toegang Colruyt vanaf Deken Darraslaan



Toegang Colruyt vanaf Mgr. Van Hovestraat, inclusief Collect&Go. Links graspleintje met aansluitend kerk



Toegang Colruyt vanaf Deken Darraslaan: rechts afzonderlijke toegang welnesscomplex, links toegang Kringloopwinkel



Onderdoorgang Deken Darraslaan nr.52 naar achterliggend braakliggend perceel



Toegang vanaf Deken Darraslaan naar Welzijn Tielt met achteraan grote loods Kringloopwinkel. Aansluitend braakliggend terrein recent aangekocht door de stad.



De Watertoren met achteraan de dienstgebouw ingekapseld door een verhoogde grasberm



De twee scholen en de kerk met vooraan de parking en het graspleintje. Tussen de kerk en de (parking van) Colruyt ligt de Mgr. Van Hovestraat.

Het is een site waar nog zeer veel ruimte beschikbaar is waar mooie opportuneiten ter versterking van het stedelijke weefsel beschikbaar zijn. Dit vooral gericht naar het beschikbaar stellen van de noodzakelijke (stedelijke) functies maar misschien ook met bijkomende woongelegenheden. Ook hier moet het belangrijkste zijn dat er ruimte beschikbaar is waar omwonenden kunnen genieten van open ruimte, ook in de vorm van groenelementen. De volgende bedenkingen worden gemaakt:

- Aanwezige functies: supermarkt, scholen, kringloopwinkel,... zijn allen functies die hier zeker gewenst zijn. Allen liggen ze op korte afstand van het meerdere wooneenheden.
- Parkeerruimte - circulatie: de Colruyt beschikt over een grote parkeerruimte en ook voor de scholen/ kerk is er parking. Binnen deze site is er dus momenteel zeer veel parking aanwezig die enerzijds een grote ruimte in beslag neemt maar vooral dat de parkeerruimten voor de verschillende functies (en circulatie) meermaals tegen elkaar grenzen maar worden afgescheiden van elkaar door een erfafscheiding. Beter zou zijn dat de parkeerruimte wordt geconcentreerd op één ruimte én gecombineerd met een buurtparking om o.a. de Deken Darraslaan beter te kunnen inrichten (ref. verkeersleefbaarheidsplan). Wanneer dan ook de aanwezige grote dakruimtes worden benut, wordt de ruimte maximaal nuttig ingenomen én kan de parkeerbehoefte ruimschoots worden behouden: er wordt bijvoorbeeld gedacht om vanaf de Deken Darraslaan een helling te voorzien om dan aansluitend het dak van de Kringloopwinkel te benutten als parkeerruimte (zowel op dak als links ervan ook gelijkvloers). De supermarkt Colruyt heeft al op andere locaties voorbeelden waar het parkeren op het dak is georganiseerd. Deze parking moet vanaf de Deken Darraslaan ontsluitbaar zijn, ook omwille van de leveringen van de winkelvoorraad met vrachtwagens. M.a.w. zal de openbare groenzone zeker moeten gekruist worden maar door een juiste inrichting kan dit veilig gebeuren.



Voorbeeld van dekparking (Colruyt Nijvel)

Voor de kerk en de scholen is er nu ook een parking. Dit kan als een groen plein worden ingericht met enkele parkeerplaatsen I.f.v. kort parkeren en

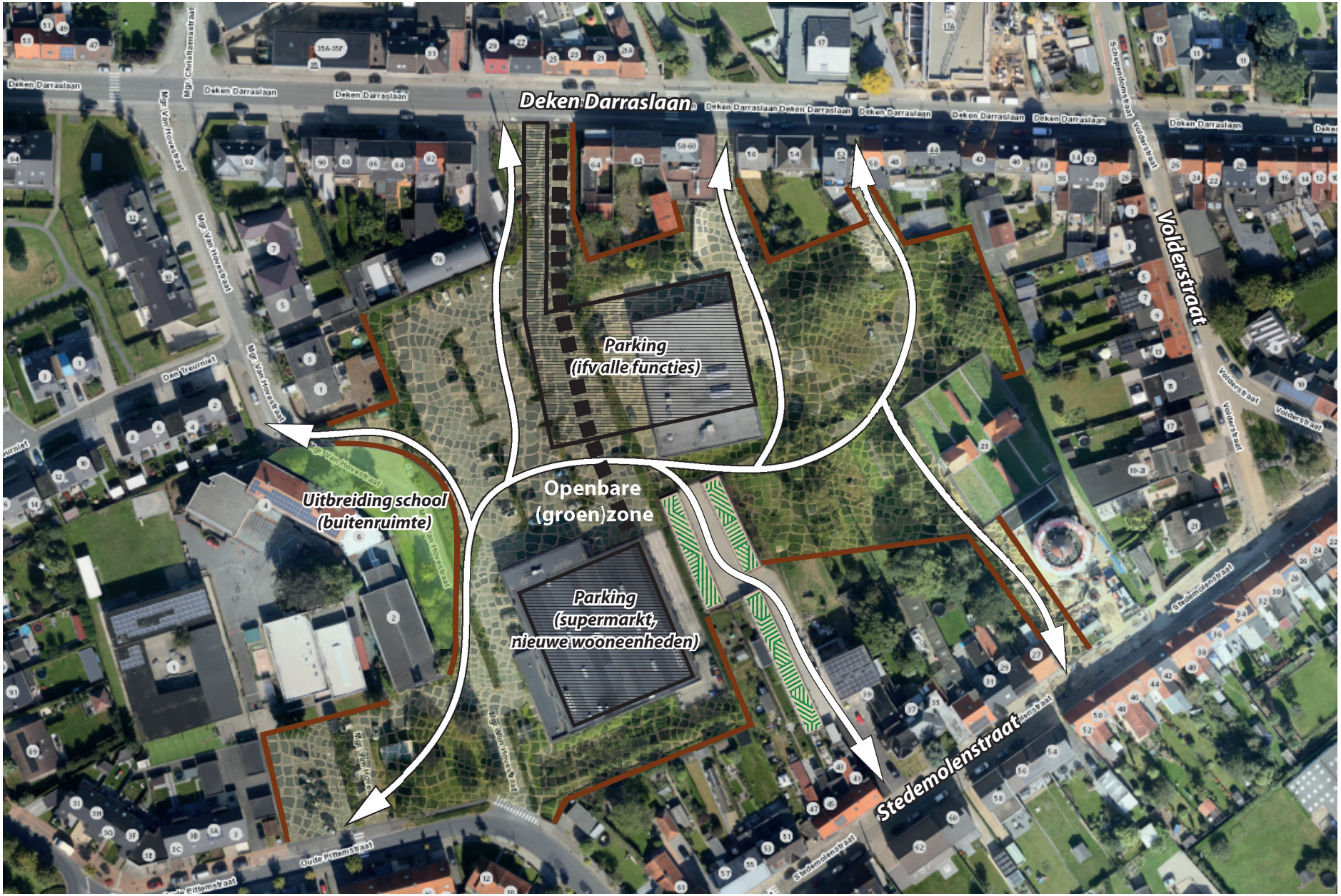
bezoek van de ker (kerkdiensten). Indien personeel van de school met de auto komt zouden die mee een plaats in de algemene parking t.h.v. de Kringloopwinkel moeten krijgen.

- Openbare (groen)zone: de kringloopwinkel met het gebouw van Welzijn Tielt huis én de aankoop door de stad van het aanpalende braakliggende perceel geeft kansen om het gebied in te richten als openbare (groen)zone. Indien het parkeren geconcentreerder wordt ingericht kunnen er verschillende wandel- en fietsverbindingen worden voorzien tussen de aanpalende straten. Hierbij moet zeker bekeken worden of dit straatdeel van de Mgr. Van Hovestraat hier nog moet blijven voor doorgaand verkeer (in het verkeersleefbaarheidsplan werd deze straat reeds voorgesteld als fietsstraat) én of de achterste delen van de (diepe) tuinzones langsheen de Stedemolenstraat en Deken Darrasstraat mee kunnen worden opgenomen in de openbare zone. Het typerende verhoogde grasdeel boven de dienstgebouwen van de watertoren kunnen mee openbaar gemaakt worden maar desnoods ook gewoon als kijkgroen functioneren.
- Scholen: de scholen zijn beide gericht op jonge kinderen (kleuter- en lager onderwijs). De beschikbare ruimte hier open trekken i.f.v. algemene toegankelijkheid is minder wenselijk. De scholen dienen dan wel de nodige afscheiding te behouden maar misschien kan er voor hen ook (speel)ruimte voorzien worden waar er nu een straat en parking is ?
- Bijkomende wooneenheden:bvb. zou het mogelijk moeten kunnen zijn dat het gebouw van de supermarkt wordt gecombineerd met bijkomende wooneenheden (bvb. meergezinswoning boven winkel). Dit is ruimtelijk zeker beter dan wanneer - mocht de supermarkt hier weggaan - het volledige perceel wordt voorzien van extra straten met links en rechts individuele percelen.
- Parkeerboxen: via kleine ingrepen zoals het voorzien van extensieve groendaken op de bestaande boxen wordt niet enkel het zich vanuit de aanpalende woningen aangenamer maar versterkt het tevens de biodiversiteit.



Verkeersleefbaarheidsplan: afbouw straatparkeren op grote ontsluitingsassen om meer ruimte voor fiets en voetgangers te voorzien. Bewoners laten parkeren in buurtparkings

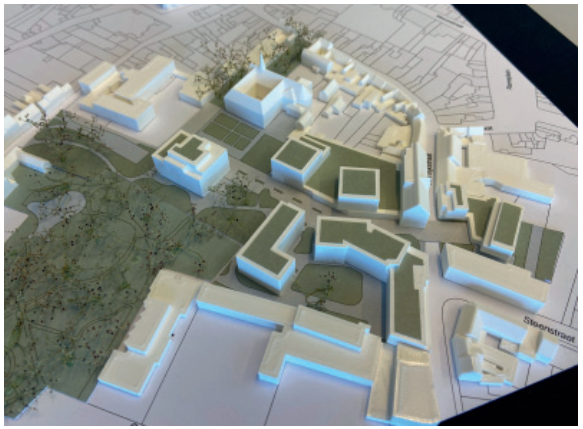




Site Colruyt-Watertoren

Collegesite

Dit is een projectzone die reeds in uitvoering is. Op de Collegesite is het de bedoeling om naast wonen en winkelen ook groene openbare ruimte te voorzien. Door de centrale ligging in de stadskern is dit dan ook een stadsvernieuwingsproject. In deze site is wonen en werken zeer belangrijk maar is ook het openbare karakter met wandel- en fietspaden in een groene omgeving van belang.



Belangrijk is ook de connectie met het Patersbos (bron: oorspronkelijke maquette)



Boven en onder: impressies van hoe de uitwerking zal beleefd worden (bron: THV Kortrijkstraat)



De Collegesite is nauw verbonden met de site VTI Tielt daar de overzijde van de Kortrijkstraat, namelijk het pleintje met het huidige DC Vijverhof, dat reeds binnen de Collegesite zal worden omgevormd naar een woonproject. M.a.w. is hier een ideale gelegenheid om de verschillende sites - hier effectief - met elkaar te verbinden.

Op de volgende kaart (luchtfoto) zijn de gebouwen langsheen de Kortrijkstraat - recht tegenover de Steenstraat - nog zichtbaar. Momenteel zijn deze reeds gesloopt.



Zicht vanuit Steenstraat op Collegesite met reeds gesloopte bebouwing

In de andere sites afgebakend binnen deze studie is het de bedoeling om deze gelijkaardig uit te werken maar dan - omwille van telkens de specifieke situatie - meer gericht op de uitwerking van het openbare karakter i.p.v. het voorzien van bijkomende wooneenheden.



Collegesite

Opmerkelijke tuinzones

In het gebied tussen het BPA Grote Hulststraat, Felix d'Hoopstraat, Zuiderring, spoorweg en Stationstraat werden er een aantal opmerkelijke tuinzones maar ook hier zijn er tuinzones die absoluut niet opgesplitst en/of verder bebouwd mogen worden. Binnen dit gebied betreft het acht opmerkelijke tuinzones (1 op meerdere aangrenzende percelen), allen met hun aanwezige bebouwing én tuinzone en meestal opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Op deze percelen is het wenselijk nog maximum te herbouwen op de plaats waar er momenteel bebouwing aanwezig is. Op deze manier blijft de tuinzone intact. Bij voorkeur wordt de tuinzone (deels) publiek toegankelijk maar dit is geen must: het bewaren van de groenwaarden krijgt hier wel absolute prioriteit. De opmerkelijke tuinzones zijn:

- **G[2]/KORTRIJKSTRAAT 99 ID: 86750 - Neoclassistische herenhuis**





Dit perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4.000m² en bevat tegen de Kortrijkstraat aan een herenhuis, opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De achterliggende tuinzone - beschreven in de Inventaris als 'grote achterliggende lusttuin' - bevat meerdere hoogstammen.
Het perceel dient als geheel te worden bewaard zonder kans op opdeling met bijkomende bebouwing in de huidige tuinzone. Momenteel is er in het gebouw op het gelijkvloers een handelszaak. Deze woning zou op termijn tot een meergezinswoning kunnen worden omgevormd, zonder aantasting van de erfgoedwaarden. De tuinzone ligt volledig ingesloten en is veel breder dan de rooilijnbreedte. De tuinzone publiek toegankelijk maken zou kunnen mits een doorsteek door de bebouwing. Ook zou kunnen bekeken worden of deze tuinzone als gemeenschappelijke tuin van de aanpalende (woon)percelen zou kunnen kunnen gebruikt worden Op deze manier wordt het groengebied toegankelijk voor meer dan enkel de bewoners/gebruikers van nr.99.

Maar opnieuw is hier het belangrijkste element dat dit perceel niet verder wordt bebouwd/verhard en/of het aanwezige groen verdwijnt.

- **H/VOLDERSTRAAT 29 ID: 24655 - Burgerhuis / VOLDERSTRAAT 31 ID: 86936 - Burgerhuis**





Beide percelgrenzen met hun zijkavelgrens tegen elkaar, beide hebben elk een oppervlakte van ca. 2.000m², beide percelen hebben een alleenstaande woning opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en beide hebben ze hoogstammen staan in de achtertuin. Vooral nummer 31 heeft meerdere rode beuken. Tussen beide percelen loopt er een voetweg die de verbinding maakt tussen de Volderstraat en de Steenovenstraat (zie ook hoofdstuk m.b.t. 'speeleilandjes').

2 De nummering van de opmerkelijke tuinzones loopt door op die van het gebied tussen het BPA Grote Hulststraat, Felix d'Hoopstraat, Zuiderring, spoorweg en Stationstraat.

De huidige bebouwing op beide percelen is momenteel minder geschikt om te verbouwen tot meergezinswoning. Mocht de optie genomen worden om de bebouwing (deels) te vervangen dan gaat ten eerste de erfgoedwaarde verloren wat niet wenselijk is. Ten tweede zou dan ook een deel van de tuinzones kunnen worden gebruikt voor parking: voor nummer 29 zou dat nog gaan maar voor nummer 31 zeker niet. Er wordt vooral gedacht dat de tuinzones van de percelen misschien beter mee zouden deel uitmaken van het speeleilandje nummer 5 (zie verder) of hun huidige private tuinfunctie te behouden of voor nummer 29 deels te laten functioneren als gemeenschappelijke tuin voor de aanpalende woonpercelen langsheen de Stedemolenstraat.

Opnieuw is hier het belangrijkste element dat deze percelen niet verder wordt bebouwd/verhard en/of het aanwezige groen verdwijnt.

- **I/DEKEN DARRASLAAN 7-9 ID: 86568 - Laatclassicitisch herenhuis met tuin / MANESTRAAT 2**





Enkele het perceel langsheen de Deken Darraslaan is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Deze heeft een oppervlakte van ongeveer 4.000m². Aansluitend de tuinzone is er een andere tuinzone met een villa, gericht op de Manestraat (overzijde nieuwe meergezinswoning aansluitend Delhaize): dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 3.500m². Vanaf Schependomstraat is er nog een klein steegje dat de woningen van Schependomstraat nummers 7 en 9 ontsluiten: tegenover deze woningen zijn er kadastraal 2 percelen (telkens ca.500m²) aanwezig waar de groenstructuur tussen beide aanpalende grote percelen doorloopt. In principe zouden hier nog bijkomende woongelegenheden kunnen voorzien worden.



Hoewel er nog onzekerheid is de toekomst van deze 2 percelen worden ze toch mee opgenomen als opmerkelijke tuinzone. Mocht er hier toch bebouwing worden voorzien mag dit geen invloed hebben op de groenstructuur van de 2 grote aanpalende percelen. M.a.w. er staan een aantal grote rode beuken achteraan het perceel van Deken Darraslaan 7: de ontwikkeling van de twee kleine kadastrale percelen kan geen aanleiding zijn tot vraag van kap van deze grote bomen (die bomen waren er eerst).



Detail steegje met onbebouwde kadastrale percelen en achteraan groter rode beuken.

Deze bestaande groenstructuur met een oppervlakte van ca.8.500m² kan niet verder verhard en/of bebouwd worden. En als de twee onbebouwde kadastrale percelen bebouwd worden dient de bebouwing maximaal ingepast te worden waar nu reeds bebouwing aanwezig is (staan aantal bijgebouwen) én kan de nieuwe bebouwind niet de aanleiding vormen tot het kappen van de grote rode beuken op het aanpalende perceel.

■ J/KROMMEWALSTRAAT 20-22 ID:86757 - Historische stadshoeve met tuin







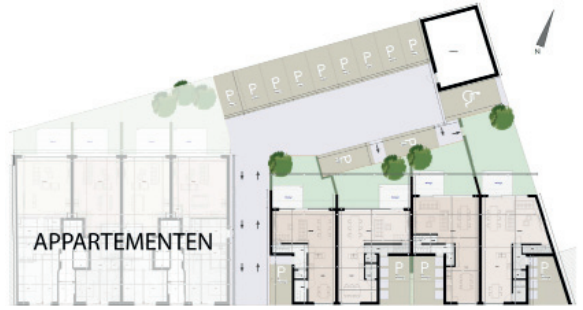


Dit perceel met een oppervlakte van ca.0,5ha ligt tegenover de begraafplaats, op de hoek van Krommewalstraat met de Keidamstraat. Tegen de straat aan staat een oude stadshoeve en verscholen centraal in het groen staat nog een villa (niet zichtbaar vanaf openbaar domein). De grote tuin bevat veel hoogstammen.

Dit is zonder meer een pareltje in het centrum van Tielt: niet enkel het waardevol groen maar ook de link met een historische hoeve midden in de stad. De tuinzone was vroeger een didactische schooltuin (Sint-Mariaschool) die helemaal doorliep tot de Manestraat.

Tot recent was er via een ander onbebouwd perceel nog (groen)contact met de Kistestraat maar hier wordt momenteel een nieuw woonproject gerealiseerd. Dit project bestaat uit 11 appartementen en 4 ééngezinswoningen. De ruimte achter de woningen wordt gebruikt voor als parkeerruimte voor de appartementen. M.a.w. op het perceel stonden ook meerdere hoogstammen maar deze werden allen gekapt ten behoeve van enerzijds wooneenheden maar zeker voor parkeergelegenheid. Een voordeel is dat er een mix is van woonvormen en nadeel is dat de verhardingsruimte om te parkeren de link met het achterliggende groen bemoeilijkt.





Nieuw woonproject Kistestraat met achteraan verharding i.f.v. parkeren tegen de tuinzone van historische stadshoeve aan.

Het erkennen van de waarde van deze groenzone moet het bewustzijn verhogen dat deze percelen niet verder mogen bebouwd en/of verhard worden.

■ **K/IEPERSTRAAT 27 ID: 86688 - Huis Strack met tuin**





Het perceel heeft een totale oppervlakte van ca.2.250m². Het gebouw staat tegen de Ieperstraat aan maar de tuinzone grenst achteraan tegen de Kistestraat. Er staan enkele hoogstammen in de tuinzone maar het is vooral het feit dat dit perceel met een breedte van ongeveer 30m grenst tegen de Kistestraat. Zeker wetende dat o.a. hier tegenover nu nog 15 wooneenheden worden bijgebouwd - allen met een (zeer) beperkte buitenruimte - is het aanwezen om toch bestaande open ruimte in de directe omgeving te vrijwaren. In principe kan er tegen de Kistestraat woningen ingepast worden maar het is dus de vraag of het niet beter is om dit hier open te laten. Mogelijks kan dit op termijn evolueren naar een woongelegenheid / woongelegenheden langsheen de Ieperstraat met tuinzone en de helft langsheen de Kistestraat als publieke groenzone. Het is uiteraard niet de bedoeling om de tuinzone van het deel langsheen de Ieperstraat grotendeels te verharden / bebouwen i.f.v. parkeergelegenheid. Het gebouw op zich is zeker geschikt om omgevormd te worden naar een meergezinswoning.

■ **L/IEPERSTRAAT 15 ID: 86681 - Dekenij van de Sint-Pieterskerk met tuin**







Dit perceel tegenover de Sint-Pieterskerk met een oppervlakte van ca.1.700m² wordt begrensd door drie straten, namelijk de Kiste-, Krommewal- en de Ieperstraat. De bebouwing van het decanaat van Tielt staat langsheen de Ieperstraat en de tuin is volledig ommuurd. In de tuin staan verschillende hoogstammen: een jaar of 10 geleden stonden er nog meer maar er is een selectie gemaakt (foto 2009 en 2021).





Omdat de tuinzone grenst tegen het kerkplein aan - een plein dat momenteel overwegend gebruikt wordt om te parkeren - biedt het mogelijkheden om bij een mogelijke herinrichting van het plein de tuinzone hierbij te betrekken. Dat kan door deze effectief (deels) open te stellen voor het publiek en/of te laten fungeren als kijkgroen (ruimtegevoel in groen kader) zoals het momenteel het geval is. Bijkomende bebouwing in de tuinzone is niet wenselijk.

■ **M/Markt 35 ID: 86779 - Huis Notteboom / Nieuwstraat 7 ID: 86789 - Herenhuis in classicistische stijl**





Beide percelen staan op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca.4.000m² (ca. 1.500 + ca. 2.500). Beide gebouwen worden momenteel gebruikt als ééngezinswoning (op Markt inclusief bankfiliaal) maar zouden beiden omgevormd kunnen worden naar een meergezinswoning. Op dat moment loopt het gevaar dat de tuinzones worden gebruikt als parkeerruimte en dat m.a.w. al het aanwezige groen - en er staan heel wat hoogstammen - zouden moeten verdwijnen. Het gebouw op de Markt beschikt reeds over een onderdoorgang naar parkeerruimte voor de klanten van het bankfiliaal: deze parkeerruimte wordt afgescheiden van de tuinzone omdat de tuin hoger ligt (trap, muur). Maar ook het herenhuis langsheen de Nieuwstraat beschikt over een poort die rechtstreek toegang biedt tot de tuinzone.





Het feit dat beide tuinzones met waardevolle groenelementen zo dicht tegen de Markt - en UNESCO-werelderfgoed - liggen moet dit gekoesterd worden. Ook omdat beide tuinzones tegen elkaar grenzen. Beide gebouwen kunnen worden omgebouwd tot een meergezinswoning op voorwaarde dat er geen bijkomende bebouwde en/of verharde oppervlakte dient voorzien te worden. Wanneer het gebouw meerdere gezinnen zou huisvesten dient de tuinzone (semi-)openbaar gemaakt te worden.

■ **N/Tuinzones tussen Rame- en Hulstplein**





Deze tuinzones werden reeds aangehaald bij de Site VTI Tielt. Het betreft concreet over elf tuinzones[3] met een totale oppervlakte van ongeveer 1,6ha waarvan er enkele eveneens zijn opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed:

3 Rameplein 22-23 staat als 1 item in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Deze percelen waren tot de jaren 1970 één pand.

- Rameplein 22-23 ID: 86828 - Laatclassicistisch herenhuis (oppervlakte ca. 1.900m²
- Vijverstraat 1 ID: 86931 - Laatclassicistisch herenhuis (oppervlakte ca.1.600m²)
- Vijverstraat 3 ID: 86932 - Laatclassicistisch herenhuis (oppervlakte ca. 800m²)
- Vijverstraat 5 (oppervlakte ca. 3.300m²)
- Hoogstraat 75 ID: 86668 - Herenhuis (oppervlakte ca. 1.600m²)
- Hulstplein 10 ID: 86673 - Park House (oppervlakte ca. 3.000m²)
- Hulstplein 7 (oppervlakte ca. 1.400m²)
- Hulstplein 5 (oppervlakte ca. 2.700m²)

Omdat het allemaal private woonpercelen betreft wordt dit binnengebied niet als een site afgebakend (de sites zijn of verbonden aan een school, of reeds deels een publieke en/of maatschappelijke functie vervullen, of deels in eigendom van de stad,...) maar heeft het wel de potentie om dit op termijn te worden. Zeker omdat deze tuinzones de verbinding maken tussen de site VTI Tielt, site De Bron - SJI Campus Beer en de Burgemeester Collesite maar ook tussen bijvoorbeeld het Rame- en Hulstplein. Enkel de twee onbebouwde percelen tegen de Hulststraat aan werde meegenomen in de site VTI Tielt.

M.a.w. is het hier vooral het doen om te verhinderen dat het binnengebied achter de bebouwing van de strate Hulstraat, Rameplein, Vijverstraat, Hoogstraat en Hulstplein worden ingenomen door bebouwing (bijvoorbeeld straat trekken vanaf één van de bestaande straten en verkavelen). Meergezinswoningen langsheen de straten (herbouwen of verbouwen bestaande woningen) zijn mogelijk mits:

- De huidige groenelementen dienen maximaal behouden te blijven, zeker de hoogstammen.
- Bestaande doorsteken tussen het openbaar domein en de tuinzones achteraan dienen of behouden te worden of dient er een alternatief voorzien te worden. In de beschrijving van Site VTI Tielt werd minimum toch al drie linken aangeduid. Het zijn drie mogelijke doorsteken waar momenteel reeds een (brede) doorgang zonder bebouwing aanwezig is. Het betreft volgende drie doorsteken:
  - Nummer 1 - Vanaf Rameplein tussen de bebouwing van Rameplein 21 en 22 (op perceel nummer 22).
  - Nummer 2 - Vanaf Hulstplein over het perceel Hulstplein 10
  - Nummer 3 - Vanaf Hulstplein over het perceel Hulstplein 5





Bestaande doorgang vanaf Rameplein







Bovenaan bestaande doorsteek vanaf Hulstplein 10, middelste nummer 3

‘Speeleilandjes’

Dat de gebouwenstructuur in het historische centrum overwegend gesloten bebouwing is, wordt als evident beschouwd: hier wordt er vooral gericht op de verschillende sites om open ruimte te ervaren. Maar tussen het historische centrum en de Ringlaan / BPA Ronceval / BPA Kasteelstraat is er eveneens nog heel wat gesloten bebouwing aanwezig, hoofdzakelijk op percelen met een beperkte oppervlakte (smaller én beperkte perceelsdiepte). Deze perceelsindeling (oppervlakte en breedte) verschilt met de gesloten bebouwing die ook aanwezig is binnen de BPA’s Pontstraat en BPA Europawijk (buiten historische centrum). Ten westen van het historische centrum is het opvallend dat op een aantal plaatsen met gesloten bebouwing situeren rond een openbare groene ruimte. Dit is een ideale situatie: de beperkte ruimte die aanwezig is op de percelen zelf wordt gecompenseerd met een grote groene zone aansluitend de tuinzones. Niet enkel ruimte maar ook speelelementen zijn daar aanwezig. Daar deze groene ruimtes als ‘eilandjes’ binnen de aansluitende tuinzones liggen worden deze dan ook verder omschreven als ‘speeleilandjes’. De volgende speeleilandjes zijn aanwezig:

- Nummer 1 - Speelplein Keidam met een oppervlakte van ca.2.000m² ontsloten op de Mgr. Christiaenesstraat: binnengebied Deken Darraslaan - Keidamstraat - Mgr. Christiaenesstraat.
- Nummer 2 - Speelplein Den Treurniet met een oppervlakte van ca. 5.200m² ontsloten op de vier aansluitende wegen: binnengebied met uitlopers tussen Deken Darrasstraat - Mgr. Van Hovestraat - Den Treurniet - Holdestraat.
- Nummer 3 - Speelzone Sint-Jozefsplein met een oppervlakte van ca.2.700m²: binnengebied Oude Pittemstraat - Stedemolenstraat - Holdestraat.









Speeleilandje Nummer 1 - Speelplein Keidam







Speeleilandje Nummer 2 - Speelplein Den Treurniet. De centrale groene ruimte werd bekomen door het voorzien van meergezinswoningen met een ondergrondse parking. Op deze manier hebben de woonunits (76 appartementen) op het gelijkvloers een tuinzone en kan iedereen gebruik maken van / uitkijken op de centrale groenzone. Het is geen gesloten bebouwing met ééngezinswoningen maar het heeft wel hetzelfde principe als de andere speeleilandjes.







Speeleilandje Nummer 3 - Speelzone Sint-Jozefsplein

In de volgende binnengebieden zijn er potenties om speeleilandjes te voorzien:

- <u>Nummer 4 - Speelplein Neirinck</u>: binnengebied Steenovenstraat - Papenholwegel - Leiaardsboomstraat - Stedemolenstraat. Centraal in dit gebied is momenteel een bedrijf aanwezig met een grote loods (Neirinck PVS Ramen & Deuren, Steenovenstraat 26). Wel loopt er een publiek toegankelijke trage weg achter die de verbinding maakt tussen de Steenovenstraat en de Papenholweg. Op enkele percelen na langsheen de Papenholweg sluiten al de omliggende tuinzones aan op die trage weg of het huidige perceel met de loods.

Op zich zijn er geen problemen met de locatie van dit bedrijf in dit binnengebied maar mocht deze ooit verdwijnen zou dit eveneens als een publiek toegankelijk speeleiland moeten ingericht worden. Dit speeleilandje zou een oppervlakte van ca. 1.900m² kunnen halen. Er kan uiteraard nog een afwerking langsheen de Steenoverstraat mits het binnengebied bereikbaar blijft (bvb. wel breder dan huidige trage weg, er dient materiaal i.f.v. het onderhoud van de groenzone doorgang krijgen).

Speeleilandje Nummer 4 - Speelplein Neirinck









Speeleilandje Nummer 4 - Speelplein Neirinck. Foto bovenaan: huidige toegang naar bedrijf met rechts ervan trage weg die achter het bedrijf doorloopt en aansluit op Papenholwegel

- <u>Nummer 5 - Speelplein Van Biesbrouck</u>: binnengebied Volderstraat - Steenovenstraat - Stedemolenstraat. Dit gebied is wat betreft de andere gehelen (bestaande en potentiële) rond een speeleilandje groter van oppervlakte maar hier is wel hetzelfde principe aanwezig. Zo is er centraal ook een loods van een bedrijf (Van Biesbrouck machines, Steenovenstraat 57) aanwezig én loopt er een trage weg door het binnengebied die de verbinding maakt tussen de Volderstraat met de Steenovenstraat via een smal publiek toegankelijk paadje. Ook hier zijn de huidige activiteiten in de loods mogelijk binnen het woonweefsel maar mocht deze ooit verdwijnen zou dit ook als publiek toegankelijk speeleiland kunnen worden ingericht. Het speeleilandje zou een oppervlakte van ca.1.900 à 2.000m² kunnen halen.

Dit gebied kan mogelijks ook gekoppeld worden aan de twee opmerkelijke tuiinzones in de Volderstraat (H/ VOLDERSTRAAT 29 ID: 24655 - Burgerhuis / VOLDERSTRAAT 31 ID: 86936 - Burgerhuis). De trage weg loopt tussen beide percelen.



Speeleilandje Nummer 5 - Speelplein Van Biesbrouck



Ook in het BPA Ronceval werd de projectzone P/RON/VANDERMEULEN-BEL&BO afgebakend: hier is het eveneens een aanwezig bedrijf in een binnengebied. Ook hier kan een achterliggende zone met een bedrijfsgebouw op termijn gaan functioneren als speeleilandje.

Vervolgens zijn er nog twee zones waar centraal een speeleiland wenselijk zou zijn maar door enerzijds de te beperkte oppervlakte en anderzijds de aanwezigheid van vele kadastrale percelen moeilijker te realiseren. Het betreft volgende zones:

- Stedemolenstraat - Leiaardsboomstraat - Papenholwegel - Holdestraat: hier zijn allen (smalle) percelen met gesloten bebouwing die achteraan tegen elkaar aansluiten. Er is wel een doodlopend steegje dat naar het binnengebied loopt en dat start in de Stedemolenstraat. De woningen langsheen de Stedemolenstraat hebben t.o.v. de andere percelen de diepste perceelsdiepte (ca.50m). Wanneer deze percelen zouden ingekort worden tot een 30-tal meter, dan nog zou er maar een speeleilandje kunnen gecreëerd worden van 500 à 600m² terwijl de andere speeleilandjes toch over minimum een oppervlakte van een kleine 2.000m² beschikken. Het hier voorzien van een speeleilandje wordt niet uitgesloten maar lijkt in de eerste plaats moeilijk haalbaar. Omwille hiervan wordt deze momenteel (nog niet) aangeduid.
- Keidamstraat - P.Fl.Robbrechtstraat - Deken Demolstraat - Mgr. Christiaensstraat: hier hebben de percelen met gesloten bebouwing allen een perceelsdiepte van ca.30m en is er geen steegje aanwezig. Dit gebied zal voor open ruimte moeten wenden naar de verschillende (aanpalende) sites.

Op andere plaatsen ten westen van het historische centrum (niet binnen BPA, site) is de noodzaak tot een speeleiland minder groot. Dit omdat de percelen groter en/of breder zijn en de nabijheid van een site,

M.a.w. worden er vijf speeleilandjes aangeduid met daarbij de vermelding dat de projectzone in het BPA Ronceval ook volgens dat principe zou moeten kunnen uitgewerkt worden. Voor allen is de voorwaarde dat deze niet bebouwd worden maar de functie van toegankelijk ruimte voor ogen hebben. Het moet geen verplchting zijn maar het lijkt toch aangewezen om een rechtstreekse toegang te voorzien tussen het speeleilandje en de woonkavels. Nu zijn er maar enkelen die een toegang voorzien, al dan niet op eigen initiatief of geen poortje te voorzien maar wordt het soms ook onmogelijk gemaakt door inrichting van de groenzone.

5.14 Samenvatting analyse bestaande ruimtelijke structuur

Vanuit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur werden volgende elementen aangeduid:

Binnen woonuitbreidings- en woonreservegebieden werden 3 projectzones aangeduid (zalmkleur):
- P/-/MONTEVAL
- P/-/WONEN NOORD
- P/-/TIELT ZUID

Binnen BPA's werden 15 projectzones aangeduid (zalmkleur):
- P/PON/TRAMSTRAAT-PONTWEG
- P/PON/SINTJANSTRAAT-TRAMSTRAAT
- P/EUR/RUP
- P/EUR/KINDEROPVANG
- P/EUR/BENELUXLAAN
- P/FELIX/STOOMMELKERIJ
- P/DEVAR/SPOORWEG
- P/DEVAR/ALDI
- P/DEVAR/GASFABRIEK
- P/WITTE/KASTEELSTRAAT
- P/KAST/JORIS LANNOO
- P/RON/PITTEMSESTEENWEG
- P/RON/VOLVO
- P/RON/VANDERMEULEN-BEL&BO
- P/HOOG/WATEWY

Buiten BPA's werden 2 projectzones aangeduid (zalmkleur):
- P/-/BRANDWEER
- P/-/A.VANDERPLAETSENLAAN

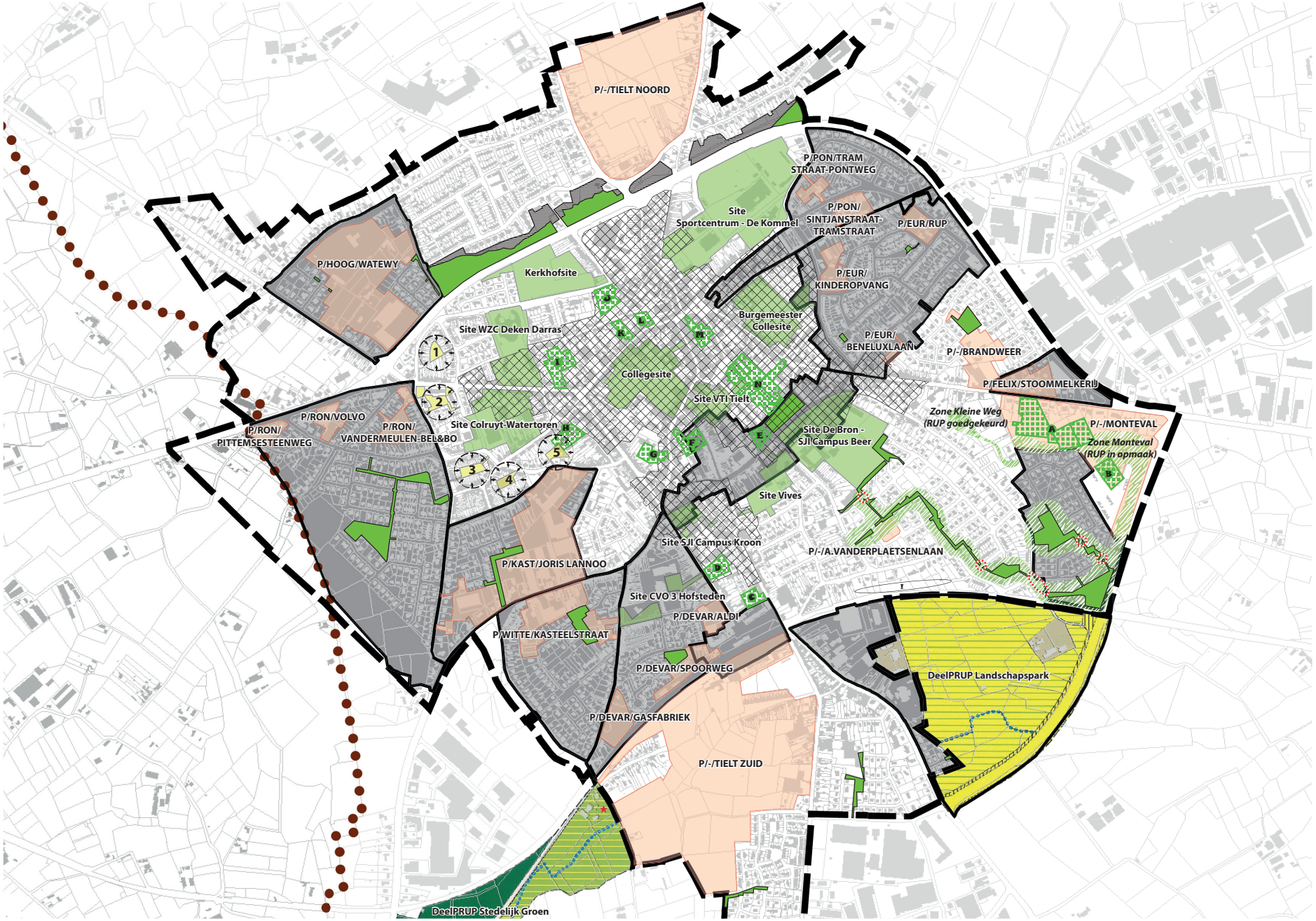
Aansluitend scholensites werden 5 sites aangeduid (licht groen):
- SITE CVO 3 HOFSTEDEN
- SITE SJI CAMPUS KROON
- SITE VTI TIELT
- SITE VIVES
- SITE DE BRON-SJE

Aansluitend de historische stadskern werden 6 sites aangeduid (licht groen):
- SITE SPORTCENTRUM-DE KOMMEL
- BURGEMEESTER COLLESITE
- KERKHOFSITE
- SITE WZC DEKEN DARRAS
- SITE COLRUYT-WATERTOREN
- COLLEGESITE

In de stadskern werden 14 opmerkelijke tuinzones aangeduid (groen met witte kruisarcering):
- A/FELIX D'HOOPSTRAAT 175 ID: 86618 - Villa / nr.179A / nr.179 / nr.197
- B/FELIX D'HOOPSTRAAT 203
- C/OUDE STATIONSTRAAT 133-131A ID:86803 - Huyse ter Stoctcapelle
- D/STATIONSTRAAT 40 ID: 86895 - Villa met tuin
- E/HULSTSTRAAT 41 ID: 86638 - Dokterswoning
- F/STEENSTRAAT 13 ID: 86913 - Modernistisch burgerhuis / nr.19 / Kortrijkstraat 90-92
- G/KORTRIJKSTRAAT 99 ID: 86750 - Neoclassistische herenhuis
- H/VOLDERSTRAAT 29 ID: 24655 - Burgerhuis / VOLDERSTRAAT 31 ID: 86936 - Burgerhuis
- I/DEKEN DARRASLAAN 7-9 ID: 86568 - Laatclassicitisch herenhuis met tuin / MANESTRAAT 2
- J/KROMMEWALSTRAAT 20-22 ID:86757 - Historische stadshoeve met tuin
- K/IEPERSTRAAT 27 ID: 86688 - Huis Strack met tuin
- L/IEPERSTRAAT 15 ID: 86681 - Dekenij van de Sint-Pieterskerk met tuin
- M/Markt 35 ID: 86779 - Huis Notteboom / Nieuwstraat 7 ID: 86789 - Herenhuis in classicistische stijl
- N/Tuinzones tussen Rame- en Hulstplein

In de stadskern werden 5 'speeleilandjes' aangeduid (geel met cirkel met pijltjes):
- Nummer 1 - Speelplein Keidam
- Nummer 2 - Speelplein Den Treurniet
- Nummer 3 - Speelzone Sint-Jozefsplein
- Nummer 4 - Speelplein Neirinck
- Nummer 5 - Speelplein Van Biesbrouck

Op de volgende kaart zijn tevens volgende elementen aangeduid:
- BPA's (grijs)
- Historische stadskern van Tielt ID: 300523 (zwarte kruisarcering)
- Bestemd openbaar groen volgens gewestplan, BPA's, verkavelingen (donker groen)
- Verkavelingen richten op bestaande groenas - nieuwe groenstructuur in RUP Wonen Oost (Kleine Weg) en RUP Monteval (losse voorstelling licht groen met witte golven)
- Aandachtspunten kruisingen bestemd openbaar groen met doorgaande wegenis (rood-witte stippellijn)
- Uitbreiding groene bestemming (herbestemming woongebied naar groene bestemming) langsheen Poekebeek (horizontale zwarte arcering)
- DeelPRUP Landschapspark en deelPRUP Stedelijk Groen (grafische bestemmingsplannen)


P/-/TIELT NOORD
P/PON/TRAM STRAAT-PONTWEG
Site Sportcentrum - De Kommel
P/PON/ SINTJANSTRAAT-TRAMSTRAAT
P/EUR/RUP
P/HOOG/WATEWY
Kerkhofsite
P/EUR/ KINDEROPVANG
Site WZC Deken Darras
Burgemeester Collesite
P/EUR/ BENELUXLAAN
P/-/BRANDWEER
Collegesite
P/FELIX/STOOMMELKERIJ
Site VTI Tielt
Zone Kleine Weg (RUP goedgekeurd)
P/-/MONTEVAL
Zone Monteval (RUP in opmaak)
P/RON/VOLVO
P/RON/ PITTEMSESTEENWEG
P/RON/ VANDERMEULEN-BEL&BO
Site Colruyt-Watertoren
Site De Bron - SJI Campus Beer
Site Vives
Site SJI Campus Kroon
P/-/A.VANDERPLAETSENLAAN
P/KAST/JORIS LANNOO
Site CVO 3 Hofsteden
P/DEVAR/ALDI
P/WITTE/KASTEELSTRAAT
P/DEVAR/SPOORWEG
DeelPRUP Landschapspark
P/DEVAR/GASFABRIEK
P/-/TIELT ZUID
DeelPRUP Stedelijk Groen

6 Analyse Onroerend Erfgoed

In de voorgaande hoofdstukken is de Inventaris Bouwkundig Erfgoed regelmatig ter sprake gekomen maar binnen de stadskern is er eveneens beschermd erfgoed en zelfs UNESCO werelderfgoed. Wat een zeer duidelijk beeld geeft van het historische stadscentrum is de vastgestelde archeologische zone ervan:

Beschermd Onroerend Erfgoed binnen Collegesite - verbinding met site VTI Tielt:

- Herenhuis Mulle de Terschueren (monument)
- Park Herenhuis Mulle de Terschueren (stads- of dorpsgezicht, deel van Patersbos)
- Klooster en kerk van de Minderbroeders met toegangsdreef (monument)
- Gedenkteken voor de militaire en de burgerlijke slachtoffers (monument, op pleintje Kortrijkstraat voor huidig DC Vijverhof)

Opmerkelijke tuinzone:

- Bebouwing van opmerkelijke tuinzone 'M' Nieuwstraat 7 Herenhuis in classicistische stijl (monument)

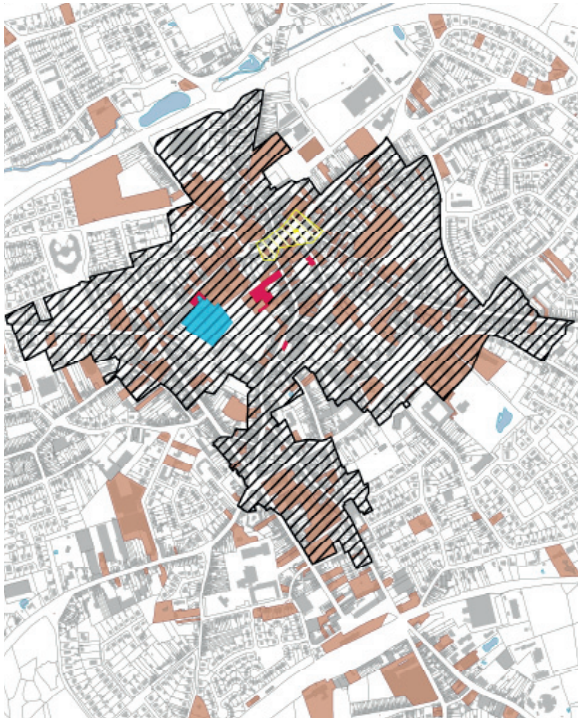
Andere:

- Belfort en halle (monument)

UNESCO Werelderfgoed:

- Belfort en halle (UNESCO werelderfgoed kernzone)
- Belfort en halle buffer (UNESCO werelderfgoed bufferzone)

Historische stadskern van Tielt (vastgestelde archeologisch zone/geheel): het betreft in grote lijnen het gebied rond de Markt met uitlopers naar het station, de Deken Darraslaan, ziekenhuis en Felix d'Hoopstraat



Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed (bruine kleur): het bouwkundig erfgoed is hoofdzakelijk te vinden in rondom de Markt in de richting van de omgeving van het station. In het omliggende - overwegend verkavelingen - zijn er sporadisch items opgenomen op de Inventaris.

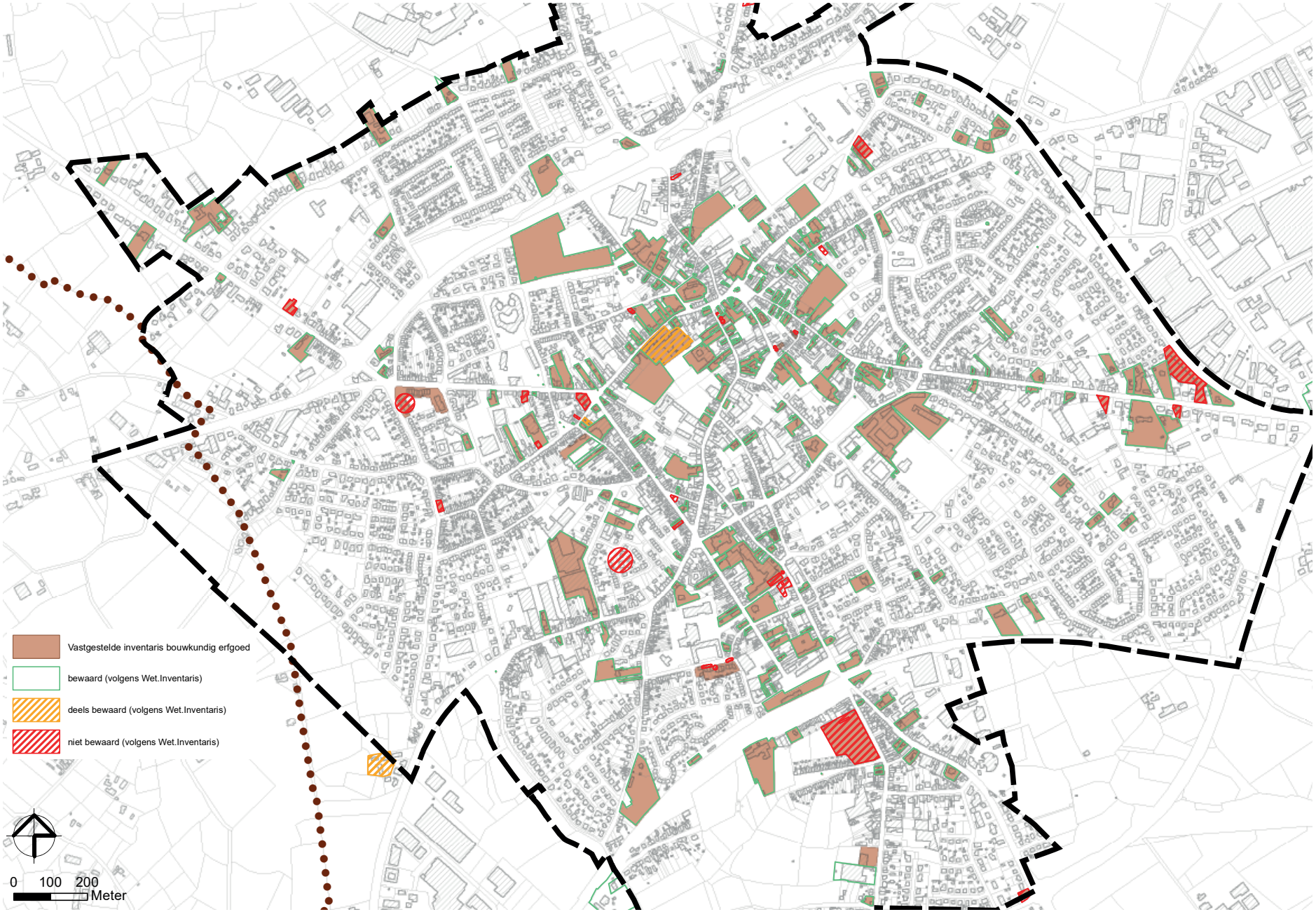
Wetenschappelijke inventaris[4] (groen omlijning): deze items komen overwegend overeen met de items die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed maar niet allemaal.

Echter is de opname van een item op de vastgestelde inventaris geen garantie dat het item ook bewaard wordt. Regelmatig worden deze items toch gesloopt, meestal op basis dat de items niet voldoen aan de huidige energienormen ed. . De stad heeft geen specifieke visie omtrent haar erfgoed.
Op de volgende kaart wordt weergegeven welke items niet bewaard (rode arcering) of deels bewaard (oranje arcering) werden (op basis van wetenschappelijke inventaris).

4 Verschil 'Wetenschappelijke inventaris' en 'Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed':

Geïnventariseerd erfgoed is archeologisch, bouwkundig, landschappelijk of varend erfgoed dat werd beschreven en gedocumenteerd in een wetenschappelijke inventaris. Er zijn geen rechten of plichten verbonden aan de opname van een goed in een wetenschappelijke inventaris: geïnventariseerd erfgoed heeft geen juridische gevolgen.

De Vlaamse minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan de inventarissen van het archeologisch, bouwkundig, landschappelijk of varend erfgoed geheel of gedeeltelijk vaststellen. Is het onroerend goed opgenomen in een vastgestelde inventaris, dan gelden er enkele juridische gevolgen. De lokale besturen moeten in hun lokaal erfgoedbeleid rekening houden met vastgestelde inventarissen. Deze rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een bescherming.


Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
bewaard (volgens Wet.Inventaris)
deels bewaard (volgens Wet.Inventaris)
niet bewaard (volgens Wet.Inventaris)
0 100 200
Meter

7 Analyse hoogte gebouwen

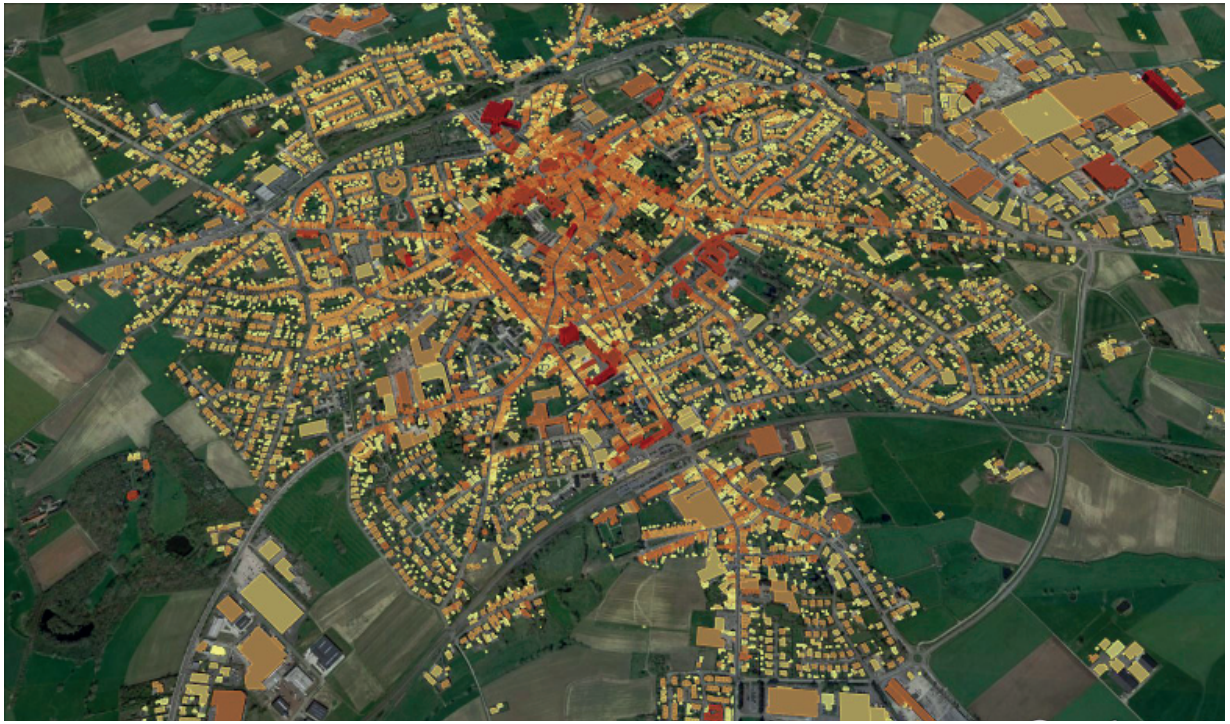
Op de volgende kaarten is een analyse gemaakt van de hoogten van de bestaande bebouwing. Daar het een GIS-analyse is wordt er vooral een beeld gegeven en is het geen exacte weergave van de hoogte. Zo werd er een grid over gelegd en op de snijpunten werd de hoogte bepaald, m.a.w. wanneer het snijpunt op een kerkgebouw net naast of net naast de kerktoren kwam te liggen kan dit een behoorlijk hoogteverschil opleveren. Anderzijds geeft de volledige kaart wel een globaal beeld van de aanwezige hoogtes.

Er werden vijf categorieën van hoogtes opgedeeld:

- **Hoogte van 0-4m**. Komt overeen met één bouwlaag met plat dak (meestal bijgebouwen) of lagere woningen met hellend dak. Deze komen verspreid voor over heel het centrum.
- **Hoogte 4-7,5m + 7,5-10m**. Overwegend twee bouwlagen met plat/hellend dak. De verkavelingen in de verschillende BPA's komen hier vooral naar voor.
- **Hoogte 10-15m**. Overwegend drie bouwlagen met hellend dak. Hier is de bebouwing in het historische centrum en zo naar de stationsomgeving te onderscheiden maar ook de bebouwing langsheen de vier invalswegen, namelijk de Deken Darraslaan, de Sint-Janstraat, de Felix d'Hoopstraat en de Kasteelstraat. Tijdens de analyse van de BPA's viel het op dat langsheen deze straten meestal een hoger bouwvolume - als dan niet in combinatie met de mogelijkheid tot meergezinswoning - werd toegelaten.
- **Hoogte 15-20m**. Overwegend vier bouwlagen met hellend dak (of teruggetrokken laag met plat dak). Bij deze hoogte komen ook de centrumgebouwen naar voor maar dan overwegend de schoolgebouwen ed.
- **Hoogte +20m**. Deze hoogte is in de minderheid. In het centrum van Tielt is eigenlijk geen hoogbouw aanwezig behoudens de kerktorens, watertoren, ziekenhuis, nog schoolgebouwen maar ook de meergezinswoning t.h.v. station is waarneembaar.

Onderstaande kaart visualiseert de vijf categorieën in één beeld. Vervolgens worden de kaarten opgedeeld per categorie.

Op het globale beeld wordt vastgesteld dat de hoogste gebouwen terug te vinden zijn in de as van het historische centrum en de stationsomgeving aangevuld met de vier invalswegen. De verkaveling eromheen kennen overwegend één tot twee bouwlagen afgewerkt met een hellend/plat dak.



Hoogte van 0-4m. Komt overeen met één bouwlaag met plat dak (meestal bijgebouwen) of lagere woningen met hellend dak.



Hoogte 4-7,5m + 7,5-10m. Overwegend twee bouwlagen met plat/hellend dak



Hoogte 10-15m. Overwegend drie bouwlagen met hellend dak



Hoogte 15-20m. Overwegend vier bouwlagen met hellend dak (of teruggetrokken laag met plat dak).



Hoogte +20m. Kerken, watertoren, ziekenhuis, schoolgebouw, meergezinswoning t.h.v. station.



8 Analyse gabarit gebouwen

Met het gebarit van een gebouw wordt binnen deze studie hoofdzakelijk de impact op het algemene straatbeeld van enerzijds de dakvorm en anderzijds de gevel bedoeld. Binnen Tielt zijn in grote lijnen drie verschillen te onderscheiden, namelijk:

- Oudere verkavelingen
- Nieuwe verkavelingen
- Historische stadscentrum

8.1 Oudere verkavelingen

In deze verkavelingen (omgeving Ronceval, Kasteelstraat, Monteval,...) zijn er hoofdzakelijk alleenstaande woningen, grotendeels opgenomen binnen een BPA. Deze woning hebben overwegend één bouwlaag met een hellend dak en staan op enige afstand van de rooilijn. Toch zijn er veel variaties op de hellende dakvorm (zadeldak, schilddak, piramidedak, ronde vorm,...) én het aantal bouwlagen: zo zijn er eveneens woningen met twee bouwlagen alsook gebouwen afgewerkt met een plat dak. Ook zijn de meeste woningen afgewerkt met een baksteen maar is toch bijna elke woning verschillend van elkaar. M.a.w. is er zeker een grote variatie aan verschijningsvormen van de alleenstaande woningen binnen het straatbeeld.











Daarnaast zijn er nog een aantal verkavelingen van 20 à 30 jaar geleden waar er gelijkvormige (sociale) woningen (vormgeving en materiaalgebruik) werden opgetrokken. Drie opvallende voorbeelden zijn:

- Omgeving van de bloemenwijk in het noorden van de stadskern (ten noorden van Ringlaan). Het betreft hier gesloten en halfopen bebouwing met twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.





- Omgeving van Dierdonk in het zuiden van de stadskern. Hier is er gewerkt geweest met groepen van gelijkvormige woninginen maar tussen die groepen zijn er wel verschillen: zo zijn woningen met twee bouwlagen met een plat dak, woningen met één bouwlaag met een hellend dak, gesloten bebouwing met achteraan een toegang tot bijgebouw/tuinn... Binnen dit geheel is eveneens een meergezinswoning opgetrokken (3 à 4 bouwlagen met hellend dak) en een buurthuis. Dit is een voorbeeld met veel variatie maar toch een eenheid. Het openbaar domein wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de circulatie en parkeren van de auto's maar is er bijvoorbeeld wel een ondergrondse parking onder de meergezinswoning.









- Omgeving van Jacobus Vergauwenstraat binnen het BPA De Varend. Typisch hier is dat verschillende gelijkaardige woningen rond een rond punt werden opgetrokken.





8.2 Nieuwe verkavelingen

De laatste jaren zijn er een aantal nieuwe verkavelingen gerealiseerd in de stadkern van Tielt én zijn er meerdere in realisatie (bijvoorbeeld Tielt Zuid,...). De woningen zijn eigenlijk de verderzetting van het principe van de groepswoningbouw, namelijk gelijkvormig (al dan niet in groepjes) met telkens één à twee bouwlagen en een hellend op plat dak. Ook betreft het steeds half-open of gesloten bebouwing behalve bij de verdere uitwerking van de oude verkavelingen in de BPA's: hier worden allerlei varianten naar hellende daken voorzien voor de alleenstaande woningen.













8.3 Historische stadscentrum

In de verschillende verkavelingen is er gesloten bebouwing aanwezig maar in het historische centrum is de gesloten bebouwing die doorslaggevend is. In verschijningsvorm kan er wel een onderscheid gemaakt worden tussen de omgeving van de Markt en de invalswegen naar de Markt toe (Deken Darraslaan, Sint-Janstraat, Felix d'Hoopstraat, Kasteelstraat, assen tussen station en de omgeving van de Markt).

■ Directe omgeving van de Markt

Op de Markt en In de directe omgeving is het opvallend dat de verschillende gevels - nieuwbouw of niet, op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed of niet - harmonieus in elkaar over gaat. Vooral de verticaliteit dat in de gevels zit is opvallend.









■ **Invalswegen naar de Markt toe - as station omgeving Markt**

Langsheen de invalswegen en naar het station toe is er eveneens een meerderheid aan gesloten bebouwing aanwezig. Hier wordt wel eens de continuiteit van de bebouwing onderbroken - bijvoorbeeld door een supermarkt - maar de verticaliteit is ook hier zichtbaar zodat het typische beeld van het historische centrum wordt verder gezet. Ook hier is er grote differentiatie aan gevelafwerking (baksteen, hout, witte kallei, zwart,...) en gevelindeling (vormgeving ramen,...) maar op zich lopen deze allen mooi over in elkaar. Opvallend is wel de grote verhardingsgraad van het openbare domein dat hier aanwezig is: de aanwezige ruimte wordt ingenomen voor de circulatie en het parkeren van de auto. Een enkeling heeft groen tegen de voorgevel voorzien.













Allen voorbeelden van verticaliteit in het straatbeeld van Tielt langsheen invalswegen - as Markt-station

Wat wel opvallend is dat er langsheen deze wegen / as (recente) meergezinwoningen zijn ingepast die zich ruimtelijk gezien minder integreren in het oorspronkelijke (historische) weefsel. Zo zijn er plots gevels die of door hun lengte en/of door hun indeling (meerdere uitsprongen) de verticaliteit van het straatbeeld onderbreken. Ook is er een verschil in bouwhoogte zodat er toch een schaalverschil waarneembaar is. Dat hoogteverschil wordt momenteel wel als storend ervaren maar wanneer er meer bebouwing met een zelfde hoogte zou komen wordt dit geneutraliseerd (iemand moet het eerste gebouw zetten). Het ontbreken van de verticaliteit is echter dat op termijn niet zal opgelost worden.





















Allen voorbeelden van het ontbreken aan verticaliteit / veel hoogteverschil in het straatbeeld van Tielt langsheen invalswegen - as Markt-station. Let tevens op de soms té dominerende geveluitbouwen en garagepoorten

8.4 Besluit gabarit gebouwen

Naar gevelbreedte / gevelgeleding en de dakvormen is de woonbebouwing in de stadskern van Tielt zeer gevariëerd: zowel wat betreft de gevels/daken van de verschillende alleenstaande woningen in de oudere verkavelingen (vooral in BPA's) als de uniformiteit in de meer recente verkavelingen. In de historische stadskern - en dan vooral in de directe omgeving van de Markt - valt de verticaliteit op tussen de verschillende gebouwen, of deze nu opgenomen zijn op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed of niet: net zoals in de omliggende verkavelingen is er hier overwegend een harmonie aanwezig. Ook het verschil aan dakvorm is hier minder doorslaggevend. Maar langsheen de assen Deken Darraslaan, Sint-Janstraat, Felix d'Hoopstraat en Kasteelstraat alsook in de zone naar het station toe zijn er een aantal meergezinswoningen die de oorspronkelijke ritmiek van de gevelbreedte en gevelgeleding doorbreken en soms te dominant in het straatbeeld overkomen.

linkt gemeentes

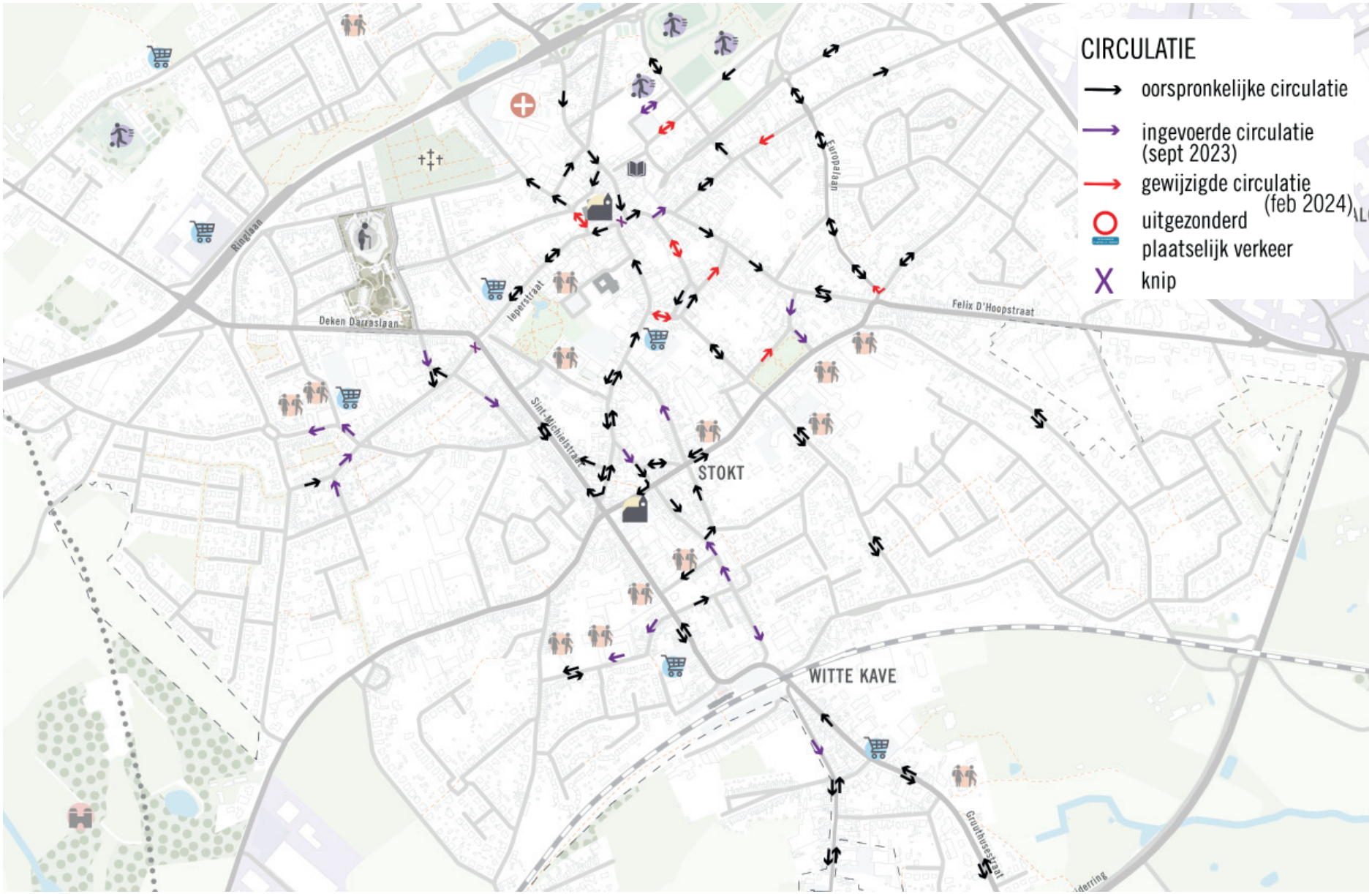
DEEL 2 - VISIE

Visievorming gabarit en verdichting stadskern Tielt

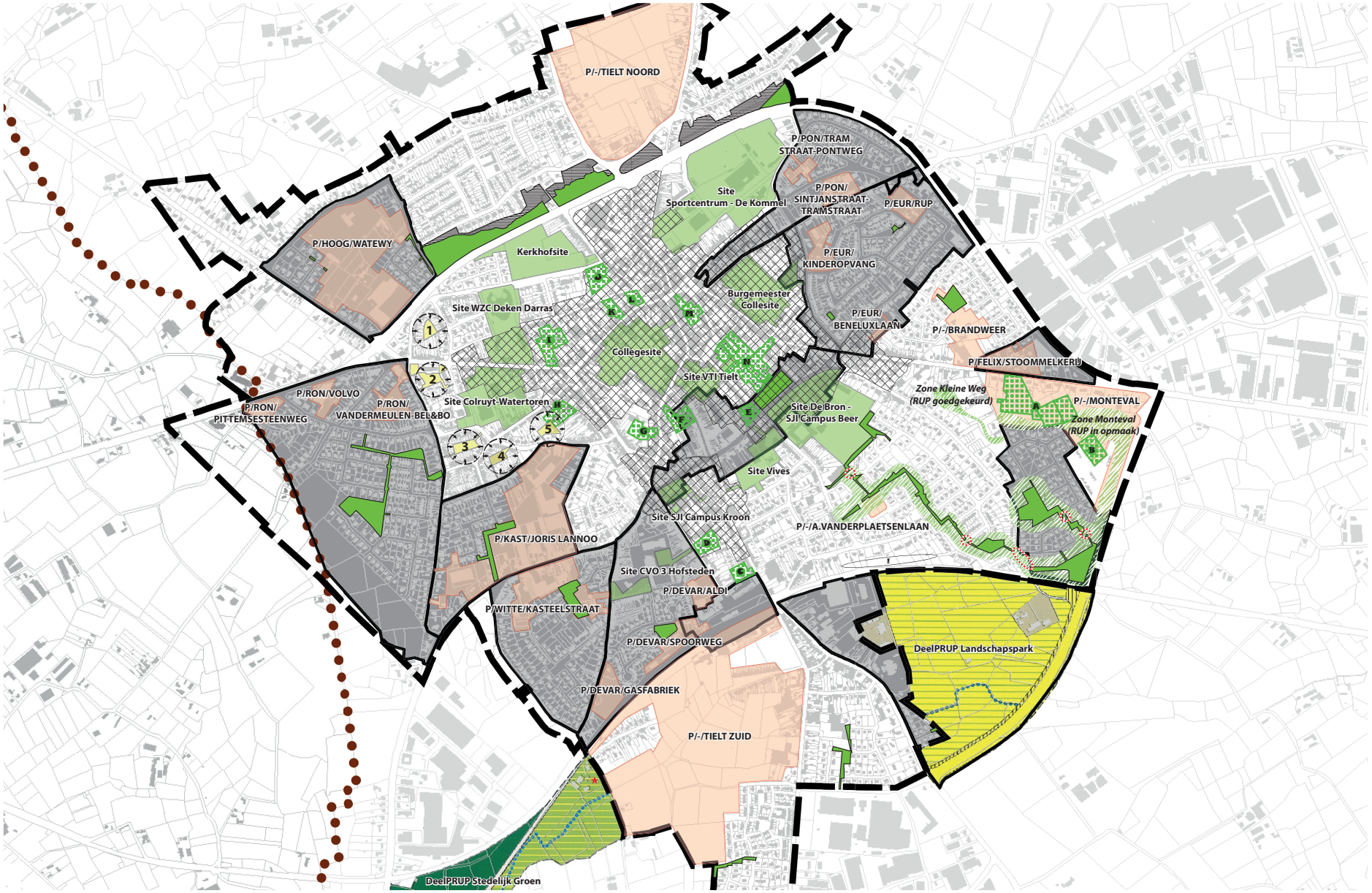
INLEIDING

De uitwerking van de visie omtrent het gabarit en verdichting in de stadskern van Tielt is een combinatie van wat er allemaal werd geanalyseerd in het eerste deel (Deel 1 - Analyse) en het verkeersleefbaarheidsplan. Het verkeersleefbaarheidsplan werd reeds regelmatig aangehaald in de analyse. De combinatie van beide zorgt ervoor dat het gehele stadscentrum wordt behandeld:

- **Verkeersleefbaarheidsplan**: deze richt zich hoofdzakelijk op de globale ontsluiting en inrichting van het openbaar domein.
- **Visievorming gabarit en verdichting stadskern**: deze richt zich hoofdzakelijk op de vormgeving en invulling van de bebouwing die op de percelen langsheen het openbaar domein staan. En dan voornamelijk op welke plaatsen er dichter of verder uit elkaar gewoond wordt zodat al of niet meer open ruimte ter ontspanning (alternatief voor tuinzone) noodzakelijk is.



Verkeersleefbaarheidsplan - circulatie centrum (vanaf feb.'24)
Bron: Vectris



Synthesekaart analyse bestaande ruimtelijke structuur mbt de visievorming gabarit en verdichting stadskern Tielt

VISIE VERDICHTING MET MEER- EN ÉÉNGEZINSWONINGEN

1 Meergezinswoningen

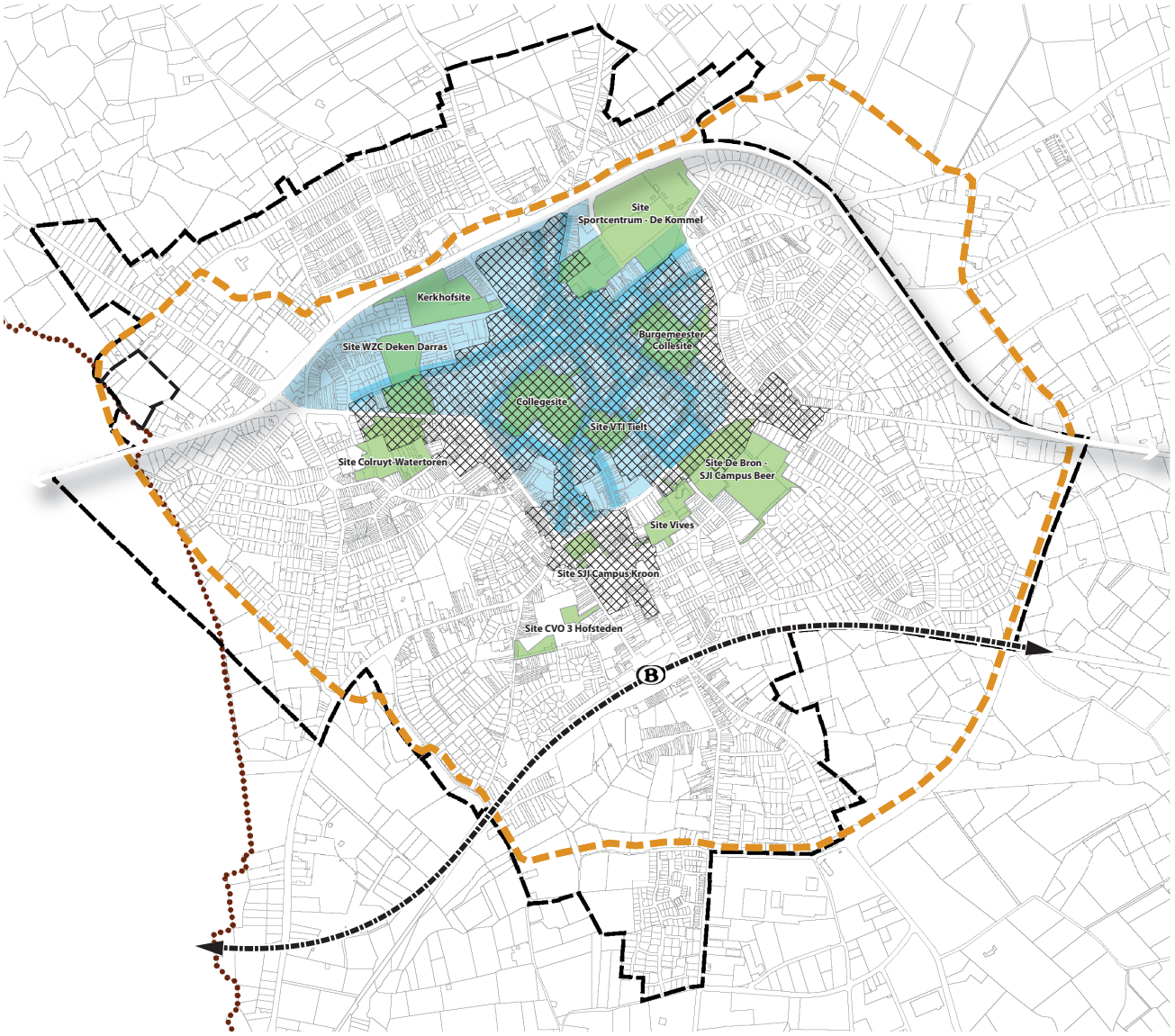
In de stadskern van Tielt wordt voorgesteld om op twee type gebieden meergezinswoningen toe te lanten:

- Zone meergezinswoningen
- Meergezinswoningen in projectzones

1.1 Zone meergezinswoningen

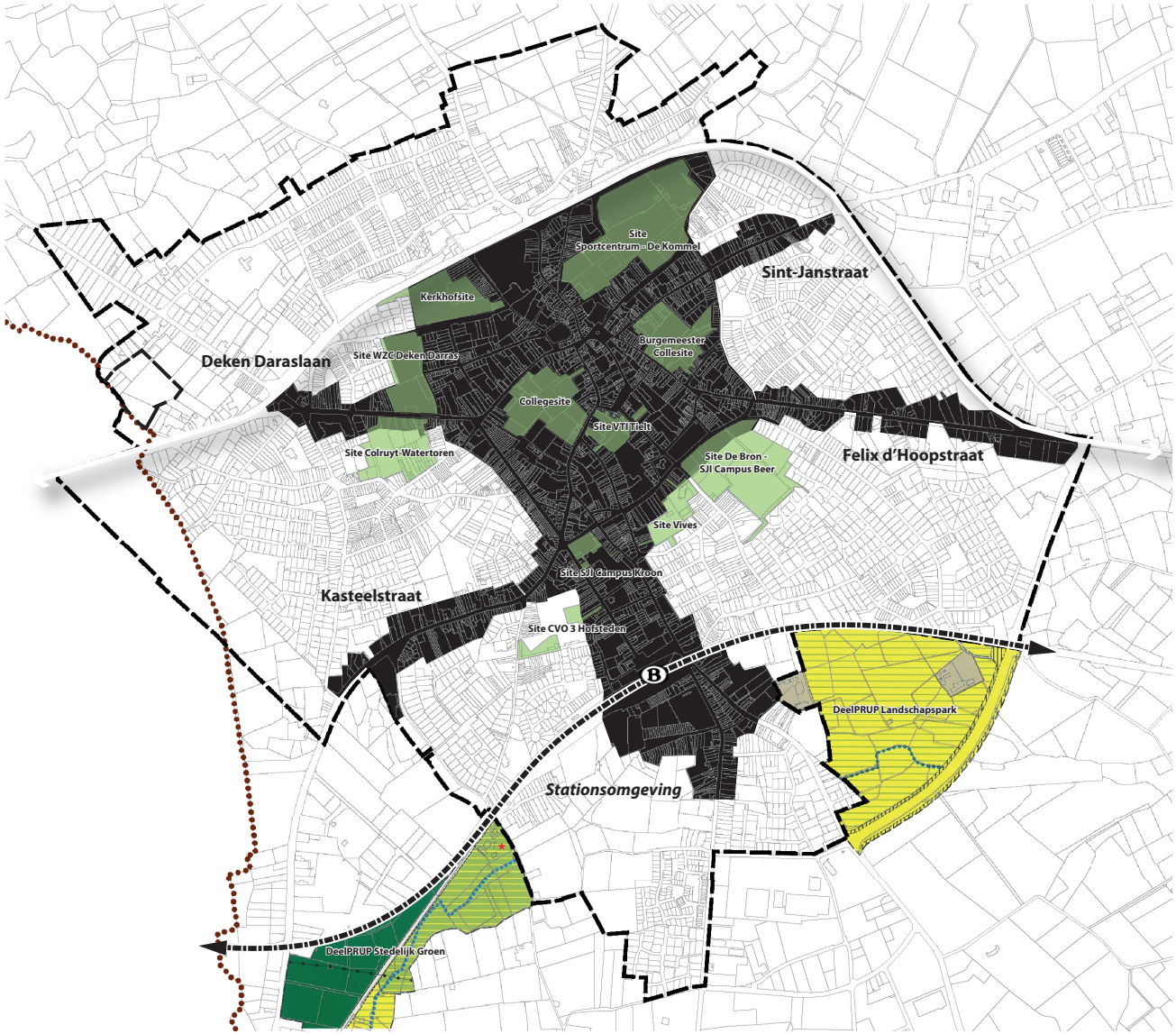
De zonering waar wel meergezinswoningen zijn toegestaan wordt opgebouwd vanuit enerzijds het verkeersleefbaarheidsplan en anderzijds het eerste deel van deze studie (analyse):

- **Verkeersleefbaarheidsplan**: hier werden het autoluwe centrumgebied met centrumstraten (licht blauwe zonering) en de fietsring (oranje stippellijn) voorzien.
- **Deel 1 - Analyse**: vanuit de analyse kwam de historische stadskern (zwarte kruisarcering) naar voor en werden de verschillende sites - zowel aansluitend de historische stadskern als scholenas - aangeduid (groene zones).



In de volgende stap wordt eveneens het belang van de vier invalswegen (Deken Darraslaan, Sint-Janstraat, Felix d'Hoopstraat, Kasteelstraat) en de stationsomgeving mee in beeld gebracht. Dit aangevuld met de analyse van de hoogte van de gebouwen.

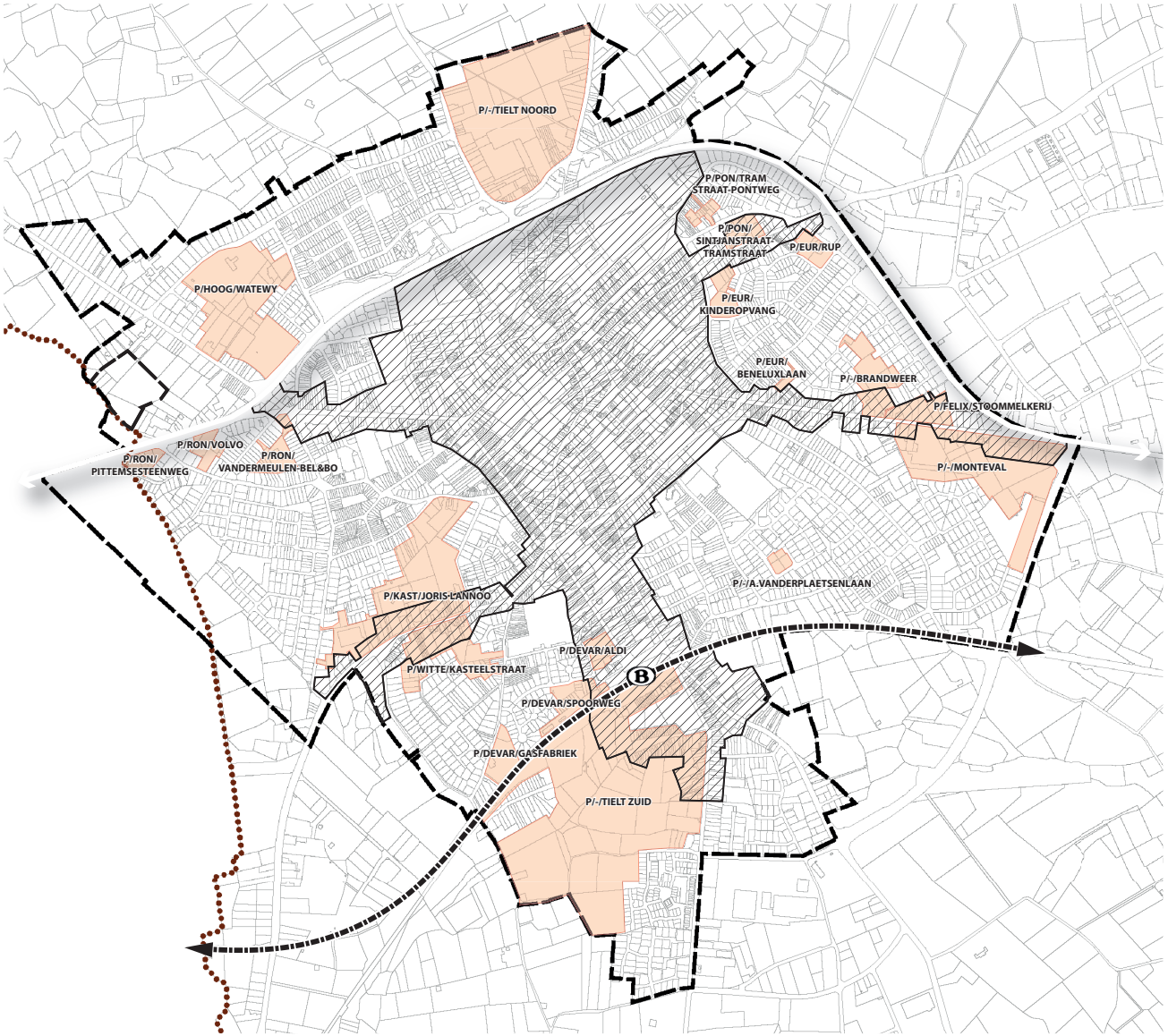
Op deze manier wordt effectief de zonering (zwarte zone) waar meergezinswoningen mogelijk zijn afgebakend. Dit gebied wordt ondersteund door de verschillende sites én de deelPRUP's Landschapspark en Stedelijk groen. Deze moeten de bewoners van de meergezinswoningen open ruimte aanbieden.



1.2 Meergezinswoningen binnen projectzones

In principe zijn enkel (bijkomende) meergezinswoningen mogelijk binnen de zonering van meergezinswoningen en de rest van de stadskern wordt enkel voorbehouden voor ééngezinswoningen. Echter heeft de analyse uitgewezen dat in bepaalde zones het mogelijk moet kunnen zijn om met meergezinswoningen te kunnen werken, net om de aanwezige open ruimte of een grote ruimte met een huidige niet-woonfunctie maximaal te vrijwaren.

M.a.w. is het niet veplicht om in de projectzones meergezinswoningen te voorzien maar is het een ‘hulpmiddel’ om openbare open / groene ruimte te integreren in het stadsweefsel terwijl er toch bijkomende woongelegenheden kunnen worden ontwikkeld. Specifiek voor de projectzone P/DEVAR/GASFABRIEK heeft het stadsbestuur beslist om in deze projectzone geen meergezinswoningen te voorzien en enkel te werken met grondgebonden woningen. De ambities voor deze projectzone blijven echter even hoog (zie ook analyse) maar zal de invulling / bezetting van de bijkomende bebouwing lager zijn om zo toch een ruime oppervlakte groen/openbaar domein voor (nieuwe) bewoners van Tielt te kunnen voorzien.



1.3 Principe sites versus projectzones

Consolideren van ruimte die er is !

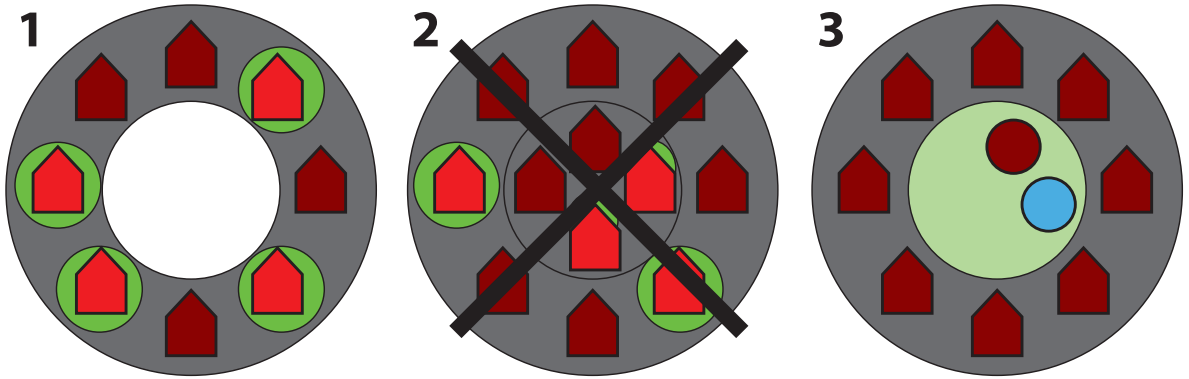
Momenteel zijn er nog plaatsen in de stadskern die niet bebouwd zijn. Naar ontwikkeling en verdere verdichting toe wordt er verschil gemaakt tussen die onbebouwde ruimtes - of ruimtes die nu door bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw of dergelijke worden ingenomen - die in de as historische stadskern - stationsomgeving liggen en die erbuiten liggen.

■ **Sites: Ruimte in de as historische stadskern - stationsomgeving + scholenas**

Hier is de bebouwingsgraad hoog met veel gesloten bebouwing en beperkte buitenruimtes.

- **1 - Huidige toestand**: Het aandeel aan meergezinswoningen is hier reeds hoger maar er zijn tevens ook ééngezinswoningen met een stadstuin aanwezig. Op de percelen waar meergezinswoningen aanwezig zijn is de verhardingsgraad zeer hoog: meestal werd de beschikbare stadstuin benut om de nodige parkeerruimte te voorzien (verharding, garageboxen). In het historische centrum zijn er wel nog een aantal open ruimtes maar deze worden doorgaans niet benut (bijvoorbeeld onderbenutte restruimte van schooldomein,...)
- **2 - Niet gewenst**: indien de beschikbare open ruimte toch wordt ingenomen én (enkele van) de huidige ééngezinswoningen worden omgevormd tot één- en/of meergezinswoningen, wordt de volledige ruimte opgevuld. Op deze manier is er geen ruimte meer beschikbaar.
- **3- Gewenst**: de huidige onderbenutte open ruimtes consolideren. Zelfs als al de bestaande ééngezinswoningen worden omgevormd tot meergezinswoningen, dan is er nog steeds openbare groene ruimte op beperkte afstand.

De vrije ruimtes die in de as historische stadskern - stationsomgeing aanwezig zijn werden aangeduid als een ***'site'***. Al deze sites hebben elk hun eigen karakter en mogelijkheden tot invulling. In het deel van de analyse werden er telkens een aantal mogelijkheden beschreven. Er wordt benadrukt dat die beschrijving in de analyse telkens een voorbeeld van invulling geeft maar dat het behoudens de hoofdlijnen niet strikt dat moet zijn. Wat wel vastligt is dat de beschikbare open ruimte in die site maximaal beschikbaar moet zijn voor iedereen en niet voor de happy few. Er kan dus wonen, bebouwing, buurtparking, gemeenschapsvoorzieningen, ed bijkomen mits het past binnen het kader om de ruimte maximaal open te stellen voor het publiek en omwonenden. Enkel op deze manier is het mogelijk om in de as historische stadskern - stationsomgeving bijkomende meergezinswoningen te voorzien.

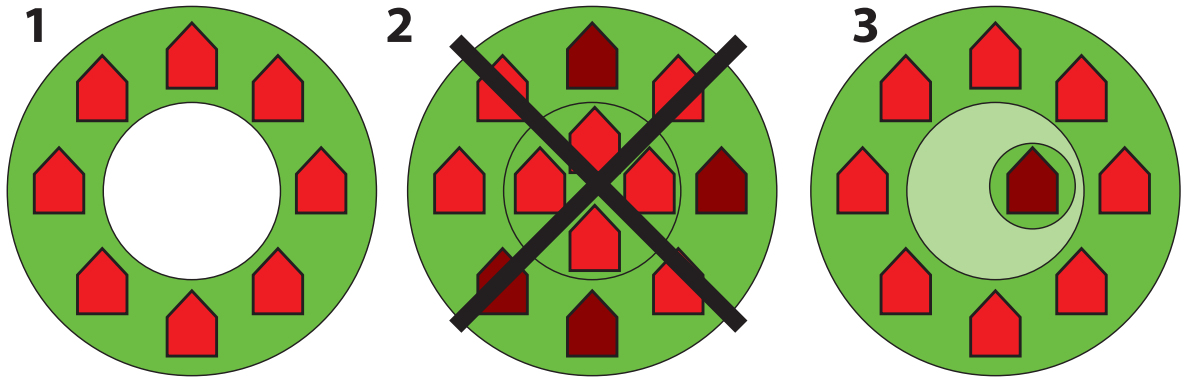


■ **Projectzones: Ruimte buiten de as historische stadskern - stationsomgeving + scholenas**

Hier is de bebouwingsgraad lager. De ruimte wordt ingevuld door overwegend open bebouwing, de zogenaamde 'verkavelingen'. Deze gebieden werden voor een grote delen opgenomen in BPA's waar o.a. ook specifiek zones werden bestemd voor bijvoorbeeld een bedrijf. Omdat deze BPA's ouder zijn dan 15 jaar is het mogelijk om deze niet voor woongebouwen bestemde zones toch voor wonen in te vullen.

- **1 - Huidige toestand**: de ruimte wordt hier voornamelijk ingenomen door ééngezinswoningen met een tuin. Er zijn nog een aantal gebieden in deze verkavelingen die niet worden benut (niet toegankelijk zijn) of momenteel worden ingenomen door een andere activiteit.
- **2 - Niet gewenst**: enerzijds is het hier niet wenselijk om de bestaande ééngezinswoningen om te vormen naar een meergezinswoning. Anderzijds dienen de aanwezige vrije ruimte maximaal gevrijwaard te worden van verdere bebouwing én mogelijks een functie als openbare ruimte te vervullen. M.a.w. bijkomende ééngzinswoningen die de volledige bestaande open ruimte privatiseren in combinatie met verharding voor de wegenis zijn niet gewenst.
- **3 - Gewenst**: de bestaande woonpercelen hier kunnen niet omgevormd tot of bebouwd worden met een meergezinswoning. De huidige open ruimtes (of grotere ruimtes die ter beschikking komen) die te consolideren én beschikbaar gemaakt te worden voor de omgeving. Om dit te realiseren kan het wel mogelijk zijn dat hier met een meergezinswoning wordt gewerkt.

De vrije ruimtes buiten de as historische stadskern - stationsomgeving werden aangeduid als een '***projectzone***'.



2 Eéngezinswoningen

Eéngezinswoningen zijn binnen de stadskern overal mogelijk, ook in de zone voor meergezinswoningen. Tenminste wanneer het volgens de bestemmingsvoorschriften mogelijk is. De stadskern van Tielt is volgens het gewestplan overwegend woongebied (rood) behalve voor het Hulstplein en een deel langsheen de Poekebeek.

Voor het groengebied langsheen de Poekebeek wordt ervoor gekozen om deze zone groter te maken. Concreet is dat eigenlijk de bestendiging van het huidige park/groenzone langheen de Poekebeek gecombineerd met een aantal tuinzones (niet de bebouwing). Deze **groenzone langsheen de Poekebeek in combinatie met de bosuitbreiding in de projectzone P/HOOG/WATEWY** zorgt er enerzijds voor dat de bewoners langsheen de noordzijde van de Ringlaan een openbaar groengebied ter beschikking hebben en anderzijds kent dit deel een vrij grote kans op overstromingen zodat bijkomende bebouwing en verharding hier absoluut niet gewenst zijn.

Net zoals de Ringlaan in het noorden zorgt de spoorlijn in het zuiden voor een barrière behalve dat er hier ook een station is. Een station op beperkte afstand van een woongelegenheid is zeker een stimulans om het openbaar vervoer te gebruiken en wordt er voor de stationsomgeving dan ook de mogelijkheid voorzien om meergezinswoningen te bouwen. Dit is o.a. momenteel in uitvoering in de verkaveling van Tielt Zuid. Het voordeel is dat **aansluitend het gebied ten zuiden van de spoorweg reeds deelPRUP's zijn goedgekeurd die een groene bestemming bevestigen**. Zowel het deelPRUP Landschapspark als deelPRUP Stedelijk Groen sluiten aan bij het stadskern zodat

m.a.w. hier geen extra groenvoorzieningen (conform omgeving Poekebeek) noodzakelijk zijn. Behalve dan wat er nu wordt voorzien in de verkaveling Tielt Zuid (verkaveling jonger dan 15j). Door het volledige gebied hier op te nemen in de projectzone P/-/TIELT ZUID kan bij een verdere verkaveling eveneens gewerkt worden met meergezinswoningen om het groenaandeel te kunnen garanderen.

Naast het gewestplan en de deelPRUP's zijn er ook RUP's, BPA's en verkavelingen van toepassing:

- Al de RUP's in de stadskern zijn jonger dan 15 jaar en kan niet op afgeweken worden.
- Al de BPA's zijn ouder dan 15 jaar. Bij een BPA ouder dan 15 jaar kan een afwijking niet worden toegestaan voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- Een groot deel van de verkavelingen in de stadskern zijn ouder van 15 jaar. Bij een VK ouder dan 15 jaar kan een afwijking niet worden toegestaan voor wat betreft voorschriften betreffende wegenis en openbaar groen.

M.a.w. kunnen er nu geen ontwikkelingen worden voorzien waar in BPA's / VK wegenis of openbaar groen werd voorzien. Wanneer een nieuw RUP wordt opgemaakt zou dit in principe wel mogelijk zijn. Voor wegenis wordt dit nog open gelaten maar wat nu **bestemd is voor openbaar groen** wordt bestendigd (groene vlakken op volgende kaart).

Daar bovenop worden er eveneens **specifieke tuinzones** (groen met witte kruisarcering) en 'speeleilandjes' (geel met cirkel met pijltjes afgebakend). Bij de specifieke tuinzones is er reeds bebouwing aanwezig, hier is het doel dat dat deze niet verder bebouwd worden en/of opgedeeld worden.

Voor drie van vijf **speeleilandjes** is er momenteel geen bebouwing aanwezig, dit is ook niet wenselijk. Voor de twee andere is er momenteel bebouwing aanwezig maar is het doel om dit op termijn ook om te vormen naar een speeleilandje, m.a.w. geen bebouwing meer.

Voor de as langsheen het bestemd openbaar groen tussen de site De Bron - SJI Campus Beer en Monteval werd in de analyse reeds aangegeven dat het mogelijk moet zijn om de aanpalende percelen te heroriënteren / op te splitsen. Ook bij de beschrijving van de BPA's werd steeds vermeld dat in de huidige ééngezinswoningen het mogelijk moet zijn om deze voor 'meer' gezinnen te voorzien, namelijk het principe van meer dan één gezin in een gebouw dat de vormgeving heeft van een ééngezinswoning. Om duidelijkheid te scheppen **wanneer een perceel kan opgesplitst worden** zonder dat de nodige ruimte voor groenvoorzieingen ontbreekt (parkeerruimte,...) is enkel een opsplitsing mogelijk voor percelen die groter zijn dan 1.000m² volgens volgende formule:

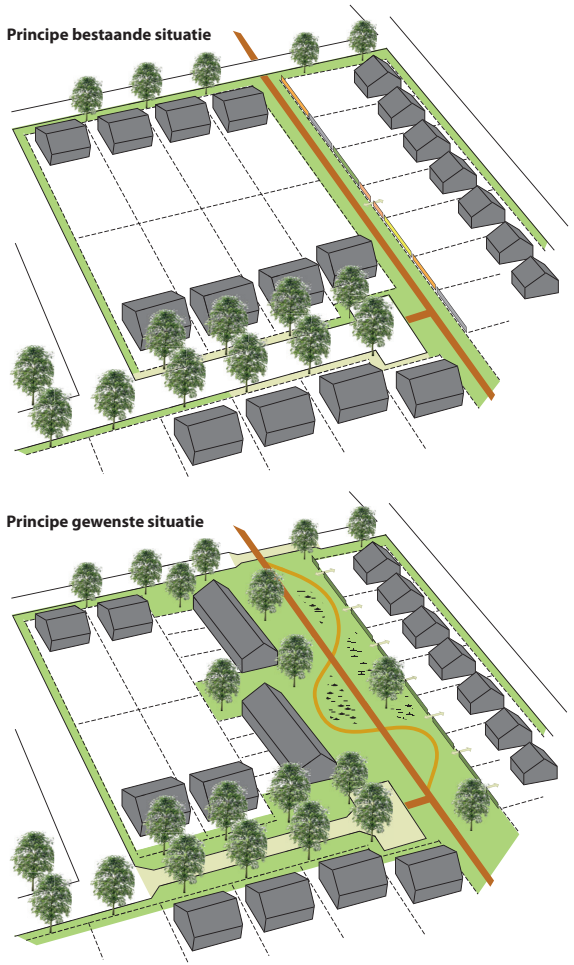
Oppervlakte perceel / 500m² = maximum aantal percelen (afgerond naar beneden)

Enkele voorbeelden:

- Opp. 800m² geeft 800 / 500 = 1,6 m.a.w. kan dit perceel niet opgesplitst worden.
- Opp. 1.200m² geeft 1.200 / 500 = 2,4 m.a.w. kan dit perceel opgesplitst worden in twee percelen
- Opp. 1.600m² geeft 1.600 / 500 = 3,2 m.a.w. kan dit perceel opgesplitst worden in drie percelen

Indien een perceel in aanmerking komt voor opslitsing zou ook in tweede orde moeten kunnen gebouwd worden. Dit moet telkens ruimtelijk worden afgewogen én worden meergezinswoningen uitgesloten.

Het opsplitsen van de percelen beperkt zich dus niet tot enkel langsheen de groenas doorheen Monteval maar ook elders. Wel wordt t.h.v. de groenas aandacht gevraagd waar het doorgaande wegenis met het openbaar groen kruist (rood-witte stippellijn).



Mogelijkheid geven tot het opsplitsen van percelen maar enkel voor percelen groter dan 1.000m² om het groene karakter van de verkavelingen te kunnen behouden / verbeteren.

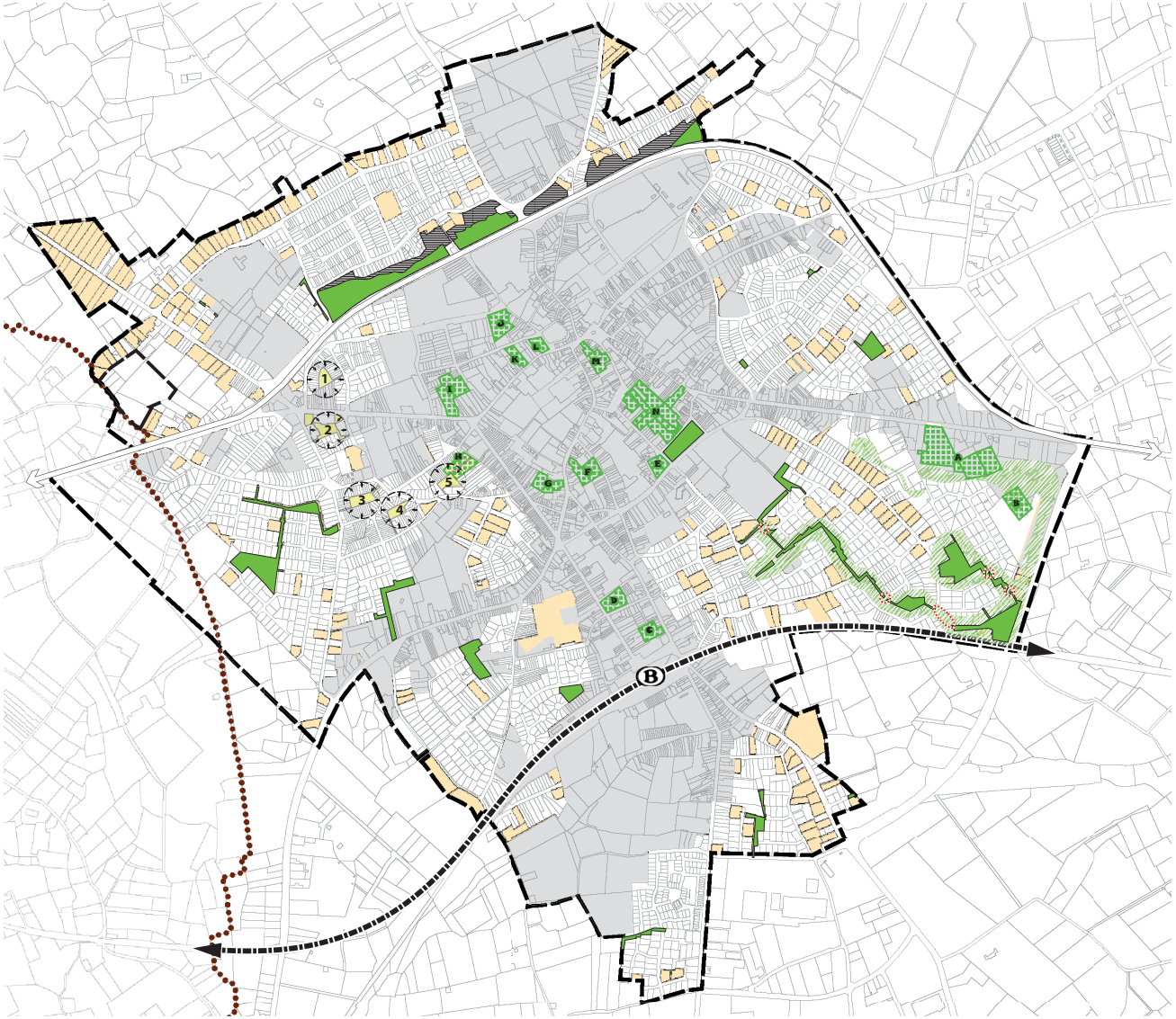
De opsplitsing van de percelen is enkel mogelijk voor percelen groter dan 1.000m². Naast de formule om te bepalen in hoeveel percelen een bestaand perceel kan opgesplitst worden wordt er tevens opgelegd dat de **rooilijnbreedte van dat perceel minimaal 20m** moet bedragen om opgesplitst te kunnen worden.

Op de kaart zijn al de percelen groter dan 1.000m² én een minimum rooilijnbreedte van 20m die buiten de zone voor meergezinswoningen, specifieke tuinzones, sites en projectzones zijn gesitueerd aangeduid met een beige kleur. Eveneens werden de percelen die mogelijks in aanmerking komen maar reeds zijn opgenomen in een RUP of een niet-woonbestemming volgens het gewestplan niet mee opgenomen op deze kaart. Het betreft concreet de volgende locaties:

- Percelen met een agrarische bestemming volgens het gewestplan.
- Percelen die volgens een goedgekeurd RUP geen woonbestemming meer hebben (RUP gedeeltelijke herziening Europawijk, RUP Euromarktlaan, RUP Injextru, RUP Dumobil).
- RUP Wonen Oost (Kleine Weg)
- Woonuitbreidingsgebied en reservegebied voor wonen (gewestplanbestemmingen) werden wel meegenomen. De gebieden werden overwegend binnen een projectzone opgenomen behalve het reservegebied voor wonen t.h.v. Ronceval: het betreft hier de geplande realisatie volgens het BPA Ronceval (een groot deel van de huidige kadastrale percelering is groter dan ie percelen zijn groter dan 1.000m² maar grenzen niet of minimaal tegen het huidige openbare domein).

De volgende conclusies kunnen getrokken worden:

- Heel wat percelen in het noorden komen in aanmerking komen. Daar een meerderheid van deze percelen grenzen tegen of deels bestemd zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan is bouwen in tweede orde hier moeilijk tot niet mogelijk.
- Enkele grote percelen huisvesten momenteel bijvoorbeeld een school. In de eerste plaats is het wenselijk deze functies hier te behouden.
- Het aantal bestaande percelen waar momenteel een woonfunctie aanwezig is die zouden kunnen opgesplitst worden is in verhouding met de omgeving zodat de draagkracht niet overschreden zal worden.



VISIE HOOGTE GEBOUWEN

De volgende bouwhoogte wordt richtinggevend voorgesteld voor woongebouwen:

Volledige stadskern

- Overgang naar bouwkundig erfgoed (volgens erfgoedwaarden).

Zone as historische centrum - stationsomgeving

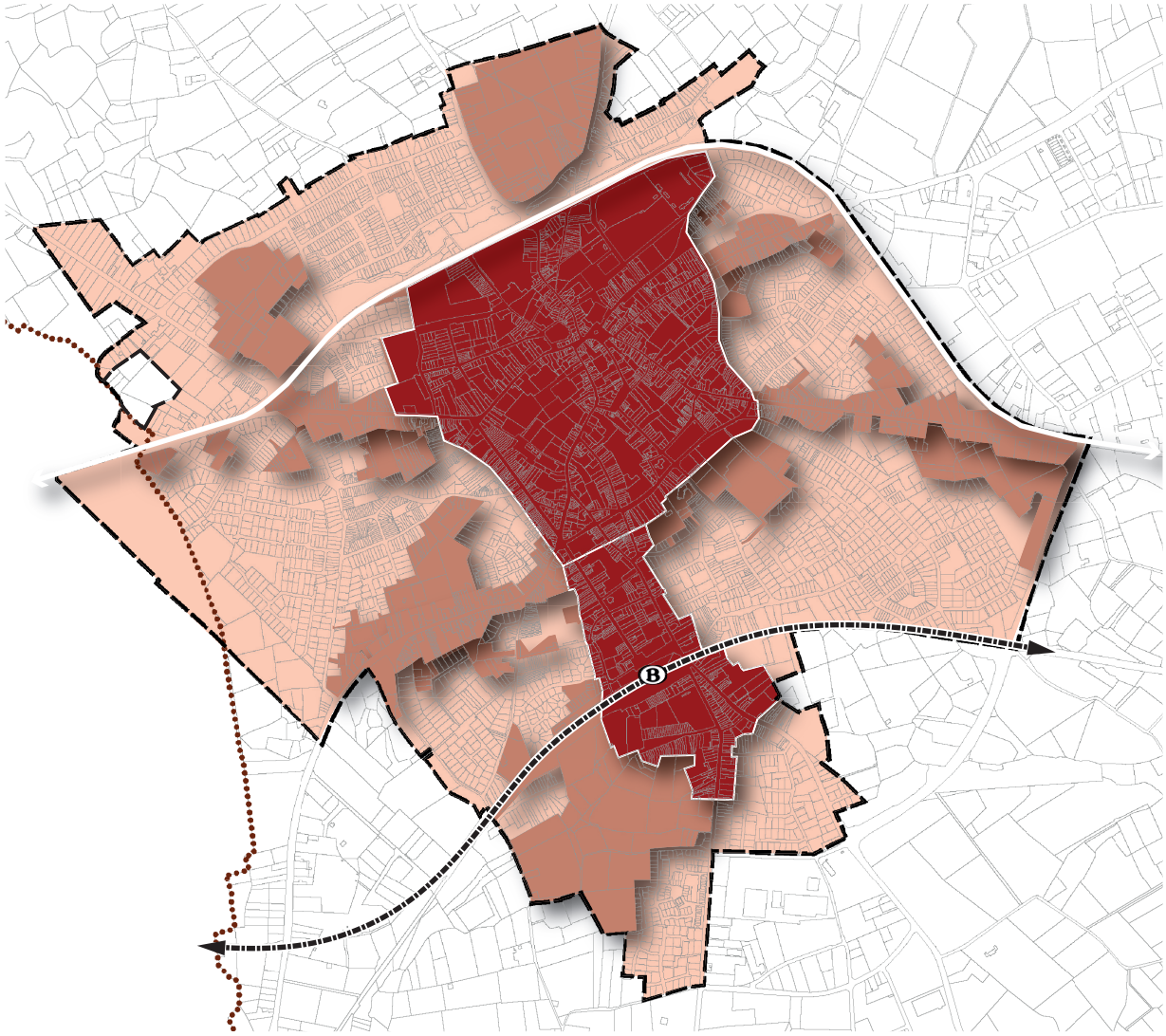
- Maximum 4 bouwlagen met hellend dak (of bouwlaag met plat dak)

Toeganswegen (Deken Darraslaan, Sint-Janstraat, Felix d'Hoopstraat, Kasteelstraat) + delen van de sites buiten zone as historische centrum - stationsomgeving + projectzones

- Maximum 3 bouwlagen met hellend dak (of 4de bouwlaag met plat dak)

Elders in stadskern

- Maximum 2 bouwlagen met hellend dak / plat dak tot hoogte 7m



VISIE GABARIT GEBOUWEN

Uit de analyse bleek dat zowel in het historische stadscentrum als in de omliggende verkavelingen er een rijke diversiteit is aan gabaritten van de woonbebouwing. Enkel wordt er bij de inpassing van meergezinswoningen wel eens de ritmiek en schaalbreuk vastgesteld. Hier moet in de toekomst toch aandacht aan besteed worden. De volgende gabaritprincipes worden richtinggevend voorgesteld voor woongebouwen:

■ Volledige stadskern

Overgang naar bouwkundig erfgoed (volgens erfgoedwaarden). Omdat het erfgoed hoofdzakelijk terug te vinden is in de historische stadskern is dit een belangrijk gegeven. Een harmonieuze overgang creëren kan ook in combinatie met een moderne gevel: dit is mogelijk wanneer een aantal verhoudingen worden gerespecteerd.



Bron: Oudemansstraat - Keistraat te Antwerpen - Mys&Bomans Architectuurkantoor



Het betreft hier een uitbreiding van een school maar door de vormgeving is er harmonie tussen het erfgoed en de nieuwbouw.
Bron: Basisschool De Springplank te Brugge - Tom Thys Architecten i.s.m. Carton 123 Architecten.

Maar ook bij alleenstaande woningen is dit een aandachtspunt maar eerder minder doorslaggevend: Tielt kent meerdere alleenstaande panden opgenomen op de Inventaris waar op het aanpalende perceel en traditionele woning terug te vinden maar ze zijn op een bepaalde manier toch in harmonie met elkaar.



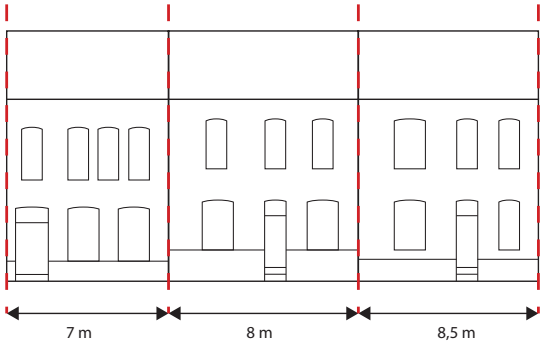
De drie woningen met platte daken (Rozenboomlaan / Sint-Janstraat) zijn opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed maar integreren zich goed binnen de traditionele verkavelingsarchitectuur

■ Woonweefsel

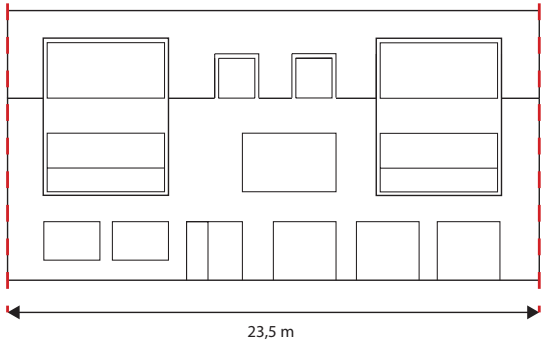
- Verticaliteit - “Korrel” bij grootschalige gebouwen (gevelbreedte, gevelgeleding): er dient vermeden te worden dat de horizonaliteit van de gevels bij grootschalige gebouwen gaat domineren. Indien een meergezinswoning of meerdere ééngezinswoningen in het woonweefsel geïntegreerd worden moet er aandacht gaan naar de voorgevel(s): het project dient zich architecturaal uit te drukken als een geheel van aparte eenheden of dient er door een spel van materiaalkeuze, gevelritmes, openingen, verspringen kroonlijsthoogtes, … een interessante variatie bekomen te worden zodat de gepercipieerde gevelbreedte in overeenstemming is met de omgeving van het woonweefsel van de stadskern. M.a.w. kan een meergezinswoning - zoals in het volgende schema - een totale gevelbreedte hebben van 23,5m maar is de voorgevel visueel opgedeeld in drie ‘afzonderlijke’ gevels. Uiteraard met het verschil dat er bijvoorbeeld geen drie voordeuren worden voorzien. Dak- en geveluitbouwen moeten zeker nog kunnen maar er dient voorzichtig mee omgesprongen te worden.
- De dakvorm dient harmonieus in het woonweefsel ingepast te worden. M.a.w. kan het zijn dat bijvoorbeeld dat een hellend en een plat dak ruimtelijk gezien mooi in elkaar overvloeien.

Na het schema worden meerdere voorbeelden gegeven hoe de gevelritmiek kan gerespecteerd worden.

Gevelbreedte



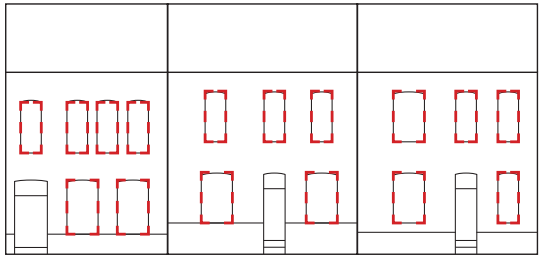
Ritmiek historische perceelsstructuur



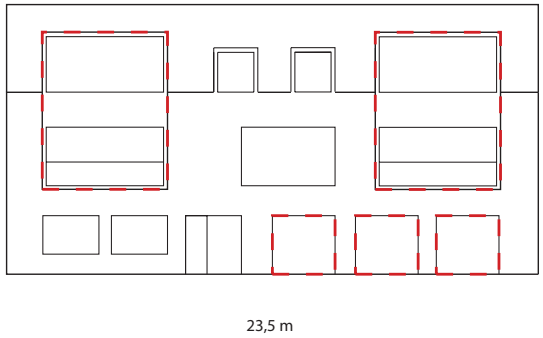
Schaalbreuk in gevelbreedte vermijden

Onderaan geeft aan dat de lengte van de meergezinswoningen (of meerdere ééngezinswoningen) uit evenwicht is met de ritmiek van de oorspronkelijke (historische) perceelsindeling zoals bovenaan weergegeven.

Gevelgeleding



Harmonie verticale gevelritmiek



Overdaad aan dak- en geveluitbouwen en garagepoorten in de voorgevel

Oorspronkelijk is er een variatie van deur- en raamopeningen die verschillend zijn per woning maar harmonieus met elkaar omgaan. Wanneer een teveel aan gevel- en/of dakuitbouwen en/of garagepoorten worden voorzien, wordt dit evenwicht verstoord.



Tiensestraat 191 te Leuven - DMOA architecten



Gistelsesteenweg 18 te Westkerke (Oudenburg) - Architecten Ampe Trybou



Ramen te Gent - Architecten Tomas Nollet en Hilde Huyghe



Driekoningenstraat 39-41 te Antwerpen - Architecten Devylder-Vinck-Taillieu



Moriaanstraat 137-139 te Ledeberg - CH-Architecten



'Woningen Falconrui' Falconrui 9-15 te Antwerpen - Architecten META architectuurbureau

Vericaliteit moet niet altijd bekomen worden met een andere gevelsteen en/of het verspringen van de dakrand maar kan ook bijvoorbeeld in samenhang met de inrichting van het openbaar domein zoals hieronder met het strategische plaatsen van straatbomen (ritmiek en verticaliteit)
Bron: 'Barbarahof' Sint-Barbarastraat 3 te Leuven - Architecten De Gregorio & Partners / A33



VISIE ERFGOED

Binnen deze studie dient er steeds rekening gehouden te worden met het aanwezige erfgoed. Toch is een verdere uitwerking van de visie op het erfgoed in Tielt noodzakelijk: niet elk item heeft bijvoorbeeld waarden m.b.t. de elementen die van belang zijn naar het algemene stadsbeeld toe (vooral de gevels en de dakvlakken).

1 Algemeen

Per item - startend vanuit de vastgestelde elementen van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed alsook de wetenschappelijke inventaris - zou een categorisering moeten toegekend worden zodat bij een concrete vraag (omgevingsvergunning, uitwerking site, uitwerking projectzone,...) specifiek kan vermeld worden wat de visie van de stad is op dat welbepaald item. De volgende categorisering wordt voorgesteld:

Categorie A: "Zeer waardevol erfgoed"

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het behoud van de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen niet gesloopt worden.

Categorie B: "Waardevol erfgoed"

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen niet gesloopt worden.

Categorie C: "Gebouw met erfgoedwaarden"

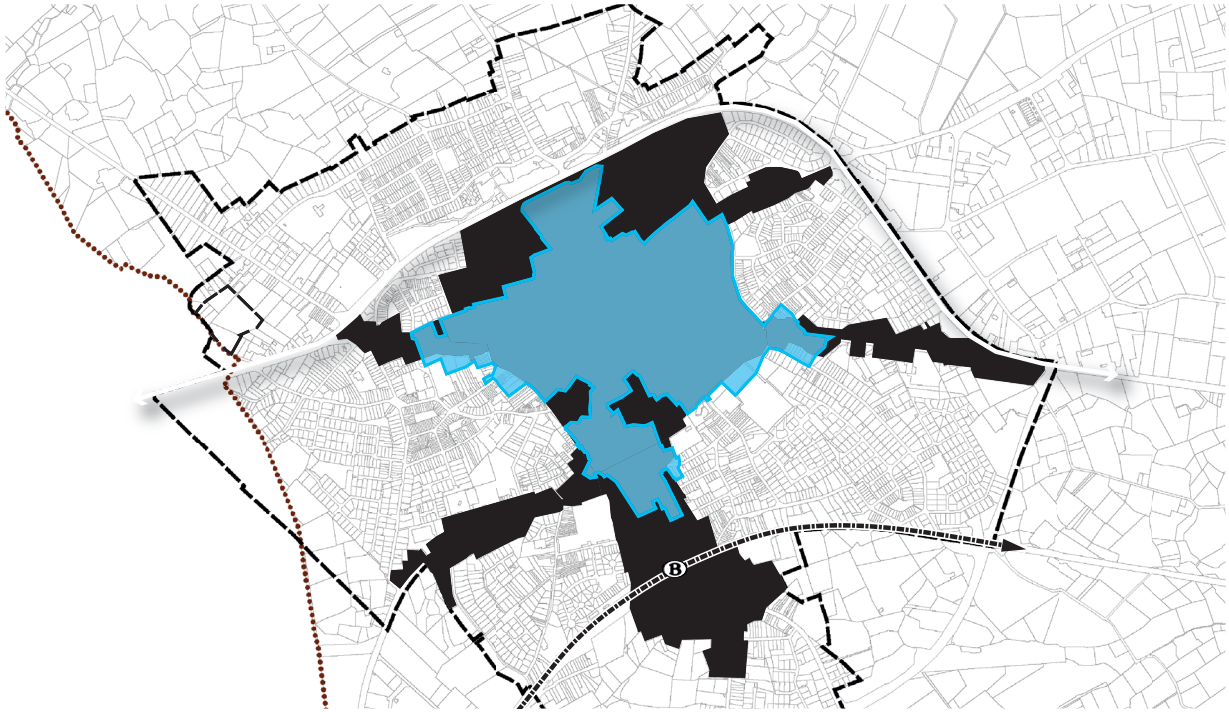
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Sloop is enkel mogelijk indien het vervangen wordt door een pand met een minstens evenwaardige locus- en belevingswaarde.

Categorie D: "Gebouw zonder bijzondere erfgoedwaarden"

- Voor deze panden worden geen voorwaarden opgelegd.

2 Link historische stadskern - zone meergezinswoningen

De afgebakende zone voor meergezinswoningen (zie visie verdichting met meer- en ééngezinswoningen) is ruimer dan de historische stadskern (historische stadskern van Tielt - vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden). Zoals in het vorige punt vermeld zal voor elk item van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed een categorie worden voorgesteld maar m.b.t. het gebied waar een grotere verdichting kan worden verwacht én de hoogste concentratie aan erfgoedelementen terug te vinden is, dient er extra aandacht / bijkomende beperkingen in acht te (kunnen) worden genomen. Dit voor meer- en ééngezinswoningen, zowel voor de erfgoed-items zelf als voor de aanpalende / omliggende volumes m.b.t. bouwhoogte, gabarit,... .



BELEID - JURIDISCHE VERANKERING

De volledige nota wordt gevalideerd door een goedkeuring als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) in het college van burgemeester en schepenen. Vervolgens worden de elementen uit de nota juridisch verankerd in:

- Of in Algemene Stedenbouwkundige Verordening Stad Tielt (in opmaak)
- Of in Algemene Bouwcode Stad Tielt (in opmaak)
- Of in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)

Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat sinds enige tijd de term “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”.
Als een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld, worden volgens artikel 4.3.1, §1 VCRO vijf zaken getoetst:

- De overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften
- De toets aan de goede ruimtelijke ordening
- Eisen rond bescheiden woonaanbod
- Eisen van het decreet Integraal Waterbeleid
- Voorlopig vastgestelde rooilijnplannen.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften primeert. De verhouding tussen de zogenaamde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet dus worden gerespecteerd.

- BGO maken het niet mogelijk om aanvragen te vergunnen in strijd met stedenbouwkundige voorschriften van (bijvoorbeeld) een RUP.
- BGO maken het niet mogelijk om aanvragen te weigeren die in overeenstemming zijn met stedenbouwkundige voorschriften van (bijvoorbeeld) een gedetailleerd RUP. De gedetailleerde voorschriften worden immers geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- BGO die op schrift zijn gesteld, kunnen niet het karakter noch de doorwerking hebben van stedenbouwkundige voorschriften uit verordenende instrumenten (RUP, stedenbouwkundige verordening). Ze kunnen geen afbreuk doen aan geldende voorschriften, noch die voorschriften “wijzigen”. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

De volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- BGO moeten één of andere politieke validatie hebben gekregen (goedkeuring schepencollege, fiat gemeenteraad, …).
- BGO moeten kenbaar zijn voor de bevolking, (bijvoorbeeld) doordat ze geraadpleegd kunnen worden op de gemeentelijke website. (RvVb 27 augustus 2013, nr. A/2013/0511).
- In een aantal gevallen is de logica dat BGO binnen een redelijke termijn vertaald worden in verordenende instrumenten (RUP’s of verordeningen), bijvoorbeeld als de BGO opgenomen zijn in een masterplan of een voorontwerp van RUP. (RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0302, Vandesande).
- BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).
- BGO ontslaan dus niet van motivering in concreto. Tegelijk impliceert het zogenaamde vertrouwensbeginsel dat de vergunningsaanvrager die zich schikte naar bekendgemaakte BGO (bijv. een woningtypetoets), zijn vergunning niet mag geweigerd zien als er geen deugdelijke motieven zijn om in het concrete geval van de beleidslijn af te wijken.
- Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden. Zij kan een andersluidend oordeel vellen over de goede ruimtelijke ordening. Weliswaar heeft bijvoorbeeld de deputatie van de provincie Antwerpen zich er via een omzendbrief toe verbonden om BGO die aan de hierboven vermelde eisen voldoen, én die op niveau gemeenteraad hun politieke validatie kregen, te respecteren.

BGO bieden de gemeente de mogelijkheid om in het vergunningenbeleid rekening te houden met bepaalde beleidslijnen nog voor deze definitief juridisch verankerd zijn, of rekening te houden met beleidslijnen die men bewust niet hard wil vastleggen in voorschriften. Het valideren en bekendmaken van BGO kan het lokaal bestuur helpen een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. BGO zijn te vinden in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan (of structuurplan), masterplannen, beeldkwaliteitsplannen, toetsen of nota’s (woningtypes, hoogbouw, parkeren, kleinhandel, …). BGO kunnen enkel gebruikt worden naast en niet in strijd met de toepassing van verordenende instrumenten, met name de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen. Ze kunnen niet het karakter krijgen van stedenbouwkundige voorschriften, noch in die zin toegepast worden.

Opnemen in Algemene Stedenbouwkundige Verordening Stad Tielt

- Opnemen van zonering waar meergezinswoningen toegelaten zijn (as historische stadscentrum - stationsomgeving, binnen afbakening sites, binnen afbakening projectzones[1])
- Opnemen van afbakeningen van sites
- Opnemen van afbakeningen van projectzones
- Principe van opsplitsen van percelen groter dan 1.000m² met een rooilijnbreedte breder dan 20m, buiten de afbakeningen van de zonering waar meergezinswoningen zijn toegelaten.

Opnemen in Algemene Bouwcode Stad Tielt

- Opnemen principes m.b.t. gabarit en bouwhoogte

Uitwerking van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's)

- RUP Monteval (in opmaak)
- RUP Opmerkelijke tuinzones
- RUP Speeleilandjes
- RUP Uitbreiding groenzone Poekebeek
- RUP Bouwkundig Erfgoed in de stadskern van Tielt (bij uitbreiding voor volledige grondgebied Tielt)
- Systematisch omzetten van projectzones naar een RUP
- Systematisch omzetten van sites naar een RUP

1 Voor de projectzone P/DEVAR/GASFABRIEK zal specifiek dienen te worden opgenomen dat meergezinswoningen niet toegelaten worden maar dat de inrichtingsambities (voldoende openbaar groen ed) wel dienen ingepast te worden.