

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vergadering van 3 maart 2025

Aanwezig:	Arne Min Jou, Voorzitter Denis Fraeyman, Burgemeester Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen Greet Dewitte, Rik Gelaude, Christophe Vancoillie, Andres Vandewalle, Renzo Callant, Veronique Raedt, Sharon Van Daele, Wies Vanden Berghe, Jarne Vervaeke, Thomas De Cuypere, Gemeenteraadsleden Carl Couckuyt, Algemeen directeur
Afwezig:	/
Verontschuldigd:	Marijke Moerman, Gemeenteraadslid

Ruimtelijke planning - Ruimtelijk uitvoeringsplan woonkwaliteit kern Pittem - definitieve vaststelling - goedkeuring

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

Aanleiding

Doelstelling in 4 ruimtelijke luiken

Vertrekkend vanuit een visie van kernversterking voor Pittem waarin rekening gehouden wordt met zoveel mogelijk diverse thema's, zullen in voorliggend RUP vooral uitspraken gedaan worden over volgende aspecten:

- Erfgoed
- Meergezinswoningen | projectzones
- Eengezinswoningen
- Ruimtelijke kwaliteit

Erfgoed

"Terugkeren naar die structuur en logica die het dorp vormde en eigenheid gaf, laat toe dit krachtig in te zetten als basis voor toekomstige ontwikkeling en identiteitsvorming. Een strategie voor het dorp dient te vertrekken van een respect voor de lokale geschiedenis van het dorp. Dit laat toe een negatieve perceptie om te buigen naar trots en zelfbewustzijn over het dorp als gedeelde leefomgeving. Die (h)erkenning van de karakteriserende dorpsstructuur (met bijhorende beeldbepalende panden, historische gebouwen en betekenisvolle plekken) moet niet louter gezien worden als een terugkeer naar vervlogen tijden en dorpstradities, maar als een tool die kan ingezet worden voor een eigentijdse dorpse innovatie als perspectief voor kernversterking én vernieuwing. Het vormt het vertrekpunt voor het uitbouwen van de identiteit van het dorp."

(Maat-ontwerpers (2017), Ontwerpend onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.)

Vandaar dat een waarderingsoefening van het aanwezige erfgoed gemaakt zal worden om gepaste beschermings- of instandhoudingmaatregelen te verankeren in het RUP.

Als uitgangspunt wordt de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed gehanteerd. WVI stelde in dit verband een waarderingscategorisering voor waarbij aan ieder relict op de inventaris van het bouwkundig erfgoed binnen de plancontour een letter werd toegekend:

- A: Zeer waardevol erfgoed
- B: Waardevol erfgoed
- C: Gebouw met erfgoedwaarden
- D: Gebouw zonder bijzondere erfgoedwaarden

Meergezinswoningen/projectzones

Momenteel zetten steeds meer dorpsbesturen in op het opmaken van een duidelijk kader om ongewenste ontwikkelingen te vermijden en gewenste ontwikkelingen te sturen.

Beeldkwaliteitsplannen, verordeningen, bestemmingsplannen met duidelijke regels helpen om de kwaliteiten van het dorp vast te houden en ze verder aan te scherpen. Ze versterken goed wat al aanwezig is en hoe dit beter in de verf gezet kan worden.

Ze onderbouwen en beschermen de identiteit van de dorpskern. Binnen het RUP worden zones aangeduid waar bijkomende meergezinswoningen nog gewenst zijn.

Projectzones zijn grotere zones binnen de dorpskern die een sterk potentieel hebben om in te zetten op een kwalitatieve dorpskernvernieuwing. Daarom kunnen

‘projectzones’ een oplossing bieden om op strategische plaatsen van een zekere schaalgrootte, minder specifieke bouwregels vast te leggen maar krijtlijnen i.v.m. welke meerwaarde of kwaliteiten zeker moeten aanwezig zijn. Op die manier kan het beoogde bouwprogramma in een projectzone eventueel compact of denser worden toegelaten zolang er een ruimtelijke meerwaarde (voor de rest van de kern) mee samengaat zoals bv. een kwalitatieve publieke groenzone, het inrichten van een nuttige trage weg die past binnen het trage weggennetwerk, een landschappelijke meerwaarde creëren door landschapsontwikkeling of het vrijwaren van doorzichten, ... Het beoogde bouwprogramma kan dan bestaan uit meergezinswoningen maar ook eengezinswoningen en nieuwe woonvormen.

Eengezinswoningen

Als er binnen het RUP zones worden afgebakend waar meergezinswoningen wenselijk zijn wil dit ook zeggen dat de andere zones enkel eengezinswoningen kunnen omvatten (naast bestaande meergezinswoningen). Binnen het RUP wordt eveneens bekeken of er hier toch op kwalitatieve wijze aan verdichting kan gedaan worden. Binnen het RUP wordt er dan hoofdzakelijk aandacht besteed naar het opsplitsen van percelen, nieuwe woonvormen (in de vorm van eengezinswoning),... . Het kan per slot van rekening niet de bedoeling zijn om meergezinswoningen uit te sluiten op bepaalde plaatsen terwijl al die ruimte maximaal wordt dicht gebouwd met verkeersproblemen, te kort aan groen,... als gevolg.

Ruimtelijke kwaliteit

Straten met een aaneengesloten gevelbeeld putten hun ruimtelijke kwaliteit voornamelijk uit de harmonie van de gebouwen onderling. De harmoniekenmerken in een aaneengesloten straatbeeld worden hoofdzakelijk bepaald door de bebouwing. Kenmerken kunnen onder meer betrekking hebben op de volumetrie (de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakhelling ...), de verschijningsvorm (materialisatie, horizontale en verticale geleding ...) en het ritme van de gebouwen in de straat (korrel, typologie, schakeling ...).

Straten met een open gevelbeeld putten hun ruimtelijke samenhang voornamelijk uit de ritmiek van de gebouwen en de kwaliteit van de tuinzones. De harmoniekenmerken kunnen onder meer betrekking hebben op het ritme van de gebouwen in de straat (tussenafstand, korrel, typologie, schakeling ...) en het groene karakter van de tuinen (hagen, bomen ...).

Afbakening

Het plangebied heeft een oppervlakte van 78ha 14a 06 ca. Algemeen gesteld komt het plangebied overeen met wat ruimtelijk als het centrum van Pittem kan worden opgevat. Zie bijlagen voor de exacte contouren.

Regelgeving

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat door de Bestendige Deputatie werd goedgekeurd op 4 november 2008 (publicatie B.S. 25 november 2008).

De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vast. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen kan de gemeenteraad beslissen over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld. Het openbaar onderzoek liep van 13/05/2024 tot en met 11/07/2024 maar wegens een procedurefout diende het openbaar onderzoek opnieuw georganiseerd te worden van 16/09/2024 tot en met 14/11/2024. Het definitief advies van de Gecoro kon niet meer binnen de termijn van 180 dagen worden verleend. Op deze manier heeft de gemeenteraad op 16/12/2024 een verlengstermijn van 60 dagen goedgekeurd.

Context en argumentatie

A/ Betreffende erfgoed worden de aspecten voor de beoordeling van erfgoed in 4 koepelbegrippen gevat, namelijk:

- De erfgoedwaarden zijn waarden die aan het relict op zich worden toegekend. Ze worden bepaald door een afweging van verschillende waarden en selectiecriteria die de culturele en/of historische betekenis van het relict duiden (o.a. archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, ... waarden en zeldzaamheid, gaafheid, representativiteit, herkenbaarheid,... als criteria). Deze erfgoedwaarden worden voornamelijk bepaald op basis van kenmerken van het relict op zich en zijn historische context.
- De gebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin het relict aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden (programma's, activiteiten, infrastructuren, verwachtingen met betrekking tot comfort,...).
- De locuswaarde komt overeen met de mate waarin een relict de grotere ruimtelijke structuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel (gebouwenensemble, erfgoedgeheel, consistent straatbeeld, etc.). Deze waarde moet noodzakelijk in relatie met de omgeving worden geëvalueerd.
- De belevingswaarde wordt bepaald door de mate waarin een relict, geheel of landschap een waardevol beeld biedt. Maar ook door de wijze waarop het relict, geheel of landschap als een beeld wordt ervaren.

Zo komt men tot 4 categorieën (nl. categorie A: zeer waardevol erfgoed, categorie B: waardevol erfgoed, categorie C: gebouw met erfgoedwaarden, categorie: gebouw zonder bijzondere erfgoedwaarden) waarbij per categorie (behalve bij categorie D) bindende voorschriften worden opgesteld.

B/ Meergezinswoningen/projectzones

Bij de opstart van onderhavige studie werd er vanuit gegaan dat er een zone zou aangeduid worden waar bijkomende meergezinswoningen toegelaten zouden kunnen worden. De voorgestelde zone in de startnota was de huidige kernbebouwing, in grote lijnen tussen het rondpunt Stationsstraat - Joos de ter Beerstlaan en de as Markt - Verbieststraat. Dit werd aangepast na verdere studie. Om de nodige ruimtelijke kwaliteit te kunnen verzekeren bij toekomstige meergezinswoningen is er namelijk ruimte noodzakelijk, ruimte die momenteel niet aanwezig is in de huidige kernbebouwing (overwegend volgebouwd, meerdere kleinere percelen en verschillende eigenaars,...). Het betreft ruimte voor groenvoorzieningen, parkeerruimte,... Uiteindelijk zijn een 6-tal projectzones weerhouden. Voor al de projectzones dienen een aantal basisinrichtingsvoorwaarden gevolgd te worden om het beoogde kwalitatieve resultaat om enkel meergezinswoningen nog toe te laten te realiseren:

- Op het grafische plan van onderhavig RUP worden de projectzones afgebakend. Om te voorkomen dat het gebied fragmentarisch zonder een visie op het geheel wordt gerealiseerd (verdelen lusten en lasten), dient telkens een visie voor minstens de oppervlakte van de projectzone worden opgemaakt. Gefaseerd uitwerken van die globale inrichtingsstudie moet uiteraard nog wel kunnen. De oppervlakte van een projectzone aangeduid binnen dit RUP mag altijd worden uitgebreid met aanpalende percelen.
- Binnen een projectzone moet minimum 30% aaneengesloten functionele groene ruimte worden ingepast. Dit wordt opgetrokken tot de helft van de oppervlakte van de projectzone indien enkel meergezinswoningen worden voorzien. M.a.w. dient het aaneengesloten groen te zijn en kan het niet zijn dat de optelsom van telkens wat restgroen die 30% wordt gehaald. Dit groenpercentage is noodzakelijk om een woonontwikkeling te realiseren die wordt omkaderd in een groene omgeving.
- Er dienen voldoende faciliteiten voor fietsers en voetgangers voorzien te worden zodat het stallen van een fiets geen obstakel vormt. Fietsen moeten overdekt kunnen geplaatst worden.
- Parkeren van voertuigen dient maximaal gemeenschappelijk te worden georganiseerd: verplicht voor meergezinswoningen, aanbevolen voor eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen zijn autostandplaatsen verplicht ondergronds of half ondergronds, onder of in het verlengde van het hoofdvolume van de meergezinswoning. De autostandplaatsen voor eengezinswoningen en bezoekersparkeren (ook die van meergezinswoningen) zijn bij voorkeur in open lucht. Afgesloten garageboxen zijn m.a.w. niet wenselijk omdat deze overwegend gebruikt worden voor de opslag van materiaal en niet voor een auto die dan op het openbaar domein ruimte inneemt. De parkings in open lucht moeten zo groen mogelijk worden ingebed. Bovendien moeten de binnengebieden maximaal gevrijwaard worden van gemotoriseerd verkeer. M.a.w. moet het kunnen om boodschappen tot voor de voordeur te brengen op een toegangsweg die ruimtelijk zo weinig mogelijk impact heeft (bvb. karrespoor) maar het parkeren dient gemeenschappelijk aan de buitenrand, ondergeschikt aan de woonbeleving bij eengezinswoningen (contact privaat - openbaar domein), ondergronds en/of half ondergronds te gebeuren.
- Binnen de projectzones zijn dus zowel één- als meergezinswoningen toegelaten maar ook nieuwe woonvormen 6. De architectuur dient wel een éénheid te vormen en dienen allen zo duurzaam mogelijk worden ingepast én gerealiseerd.
- Ook het aspect waterbeheersing is een zeer belangrijk item. Enerzijds dient de verhardings- en bebouwingsoppervlakte beperkt te worden (o.a. al door het niet voorzien van teveel rijwegen en individuele parkeerplaatsen met telkens de nodige manoeuvreerruimte). Anderzijds kan - bijvoorbeeld de groene ruimte - zo worden ingericht (vormgeving, juiste gebruik beplanting,...) dat water geïntegreerd wordt in het geheel, bijvoorbeeld als spelelement of visueel met aangepaste beplanting.

Eengezinswoningen

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven worden er enkel nog nieuwe meergezinswoningen voorzien in de projectzones. M.a.w. elders in het plangebied zijn enkel nog eengezinswoningen toegelaten. Om te vermijden dat buiten de projectzones al de percelen worden opgesplitst, wordt binnen dit RUP hieromtrent ook een uitspraak gedaan. Er dient verhinderd te worden dat bestaande percelen tot kleine percelen met eengezinswoningen worden omgevormd en dat uiteindelijk de verhardingsgraad van deze percelen uiteindelijk wordt wat net met de meergezinswoningen niet gewenst is.

* opsplitsen van percelen

Het plangebied werd volledig gescand en nagegaan welke minimum perceeloppervlakte dient te worden gerespecteerd om een woongelegenheid te voorzien. Het besluit / afweging van de screening heeft het volgende geresulteerd:

- De perceeloppervlakte van het op te splitsen perceel i.f.v. bijkomende woongelegenheden voor eengezinswoningen dient minimum 800m² bedragen.
- De rooilijnbreedte van het op te splitsen perceel dien minimum 20m te meten. Bij een hoekperceel worden de rooilijnen van beide straatsdelen opgeteld.

- Het maximum aantal resulterende percelen wordt bepaald door volgende formule: oppervlakte op te splitsen perceel / 400m^2 = maximum aantal resulterende percelen (achter komma altijd naar beneden afronden).
- Elk resulterend perceel een perceeloppervlakte heeft van minimum 400m^2 voor de woningtypologieën open en halfopen en minimum 350m^2 voor gesloten bebouwing.
- Elk resulterend perceel dient m.b.t. woningtypologie:
 - Elk resulterend perceel l.f.v. open woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 15m.
 - Elk resulterend perceel l.f.v. halfopen woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 12m.
 - Elk resulterend perceel l.f.v. gesloten woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 8m.

* nieuwe woonvormen

Nieuwe woonvormen' is een verzamelterm voor alle manieren waarop anders kan gewoond worden, bestaande uit twee stromen:

- Gemeenschappelijk wonen: Gemeenschappelijk wonen of samenhuizen is bijvoorbeeld woningdelen, cohousing, woningdelen, kangoeroewonen, zorgwonen,...
- Kleinschalig wonen: Kleinschalig wonen is bijvoorbeeld een 1 slaapkamer of studiomodel en tiny houses. Het gaat vaak om verplaatsbare constructies, die modulair, uitbreidbaar of stapelbaar zijn. Om in te spelen op die nieuwe woonvormen worden in heel het plangebied nieuwe woonvormen toegelaten. Maar omdat die dus afwijken van de klassieke woonvormen en vooral omdat ze zeer verschillend kunnen zijn wordt er voorgesteld dat er bij een omgevingsaanvraag telkens een inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt, gelijkaardig wat er voor de projectzones wordt gevraagd.

Ruimtelijke kwaliteit

In voorgaande hoofdstukken is het duidelijk gemaakt welke woonvormen waar al dan niet gewenst zijn binnen het plangebied. Naar bouwhoogte, bouwdiepte,... wordt er geen uitspraak gedaan maar wordt er gericht op de harmonie (harmonieregel) dat het nieuwe gebouw heeft met haar omgeving (referentiebeeld). Dit wordt eveneens vrij ter interpretatie open gelaten. Bijvoorbeeld wordt in eerste instantie verwacht van de invulling van een vrijliggend perceel in een omgeving met gesloten bebouwing, tegen de rooilijn aangebouwd, twee bouwlagen met een hellend dak,... dat hier een gelijkaardig bouwvolume komt. Maar het zou ook kunnen dat op een bepaalde locatie na afweging het mogelijk moet zijn om een nieuw volume te voorzien dat totaal anders is dan de omgeving maar toch in perfectie harmonie is met de bestaande bebouwing.

Voor al m.b.t. de inpassing van de nieuwe woonvormen kan hier op gevarieerd worden.

M.a.w. is harmonie en referentie met de omgeving overal noodzakelijk. Maar toch wordt er specifiek naar de gesloten bebouwingsvorm aandacht geschonken aan de gevelritmering in de huidige kernbebouwing (in grote lijnen tussen het rondpunt Stationsstraat - Joos de ter Beerstlaan en de as Markt - Verbieststraat). Hier dient enerzijds de ritmiek van de historische perceelsstructuur gevolgd te worden (gevelbreedte) en anderzijds dient er harmonie in de verticale gevelritmiek te worden voorzien (gevelgeleding). In de huidige kernbebouwing zijn de meeste bestaande meergezinswoningen aanwezig. Zoals in voorgaande hoofdstukken beschreven worden er hier geen bijkomende meergezinswoningen meer voorzien maar mogen de bestaande wel blijven. Als deze worden gerenoveerd moet er aandacht zijn m.b.t. de gevelritmering.

Het meest opmerkelijke principe in de tendens van schaalvergroting bij bouwprojecten in een dorpse context is de horizontaliteit van veel nieuwbouwprojecten.

Ze doorbreken het verticale ruimte en zo ook de dorpse uitstraling van de straatwand. Dit kan vermeden worden door het opdelen van brede gevels in kleinere onderdelen die van elkaar verschillen.

Zie ook voorbeelden in de bijlagen.

Opheffen BPA's/verkavelingen

Ten gevolge van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de bestaande bijzondere plannen van aanleg "Oostbuurt" (goedgekeurd op 26/06/2006), "Kerkstraat" (goedgekeurd op 27/11/1950) en "Centrum Noord Pittem" (goedgekeurd op 30/09/1968) opgeheven, dit voor de percelen die zich binnen de contouren van het nieuwe RUP bevinden. Het gaat om BPA's die allen ouder zijn dan 15 jaar waarbij men nu al uitgebreid kan van afwijken volgens recente wetgeving.

Tevens worden de volgende verkavelingen opgeheven omdat ze strijdig zijn met het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan omtrent volgende voorschriften:

- ofwel voorschriften voorzien die meergezinswoningen toelaten
- en/of percelen die groter zijn dan 800 m² en of deze op dezelfde wijze kunnen gesplitst worden.

De ontheffing van de opmaak van een plan-MER is goedgekeurd op 01/03/2024.

De plenaire vergadering vond plaats op 09/02/2024.

Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek zijn er 4 bezwaren ingediend:

1/ bezwaarschrift ELIA

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen, hoogspannings- en signalisatiekabels en hoogspanningsstation die zich in het gebied situeren, alsook voor ondergrondse hoogspannings- en glasvezelkabels. Elia wenst ook om de zone van het onderstation in te brengen als "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen".

Beoordeling GECORO

Er kan worden ingegaan op de opmerkingen van Elia die voornamelijk veiligheidsvoorschriften inhouden. Op de vraag tot opnemen van de zone van het onderstation kan niet worden ingegaan. In het RUP wordt immers voorzien dat de bestaande BPA's gelegen in het RUP allemaal worden opgegeven, dit om de duidelijkheid en leesbaarheid van de voorschriften te garanderen. Dit betekent niettemin dat er alsnog constructies en installaties voor transport van elektriciteit kunnen gerealiseerd worden.

Het volledige RUP is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt gelegen in woongebied. Hierbij horen ook gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen thuis, wat trouwens bij een recente omgevingsvergunning ter hoogte van het onderstation werd bevestigd (vergunning 16/05/2022).

2/ bezwaarschrift Joos de ter Beerstlaan 19

Dit heeft betrekking op een pand in halfopen bebouwing, gelegen naast een fietsenhandel met woongelegenheid, beide eigendom van één en dezelfde eigenaar. Dit staat ingeplant op ± 5m na de rooilijn van de straat. Dit pand is opgenomen in categorie C op de inventaris Bouwkundig Erfgoed volgens het RUP.

Beoordeling GECORO

De woning en achterliggende loods werd aangekocht in functie van een toekomstige uitbreiding van de fietsenhandel. De huidige uitdrukking van het pand en het niet aansluiten van o.a. het gabarit en materiaalgebruik zorgt voor een (te) moeilijke integratie bij verbouwen. Na sloop kan geen nieuw pand worden opgetrokken met een evenwaardige locus- en belevingsaarde in contrast met het aanpalende moderne gebouw. Het pand wordt dan ook verlaagd van categorie C naar D.

3/ bezwaarschrift Kauwstraat 29

Het gaat enerzijds om een pand gelegen op een 100-tal m ten westen van de Markt, in open bebouwing, op ± 2 m na de rooilijn. Het pand staat gecatalogeerd als categorie A op de inventaris Bouwkundig erfgoed volgens het RUP.

Anderzijds gaat het ook omtrent de invulling van de achterliggende projectzone. Men wenst om het overstromingsgevoelig gedeelte te verkleinen, vragen omtrent de afvoer van het water, men wenst meer alleenstaande woningen (ook langs de Eikeldreef) en minder parkeerplaatsen.

Beoordeling GECORO

Dit wordt samen met bezwaarschrift 4 beoordeeld, gezien de gezamenlijke thematiek.

4/ bezwaarschrift Kauwstraat 31

Het gaat enerzijds om een pand gelegen op een 100-tal m ten westen van de Markt, in halfopen bebouwing, ingeplant tegen de rooilijn. Het pand staat gecatalogeerd als categorie A op de inventaris Bouwkundig erfgoed volgens het RUP. Anderzijds gaat het ook omtrent de invulling van de achterliggende projectzone. Men wijst op de beperkingen omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van de projectzone. Men vraagt concreet om een lagere classificatie van de woning.

Beoordeling GECORO

De visie van het RUP beoogt een versterking van de kern waarin rekening gehouden wordt met erfgoed, meergezinswoningen / projectzones, eengezinswoningen en ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt een visie ontwikkeld voor de waardevolle panden die in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed zijn opgenomen, zullen in het kader van verdichting enkel in de projectzones nog meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden, kunnen grote percelen opgesplitst worden voor verdere verdichting, en wordt er aandacht besteed aan de voorbouwlijn, kroonlijst- en nokhoogtes, dakhelling, verschijningsvorm (materialisatie, horizontale en verticale geleding en het rite van de gebouwen in de straat (korrel, typologie, schakeling), en het groene karakter van de tuinen. Dit zijn de steunpilaren van het RUP. De vraag om in de projectzone te pleiten voor meer alleenstaande eengezinswoningen gaat in tegen de visie van het RUP, dat een pleidooi houdt voor gecontroleerde verdichting in de woonkern mits voldoende groen en dooradering van de zone met trage wegen te voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen per woongegelegenheid ligt vast in een gemeentelijk belastingreglement. De watertoetskaarten zijn opgemaakt op Vlaams niveau. De bezwaren inzake de projectzone worden dan ook niet aanvaard.

De verschillen tussen de categorieën A en B uit zich vooral op vlak van renovatie, verbouwing en uitbreiding, waarbij (kort door de bocht) bij zeer waardevol erfgoed het behoud van de erfgoedwaarden en het architecturaal geheel voorop staat. Rekening houdend met het feit dat achter de woningen Kauwstraat 29 en 31 nog een projectzone wordt voorzien, waarbij de aard en functie van de bestaande woningen zich voldoende dienen te integreren in dit project, is een iets soepelere opstelling qua verbouwing aangewezen. Beide bezwaren worden dan ook aanvaard. Beide panden worden dan ook opgenomen in categorie B.

Adviezen

- Provincie West-Vlaanderen
 - Stedenbouwkundige voorschriften – artikel 1: dorpskern
 - In de toelichtende kolom wordt verwezen naar de categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan. De zone omvat echter ook nog verschillende BPA's (BPA Centrum Noord Pittem, BPA Oostbuurt en BPA Kerkstraat). Dit wordt bij voorkeur aangevuld.
 - Stedenbouwkundige voorschriften – artikel 2: projectzone
 - Binnen dit artikel wordt geen maximale bouwhoogte vastgelegd. Bij voorkeur wordt hierover nog een verordende bepaling over opgenomen om te vermijden dat de ontwikkeling van een projectzone het karakter en de draagkracht van het dorp overstijgt.

Het RUP wordt gunstig geadviseerd. Het is wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Advies Gecoro:

- de vermelde BPA's in dit RUP worden met onderhavig RUP opgeheven (zie art. 1.13)
- de maximum gabariten worden best per projectzone opgemaakt, rekening houdend met de plaatselijke context.

- Departement Omgeving
Gunstig advies.
Men vraagt enkel nog een inspanning om het 'hoekaccent' op p. 48 van de voorschriften (hoek Egemstraat – Schuiferskapellestraat) beter te omschrijven. Wat daar wel of niet onder kan vallen – en binnen welk gabarit – is nu niet omschreven. Naast de vraag naar duidelijkheid roept het toch ook at vragen op naar rechtszekerheid.
De Gecoro beoordeelt dit als terecht maar doet zelf geen concreet voorstel.

- OVAM
Gunstig advies
 - Bodemzorg is belangrijk in het kader van een duurzaam beheer van bodem, sediment en grondwater. De OVAM heeft daarom een aantal tips of richtlijnen uitgewerkt voor:
 - Gezond tuinieren
 - Grondverzet
 - Grondwaterhandelingen zoals een bemaling
 - Bodemzorghandelingen zoals een ontharding
 - Op een aantal gronden binnen het project zijn er bodemonderzoeken, bodemverontreinigingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, aanwezig. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor die betrokken gronden dient hiermee rekening te worden gehouden.
De Gecoro neemt hier akte van.

- Agentschap Landbouw en zeevisserij
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleerde een voorwaardelijk gunstig advies op 08.02.2024 op het voorontwerp RUP. Er wordt verwezen naar de gegeven opmerkingen uit dit advies, het agentschap heeft geen bijkomende opmerkingen bij de voorlopige vaststelling van het RUP.
De Gecoro neemt hier akte van.

Naar aanleiding van deze adviezen werd het ruimtelijk uitvoeringsplan nog als volgt aangepast:

- De panden Kauwstraat nrs. 29 (ID 211747) en 31 (ID 211748) worden ingedeeld van categorie A naar categorie B; het pand Joos de ter Beerstlaan 19 (ID 211677) wordt ingedeeld van categorie C naar categorie D;
- Bij de stedenbouwkundige voorschriften voor projectzone 3 Egemstraat-Schuiferskapellestraat (Art. 2) worden aanvullende voorwaarden, met bijbehorende toelichting, opgelegd met betrekking tot het hoekaccent.
- Er werd geen maximale bouwhoogte vastgelegd in de verschillende projectzones; er worden in artikel 2 bijkomende voorwaarden op in de vorm van een algemene omschrijving van de bouwhoogte en een richtcijfer voor de maximale bouwhoogte per projectzone;
- Het hoekaccent ter hoogte van het kruispunt Egemstraat-Schuiferskapellestraat (projectzone 3) wordt duidelijker omschreven;

Financiële impact

Het CBS besliste op 18 oktober 2017 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem, dit mits de prijs van 36.940 euro exclusief BTW.

Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem definitief vast.

Het voorgelegde ontwerp bestaat uit :

- Toelichtingsnota;
- plan feitelijke en juridische toestand;
- grafisch plan;
- stedenbouwkundige voorschriften;

Artikel 2

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan het Vlaams departement, via een afzonderlijke actie in het digitaal platform.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de betekening, vermeld in artikel 2.2.15 van de VCRO of in paragraaf 3, tweede lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen en om het college van burgemeester en schepenen daarvan per beveiligde zending in kennis te stellen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig werd geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen 90 dagen na de definitieve vaststelling en wordt binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op haar website.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Voorzitter,
(get.) Arne Min Jou.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 4 maart 2025

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
bij delegatie d.d. 6 december 2024
Denis Fraeyman.