

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vergadering van 8 april 2024

---

Aanwezig:	Denis Fraeyman, Burgemeester-voorzitter Chris Marreel, Stijn Vandenhende, Heidi Lievrouw, Annick Debonné, Schepenen Bart Verhelle, Katrien De Waele, Greet Dewitte, Christophe Vancoillie, Rik Gelaude, Andres Vandewalle, Petra Ide, Jessica Vandromme, Nathalie Delmotte, Renzo Callant, Arne Min Jou, Sara Defreyne, Gemeenteraadsleden Carl Couckuyt, Algemeen directeur
Afwezig:	/
Verontschuldigd:	/

---

### Ruimtelijke planning - Ruimtelijk uitvoeringsplan woonkwaliteit kern Pittém - voorlopige vaststelling

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

#### Aanleiding

##### Doelstelling in 4 ruimtelijke luiken

Vertrekkend vanuit een visie van kernversterking voor Pittém 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 dorpsstradities, 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 dener 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 wegennetwerk, 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).

### **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, erfgoed geheel, 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 opgemaakt.

### 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 bezoekers parkeren (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. 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 800m<sup>2</sup> bedragen.
- De rooilijnbreedte van het op te splitsen perceel dien minimum 20m te meten. Bij een hoekperceel

worden de rooilijnen van beide straatdelen opgeteld.

- Het maximum aantal resulterende percelen wordt bepaald door volgende formule: oppervlakte op te splitsen perceel /  $400\text{m}^2$  = maximum aantal resulterende percelen (achter komma altijd naar beneden afronden).
- Elk resulterend perceel een perceeloppervlakte heeft van minimum  $400\text{m}^2$  voor de woningtypologieën open en halfopen en minimum  $350\text{m}^2$  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.

Vooraf 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 perceelstructuur 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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 : Met 9 stemmen voor (Denis Fraeyman, Chris Marreel, Stijn Vandenhende, Heidi Lievrouw, Annick Debonné, Greet Dewitte, Jessica Vandromme, Arne Min Jou, Sara Defreyne), 8 onthoudingen (Bart Verhelle, Katrien De Waele, Christophe Vancoillie, Rik Gelaude, Andres Vandewalle, Petra Ide, Nathalie Delmotte, Renzo Callant)**

### Artikel 1

De gemeenteraad aanvaardt het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Het voorgelegde ontwerp bestaat uit :

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

### Artikel 2

Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, naar het departement en naar de Vlaamse Regering.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in paragraaf 1, minstens wordt aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. Die termijn is een termijn van orde. Na de aankondiging worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en worden de ontwerpen gepubliceerd op onder meer de website en het gemeentelijk infoblad, zoals gespecificeerd door het college van burgemeester en schepenen. Voor zover de effectbeoordelingsrapporten geheel of gedeeltelijk het grondgebied van andere gemeenten bestrijken worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten tevens ter inzage gelegd in die gemeentehuizen.

Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag nadat de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Die termijn is een termijn van orde.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,  
(get.) Carl Couckuyt.

De Burgemeester-voorzitter,  
(get.) Denis Fraeyman.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 11 april 2024

De Algemeen directeur,  
Carl Couckuyt.

De Burgemeester-voorzitter,  
Denis Fraeyman.