



RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" GEMEENTE PITTEM

MAART 2024

Ontwerp

plan.id. RUP_37011_214_00009_00001



Algemeen directeur

Geert Sanders

Coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

Ruimtelijk(e) planner(s)

David Vandecasteele

Wanda Van Soens

Stedenbouwkundig ontwerper

Dries Van Nieuwenhuyze

datum

aanpassing | fase

13/05/2019-11/07/2019

Publieke raadpleging start-en procesnota

22/05/2019

Participatiemoment bevolking

22/06/2023

Infomarkt bevolking

juli - december 2023

Opmaak scopingnota

juli - december 2023

Opmaak voorontwerp

09/02/2024

Plenaire vergadering

februari - maart 2024

Opmaak ontwerp



INHOUD

RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" TE PITTEM

RUP_37011_214_00009_00001

Inhoud	3
---------------	----------

Toelichtingsnota	9
-------------------------	----------

INLEIDING	1
------------------	----------

1	Beslissing tot opmaak	1
2	Samenstelling planteam	1
3	Onderwerp en doelstelling van het RUP	1
3.1	Kader van het RUP vanuit GRS Pittem	1
3.2	Doelstelling in vier ruimtelijke luiken.....	3

SITUERING EN AFBAKENING	6
--------------------------------	----------

1	Situering	6
2	Afbakening van het plangebied	6

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT	8
---------------------------------------	----------

1	Historiek	8
2	Fysisch systeem	9
3	Bestaande ruimtelijke structuur	10
3.1	Ruimtelijke context.....	10
3.2	Bebouwde ruimte.....	11
3.3	Verkeersstructuur / ontsluiting.....	13
3.4	Natuurlijke structuur.....	13
3.5	Landschappelijke structuur.....	13
3.6	Agrarische structuur	13

JURIDISCHE CONTEXT	14
---------------------------	-----------

1	Gewestplan	15
2	BPA's en RUP's	15
3	Onroerendergoeddecreet	18
3.1	Vastgesteld inventaris - Bouwkundig element / Wetenschappelijke Inventaris	18
3.2	Beschermde erfgoed.....	44

4	Atlas der buurtwegen	44
5	Rooilijnplannen	45
6	VHA, Vlaams hydrografische atlas	46
7	Gemeentelijke verordeningen.....	46
8	Verkavelingen	47

PLANNINGSCONTEXT 48

1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	48
2	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	49
3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen	49
4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Pittem	50
4.1	Richtinggevend gedeelte.....	50
4.2	Bindende bepalingen.....	52

PLANNINGSOPTIES 54

1	Alternatievenonderzoek	54
2	Reikwijdte en detaillering.....	54
3	Gewenste structuur - planopzet.....	55
3.1	Erfgoed	55
3.2	Meergezinswoningen projectzones.....	61
3.3	Eéngesinswoningen	89
3.4	Ruimtelijke kwaliteit	95

EFFECTENONDERZOEK 96

1	Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht.....	96
2	Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	98
2.1	De ruimtelijke ordening.....	100
2.2	De biodiversiteit, de fauna en de flora.....	100
2.3	De energie- en grondstoffenvoorraden	101
2.4	De bodem	101
2.5	Het water	103
2.6	De atmosfeer en de klimatologische factoren.....	106

2.7	Het geluid.....	107
2.8	Het licht.....	107
2.9	De stoffelijke goederen.....	107
2.10	Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed.....	107
2.11	Het landschap.....	108
2.12	De mobiliteit.....	108
2.13	De gezondheid en de veiligheid van de mens.....	113
2.14	De samenhang tussen de genoemde factoren.....	113
3	Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM.....	114
4	In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenoemde plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.....	114

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 114

UITLEG PLANOPBOUW 114

1	Zonering.....	114
2	Limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgegeven door het GRUP.....	115

RUIMTEBALANS 116

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 116

2.1	Planschade.....	117
2.2	Planbaten.....	117
2.3	Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	117
2.4	Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	117

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 118

1	Startnota.....	118
1.1	Adviesinstanties.....	118
1.2	Inspraakreacties.....	123

2	Scopingnota	125
3	Voorontwerp	125
3.1	Provincie West-Vlaanderen - Dienst Integraal Waterbeleid	125
3.2	Sport Vlaanderen	125
3.3	Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)	125
3.4	Departement Omgeving	125
3.5	Agentschap Landbouw & Zeevisserij	126
3.6	Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning	126
3.7	Agentschap Wegen & Verkeer (AWV).....	127
3.8	GECORO Pittem	127
4	Ontwerp RUP	127
4.1	Adviezen	127
4.2	Reacties / bezwaarschriften openbaar onderzoek	127

Bijlage

129



TOELICHTINGSNOTA
RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" TE PITTEM

RUP_37011_214_00009_00001

INLEIDING

1 Beslissing tot opmaak

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.

2 Samenstelling planteam

Fase startnota

Gemeente Pittem

- Ivan Delaere (Burgemeester, bevoegdheid ruimtelijke planning)
- Denis Fraeyman (Schepen Omgevingsvergunningen, gebouwen en patrimonium, wonen en sociale huisvesting)
- Eddy Truyaert (Omgevingsambtenaar)

WVI

- David Vandecasteele (Coördinator Ruimtelijke planning en mobiliteit, ruimtelijke planner)
- Dries Van Nieuwenhuyze (Stedenbouwkundig ontwerper)

Vanaf fase scopingnota

Gemeente Pittem

- Denis Fraeyman (Burgemeester, bevoegdheid ruimtelijke planning)
- Eddy Truyaert (Omgevingsambtenaar)

WVI

- Wanda Van Soens (Ruimtelijke planner)
- Dries Van Nieuwenhuyze (Stedenbouwkundig ontwerper)

3 Onderwerp en doelstelling van het RUP

3.1 Kader van het RUP vanuit GRS Pittem

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van 4.1.4. Ruimtelijke beleidselementen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Pittem (goedkeuring Bestendige Deputatie 4 november 2008). Hierin werd volgende elementen opgenomen:

“4.1.4.1. OPWAARDEREN VAN HET BESTAANDE KERNGEBONDEN WOONPATRIMONIUM EN DE WOONOMGEVING”

De bestaande woningen in Pittem moeten zoveel mogelijk behouden en opgewaardeerd worden. De woonfunctie moet er attractief zijn, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en er moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Pittem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementen. Het ter plaatse vervangen van woningen moet zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Inbreiding (invulbouw) en het vervangen van woningen binnen de kern moet worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. De nadruk ligt op kwaliteit, eerder dan op de kwantiteit. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen de kern. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan openbare en private onbebouwde ruimten.

• Ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen

Een aantal strategische projecten binnen de kern kunnen het woon- en leefklimaat nog verbeteren. Het gaat in het bijzonder om het verder aanpakken en herinrichten van de dorpskern: ter hoogte van de Tieltstraat en het Broeders Maristenpark en -plein zijn reeds een aantal projecten uitgevoerd. Deze moeten verder afgewerkt en versterkt worden. Ook de herinrichting van de kerkomgeving moet in die context bekeken worden: de eigenlijke kern is de laatste decennia verschoven naar de Tieltstraat. De kerkomgeving moet daar meer bij betrokken worden door een herinrichting van het openbaar domein.

• Woningdifferentiatie

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. De behoefte aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woongelegenheden zal ook in Pittem toenemen. Deze woongelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden, zorgbehoevenden en vormen van niet-zelfstandig wonen. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de behoefte aan woongelegenheden voor alleenstaanden en voor jonge gezinnen. Het stimuleren van gemengde gezinsvormen zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

Daarnaast moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Pittem en Egem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementering.

Voor deze verdichting wordt uitgegaan van het streefcijfer dat door de hogere overheid wordt opgelegd 15 woningen per ha in buitengebied. Om een differentiatie in het woningaanbod te creëren, is het uiteraard aangewezen om in de kern van het centrum een hogere dichtheid na te streven en aan de rand ervan een lagere dichtheid.

- **Stimuleren van geschikte woonvormen**

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het structuurondersteunend hoofddorp Pittem en

anderzijds op strategische locaties (in het centrum van Pittem, langsheen de N50 t.h.v. Egemkapelle,...) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving.

Bij de opmaak van een afwegingskader i.v.m. appartementsbouw binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen moet rekening gehouden worden met onder meer volgende zaken:

- Aantal bouwlagen is afhankelijk van de locatie en in het bijzonder van de aanpalende gebouwen
- Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk binnen het project voorzien
- Stimuleren van verweving met handelsfuncties en openbare voorzieningen

- Differentiatie van verschillende woningtypes binnen een project

Er dient ook gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

- **Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen**

Binnen de gemeente zijn – naast de beschermde gebouwen - nog een aantal karakteristieke gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn niet beschermd, maar zijn in zekere zin behoudenswaardig. Ze hebben naast een esthetische en culturele waarde veelal ook een belangrijke erfgoedwaarde. Omdat verschillende van deze gebouwen momenteel niet meer gebruikt worden en leegstaan, kan een bestemmingswijziging voor een opwaardering van het gebouw zorgen.

- **Binnen het juridisch woongebied**

Herbestemming van leegstaande karakteristieke gebouwen in woongebied wordt gestimuleerd, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden: bij verbouwingen en/of uitbreiding moet het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd worden (materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,...).

Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen.

Mogelijke nieuwe functies zijn o.a. woonbestemming, horeca, zachte recreatiefuncties, verblijfsrecreatie, openbare voorzieningen (tentoonstellingsruimte, feestzaaltje, diensten,...).

“4.1.4.2. BUNDELEN VAN WONEN EN VERZORGENDE ACTIVITEITEN NAAR HET STRUCTUURONDERSTEUNEND HOOFDDORP”

- **Versterken identiteit van de kern**

Bij de realisatie van nieuwe projecten is het belangrijk dat de identiteit van de kern niet wordt aangetast. Zowel de morfologie als de functie van het gebouw zijn daarbij belangrijk. Bij de inplanting van nieuwe gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de bestaande gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen waardoor de kern zijn eigenheid verliest.

“5.1 Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte Pittem”

- **Wooninbreiding ter versterking van de kern**

Versterken van de kern door het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. Dit betekent in de eerste plaats het opzetten van inbreidingsprojecten en het vernieuwen van de bestaande toestand. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het invullen van vrijliggende binnengebieden die volgens het gewestplan reeds in woongebied gelegen zijn. Het invullen van deze bouw mogelijkheden dient te gebeuren op een kwalitatieve manier. Dit betekent dat er gebouwd en verkaveld moet worden rekening houdend met de toestand ter plaatse. Er zijn nog mogelijkheden ten westen van de Meulebekestraat, tus-

sen de Burchtstraat en de Kauwstraat en in het noordoosten van de kern (omgeving Wielewaaistraat).

- **Stimuleren van geschikte woonvormen**

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern van Pittem en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten, bepaalde locaties langsheen de N50) overwogen worden. De recente ontwikkelingen rond het Broeders Maristenplein zijn daar een mooie illustratie van. Er moet echter gewaakt worden dat deze trend zich niet in de volledige kern verderzet. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

- **Heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen / optimale invulling van aantal projectsites**

Wegbeelden, pleinen en parkjes vormen de sterkste componenten van de beleving van het totaalbeeld van een woonkern. Daarom is het belangrijk dat Pittem verder werkt aan de inrichting van het openbaar domein. Niet enkel bij nieuw ontwikkelde woongebieden moet extra aandacht worden besteed aan (groene) publieke ruimten en de groene dooradering van de kern: ook een heel aantal bestaande woonstraten kunnen door een herinrichting een beter geheel vormen.

Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot een aangenaam woonerf worden ingericht. De groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden.

Binnen deze context kunnen een aantal strategische locaties worden aangeduid die als drager kunnen dienen. Naast de drie mogelijke wooninbreidingsprojecten en het (sport)park kunnen volgende sites bijdragen tot het groen karakter van de kern:

- Broeders Maristenplein en –park. De site is goed ontsluitbaar, heeft een groen karakter, er is parkeergelegenheid en er is een functionele verwevenheid
- De kerkomgeving. Er zijn een aantal voorzieningen en handelszaken, maar de eigenlijke kern wordt gevormd door de Tielstraat. Dit gebied moet daar meer bij worden betrokken. De herinrichting van het openbaar domein in functie van fietsers en voetgangers met bijzondere aandacht voor de groeninrichting kan hiertoe bijdragen.
- De Plaatsmolen en de omgeving ervan kunnen ook een heropwaardering krijgen door deze zone herin te richten. Dit gebied kan zowel voor het sportpark als voor de nabijgelegen woongebieden van betekenis zijn.

3.2 Doelstelling in vier 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
- Ééngezinswoningen
- 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 ver-

ankeren in het RUP. Als uitgangspunt wordt de, bij Besluit van de administrateur-Generaal d.d. 28-11-2014 vastgestelde en door de cel Erfgoed van de Vlaamse Gemeenschap opgemaakte, 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 potentiëel 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 meerwaarden 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 samen gaat zoals bv. een kwalitatieve publieke groenzone, het inrichten van een nuttige trage weg die past binnen het trage wegen-netwerk, een landschappelijke meerwaarde creëren door landschapsontwikkeling of het vrijwaren van doorzichten, Het beoogde bouwprogramma kan dan bestaan uit meergezinswoningen maar ook ééngezinswoningen en nieuwe woonvormen.

■ Éénggezinswoningen

Als er binnen het RUP zones worden afgebakend waar meergezinswoningen wenselijk zijn wil dit ook zeggen dat de andere zones enkel ééngezinswoningen 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 ééngezinswoning),... . Het kan per slot van rekening niet de bedoeling zijn om meergezinswoningen uit te sluiten op bepaalde plaatsen terwijl al die ruimte maximaal wordt dichtgebouwd 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 ...).

Bron: Luchtfoto Vansteenlandt, 2022



SITUERING EN AFBAKENING

1 Situering

De gemeente Pittem is centraal gelegen in het oostelijk deel van West-Vlaanderen en situeert zich halverwege tussen Brugge en Kortrijk, in de nabijheid van de steden Tielt, Roeselare en Torhout en bevindt zich middenin het driehoekig maas gevormd door de internationale wegen E403, E40 en E17, dat de steden Kortrijk, Gent en Brugge verbindt. De N37, die de diagonale verbinding vormt tussen de E40 en de E403, geeft aansluiting vanuit Pittem op deze internationale wegen. Ook de N50, de regionale weg parallel aan de E403 die Brugge met Kortrijk verbindt, doorsnijdt Pittem.



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1991-2008)

Legende
contour

2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied, met een oppervlakte van 78ha 14a 06ca, wordt begrensd door:

Algemeen gesteld komt het plangebied overeen met wat ruimtelijk als het centrum van Pittem kan worden opgevat. Hieronder wordt het exacte verloop van de afbakening overlopen:

- In het noorden: De grens van het woongebied volgens het gewestplan (inclusief verkaveling van de Kouterstraat).
- In het noordoosten: de grens van het BPA Oostbuurt (en verkaveling van de Italiaënstraat en de Pastoor Juliaan Claerhoutstraat)
- In het oosten vormt het kruispunt van de Tieltstraat met de Vijfstraat-Puttensdreef de grens. De grens van woongebied volgens het gewestplan wordt gevolgd.
- In het zuidoosten wordt eveneens de grens van woongebied volgens het gewestplan gevolgd.
- In het zuiden vormt de kruising van de Muizebeekstraat met de Ringlaan R. De Paepe en de kruising van de Meulebekerstraat met de en de spoorweg de grens. Tussen beide punten wordt de grens van het woongebied volgens het gewestplan gevolgd.
- In het zuidwesten vormt RUP Binnengebied Meulebekerstraat-Stationstraat de grens.
- In het westen vormt de kruising van de Stationsstraat met de spoorweg de grens.
- In het noorden:
 - Ter hoogte van de kruising met de Joos De Ter Beerslaan vormt de grens van hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing de grens.

- Ook de kloostersite wordt binnen de plancontour opgenomen.
- Ter hoogte van de Koolskampstraat wordt de verkaveling Burchtstraat (hoofzakelijk in woonuitbreidingsgebied gelegen) als grens genomen. Verder richting het noorden wordt de grens van het woongebied met het woonuitbreidingsgebied genomen.
- Ten slotte wordt de Egemstraat doorkruist om in het verlengde van de Kokerstraat de grens tussen woongebied en recreatiegebied aan te houden.

M.a.w. wordt er in het plangebied geen zones opgenomen die momenteel geen woonfunctie kunnen herbergen. Wel woongebied volgens het gewestplan en/of verder gedetailleerd in een BPA/VK.



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 Historiek

Ten tijde van de opmaak van de Ferrariskaart (ca. 1775-1778) wordt er reeds een zekere kernontwikkeling van Pittem opgemerkt. Het zwaartepunt van de ontwikkelingen situeert zich in de huidige Kauwstraat en de Markt. Ten zuiden wordt de dorpskom doorsneden door de Tielstraat.

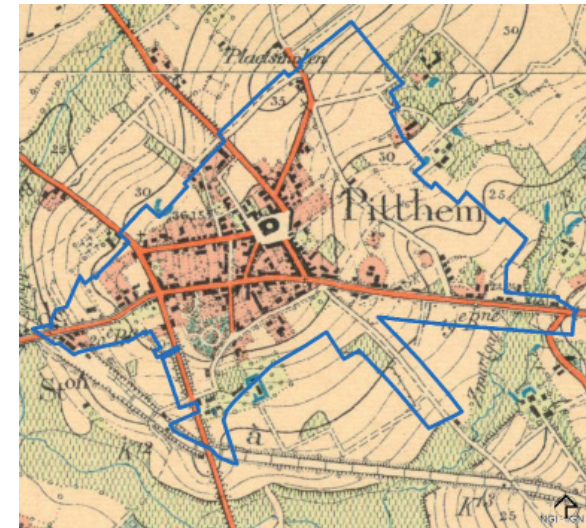
Op de Vandermaelenkaart is te zien dat de kern van Pittem een zekere groei kende, vooral in oost-west richting langs de steenweg Gent-Kortrijk.

In een latere fase verschijnt er steeds sterker lintbebouwing langsheen de invalswegen (Tielstraat, Posterijlaan, Joos de ter Beerstlaan, Egemstraat, Meulebekerstraat). Latere invullingen van de open ruimte met 20^{ste}-eeuwse woonwijken rond het centrum gebeurt aan noordwest-, noord- en oostzijde van de dorpskern.



Bron: Ferrariskaart (1777), Vlaanderen

kaart 1: Ferraris, 1777



Bron: Topografische kaart Kleur (NGI, 1904, België)

kaart 3: NGI, 1904



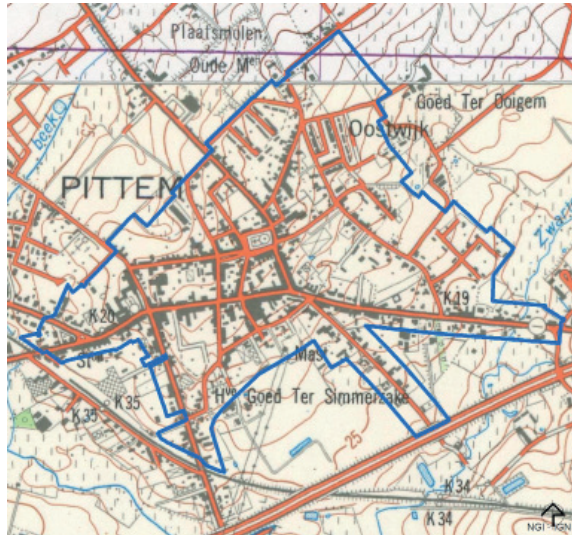
Bron: Topografische kaart Vandermaelen (1846-1854), Vlaanderen

kaart 2: Vandermaelen, 1846-1854



Bron: Topografische kaart Kleur (NGI, 1969, België)

kaart 4: NGI, 1969



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1989, België)

kaart 5: NGI, 1989



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1991-2008)

kaart 6: NGI, Topografische kaart

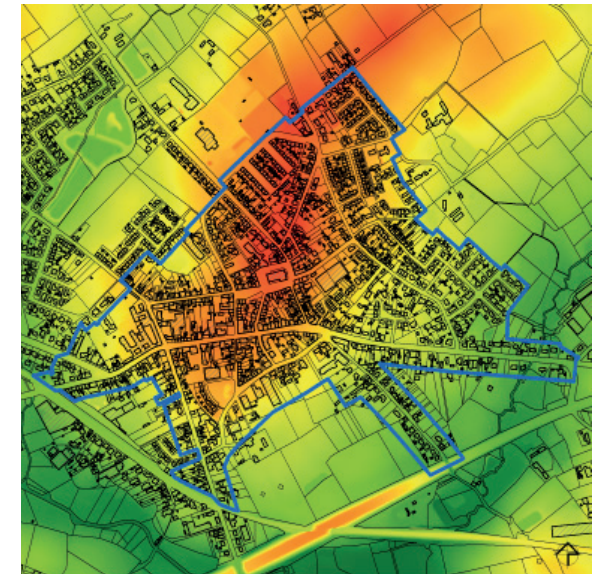
2 Fysisch systeem

Het grondgebied Pittem is gelegen op een westelijke uitloper van het zandlemig Plateau van Tielt.

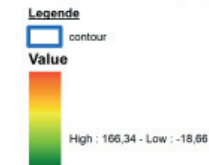
Bodemkundig worden voornamelijk zandleem- en licht zandleemgronden aangetroffen, meer naar het zuiden toe ook een afwisseling met lemige zandgronden. In de smalle valleien bevinden zich kleiige beekdalgronden. Geomorfologisch bestaat het grondgebied uit een overwegend zacht golvend landschap waarvan de heuvels een maximale hoogte van 40-50 m boven zeespiegelniveau bereiken.

De dorpskern zelf ligt op een kleine geïsoleerde heuvel (kerkdorpel circa 36 m). De kamlijn van het Plateau van Tielt, deels ook over de aanpalende grondgebieden van Egem en Tielt, vormt de waterscheidingslijn tussen het Mandel-Leiebekken en het deelbekken van de Rivierbeek (Bekken van de Brugse Polders).

Ten noorden ervan (grondgebied Egem) ontspringen de Ringbeek, Straatgoedbeek en Veldekensbeek, die via de Hertsbergebeek en Rivierbeek afwateren naar het noorden. Ten zuiden van de kamlijn bevindt zich de vertakking van de Devebeek (deelstroombekken Mandel) met talrijke bovenlopen: De Kruisbeekvijverbeek en Gaverbeek vloeien samen tot Breemeersbeek, waarin ook de Blekerijbeek en Waterstraatbeek uitmonden. De Kaanhoekbeek en Bontebeek vloeien samen tot Zwartegatbeek, die op haar beurt samen-vloeit met Paardebeek. De samenvloeiing van Breemeersbeek en Zwartegatbeek/Paardebeek (Muizebeek), ten zuiden van de dorpskern, wordt uiteindelijk Devebeek genoemd. Deze watert zuidwaarts af in de richting van Meulebeke naar de Mandel, en neemt nog de Hollebroekbeek, Veldbeek en Schellebeek op



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1989, België)



3 Bestaande ruimtelijke structuur

Binnen dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen de ruimtelijke structuur van het plangebied besproken.

3.1 Ruimtelijke context

Het grootste deel van de **basisbebouwing** wordt gevormd door heterogene voornamelijk aaneengesloten rijbebouwing uit de 19^{de} en eerste helft van de 20^{ste} eeuw, geconcentreerd in de dorpskern en als lintbebouwing langs de invalswegen. Neoclassicistische bebouwing, met bakstenen of bepleisterde lijstgevels uit het begin van de 20^{ste} eeuw, voornamelijk langs Markt, Tieltstraat, Kauwstraat, Schuiferskapellestraat, Verbieststraat, Voldersstraat. Restanten van typerende 19^{de}- en begin-20^{ste}-eeuwse dorpswoningen van één bouwlaag in donkerrode baksteenbouw onder zadelf- of mansardedaken, onder meer in de Kauwstraat, Meulebekerstraat, Nieuwstraat, Egemstraat, Schuiferskapellestraat, Tieltstraat, Verbieststraat en in het omringende landelijk gebied, vaak met een verleden als herberg/ café. Voorbeelden van eclecticisme in de brouwerswoning Tavernier (Kauwstraat), de drukkerswoning Veys (Tieltstraat) en enkele overige woningen in de Tieltstraat, neorenaissance in een woning in de Stationsstraat. Tijdens het interbellum kent de bebouwing een explosieve stijging. Er worden traditionele interbellumwoningen opgetrokken, veelal bakstenen volumes van twee bouwlagen onder zadeldak, vaak voorzien van siercementering of banden in gekleurde baksteen, voornamelijk ook langs de invalswegen, Tieltstraat, Stationsstraat, Verbieststraat. Tevens baksteenarchitectuur met licht historiserende inslag. Weinig architectuur met zuivere art-decostijlkenmerken, lichte invloeden in woningen in de Doelstraat, Tieltstraat en Schuiferskapellestraat. Cottage-invloeden

in woning Zonnewende (Kauwstraat) en vrijstaande villa's langs de Tieltstraat. De Joos de ter Beerstlaan telt enkele vrijstaande villa's uit de jaren 1930. Een naoorlogse woning in de Spoorweglaan is geïnspireerd op de Californische villa's uit de jaren 1950. De dorpskern is in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw uitgebreid met nieuwe wijken aan noordoost-, noord- en westzijde. Onder meer sociale woningbouw met als oudste voorbeeld de "Tuinwijk", uit de jaren 1950. In het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw wijzigen grootschalige nieuwbouwprojecten het uitzicht van de Tieltstraat.

Open ruimte in het centrum wordt gevormd door de Markt, een pleintje in het begin van de Kauwstraat en het Broeders Maristenpark.

In het **dorpscentrum** zijn ook restanten van het historische brouwerijverleden terug te vinden, met name de reeds vermelde eclectische brouwerswoning van de voormalige brouwerij Tavernier (Kauwstraat). Van de voormalige brouwerij Muyle is ook enkel de woning bewaard (Tieltstraat). Enkele voormalige cichorei-asten sieren het zuiden van het dorpscentrum, voornamelijk in de Fonteinestraat. In de Meulebekerstraat is het fabriekspand "Excelsior" getuige van de vroegere knopenfabriek, nabij de spoorlijn liggen de bedrijfsgebouwen van vroege kunststofverwerkende industrie.

Omringend agrarisch gebied, doorkruist door kronkelende landelijke wegen, aansluitend op de voornamelijk straalsgewijze verbindingswegen: Koolskampstraat, Schuiferskapellestraat, Vijfstraat en later op de steenwegen Posterijlaan - Stationsstraat - Tieltstraat, Meulebekerstraat, Egemstraat, Brugsesteenweg, Turkeijensteinweg. Verspreide nog in bedrijf zijnde hoeves met voornamelijk 19^{de}-eeuws gebouwenbestand, waarvan het boerenhuis soms met 18^{de}-eeuw-

se of oudere kern, maar ook vaak met vernieuwd of verbouwd boerenhuis. In de 19^{de} eeuw worden ook nieuwe hoeves opgericht, soms op oudere sites. Verspreid over het landelijk gebied verschijnen in de loop van de 19^{de} eeuw kleine landarbeiderswoningen. Hoevebouw met streekeigen kenmerken, vaak omhaagd met meidoorn, sporadisch met bewaarde boomgaard: losstaande voornamelijk 19^{de}-eeuwse volumes in donkerrode baksteenbouw onder zadeldaken, in L- of U-vormige constellatie. Boerenhuizen soms met witgekalkte erfgevel, vaak voorzien van aansluitende stal en/of opkamer, soms met rijkelijk uitgewerkte voordeuromlijsting in kleine zwarte baksteentjes. Enkele cichorei-asten uit het einde van de 19^{de} en eerste kwart van de 20^{ste} eeuw, tabaksasten voornamelijk uit de jaren 1940. Bestaande hoeves zijn veelal uitgebreid met recente nutsgebouwen in functie van de uitbating. Enkele historische hoeves, waarvan de omwalling veelal is gedempt, hebben een oude geschiedenis, bij voorbeeld als centrum van een voormalige heerlijkheid of achterleen, onder meer de hoeves "Goed te Claerhout", "Goed ter Deurhout", "Goed te Semmerzake", "Te Wielkene", "Kasteelgoed", "Ter Gracht", "Goed ter Walhout",... . De begin-20^{ste}-eeuwse *Plaatsmolen (Schuiferskapellestraat), teruggaand op een 14^{de}-eeuwse molensite, is de enige bewaarde windmolen. Daarnaast ook relictten van de vlasvezelvoorbereidingsindustrie, onder meer relatief gaaf bewaarde vlasfabriek (roterij) in de Kriekestraat. Overige restanten van industriële activiteiten in de voormalige steenbakkerij Pittem Berg (Tieltstraat).

Verspreid over het hele grondgebied komen 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse kapellen voor, in diverse groottes en bouwstijlen, voornamelijk neogotiek. Eveneens nog talrijke voornamelijk 19^{de}-eeuwse wegkruisen, onder meer het Vercouterskruis en Vanwalleghems Kruis

mogelijk opklimmend tot de 18^{de} eeuw. Tevens enkele interessante boomkapellen, onder meer in Eikeldreef en Beukboomstraat. Op de Markt bevindt zich het gedenkstenen van de 17^{de}-eeuwse Pittemse missionaris Ferdinand Verbiest, rondom de kerk liggen kapelletjes van de Sint-Godelieve-Ommegang, beide uit 1913.

3.2 Bebouwde ruimte

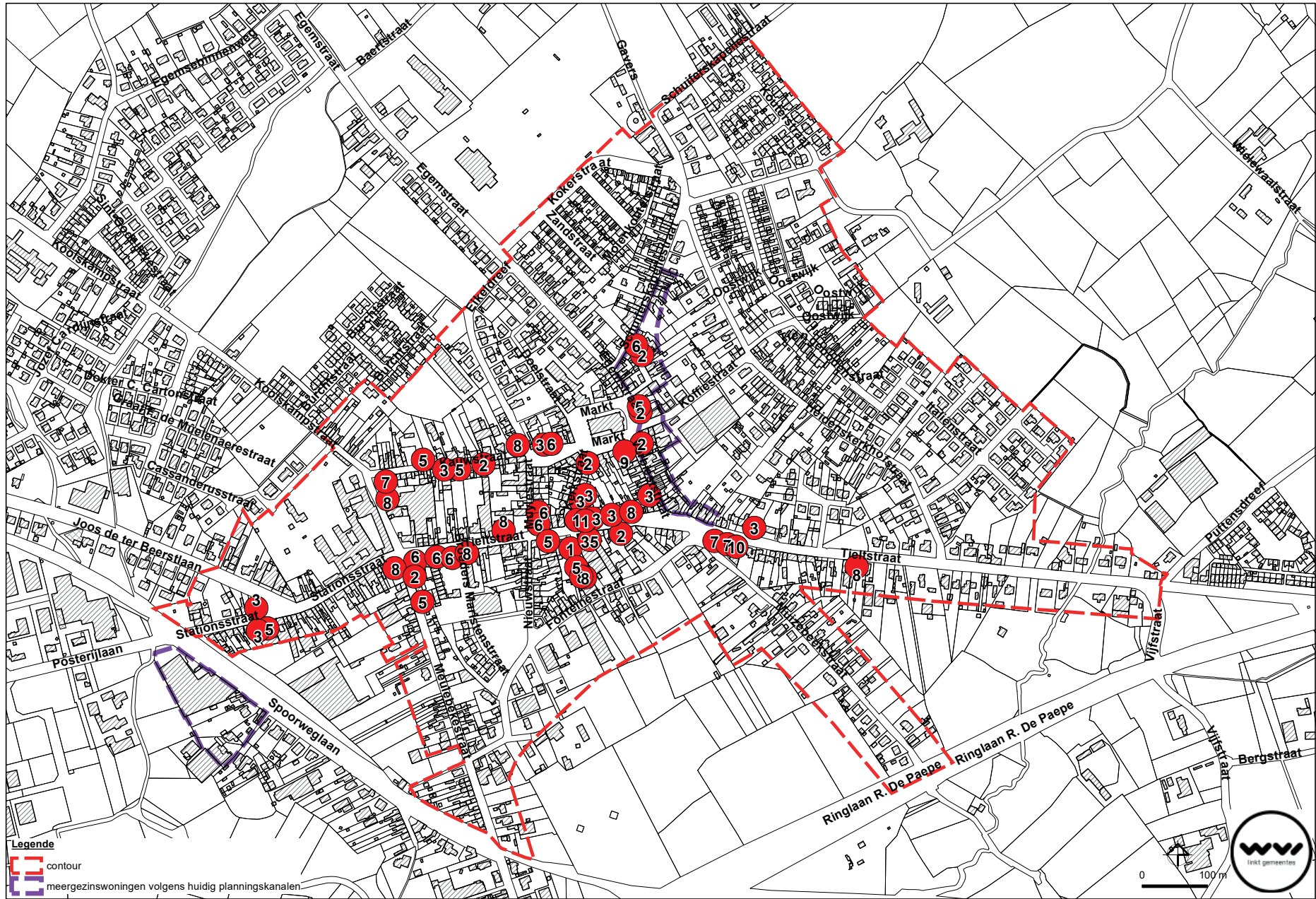
Hieronder is een kaart opgenomen die de percellering en bebouwing weergeeft en waarbij een kleurcode informatie geeft m.b.t. het aantal bouwlagen.

Behoudens de kerk is er geen hoogbouw aanwezig in het centrum. Vooral de zone rond de Markt, zo langsheen de Stationstraat/Tieltstraat en de Kauwstraat, in de richting van de kloostersite tot aan de westelijke plangrens, is de hoogste concentratie (hoogte en inplanting) bebouwing terug te vinden. Toch is ook hier de hoogte beperkt tot 2 à 3 bouwlagen (met dak). De omliggende bebouwing in de verkavelingen is meer open en de bebouwingshoogte is overwegend beperkter (1 à 2 bouwlagen met dak).

Binnen het plangebied zijn overwegend ééngezinshuizen aanwezig maar eveneens meergezinshuizen. Deze meergezinshuizen zijn hoofdzakelijk terug te vinden langsheen de Tieltstraat en Kauwstraat en dat in het gebied tussen de Koolskampstraat en de Verbieststraat. De vergunningen hiervoor werden telkens afgestemd op de woongebied-bestemming volgens het gewestplan. Enkel binnen het BPA Oostbuurt (zie verder) werd er specifiek een zone afgebakend waar meergezinshuizen toegelaten zijn: de aanwezige meergezinshuizen - of net omdat er geen zijn - is een gevolg van dit BPA.

Volgende kaart geeft weer waar de huidige meergezinshuizen zijn gesitueerd alsook met de aanduiding van de zone die binnen het BPA specifiek meergezinshuizen toelaat (paarse stippellijn):





3.3 Verkeersstructuur / ontsluiting

De dorpskern van Pittem is bereikbaar via 5 invalswegen: de Egemstraat in het noorden, de Tieltstraat in het oosten, de Meulebekerstraat in het zuiden en de Posterijlaan en Joos de ter Beerstlaan in het westen.

3.4 Natuurlijke structuur

Dit zwakglooiend landschap, gedomineerd door een aantal heuvelruggen en afgewisseld door beekdepressies, werd grotendeels gevormd tijdens het kwartaair. Op het einde van het Tertiair bleef een zacht noordwaarts hellend oppervlak achter met een afwisseling van zand- en kleilagen. Door de verschillende erosiegevoeligheid van deze noordwaarts hellende lagen, ontstond een reeks cuesta's of heuvelruggen. De kern van Pittem ligt op een kleine heuvel tussen de vallei van de Zwartgatbeek en de Devebeek.

3.5 Landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Plateau van Tielt'. Het plangebied wordt in grote lijnen langsheen de westzijde 'begrensd' door de Devebeek en in het oosten door de Zwartgatbeek met dus de kleine heuvel ertussen mét het centrum. Zowel de spoorweg als de Ringlaan vormen beide een lineaire grens ten zuiden van het plangebied terwijl het noorden los aansluit tegen het open agrarische landschap. Binnen de kern zijn het vooral centraal de kerk en in het noorden van het plangebied de Plaatsmolen kenmerkend als landschappelijke bakens. In het zuiden van het plangebied is langsheen de Fonteinestraat een hoogspanningscentrale (binnen plangebied) van waaruit in zuidelijke richting hoog-

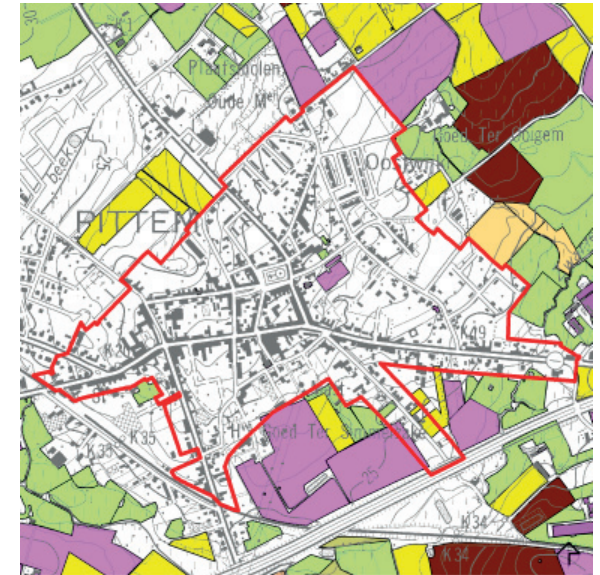
spanningleidingen/masten vertrekken. Iets ten westen ervan ligt eveneens het recyclagepark van Pittem (eveneens binnen het plangebied).

Opgaand groen is eerder beperkt in de omgeving: enkel t.h.v. de kloostersite, het park t.h.v. de Fonteinestraat en t.h.v. de kruising Egemstraat - Schuiferskapellestraat bevatten (kleine) bosstructuren. Verder beperkt het zich tot een aantal (straat)bomenrijen en solitaire bomen die de omgeving landschappelijk typeren.

3.6 Agrarische structuur

Het plangebied is gelegen binnen de zandleemstreek. De landbouwgebruikspercelenkaart omvat de geografische informatie van de percelen die in landbouwgebruik zijn op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag dat jaar. Deze informatie is afkomstig van het Agentschap Landbouw en Visserij. Binnen het plangebied worden de percelen aangeduid als grasland, serreteelt, landbouwinfrastructuur, aardappelveld en maïsveld.

Volgens de landbouwtyperingskaart kennen binnen het plangebied enkele percelen een landbouwkundig gebruik en dit binnen de bestemming woongebied volgens het gewestplan. Het betreft een serrecomplex ten zuiden van de Koffiestraat (groenten, kruiden en sierplanten) en enkele graslanden ten noorden van de Koffiestraat. Op de aanpalende percelen buiten het plangebied - en dan vooral ten oosten en ten zuiden van het plangebied - zijn er akkers terug te vinden (aardappelen, maïs, groententeelt, grasland,...).



Bron: Landbouwgebruikspercelen (ALV, 2021)

Legende	
	contour
	Landbouwinfrastructuur
	Groenten, kruiden en sierplanten
	Grasland
	Voedergewassen
	Aardappelen
	Suikerbielen
	Granen, zaden en peulvruchten
	Maïs
	Vlas en hennep
	Overige gewassen
	Fruït en Notën
	Houtachtige gewassen
	Water

JURIDISCHE CONTEXT

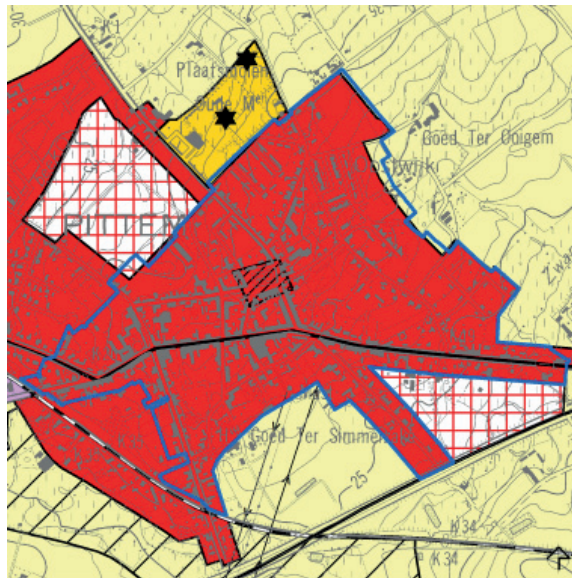
Volgende tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking wordt vermeld in de derde kolom.

Type plan	referentie
Gewestplan	☑ Het plangebied omvat in enkel woongebied.
Herbevestigde agrarische gebieden	☑ Het plangebied bevat geen delen die aangeduid zijn als herbevestigde agrarische gebieden.
RUP	
BPA	☑ Binnen het plangebied liggen BPA 1 Kerkstraat, BPA 3 Oostbuurt en BPA 4 Centrum-Noord
RAMSAR	
Natura 2000 Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	
VEN- gebied, IVON-gebied	
Historisch permanente graslanden	
Duinendecreetgebied	
Onroerendergoeddecreet Vastgestelde inventarissen Beschermingen Onroerendergoedrichtplannen en erfgoedland- schappen Archeologie	☑ Het plangebied bevat tientallen relictten die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed. ☑ De Toren van de Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw is een beschermd monument van 19-04-1937 tot heden. ☑ Binnen het plangebied zijn er momenteel 3 zones waar een archeologienota en/of gebieden waar geen archeologie is gevonden opgenomen.
Waterwingebied	
Atlas der buurtwegen	☑ Binnen het plangebied zijn een twintigtal chemins of sentiers gelegen.
Rooilijnplan	☑ Binnen het plangebied zijn 11 rooilijnplannen van toepassing.
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑ Binnen het plangebied is de Zwartegatbeek gelegen, een waterloop van tweede categorie.
Signaalgebieden	
Landinrichting	
Gemeentelijke verordeningen	☑ <ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijke verordening voorbouwlijn buiten bebouwde kom. • Gemeentelijke verordening hemelwaterputten. • Gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen. • Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit bij meergezinswoningen
Verkavelingen	☑ Binnen het plangebied liggen een veertigtal verkavelingen waarvan een aantal (meermaals) gedeeltelijk herzien werden.

1 Gewestplan

Pittem is gelegen binnen het gewestplan Roeselare-Tielt, [KB 17-12-1979]. De gronden gelegen binnen de grenzen van onderhavig RUP ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem, hebben enkel de bestemmingen 'woongebied' verkregen.



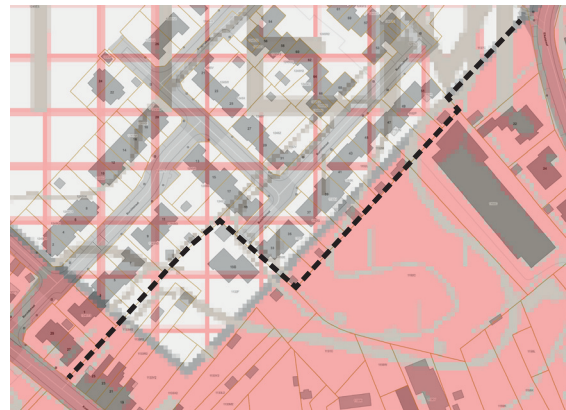
Bron: Topografische kaart Vandermaelen (1846-1854), Vlaanderen

Legende

	contour
	0100 - woongebieden
	0101 - woongebieden met cultureel-historische en/of esthetische waarde
	0105 - woonuitbreidingsgebieden
	0401 - gebieden voor dagrecreatie
	0900 - agrarische gebieden
	0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
	1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

Op voorgaande kaart van het gewestplan met de plangrens is waarneembaar dat de grens van het woongebied drie maal niet perfect wordt gevolgd:

- Oosten: BPA van toepassing (zie volgende hoofdstuk)
- Noorden t.h.v. recreatiegebied: plangrens met het RUP Sporthal wordt gevolgd
- Noordoosten t.h.v. het woonuitbreidingsgebied: de perceelsgrenzen van de bebouwde percelen worden gevolgd (zowel woongebied als woonuitbreidingsgebied) en waar de percelen onbebouwd zijn in het woonuitbreidingsgebied wordt de gewestplangrens gevolgd. Specifiek in het meest zuidelijke punt van het woonuitbreidingsgebied is er een iets groter bebouwd perceel (Burchstraat 19B, rooilijnbreedte ca. 9m) dat in beide bestemmingszones ligt maar de grenst tegen de sociale kavels alsook de tuinzones van de woningen langsheen de Koolskampstraat. De grensinterpretatie woongebied - woonuitbreidingsgebied (WUG) is hier anders dan het WUG in het oosten omdat hier reeds bebouwing is.



2 BPA's en RUP's

Binnen de contour van het plangebied volgende BPA's gelegen:

- BPA 1 Kerkstraat
- BPA 3 Oostbuurt
- BPA 4 Centrum-Noord

De plancontour grenst in het zuidwesten aan RUP 'Binnengebied Meuelebekastraat-Stationsstraat'. Ten zuidwesten van de spoorweg 73 is het RUP 'Spoorweglaan' opgemaakt. Grenzend tegen het plangebied is eveneens het RUP 'Sporthal'.

■ BPA 1 Kerkstraat

Het BPA nr. 1 'Kerkstraat' werd goedgekeurd bij M.B. van 27.11.1950. Het BPA werd opgemaakt ter verbreding en ordening van de Kerkstraat. Het bevat voorschriften m.b.t. bestemming wonen. Het bevat volgende bestemmingszones:

- 'openbare wegenis',
- 'strook voor gesloten woningbouw',
- 'strook voor bijgebouwen',
- 'strook voor lichte huisnijverheid-bergplaats',
- 'strook voor koer en hoving'.

■ BPA 3 Oostbuurt

Het BPA nr. 3 'Oostbuurt' werd goedgekeurd bij M.B. van 26.07.2006. Het BPA werd opgemaakt ter ordening van het woongebied en werd herzien i.f.v. een inbreidingsproject. Het bevat voorschriften m.b.t. wonen, parkzone, handel. Het bevat volgende bestemmingszones:

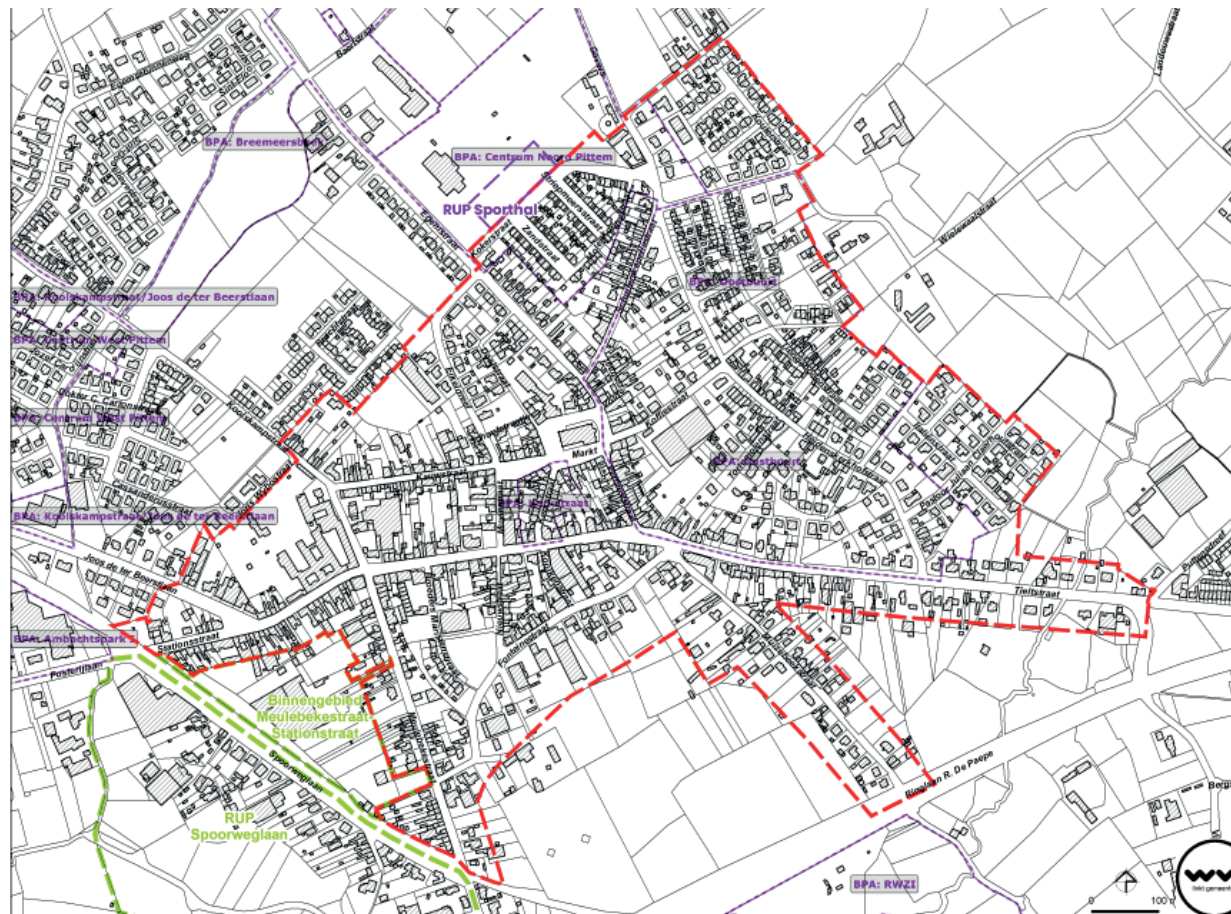
- Art. 1 'strook voor openbare wegen en parkeervoorzieningen',

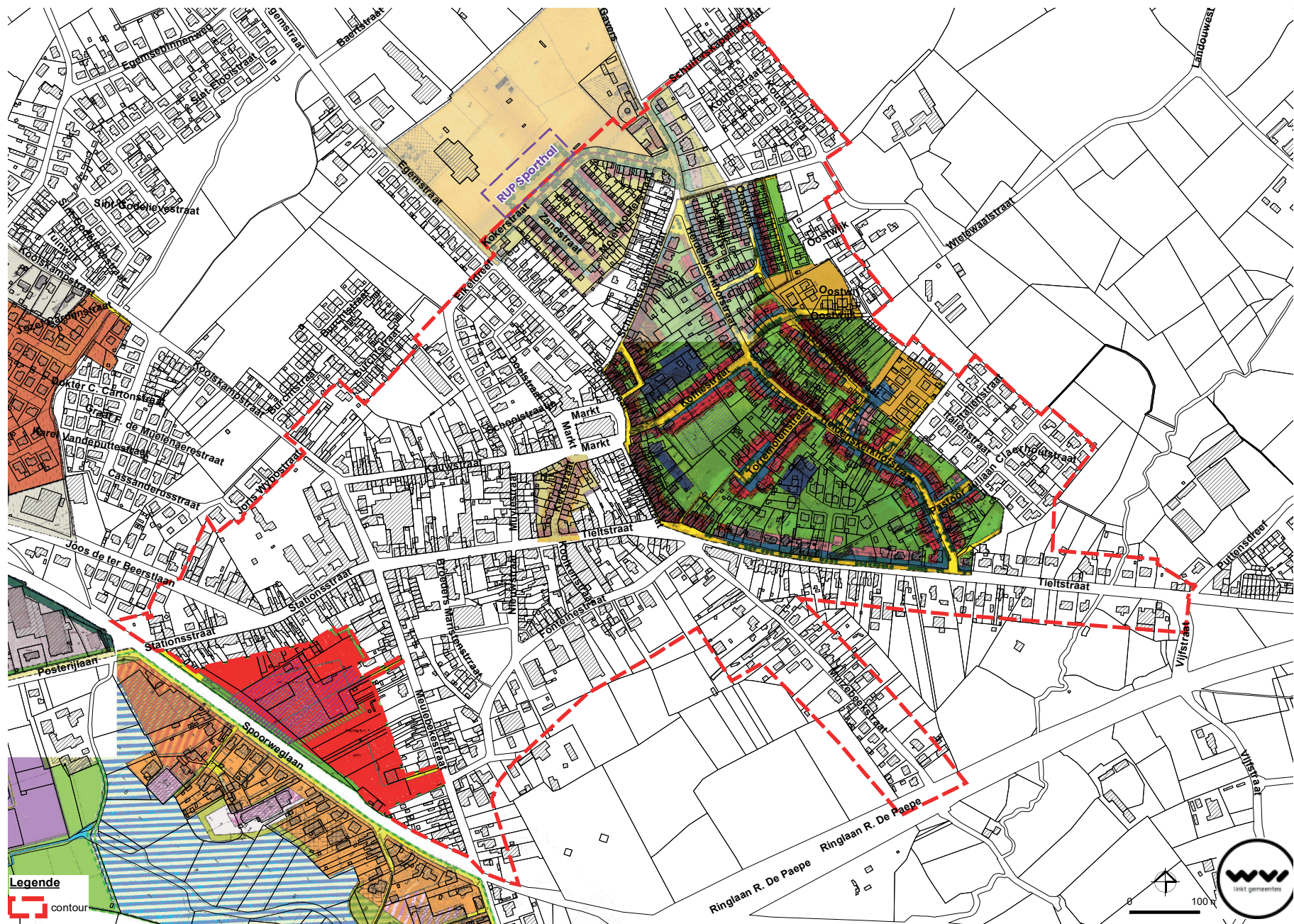
- Art. 2 'Strook voor wandel-en fietspaden',
- Art. 3 'Strook voor private toegangswegen',
- Art. 4 'Strook voor gebouwen met openbare bestemming',
- Art. 5 'Strook voor gesloten woningbouw, ééngesinswoningen',
- Art. 6 'Strook voor wonen en centrumfuncties',
- Art. 7 'Strook voor halfopen woningbouw',
- Art. 8 'Strook voor open woningbouw',
- Art. 9 'strook voor halfopen en/of open woningbouw',
- Art. 10 'Strook voor groepswoningbouw',
- Art. 11 'Strook voor wooninbreidingsgebied',
- Art. 12 'Strook voor bijgebouwen',
- Art. 13 'strook voor ambacht en kleinbedrijf',
- Art. 14 'Strook voor handelskwekerij, nabestemming wooninbreidingsgebied',
- Art. 15 'Strook voor achteruitbouw (voortuin)',
- Art. 16 'Strook voor koer en hovingen',
- Art. 17 'groenstrook',
- Art. 18 'bufferstrook'.

■ BPA 4 Centrum-Noord

Het BPA nr. 4 'Centrum-Noord' werd goedgekeurd bij M.B. van 30.09.1968. Het BPA werd opgemaakt voor ter ordening van recreatiegebied. Het bevat voorschriften m.b.t. dagrecreatie en wonen. Het bevat volgende bestemmingszones:

- 'openbare wegenis',
- 'strook voor gesloten bebouwing',
- 'strook voor halfopen bebouwing',
- 'strook voor open bebouwing',
- 'strook voor bijgebouw / vrijstaande nevengebouw',
- 'strook voor achteruitbouw',
- 'strook voor koer en hoving',
- 'groenstrook'.





3 Onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren. Met het nieuwe decreet worden de Europese Verdragen geïmplementeerd, (het verdrag voor de bescherming van het architecturale patrimonium van Europa (Granada, 3-10-1985), het Europees verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valletta 16-01-1992), het Europees landschapsverdrag (Firenze, 20-10-2000) en de Kaderconventie over de bijdrage van het culturele erfgoed aan de samenleving (Faro, 27-10-2005). Met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet kunnen steden en gemeenten ook meer verantwoordelijkheid en inspraak krijgen indien ze een erkenning als 'erfgoedgemeente' aanvragen. De gemeente Pittem is niet erkend als onroerend erfgoedgemeente.

Een vaststelling op de inventaris bouwkundig erfgoed verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn. Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden (art. 4.1.9 decreet). Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn. Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen acti-

viteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht (artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit).

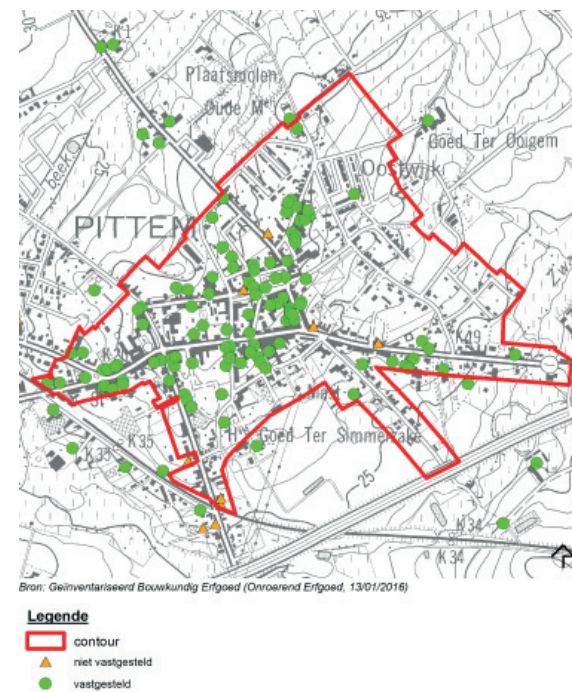
3.1 Vastgesteld inventaris - Bouwkundig element / Wetenschappelijke Inventaris

De elementen / gebouwen gelegen binnen het plangebied van het RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem, die werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed, worden in dit hoofdstuk opgesomd:

- Adres
- Naam (volgens naamgeving Wetenschappelijke Inventaris¹)
- Eerste ID-nummer: Vastgestelde Inventaris (VI)
- Tweede ID-nummer: Wetenschappelijke Inventaris (WI)²
- Omschrijving: de omschrijving werd steeds overgenomen wat vermeld wordt op de website van Agentschap Onroerend Erfgoed, niet elk item wordt de bronvermelding afzonderlijk geciteerd maar wordt verwezen naar <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/> met aansluitend het desbetreffende ID-nummer, telkens geraadpleegd in september 2023.

¹ De naamgeving van het vastgestelde item kan verschillen van de wetenschappelijke benaming
² Enkele elementen/gebouwen werden wel opgenomen op de Wetenschappelijke Inventaris maar niet vastgesteld.

Op de volgende kaart zijn de groene bollen vastgestelde items en de oranje driehoeken de items die enkel vermeld staan op de Wetenschappelijke Inventaris.



■ **Broeders Maristenstraat ZN: Sculptuur Hommage aan Democritus [VI-ID 35154 ID 211626]**

Metalen sculptuur getiteld "Hommage aan Democritus", van de hand van kunstenaar Roger Bonduel. Het op een betonnen voetstuk geplaatst monument werd in 2000 opgericht ter ere van voormalig burgemeester Leopold Gelaude en is gelegen binnen een omhaagd perkje in een grasplein.

■ **Broeders Maristenstraat ZN: Broeders Maristenpark [VI-ID 78248 / WI-ID 211627]**

Vroegere parktuin van de broeders Maristen, in 2002 door de West-Vlaamse Intercommunale ingericht tot openbaar park waar streekeigen groen centraal staat. De uitvoering van het project werd toevertrouwd aan David Lannoo.

Het parkrestant maakte deel uit van een groter kasteelpark, horend bij de herenwoning, in 1838-1839 gebouwd in opdracht van Ferdinand-Constant Amerlinck (zie Tieltstraat), door burgemeester Gustave-Adolphe De Mûelenaere rond 1865 vernieuwd tot "dorpskasteeltje". In 1895 wordt het huis verkocht aan de broeders Maristen, die er het "Juvenaat van Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen" stichtten, waar aspirant-broeders gedurende twee jaar verbleven. Het oorspronkelijke gebouw werd rond 1911 aan weerszijden met twee vleugels vergroot, als behuizing voor de kapel, klassen en refter. Later wordt in de school lager middelbaar onderwijs gegeven. In 1993 wordt het gebouw gesloopt, in 2002 de voormalige parktuin herbestemd tot openbaar park.

Park gelegen op grosso modo driehoekig perceel, ontsloten door pad met U-vormige plattegrond en door ruime bomengordel gescheiden van de Nieuwstraat ten oosten en de Fonteinestraat ten zuiden. Getypeerd door enkele restanten uit het oude kasteelpark, onder meer een niervormige vijver met terrasje aan zuidoostzijde van het park, nieuw brugpad over kunstmatig beekje met bijhorende oude pomp. Het westelijk pad eindigt op een uit de oude tuin gerecupereerd kruisbeeld in betonrustiek op rotsimitatie, binnen halfmond perkje met kasseien muurtje. Voorliggend begeleidend bankje. Langs het oostelijk pad gelegen Lourdesgrot, tevens overgebleven uit de tuin bij de Maristenschool, gebouwd op de plaats van een ijskelder met kunstmatig heuveltje, in het verleden omgevormd tot cal-

varieberg. De huidige Lourdesgrot werd opgetrokken uit veldsteen, breuksteen, cement en wapening en is begroeid met klimop. Gemetseld altaar uit kasseien en tegulae waarop een beeld van Onze-Lieve-Vrouw met rozenkrans. Naastliggend muurtje met spitsbogige doorgang en natuurstenen plaat met "A. GODERIS/ ROTSWERKER/ ARDOOIE" aan achterzijde. Achtergelegen trap tot preekstoel boven de grot. Slechts enkele bewaarde parkbomen, onder meer een imposante Witte paardenkastanje.

■ **Doelstraat 1: Onderwijzerswoning [VI-ID 71264 / WI-ID 211641]**

Onderwijzerswoning, volgens kadastragegevens in 1894 op de plaats van oudere bebouwing opgetrokken in opdracht van onderwijzer Ed. Joye. Gebouwd op basis van een in het gemeentearchief bewaard plan uit 1893.

Roodbakstenen dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst boven een aflijnende tandfries. Getoogde muuropeningen voorzien van T-ramen. Centraal deurvenster op de verdieping (niet afgebeeld op bouwplan), afgezet door een balustrade. Vernieuwde begane grond, vermoedelijk uit de jaren 1950, volledig bekleed met blauwe hardsteen en opengewerkt door brede rechthoekige vensters.

■ **Doelstraat 10: Burgerhuis [VI-ID 63585 / WI-ID 211643]**

Woning in traditionele stijl met art-deco-invloeden, gebouwd in 1926 (zie jaartalsteen).

Woonhuis in rode baksteenbouw, van drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Vernieuwde omlopende gootlijst in kunststof. Decoratieve straatgevel geritmeerd door lisenen met geometrische ankers, verlevendigd

door expressief metselwerk. Rondbogige en korfboogvormige muuropeningen voorzien van nieuw schrijnwerk. Bewaarde houten, deels beglaasde deur met art-nouveaugetint hekwerk, onder rondbogig bovenlicht. Gecementeerde plint. Decoratieve zuidgevel met afgelijnde schouwkanalen en oculus. Haakse achterbouw met rondboogdeurtjes, onder een schilddak met overkraging op schoren. Bijhorende omhaagde tuin, toegankelijk via twee ijzeren hekken (zijde Doelstraat en Eikeldreef).

■ **Egemstraat 1: Hoekpand Café Vigorelli [VI-ID 21423 onder naam 'Hoekpand' / WI-ID 211645]**

Café "Vigorelli", hoekpand uit 1922 gelegen op plaats van oudere bebouwing (zie landboek van Egem, 1761).

Het gemeentearchief bewaart een bouwaanvraag met betrekking tot een verbouwing van de woning van circa 1896 door koperslager Em. Van Maele. Het plan toont een woning met het huidige volume van drie/ twee traveeën, afgesnuite hoek en twee bouwlagen onder schilddak. In 1922 wordt de volgens kadastragegevens in "puin" liggende woning herbouwd door gareelmaker Victoor Maertens-Callens. Geelbakstenen woning onder half schilddak in pannen (vernieuwd). Segmentboogvormige muuropeningen met sluitsteen op het gelijkvloers en licht getoogd op de verdieping. Vernieuwd schrijnwerk. Afgesnuite hoek oplopend in dakvenster met achterzijde oculus onder puntgevel met topstuk. Baksteenfriezen van overhoeks metselwerk onder vernieuwde overkragende kroonlijsten. Uitkragende bakstenen plint op natuurstenen sokkel met keldervensters. Haakse achteraanbouw van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak met lagere nok.

■ **Egemstraat 15-17: Dorpswoningen [VI-ID - / WI-ID 211690]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Eikeldreef 3: Kasteelgoed [VI-ID 30769 onder naam 'Hoeve Kasteelgoed' op adres Eikeldreef 1 / WI ID 211691]**

Voormalige dorpshoeve "Kasteelgoed", waarvan enkel het 18de-eeuws boerenhuis resteert, nabij oudere feodale site.

Historiek. Het "Kasteelgoed", voor het eerst in een bron vermeld in 1690, viel onder het Hof van Pittem dat op zijn beurt afhing van het leenhof van het kasteel van Kortrijk. De hoeve lag vlakbij het thans verdwenen zogenaamd "verzonken kasteel" waar de heren van Pittem resideerden. De hoeve wordt een eerste maal afgebeeld in het landboek van Pittem door Louis de Bersacques in 1622. De site bestond toen uit twee parallelle hoevegebouwen en een schuin daarop ingeplant kleiner volume ten westen. De hoevegebouwen worden vermoedelijk in de 17de of de eerste helft van de 18de eeuw herbouwd of hersteld, met gebruik van recuperatiemateriaal afkomstig van het verlaten kasteel van het Hof van Pittem, zie natuurstenen erfgevel woonhuis, ook de stal zou deels met natuursteenblokken zijn opgebouwd. D. Seghers tekent in het landboek van 1761 een sterk vergelijkbare constellatie van twee volumes parallel met de weg, het volume ten westen is verdwenen en vervangen door een nieuw, haaks daarop ingeplant volume ten oosten dat bijna een gesloten hoek vormt met het volume aan zuidzijde van het perceel. In de noordoosthoek bevindt zich een klein bijgebouw. Het primitief kadasterplan (circa 1830) geeft grosso modo dezelfde situatie weer, het bijgebouw ten noordoosten is echter verdwenen en er werd een nieuw klein volume opgetrokken ten westen van het woonhuis. De hoeve is

dan in bezit van de prins de Croy en werd vanaf het einde van de 18de tot het begin van de 20ste eeuw bewoond door de familie De Meese, waarvan velen, onder meer als gemeentesecretaris en burgemeester, actief waren in het gemeentebestuur. Op het eind van de 19de of de eerste decennia van de 20ste eeuw worden op de site van het "verzonken kasteel" stukken witte hardsteen uitgedolven die gebruikt werden voor herstelling van het boerenhuis. In 1944 wordt een vergroting van het woonhuis en de landgebouwen bij het kadaster geregistreerd. In 2006 wordt het plan opgevat om de hoeve te verkavelen. De landgebouwen worden daarbij tegen begin 2008 gesloopt, het woonhuis blijft behouden.

Beschrijving. Langs de weg gelegen woonhuis van één bouwlaag onder mank zadeldak in dubbel gegolfde mechanische pannen. Erfgevel van acht traveeën uit blokken zandsteen, met gebruik van rode baksteen voor de omlijsting van de licht getoogde vensters. Houten T-ramen en luiken boven zwarte betegelde onderdorpels. Bewaarde houten deur onder gedeeld bovenlicht, binnen een gesinterde bakstenen omlijsting. Houten kroonlijst op klossen. Voorliggende stoep in kasseistenen. Witgekalkte straatgevel en oostelijke zijgevel boven een gepekte plint. Getoogde muuropeningen met bewaard houtwerk en betegelde onderdorpels in de straatgevel, opkamer in de eerste en vijfde travee, onder meer boven getralied kelder venster. Sporen van vlechtingen in de oostelijke zijgevel, getoogd zoldervenster en gedichte muuropening onder houten latei. Bewaarde interieurelementen, onder meer houten balkenroosting op balksleutels, haard in kleine zwarte bakstenen onder haardbalk, deurtjes en vloeren.

■ **Eikeldreef ZN: Geknotte es met boomkapel [VI-ID 48946 onder naam Boomkapel / WI ID 211652]**

Tegen een knotes aangebrachte metalen boomkapel met polychroom beeld van Onze-Lieve-Vrouw met Kind in een beglaasde rechthoekige nis onder zadeldakje. Gevat tussen een opvallend gebogen ornament met uiteinden in de vorm van pijlpunten, dienend voor de bevestiging van bloempotjes.

■ **Eikeldreef 21: Gemeentelijke jongensschool [VI-ID 27300 onder naam 'Schoolgebouw' op adres Doelstraat 6 / WI-ID 211642]**

Voormalig schoolgebouw, vermoedelijk gebouwd in de periode 1941-1943. Achtergelegen restant van de oude gemeenteschool/ jongensschool langs de Doelstraat, in 1823 ontstaan uit twee oude huisjes die in 1819 waren aangekocht door de gemeente. In 1852-1854 werd een nieuw schoolgebouw, bestaande uit twee klassen en een schoolhuis (onderwijzerswoning?) opgetrokken, naar het ontwerp van bouwmeester D'Hulste. In 1876 werd de gemeenteschool met een derde klas vergroot. De schoolwet van 1879 gaf aanleiding tot het opdoeken van de leeglopende gemeenteschool en de oprichting van een jongensschool, die vanaf 1885 opnieuw onderdak vond in de gebouwen van de voormalige gemeenteschool. De "Aangenomen Jongensschool" werd in de loop van de eerste helft van de 20ste eeuw tot negen klassen uitgebreid. Het oude schoolgebouw verloor in de jaren 1980 haar (oorspronkelijke) functie, werd in 1994 door brand geteisterd en gesloopt.

Haaks op de straat ingeplant, aan de Eikeldreef palend eenlagig gebouw onder schilddak in mechanische pannen. Symmetrische opbouw met centrale toegang onder luifel en hoog bovenlicht, geflankeerd door brede, per drie gekoppelde vensters

en vooruitspringende hoekpenanten. Houten schrijnwerk met horizontale roedeverdeling. Voorgelegen beboomde speelplaats, door een muurtje afgescheiden van de straat (Eikeldreef).

■ **Fonteinestraat 30D: Cichorei-ast [VI-ID 40400 / WI-ID 211655]**

Cichorei-ast, in 1946 opgetrokken door de familie Claerhout, als heropbouw na brand. Mogelijk vervanging van de ast op het erf van de nabijgelegen hoeve met nr. 30.

Gezichtsbepalend volume op rechthoekig grondplan, bestaande uit een ast, snijplaats en magazijn opgetrokken uit rode bakstenen. Ast veelvuldig verankerd met metalen kruis- en X-vormige ankers, onder een dak met luchtstraat, overlopend in platte bedaking (waterreservoir?) en lager opgetrokken magazijn onder haaks pannen zadeldak. Rechte muuropeningen, grotendeels onder betonlatei, metalen schuifpoorten. Spitsboogvormig venstertje binnen een omlijsting in gesinterde baksteen.

■ **Fonteinestraat 30: Hoeve Ter Semmerzake [VI-ID 22783 / WI-ID 211654], dit item is deels binnen het plangebied gesitueerd (geen gebouwen binnen plangebied)**

Historische hoeve "Ter Semmerzake" bestaande uit voornamelijk 19de-eeuwse hoevegebouwen.

Hoeve voor het eerst vermeld circa 1502. In het renteboek van Pittem van 1622 afgebeeld als een omwalde hoeve met opperhof en neerhof. Het woonhuis is noord-zuid georiënteerd en gebouwd binnen een rechthoekige omwalling, waarop een grotere rechthoekige gracht aansluit die een haaks op het woonhuis ingeplant landgebouw bevat. In het landboek van Pittem van 1761 wordt de "hofstede d'heer A. Dierkens" met een erfoprit aan noordzijde, een zelfde

gebouwenconstellatie en grachtstructuur weergegeven. Het primitief kadasterplan (circa 1830) toont een vergroot landgebouw en gedempte neerhofgrachten. Er wordt een klein bijgebouwtje weergegeven binnen de omwalling rond het woonhuis. In 1877 wordt het woonhuis met een klein, thans verdwenen volume ten oosten vergroot, in 1880 wordt een zuidelijke uitbouw aan het landgebouw, thans wagenhuis gerealiseerd. In 1889 wordt een klein volume gebouwd ten westen van de omwalling rond het woonhuis. Het gebouw wordt in 1895 vergroot en omgebouwd tot cichorei-ast en in 1952 afgebroken. De wal wordt volgens kadastragegevens vóór 1950 gedempt (westelijk deel blijft bewaard), het kleine volume binnen de omwalling, weergegeven op het primitief kadasterplan wordt afgebroken en er wordt een hoenderhok gebouwd ten westen van de woning. In 1963 tekent het kadaster een verlenging van het woonhuis aan noordzijde op, vermoedelijk daterend van enkele decennia voorheen. Gebouwen in L-vorm rond een erf in losse verharding met grasperken en groenaanplantingen aan zij- en achterzijde van het woonhuis, gelegen ten oosten van het erf. Ten oosten een witgekalkte verankerde woning met gepekte plint, van één bouwlaag en zeven (woonhuis) + drie (stal)traveeën onder zadeldak in Vlaamse pannen. Dakoverstek bij het woonhuisgedeelte steunend op houten bebording met gekartelde rand. Houten gevelkapelletje onder zadeldakje en Mariabeeld in rondbogige nis. Opkamervensters en ijzeren kelderluiken in de twee rechtertraveeën. Getoogde muuropeningen voorzien van T-schuiframen. Later aangebouwd stalgedeelte met een getoogde en rechthoekige muuropeningen en aflijnende samengestelde zaagtandfries. Sporen van vlechtingen en nokophoging in de zuidelijke zijgevel. Links van het woonhuis een meidoornhaag en ijzeren hek. Bewaarde walrestant omringd door

knotbogen aan noordzijde. Achtergevel met vergrote rechthoekige muuropeningen, getoogde keldervensters en een omhaagde achtertuin. Schuin op het woonhuis ingeplant landgebouw bestaande uit meerdere aan elkaar gebouwde volumes onder zadeldak ten noorden van het erf. Aan westzijde een schuur en aanbouw (aardappelkelder?) onder een doorlopend overkragend dak (mechanische pannen) op sierlijke houten schoren. Schuurgedeelte met centrale poort onder houten latei, tussen dubbele rijen asemgaten, door bouwnaad en anders gekleurd baksteenmetselwerk afgescheiden van de oude aanbouw met metalen ankers en lage getoogde muuropeningen. Stal onder dak met hogere nok (mechanische pannen), afgeronde hoeken, getoogde deuropeningen en hoge stalvensters, voorheen getoogd, met ijzeren roedeverdeling. Klimmend dakvenster aan noordzijde. Uitbouw met houten poort onder dito latei. Interieur met troggewelf. Voorbouw onder apart zadeldak in mechanische pannen, thans wagenhuis, mogelijk voormalige mestvaalt. Voorliggende kasseibestrating. Deels vernieuwd baksteenmetselwerk, voornamelijk in de noordelijke gevel met twee steunpijlers.

■ **Joos de ter Beerstlaan 1: Burgerhuis [VI-ID 71088 / WI-ID 211675]**

Woning, in 1934 gebouwd in opdracht van weduwe Maria Poppe-Maesele uit Zwevezele. Enigszins afwijkend van het niet gesigneerd plan bewaard bij de bouwaanvraag in het gemeentearchief.

Roodbakstenen woning in tuin, van drie traveeën en twee bouwlagen onder wolfsdak in zwartgeglazuurde pannen. Vernieuwde gootlijsten. Twee rechtertraveeën gevat tussen lisenen in siermetselwerk, onder een hoger opgetrokken geveldeel met haakse nok en zoldervenster. Korfbogige muuropeningen met natuurstenen hoek- en sluitstenen onder een druiplijstje,

voorzien van vernieuwd schrijnwerk. Nieuwe natuurstenen plint. Uitbouwen onder platte bedaking, onder meer rechts voor een autobergplaats.

■ **Joos de ter Beerstlaan 15: Dokterswoning** [VI-ID 53604 / WI-ID 211676]

Voormalige dokterswoning, gebouwd in 1935 in opdracht van dokter Albert Vandenbossche, naar ontwerp van architect Albert Impe uit Tielt. Vrijstaande villa van twee bouwlagen onder schilddak in zwartgeglazuurde pannen. Roodbruine baksteenbouw opengewerkt door gelede opgelegde kozijnconstructies. Begane grond met vijfhoekige erker onder platte bedaking in de linkertravee. Naastgelegen garage-achteraanbouw.

■ **Joos de ter Beerstlaan 19: Burgerhuis** [VI-ID 25126 / WI-ID 211677]

Woning, in 1935 in opdracht van notaris Felix Hensmans uit Tielt opgetrokken, naar de plannen van architect Gerard Vande Weghe uit Tielt. De woning werd volgens kadastragegevens samen opgetrokken met de aanpalende woning aan oostzijde, thans vervangen door nieuwbouw. Vermoedelijk onmiddellijk doorverkocht, zie eigenaar smid Constant De Jaeghere-Sagaert genoteerd bij kadaster. Thans drukkerij Vervenne-Baert.

Half vrijstaande woning met omhaagd voortuintje, bestaande uit twee bouwlagen onder half schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst. Roodbruine bakstenen gevels met rechte muuropeningen, voorzien van deels bewaard houtwerk (glas-in-lood). Rechte erker door baksteenlijst, doorgetrokken zwartgeglazuurde onderdorpel en natuurstenen latei, verbonden met het venster in de zijgevel. Bovengelegen balkon, links afgerond en voorzien van een buisleuning. Natuurstenen signeringssteen

met opschrift "G V D WEGHE/ ARCHITECT/ TIELT" naast de deur.

■ **Kauwstraat 5: Dorpswoning** [VI-ID - / WI-ID 211745]

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Kauwstraat 22: Woon-winkelhuis** [VI-ID 58106 onder de naam 'Winkelpand' / WI-ID 211746].

Voormalig woonwinkelpand, reeds bij kadaster genoteerd in 1923. De bouwaanvraag dateert uit februari 1924 en werd ingediend door Victor Van Daele.

Woonhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen. Verankerde roodbruine bakstenen gevel met toepassing van zwarte bakstenen accenten, onder meer in fries, ontlastingsboogjes en bovenaan middenrisaliet. Geleding door uitspringende hoeklisenen en middenrisaliet, muizentandfries onder een geprofileerde houten kroonlijst. Getoogde ontlastingsbogen, op het gelijkvloers boven rechthoekige muuropeningen onder een ijzeren latei. Rechte deur onder bovenlicht, gevat binnen een rechte deuromlijsting. Vernieuwd schrijnwerk. Zwartbeschilderde plint.

■ **Kauwstraat 29: Villa Zonnewende** [VI-ID 72853 / WI-ID 211747]

Woning "Zonnewende", zie naamplaat boven de deur, in 1929 gebouwd in opdracht van Robert Tavernier (zoon van brouwer Tavernier-Lison, zie nr. 31), naar ontwerp van de Tieltse architect V. Lievens. Daartoe moest het bestaand huis op deze plaats gedeeltelijk worden afgebroken. In 1958 wordt de woning kadastraal verenigd met een "magazijn" ten oosten dat in 1961 wordt afgebroken.

Woning van twee bouwlagen boven een verhoogde begane grond, afgedekt door een wolfsdak in

roodgeglazuurde mechanische pannen. Verhard voortuintje, omringd door een laag bakstenen muurtje. Decoratief uitgewerkte gevels in roze en witgele bakstenen getypeerd door siermetselwerk en in- en uitspringende gevelvelden. Driezijdige erker in de rechter travee, gekenmerkt door getand metselwerk op de hoeken, onder een uitkragende puntgevel op bakstenen schoorwerk. Vernieuwde punttop, volgens plan oorspronkelijk voorzien van vakwerkimitatie, een venstertje en beplanking. Vier treden leiden naar een portaal in de linker travee, met openingen onder afgeschuinde hoeken in de voor- en zijgevel, een licht geajoueerde balustrade en hoekpijler. Dubbele deur voorzien van geometrisch hekwerk en glas-in-lood, tevens toegepast voor de zijlichten. Tweelicht in de tweede bouwlaag, volgens plan onder een dakkapel met platte bedaking. Vernieuwd schrijnwerk. Ruitvormige venstertjes in de zijgevels. Rechts van de voorgevel een recenter muurtje met rondbogige toegang. Een aanbouw tegen de westelijke zijgevel maakt de verbinding met de achtergelegen fabrieksgebouwen (zie nr. 31).

■ **Kauwstraat 31: Brouwerij Tavernier** [VI-ID 62357 / WI-ID 211748]

Voormalige brouwerij Tavernier uit het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw, later ingericht tot maalderij/veevoederbedrijf. Eclectische brouwerswoning als verbouwing uit 1914 van een midden-19de-eeuws volume met achtergelegen brouwerijgebouwen uit het einde van de 19de en begin van de 20ste eeuw.

Geschiedenis. De woning klimt in geschiedenis op tot 1867, wanneer Ferdinand Tavernier, gemeententovanger te Pittem volgens bouwplan een woning van twee bouwlagen en vijf traveeën onder zadeldak, opengewerkt door rechthoekige muuropeningen laat

oprichten. In 1874 laat zijn zoon, politiecommissaris Henricus Tavernier, een landelijke achterbouw aan de woning realiseren, volgens kadasterplan in 1892 door Jules Tavernier afgebroken en vervangen door een achteraanbouw aan westzijde.

Achter de woning wordt een brouwerij van twee vleugels met gesloten noordoostelijke hoek opgetrokken. De brouwerij wordt in 1903 met een vleugel aan achterzijde uitgebreid, die volgens kadastergegevens in 1919 tot “vertooningszaal” wordt omgevormd. Het kadaster registreert in 1910 een vergroting van de woning aan de achterzijde in opdracht van brouwer Jules Tavernier-Lison. De woning wordt volgens literatuur en kadastergegevens in 1914 opgehoogd en van een nieuwe gevel en dakstructuur voorzien, zie jaartalsteen in centraal dakvenster. De brouwerij Tavernier, ook Sint-Antonius genoemd, wordt stopgezet in 1924. Vanaf eind 1929 worden de gebouwen gebruikt door zoon Robert Tavernier, voor de verwerking van galaliet tot knopen en gebruiksvoorwerpen. Samen met de Bruggeling Alfons Caestecker wordt de Samenwerkende Vennootschap Werkhuisen Galacor opgericht. Een officiële aanvraag tot inrichting van de voormalige brouwerij tot fabriek dateert pas van 1934. In 1936 verhuist het bedrijf naar Loppem. In 1939 wordt de voormalige brouwerswoning met achtergelegen fabrieksgebouwen verkocht aan de handelaar Petrus De Witte-Patteeuw. De bedrijfsgebouwen blijven tot 1957 grotendeels bij kadaster ingeschreven als “maalderij”. In 1961 wordt aan westzijde een verbinding gemaakt tussen de woning nr. 31 en de achtergelegen fabriek. De bedrijfsgebouwen worden in 1973 vergroot en omschreven als “veevoederfabriek”. Beschrijving. Eclectische herenwoning van vijf traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak (leien + mechanische pannen). Straatgevelparement in gele sierbakstenen met gebruik van bruine bakstenen

voor de banden en de friezen tussen de modillons, die een houten geprofileerde kroonlijst voorzien van een tandlijst kragen. Veelvuldige toepassing van natuursteen voor onder meer de dorpels, banden, consoles, hoek- en sluitstenen, druiplijsten en schouderstukken. Gevel geritmeerd door licht uitspringende gevelvlakken in de buitenste en middelste travee, steunend op natuurstenen vlakke consoles met mijterboogvormige uitsparing. In de uiterste traveeën lager doorgetrokken lisenen, verbonden door een rondboogfries op de borstwering van de tweede bouwlaag. Korfboogvormige muuropeningen onder een natuurstenen sluitsteen en dito druiplijst met krullende uiteinden. Fraaie dubbele houten voordeur, deels beglaasd en voorzien van siersmeedwerk, bekroond door een bovenlicht ingevuld met een rondboogig drielicht. Deur toegankelijk via twee treden, gevat binnen een geprofileerde natuurstenen omlijsting en geflankeerd door voetschrapers. Hoge natuurstenen plint voorzien van panelen. Op de verdieping een centrale, decoratief uitgewerkte driezijdige houten erker, verfraaid door gesculpteerde siermotieven op de hoeken en een fries met panelen en consoles, onder een balkon afgesloten door een balustrade uit hout en ijzeren hekwerk. Drie dakvensters onder trapgevel, met twee tussengelegen oeils-de-boeuf. Het centraal dakvenster bevat een tweelicht met voorliggend balkon, onder jaartalsteen “ANNO 1914” en overhoeks topstuk.

Bewaard houtwerk, schuiframen op het gelijkvloers, ramen met T-indeling en diamantkopmotief op de kruising, gedeeltelijk behouden bovenlicht in gekleurd glas, gevat tussen houten roeden. De zijgevels dragen sporen van ophoging van zadel- naar mansardedak, naar aanleiding van de verbouwing uit 1914. Achtergelegen brouwerij-/ maalderijsite, toegankelijk via ijzeren hek tussen gietijzeren pijlers, ten oosten

van de woning. Verankerde donkerrode bakstenen bedrijfsgebouwen, van één bouwlaag onder zadeldak (volume haaks op de straat) en twee bouwlagen onder schilddak (volume parallel met de straat). Dakbedekking in mechanische pannen. Getoogde muuropeningen, bij parallel met de weg gelegen volume voorzien van keldervensters en deels gewijzigde muuropeningen onder een ijzeren latei. Spitsbogige kapelnis in de gevel. Achtergelegen volume onder half schilddak, van drie traveeën gescheiden door lisenen voorzien van industriële ankers en ronde ventilatieroosters en rechte muuropeningen, met bewaard schrijnwerk, onder een ijzeren latei. Aanpalende mouttoren op vierkant grondplan onder platte bedaking, gekenmerkt door verdiepte gevelvelden onder een tandfries, tussen vooruitspringende hoekpenanten. Cilindervormige ijzeren opstand op het dak bekroond door armillarsfeer.

Een plaatsbezoek werd niet toegestaan. Vermoedelijk kent de woning een vrij gaaf interieur.

■ **Kauwstraat 39: Dorpswoning [VI-ID 24896 / WI-ID 211749]**

Dorpswoning, met huidig uitzicht uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, mogelijk met oudere kern.

Voor het eerst bebouwing weergegeven op de Ferrariskaart (1770-1778). Woning op huidig grondplan reeds voorkomend op het primitief kadasterplan van circa 1830, toen in bezit van dokter Frans Willebois.

Eenlaags dubbelhuis van vijf traveeën en rechter poorttravee onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Houten geprofileerde kroonlijst op klossen. Gecementeerde en witbeschilderde gevel voorzien van schijnvoegen. Licht uitspringend middenrisaliet van drie traveeën. Fraaie houten enkele deur, deels beglaasd en voorzien van siersmeedwerk,

uitgewerkt als een dubbele deur met tussenliggende imitatiernaald. Samen met een recht bovenlicht gevat binnen een omlijsting op neuten en onder kroonlijstje, aansluitend op een gevelbrede geprofileerde druiplijst. Rechte muuropeningen ingevuld met schuiframen. Arduinen dorpels en trede. Poort onder ijzeren latei en bovenliggend laadvenstertje. Drie nieuwe dakvensters.

■ **Kauwstraat 43: Dorpswoning [VI-ID 32911 / WI-ID 211750]**

Dit bouwkundig relict staat nog vermeld als vastgesteld item maar werd reeds gesloopt.

■ **Kauwstraat ZN: Sculptuur Feniks [VI-ID 75764 / WI-ID 211744]**

Sculptuur "Feniks" uit 1973, ontworpen en uitgevoerd door de Pittemse kunstenaar Roger Bonduel. Ongericht ter herdenking van de Pittemse missionarissen Jozef Vandebroucke en Julia Vandendriessche die in het midden van de jaren 1960 stierven tijdens onlusten in Congo.

Kunstwerk in inox dat een feniks verbeeldt, geplaatst op een cilindervormig betonnen voetstuk. Naastgelegen arduinen platen met inscriptie "PATER/ JOZEF VAN DEN BROUCKE/ 15-8-1933 30-5-1965" en "ZUSTER/ JULIA VANDENDRIESSCHE/ 18-11-1910 25-11-1964".

■ **Kerkstraat 7: Dorpswoning [VI-ID 33231 / WI-ID 211755]**

Woning, enige restant van vooroorlogse bebouwing langs de straat, minimaal opklimmend tot circa 1830, zie reeds afgebeeld op het primitief kadasterplan. Dorpswoning van vier traveeën en twee bouwlagen onder een vernieuwd pannen zadeldak. Gepleisterde en bruinbeschilderde gevel voorzien van horizontale

imitatievoegen. Rechthoekige (gelijkvloers) en licht getoogde muuropeningen (verdieping), gevat binnen een vlakke, op het gelijkvloers licht uitspringende omlijsting voorzien van oren. Vernieuwd houtwerk. Zijgevel met nieuwe afwerking in houten beplanking.

■ **Koffiestraat ZN: Kruis Van Wallegem [VI-ID 56808 / WI-ID 211758].**

Kruis Van Wallegem, opklimmend tot het einde van de 18de eeuw, gerenoveerd en heropgericht in 2010. Oorspronkelijk bevond het kruis zich bij de hoeve van de familie Van Wallegem. Later verplaatst naar de hoek Tieltstraat/ Muizelaarstraat. In 2005 verwijderd om plaats te maken voor de bouw van een nieuw appartementsblok. In het voorjaar van 2010 op initiatief van de Heemkundige Kring Valère Arickx heropgericht langsheen de Koffiestraat, ingewijd op 31 maart 2010.

Wegkruis bestaande uit een nieuw houten kruis met afdakje en bebording, op basement in kasseistenen. Ouder gepolychromeerd Christusbeeld.

■ **Koolkenstraat 5-9: Cichorei-ast Gotelaere [VI-ID 29810 / WI-ID 211759]**

Voormalige cichorei-ast Gotelaere, thans bedrijf "Dobbels Quality" en eventlocatie "Chic O' Ray". In 1833 wordt hier een oliemolen opgericht, aangedreven door paarden. De "peerdenoliemolen", circa 1840 uitgebreid met een "pakhuis en plaats" ten noorden, verliest in de loop van de 19de eeuw zijn oorspronkelijke functie. In 1889 worden de toen als "huis" en "schuur" omschreven volumes kadastraal verenigd en omgevormd tot cichorei-ast. De ast stond in de 20ste eeuw gekend als "den ast Gotelaere" en werd in het begin van de 21ste eeuw onder leiding van architect X. Donck (Deinze) verbouwd met invulling van de huidige functies.

Roodbakstenen volume van twee bouwlagen getypeerd door lange ankers, onder een zadeldak in zwarte Vlaamse pannen. De vrij gesloten gevel langs de Fonteinestraat, werd in de tweede helft van de 20ste eeuw opengewerkt door regelmatig geplaatste vensters, op het gelijkvloers getoogd. De oorspronkelijke poortopening en het bovengelige laadluik rechts in de gevel bleven herkenbaar. De oostelijke zijgevel heeft getoogde vensters onder een druiplijst in de top.

■ **Koolskampstraat 8: Conciërgewoning Vrije Basisschool [VI-ID 80139 / WI-ID 211761]**

In 1958 gebouwd op de plaats van oudere bebouwing. Roodbakstenen woning met voortuin, door een eenlaagse aanbouw met het naastgelegen schoolgebouw verbonden. Volume van twee bouwlagen onder een schilddak in zwartgeglazuurde Vlaamse pannen. Omlopende houten kroonlijst op klossen. Rechthoekige muuropeningen, op de verdieping gevat in een simili-omlijsting, op het gelijkvloers onder uitstekende houten kroonlijsten, onder meer boven een erker. Bewaard schrijnwerk.

■ **Koolskampstraat ZN: Wegkruis [VI-ID 81206 / WI-ID 211762]**

Wegkruis, minstens opklimmend tot het derde kwart van de 19de eeuw, gelegen in de tuin van nr. 8. Verplaatst in de loop van de 20ste eeuw, oorspronkelijk gelegen op de noordoostelijke hoek van het kruispunt met de Kauwstraat, zie aanduiding op de 19de en begin-20ste-eeuwse topografische kaarten van het Dépôt de la Guerre en het Institut Cartographique Militaire.

Houten kruis met ijzeren Christusbeeld, bekroond door een plaatje met opschrift "INRI", aangebracht tegen een houten achterwand en overluid door een

zadeldak met gekartelde bebording. Geplaatst op een naar boven toe verbredende betonwand.

■ **Markt 2: Pastorie [VI-ID 45494 / WI-ID 211771]**

Pastorie opgetrokken in 1938 ten oosten van de vroegere pastorie, die haaks op het marktplein was gebouwd en wordt afgebroken in 1943.

Vrijstaande, licht opgehoogde woning in tuin. Twee bouwlagen onder een schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Breed uitkragende geprofileerde kroonlijsten. Rechthoekige muuropeningen, onder meer als drielicht. Rechte erker in de rechtertravee. Fraaie deur in pakketbootstijl, gevat tussen gebogen dagkanten in simili-afwerking, toegankelijk via twee dito treden. Deurlicht en smal bovenlicht boven de kroonlijst voorzien van siersmeedwerk.

Achterliggende voormalige pastorietaan met roodbakstenen ommuring en halve steunbeertjes, tegen de noordmuur een oude broeikas. Thans openbaar domein bij toegang tot het gemeentehuis.

■ **Markt 13: Dorpswoning [VI-ID 31660 / WI-ID 211777]**

Dit bouwkundig relict staat nog vermeld als vastgesteld item maar werd reeds gesloopt.

■ **Markt 14: Burgerhuis [VI-ID 28813 / WI-ID 211774]**

Woning uit 1908, gebouwd door aannemer August Callens-Goethals. Een jaar eerder werd een oudere woning op deze plaats afgebroken.

Rijwoning van drie traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in mechanische pannen. Lijstgevel verticaal geritmeerd door lisenen, bovenaan afgezoomd door een rondboogfries, onder een vernieuwde kroonlijst op modillons. Op het gelijkvloers rechthoekige muuropeningen met ijzeren lateien onder

een ontlastingsboog, op de verdieping rondbogige muuropeningen, voorzien van vernieuwd schrijnwerk. Parement in lichtrode bakstenen, verlevendigd door grijsbakstenen accenten voor banden, friezen op de borstwering van de bovenverdiepingen en ruitmotieven onder de kroonlijst. Centrale travee oplopend in een dakvenster met natuurstenen jaartalstenen waarin inscriptie "JAAR" en "1908" onder een afgeknot zadeldakje. Plint uit blauwe hardsteen.

■ **Markt 16: Dorpswoning [VI-ID 32792 / WI-ID 211778].**

Woning, in kern minstens opklimmend tot het derde kwart van de 19de eeuw. Bebouwing op deze plaats reeds waarneembaar op het renteboek van de heerlijkheid Pittem uit 1622. Afgebeeld op het primitief kadasterplan (circa 1830) en circa 1862 volgens kadastragegevens vergroot. De begane grond wordt rond het midden van de 20ste eeuw verbouwd.

Rijwoning van vier traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst. Bepleisterde lijstgevel voorzien van schijnvoegen, met rechthoekige muuropeningen gevat in een geriemde omlijsting met siersluitsteen. Tot cordonlijst doorgetrokken onderdorpels. Vernieuwd schrijnwerk. Verbouwde pui. Plint uit blauwe hardsteen.

■ **Markt 17: Woon-winkelhuis [VI-ID 66367 onder de naam 'Winkelpand' / WI-ID 211779].**

Woonwinkelpand, als verbouwing uit het interbellum van een ouder pand, minstens opklimmend tot de 19de eeuw. Gebouwd op de plaats van twee verdwenen herbergen: "De Spiegel" (west) en " 't Damberd" (oost). Bebouwing op deze plaats waarneembaar op het renteboek van de heerlijkheid Pittem uit 1622. Afgebeeld op het primitief kadasterplan (circa 1830),

in het eerste kwart van de 20ste eeuw meermaals vergroot. In 1936 worden dak en voorgevel van het winkelhuis "IN DE SCHAAR" verbouwd, naar ontwerp van architect A. Impe uit Tielt.

Rijwoning van twee bouwlagen onder een zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Bovenverdieping beslagen met plaatmateriaal. Winkelpui uit 1936, gekenmerkt door een verdiepte centrale toegang tussen beglaasde afgeronde zijwanden met tussenliggende houten stijl. Twee flankerende rechthoekige vensters voorzien van een voorhangende leuning met art-deco-invloeden.

■ **Markt 18: Herberg De Kroon [VI-ID 45124 / WI-ID 211780]**

Herberg "De Kroon", huidig volume met classicistische kenmerken vermoedelijk opklimmend tot het eind van de 18de-begin van de 19de eeuw.

Bebouwing op deze plaats waarneembaar op het renteboek van de heerlijkheid Pittem uit 1622. De herbergnaam wordt reeds vermeld in 1649. Afgebeeld op het primitief kadasterplan (circa 1830) en circa 1862 gedeeltelijk herbouwd en verenigd met de achteraanbouw. Tijdens de 19de eeuw in bezit van de brouwersfamilie Vermander. Half vrijstaand pand van vijf traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in mechanische pannen. Grijsbeschilderde bepleisterde lijstgevel waarin getoogde muuropeningen, deels voorzien van bewaard houtwerk (T-ramen op de verdieping). Witstenen onderdorpels. Plint en deuroplijsting rond de rondbogige toegang uit blauwe hardsteen. Daklijst met halfrond profiel en pseudomodillons, onder een vernieuwde gootlijst uit kunststof. Zijgevel met kleine rode bakstenen in kruisverband. Interieur met balkenroostering en bewaarde rondbogige nissen, gevat binnen een uitspringende

omlijsting voorzien van lijstwerk en figuratieve afbeeldingen van engelen en putti begeleid van festoenen en rankwerk.

■ **Markt 21: Herberg [VI-ID 26682 / WI-ID 211781]**
Dit bouwkundig relict staat nog vermeld als vastgesteld item maar werd reeds gesloopt.

■ **Markt 22: Burgerhuis Veys [VI-ID 52173 / WI-ID 211782].**

Gebouwd in 1784 door Gregorius de Mûelenaere. In 1790 kwam zoon Jan, die met een jaar onderbreking burgemeester was te Pittem van 1820 tot 1842, er ter wereld. Drie jaar later werd Felix Amand geboren, zie herdenkingsplaat. Hij was lid van het Nationaal Congres en de eerste premier van België. Later oefende hij de functie van minister van Buitenlandse Zaken uit en was minister van Staat. Felix werd de eerste provinciegouverneur van West-Vlaanderen en zetelde tevens als volksvertegenwoordiger in het parlement.

In 1892 komt de woning in bezit van de winkeliersfamilie Elslander. Circa 1900 wordt de woning door hen aan de achterzijde vergroot. In 1930 bij de viering van 100 jaar Belgische onafhankelijkheid, wordt een herdenkingsplaat tegen de gevel aangebracht om het geboortehuis van F.A. de Mûelenaere aan te duiden. In 1934 wordt het huis aangekocht door drukker Veys, die de pui van de woning laat aanpassen. In 1961 wordt een vergroting geregistreerd door vereniging van het huis met de achtergelegen tuin.

Half vrijstaande woning van vijf traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in dubbel gegolfde zwartgeglazuurde pannen. Geprofileerde houten kroonlijst. Bepaalde lijstgevel met geblokte hoekplasters en een verdiepte daklijst. Getoogde muuropeningen voorzien van bewaard houtwerk, gevat in een

geriemde omlijsting met neuten en oren. Bewaarde luikduimen. Tot winkelpui vergrote vensters op de begane grond, onder opschrift "JOSEPH VEYS". Vernieuwde deur onder een bovenlicht met waaier-vormige houten roede-verdeling, en voorgeplaatst hekwerk waarin een schelpmotief en "M"-monogram in is verwerkt. Bovenhangende plaat met opschrift "HIER WERD/ GEBOREN/ 9-4-1793/ GRAAF FELIX/ DE/ MÛELENAERE/ LID VAN HET NATIONAAL/ CONGRES 1830/ 1E GOUVERNEUR VAN WEST- VLAANDEREN 1830-49". Beschilderde plint met imitatiepanelen.

Interieurbezoek niet toegelaten. Interieur vermoedelijk grotendeels bewaard, met bewaarde indeling en aankleding, onder meer schouwen met Lodewijk XV-kenmerken, schouwboezem in stucwerk. Brede 18de-eeuwse paneeldeuren. Vloeren in begin-20ste-eeuwse keramische tegels.

■ **Markt 24: Herberg 't Oud Gemeentehuis [VI-ID 83691 / WI-ID 211785].**

De naam verwijst naar de functie van gemeentehuis die de herberg tot 1957 uitoefende. De herberg wordt voor het eerst als "Schepenhuis" of "Wethuis" vermeld in 1625. Van het midden van de 18de tot het midden van de 19de eeuw was er een brouwerij aan verbonden, geleid door de familie Van Severen. De herberg fungeerde tevens als vergaderplaats voor de in 1680 opgerichte Sint-Sebastiaansgilde. Achter de herberg was lange tijd een gevangenis gelegen. Op postkaarten van rond 1900 wordt het pand afgebeeld met opschrift "Gemeentehuis Estaminet".

Schuin tegenover de rooilijn gebouwd volume van zes traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in mechanische pannen. Een geprofileerde kroonlijst zoomt een witbeschilderde verankerde lijstgevel met gepekte plint af. Licht getoogde muuropeningen

met vernieuwd schrijnwerk. Arduinen onderdorpels. Vergroot venster op de begane grond. Bepaalde zijgevel.

■ **Markt ZN: Ommegang Heilige Godelieve [VI-ID 58996 / WI-ID 211773]**

Ommegang Heilige Godelieve, in 1913 rond de kerk gebouwd, getuige van de Heilige Godelievedevotie te Pittem ontstaan rond 1676. Gerestaureerd in 1978.

Zeven genummerde kapellen uit breuksteen, op regelmatige afstand langs de zuid-, oost- en noordzijde van de kerk geplaatst. Verbrede voet en leien zadeldakje met geometrische motieven. Polychrome afbeeldingen in bas-reliëf, thans afgesloten door spitsbogige beglaasde deurtjes met opschrift op het raamwerk, gevat in een geprofileerde witstenen omlijsting. Dito topkruis, dekstenen, kraagstenen en waterlijst.

■ **Markt ZN: Standbeeld Pater Verbiest [VI-ID 34929 / WI-ID 211772]**

Standbeeld Pater Verbiest, gesitueerd voor de zuidwestelijke hoek van de kerk. Kunstwerk ontworpen en uitgevoerd door de Brusselse beeldhouwer graaf Jacques de Lalaing (1858-1917), vervaardigd in de bronsgieterij "Fonderie Nationale des Bronzes, ancienne firme J. Peterman" uit Sint-Gillis (Brussel). Op 10 augustus 1913 onder grote feestelijkheden onthuld. Het standbeeld werd in mei 1940 licht beschadigd door bomscherven en gerestaureerd in februari 1988 door klokkengieterij Sergeys uit Leuven-Glabbeek, met steun van Krediet aan de Nijverheid.

Ferdinand Verbiest werd te Pittem geboren op 9 oktober 1623. Hij trad toe tot de jezuïetenorde en vertrok in 1657 als missionaris naar China, waar hij eerste assistent en later voorzitter van het sterrenkundig hof werd. Hij verwierf, onder meer door enkele van zijn uitvindingen, grote bekendheid als geleerde en

stond hoog in aanzien aan het keizerlijk hof. Hij stierf in 1688. Het plan voor het inhuldigen van een standbeeld ter ere van de Pittemse missionaris en geleerde was reeds opgevat in 1841.

Bronzen beeld van Ferdinand Verbiest, voorgesteld als mandarijn, gezeten in een fraai versierde zetel, met zijn hoofd steunend op zijn rechterhand, en zijn linkerhand wijzend naar een hemelglobe, kruisbeeld en enkele boekbanden aan zijn linkerkant. Inscriptie "FONDERIE NATLE DES BRONZES/ ANCNE FIRME J. PETERMAN/ ST GILLES-BRUXELLES".

Het standbeeld staat op een vierkant voetstuk in blauwe hardsteen met de inscripties: "HET VADERLAND/ FERDINAND VERBIEST/ JEZUÏET EN ZENDELING/ ONDER KEIZER KANG-HI/ VOORZITTER VAN HET STERREKUNDIG HOF/ TE PEKING/ GEBOREN TE PITTHEM DEN 9 OCTOBER 1623/ OVERLEDEN TE PEKING/ DEN 28 JANUARI 1688", "IHS", "ONTHULLING/ DEN 10 OOGST 1913" en een inscriptie in Chinese tekens. Voorliggende bronzen plaat met opschrift "HERSTELD ANNO 1988". Geplaatst op een circulair platform in kinderkopjes, langs vier zijden toegankelijk via een trap van vier treden, verbonden door tussengelegen bloemperken.

■ **Markt ZN: Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw [VI-ID 26567 / WI-ID 211770]**

Overwegend neogotische parochiekerk die een veelheid aan opeenvolgende bouwfasen in zich draagt, met behoud van romaanse toren en noordmuur van het koor, aanpassing van schip in de 15de of 16de en van koor tevens in de 17de eeuw. Grootschalige verbouwing in het begin van de 20ste eeuw, onder meer met uitbreiding van het schip aan westzijde met twee traveeën. De toren werd bij K.B. van 19/04/1937 als monument beschermd.

Historiek. Er wordt vermoed dat de Onze-Lieve-Vrouwparochie te Pittem in geschiedenis teruggaat tot de 9de eeuw. Vermoedelijk bestond een eerste bedehuis uit een eenvoudig houten zaalkerkje, zoals dit op het Vlaamse platteland kort na de christianisatie meestal het geval was. Omstreeks 1100 wordt een stenen kerk in romaanse stijl opgericht. De Koninklijke Commissie voor Monumenten dateerde de bewaarde toren in 1905 als 11de-eeuws, uit de regeerperiode van graaf Robrecht de Fries (1071-1093). Later werd de eerste helft van de 12de eeuw als datering naar voor geschoven. Het betrof een driebeukige basilicale kerk met een vrij lang en vermoedelijk vlak afgesloten koor, transept, en een middentoren op rechthoekig grondplan met achtkantige opbouw in veld- en baksteen. Van dit romaanse bouwwerk zijn thans nog de vieringtoren en de noordmuur van het hoogkoor bewaard. In de 14de eeuw worden door de heren van Pittem aan de transeptarmen kapellen bijgebouwd, aan noordzijde toegewijd aan de Heilige Catharina (1330) en aan zuidzijde aan de Heilige Nicolaas (circa 1350-1360). In de loop van de 15de en 16de eeuw wordt de basilicale kerk verbouwd tot een hallenkerk. Onder meer in 1497 vinden werken aan de kerk plaats, in de 1561-1562 worden herstellingen uitgevoerd waarvoor een bestelling "coreelsteen" (bakstenen) wordt geplaatst. Bij de verbouwing tot hallenkerk worden de zijbeuken verbreed waardoor de transeptarmen ingebouwd raakten. Het transept blijft echter van het schip onderscheiden door de dwarse bedaking eindigend op een puntgevel aan noord- en zuidzijde, zoals afgebeeld op een tekening van Louis de Bersacques uit 1622. Vanaf 1559 ressorteert Pittem onder het nieuwe bisdom Brugge, in plaats van het bisdom Doornik waar het voorheen bij ondergebracht was.

Pittem had erg te lijden onder de godsdienstoorlogen die in de laatste decennia van de 16de eeuw de streek teisterden. Rond 1580 wordt het dorp, waaronder de kerk, verwoest. Deze wordt in de eerste helft van de 17de eeuw hersteld onder leiding van de bekende Tieltsse aannemer-bouwmeester Romeyn de Caigny uit Tiel. De werken gingen van start in 1608 met herstellingen aan het koor, dat in dezelfde periode naar het oosten wordt uitgebreid. Het hoogkoor wordt in deze periode wellicht voorzien van een driezijdige sluiting in bak- en zandsteenstijl. De werkzaamheden sleepten kenbaar meerdere jaren aan. Op een tekening van Louis de Bersacques uit 1622 waren toren, koor en transept opgeknapt en opnieuw gedekt met een dak in stro; de werken waren echter nog niet voltooid, het schip achter de drie puntgevels aan westzijde stond er immers nog dakloos bij. Om het vervolg van de werken te financieren werden in 1619 bomen van het dis- en kerkbestuur verkocht. In de jaren 1622-1642 wordt de kerk volledig opgeknapt.

Rond 1640 werd een broederschap tot de verering van Onze-Lieve-Vrouw van Zeven Weeën opgericht, met ommegang rond de kerk. Deze Mariadevotie werd, na ontvangst van een reliek van de Heilige Godelieve van Gistel in 1676, echter al snel overschaduwd door een bloeiende verering van de Heilige Godelieve. In 1720 verviel de processie, de staties verdwijnen in de loop van de 18de eeuw.

In de 18de eeuw vonden meermaals werken plaats aan het kerkgebouw die te wijten waren aan haar bouwvallige staat. In 1705 wordt de toren hersteld door Michiel Naert, in 1734 wordt het kerkgebouw zelf aangepakt door "meester metsenaere" Guillielmus Naert. In 1745 volgde een nieuwe herstelling maar enkele decennia later, in 1768 dreigde de toren alweer in te storten, ook de daken en gewelven stonden op invallen. Daarop werden plannen voor restauratie

opgemaakt door de Gentse architecten J.B. Simoens en D. 't Kindt. Tijdens de werken (1770) werd onder het hoogaltaar een grafkelder gebouwd die in 1910 ontdekt werd. De kunstminnende priester Renierus de la Haye liet onder meer in 1743 een nieuw kerkportaal bouwen. Hetzelfde jaar werd een kruisbeeld of "gecruysten Godt" aangekocht van de hand van beeldsnijder Jacobus Mesaut. Het werd in een hoek van de kerk geplaatst om enige tijd later overgebracht te worden naar het kerkhof waar het tegen de zuidelijke kerkmuur werd opgehangen. In de jaren '60 van de 20ste eeuw werd het 18de-eeuwse kruisbeeld gerestaureerd en een ereplaats gegeven boven het altaar. De la Haye liet tevens het Sint-Godelievealtaar met veel zorg opsmukken. Hij bestelde bij beeldsnijder Pieter Van Wallegghem een beeldengroep "Sint-Godelieve met de beulen" (1757), vermoedelijk gemaakt naar een ontwerp van Jan Garemijn (volgens G. Van Wallegghem zou de ontwerp-tekening echter eveneens door Pieter Van Wallegghem zelf kunnen gemaakt zijn). Naast de beeldengroep werden nog andere kunstwerken in verband met de Heilige Godelieve besteld. In 1756 werden Jan Van Hecke en Jan De Smit betaald voor respectievelijk het snijden en het schilderen van een Godelievebeeld bestemd voor de kerk van Pittem. De tekening "Kraaienwonder" van Garemijn was volgens D. Devos vermoedelijk ook voor een beeldhouwwerk in de kerk van Pittem bedoeld.

In 1759 werd tegen de zuidelijke kerkmuur een achthoekig traptorentje gebouwd, gerealiseerd door meester-metser Gillis Buyse uit Izegem. Het transept was tegen deze periode wellicht volledig verdwenen, en valt niet meer te onderscheiden op een tekening van het dorpscentrum in het landboek van Pittem door D. Seghers uit 1761. In 1791 werd een nieuwe vloer gelegd, waarvan thans nog de

stichtingsstenen, ingewerkt in de vloer achter het Heilige Godelievealtaar, getuigen. In het begin van de 19de eeuw gelden nieuwe richtlijnen met betrekking tot de inrichting van kerkhoven. De gemeente voldoet na enige tegenwerking aan de verplichting om een nieuw kerkhof aan te leggen, dat in 1807 wordt ingewijd (zie Koolskampstraat). In 1815 is de kerk opnieuw voorwerp van belangrijke herstellingswerken, in 1821 worden toren en kerkdak hersteld.

In 1837 wordt een nieuw hoogaltaar geplaatst, in 1843 wordt de kerk voorzien van een nieuwe binnenbepainting en plafond. In 1850 wordt een nieuwe communiebank geplaatst (Christiaens, Gent).

Onder impuls van priester Van Raes wordt in 1851 een nieuwe kerkvloer gelegd. Vermoedelijk werden toen ook de eeuwenoude grafstenen van de heren van Pittem uit de kerk verwijderd. Er wordt een nieuw kerkportaal gebouwd, naar het plan van onderpastorbouwmeester Clarysse uit Wingene. De Wingense onderpastoor levert tevens het ontwerp voor de neoromaanse doopkapel uit 1860, die tegen de noordmuur van de kerk werd aangebouwd. In 1861 wordt door de Antwerpse beeldhouwer een ingangsdur "met snyloof" gemaakt voor de doopkapel, thans geplaatst tegen de noordelijke wand van het hoogkoor. In 1883 en in 1888 vonden, onder leiding van architect M. Soete, herstellingswerken aan het leien dak plaats. In dezelfde periode werd een afsluiting rond de kerk geplaatst waarachter boompjes werden aangeplant.

In het begin van de 20ste eeuw deed de nood aan een grondige verbouwing zich voelen. De kerk werd te klein bevonden en bood met haar zowel binnen als buiten witgekalkte muren naar verluidt een "triestig" uitzicht. Beeldmateriaal uit deze periode toont een kerk overwegend opgebouwd uit veldsteen, met een westgevel gekenmerkt door drie tuitgevels waarvan de middelste wat hoger opgetrokken is, drie grote blinde

spitsboogvensters, en een segmentboogvormig portaal waarboven een nis met heiligenbeeld binnen een spitse omlijsting, met een aangebouwde doopkapel onder spitse bedaking tegen de noordbeuk. De zijgevels waren opengewerkt door rondboogvormige vensters met glas-in-loodramen, en de oostelijke gevel werd getypeerd door een hoogkoor met driezijdige sluiting geflankeerd door puntgevels voorzien van een roosvenster, in de zuidelijke puntgevel gesitueerd boven een glasraam voorzien van maaswerk.

Architect J. Bosschaert tekende in 1903 meerdere plannen uit voor de "herstelling en vergroting der kerk". De opdracht werd uiteindelijk echter verleend aan architect Jules Goethals uit Aalst. Zijn eerste schetsen uit 1904, getypeerd door een verlenging van het schip met drie traveeën, een vooruitspringend portaal, een breed transept (waarvoor het 18de-eeuwse traptorentje moest worden afgebroken), en een parallel met het transept gebouwde sacristie en berging aan weerszijden van het hoogkoor, konden echter op weinig bijval rekenen en werden wellicht nooit ter goedkeuring voorgelegd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten. De aangepaste plannen van Goethals bereiken de Commissie wel in 1906. Deze stemt met het ontwerp in onder voorbehoud van enkele wijzigingen. Zo valt de sacristie te groot uit en zou ze slechts drie in plaats van vijf vensters mogen tellen. Ook de plint in "pierre de taille", een nieuw element, wordt afgewezen. Er wordt beslist om de kerk slechts met twee traveeën te vergroten in plaats van drie zoals oorspronkelijk de bedoeling was.

In 1906 wordt in een eerste fase het koor hersteld en een bergplaats en sacristie gebouwd. De toren en het schip volgen in 1907, in 1909-1910 wordt de kerk aan westzijde met twee traveeën verlengd. Tijdens de restauratie worden nieuwe houten gewelven aangebracht, er worden nieuwe gotische ramen ingebracht

en de westgevel worden van vensters voorzien. De 18de-eeuwse lambriserings in het koor en de altaren worden verwijderd. In 1914 wordt een nieuw gotisch hoogaltaar geplaatst, waarachter een glasraam "Het Laatste Avondmaal" prijkt, uitgevoerd door J. Dobbelaere uit Brugge (1907). In 1906 en 1907 werd een beroep gedaan op aannemer Emiel van der Beke uit Kuurne, voor het laatste deel der werken was aannemer A. Van de Kerckhove uit Ingelmunster verantwoordelijk.

De kerkfabriek doet bij het begin der werken een aanvraag om de toren te laten 'klasseren'. Daaraan wordt gevolg gegeven: in 1906 wordt de toren, omwille van zijn artistieke en architecturale waarde, door de Koninklijke Commissie voor Monumenten gerangschikt als religieus kunstgebouw van derde klasse (troisième classe des édifices du culte), in 1937 omgezet in een wettelijke bescherming als monument.

De devotie tot de Heilige Godelieve blijkt in het begin van de 20ste eeuw nog steeds even actueel als bij de aanvang van de Heilige Godelieveverering te Pittem enkele eeuwen voorheen. Daarvan getuigt onder meer de ommeegang van de Heilige Godelieve die in 1913 rond de kerk werd gebouwd.

Tijdens het interbellum werden nieuwe altaren in de zijbeuken geplaatst. Het noordelijke zijaltaar uit 1927, was toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans en werd gerealiseerd dankzij een testamentaire gift van Alidor-Jozef Vinckier, een Pittemse landbouwerszoon die als kloosterling naar Brazilië trok en er verbleef tot kort voor zijn dood in 1922. In 1933 werd naar aanleiding van het 50-jarig priesterjubileum van priester Holvoet een nieuw Godelievealtaar geplaatst in de zuidelijke zijbeuk.

In mei 1940 werd de kerk getroffen door een bominslag, waardoor de preekstoel uit 1822 grotendeels vernield werd, net zoals de bovenbouw van het 18de-eeuwse

torentje. In 1950 werden vier nieuwe klokken gewijd ter vervanging van deze die verloren gingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. De elektrisch bewogen klokken werden geleverd door P. Bauwens-Goossens uit Gent en waren afkomstig van de klokkengieterij Petit en Fritsen te Aarle-Rikstel in Nederland.

Ook in recente tijden werden nog herhaaldelijk restauratiewerkzaamheden aan de kerk uitgevoerd. Herstellingswerken aan de toren vonden onder meer plaats in 1934 en circa 1961. In 1952 werden zowel de toren als het schip opgeknapt onder leiding van architect Lucien Lattrez (Ardooië). In 1958 werden schilderwerken uitgevoerd waarbij vermoedelijk de sjabloon- en figuratieve schilderijen in koor en schip, nog aanwezig in 1947, aan het oog onttrokken werden. In de jaren 1970 werd de betonnen omheining rond de kerk verwijderd. In 2009 wordt de kerktoren opnieuw gerestaureerd, onder leiding van architecten Pascal De Jaeghere (Pittem) en Hubert Davans (Brugge).

Beschrijving. Georiënteerde parochiekerk, centraal op de Markt gesitueerd, op licht naar het zuiden toe afhellend terrein, aan de zuidwestelijke hoek geflankeerd door een monumentaal standbeeld van Ferdinand Verbiest, aan zuid-, oost- en noordzijde omgeven door kapelletjes van de Heilige Godelieveommeegang, groenaanplanting en een knotbomenrij. Omringd door een rijweg en parkeerstroken.

Driebeukige transeptloze hallenkerk met driezijdig afgesloten hoofdkoor, vlakke zijkoren en een middentoren.

Materiaalgebruik: oudste delen voornamelijk opgetrokken uit veldsteen, in combinatie met baksteenlagen, analoog materiaalgebruik voor de begin-20ste-eeuwse kerkuitbreiding. Driezijdige koorsluiting in rode baksteen, met gebruik van Balegemse natuursteen voor vensteromlijstingen en negblokken.

18de- en begin-20ste-eeuwse aanbouwen in rode baksteen. Daken (voornamelijk zadeldaken en torenspitsen) in leien. Exterieur. Westgevel bestaande uit drie puntgevels geflankeerd door verjongende steunberen, met hoger opgetrokken middenbeuk. Centrale spitsboogvormige toegang met houten vleugeldeur binnen een natuurstenen omlijsting. Brede spitsboogvensters, waarvan het middelste hoger geplaatst en onder spleetvormige opening, en deze van de zijbeuken bekroond door smalle spitsbogige luiken in de top. Zes rijen metselwerk in aarverband ("opus spicatum") in de noordelijke puntgevel, naar verluidt bij de verbouwing van 1909-1910 overgenomen uit de oude westgevel.

Zijgevels gekenmerkt door spitsboogvensters voorzien van maaswerk en geritmeerd door verjongende steunberen en bekronende dakkapellen. Segmentboogvormige zijingang met houten vleugeldeur in de tweede travee. Zuidgevel met eenvoudige calvarie aangebracht tegen de vierde travee, bestaande uit een witbeschilderd Christusbeeld tegen houten kruis, onder een houten dak met windbord, en een hoekig bakstenen torentje bij de vijfde travee. Ter hoogte van de derde travee van de noordgevel bevindt zich een grafsteen van priester Renarius Petrus Franciscus de la Haye (1709-1792).

Geprononceerd hoofdkoor met driezijdige sluiting, opgebouwd uit rode bakstenen op een plint van veldsteen, met gebruik van witte natuursteen voor vensteromlijstingen, neg- en hoekblokken. Bewaarde veldstenen noordmuur van het hoofdkoor voorzien van een romaans rondboogvenster. Aansluitende gevel van de noordbeuk met roosvenster onder blind spitsbogig spaarveld. Vlak afgesloten noord- en zuidkoren. Verder oostelijk doorgetrokken zuidbeuk getypeerd door een puntgevel met spitsboogvenster, onder een blinde rozas in de top. Aangebouwde

sacristie en bergplaats respectievelijk aan oostzijde van de zuidbeuk en tussen hoofdkoor en noordkoor ingebouwd: rode baksteenbouw, gekenmerkt door trapgevels, steunberen, muizentandfries en gekoppelde vensteropeningen (twee- en drielichten) binnen een segmentboogvormig spaarveld.

Toren op rechthoekige basis, via trompen in Balegemse steen overgaand in een achthoekige bovenbouw met omlopende waterlijst, en aan elke zijde een rondbogig galmgat met centraal middenzuiltje dat twee gekoppelde rondboogjes opvangt. Uurwerk aan de vier windstreken.

Interieur. Bepleisterde en witbeschilderde binnenafwerking, tevens van de onderbouw van de toren, onderscheiden door een vrij gelaten natuurstenen druiplijst van de witgepleisterde vlakke pijlers met afgeschuinde hoek. Vieringpijlers aan noordelijke en zuidelijke zijde verbonden door (stompe) spitsbogige scheibogen, aan oost- en westzijde door rondbogige gordelbogen die tot dicht bij de houten balkenroostering van de viering komen.

Drie even hoge en brede beuken van het schip van de hallenkerk, afgedekt met houten spitstongewelven voorzien van sjabloonbeschildering en gesteund door smeedijzeren raamstructuur. Spitsboogvormige scheibogen, steunend op ronde natuurstenen (Balegemse of Ledische zandsteen) pijlers op achtzijdige basis met bladwerkkapiteel onder achthoekige dekplaat, aan zuidzijde voortgezet tot de oostwand van het zuidkoor. Korter noordkoor met het hoofdkoor verbonden door een brede rondbogige scheiboog. De overgang tussen schip en zijkoren is ter hoogte van het voormalige transept gemarkeerd door twee wanden met een brede spitsboogvormige opening waar-tussen in de zuidbeuk een houten balkenroostering, aan noordzijde verderzetting van plafond in de zijkoren, gekenmerkt door een houten overwelling in de

vorm van een spitse spiegelboog. Het hoogkoor met driezijdige sluiting heeft een houten spitstongewelf met balken ondersteund door natuurstenen consoles. Aan westzijde het portaal waarboven doksaal, geflankeerd door een spitsboogvormige opening en spits blind spaarveld gekraagd door twee natuurstenen bladwerkconsoles (begin-20ste-eeuwse gedeelte).

Zwarte natuurstenen vloer (Basècles) met in de middenbeuk een met witte marmertegels omlijnd wandelpad. Tevens inbreng van witte natuurstenen tegels met geometrisch patroon in het koorgedeelte. De altaren zijn geplaatst op een marmeren mozaïekvloertje. Tegen de oostmuur van het zuidkoor bevinden zich vijf witmarmeren tegels met inscriptie van naam, eventueel functie of wapenschild en jaartal "1791", stichtingsstenen bij leggen van nieuwe vloer in 1791. Spitsboogvenster met natuurstenen maaswerk en glas-in-loodramen, in het koorgedeelte met figuratieve voorstellingen.

Mobilair. Hoofdaltaar: neogotisch retabelaltaar, in marmer en verguld hout, vervaardigd in 1914 door de Gentse kunstenaar Rooms, gift van Leonie De Meese. Voorstelling van de Aanbidding der Herders, het Laatste Avondmaal en de Heilige Drievuldigheid. Koperen tabernakel.

Zijaltaar noordbeuk toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans, gepolychromeerde steen, 1927, schenking bij testament door E.P. Ambrosius Vinckier (zie inscriptie). Mariabeeld, door archiefmateriaal toegeschreven aan Hektor Beirlaan uit Kruishoutem, een inscriptie op de sokkel vermeldt echter "H. VANDEVOORDE/ BEELDHOUWER". Zijaltaar zuidbeuk toegewijd aan de Heilige Godelieve van Gistel, 1933, marmer. Geplaatst naar aanleiding van het vijftigjarig priesterjubileum van priester N. Holvoet.

Communiebank, hout, eind 19de of begin 20ste eeuw. Panelen met symbolische voorstellingen van de Heilige Eucharistie.

Kerkmeestersbank, hout, eind 19de of begin 20ste eeuw.

Biechtstoelen, hout, eind 19de of begin 20ste eeuw, biechtstoel in zuidelijke beuk met Jezus- en Mariamonogram.

Doopvont, marmeren kuip met koperen deksel, volgens inscriptie geschonken door familie de Mûelenaere, begin-20ste-eeuws. Preekstoel, hout, 1940-1945.

Expositietroon, hout, eind-19de-eeuws of begin-20ste-eeuws. Vier houten medaillons in het koor, volgens F. Vromman afkomstig van een preekstoel uit 1735, op basis van stilistische gegevens toegeschreven aan G. Van Wallegghem.

Orgel met orgelkast uit circa 1765, vervaardigd door Josephus De Ryckere uit Kortrijk en meester-schrijnwerker Eloy van Sasseville uit Harelbeke. Grondig omgebouwd door inbreng van een nieuw instrument in 1878, ingrijpend gerestaureerd in 1962 door de gebroeders Loncke (Zarren) en in de jaren 1990 gereviseerd. Doksaal, begin 20ste-eeuw.

Beeldhouwwerk: piëta, steen, eerste kwart 20ste eeuw; twee gepolychromeerde vrouwelijke heiligen, vermoedelijk 18de-eeuws; diverse gepolychromeerde heiligenbeelden, eind-19de-, begin-20ste-eeuw.

Schilderijen: "Aanbidding der Herders", Vlaamse School, 17de eeuw; "Onze-Lieve-Vrouw van Zeven Smarten", begin 18de eeuw, "Heilige Antonius van Padua wekt een jongeling op uit de dood", 19de eeuw. Kruisweg van veertien staties, schildering op doek door Franciscus Beerts, 1875. Twee oorlogsgedenktekens in de noordelijke zijbeuk, ter nagedachtenis van de burgerlijke slachtoffers van de Eerste Wereldoorlog, 1919. Later aangevuld met de namen

van de burgerlijke slachtoffers, de gedeporteerden en politieke gevangenen van de Tweede Wereldoorlog. Witmarmeren platen binnen houten kader.

■ **Markt ZN: Orgel kerk Onze-Lieve-Vrouw [VI-ID - / WI-ID 92202]**

In 1764-1765 werd een nieuw orgel gebouwd door P.J. de Rijckere (Kortrijk); hiervan rest thans enkel de orgelkast die het werk was van E. van Sasseville (Harelbeke). In 1827 hadden renovatiewerken plaats door P.-J. de Volder (Gent). In 1863-64 zouden herstellingen aan dit orgel uitgevoerd zijn, door Ph.-J. Forrest (toen nog gevestigd in Geluveld). In 1873 werd door dezelfde Forrest (nu in Roeselare) een quasi nieuw instrument ingebouwd in de oude orgelkast. In 1910 hadden herstellingen plaats door J. Anneessens (Menen); in 1929 plaatste dezelfde een electro-ventilator. In 1964 had een ingrijpende ombouw plaats door Jos. Loncke & Zonen (Esen). In 1990 werden nogmaals wijzigingen doorgevoerd, door de firma 'Loncke Orgelbouw' (Zarren).

■ **Markt Pittem: Geknotte linde als vrijheidsboom [VI-ID - / WI-ID 306470] (landschappelijk element)**

Op de Markt van Pittem staat een geknotte linde. In 1960 werd deze boom aangeplant, ter vervanging van de oorspronkelijke vrijheidsboom die van 1830 dateerde. De linde is aangeplant tussen de kerk en het voormalig gemeentehuis, dus tussen geestelijke en wereldlijke macht, een kenmerkende standplaats voor een vrijheidsboom.

Aan de stam hangt een bordje met het opschrift:

“Mijn stam blijft langer staan
Mensch, dan uw vluchtig leven
Laat U, laat mij ook sneven
Een volk zal nooit vergaan”

“Na 50 jaar terug van weggeweest, teruggeplaatst door toedoen van de heemkundige kring, de tekst die de oude vrijheidsboom zovele jaren droeg...”

■ **Meulebekerstraat 4: Fabrieksgebouw Excelsior [VI-ID 58229 / WI-ID 211783]**

Fabrieksgebouw “Excelsior”, volgens kadastrergegevens in 1938 als “knoopenfabriek” gebouwd door Omer De Laere-Debrabandere. Het bouwplan bewaard in het gemeentearchief, toont het fabrieksgebouw met slechts twee bouwlagen, naar ontwerp van architect Julien Vaneijghen. Vermoedelijk werd het ontwerp voor de bouwwerkzaamheden aangepast, zie geen sporen van ophoging.

Rode baksteenbouw van vijf traveeën en drie bouwlagen, gekenmerkt door een lijstgevel geritmeerd door lisenen. Decoratief aspect door een afwisseling van horizontaal en verticaal metselverband. Rechte muuropeningen, thans gedicht of gewijzigd, afgedekt door een betonlatei. Centraal, hoger opgetrokken fronton met het opschrift “EXCELSIOR”.

■ **Meulebekerstraat 5: Burgerhuis [VI-ID 31545 onder de naam ‘Burgerhuis en weverij / WI-ID 211784]. De afbakening VI en WI komt niet overeen: de VI neemt eveneens het achterliggende aansluitende perceel met de weverij mee. Het gebouw van de weverij is niet meer origineel**

Woning, circa 1948 samen met een achtergelegen weverij gebouwd in opdracht van de familie Vandendriessche.

Half vrijstaande woning van twee bouwlagen onder een zadeldak in zwarte mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst in kunststof. Lijstgevel met parement in rode sierstenen, opengewerkt door rechthoekige muuropeningen met bewaard houtwerk, onder meer geel glas-in-lood. Invloeden uit de

pakketbootstijl, merkbaar in bovenvenster met gebogen zijkant en in de noordelijke uitbouw met kwartronde curve aan straatzijde. Verdiepte toegang met getrapte dagkanten, voorzien van grotendeels beglasde deur met sierlijk hekwerk.

Achtergelegen fabrieksgebouw onder sheddak van vijf beuken (haaks op de weg), met getrapte voorgevel.

■ **Meulebekerstraat 14: Dorpswoning [VI-ID 37573 / WI-ID 211973]**

Dorpswoning, in 1899 samen met een thans afgebroken werkhuisje, opgetrokken door werkmanseraphien Kinds-Alliet.

Halfopen woning in verankerde donkerrode baksteenbouw, van één bouwlaag en vijf traveeën onder een zadeldak in mechanische pannen. Dubbelhuis opengewerkt door segmentboogopeningen voorzien van vernieuwd schrijnwerk. Arduinen onderdorpels. Lijstgevel afgezoomd door een zaagandfries onder een vernieuwde gootlijst in kunststof. Hoge gecementeerde plint gedecoreerd met schijnvoegen. Blauwbeschilderde houten gevelkapel met opschrift “ONZE-LIEVE-VROUW(?) VAN DE VREDE/ B.V.O.”, waarin beeldje van Onze-Lieve-Vrouw. Noordelijke zijgevel gekenmerkt door een oculus en drie zoldervensters met bewaard houtwerk.

■ **Meulebekerstraat 16-18: Dorpswoningen [VI-ID 30147 / WI-ID 211972]**

Dorpswoningen, in 1894 gebouwd in opdracht van de weduwe en kinderen van winkelier Jordaan Tavernier-De Ruyck. Opgetrokken in spiegelbeeld, zie bouwplan naar ontwerp van bouwmeester August Callens (zie Markt nr. 14).

Samenstel van twee eenlaagswoningen met poort, onder zadeldak in mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst in kunststof. Donkerrode baksteenbouw met

poort en twee maal vier traveeën, gekenmerkt door ankers met krulmotief, aangebracht volgens het spiegelbeeldprincipe. Rondbogige deuropeningen met vernieuwde deuren, geflankeerd door segmentboogopeningen onder doorgetrokken strek en waterlijst. Nieuwe ramen, arduinen dorpels. Houten poort onder bovenlicht met verticale roedeverdeling, bedekt door een betonlatei. Nieuwe zuidelijke zijgevel.

■ **Meulebekestraat 40: Dorpswoning [VI-ID - / WI-ID 211971]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Muizebeekstraat 15: Burgerhuis uit het interbellum [VI-ID 25698 onder de naam 'Interbellumwoning' / WI-ID 211980]**

Interbellumwoning uit 1935, gebouwd door landbouwer Silvere Martens-Vandewalle.

Bruinbakstenen woning van twee bouwlagen en drie traveeën onder een zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Hoger oplopend middenrisaliet onder platte bedaking. Bewaarde houten overkragende kroonlijsten. Rechthoekige muuropeningen voorzien van bewaard houtwerk boven zwartbetegelde onderdorpels. Witbepleisterde venster- en deuropeningen, op de verdieping rond de drie vensters samen. Deur met rondbogige beglazing gekenmerkt door geometrische traceringen. Rechts in de gevel een poort onder betonlatei. Achtergelegen bijgebouwtjes.

■ **Nieuwstraat 1-3: Dorpswoningen [VI-ID 32889 / WI-ID 211935]**

Eenlaagswoningen uit het einde van de 19de of het begin van de 20ste eeuw. Verankerde donkerrode baksteenbouw van twee maal drie traveeën onder een vernieuwd pannen zadeldak. Segmentboogvormige

muuropeningen voorzien van vernieuwd houtwerk. Nieuwe dorpels. Vernieuwde kroonlijsten.

■ **Nieuwstraat 6: Burgerhuis [VI-ID 40605 / WI-ID 211932]**

Burgerwoning uit 1905-1906, opgetrokken in opdracht van Karel Pollet, naar een ontwerp van de Torhoutse bouwmeester Thierry Nolf. De huidige woning wijkt enigszins af van het ontwerp waarbij de venstertraveeën oplopen in een trapgevel.

Enkelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen. Lijstgevel getypeerd door een roodbakstenen parement verlevendigd door banden in groengeglazuurde bakstenen en sierankers. Vernieuwde gootlijst. Rechthoekige muuropeningen onder natuurstenen latei (deels vernieuwd) en op gelijkvloers en verdieping respectievelijk met rondbogig en korfbogig boogveld. Vernieuwd houtwerk. Verdiepte deurtravee, bovenvenster met segmentboogvormige ontlastingsboog en natuurstenen schouderstukken.

■ **Nieuwstraat 7: Burgerhuis [VI-ID 81260 / WI-ID 211933]**

Burgerwoning, samen met nr. 5 opgetrokken in het midden van de 19de eeuw. In 1876 wordt de bestaande woning gesplitst. Recent gerenoveerd door eigenaar/ architect Bert Ghesquière (GC-architecten, Meulebeke).

Half vrijstaande woning van vier traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Witgepleisterde lijstgevel opengewerkt door rechthoekige muuropeningen gevat in een geriemde omlijsting. Vernieuwd houtwerk naar oud model, arduinen onderdorpels. Vernieuwde deur, toegang via twee treden. Grijsbeschilderde plint. Kordonlijst. Uitkragende houten geprofileerde kroonlijst op klossen. Zuidelijke zijgevel met sporen

van witbeschildering, driezijdige houten erker op de verdieping. Toegang tot achtergelegen erf via ijzeren hek tussen bakstenen pijlers.

■ **Oostwijk ZN: Pijlerkapel [VI-ID 27530 onder de naam 'Kapel-Onze-Lieve-Vrouw' / WI-ID 211934]**

Kapelletje toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw. Pijlerkapel bestaande uit bakstenen sokkel waarboven een beglaasde houten kapel onder zadeldakje met beeld van Onze-Lieve-Vrouw met Kind. Inscriptie "BVO" boven deurtje.

■ **Schuierskapellestraat 3: Dorpswoning [VI-ID 29242 / WI-ID 211943]**

Dorpswoning, in 1893 gebouwd voor de smid Victor Van Maele op de plaats van een ouder huis met aanpalende stal uit circa 1866. De smidse bevond zich op de hoek met de Voldersstraat. Thans samen met de herenwoning Voldersstraat nr. 17 in gebruik door het OCMW.

Eenlaags dubbelhuis van vijf traveeën onder zadeldak in mechanische pannen. Donkerrode baksteenbouw met baksteenlijst boven zwartbakstenen plint. Getoogde muuropeningen voorzien van vernieuwd schrijnwerk (kunststof), natuurstenen onderdorpels.

■ **Schuierskapellestraat 7: Dorpswoning [VI-ID 81936 / WI-ID 211944]**

Dorpswoning uit circa 1848, door touwslager Samuel Geldhof opgetrokken op de plaats van een ouder landgebouw. In 1923 wordt een vergroting aan achterzijde opgetekend bij het kadaster.

Half vrijstaande woning met schuine zuidgevel, van vijf traveeën en twee bouwlagen onder een vernieuwd pannen zadeldak. Lijstgevel opengewerkt door getoogde muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk en natuurstenen onderdorpels.

Linkerpoorttravee. Gevelafwerking met schijnvoegen en beige beschildering met toepassing van een bruine kleur voor de plint en de ontlastingsbogen met sluitsteenmotief.

■ **Schuierskapellestraat 9: Dorpswoning [VI-ID 81734 / WI-ID 211945]**

Dorpswoning, volgens kadastragegevens in 1833 gebouwd voor wagenmaker Jan De Meese. Hier was in de 20ste eeuw en mogelijk ook al in de 19de eeuw de herberg “t Hof van Commerce” gevestigd. De herberg werd volgens literatuur reeds opgericht in 1826 en bevond zich dus vermoedelijk eerst op een andere plaats in dezelfde straat. De woning krijgt vermoedelijk het huidige uitzicht na een verbouwing in het interbellum.

Rijwoning van het dubbelhuistype. Vijf traveeën en anderhalve bouwlaag onder een zadeldak in zwartgeglazuurde pannen. Lijstgevel afgeboord door een houten geprofileerde kroonlijst, waarin rechthoekige muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk. Siercementering uit de eerste decennia van de 20ste eeuw, gekenmerkt door schijnvoegen, een geriemde omlijsting van de muuropeningen voorzien van oren en sluitsteen en een plint met getrapte geometrisch motief. Keldervenster tussen de eerste en tweede travee.

■ **Schuierskapellestraat 11: Dorpswoning [VI-ID 46723 / WI-ID 211946]**

Dorpswoning, in kern opklimmend tot de eerste helft van de 19de eeuw. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt een parallel met de straat gelegen volume weergegeven, dat in 1834 wordt vergroot of op een groter grondplan herbouwd. In 1839 wordt de woning in twee wooneenheden gesplitst, huidig nr. 11 en 13. Woning nr. 11 wordt in 1926 met een

achteraanbouw vergroot. Het huis wordt vermoedelijk in de jaren 1930 of 1940 opnieuw verbouwd en van een nieuwe gevel voorzien.

Eenlaags dubbelhuis onder zadeldak in mechanische pannen. Lijstgevel voorzien van parement in expressief roodbakstenen metselwerk. Rechthoekige muuropeningen met bewaard houtwerk (schuiframes). Licht verdiepte deur tussen getrapte dagkanten, gevat in een licht uitspringend risaliet. Arduinen dorpels en plint. Vernieuwde gootlijst.

■ **Schuierskapellestraat 13: Arbeiderswoning [VI-ID 81512 / WI-ID 211947]**

Kortwoning, in kern opklimmend tot de eerste helft van de 19de eeuw. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt een parallel met de straat gelegen volume weergegeven, dat in 1834 wordt vergroot of op een groter grondplan herbouwd. In 1839 wordt de woning in twee wooneenheden gesplitst, waaronder huidig nr. 13. Eenlaagse rijwoning van twee traveeën onder een zadeldak in mechanische pannen. Witbeschilderde lijstgevel met een gepekte plint. Licht getoogde muuropeningen voorzien van bewaard houtwerk: beluikt raam met grote roede-verdeling en geprofileerd kalf, deur onder bovenlicht met verticale roede-verdeling.

■ **Schuierskapellestraat 18: Winkel [VI-ID 31452 / WI-ID 211948]**

Woning uit 1935, volgens de bouwaanvraag als “pavillon” of buitenverblijf gebouwd in opdracht van de heer Heytens. De voorste ruimte was bedoeld als winkel. Diephuis van drie/ twee traveeën en twee bouwlagen onder een overkragend pannen wolfsdak op voluutvormige klossen. Beraapte gevel boven een plint in imitatie-ijzerzandsteenblokken. Rechte muuropeningen waarin vernieuwd schrijnwerk, onder

brede beschilderde ontlastingsbogen met sluit- en hoeksteenmotief.

■ **Schuierskapellestraat 20: Villa uit het interbellum [VI-ID 24066 onder de naam ‘Interbellumvilla’ / WI-ID 211949]**

Interbellumvilla uit 1935, ontworpen door architect Willem Nolf voor onderwijzer Hiëronymus Bekaert-Lambrecht.

Vrijstaande woning in tuin met een gekasseide oprit, links gemarkeerd door een robuuste kapelpijler en rechts geflankeerd door een korte aansluitende tuinmuur, beide uit witbeschilderde baksteen boven een gepekte plint. Verderop bevindt zich de toegang tot het achtertuin via een ijzeren hek met de initialen B en L (zie bouwheer). De tuin wordt afgesloten van de straat door een haag, voor de deur opengewerkt door een eenvoudig witbeschilderd hek tussen pijlers uit natuursteen met een kubistisch getint topstuk.

Woning van twee bouwlagen onder een schilddak bedekt met zwartgeglazuurde mechanische pannen. Breed uitkragende vernieuwde gootlijst. Uitspringende linkertravee met rechte driezijdige erker van twee verdiepingen. Parement in geelbruine langwerpige bakstenen, onderbroken door brede rechthoekige vensterpartijen met witgepleisterde omlijstingen, vensterposten en luifels. Bewaard houtwerk, op de bovenverdieping voorzien van een horizontale roede-verdeling. Zwartbetegelde onderdorpels. Rondbogige deuropening met een roodbeschilderde, centraal beglaasde deur met opliggende horizontale roeden. Rechts geflankeerd door een laag uitspringend bakstenen muurtje voor bloembepanting.

■ **Schuierskapellestraat 22: Burgerhuis uit het interbellum [VI-ID 75984 onder de naam 'Interbellumwoonhuis' / WI-ID 211951]**

Interbellumwoonhuis, in 1936 gebouwd voor bakker Maurice Lambrecht, naar een ontwerp van architect Jan Callant uit Beernem. Half vrijstaand tweelaags enkelhuis met lijstgevel uit gele en oranje parementsteen, opengewerkt door rechthoekige muuropeningen onder doorgetrokken latei. Op de verdieping een vierlicht met T-raampjes, verbonden door tussenstijlen op consoles. Asymmetrische toegang met beglaasde deur voorzien van hekwerk, tussen een afgeronde en een getrapte dagkant, onder een uitspringende latei en bovenlicht. Geprofileerde uitkragende kroonlijst.

■ **Schuierskapellestraat 56: Molenaarshoeve [VI-ID 21675 / WI-ID 211974]**

Molenaarshoeve, opklimmend tot de 19de eeuw, met vernieuwd gebouwenbestand uit het midden van de 20ste eeuw.

Hoeve voor het eerst afgebeeld op het primitief kadasterplan van circa 1830. In 1860 wordt door landbouwer/ molenaar Petrus Goethals een aan het woonhuis palende schuur gebouwd; de schuur wordt in 1905 omgevormd tot maalterij. In 1874 registreert het kadaster de heropbouw van een landgebouw. In 1943 wordt de hoeve, waarvan de landgebouwen volgens kadaster in "puin" liggen, volledig herbouwd. Het woonhuis wordt in 1951 uitgebreid met een aanpalende schuur. Langs de straat gelegen hoeve, toegankelijk via een fraai ijzeren hek. Woonhuis in donkerrode bakstenen, van twee bouwlagen onder schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen, twee dakpellen. Bewaarde uitkragende, geprofileerde kroonlijst. Rechthoekige, samengestelde vensters met bewaard schrijnwerk gevat in een witbeschilderde

omlijsting; betegelde onderdorpels. Uitbouw aan straatzijde met driezijdige erker op het gelijkvloers, geflankeerd door portiek met rondboogarcade onder platte bedaking. Aanpalende bakstenen schuur onder zadeldak in mechanische pannen, waarin schuifpoort en rechthoekige muuropeningen. Zolderluik onder haakse bedaking aan noordzijde. Dito gebouw langs de straat, met verwerking van beton voor de verdeling van de rechthoekige vensters, de lateien boven de deuren en de overkraging van het zadeldak. IJzeren schuifpoort. Klein laag volume onder schilddak op het erf.

■ **Schuierskapellestraat ZN: Pijlerkapel [VI-ID 82835 / WI-ID 211950]**

Pijlerkapel toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw. Witbakstenen pijler boven een gepekte plint, waarin een rondbogige nis, gevat binnen een baksteenomlijsting met bekronend kruis. Nis met beeldje van Onze-Lieve-Vrouw met Kind, afgesloten door ijzeren traliewerk waarin het monogram "AM" is verwerkt.

■ **Stationsstraat 1: Vrije Basisschool en bijhorend klooster [VI-ID 40907 / WI-ID 212073]**

Klooster van de zusters van Maria van Pittem, met aanpalende Vrije Basisschool. Het huidige uitzicht gaat voornamelijk terug op de grootschalige verbouwingcampagnes van 1901-1904, met uitbreiding uit de jaren 1920 en schoolgebouwen uit 1949-1950.

Geschiedenis. In 1837 wordt door pastoor De Wilde een 'armenschool' opgericht in de Tielstraat, waarvoor drie "godsvruchtige jonge dochters" worden aangetrokken. In 1839-1840 worden langs de Stationsstraat nieuwe gebouwen opgetrokken: een woning voor de onderwijzeressen en twee grote klaslokalen. De gebouwen met U-vormig grondplan worden in 1841 bij het kadaster genoteerd. In 1846 wordt

aan de armenschool een "spellewerkschool" toegevoegd waar het kantklossen aangeleerd wordt. In dezelfde periode wordt een "leerwerkhuis", "spinschool" of "weefschool" opgericht, volgens kadaster eerst gehuisvest in enkele bestaande huisjes ten westen van de school, en in 1865-1866 op een groter grondplan herbouwd. De betalende meisjes uit de burgerij volgden onderwijs in de zogenaamde "Fransche school" (zie Markt). Er was tevens een zondagsschool ondergebracht in de gebouwen van de armen- en van de gemeenteschool.

In 1847 wordt de gemeenschap als kloostercongregatie erkend: de congregatie van de zusters van Maria. Een eerste kloosterkapel wordt gewijd in 1849. In 1874 wordt een kleuterschool opgericht, gegroeid uit een 'bewaarklasje' dat reeds rond 1852 was ingericht. In 1879 krijgen de zusters naar aanleiding van de Wet Van Humbeeck (aanleiding schoolstrijd) het bevel de kloostergebouwen te ontruimen voor de inrichting van een gemeentelijke meisjesschool. In 1881 verhuizen de zusters met de school naar naastgelegen gebouwen ten oosten, die als pensionaat waren opgetrokken in 1854 en met nieuwe klaslokalen uitgebreid circa 1881. In 1882 wordt een nieuwe kapel gebouwd op de hoek van de Stationsstraat en de Koolskampstraat. Na de schoolstrijd worden ook de oude gebouwen in 1887 opnieuw overgenomen. De congregatie breidde zich in de laatste decennia van de 19de en de eerste decennia van de 20ste uit met een 15-tal bijhuizen; vanaf 1924 was ze tevens actief in Belgisch Congo. In 1901-1904 worden klooster en school nagenoeg volledig herbouwd in neogotische stijl. Het kadaster noteert in 1905 een volledige herbouwing van het volume uit 1854 en een gedeeltelijke heropbouw van de armenschool uit 1840 en de klassen en kapel uit 1881-1882. De straatvleugel wordt, vermoedelijk in 1927 wanneer een nieuw volume voor het noviciaat

gebouwd wordt, met een tiental traveeën aan westzijde uitgebreid, opgetrokken in dezelfde stijl als het oudere volume. In 1949 wordt de eenlaagse vleugel langsheen de Koolskampstraat volledig gesloopt en vervangen door een nieuwbouw schoolvleugel van twee bouwlagen, naar ontwerp van bouwmeester Willem Nolf uit Torhout.

In 1959 worden enkele nieuwe achtergelegen vleugels gebouwd, enkele jaren later opnieuw enkele kleine verbouwingen geregistreerd. Ook het interieur van het klooster wordt bij deze verbouwingcampagne heringericht.

In 1982 worden de gebouwen van de voormalige “leerwerkschool” afgebroken in functie van een uitbreiding van het klooster, naar ontwerp van de Pittemse architect Pascal De Jaeghere. In 1992 noteert het kadaster opnieuw een vergroting van een achtergelegen schoolvleugel.

Beschrijving. Kloostervleugel van vierentwintig traveeën en twee bouwlagen boven naar het westen toe verhogende kelderverdieping op afhellend terrein. Volume in neogotische stijl met grotendeels symmetrische opbouw. Het linker gedeelte werd echter later aangebouwd, zie oude foto's en bouwnaad tussen de 10de en de 11de travee. Rode baksteenbouw boven een plint uit blauwe hardsteen. In de 17 linker traveeën bevinden zich rechthoekige meervoudige keldervensters gescheiden door een moneel en voorzien van traliewerk. Bovengaande verdiepingen geritmeerd door Brugse travee-indeling. Kruisvensters onder dubbele verdiepte gedrukte spitsbogen, gevat in een over de twee bouwlagen doorlopend korfbogig spaarveld. Toegang in de twaalfde travee oplopend in een puntgevel met overhoeks topstuk en ijzeren bekroning. Vernieuwde deur toegankelijk via vier treden, onder een bovenlicht met neogotische tracering, Tudorboog en naamsteen met opschrift “ZUSTERS

VAN MARIA”. Samen met het bovengelegen drieledig venster met bekronend Mariabeeldje en zoldervenster onder driepasboog, gevat in een naar boven toe versmallende travee. Aan beide zijden geflankeerd door een travee met drielichten en verjongende traveenissen, oplopend in een smaller dakvenster. Bijkomend dakvenster in de 6de en de 18de travee, waarvan de laatste voorzien van een tweede toegangsdeur. Gevel afgeboord door een tandlijst met muizentand- en zaagtandpatroon, onder een vernieuwde gootlijst en zadeldak in zwarte geglazuurde pannen. Negen witbeschilderde houten dakkapellen onder leien zadeldakje, voorzien van fraaie neogotische bebording en makelaar. Gebruik van blauwe hardsteen voor onder meer plint, kruisvensters, dorpels, treden, hoekstenen, consoles en dekstenen. Westelijke zijgevel uitgewerkt als trapgevel met kruisvensters, door aanbouw grotendeels verdwenen, onder neogotische traceringen en Heilig Hartbeeld in de top. Hoekvolume met de Koolskampstraat, van twee bouwlagen en tien (Stationsstraat)/ drie traveeën (Koolskampstraat), onder bij het klooster aansluitend zadeldak, parallel met de Stationsstraat en bedekt met zwartgeglazuurde pannen. Uitkragende kroonlijst. Bruine baksteenbouw geritmeerd door tien smalle traveeën met smalle segmentboogvormige vensters binnen over de twee bouwlagen doorgetrokken spaarveld. Onderdorpels, doorgetrokken op de eerste bouwlaag, bestaande uit geglazuurde tegels. Langs de Koolskampstraat een puntgevel op oren, met Heilig Hartbeeld in de top. Aansluitende sobere lijstgevel van 26 traveeën en twee bouwlagen, onder een overkragende gootlijst en zadeldak in mechanische pannen voorzien van een rij dakvensters over bijna de volledige gevelbreedte. Grosso modo vierkante vensters met vernieuwd schrijnwerk boven zwartgeglazuurde onderdorpels, aangevuld met een segmentboogvormige deur in

linker travee en een dubbele toegang via twee treden, met natuurstenen of kunststenen tussenpost en kwartronde dagkanten, onder luifel en bovenlicht in glas-in-lood. Bovengelegen houten erker op consoles. Terugspringend volume onder schilddak, waarin poorten en gekoppelde rechthoekige vensters met bewaard houtwerk, gevat binnen een natuurstenen omlijsting. Traplicht rechts in de gevel. Houten pui onder luifel, waarboven centraal een beeldhouwwerk van meisjesfiguur op console, tussen deurvensters afgesloten door een ijzeren borstwering. Plint in natuursteen. Drie dakkapellen aan straatzijde. Ingebouwde naar het noordwesten gerichte kapel onder leien zadeldak bekroond door een hoge spitse dakruiter. Licht verlaagd zevenzijdig koor onder dito bedaking, tegen puntgevel op oren, bekroond door een stenen kruisje. Door muizentandfriezen afgeboorde zij- en koorgevels onder de houten kroonlijsten.

Interieur. Eenbeukige kapel van zes traveeën onder een houten spitstongewelf met aansluitend koor. Schip geritmeerd door spitsbogige uitsprongen onder steekgewelf, voorzien van een gebeeldhouwde sluitsteen met engelenkop op de kruising. Per travee situeren zich twee lancetboogvensters waarin glas-in-loodramen met centrale afbeelding van een engelenfiguur, geflankeerd door pijlers waartegen drie zuilen op basement en bekroond door een bladwerkkapiteel opklimmen. Zevenzijdig koor gekenmerkt door zeven lancetboogvensters met tussengelegen zuiltjes die de ribben van het koorgewelf dragen.

De huidige interieuraankleding gaat grotendeels terug op een verbouwingcampagne uit het einde van de jaren 1950, waarbij de kapel aan achterzijde tevens met twee traveeën verlengd werd (huidig doksaal). Thans witgepleisterde wanden verlevendigd door geelbeschilderde accenten voor onder meer de zuiltjes, ter vervanging van een kleurrijk neogotisch interieur

met regelmatig geplaatste beelden onder lamberkijn en een koorgewelf voorzien van sjabloonschilderingen. Nieuwe biechtstoelen, tegelvloer, beelden, een tegen de wanden van het schip aangebrachte kruisweg van 14 staties en altaar. Orgel mogelijk ook uit de jaren 1950, ter vervanging van een orgel uit 1934 door Jules Anneessens (Menen), dat op haar beurt een orgel uit 1890-1900 van de Gentse orgelbouwer J. Deprez verving. Ook enkele kloostervleugels zoals de pandgang, en het kloosterinterieur gaan terug op verbouwingen uit het einde van de jaren 1950. Ten zuiden situeert zich een tuin met grasperk, aan zuidzijde omgord door enkele hoge bomen, struiken en een Lourdesgrot met Onze-Lieve-Vrouwbeeld.

■ **Stationsstraat 1: Orgel kloosterkapel zusters van Maria [VI-ID - / WI-ID 92203]**

Voorgeschiedenis

Na de bouw van de nieuwe kapel (1901-1904) was een nieuw orgel geleverd door J. Deprez & Zoon (Gent). In 1934 werd dit instrument tweedehands verkocht aan de kerk van Zandvoorde (bij Zonnebeke) waar het zich nog steeds bevindt.

Huidig orgel

Auteur oorspronkelijk instrument : J. Anneessens (Menen) Bouwjaar: 1934 Ombouw : P. Anneessens (Menen), ca. 1960.

■ **Stationsstraat 2: Hoekwoning [VI-ID 48637 / WI-ID 212074]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Stationsstraat 3-5: Samenstel van dorpswoningen [VI-ID 40155 onder de naam 'Samenstel van twee woningen' / WI-ID 212075]**

Samenstel van twee woningen, volgens het kadaster in 1910 gebouwd in opdracht van de Pittemse

grootgrondbezitter Joos de ter Beerst-de Bie de Westvoorde. Bouwaanvraag naar ontwerp van aannemer J. Callens uit Pittem, in opdracht van de zusters van Maria. Woningen van twee bouwlagen en twee (nr. 5) en vier (nr. 3) traveeën onder een zadeldak in zwartgeglazuurde, dubbel gegolfde pannen. Geelbakstenen gevel verlevendigd door roodbakstenen decoratieve banden en boogstenen.

Segmentboogvormige muuropeningen met bewaard houtwerk bij nr. 3 (T-ramen met diamantkopmotief op de kruising). Vernieuwde deur onder segmentboogvormig bovenlicht met bewaard kalf. Houten geprofileerde kroonlijst, bij nr. 5 voorzien van een omkasting uit kunststof. Gebruik van blauwe hardsteen voor de twee treden naar de deuren, de dorpels en de (vernieuwde?) plint. Keldergaten onder de twee centrale traveeën.

■ **Stationsstraat 6: Burgerhuis [VI-ID 36695 / WI-ID 212076]**

Woning, opgetrokken in 1941-1942, in opdracht van de familie De Jaeghere, naar ontwerp van de Meulebeekse architect Albert Crop. Gebouwd op de plaats van een oudere smidse. Een nieuwere achtergelegen smidse was reeds in gebruik genomen in 1935.

Woonhuis van twee traveeën en drie bouwlagen onder platte bedaking. Straatgevel bekleed met gele parementsteen, opengewerkt door rechthoekige muuropeningen waarin vernieuwd schrijnwerk. Rechte erker over de verdiepingen van de rechter travee, met aansluitend afgerond balkon in de tweede bouwlaag, voorzien van buisleuning. Licht verdiepte deur tussen getrapte flanken en onder beschilderde latei. Metalen deur voorzien van beglazing en hekwerk met floraal motief. Gebroken daklijn met rechter travee onder overkragende, deels afgeronde kroonlijst uit kunststof

naast hoger opgetrokken linker travee. Plint in blauwe hardsteen. Aanbouw ten westen in dezelfde stijl met bewaarde poort onder latei.

■ **Stationsstraat 11: Dokterswoning [VI-ID 23740 / WI-ID 212077]**

Woning in neorenaissancestijl, in 1907 voor geneesheer Karel Vandewalle-Lebrun gebouwd op een perceel dat deel uitmaakte van de tuin van het "leerwerkhuys" of "modelwerkhuys" (zie Stationsstraat nr. 1). Het ontwerp, door architect Henri Vanden Broucke uit Lokeren, dateert van 1906, in opdracht van dokter Lebrun.

Woonhuis van twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Straatgevel in geelbruine bakstenen voorzien van sierankers, met verwerking van witsteen voor onder meer de banden en consoles. Kruisvensters en variante venstertypes verdeeld door een hardstenen moneel en tussendorpel, onder (gekoppelde) ontlastingsbogen en rondbogige spaarvelden op de verdieping, gemarkeerd door diamantkopvormige witstenen hoek- en sluitstenen. Bovenlichten waarin ramen met kleine roedeverdeling. Korbogige houten deur toegankelijk via drie nieuwe natuurstenen treden, met druiplijst en gedeeld recht bovenlicht. Brede, licht uitspringende rechter travee oplopend in een trapgevel met serliana onder druiplijst in de top. De linker travee mondt uit in een smaller dakvenster met getrapte geveltop. Rechts van de woning situeert zich een aangebouwde poorttravee onder lager zadeldak. Plint uit blokken ijzerzandsteen. Geprofileerde houten kroonlijst op klossen. Blinde westelijke zijgevel bedekt met (kunst)leien.

■ **Stationsstraat 13: Café Sportvriend [VI-ID 24576 / WI-ID 212078]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Stationsstraat 21: Herenhuis van 1895 [VI-ID 22396 / WI-ID 212079]**

Herenhuis, in 1895 aan het voormalige stationsplein gebouwd in opdracht van koopman Gustaaf Baert-Vercruyse uit Pittem. De broeikas die circa 1900 tegen de oostelijke perceelgrens werd opgericht, wordt in 1921 deels, en circa 1960 bij de inkrimping van de tuin volledig gesloopt. De tuinmuur die de oostelijke grens aangaf bleef echter behouden. Thans zetel van het landschaps- en tuinarchitectenbureau "UNITAS".

Oude foto's van de woning gelegen aan het vroegere stationsplein, tonen een eclectische herenwoning met enkele neorenaissance kenmerken. De gevel was onbeschilderd of –bepleisterd en werd verlevendigd door natuurstenen lateien en kordonlijsten. De borstweringen van de verdieping waren verfraaid met een witstenen diamantkopmotief tussen bakstenen consoles. In de rechter travee bevond zich een korfbogige poort onder een houten erker en dakkapel voorzien van rolwerk en een driehoekig fronton. De woning werd vermoedelijk op het einde van de 20ste of het begin van de 21ste eeuw in neoclassicistische stijl gerestaureerd.

Woonhuis van zes traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in zwarte Vlaamse pannen. Bepleisterde en groengrijsbeschilderde gevel voorzien van voegwerkimitatie, verlevendigd door witbeschilderde verdiepte panelen onder de kroonlijst en uitspringende witbeschilderde of witstenen panelen voorzien van guirlandemotief op de borstwering van de verdieping. Witbeschilderde geprofileerde hardstenen kordonlijsten. Rechthoekige muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk onder hardstenen, op de verdieping verdiepte latei. Deur geflankeerd door ijzeren, industrieel uitzierende elementen. Licht uitspringende rechter poorttravee met gewijzigde rechthoekige

poortopening onder een thans korfbogig venster. Plint in blauwe hardsteen, met twee keldergaten in de linkertraveeën. Houten geprofileerde kroonlijst op klossen, voorzien van gebogen bebording. Achtergevel in dezelfde stijl, met bepleisterde en groengrijsbeschilderde gevel voorzien van imitatievoegwerk, gecombineerd met witbeschilderde siermotieven voor onder meer de spiegels onder de kroonlijst, de banden, de decoratieve versiering van de borstwering van de bovenverdieping en de omlijsting van de bovenhoeken van de segmentboogvormige muuropeningen. Gecementeerde zijgevel voorzien van imitatievoegen. Haakse achterbouw van één bouwlaag met bepleisterde gevel en segmentbogige muuropeningen. Oranjerie.

Bewaarde interieurelementen, zoals trap, vloeren, deuren en plafonds.

■ **Stationsstraat 22-24: Dorpswoningen uit het interbellum [VI-ID 66198 onder de naam 'Interbellumwoningen' / WI-ID 212080]**

Samenstel van twee interbellumwoningen, in 1926 gebouwd door de familie Defoer-Deserranno. In nr. 2 was een winkeltje ondergebracht.

Woningen in spiegelbeeldschema, van elk twee traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak in mechanische pannen. Rode baksteenbouw, verlevendigd door geelbakstenen accenten voor de omlijsting van de bovenlichten van de muuropeningen op het gelijkvloers, een drupmotief op de borstwering van de verdieping en voor de verspringende en van alternerend in rode en gele bakstenen uitgewerkte band boven de muuropeningen op de verdieping. Venster op het gelijkvloers met bovenlicht voorzien van afgeschuinde hoeken en deur onder mijterboogvormige bekroning. Op de verdieping rechthoekige muuropeningen onder een betonlatei. Bewaard houtwerk met

kleine roede verdeling in de bovenlichten bij nr. 22. Deur met beglazing en geometrisch hekwerk.

■ **Stationsstraat 23: Dorpswoning [VI-ID 46247 / WI-ID 212081]**

Halfvrijstaande eenlaagswoning, samen met een bijgebouw in 1883 opgetrokken door koopman Gustaaf Baert aan het voormalige stationsplein. Voorheen naar verluidt herberg "L'Avenir", later café "Wiels", circa 1972 tot woning met het huidige uitzicht verbouwd.

Woning van vijf traveeën en één bouwlaag onder een vernieuwd zadeldak bedekt met golfpannen. Witbepleisterde gevel doorbroken door rechthoekige muuropeningen tussen flankerend zwartbakstenen metselwerk. Uitspringende hoekpijlers en middenrisaliet oplopend in nogmaals uitspringend trapgevel-tje op consoles, waarin een getoogde deur en dakvenster. Vernieuwd schrijnwerk met ramen naar oud model. Geprofileerde daklijst. Gecementeerde plint met keldergaten. Witbepleisterde westelijke zijgevel voorzien van imitatievoegen, met drie getoogde zoldervensters en oculus in de top.

Een ongedateerde oude foto toont de woning in zijn oorspronkelijke staat met een naakte bakstenen gevel opengewerkt door beluikte getoogde vensters onder een boogfries en een dakvenster geflankeerd door een dakkapel aan beide zijden. Achtergelegen, parallel met het woonhuis gebouwde roodbakstenen schuur onder zadeldak in Vlaamse pannen, met rechte muuropeningen onder een houten latei.

■ **Stationsstraat 32: Dorpswoning [VI-ID 82347 / WI-ID 212082]**

Dorpswoning uit 1902, gebouwd voor herbergier Constant Duyvejonck.

Rijhuisje van drie traveeën en één bouwlaag onder zadeldak in mechanische pannen. Roodbruine

baksteenbouw met verwerking van zwarte baksteen voor een band en fries onder de houten geprofileerde kroonlijst. Getoogde muuropeningen met deels bewaard houtwerk: ramen met grote roede-verdeling en behouden luiken, vernieuwde deur.

■ **Stationsstraat 36-38: Gekoppelde dorpswoningen [VI-ID 76701 / WI-ID 212083]**

Samenstel van woningen, waarvan nr. 36 opklimmend tot 1903, samen met een achtergelegen smidse en bakkerij opgetrokken door koopman Constant Duyvejonck-Stragier. Nr. 38 is van latere datum. De woningen werden in het interbellum of de jaren 1940 voorzien van een nieuwe gevelbekleding in art-decostijl.

Volume van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst in kunststof. Gecementeerde lijstgevel met horizontale imitatievoegen op het gelijkvloers. Rechthoekige muuropeningen onder betonlatei met grotendeels vernieuwd schrijnwerk, één behouden deur. Witbeschilderde geometrische siermotieven op de borstwering van de verdieping en omlijsting van de oorspronkelijke bovenlichten.

■ **Tieltstraat 3: Neoclassicistisch burgerhuis [VI-ID 30711 / WI-ID 212086]**

Neoclassicistische burgerwoning, opgetrokken in 1910-1911 voor brouwer Paul Baert uit Pittem. In het interbellum overgenomen door knopenfabrikant Omer Delaere (Excelsior), die een bedrijfsgebouw laat oprichten langs de Meulebekestraat. Enkelhuis van twee bouwlagen en drie traveeën onder mansardedak in zwarte geglazuurde pannen (nok parallel met straat), staande dakvlakken in natuurleien en voorzien van houten oeils-de-boeuf. Houten geprofileerde kroonlijst op klosjes, met voluutvormige consoles.

Geelbakstenen parement, rijkelijk gebruik van arduin, voor onder meer de plint, trap, balkon, speklagen en druiplijsten. Korbogige muuropeningen met groenbeschilderd houtwerk, op de begane grond bewaarde schuiframen, op de verdieping vernieuwde T-ramen. Licht vooruitspringende linkertravee met dubbele toegangsdeur met beglazing, ijzeren hekwerk en neoclassicistische ornamentiek; aan weerszijden geflankeerd door een gietijzeren voetschraper. Daarboven een arduinen balkon, steunend op dito consoles, balustrade in arduin met fraai ijzeren hekwerk. Interieur. Bewaarde indeling van het hoofdvolume, vernieuwde achterbouw. Interieuraankleding in diverse neostijlen. Plafonds met lijstwerk en rozetten, in de inkomhal met consoles. Inkomhal met keramische tegeltjes met florale motieven, houten trappaal met vaasbekroning. Houten vleugeldeuren. Aanpalende salons met verdwenen scheidingswand, bewaarde schouwmantels in diverse marmersoorten.

■ **Tieltstraat 18: Stadswoning [VI-ID 45833 / WI-ID 212087]**

Rijwoning, opgetrokken in 1927.

Roodbakstenen enkelhuis van twee traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldak (nok haaks op straat). Expressieve straatgevel met rondbogige travee-indeling. Rechte muuropeningen onder grijsbeschilderde betonlateien, vernieuwd schrijnwerk.

■ **Tieltstraat 19: Woonwinkelpand [VI-ID 27291 / WI-ID 212088]**

Woonwinkelpand, thans tearoom Castelly.

Volgens kadaster opgetrokken in 1928 in opdracht van winkeliersters Fibronia en Elodia Van Daele, op de plaats van drie kleine woningen.

Volume in orangerode baksteenbouw van twee bouwlagen en vijf traveeën (ongelijke travee-indeling),

onder zadeldak in bruineglazuurde mechanische pannen (nok parallel met straat). Houten kroonlijst op klossen. Arduinen plint. Rijkelijk gebruik van witte natuursteen voor venster-, deur- en poortomlijstingen van de begane grond, en boven de vensters van de verdieping. Woon- en winkelgedeelte gemarkeerd door oplopende muurdammen. Begane grond met rondbogige muuropeningen (woongedeelte) en brede segmentboogopening (winkelgedeelte), deels vernieuwd houtwerk met schuiframen en verticale roede-verdeling in de bovenlichten; deels beglaasde deur met geometrische hekwerk. Fraaie winkelpui met onder meer gebogen glaspartijen en kleine of verticale roede-verdeling in bovenlichten; portiek in granitvloer met omlijnende mozaïeken. Op de verdieping rechthoekige vensteropeningen met vernieuwde T-ramen, borstwering met overhoekse baksteen. Rechtertravee met bow-window steunend op natuurstenen console, uitgewerkt als vrouwenhoofd met bloementuil; vernieuwde ramen tussen natuurstenen stijlen en tussendorpels. Daarboven een klein balkon met geometrisch ijzeren hekwerk, travee oplopend boven de kroonlijst, gevat tussen twee muurdammen en afgesloten met gebogen kroonlijst. Aan westzijde een lagere autobergplaats.

■ **Tieltstraat 21: Herberg In het Paradijs [VI-ID 59019 / WI-ID 212089]**

Voormalige herberg "In het Paradijs", gebouwd in 1891-1892 voor herbergier Adolf Heyndrickx, als vergroting van een ouder volume, gekocht van de familie De Mûelenaere en reeds aangeduid op het primitief kadasterplan (circa 1830). Oude prentkaarten (circa 1900) tonen dat de toegang zich in de afgeschuinde hoektravee bevond. Vermoedelijk tijdens het interbellum wordt de toegang verplaatst en vensteropeningen op de begane grond vergroot.

Hoekpand van twee bouwlagen en drie traveeën met afgeschuinde hoektravee, onder half schilddak in Vlaamse pannen, achterbouw onder zadeldak. Deels vernieuwde houten kroonlijst met klosjes. Zijgevel in witbeschilderde baksteenbouw. Gecementeerde straatgevel met neoclassicistische ornamentiek, begane grond met horizontale voegen en imitatiesluitstenen, verdieping met druiplijst en diamantkoppen. Rechthoekige muuropeningen, op de verdieping met houten T-ramen. Arduinen dorpels. Begane grond met vergrote muuropeningen, deur verplaatst.

■ **Tieltstraat 22: Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning [VI-ID 26013 / WI-ID 212090]**

Eclectische burgerwoning uit 1903, als bedrijfswoning van drukkerij Veys, met naastgelegen conciërgewoning uit 1900.

Historiek. Op deze plek wordt op het primitief kadasterplan (circa 1830) een groot volume weergegeven, eigendom van de weduwe van notaris Jan Vermeulen. In 1847 wordt de woning door eigenaar Karolus David in drie kleine wooneenheden gesplitst. In 1853 registreert het kadaster de bouw van een cichorei-ast ten westen van de woning. Rond 1887 wordt de woning eigendom van Edouard Veys, vanaf 1891 van de weduwe Veys-David, die toen al een drukkerij uitbaat. In 1900 wordt de woning gekocht door koster Jules Veys-Muyle, die een deel van de woning laat afbreken om ten oosten een bedrijfsgebouw met woning voor de drukkerij op te richten. In 1903 wordt de cichorei-ast en de rest van de woning afgebroken, om plaats te maken voor de bouw van de huidige eclectische woning met westelijk bijgebouw. Rond 1935 worden de twee woningen van elkaar gesplitst. In 1980 krijgt de drukkerij een noordelijke uitbreiding, het westelijke landgebouw wordt afgebroken. In 1988 en 1994

registreert het kadaster de oostelijke vergrotingen van de drukkerij, tot het huidige complex.

Beschrijving. Woning in rode baksteenbouw van twee bouwlagen en vier traveeën onder zadeldak in zwart-geglazuurde mechanische pannen (nok parallel met straat), houten kroonlijst op klossen. Achteruitgelegen en gescheiden van de straat door voortuintje afgesloten met ijzeren hekwerk op laag bakstenen muurtje en haag. Bakstenen toegangspad leidt tot de centrale deurtravee, op begane grond in witte natuursteen, oplopend in deurvenster met arduinen balkon met sierlijke ijzeren balustrade tussen arduinen pijlers en deksteen, verdergezet in centraal breed dakvenster met trapgevel met overhoekse fiaaltjes. Houten voordeur (vernieuwd) met drieledige beglazing met geometrisch ijzeren hekwerk, arduinen tussenlatei en bovenlicht in kleine roedeverdeling. Korbogige vensteropeningen waarin boogvelden met glas-in-loodpanelen: florale motieven en vrouwengezicht, art-nouveau-inslag. In de boogvelden van de dakvensters: "ANNO" en "1903". Op de verdieping Brugse traveeën, boven de kroonlijst uitlopend in dakvensters met trapgevel. Ramen onder arduinen lateien, op de begane grond onder meer met dito tussendorpels, in het centraal dakvenster met dito middenstijl. Houtwerk vernieuwd naar oorspronkelijk model: geprofileerde T-ramen met bovenlicht in kleine roedeverdeling met gele beglazing. Gebruik van arduin voor lateien, onder- en tussendorpels, consoles, gebouchardeerde plint en treden; witte natuursteen voor speklagen, deuroplijsting en sluitstenen. IJzeren sierankers. Topfiaaltjes van de trapgevels bekroond met ijzeren ornamenten. Paarsbakstenen zijgevels met trapgevel van zeven trappen.

Interieur. Inkomhal in keramische tegels met floraal motief. Houten trap met gesculpteerde trappaal en balusterspijlen. Plafond met voluutvormige consoles.

Bewaarde paneeldeuren, onder meer dubbele deur met glas-in-lood. Salons met weggebroken tussenmuren, vernieuwde plankenvloeren. Behouden plafonds met lijstwerk en rozetten.

Naastgelegen vooruitspringende conciërgewoning van de drukkerij, gelegen aan straatzijde, twee bouwlagen in rode baksteenbouw onder zadeldak in zwart-geglazuurde mechanische pannen (nok haaks op straat). Vlakke trapgevel van twee traveeën, rechthoekige muuropeningen onder arduinen lateien, T-ramen vernieuwd naar ouder model. Horizontale gevelbanden door divers voegwerk. Naast- en achtergelegen drukkerijgebouwen.

■ **Tieltstraat 29,29B + Koolkenstraat 1: Herenhuis Amerlinck [VI-ID 80319 op het adres Tieltstraat 29-31 / WI-ID 212091]**

"Huis Amerlinck", classicistische herenwoning uit 1796, met aanbouw uit circa 1922.

Historiek. Het herenhuis wordt volgens literatuur (Arickx) gebouwd in 1796 voor griffier Ferdinand Henri Amerlinck (+1834), later Pittems schepen en vanaf 1807 vrederechter van het kanton Tielt. In de jaren 1830 is de woning overgegaan op zijn zoon Ferdinand Constant Amerlinck. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) komt het huidige volume voor, met langgerekte achterbouw. In 1858 wordt het pand verkocht aan politicommissaris Ludovicus Libbrecht, in 1866 aan Emiel-Karel Libbrecht-Muyle, die in de achterbouw een leertouwerij/ huidenvetterij inricht. In 1892 registreert het kadaster, na de dood van Emiel Libbrecht, een omvorming van de achterbouw: van "leertouwdrij" tot "landgebouw". In 1905 wordt de woning verkocht aan goudsmid Josephus D'hondt, die rond 1922 de oostelijke aanbouw realiseert (ter vervanging van een ouder en lager volume) en een erker toevoegt aan tuinzijde. In 1958 wordt de oude

leertouwerij grotendeels afgebroken. De oostelijke aanbouw wordt als aparte woning afgesplitst, in 1978 verkocht en in 1980 ingericht/ uitgebouwd tot handelshuis met toevoeging van een volume langsheen de Koolkenstraat. In het begin van de 21ste eeuw worden de woningen terug samengevoegd, tussenmuren gedeeltelijk opengebrouwen tot uitbreiding van de winkelruimte.

Beschrijving. Dubbelhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen (nok parallel met straat). Afscheiden van de straat door een voortuintje omheind met gietijzeren hekwerk. Gepleisterde lijstgevel met vernieuwde kroonlijst, waaronder verkeerdelijk het jaartal "1799" is aangebracht. Pleisterwerk met imitatiehoekkettingen, druiplijst, horizontale voegimitatie op de begane grond. Arduinen plint. Rechthoekige muuropeningen met geriemde omlijsting. Arduinen onderdorpels, op de verdieping steunend op voluutvormige consoles. Schrijnwerk op de verdieping vernieuwd, op de begane grond bewaard houtwerk met geprofileerde tussendorpel en bovenlicht in kleine roedeverdeling, luiken. Arduinen deuromlijsting met kroonlijst steunend op consoles.

Interbellumaanbouw van twee bouwlagen onder haakse zadeldaken en met voorliggende lagere erker met bovenliggend terras met balustrade met vaasvormige balusters. Overgenomen stijlkenmerken: bovenlichten met kleine roedeverdeling, pleisterwerk met imitatiehoekkettingen, geriemde omlijstingen. Zoldervenster met afgeschuinde hoeken.

Achtergevel in beschilderde baksteen, met houten kroonlijst op consoles, getoogde muuropeningen. IJzeren rozetankers onder de kroonlijst. Aangebouwde erkers onder platte bedaking, onder meer met gekartelde bebording.

Interieur. Behouden dubbelhuisstructuur: centrale gang toegang gevend tot vier belendende kamers. Trap verdwenen of verplaatst. Gang met mozaïekvloer, marmeren plint en rijkelijk uitgevoerd 18de-eeuws stucwerk in Lodewijk XVI-stijl, onder meer medaillons, strikken en guirlandes op de muren en sober lijstwerk op het plafond. Westelijke kamers met brede plankenvloeren (18de-eeuws) en oorspronkelijke plafondafwerking: eenvoudig lijstwerk, onder meer met koeflijsten. Voormalig fumoir met schouw en halfronde kachelnis met engelenfiguren, rankwerk, laurierkransen en palmetten (directoire- en empirekenmerken), marmeren schouwmantel. Achterste ruimte met schouw in grijze marmer met tapse zuiltjes en fraai bronzen haardscherm. Wand met lage lambrisering waarboven stucwerk met onder meer muurspiegels met platgedrukte rozetten in de uitgespaarde hoeken. Paneeldeuren. Achterste kamer onder meer met mozaïekvloer, grote schouw in rode marmer. Houten lambrisering waarboven textiel wandbespanning met jachttafereel. Verdieping verbouwd tot appartement. Bewaarde kapconstructie met schaargebintes met geschoorde makelaar. Kelder deels met vlak gewelf, deels met troggewelven. Plavuizen en cementtegels. In de aanbouw uit 1922 is de vroegere indeling volledig verdwenen na de verbouwing tot winkelruimte. Gedeeltelijk zijn elementen van plafondafwerking en lijstwerk bewaard.

■ **Tieltstraat 32: Huis Muyle [VI-ID 43205 / WI-ID 212092]**

"Huis Muyle", neoclassicistische herenwoning, als eind-19de-eeuwse verbouwing van een eind-18de-eeuws volume.

Historiek. In 1768 is het perceel op de hoek van de pas aangelegde Tieltstraat met de Muylestraat verkocht aan de Pittemse baljuw Niklaas Verhulst,

later aan de landbouwersfamilie De Witte. Op de Ferrariskaart (1770-1778) wordt op deze hoek reeds bebouwing weergegeven, zij het meer naar de straat toe. Vermoedelijk op het einde van de 18de eeuw wordt op de huidige plaats bebouwing opgericht. In 1807 wordt het pand gekocht door de Wingense landbouwer en oud-schepen Johannes-Josephus Muyle, die er in de daaropvolgende periode een bier- en azijnbrouwerij oprichtte, gelegen achter de woning, langsheen de Muylestraat. Het primitief kadasterplan (circa 1830) beeldt de woning af op de huidige plaats, met achtergelegen bijgebouwen (brouwerij), in eigendom van Jacobus Muyle. In 1840-1849 registreert het kadaster een ingrijpende vergroting van de brouwerijgebouwen langsheen de Muylestraat, in opdracht van de weduwe en kinderen. In 1887 laat Justin Muyle het woonhuis met een verdieping verhogen tot huidige uitzicht, zie bouwaanvraag. In 1894 worden de brouwerijgebouwen gedeeltelijk afgebroken en verhoogd. De aanleg van de Muylestraat, voorheen een privéwegel, wordt geregistreerd bij kadaster in 1923. De brouwerij kent nog uitbreidingen in 1923 en 1935. Tot in de jaren 1960 wordt bier gebrouwen, voornamelijk van hoge gisting ("Super"), vanaf 1935 ook bier van lage gisting ("Alfa Pils"), dat geleverd wordt in cafés in regio Roeselare-Tielt. Aan de brouwerij was ook een mouterij verbonden. De brouwerijgebouwen worden volgens kadaster in 1968-1969 afgebroken en de vrijgekomen gronden verkaveld. De woning wordt in de jaren 1990 ingrijpend gerenoveerd, onder meer met nieuwe zij- en achtergevels.

Beschrijving. Vrijstaande woning van twee bouwlagen en zes traveeën onder schilddak in zwarte Vlaamse pannen (nok parallel met straat), gescheiden van de straat door een ruime voortuin met grasperk, plantsoenen en bomen, omheind met ijzeren hekwerk. Gepleisterde lijstgevel met beschilderde druiplijsten,

dorpels en kordonlijst. Vernieuwde houten kroonlijst op voluutvormige modillons. Rechthoekige muuropeningen, op de verdieping met geriemde omlijsting en imitatiesluitsteen, alle met vernieuwd houtwerk. Boven de voordeur een vensterdeur met ondiep balkon, voorzien van fraai hekwerk met guirlandemotieven en details in verguldsel. Nieuwe zij- en achtergevel. Interieur gewijzigd, naar verluidt is een kelder met tongewelf behouden.

■ **Tieltstraat 37: Meubelfabriek [VI-ID 45280 / WI-ID 212093]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 40: Woonwinkelpand [VI-ID 73290 / WI-ID 212094]**

Woonwinkelpand, gebouwd in 1934 op de plaats van oudere bebouwing, door handelaar Remigius Lindeboom. Ontworpen door architect G. Bouvry uit Pittem.

Hoekpand in rode baksteenbouw van twee bouwlagen en drie traveeën met afgeschuinde hoektravee, onder half schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Vernieuwde kroonlijst. Gecementeerde banden, arduinen plint. Rechthoekige muuropeningen onder betonlateien met gestileerd draperiemotief, op de verdieping met bewaard houtwerk (twee- en drieledige T-ramen). Begane grond met vernieuwd houtwerk. Uitspringend baksteenmetselwerk op de borstwering.

■ **Tieltstraat 43: Eclectisch burgerhuis [VI-ID 38861 / WI-ID 212095].**

Eclectische burgerwoning, opgetrokken in 1910 in opdracht van handelaar Jules De Deurwaerder - De Munster op de plaats van een vroeger magazijn en rosmolen. Het oostelijker gelegen huis met achterliggende bakkerij behoorde tot dezelfde eigenaar.

Woning van twee bouwlagen en zes traveeën onder mansardedak in zwartgeglazuurde mechanische pannen, staande dakvlakken in natuurleien, verdwenen oeil-de-boeuf. Geprofileerde houten kroonlijst op klossen met voluutvormige modillons. Vooruitspringende rechtertraveeën met in- en uitgezwenkte topgevel onder zadeldak met haakse nok. Winkelraam tot op de grond getrokken om poort voor autobergplaats te integreren. Op de borstwering van de zolderverdieping de arduinen jaartalsteen "ANNO 1910". Linkertraveeën onder verhoogde tuitgevel met bolbekroningen. Korbogige muuropeningen met oorspronkelijk houten schrijnwerk, schuiframen op de begane grond, T-ramen op de verdieping. Dubbele voordeur, toegankelijk via twee treden, rechts geflankeerd door gietijzeren voetschraper. Zoldervensters als drielicht uitgewerkt. Rijkelijk gebruik van arduin voor plint, speklagen, water- en kordonlijsten, sluitstenen, schouderstukken en dekstenen.

■ **Tieltstraat 62: Winkel, gedateerd 1907 [VI-ID 28952 / WI-ID 212096]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 69: Woonwinkelpand [VI-ID 53703 / WI-ID 212111]**

Woonwinkelpand, volgens kadaster opgetrokken in 1912 voor winkelier Adhemar De Snouck-Mortier. Dubbelhuis in rode baksteenbouw onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Deels vernieuwde houten kroonlijst op modillons. Arduinen plint. Licht verdiepte traveenissen met rondboogfries. Begane grond met dubbele houten toegangsdeur met beglazing en ijzeren hekwerk, aan weerszijden geflankeerd door grote drieledige winkelvensters; bovenlichten in geel glas tussen verticale roedes.

Verdieping met korbogige vensteropeningen met ranke T-ramen. Baksteenkaders op de borstwering.

■ **Tieltstraat 72: Dorpswoning [VI-ID - / WI-ID 212112]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 81: Burgerhuis [VI-ID 42220 / WI-ID 212113]**

Woning met lichte art-deco-invloed, opgetrokken in 1926.

Enkelhuis van twee bouwlagen in oranje- en bruinrode baksteenbouw onder half schilddak in zwartgeglazuurde mechanische pannen (nok haaks op straat). Tuitgevel van drie traveeën, licht verdiepte traveenissen eindigend op muizentand. Arduinen topstukken, verdwenen op topfaal. Plint in ruw gekapte natuursteenblokken. Schouderboogvormige muuropeningen onder arduinen strekken, houten schrijnwerk (schuif- en T-ramen), vernieuwde deur. Arduinen onderdorpels met dubbele groef. Decoratief metselwerk op de borstwering, arduinen jaartalsteen "1926". Geometrische ijzeren sierankers. Drieledig zoldervenster onder druiplijst met afgeschuinde kanten.

■ **Tieltstraat 87-89: Gekoppelde dorpswoning [VI-ID 52283 / WI-ID 212114]**

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 91: Dorpswoning [VI-ID 37026 / WI-ID 212115]**

Opgetrokken in 1911-1912 voor brouwer Jules Tavernier-Lison. Mogelijk vroegere herbergfunctie. Vrijstaand enkelhuis van een bouwlaag en drie traveeën in rode baksteenbouw onder zadeldak in mechanische pannen (later toegevoegd dakvenster). Vernieuwde kroonlijst. Rechthoekige muuropeningen

met vernieuwd schrijnwerk. Levendige straatgevel door toepassing van diverse materialen: witte baksteen voor de korfboogvelden, koplagen, oortjes, overhoeks tandfries en horizontale banden; arduin voor de kordonlijst, doorlopende bovendorpel en sluitstenen.

■ **Tieltstraat 100: Villa** [VI-ID - / WI-ID212097]

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 103: Villa** [VI-ID 49019 / WI-ID 212098]

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Tieltstraat 110: Villa** [VI-ID 44483 / WI-ID 212099]

Villa met regionalistische invloed, gebouwd in 1928 voor de weduwe van molenaar Ferdinand Baert-Vandeputte, die de "Torremolen" of "Baerts Molen" uitbaatte. De bouwaanvraag werd ingediend door zoon Leon Baert - Van Canneyt, het ontwerp is van de hand van architect V. Lievens uit Tielt.

Vrijstaande woning van twee bouwlagen en drie traveeën in oranjegele baksteenbouw onder zadeldak in bruingeglazuurde mechanische pannen (nok parallel met straat). Erkertravee met haakse puntgevel. Vernieuwde kroonlijst. Roodbakstenen getande banden en dito rondbogige deuromlijsting met witstenen sluitsteen. Op de begane grond driezijdige erker aan straatzijde, tweezijdige erker op de zijgevel, onder leien bedaking. Rechthoekige vensteropeningen, onder meer drieledig.

Similibepreistering bij erker, rond enkele ramen, band onder kroonlijst en geveltoppen. Oorspronkelijk schrijnwerk met horizontale roedeverdeling en dubbele toegangsdeur met geometrisch glas-in-lood thans verdwenen.

Omringende tuin afgesloten van de straat door roodbakstenen tuinmuurtje met betonnen hekwerk en geïntegreerde pijlerkapel.

■ **Tieltstraat 115: Dorpswoning van 1925** [VI-ID 56824 onder de naam 'Dorpswoning' / WI-ID 212101]

Eenlaagse dorpswoning, gebouwd in 1905 op een leeg perceel, voor bediende Emiel Van Maele-Van Dorpe.

Eenlaagswoning van vijf traveeën in verankerde donkerrode baksteenbouw onder zadeldak in mechanische pannen. Geprofileerde houten kroonlijst. Dubbel overhoeks tandfries. Getoogde muuropeningen met arduinen onderdorpels, houten schrijnwerk met grote roedeverdeling en luiken. Midden-20ste-eeuwse voordeur met ouder tweeledig bovenlicht.

■ **Tieltstraat 124: Dorpswoning** [VI-ID 56824 / WI-ID 212102]

Dorpswoning uit 1925, als verbouwing of herbouw van twee kleine woningen van voor het midden van de 19de eeuw, die in 1872 werden samengevoegd tot een geheel. Eenlaagswoning van vijf traveeën onder mansardedak in mechanische pannen (nok parallel met straat). Vernieuwde kroonlijst. Straatgevel in sierpleisterwerk, onder meer verticaal geribde banden, spiegels en architraven boven de getoogde muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk; beschilderde natuurstenen onderdorpels.

■ **Tieltstraat zonder nummer: Kapel van Onze-Lieve-Vrouw** [VI-ID 81320 / WI-ID 212100]

Onze-Lieve-Vrouwekapel, opgetrokken circa 1928 als deel van de tuinmuur van woning nr. 110.

Verjongend oplopende roodbakstenen pijlerkapel met getrapte bovenzijde. Spitsbogige beglaasde kapelnis met beeld Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

■ **Verbieststraat 5: Burgerhuis** [VI-ID 25036 / WI-ID 212201]

Dit bouwkundig relict werd reeds gesloopt.

■ **Verbieststraat 7-11: Eenheidsbebouwing** [VI-ID 25629 / WI-ID 212199 onder de naam 'Groepsbebouwing ontworpen door W. Vercoutere']

Dit relict werd deels gesloopt (nr. 7,11).

Eenheidsbebouwing uit de jaren 1920.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog worden drie bestaande huizen op deze plaats tot puin herleid. De huizen worden heropgebouwd in 1920-1921 naar ontwerp van de gebroeders Alphons (onderwijzer), Jules (koster) en Joseph (drukker) Veys uit Pittem. De heropbouw van de woningen kwam in aanmerking voor de "dienst der wederopbouw". De woningen werden eenvoudiger uitgevoerd dan voorgesteld op het bouwplan. Rij van drie enkelhuizen van telkens twee traveeën in repetitief schema, in rode baksteenbouw van twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Vernieuwde kroonlijst. Korfbrugige muuropeningen met grotendeels bewaard schrijnwerk: T-ramen met kleine roedeverdeling in bovenlicht. Arduinen onderdorpels. Houten voordeur bewaard bij nr. 11, met drieledige beglazing en bovenlicht in kleine roedeverdeling. Nr. 7 met later ingebrachte winkelpui, met bovenlicht in gekleurde beglazing tussen kleine roeden, op de verdieping gekleurd glas-in-lood; plint en dorpel in granito.

■ **Verbieststraat 12-14: Dorpswoningen** [VI-ID 78356 / WI-ID 212198].

Samenstel van lage dorpswoningen uit het tweede en derde kwart van de 19de eeuw. Nr. 12 wordt gebouwd in 1837 door herbergier Carolus Vanzieleghem uit Pittem, als herbouw en vergroting van een stuk van nr. 10 en vermoedelijk uitgebaat als herberg. Pas geregistreerd bij kadaster in 1854. In 1863 laat dezelfde eigenaar woning nr. 14 bijbouwen, waar hij vermoedelijk een winkel opende (zie vermelding beroep winkelier). Postkaarten van circa 1900 tonen het mansardedak van nr. 14 voorzien van vier dakvensters.

Eenlaagsbouw van drie en vier traveeën onder mansardedak in mechanische pannen (nok parallel met straat). Nr. 12 met geprofileerde houten kroonlijst, bij nr. 14 vernieuwd. Straatgevel in rotsbepleistering, getoogde muuropeningen met geriemde en vlakgepleisterde omlijstingen met waterlijst, luikduimen. Vernieuwd schrijnwerk, arduinen onderdorpels. Nr. 14 met nieuwe rolluikkasten. Gecementeerde plint met imitatiefrijnslag.

■ **Verbieststraat 13-15: Dorpswoning** [VI-ID 24768 onder de naam 'Herberg De Rooster' / WI-ID 212197]

Dit relict werd deels gesloopt (nr. 15). Voormalige herberg "De Rooster", verbouwd tot samenstel van twee woningen. De woningen worden reeds weergegeven op het primitief kadasterplan (circa 1830), als eigendom van winkelier Ferdinand Ameye uit Pittem. Het huis wordt diverse malen gesplitst en terug samengevoegd, oorspronkelijk als eenlaagsvolume onder mansardedak, zie vroegere daklijn met vlechtingen op de zijgevels. Vermoedelijk in de loop van de 19de eeuw verbouwd tot twee bouwlagen. Op postkaarten van circa 1900 weergegeven als één geheel, van vijf traveeën en linkerpoorttravee, in gebruik

als herberg "De Rooster", met bijhorende slagerij, uitgebaat door familie Braekevelt. Vermoedelijk wordt tijdens het interbellum de huidige lijstgevelafwerking in bepleistering met horizontale imitatievoeg aangebracht. In de loop van de verdere 20ste eeuw wordt de herberg gesplitst en ingericht tot twee woningen, met inbreng van een tweede voordeur.

Breed volume van twee bouwlagen onder zadeldak in zwarte Vlaamse pannen, thans onderverdeeld in twee wooneenheden. Houten kroonlijst. Gepleisterde lijstgevel van vijf traveeën en linkerpoorttravee, met horizontale imitatievoeg en -omlijstingen, plint met vakken in natuursteenimitatie. Rechthoekige muuropeningen. Nr. 13 met houten T-ramen op de verdieping, bewaarde voordeur met fraai houtsnijwerk en driedelige beglazing, onder rechthoekig bovenlicht. Nr. 15 en begane grond nr. 13 voorzien van nieuw schrijnwerk. Zijgevels in blote baksteen, met zichtbare vroegere daklijn met vlechtingen. Nr. 15 met later ingebrachte deuropening.

■ **Volderstraat 15: Burgerhuis** [VI-ID 25942 / WI-ID 212169].

Burgerwoning uit 1889, aangepast tijdens het interbellum.

Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt op deze plaats reeds bebouwing weergegeven. In 1889 wordt een nieuwe woning gebouwd, op de plaats van de ruïnes van een ouder huis. Tot voor 1904 vormt de woning kadastraal één geheel met nr. 17, eigendom van handelaar Polydoor Van Maele, die een olieslagerij uitbaatte in de Schuiferskapellestraat. Vermoedelijk wordt de voorgevel van de woning aangepast tijdens het interbellum.

Woning van twee bouwlagen in rode baksteenbouw onder mansardedak in zwartgeglazuurde pannen en leien (nok parallel met straat). Geprofileerde houten

kroonlijst op klosjes. Oeil-de-boeuf. Rechtertravee met driezijdige erker op de verdieping en oplopend boven de kroonlijst met hoekig afgeronde opstand, waarbinnen puntig drielicht. Vakken in decoratief metselwerk op de borstwering en onder de kroonlijst. Rechthoekige muuropeningen met betonlateien, horizontale gevelbanden. Houten schrijnwerk uit het interbellum (schuif- en T-ramen). Voordeur met beglazing en hekwerk. Natuurstenen plint. Op de begane grond met doorlopende onderdorpel.

■ **Volderstraat 17: Burgerhuis** [VI-ID 66452 / WI-ID 212170]

Burgerwoning uit 1906.

Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt op deze plaats reeds bebouwing weergegeven. In 1906 wordt de oudere bebouwing afgebroken en een nieuwe woning gebouwd, in opdracht van handelaar Polydoor Van Maele, tevens eigenaar van nr. 15 en van een olieslagerij in de Schuiferskapellestraat. Recent gerenoveerd, onder meer met inbreng van nieuw schrijnwerk. Thans in gebruik als opvangcentrum van het OCMW.

Woning van twee bouwlagen en vier traveeën onder mansardedak in zwartgeglazuurde pannen en leien. Houten dakvenster met fronton, geflankeerd door twee oeils-de-boeuf. Houten geprofileerde kroonlijst op klosjes. Voorgevel in siercementering, op de begane grond met bossagewerk, imitatiesluitstenen en druiplijst, op de verdieping met horizontale voegimitatie en entablementen boven de vensteropeningen. Arduinen kordonlijsten en plint. Rechthoekige muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk (kunststof). Houten voordeur met beglazing en fraai hekwerk, geprofileerde en getande tussendorpel van bovenlicht. Haakse achteraanbouw van twee bouwlagen onder half schilddak, aangepaste muuropeningen.

3.2 Beschermd erfgoed

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- Beschermd monument
- Beschermd cultuurhistorisch landschap
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Beschermd archeologische site

Vanaf de voorlopige bescherming is er een onderhouds- en instandhoudingsplicht [actief/passief behoudsbeginsel artikel 6.4.1-6.4.3]. Voor bouwkundige ingrepen die vergunningsplichtig zijn, is een bindend advies van de agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk. Voor andere ingrepen moet een toelating aan het agentschap Onroerend Erfgoed / erkende erfgoedgemeente gevraagd worden, tenzij vrijgesteld in een goedgekeurd beheersplan [artikel 6.4.4.]

Binnen de planperimeter ligt één beschermd monument, namelijk:

■ Markt zonder nummer: Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw: toren [14296]

Beschermd monument van 19-04-1937 tot heden.

De toren van Onze-Lieve-Vrouwekerk is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

Archeologische waarde:

In casu oudheidkundige waarde

Artistieke waarde

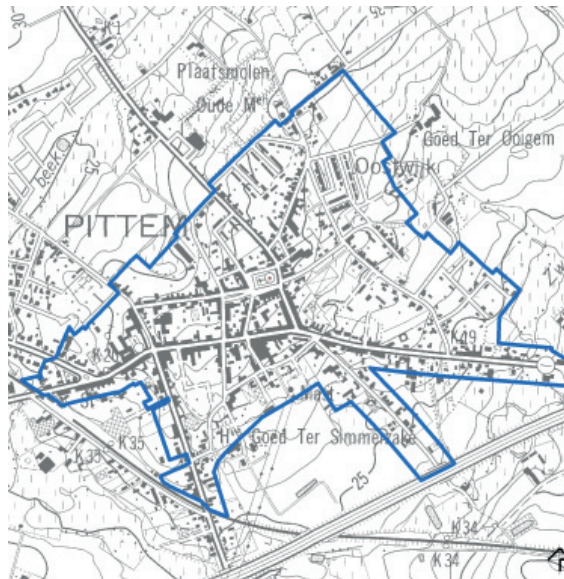
in casu kunstwaarde

Historische waarde

Net ten noorden van het plangebied ligt eveneens één beschermd monument, namelijk:

■ Schuiferskapellestraat 58: Plaatsmolen of Molen Goethals [14298]

Beschermd monument van 06-02-1985 tot heden.



Legende
contour
Beschermd monumenten

4 Atlas der buurtwegen

De wet van 1841 verplichtte de gemeenten tot de opmaak van een inventaris van alle buurtwegen op hun grondgebied en ze in kaart te brengen in een atlas der buurtwegen, met een beschrijving van de betrokken percelen en hun eigenaars.

Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen.

Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

- Chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- Sentier of voetweg met een private bedding, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

De wet van 1841 stelt de procedure vast om wijzigingen, afschaffingen of nieuwe wegen aan te brengen in de atlas, het betreft een Provinciale bevoegdheid. Volgende chemins / sentiers vallen samen met gemeentewegen / voetwegen:

- De Meulebekastraat is opgenomen als 'Chemin 5'.
- De Koolkampstraat is opgenomen als 'Chemin 3'.
- De Kauwstraat en een gedeelte van de markt is opgenomen als 'Chemin 2'.
- De Eikeldreef opgenomen als 'Chemin 60'.
- De Egemstraat is opgenomen als 'Chemin 7'.
- De Kokerstraat is opgenomen als 'Chemin 58'.
- Eengedeelte van de Markten Schuiferskapellestraat is opgenomen als 'Chemin 4'.
- Het meest noordelijke deel van de Schuiferskapellestraat is opgenomen als 'Chemin 14'.

- De Heidenskerkhofstraat is opgenomen als 'Chemin 16'.
- De Wielewaalstraat is opgenomen als 'Chemin 25'.
- De Verbieststraat is opgenomen als 'Chemin 1'.
- De Muylestraat is opgenomen als 'Chemin 61'.
- De Fonteinestraat is opgenomen als 'Chemin 32'.
- Het Schoolstraatje is opgenomen als 'Sentier 74'.
- De Doelstraat is opgenomen als 'Sentier 73'.
- De Volderstraat is opgenomen als 'Sentier 76'.
- De Koffiestraat en een deel van de Tiengebodenstraat is opgenomen als 'Sentier 75'.
- De kerkstraat is opgenomen als 'Sentier 72'.
- De Muizebeekstraat is opgenomen als 'Sentier 82'.
- De Koolkenstraat is opgenomen als 'Sentier 92'.
- Sentier 78 loopt ten oosten van Plaatsmolen over private percelen
- Sentier 93 werd afgeschaft op 17 oktober 1947.
- Sentier 86 werd gedeeltelijk afgeschaft op 20-09-1871 en volledig afgeschaft op 27-10-1958.



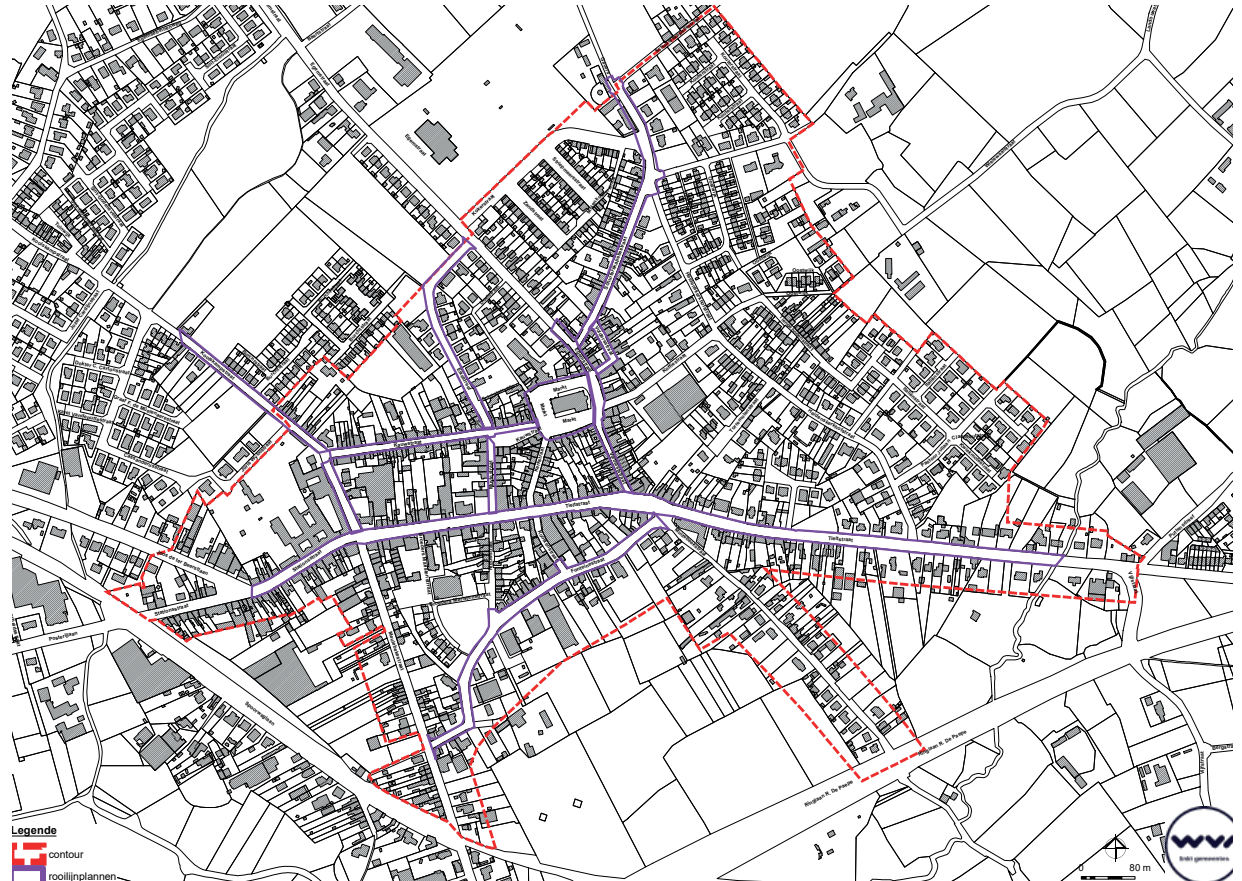
Bron: Atlas der Buurtwegen (ca 1840), Vlaanderen

Legende
 [red line] contour
 [purple line] Wijzigingen

5 Rooilijnplannen

In het plangebied zijn 11 rooilijnplannen van toepassing:

- Rooilijn- en onteigeningsplan "Eikeldreef" (GR 04.02.1991).
- Rooilijnplan Fonteinestraat (KB 16.02.1972).
- Rooilijnplan Kauwstraat (KB 22.07.1897).
- Rooilijnplan Koolskampstraat (tussen Kauwstraat en Tieltstraat) (KB 22.07.1897).
- Rooilijnplan Markt (KB 22.07.1897).

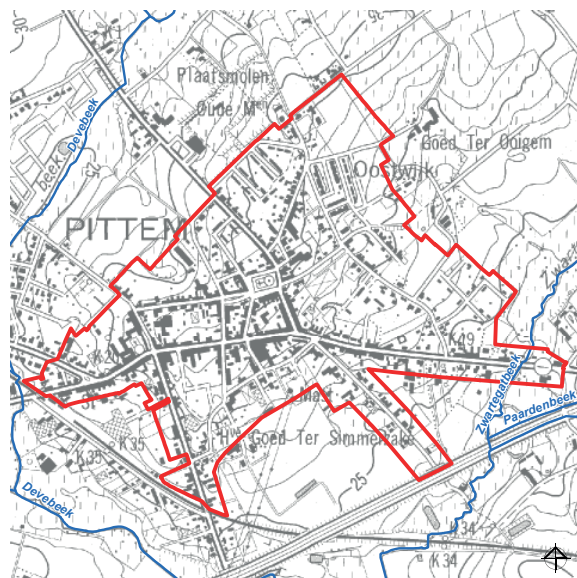


Legende
 [red dashed line] contour
 [purple line] rooilijnplannen

- Rooilijnplan Koolskampstraat (deel Kauwstraat-Plaatsmolenweg) (KB 22.07.1897).
- Rooilijn- en onteigeningsplan Muylestraat (KB 24.11.2003).
- Rooilijnplan Schuiferskapellestraat (KB 01.05.1939).
- Rooilijn- en onteigeningsplan Tieltstraat - Stationsstraat (KB 17.10.1934).
- Rooilijnplan Verbieststraat - gedeelte Markt - gedeelte Egemstraat (KB 22.07.1897).
- Rooilijnplan Volderstraat (KB 22.07.1897).

6 VHA, Vlaams hydrografische atlas

De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen. Doorheen het plangebied loopt enkel de Zwartegatbeek, een waterloop van tweede categorie.



Bron: Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020

Legende
— contour
— waterloop, tweede categorie

Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimsnerwerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt [1ste, 2de en 3de]. Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.

7 Gemeentelijke verordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen [niet-limitatieve lijst] gelden:

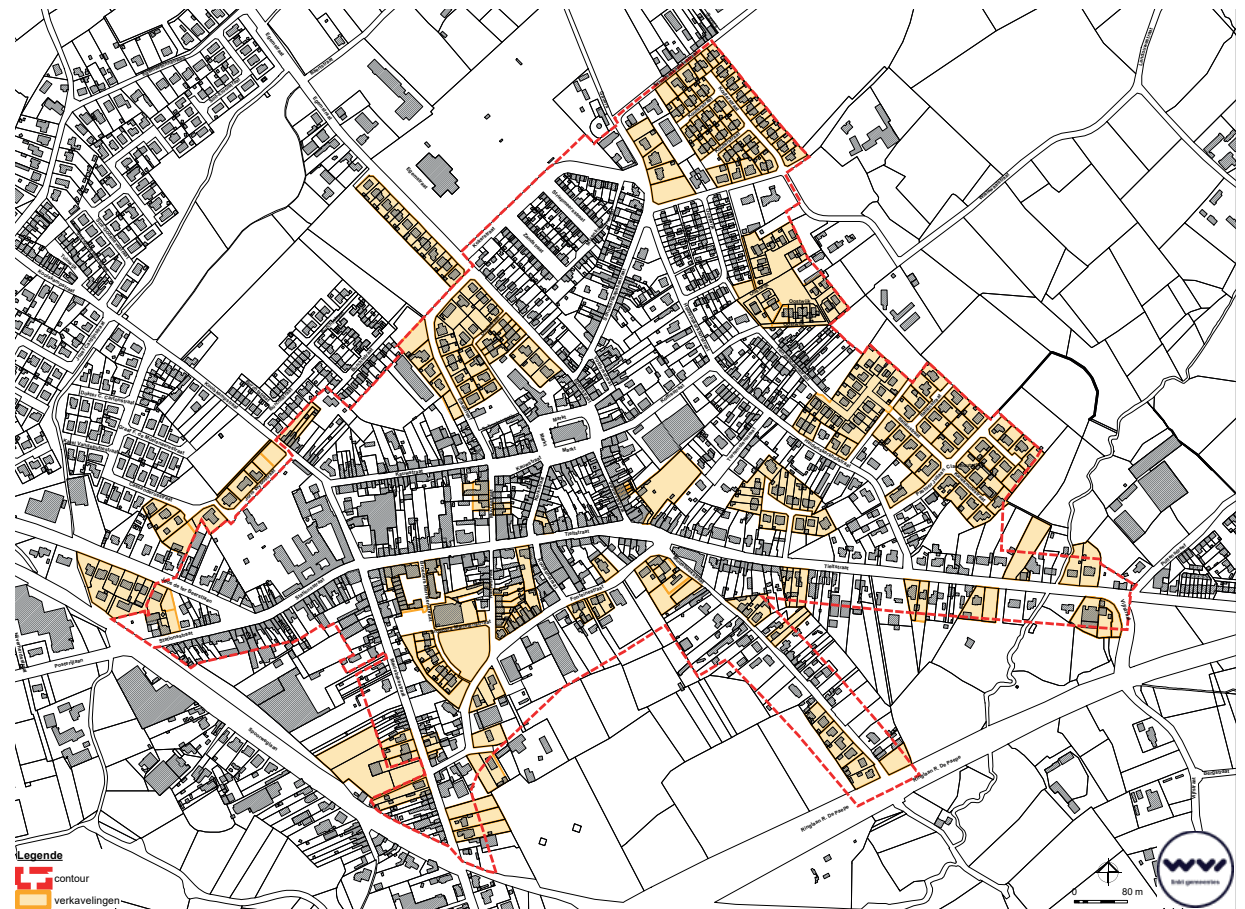
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid [BVR 05-06-2009 en latere wijz.]
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater [BVR 05-07-2013]
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven 2.33_3_1 [BVR 08-07-2005]
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer 2.31_1_1 [BVR 29-04-1997]
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten 2.33_4_1 [MB 23-07-2008]
- Gemeentelijke verordening voorbouwlijn buiten bebouwde kom: het besluit van de gemeenteraad van 24 februari 2003 houdende vaststelling van een bouwverordening inzake voorbouwlijn (nl. bouwen op 6 m na de rooilijn of, indien geen goedgekeurd rooilijnplan, op 10 m uit de weg buiten de bebouwde kom) [goedgekeurd door Bestendige Deputatie op 10/04/2003 (B.S. 23/05/2003)]
- Gemeentelijke verordening hemelwaterputten: het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2003 houdende verplichtstelling van een hemelwaterput of infiltratievoorziening.[goedgekeurd door Bestendige Deputatie op 30/10/2003].
- Gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling

van hemelwater afkomstig van particuliere woningen: het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2003

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit bij meergezinswoningen: het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2016 [goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 9 februari 2017].

8 Verkavelingen

Binnen het plangebied zijn een veertigtal verkavelingen gelegen, deze werden aangeduid op onderstaande kaart.



1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken
- Elementen van het buitengebied
- Economische knooppunten
- Lijninfratructuren

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'. Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- Het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten.
- Het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten.
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse Regering de gedeeltelijke herziening van het RSV definitief vastge-

steld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- Ruimte voor wonen
- Ruimte voor bedrijvigheid.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse Regering de tweede herziening van het RSV definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Het plangebied van het RUP ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem, ligt in het buitengebied, en valt buiten de afbakening van het 'regionaalstedelijk gebied Roeselare' en 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tielt'. In het buitengebied ligt de klemtoon op kernversterking van de bestaande dorpen, in tegenstelling tot de stedelijke gebieden waar een aanbodbeleid wordt gevoerd. Pittem is een gemeente gelegen in het buitengebied.

Pittem is in tegenstelling tot buurgemeenten Wingene, Ardoorie en Meulebeke niet geselecteerd als economisch knooppunt. Pittem is enkel geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp.

In het buitengebied overweegt de open, onbebouwde ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers van de open ruimte. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit. Het RSV pleit voor het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied. Dit betekent het bundelen van wonen en werken in de kernen om het te vrijwaren voor de essentiële functies [landbouw, natuur en bos, wonen en werken]. De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- Het tegengaan van versnippering
- Het inbedden van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
- Het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

Specifiek betekent dit:

voor de natuurlijke structuur:

- Ontwikkeling van de beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei.
- Een ruimtelijk - ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur
- Herwaarden van de bestaande bossen
- Beheersovereenkomsten

voor de agrarische structuur:

- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur
- Agrarische bedrijvzone voor een leefbare agrarische structuur voor de nederzittingsstructuur
- Versterken van de centrumfunctie van de kernen
- Lokale bedrijventerreinen in principe aansluitend bij hoofddorpen
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing

voor de landschappelijke structuur:

- Selectie van structurerende landschapselementen en – componenten
- Gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen en componenten, gave landschappen en open ruimteverbindingen.
- Voor andere functies: andere functies van het buitengebied zijn recreatie en toerisme, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, waterwinning en

ontginning. Deze functies kunnen als hoofdfunctie voorkomen maar zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Zij moeten zich dus richten naar de ontwikkelingsperspectieven voor de functies die wel structuurbepalend zijn in het buitengebied.

2 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie. Volgende sleutelkwesties zijn ook voor onderhavig RUP en/of de directe omgeving van belang:

- Verharding van de open ruimte inperken
- De woonomgeving vernieuwen
- Mensenmaat inzetten in de Metropool
- Vlaanderen verbinden met de wereld
- Omgevingen van topklasse
- De betekenis van open ruimte verbreden
- Robuuste open ruimte uitbouwen
- Meer doen met minder ruimte
- De juiste activiteit op de juiste plaats
- Keuzes maken in de suburbane gebieden

3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluiten aan bij het RSV en geeft nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

Op 11 februari 2014 heeft de minister het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien. Het addendum werd aangevuld met een afwegingskader en toetsingscriteria inzake

planologische ruil en aansnijden agrarisch gebied voor wonen.

De wijziging van het PRS WV met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap, omvat onder meer een aantal beleidsprincipes inzake erfgoed. Gesteld wordt dat het de taak is van de gemeenten om binnen de inventaris van het Onroerend Erfgoed uit te maken op welke elementen de gemeenten actief willen inzetten en deze selectie afdoende te motiveren zodat ze een meerwaarde kan bieden voor het ruimtelijk beleid.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

Pittem situeert zich binnen de deelruimte 'middenruimte'. Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid :

- Stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten
- Concentraties van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten voor clustering en endogene economische ontwikkeling
- Kanaal Roeselare-Leie als drager van watergebonden industrie en ecologische potenties
- A17 als belangrijke noordzuidverbinding tussen Brugge en Kortrijk
- Beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en openruimteverbindingen als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap

Een belangrijk streefdoel is de kwalitatieve (her)inrichting van het nieuwe landschap met een integratie van de overgebleven relictten, zoals de bovenlokale reliëfcomponenten, open-ruimteverbindingen, beekvalleien en sommige bosgebieden.

Op de structurerende heuvelruggen (de rug van Westrozebeke, de zuidelijke flank van het Plateau van Tielt (Poelberg, waterscheidingskam Tielt-Kanegem- Aarsele, Pittemberg), de Ketelberg, de rug van Hooglede, het plateau van Wijnendaele) dienen versnippering, terreinnivelering en bebouwing te worden vermeden. Het afbakenen van bouwvrije zones staat hiervoor garant.

Voor de gemeente Pittem had deze herziening invloed: Pittem werd oorspronkelijk geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp in het buitengebied. In de herziening werd dit aangepast en werd Pittem een hoofddorp en Egem een overige kern in het buitengebied.

4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Pittem

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 30 juni 2008 door de gemeenteraad definitief vastgesteld en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 4 november 2008 met uitsluitingen van de resultaten van de woonbehoeftestudie.

4.1 Richtinggevend gedeelte

4.1.1 Ruimtelijke beleidselementen

De bepalingen van het richtinggevend deel van het GRS Pittem worden vertaald in het RUP daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS. Hierin werd volgende ruimtelijke beleidselementen opgenomen:

■ “4.1.4.1. Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving”

- Ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen
- Woningdifferentiatie
- Stimuleren van geschikte woonvormen
- Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen

■ “4.1.4.2. Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp”

- Versterken identiteit van de kern.

■ “Ruimtelijke beleidselementen - 4.1.4.1. Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving”

De bestaande woningen in Pittem moeten zoveel mogelijk behouden en opgewaardeerd worden. De

woonfunctie moet er attractief zijn, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en er moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst gebouwde gebieden van de kern Pittem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementen. Het ter plaatse vervangen van woningen moet zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kern moet worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. De nadruk ligt op kwaliteit, eerder dan op de kwantiteit. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen de kern. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan openbare en private onbebouwde ruimten.

Ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen

Een aantal strategische projecten binnen de kern kunnen het woon- en leefklimaat nog verbeteren. Het gaat in het bijzonder om het verder aanpakken en herinrichten van de dorpskern; ter hoogte van de Tieltstraat en het Broeders Maristenpark en -plein zijn reeds een aantal projecten uitgevoerd. Deze moeten verder afgewerkt en versterkt worden. Ook de herinrichting van de kerkomgeving moet in die context bekeken worden; de eigenlijke kern is de laatste decennia verschoven naar de Tieltstraat. De kerkomgeving moet daar meer bij betrokken worden door een herinrichting van het openbaar domein.

De omgeving van het sportcentrum heeft heel wat potenties die momenteel nog niet optimaal benut zijn. Het sportcentrum wordt uitgebreid; binnen dit project kan het nabijgelegen overstromingsgebied en omgeving als parkgebied ingericht worden; ook de Plaatsmolen

kan binnen het geheel ingekaderd worden. Daarnaast moeten verspreid over de woonkernen van de gemeente ook een aantal kleinschalige projecten worden gerealiseerd. Er moeten voldoende open ruimten in de woonkernen worden voorzien, waarbij een evenwicht tussen verdichting en een aangenaam woonklimaat wordt nagestreefd. Voor de Spoorweglaan en omgeving wordt een BPA opgemaakt in functie van de herstructurering van het gebied.

Woningdifferentiatie

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. De behoefte aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woonegelegenheden zal ook in Pittem toenemen. Deze woonegelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden, zorgbehoevenden en vormen van niet-zelfstandig wonen. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de behoefte aan woonegelegenheden voor alleenstaanden en voor jonge gezinnen. Het stimuleren van gemengde gezinsvormen zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

Daarnaast moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Pittem en Egem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementering. Voor deze verdichting wordt uitgegaan van het streefcijfer dat door de hogere over-

heid wordt opgelegd 15 woningen per ha in buitengebied. Om een differentiatie in het woningaanbod te creëren, is het uiteraard aangewezen om in de kern van het centrum een hogere dichtheid na te streven en aan de rand ervan een lagere dichtheid.

Stimuleren van geschikte woonvormen

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstitypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het structuurondersteunend hoofddorp Pittem en anderzijds op strategische locaties (in het centrum van Pittem, langsheen de N50 t.h.v. Egemkapelle,...) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving.

Bij de opmaak van een afwegingskader i.v.m. appartementsbouw binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen moet rekening gehouden worden met onder meer volgende zaken:

- Aantal bouwlagen is afhankelijk van de locatie en in het bijzonder van de aanpalende gebouwen
- Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk binnen het project voorzien
- Stimuleren van verweving met handelsfuncties en openbare voorzieningen
- Differentiatie van verschillende woningtypes binnen een project
- Esthetische waarde van nieuwe appartementen

Er dient ook gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstitypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen

Binnen de gemeente zijn – naast de beschermde gebouwen – nog een aantal karakteristieke gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn niet beschermd, maar zijn in zekere zin behoudenswaardig. Ze hebben naast een esthetische en culturele waarde veelal ook een belangrijke erfgoedwaarde. Omdat verschillende van deze gebouwen momenteel niet meer gebruikt worden en leegstaan, kan een bestemmingswijziging voor een opwaardering van het gebouw zorgen.

Binnen het juridisch woongebied

Herbestemming van leegstaande karakteristieke gebouwen in woongebied wordt gestimuleerd, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden: bij verbouwingen en/of uitbreiding moet het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd worden (materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,...).

Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen. Mogelijke nieuwe functies zijn o.a. woonbestemming, horeca, zachte recreatiefuncties, verblijfsrecreatie, openbare voorzieningen (tentoonstellingsruimte, feestzaaltje, diensten,...).

■ **“Ruimtelijke beleidselementen - 4.1.4.2. Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp”**

Versterken identiteit van de kern

Bij de realisatie van nieuwe projecten is het belangrijk dat de identiteit van de kern niet wordt aangetast. Zowel de morfologie als de functie van het gebouw zijn daarbij belangrijk. Bij de inplanting van nieuwe gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de bestaande gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen waardoor de kern zijn eigenheid verliest.

4.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur van deelruimte Pittem

Relevante passages (pg. 67-71):

■ **Wooninbreiding ter versterking van de kern**

Versterken van de kern door het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. Dit betekent in de eerste plaats het opzetten van inbreidingsprojecten en het vernieuwen van de bestaande toestand. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het invullen van vrijliggende binnengebieden die volgens het gewestplan reeds in woongebied gelegen zijn. Het invullen van deze bouwmogelijkheden dient te gebeuren op een kwalitatieve manier. Dit betekent dat er gebouwd en verkaveld moet worden rekening houdend met de toestand ter plaatse. Er zijn nog mogelijkheden ten westen van de Meulebekerstraat, tussen de Burchtstraat en de Kauwstraat en in het noordoosten van de kern (omgeving Wielewaalstraat).

■ **Stimuleren van geschikte woonvormen**

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngestypologieën en de trend tot meer-gestypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern van Pittem en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten, bepaalde locaties langs de N50) overwogen worden. De recente ontwikkelingen rond het Broeders Maristenplein zijn daar een mooie illustratie van. Er moet echter gewaakt worden dat deze trend zich niet in de volledige kern verderzet. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngestypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

■ **Heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen / optimale invulling van aantal projectsites**

Wegbeelden, pleinen en parkjes vormen de sterkste componenten van de beleving van het totaalbeeld van een woonkern. Daarom is het belangrijk dat Pittem verder werkt aan de inrichting van het openbaar domein. Niet enkel bij nieuw ontwikkelde woongebieden moet extra aandacht worden besteed aan (groene) publieke ruimten en de groene dooradering van de kern; ook een heel aantal bestaande woonstraten kunnen door een herinrichting een beter geheel vormen. Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot

een aangenaam woonerf worden ingericht. De groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden.

Binnen deze context kunnen een aantal strategische locaties worden aangeduid die als drager kunnen dienen. Naast de drie mogelijke wooninbreidingsprojecten en het (sport)park kunnen volgende sites bijdragen tot het groen karakter van de kern:

- Broeders Maristenplein en –park. De site is goed ontsluitbaar, heeft een groen karakter, er is parkeergelegenheid en er is een functionele verwevenheid

- De kerkomgeving. Er zijn een aantal voorzieningen en handelszaken, maar de eigenlijke kern wordt gevormd door de Tieltstraat. Dit gebied moet daar meer bij worden betrokken. De herinrichting van het openbaar domein in functie van fietsers en voetgangers met bijzondere aandacht voor de groeninrichting kan hiertoe bijdragen.

- De Plaatsmolen en de omgeving ervan kunnen ook een heropwaardering krijgen door deze zone herin te richten. Dit gebied kan zowel voor het sportpark als voor de nabijgelegen woongebieden van betekenis zijn.

4.2 Bindende bepalingen

Er zijn geen bindende bepalingen geformuleerd die verband hebben met de thematiek van voorliggend RUP.



- Prioritaire woonreservegebieden (indien behoefte kan worden aangetoond)
- Zoekzones woonreserve (volgens prioriteit)
- Woonlinten ruimtelijk afwerken
- Mogelijke inbreidingsprojecten
- Groene ruimte in de kern versterken
- Herinrichting ongestructureerd gebied (BPA opgestart)
- Aandacht voor karakter dorpskern

- Potentiële (groene) projectzones
- Waterbufferingsbekken
- Landschappelijke integratie waterzuiveringsstation
- Aanplanten van een groeibos
- Groene dooradering/parkkarakter sportpark
- Uitbreiden sportpark (opmaken masterplan/BPA) en realisatie bijkomende jeugdlokalen
- (Gedeeltelijk) schrappen woonuitbreidingsgebied i.f.v. sportinfrastructuur, parkgebied, buffergebied,...
- Handelsapparaat versterken (relatie kerkomgeving verbeteren)

- Oplossing voor zonevreemd bedrijvigheid
- Optimalisatie bestaande bedrijvenzone en zoeklocatie uitbreiding lokaal bedrijventerrein
- Buitenpoorten afsluiten voor doorgaand verkeer
- Categorisering wegennet
- Aanpak doortocht N35 vorderzetten
- Spoorlijn
- Beekvallei zoveel mogelijk vrijwaren



Gemeentebestuur Pittem
1839/sv/november 2006

Kaart 07
Gewenste ruimtelijke structuur Pittem

1 Alternatievenonderzoek

■ Nulalternatief

Indien het RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem niet wordt opgemaakt, blijven de bepalingen van het gewestplan en BPA's van toepassing. Dit houdt in dat het centrum van Pittem verder kan evolueren, maar zonder in een overkoepelend planningsinstrument vastgelegde randvoorwaarden.

De visuele impact van nieuwe bouwprojecten op de dorpskern en het landschap, de aantrekkelijkheid en de inpassing van het weefsel in het landschap zijn in dat geval minder bewaakt. Er zou geen duidelijkheid worden geschept op welke plaatsen meergezinswoningen vergunbaar zouden kunnen zijn binnen het centrum van Pittem. Het aanwezige waardevol bouwkundig erfgoed zal in mindere mate veilig gesteld zijn.

■ Locatiealternatief

Aangezien dit plan inzet op het creëren van een kader i.f.v. de ruimtelijke kwaliteit van een bestaande dorpskern en de geselecteerde projectzones zich bevinden in bestaand te ((her-)ontwikkelen) woongebied volgens het gewestplan is een locatiealternatief niet aan de orde.

■ Inrichtingsalternatief

Het RUP houdt een inrichtingsdifferentiatie in en geen bestemmingsdifferentiatie.

Voor het volledige plangebied en in de geselecteerde projectzones binnen het RUP zullen randvoorwaarden worden geformuleerd m.b.t. erfgoed, meergezinswoningen, ééngezinswoningen en ruimtelijke kwaliteit. Voor de projectzones worden bijkomende randvoor-

waarden geformuleerd maar ook hier zullen steeds nog inrichtingsalternatieven mogelijk zijn.

2 Reikwijdte en detaillering

■ Reikwijdte

De contour van het RUP omvat het centrum van het dorp Pittem. Hierbij wordt het plangebied afgestemd op het woongebied zoals in het gewestplan vastgelegd met in het noordoosten de verdere detaillering van het woongebied met het BPA Oostbuurt.

Het op te maken RUP bestrijkt een gebied van 78ha 14a 06ca.

Op het grafische plan zullen aanduidingen gemaakt worden m.b.t. het volledige plangebied, erfgoed en specifiek m.b.t. de projectzones waar telkens inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld binnen de stedenbouwkundige voorschriften:

- Art.1 Dorpskern
- Art.2 Projectzones
- Erfgoed - zeer waardevol erfgoed
- Erfgoed - waardevol erfgoed
- Erfgoed - gebouw met erfgoedwaarde

■ Detaillering

Het RUP zal voorschriften hebben tot op perceelsniveau, gericht op inrichtingsvoorschriften i.v.m. woningtypologie, gabarit, gebouwen met erfgoedwaarden, maximaal bezettingspercentage,... In de aangeduide projectzones kunnen ook een maximaal aantal te realiseren wooneenheden, zones non aedificandi, te behouden doorzichten, te realiseren trage verbindingen,... worden opgelegd.

3 Gewenste structuur - planopzet

Met de opmaak van het RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem wenst de gemeente Pittem in te zetten op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de centrum van Pittem. Daarvoor zal er rond 4 thema's worden gewerkt:

- Erfgoed
- Meergezinswoningen | projectzones
- Eéngesinswoningen
- Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van het RUP is handvaten bieden voor de aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening bij omgevingsvergunningaanvragen in het centrum van Pittem. Aangezien het RUP enkel uitspraken zal doen m.b.t. inrichtingsvoorschriften, kan het als een 'overdruk-RUP' worden beschouwd.

In situaties waar BPA's en/of verkavelingen van kracht zijn binnen de plancontour van het RUP blijven de voorschriften van deze BPA's en/of verkavelingen gelden. Echter, indien bij omgevingsvergunningaanvragen beroep gedaan wordt op het decreet van 8 december 2017 (zgn. Codextrein), meer bepaald: "Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zijn geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2 VCRO)" en "van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar, kan worden afgeweken bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.4.9/1 VCRO)" zullen de voorschriften van onderhavig RUP gelden. De drie BPA's die van toepassing zijn binnen het plangebied zijn ouder dan 15 jaar maar er kan niet worden afgeweken wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

3.1 Erfgoed

In het kader van het behoud van de identiteit van het centrum van Pittem werden de meest waardevolle panden opgelijst, op basis van de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, opgesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed.

In de handboek 'Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid' uitgegeven door agentschap onroerend erfgoed worden de aspecten voor de beoordeling van erfgoed in 4 koepelbegrippen gevat:

- **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, infrastructuur, 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.

Specifiek voor onderhavige studie komen enkel gebouwen in aanmerking. M.a.w. erfgoedrelicten binnen de plancontour die geen gebouw zijn (wegkapel, sculpturen, e.d.), vallen buiten de opzet van dit RUP en worden niet verder opgenomen. Deze worden hieronder weergegeven³:

- Broeders Maristenstraat ZN: Sculptuur Hommage aan Democritus [ID 211626]
- Broeders Maristenstraat ZN: Broeders Maristenpark [ID 211627]
- Eikeldreef ZN: Geknotte es met boomkapel [ID 211652]
- Kauwstraat ZN: Sculptuur Feniks [ID 211744]
- Koffiestraat ZN: Kruis Van Wallegem [ID 211758]
- Koolskampstraat ZN: Wegkruis [ID 211762]
- Markt ZN: Ommegang Heilige Godelieve [ID 211773]
- Markt ZN: Standbeeld Pater Verbiest [ID 211772]
- Markt ZN: Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw [ID 211770]
- Markt ZN: Orgel kerk Onze-Lieve-Vrouw [ID 92202]
- Markt Pittem: Geknotte linde als vrijheidsboom [ID 306470 - landschappelijk element]
- Oostwijk ZN: Pijperkapel [ID 211934]
- Schuiferskapellestraat ZN: Pijlerkapel [ID 211950]
- Stationsstraat 1: Orgel kloosterkapel zusters van Maria [ID 92203]
- Tielstraat zonder nummer: Kapel van Onze-Lieve-Vrouw [ID 212100]

³ Het ID-nummer verwijst telkens naar de nummering van de Wetenschappelijke Inventaris

Anderzijds staan er op de Inventaris (als vastgesteld item en/of opgenomen op Wetenschappelijke Inventaris) gebouwen die reeds werden gesloopt. Uiteraard kunnen deze eveneens niet verder worden behandeld. Het betreft volgende items⁴:

- Egemstraat 15-17: Dorpswoningen [ID 211690]
- Kauwstraat 5: Dorpswoning [ID 211745]
- Markt 13: Dorpswoning [ID 211777]
- Markt 21: Herberg [ID 211781]
- Meulebekestraat 40: Dorpswoning [ID 211971]
- Stationsstraat 2: Hoekwoning [ID 212074]
- Stationsstraat 13: Café Sportvriend [ID 212078]
- Tieltstraat 37: Meubelfabriek [ID 212093]
- Tieltstraat 62: Winkel, gedateerd 1907 [ID 212096]
- Tieltstraat 72: Dorpswoning [ID 212112]
- Tieltstraat 87-89: Gekoppelde dorpswoning [ID 212114]
- Tieltstraat 100: Villa [ID 212097]
- Tieltstraat 103: Villa [ID 212098]
- Verbieststraat 5: Burgerhuis [ID 212201]
- Verbieststraat 7-11: Eenheidsbebouwing [ID 212199], deels gesloopt (huisnummers 7 werd gesloopt)
- Verbieststraat 13-15: Dorpswoning [ID 212197], deels gesloopt (huisnummer 15 werd gesloopt)

Al de andere items binnen het plangebied komen wel in aanmerking voor een verdere behandeling. Aan de hand van de aftoetsing van de criteria m.b.t. erfgoedwaarden, gebruikswaarde, locuswaarde en belevingswaarde aan al die vastgestelde bouwkundige relicten binnen het plangebied werden de relicten door het planteam in 4 categorieën (categorieën A, B, C en D) ingedeeld waarbij de eerste twee categorieën (cat. A en B) de erfgoedrelicten zodanig belangrijk worden

⁴ Het ID-nummer verwijst telkens naar de nummering van de Wetenschappelijke Inventaris

inschat voor het centrum van Pittem dat sloop geen optie is.

Het is belangrijk op te merken dat alle voorschriften die zullen worden geformuleerd enkel van toepassing zullen zijn op de waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Het is eveneens belangrijk op te merken dat afgezien van de bindende voorschriften die in het kader van dit RUP zullen worden geformuleerd, ieder vastgesteld bouwkundig relict onderworpen is aan een aantal rechtsgevolgen (zie onroerend erfgoeddecreet).

3.1.1 Categorie A - Zeer waardevol erfgoed

Categorie A geeft weinig ruimte voor vergaande renovatie, verbouwing of uitbreiding van de dakvlakken en gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein van het relict:

- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden
- Restauratie, 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. Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient maximaal gestreefd te worden naar de oorspronkelijke gevel en/of dakvlak wat betreft vormgeving en originele of soortgelijke kleur. Het materiaalgebruik is vrij mits het uitzicht van de oorspronkelijke of soortgelijke materialen wordt benaderd.
- Het plaatsen van zonne-energiesystemen mag niet leiden tot het verwijderen of beschadigen van erfgoedelementen.

Volgende items kregen categorie A, eerst weergegeven in tabelvorm en vervolgens aangeduid op kaart:

ID	Naam	Straat	Nr.
212170	Burgerhuis	Volderstraat	17
212169	Burgerhuis	Volderstraat	15
212095	Eclectische burgerhuis	Tieltstraat	43
212091	Herenhuis Amerlinck	Tieltstraat Koolkenstraat	29, 29B 1
212092	Huis Muyle	Tieltstraat	32
212088	Woonwinkelpand	Tieltstraat	19
212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel eclectisch burgerhuis is zeer waardevol erfgoed	Tieltstraat	22
212086	Neoclassicistisch burgerhuis	Tieltstraat	3
211748	Brouwerij Tavernier	Kauwstraat	31
211747	Villa Zonnewende	Kauwstraat	29
211782	Burgerhuis Veys	Markt	22



Categorie A - Zeer waardevol erfgoed

3.1.2 Categorie B - Waardevol erfgoed

Categorie B biedt meer mogelijkheden voor renovatie, verbouwing of uitbreiding van de dakvlakken en gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein van het relict voor doordachte aanpassingen mits respect voor de erfgoedwaarden.

- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Het plaatsen van dakvlakvensters, zonne-energiesystemen in en op het dak en/of de gevels zijn toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

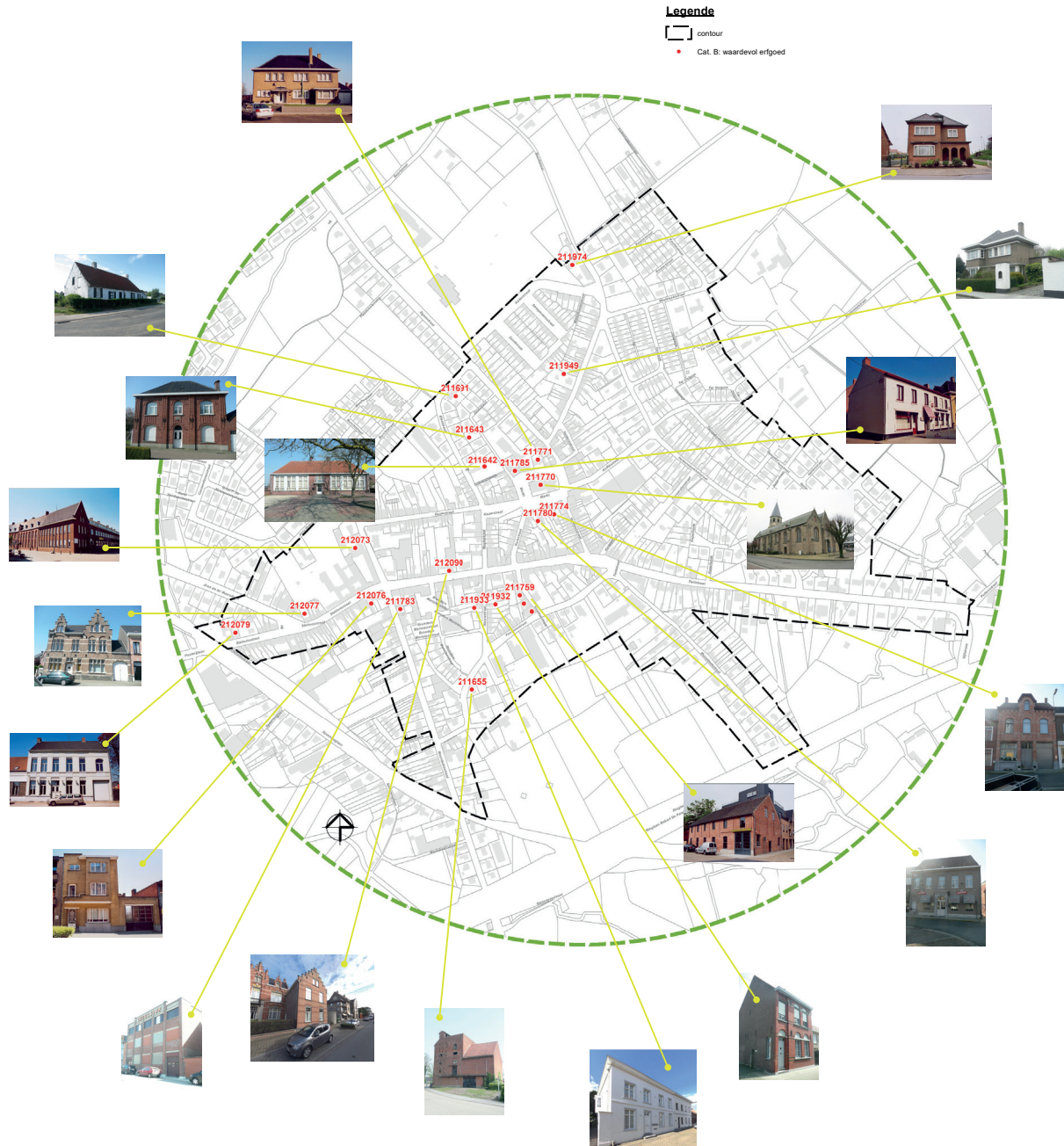
Volgende items kregen categorie B, eerst weergegeven in tabelvorm en vervolgens aangeduid op kaart:

ID	Naam	Straat	Nr.
211974	Molenaarhoeve: enkel woonhuis is waardevol erfgoed	Schuijferskappellestraat	56
211949	Villa uit het interbellum	Schuijferskappellestraat	20
211691	Kasteelgoed	Eikeldreef	3
211643	Burgerhuis	Doelstraat	10
211642	Gemeentelijke jongensschool	Eikeldreef	21
211785	Herberg 't Oud Gemeentehuis	Markt	24
211771	Pastorie	Markt	2

211770	Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw	Markt	zn
211774	Burgerhuis	Markt	14
211780	Herberg De Kroon	Markt	18
211759	Cichorei-ast Gotelaere	Koolkenstraat	5, 7, 9
211932	Burgerhuis	Nieuwstraat	6
211933	Burgerhuis	Nieuwstraat	7
211655	Cichorei-ast	Fonteinestraat	30D
212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning; enkel conciërgewoning is waardevol erfgoed	Tieltstraat	22
211783	Fabrieksgebouw Excelsior	Meulebekestraat	4
212076	Burgerhuis	Stationsstraat	6
212077	Dokterswoning	Stationsstraat	11
212079	Herenhuis van 1895	Stationsstraat	21
212073	Vrije Basisschool en bijhorend klooster	Stationsstraat Koolskampstraat	1 4

De toren van de kerk is beschermd als monument, hierover wordt verder geen categorisering toegekend. De kerk zelf krijgt wel de categorie B mee. Dit om de mogelijkheid open te houden, indien het kerkgebouw in de toekomst een andere functie zou vervullen, referend naar de mogelijkheden voor ontwijde andere kerken. Strikt gezien zou zonder de categorisering het kerkgebouw (zonder toren) kunnen gesloopt worden en worden vervangen door een andere constructie. Op korte termijn wordt de huidige kerkfunctie niet in vraag gesteld.

Categorie B - Waardevol erfgoed



3.1.3 Categorie C - Gebouw met erfgoedwaarden

Categorie C werd toegekend aan erfgoedrelicten met erfgoedwaarden die best behouden worden. Indien dat niet zou gebeuren dient het pand echter vervangen te worden door een pand met een minstens evenwaardige locus- en belevingswaarde.

- 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. Respectvolle omgang met de erfgoedwaarden kan op volgende wijze:
 - Contextuele omgang met erfgoed
 - Positief contrasterende omgang met erfgoed

“Contextuele omgang met erfgoed”: een respectvolle omgang met de erfgoedwaarden betekent niet noodzakelijk dat bij gedeeltelijke vervanging of toevoeging de stijl van het oorspronkelijk gebouw moet worden nagebootst. Door op een creatieve manier in te spelen op de ruimtelijke en materiële kenmerken van het oorspronkelijk gebouw kan een interessante relatie of spel ontstaan tussen oud en nieuw. Enkele voorbeelden:



Woonzorgcentrum Wivina, Dilbeek: advvt



Basisschool de springplank, Brugge: Tom Thys Architecten i.s.m. Carton 123 Architecten

“Positief contrasterende omgang met erfgoed”: een respectvolle omgang met de erfgoedwaarden van een bouwkundig relict is ook mogelijk door zodanig van het oorspronkelijke gebouw te verschillen dat de nieuwe elementen abstract worden. Bij het geslaagd toepassen van deze strategie worden de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebouw niet aangetast maar ontstaat zelfs een interessante relatie of spel tussen oud en nieuw.



Kanoor immoflandria, Melle: Caan architecten



Renovatie boerderij, Pepingen: Lens ass architecten

De combinatie van “Contextuele omgang met erfgoed” en “Positief contrasterende omgang met erfgoed”:



's Hertogenmolens, Aarschot: NoA architecten



Uitbreiding Sint-Sixtusabdij, West-Vleteren: AWG Architecten

Volgende items kregen categorie C:

ID	Naam	Straat	Nr.
211974	Molenaarshoeve enkel schuur is een gebouw met erfgoedwaarden	Schuijferskapellestraat	56
211951	Burgerhuis uit het interbellum	Schuijferskapellestraat	22
211641	Onderwijzerswoning	Doelstraat	1
211645	Café Vigorelli	Egemstraat	1
212099	Villa	Tieltstraat	110
212115	Dorpswoning	Tieltstraat	91
212113	Burgerhuis	Tieltstraat	81
212111	Woonwinkelpand	Tieltstraat	69
211980	Burgerhuis uit het interbellum	Muizebeekstraat	15
211778	Dorpswoning	Markt	16
211779	Woon-winkelhuis	Markt	17
211755	Dorpswoning	Kerkstraat	7
212094	Woonwinkelpand	Tieltstraat	40
211935	Dorpswoningen	Nieuwstraat	1, 3
212087	Stadswoning	Tieltstraat	18
211746	Woon-winkelhuis	Kauwstraat	22
211749	Dorpswoning	Kauwstraat	39
211761	Conciërgewoning Vrije Basisschool	Koolskampstraat	8
211677	Burgerhuis	Joos de ter Beerstlaan	19
211676	Dokterswoning	Joos de ter Beerstlaan	15
211675	Burgerhuis	Joos de ter Beerstlaan	1
212075	Samenstel van dorpswoningen	Stationsstraat	3, 5
212080	Dorpswoningen uit het interbellum	Stationsstraat	22, 24
211784	Burgerhuis	Meulebekerstraat	5
212081	Dorpswoning	Stationsstraat	23



3.1.4 Categorie D - Gebouw zonder bijzondere erfgoedwaarden

Categorie D werd toegekend aan erfgoedrelicten waarvoor het planteam oordeelde dat er geen bijzondere erfgoedwaarden aanwezig zijn. Voor deze panden worden in het RUP dan ook geen voorwaarden opgelegd.

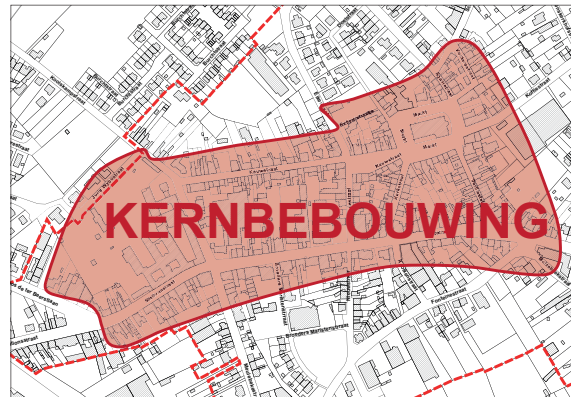
Het betreft volgende items⁵:

- Schuiferskapellestraat 3: Dorpswoning [ID 211943]
- Schuiferskapellestraat 7: Dorpswoning [ID 211944]
- Schuiferskapellestraat 9: Dorpswoning [ID 211945]
- Schuiferskapellestraat 11: Dorpswoning [ID 211946]
- Schuiferskapellestraat 13: Arbeiderswoning [ID 211947]
- Schuiferskapellestraat 18: Winkel [ID 211948]
- Meulebekerstraat 14: Dorpswoning [ID 211973]
- Meulebekerstraat 16-18: Dorpswoningen [ID 211972]
- Stationsstraat 32: Dorpswoning [ID 212082]
- Stationsstraat 36, 38: Gekoppelde dorpswoningen [ID 212083]
- Tielstraat 21: Herberg In het Paradijs [ID 212089]
- Tielstraat 115: Dorpswoning van 1925 [ID 212101]
- Tielstraat 124: Dorpswoning [ID 212102]
- Verbieststraat 7-11: Eenheidsbebouwing [ID 212199], deels gesloopt (huisnummers 7 werd gesloopt)
- Verbieststraat 12-14: Dorpswoningen [ID 212198]
- Verbieststraat 13-15: Dorpswoning [ID 212197], deels gesloopt (huisnummer 15 werd gesloopt)

⁵ Het ID-nummer verwijst telkens naar de nummering van de Wetenschappelijke Inventaris

3.2 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.



Het principe om specifiek een zone / zones te voorzien waar bijkomende meergezinswoningen blijft behouden maar 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, parkeerterruimte,...). Volgende voorbeelden verduidelijken dit standpunt:

WEL GEWENST: aangenaam leven in een groene omgeving





NIET GEWENST: beperkte buitenruimte in de vorm van terrassen en de oorspronkelijke tuinzones volledig verhard i.f.v. parkeerruimte. Dit is los van de architecturale kwaliteit en de afwerking naar het openbaar domein toe.



Indien wordt gehouden aan een zone zoals voorgesteld in de startnota zullen de nieuwe meergezinswoningen meer dan waarschijnlijk gerealiseerd worden volgens het principe dat niet gewenst. Dikwijls worden 1 of meer huidige ééngezinshuizen gesloopt, wordt er een meergezinswoning geplaatst en de tuinzones van die ééngezinshuizen dienen opgeofferd te worden om aan de parkeerproblematiek te kunnen voldoen. Bijvoorbeeld een ondergrondse parking is in dit geval niet rendabel omdat het aantal wooneenheden binnen die meergezinswoning niet voldoende is. Waar het wel mogelijk is in grotere gebieden zoals de reeds in de startnota aangeduide projectzones. De grotere oppervlakte maken de kans op een rendabel invulling met bijvoorbeeld meer kwaliteit op vlak van (toegankelijk) groen, gemeenschappelijk parkeren,... omdat een invulling met meerdere wooneenheden wel mogelijk is. **De visie werd dan ook uitgesproken dat nieuwe meergezinswoningen enkel nog mogelijk zijn binnen projectzones en nergens elders in het plangebied. Enkel bestaande vergunde meergezinswoningen zijn naast de projectzones terug te vinden en kunnen daar behouden blijven.**

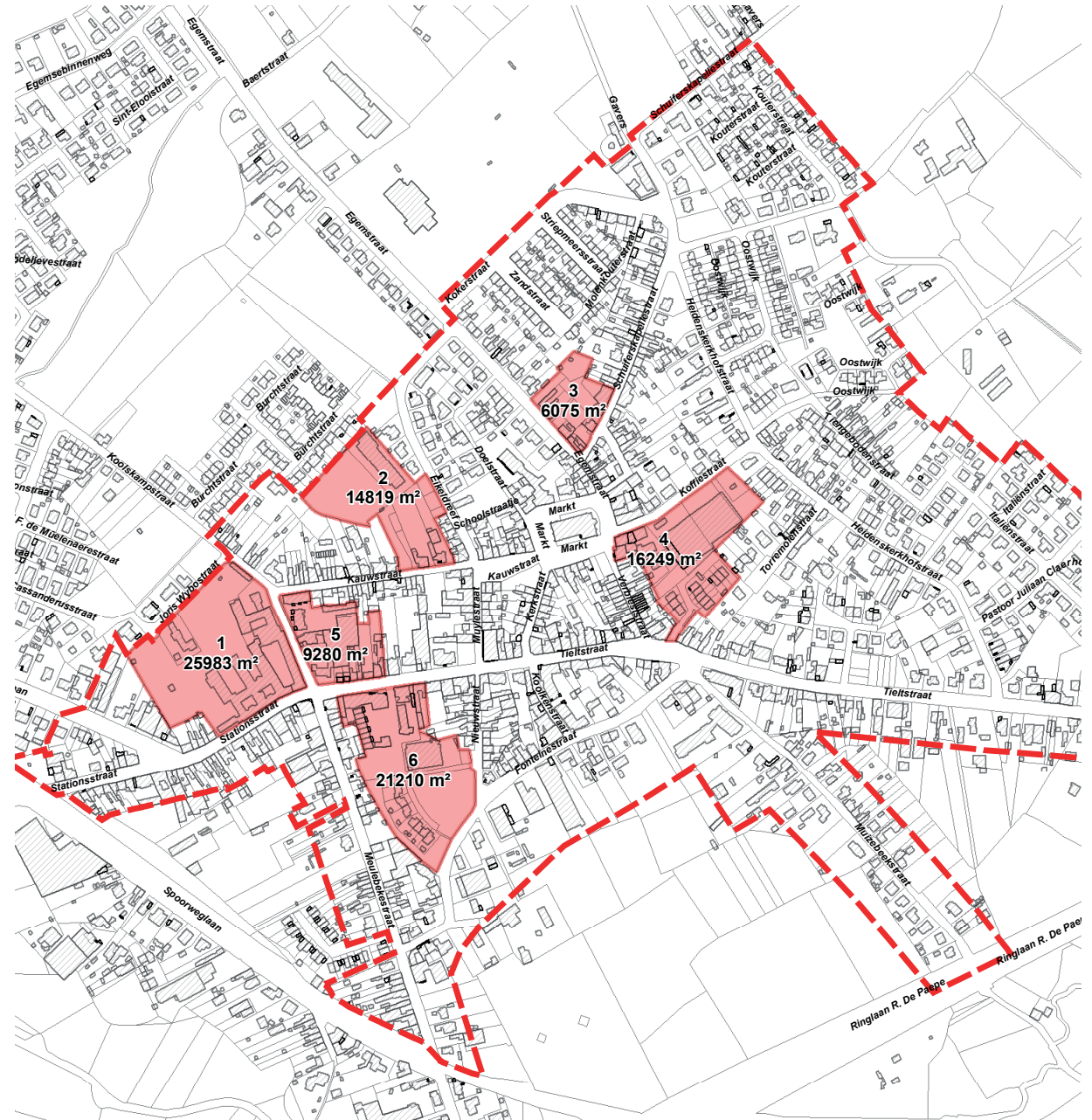


Eenzijds werden de projectzones die werden voorgesteld in de startnota geëvalueerd naar oppervlakte en locatie. Anderzijds werd het volledige plangebied gescreend op mogelijke locaties die eveneens als projectzone kunnen functioneren. Zo worden er zes projectzones afgebakend. Van die zes zones werden er drie hernomen vanuit de startnotafase, werden er drie nieuwe zones aangeduid en werden drie zones niet meer vanuit de startnota opnieuw opgenomen. Dit laatste omwille van een reeds herontwikkeling van het perceel (Tielstraat 103) en de twee andere gebieden (site Molenaarhoeve en site Hoeve ter Semmerzake) omdat deze sites deels volgens het gewestplan in agrarisch gebied liggen / aansluiten. Bovendien sluiten die drie sites niet ruimtelijk aan bij de huidige kernbebouwing, terwijl de nieuwe zes projectzones dat wel doen. Aan die zes projectzones worden wel ruimtelijke voorwaarden gekoppeld om een kwalitatieve invulling maximaal te kunnen garanderen. Het kan bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn dat een projectzone volledig wordt verhard en bebouwd.

De volgende zes projectzones worden afgebakend en op kaart gesitueerd:

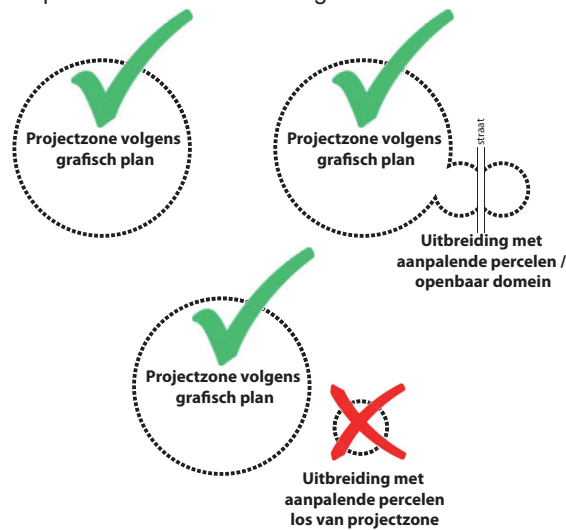
1. Projectzone Kloostersite
2. Projectzone Kauwstraat-Eikeldreef
3. Projectzone Egemstraat-Schuierskapellestraat
4. Projectzone Koffiestraat-Koevoet
5. Projectzone Tielstraat
6. Projectzone Broeders Maristenstraat

Het betreft 6 afgebakende zones maar in de toekomst zou het mogelijk kunnen zijn om deze uit te breiden. Nieuwe projectzones - elders in het plangebied, los van de 6 aangeduide zones - zijn niet mogelijk. De uitbreidingen dienen dezelfde voorwaarden te volgen als wat is voorgesteld voor de projectzones, al dan niet met bijkomende voorwaarden per projectzone.



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, ook wanneer er een straat / openbaar domein tussen ligt.



- 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. Dat groen moet enerzijds de woonkwaliteit aangenaam maken maar dient eveneens de biodiversiteit een te boest geven. Door een minimum aan dit groen op te leggen wordt verhinderd dat een volledige zone wordt verhard (parkeren,...) en/of wordt bebouwd. Het groen wordt bij voorkeur maximaal publiek open gesteld maar het moet ook mogelijk zijn om de toegankelijkheid ervan via fiets- en wandelpaden te beperken tot enkel de bewoners van de projectzone. Voor de groenzones wordt in eerste instantie gekeken naar het aanwezige groen op de projectsite: het is dan ook noodzakelijk dat, voor er maar iets kan ontworpen worden, eerst een inventarisatie van het aanwezige groen wordt opgemaakt.

- 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. Naast fietsen moet er tevens voldoende ruimte worden voorzien voor afvalberging en verwarmingsinstallaties: dit zijn allen dikwijls 'vergeten' aspecten die achteraf toch een plaats moeten krijgen terwijl dit meestal niet in het concept past.
- Parkeren van voertuigen dient maximaal gemeenschappelijk te worden georganiseerd: verplicht voor meergezinswoningen, aanbevolen voor ééngezinswoningen. Voor meergezinswoningen zijn autostandplaatsen verplicht ondergronds of half ondergronds, onder of in het verlengde van het hoofdvolume van de meergezinswoning. Tevens is het toegelaten om het parkeren gelijkvloers te organiseren mits dit volledig onder de footprint van het

gebouw situeert én de inrichting voordelen opleveren om het contact met de omgeving te bevorderen (bijvoorbeeld overdekte petanquebaan). De auto-standplaatsen voor ééngezinswoningen en bezoekersparkeren (ook die van meergezinswoningen) zijn in open lucht of onder een carport. Afgesloten garageboxen zijn - ook niet in (half) ondergrondse parkeerruimten - nooit mogelijk. Dit omdat deze afgesloten ruimten overwegend gebruikt worden voor de opslag van materiaal en niet voor een auto die dan 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 ééngezinshuizen (contact privaat - openbaar domein), ondergronds en/of half-ondergronds te gebeuren. Dit is niet enkel veel aangener voor de woonkwaliteit maar zorgt er ook voor de verhardingsoppervlakte tot een minimum wordt beperkt én dat er bijvoorbeeld op een eenvoudiger wijze laadpalen ed kunnen ingepast worden. Volgend voorbeeld (Lijnmolenpark te Gent - masterplan Omgeving) geeft weer hoe een karrespoor de aansluiting maakt met de voordeur maar dat de verharding van het karrespoor eveneens dienst doet als fietsverbinding, speelruimte,.... Op deze manier is er een verbinding tot voor de woning, is het geen dominante rij- met parkeerweg vormt maar maakt het deel uit van de aaneengesloten functionele groenzone.



- Binnen de projectzones zijn dus zowel één- als meergezinshuizen toegelaten maar ook nieuwe woonvormen⁶. 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.

Voorgaande elementen zijn van toepassing voor al de projectzones die enerzijds op het grafische plan van onderhavig RUP zijn opgenomen én anderzijds - indien zich dat zou voordoen - toekomstige projectzones. Voor de voorgestelde projectzones worden er bijkomend nog voorwaarden aan gekoppeld. Deze kunnen zeer specifiek zijn (bijvoorbeeld dat er een fiets- en voetgangersverbinding tussen A en B moet worden voorzien) of afwijkend op de algemene inrich-

tingsvoorwaarden (bijvoorbeeld enkel meergezinshuizen toegelaten).

Voor elke projectzone worden er twee mogelijke inrichtingsschetsen toegevoegd die een beeld geven in welke richting de gemeente de ontwikkeling wenst uit te werken. Dit zijn voorbeelden maar geven wel weer in welke richting de gemeente denkt om deze gebieden te ontwikkelen. Omwille hiervan dienen de schetsen enerzijds een duidelijk beeld van 'ontwikkelingsrichting' geven maar moet er nog voldoende variatie / creativiteit mogelijk zijn voor de ontwikkelaar van het gebied.

Voor de projectzones wordt er bewust geen specifieke afstandsregels of maximale woondichtheden opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Door het werken met een globale en specifieke inrichtingsstudie dat moet opgemaakt worden voor telkens de volledige projectzone, worden de garanties naar kwaliteit gewaardborgd. Tijdens het ontwerpend onderzoek van de verschillende projectzones werd telkens - in combinatie met o.a. ook het nodige groenaandeel - een richtcijfer van maximum woondichtheid op 50 woningen per hectare geschat. Dit richtcijfer wordt dan ook gebruikt bij de uitwerking van het effectenonderzoek. Toch wil de gemeente zich niet vastpinnen op dit cijfer en wordt de creativiteit van de toekomstige ontwerpers niet ingebonden. Het zou kunnen dat er voorstellen komen die zeer kwalitatief zijn, de omgeving niet benadelen maar mogelijks niet zouden kunnen omwille van een vast cijfer in het RUP. Anderzijds dient het RUP voldoende garanties te bieden - met de vooropgestelde voorwaarden - om projecten die wel nadelig zouden kunnen zijn, tegen te kunnen houden.

⁶ 'Nieuwe woonvormen': zie hoofdstuk m.b.t. ééngezinshuizen.

3.2.1 Projectzone Kloostersite

■ Bestaande structuur

De projectzone Kloostersite is een site van ca.2,5ha in het westen van het centrum ingesloten tussen de Stationsstraat, Koolskampstraat, Joris Wybosstraat en de achterkavelgrenzen van woonpercelen langsheen de Stationsstraat en de Joos de ter Beerstlaan.

De site bevat langsheen de Stationsstraat een kloostercomplex (Zusters van Maria), langsheen de Koolskampstraat een basisschool (Pit) en langsheen de Joris Wybosstraat enigzins verborgen de gebouwen van de Kapstok (sociale kruidenierswinkel, tweede handskleding). Naast deze drie is vooral de aanwezigheid van opgaand groen sterk aanwezig op de site:

- Tegen de westzijde is een bos dat opgenomen is op de biologische waarderingskaart als 'Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.
- Tegen de Joris Wybosstraat is eveneens een bos maar dit kent een jonger bomenbestand en werd niet opgenomen op de biologische waarderingskaart.

Binnen het centrum van Pittem heeft het opgaand groen de grootste oppervlakte. Het is niet publiek toegankelijk. De school beperkt zich tot de oostzijde van de site met (verharde) speelplaatsen tussen de school- en kloostergebouwen (kapel).





■ Gewenste structuur

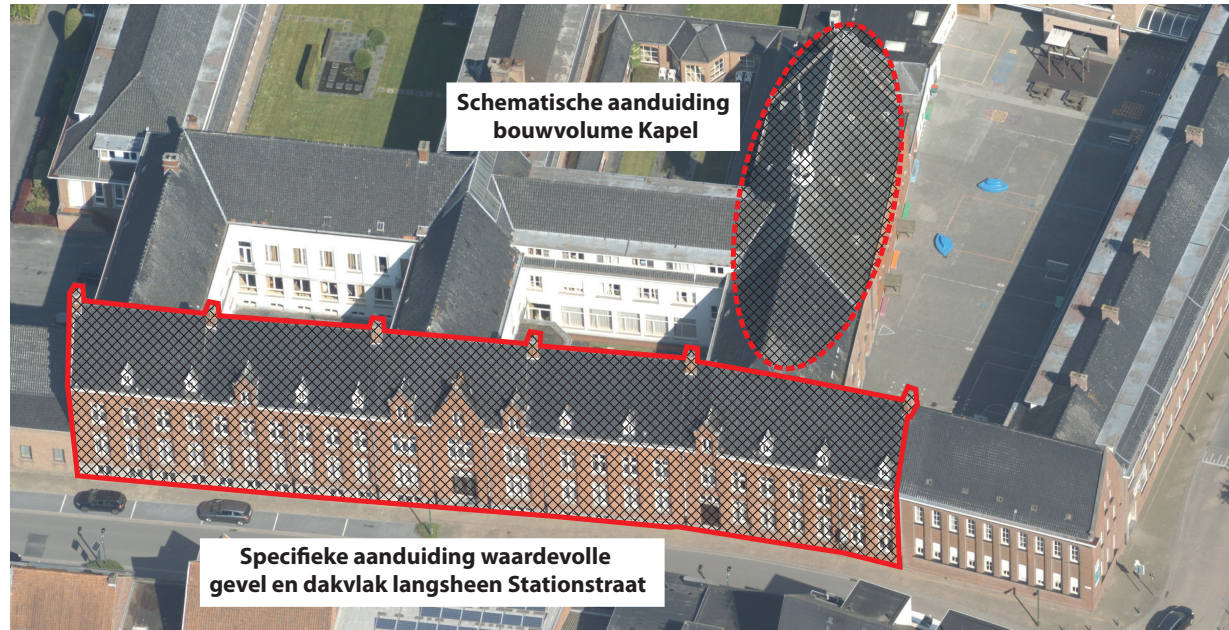
Zowel de aanwezige bebouwing als de groenwaarden zijn zeer belangrijk binnen deze projectzone. Deze dienen dan ook maximaal te worden behouden:

- Voor de gevels is het vooral de gevel van het klooster aan de zijde van de Stationstraat die van belang is alsook de kapel in het binnengebied. Bijkomend / verdere detaillering t.o.v. wat vermeld staat in het hoofdstuk m.b.t. erfgoed worden hier deze specifieke elementen aangeduid als te behouden.
- De groenzone - en dan zeker t.h.v. de westzijde - van de projectzone dient te worden behouden én versterkt. Het betreft minstens het deel dat op de biologische waarderingskaart wordt aangeduid. De boszone langsheen de Joris Wybosstraat wordt maximaal behouden of ten minste dienen de gevelde bomen te worden gecompenseerd.

Omdat de bebouwing hier zeer typerend is en de combinatie met het aanwezige groen, wordt ervoor gekozen om hier enkel meergezinswoningen en nieuwe woonvormen te voorzien. De schoolfunctie moet hier eveneens verder kunnen uitgebouwd worden.

Om het geheel toegankelijker te maken dient er een minstens een fiets- en wandelverbinding te worden voorzien tussen de Joris Wybosstraat en de Stationstraat.

Op de volgende bladzijde worden twee mogelijke inrichtingsschetsen voorgesteld: blauw zijn bijkomende schoolgebouwen, donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs zijn te behouden gebouwen (school, meergezinswoningen binnen bestaande volumes,...), bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.



Te behouden gevel/dakvlak en kapel



Te behouden en versterken groenzone (bron: BWK)

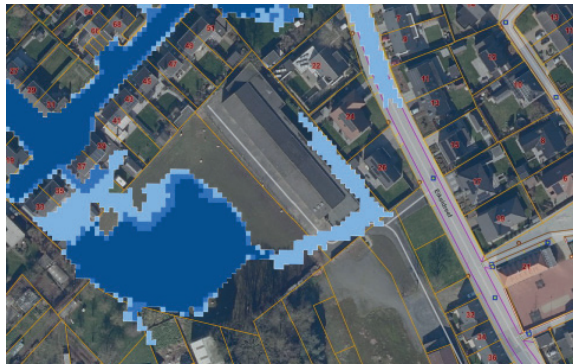


3.2.2 Projectzone Kauwstraat-Eikeldreef

■ Bestaande structuur

De projectzone Kauwstraat-Eikeldreef is een site van ca. 1,5ha in het westen van het centrum in de hoek van de Kauwstraat en de Eikeldreef.

Langsheen de Kauwstraat bevat langsheen de Kauwstraat twee gebouwen die opgenomen zijn als zeer waardevol erfgoed (Brouwerij Tavernier en Villa Zonnewende) met nog een braakliggende terrein dat ook de aansluiting maakt met de Kauwstraat. Over een afstand van ca. 50m grenst de site tegen de Eikelstreef. Het achterliggende gebied is overwegend open met achter de achterkavelgrenzen van de woningen langsheen de Eikeldreef nog een loods. Het weiland in het westen van de projectzone ligt lager als de omgeving en kent een waterproblematiek wat wordt bevestigd op kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (versie 2023).



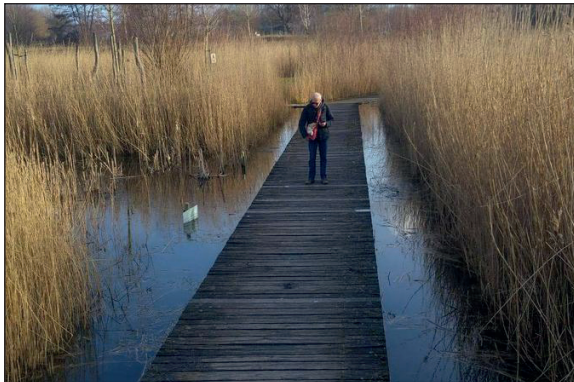
Het uiterste noordelijke punt van de projectzone grenst tegen een niet bebouwd perceel (volgens gewestplan deels woongebied, deels woonuitbreidingsgebied) dat op zijn beurt de verbinding maakt met het (nog) onbebouwde deel woonuitbreidingsgebied en het bufferbekken met Finse piste.





■ Gewenste structuur

Binnen dit gebied moet er zeker rekening gehouden worden met de overstromingsgevoeligheid. Zo is het dan ook voor de hand liggend dat deze zone deel uitmaakt van de functionele groene ruimte en overwegend omgebouwd wordt gelaten. Het gebied kan wel ingericht worden dat het toegankelijk wordt (bvb. met een knuppelpad zoals voorbeeld op foto) in combinatie met open water en aandacht voor de biodiversiteit.



Uiteraard dient het aanwezige erfgoed te worden behouden als zeer waardevol erfgoed (zie hoofdstuk erfgoed). Maar de projectzone verdraagt zowel bijkomende meer- en ééngezinswoningen alsook nieuwe woonvormen. Wel moet er rekening gehouden worden met de beperkt perceelsdiepte van de bestaande woonpercelen langsheen de Eikeldreef: hogere volumes moeten hier vermeden worden of toch minstens een zekere afstand respecteren.

Omdat het noordelijkste punt van deze projectzone aansluit tegen een open gebied (en bufferbekken) is het aangewezen om doorheen de zone een fiets- en voetgangersverbinding te voorzien. Meer bepaald van

zowel de Kauwstraat als de Eikeldreef naar het noordelijkste punt van de projectzone.. Uiteraard dient er dan ook in de toekomst over gewaakt te worden dat de as vanaf de projectzone effectief kan verder lopen in noordelijke richting.



Omwille van de verkeersveiligheid is het niet aangegeven om de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te laten geschieden via de Kauwstraat, dit dient te gebeuren via de Eikeldreef.

Op de volgende bladzijde worden twee mogelijke inrichtingsschetsen voorgesteld: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs zijn te behouden gebouwen (twee volumes opgenomen als zeer waardevol erfgoed), licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngezinswoningen, dubbele bruine streep is een karrespoor, bruine stippellijn

zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen, de parkings worden groen ingepast met hagen..



3.2.3 Projectzone Egemstraat - Schuiferskapellestraat

■ Bestaande structuur

De projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat is een site van ca.0,6ha in het noorden van het centrum op de hoek van de Egemstraat en de Schuiferskapellestraat.

Dit ongeveer driehoekig gebied wordt gekenmerkt door verouderde bebouwing alsook een verhard binnengebied (nummer 12 is een voormalige slachterij, op verharding stond gebouw). Enkel in het uiterste noorden van deze projectzone is nog een bos(je) aanwezig. Dit bosje sluit aan tegen de tuinzone van het achterliggende woonperceel (Zandstraat 21). M.a.w. is er maar een afstand van een 25-tal meter tussen de projectzone en de achterliggende Zandstraat maar wordt deze verbinding ingenomen door een tuin.

Langsheen de Schuiferskapellestraat is geen straatgroen aanwezig (rijweg in kasseien). Langsheen de Egemstraat zijn er wel straatbomen aanwezig behalve t.h.v. de projectzone.

Tussen het uiterste zuidelijke punt van de projectzone en de Markt is er maar een 50-tal meter. Komende van de Markt valt het hoekperceel van deze projectzone zeker op.





■ Gewenste structuur

Door de grote verhardingsoppervlakte in het binnengebied van deze projectzone zijn er hier mogelijkheden tot ontharding. Anderzijds is dit gebied op amper 50m van de Markt een uitstekende locatie tot inbreiding.

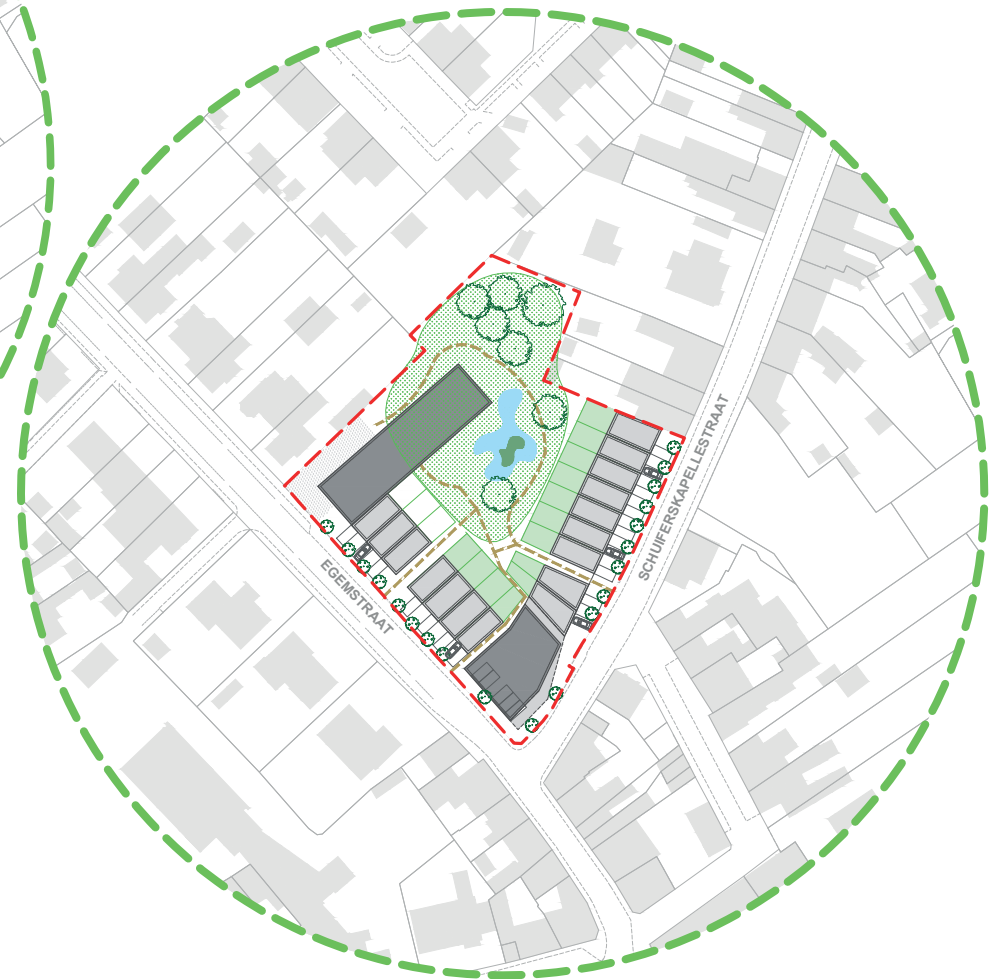
De oppervlakte van deze projectzone is eerder beperkt maar het moet hier mogelijk zijn om zowel één- als meergezinswoningen alsook nieuwe woonvormen in te passen. Om de straatzijden af te werken wordt er eerder gedacht aan ééngezinswoningen. Om de hoek te benadrukken zou er eerder aan een meergezinswoning gedacht worden. Dit wil niet zeggen dat er in het binnengebied geen bebouwing kan komen maar het bosje achteraan dient wel behouden te blijven. Die bebouwing mag wel geen extra wegenis als gevolg hebben: het binnengebied moet maximaal een groene functie krijgen, bij voorkeur publiek toegankelijk.

Minstens dient er een trage verbinding gerealiseerd te worden tussen de Egemstraat en de Schuiferskapellestraat. Langsheen de Schuiferskapellestraat is het aangeraden om die verbinding tegenover de Volderstraat te voorzien zodat er een vlotte doorstroom is. In tegenstelling tot enkel andere projectzones is de trage verbinding beperkt tot de projectzone en vormt het geen verbinding tussen twee gebieden / straten die niet rechtstreeks aan elkaar aansluiten. Door de private tuinzone is de verbinding met de Zandstraat niet mogelijk.

Zowel i.f.v. de zichtbaarheid op de hoek (scherpe hoek) alsook het gebrek aan straatgroen is het aangegeven om de bebouwing iets achteruit te trekken zodat er straatgroen - in het geval van de Egemstraat het doortrekken van de straatbomen - te kunnen voorzien.

Op de volgende bladzijde worden twee mogelijke inrichtingsschetsen voorgesteld: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngezinswoningen en bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.





3.2.4 Projectzone Koffiestraat-Koevoet

■ Bestaande structuur

De projectzone Koffiestraat-Koevoet is een site van ca. 1,6ha in het oosten van het centrum tussen de Koffiestraat (inclusief hoek Markt//Verbieststraat) en de Koevoet.

De projectzone wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een grote serre van bijna 0,5ha op een gebied dat rechtstreeks aansluit langsheen de Koffiestraat. En dit op een 50-tal meter van de Markt. Op de hoek met de Markt is momenteel een bloemenwinkel. Aan de zuidzijde van die serre is recent een nieuwe verkaveling langsheen een nieuwe straat ontwikkeld. Deze nieuwe doodlopende straat is een zijstraat van de Tielstraat. Het betreft 15 ééngezinswoningen in gesloten en half-open bebouwing. Er is een fiets- en voetgangersverbinding voorzien tussen de Koevoet en de achterliggende Torremolenstraat.



Deze projectzone is opgenomen binnen het BPA Oostbuurt (ggk. 26/07/2006, zie uitsnede links). De nieuwe woonontwikkeling is gezoneerd als 'Strook voor wooninbreidingsgebied' (Art.11), de serre als 'Strook voor handelskwekerij, nabestemming wooninbreidingsgebied'. Vanaf de Koffiestraat is eveneens nog een deel bestemd als 'Strook voor openbare wegen en parkeervoorzieningen' (Art.1). Daar het BPA ouder is

dan 15j kan er afgeweken worden op de bestemming maar niet wat betreft voor wegenis (hier Art.1)

Bestaand opgaand groen is binnen de projectzone is zo goed als nihil (er waren bomen aanwezig waar nieuwe woningen staan). Een deel van de tuinzone van Koffiestraat 5 is gesitueerd binnen de projectzone (afzonderlijk kadastraal perceel).



■ Gewenste structuur

De Koffiestraat en Koevoet dienen met elkaar verbonden te worden maar dan enkel voor fietsers- en voetgangers, niet voor gemotoriseerd verkeer. Nieuwe doodlopende wegen moeten kunnen maar de verharding ervan dient opnieuw tot een minimum beperkt te worden (bvb. karrespoor, in combinatie met toegang naar ondergrondse parking meergezinswoningen). De kans om een grote groene zone te ontwikkelen vlakbij de Markt én de mogelijkheid om hier toch bijkomende wooneenheden te ontwikkelen mag niet genegeerd worden. De zone vraagt dan ook zeker meergezinswoningen maar eveneens (nog bijkomende) ééngezinswoningen alsook nieuwe woonvormen. De nieuwe woningen van de recent uitgevoerde verkaveling (twee bouwlagen en plat dak) zijn een perfecte aanleiding om deze vormgeving verder te zetten (zowel in één- als meergezinswoningen). Maar dan op een wijze dat het individueel parkeren een lagere ruimtelijke impact heeft.

De zonering voor wegenis volgens het geldende BPA moet wel gerespecteerd worden: op deze zone kan geen bebouwing worden voorzien maar bijvoorbeeld de toegang naar de ondergrondse parking van de meergezinswoningen kan wel, groenvoorzieningen ook. Daar er op de Markt na de herinrichting parkeerplaatsen verdwijnen kunnen er langsheen de Koffiestraat bijkomende parkeerplaatsen - weliswaar groen ingebed - ingepast worden.

Twee mogelijke inrichtingsschetsen: donker grijs nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs bestaande woningen, licht grijs met zwaardere rand ééngezinswoningen, bruine stippelijijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.



3.2.5 Projectzone Tieltstraat

■ Bestaande structuur

De projectzone Tieltstraat is een site van ca.0,9ha in het westen van het centrum tegen de Tieltstraat, Koolskampstraat en Kauwstraat aan.

Langsheen de Tieltstraat staan meerdere woningen tegen de rooilijn aan in overwegend gesloten bebouwingsvorm. Langsheen de Koolskampstraat staat er tegenover de school een handelszaak en op de hoek met de Kauwstraat staan twee vrij recente meergezinswoningen. Het binnengebied wordt aan de noordzijde ingenomen door parkeerruimte voor de twee meergezinswoningen (garageboxen en open parking) en centraal enkele grote loodsen. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten meer in de loodsen.

Het groen binnen de projectzone beperkt zich tot een groenzone achter de meergezinswoningen (overwegend gazon met enkel bomen) en in oosten van de projectzone staan er in de tuinzones enkele hoogstammen. In de aanpalende tuinzones aan de oostzijde staan eveneens meerdere hoogstammen. Langsheen de parkeerzone net ten zuiden van de handelszaak staat een leibomenhaag.





■ Gewenste structuur

Deze projectzone kan als schakel functioneren tussen de projectzones Kloostersite en Broeders Maristenstraat (zie beschrijving volgende projectzone). Zo kan de voorgestelde fietsers- en voetgangersverbinding binnen de kloostersite, die aansluit op de Koolskampstraat, via deze projectzone worden doorgetrokken naar de Broeders Maristenstraat.

De bebouwing langsheen de Tielstraat vraagt gesloten bebouwing, misschien best iets achteruit getrokken om groen in het straatbeeld van de Tielstraat te krijgen.

De aanzet met de twee meergezinswoningen op de hoek van de Koolskampstraat met de Kauwstraat is wat betreft ruimtegevoel uitstekend maar spijtig genoeg wordt het achterliggende binnengebied gedomineerd door parkeerruimte / verharding. Wanneer de huidige loodsen in het binnengebied worden vervangen is een invulling met meergezinswoningen / ééngezinswoningen / nieuwe woonvormen zeker aangegeven. De openheid langsheen de Koolskampstraat kan zeker blijven, vooral door de aanwezigheid van de lange gevel van het schoolgebouw.

Binnen de projectzone zijn de groenelementen beperkt zodat de enkele hoogstammen in het oosten van de site maximaal dienen te worden behouden. Bij voorkeur wordt de groenzone uitgebreid: bijvoorbeeld in de plaats van de huidige garageboxen. De auto-standplaatsen van de garageboxen zou mee kunnen opgenomen worden in een gemeenschappelijke (half) ondergrondse parkeerruimte. Op deze manier zou de beschikbare ruimte optimaal kunnen worden benut én de groenzone (minstens om aan de 30% te geraken)

worden uitgebreid ten voordele van zowel de bewoners van de site als de gebruikers van het centrum van Pittem.

Op de volgende bladzijde worden twee mogelijke inrichtingsschetsen voorgesteld: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngezinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen en de blauwe stippellijn is een indicatie van een ondergrondse parking.



3.2.6 Projectzone Broeders Maristenstraat

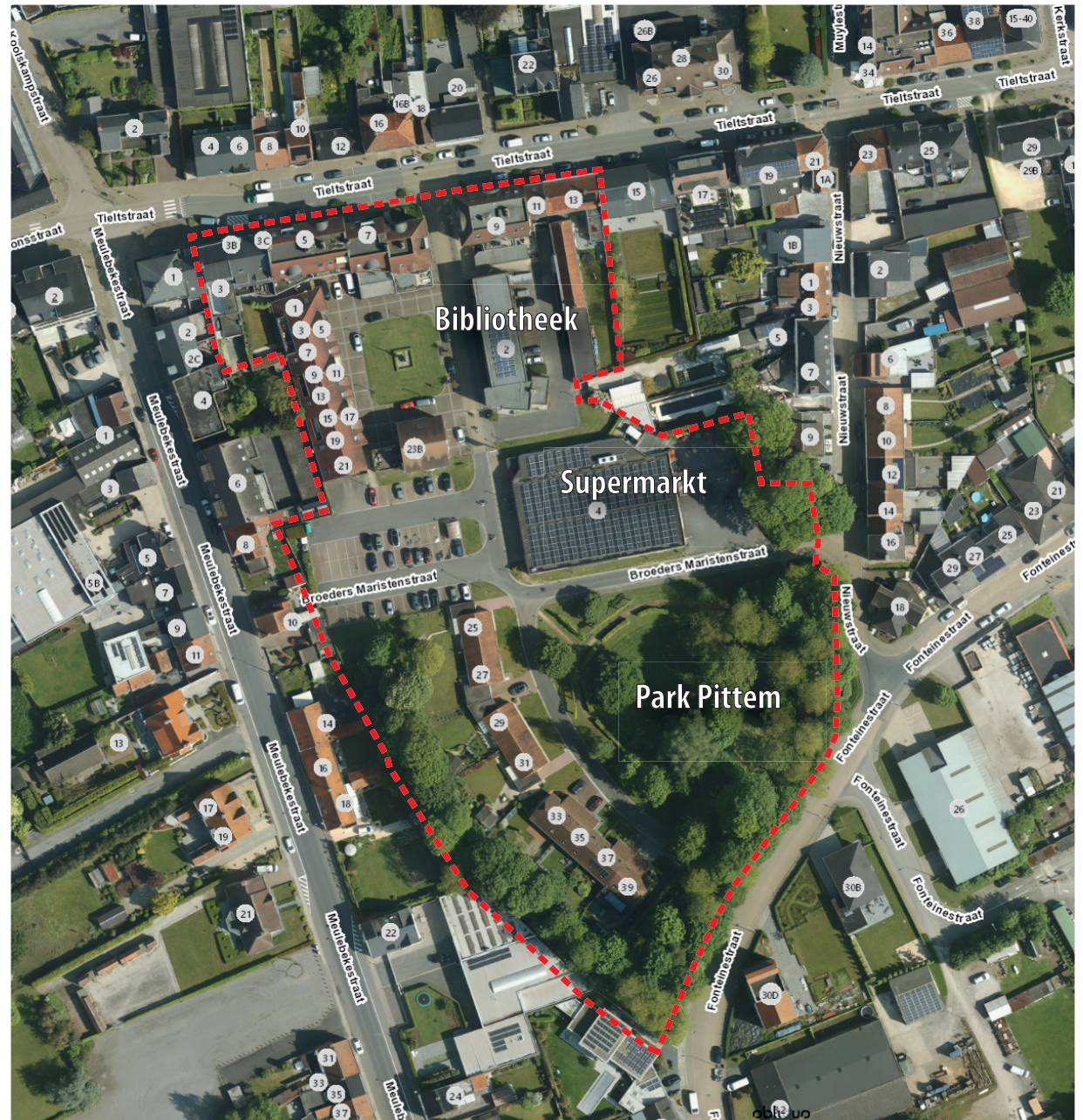
■ Bestaande structuur

De projectzone Tieltstraat is een site van ca.2,1ha in het zuiden van het centrum tussen de Tieltstraat en de Fonteinstraat, achter de bebouwing langsheen zowel de Meulebekerstraat en Nieuwstraat.

In het zuiden van deze projectzone is een ruim park aanwezig, opgenomen als erfgoedobject als Broeders Maristenpark. Aan de westzijde van dit park staan lagere ééngesinswoningen. De Broeders Maristenstraat voor deze woning loopt niet door naar de Fonteinstraat (wel fiets- en voetgangersverbinding).

Het noordelijke deel van de projectzone is een bundeling van allerlei functies, namelijk een supermarkt met aansluitende parking, een bibliotheek met tegenover een grasplein met centraal een beeld en (handels)bebouwing eromheen. Tussen de parking en het grasplein staat er nog een alleenstaand gebouw. Dit alles geeft een weinig samenhangend gevoel. Achter de bibliotheek kan er eventeens geparkeerd worden alsook op de verharding rond het grasplein.

Langsheen de Tieltstraat staat overwegend gesloten bebouwing waarvan meerdere een meergezinswoning zijn.





■ Gewenste structuur

De grote sterkte van deze projectzone is enerzijds de aanwezigheid van het park en anderzijds de meerdere functies die hier aanwezig zijn. Vooral het park dient absoluut te worden behouden en het is dan ook niet wenselijk dat daar bebouwing en/of verharding zou komen (behalve i.f.v. de werking van het park). Maar tegenover het is er weinig samenhang tussen alles.

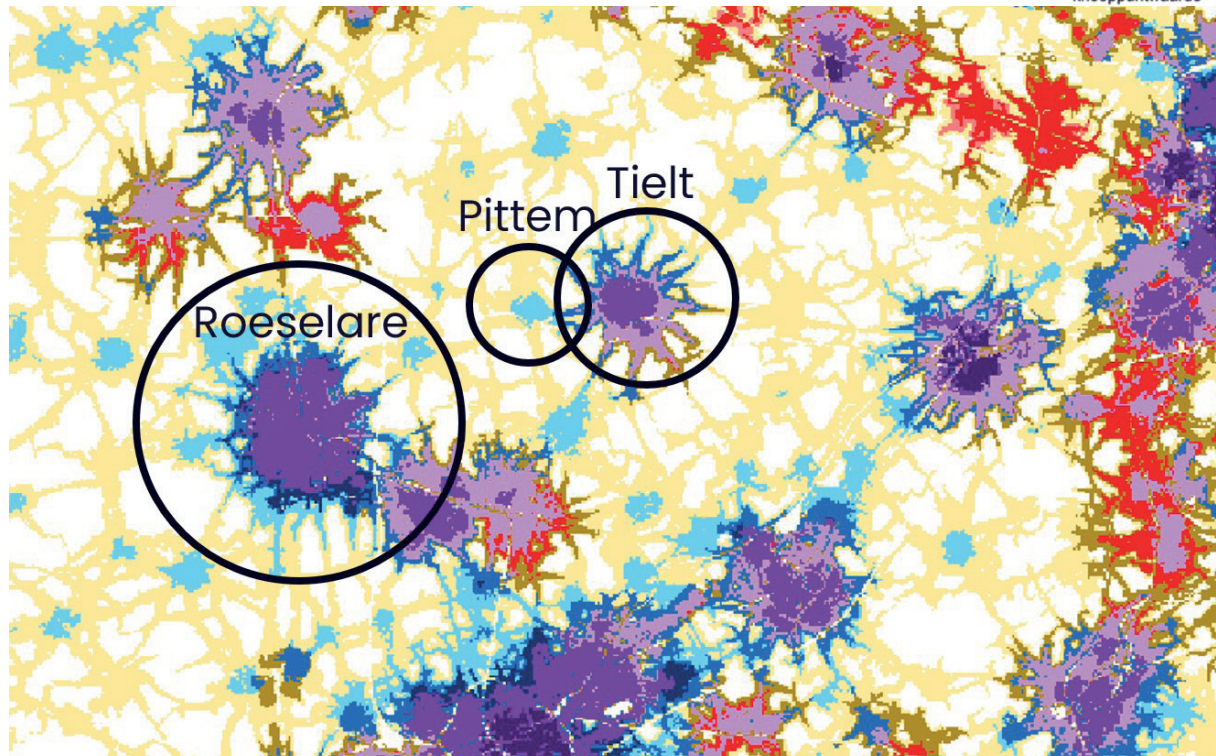
Binnen deze projectzone zijn zowel één- als meer-gezinswoningen alsook nieuwe woonvormen in te passen gecombineerd met een supermarkt, handelszaken, bibliotheek,... . Maar dan wel op zo een wijze dat er meer samenhang wordt gecreëerd én het park meer wordt betrokken. Bijvoorbeeld dient de supermarkt geen afzonderlijk item te zijn maar kan deze gecombineerd worden met wooneenheden erboven.

Op de volgende bladzijde worden twee mogelijke inrichtingsschetsen voorgesteld: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngezinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen / karrespoor, blauw is een supermarkt en de blauwe stippellijn is een indicatie van een ondergrondse parking.



3.3 Éénggezinswoningen

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 éénggezinswoningen 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 éénggezinswoningen worden omgevormd en dat uiteindelijk de verhardingsgraad van deze percelen uiteindelijk wordt wat net met de meergezinswoningen niet gewenst is.



Onder éénggezinswoningen worden ook nieuwe woonvormen gecategoriseerd. Bovendien is het centrum van Pittem niet de locatie waar zwaar dient verdicht te worden: hiervoor wordt eerder gekeken naar de nabije stedelijke gebieden zoals Tielt en Roeselare waar het aantal voorzieningen veel hoger aanwezig is. Ook bij de uitwerking van de projectzones werd hiermee rekening gehouden:

3.3.1 Opsplitsen van percelen

Het plangebied werd volledig gescand en nagegaan welke minimum perceelsoppervlakte dient te worden gerespecteerd om een woongelegenheid te voorzien⁷. De screening werd vooral gericht op de percelen rond de huidige kernbebouwing (in grote lijnen tussen het rondpunt Stationsstraat - Joos de ter Beerstlaan en de as Markt - Verbieststraat) zijn gesitueerd, hoofdzakelijk verkavelingen. In die verkavelingen zijn momenteel meerdere percelen terug te vinden met een oppervlakte van 1.000m² en meer. Omdat ze allen volgens het gewestplan (of BPA) in een woonbestemming liggen moet het mogelijk zijn om hier te verdichten om o.a. te vermijden dat op termijn niet gebieden (nu agrarisch gebied) dienen aangesneden te worden. Maar die verdichting dient wel op een ruimtelijk verantwoorde wijze te geschieden zodat de draagkracht van het centrum wordt gerespecteerd::

- Oppervlakte: de opsplitsing moet resulteren in perceelsoppervlakte die enerzijds voldoende ruimte voorzien voor een woongelegenheid én er nog voldoende ruimte is voor groenvoorzieningen (tuinzone en niet enkel terras).
- Aantal: er moet een evenwicht zijn in het huidig aantal percelen binnen het plangebied die kunnen opgesplitst worden. Wanneer te veel percelen in aanmerking komen kan op termijn het evenwicht binnen Pittem worden verstoord. Wanneer te weinig percelen in aanmerking komen is er geen effect en is er geen sprake van optimalisatie van het woonweefsel.
- Rooilijn: bij een opsplitsing is het niet het doel om woongelegenheden te creëren die in tweede orde worden opgetrokken. M.a.w. dient het perceel met

⁷ M.a.w. heeft de opsplitsing in onderhavig RUP betrekking op het creëren van bijkomende woongelegenheden.

de nieuwe woongelegenheden over voldoende rooilijnbreedte te beschikken. Voor al de percelen die niet over voldoende rooilijnbreedte beschikken zijn er wel mogelijkheden m.b.t. nieuwe woonvormen (zie verder).

Het besluit / afweging van de screening heeft het volgende geresulteerd:

- De perceelsoppervlakte van het op te splitsen perceel i.f.v. bijkomende woongelegenheden voor ééngezinswoningen dient **minimum 800m²** bedragen.
- De rooilijnbreedte van het op te splitsen perceel dient **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 / 400m² = maximum aantal resulterende percelen (achter komma altijd naar beneden afronden)*.
- Elk resulterend perceel een perceelsoppervlakte heeft van minimum 400m² voor de woningtypologieën open en halfopen en minimum 350m² voor gesloten bebouwing.
- Elk resulterend perceel dient m.b.t. woningtypologie:
 - Elk resulterend perceel i.f.v. open woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 15m.
 - Elk resulterend perceel i.f.v. halfopen woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 12m.
 - Elk resulterend perceel i.f.v. gesloten woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 8m.

Ter verduidelijking worden volgende drie voorbeelden voorgesteld:

Voorbeeld 1

Een perceel met een oppervlakte van 1.800m², bestaande uit een rooilijnbreedte van 36m en een perceelsdiepte van 50m, op de aanpalende percelen links en rechts staat open bebouwing:

- $1.800m^2 / 400 = 4,5 \Rightarrow$ perceel kan maximum opgedeeld worden in 4 percelen
- Rooilijnbreedte 36m kan opgedeeld worden in:
 - Niet mogelijk: combinatie met open bebouwing + 2 halfopen + 1 gesloten (minima 15m + 12m + 8m + 12m = 47m)
 - Niet mogelijk: twee halfopen bebouwing met ertussen 2x gesloten bebouwing (minima 12m + 8m + 8m + 12m = 40m)
 - Wel mogelijk: twee halfopen bebouwing met ertussen één gesloten bebouwing (minima 12m + 8m + 12m = 32m). M.a.w. zou wat betreft de oppervlakte het perceel in 4 loten kunnen opgedeeld worden maar omdat in dat geval de minima van de rooilijnbreedtes niet gehaald worden is het maar op te delen in maximum 3 loten. Wanneer in dit voorbeeld de volledige rooilijnbreedte in rekening wordt gebracht (niet 32m maar 36m), m.a.w. bijvoorbeeld 12m + 10m + 14m, geeft dat perceelsoppervlakten van respectievelijk 600m² + 500m² + 700m² (=1.800m²).

Voorbeeld 2

Een perceel met een oppervlakte van 1.500m², bestaande uit een achterliggend perceel (2^{de} orde) met een rooilijnbreedte van 2m:

- $1.500m^2 / 400 = 3,75 \Rightarrow$ perceel kan in principe maximum opgedeeld worden in 3 percelen

- Rooilijnbreedte is ontoereikend zodat het perceel niet kan opgedeeld worden voor bijkomende woongelegenheden voor ééngezinswoningen. Maar dit perceel zou wel in aanmerking kunnen komen voor de realisatie met een nieuwe woonvorm (zie verder)

Voorbeeld 3

Een perceel met een oppervlakte van 1.100m², bestaande uit een rooilijnbreedte van 13m en een perceelsdiepte van 85m, op de aanpalende percelen links grenst gesloten bebouwing, op het aanpalende perceel rechts grenst een projectzone.

- $1.100m^2 / 400 = 2,75 \Rightarrow$ perceel kan in principe maximum opgedeeld worden in 2 percelen.
- Rooilijnbreedte is enkel voldoende voor een afwerking met halfopen bebouwing (niet voor gesloten + halfopen). M.a.w. kan dit perceel niet worden opgedeeld. Maar dit perceel zou wel in aanmerking kunnen komen voor de realisatie met een nieuwe woonvorm (zie verder) maar ook als uitbreiding van de aanpalende projectzone indien dit te verantwoorden is in de visie van die projectzone.

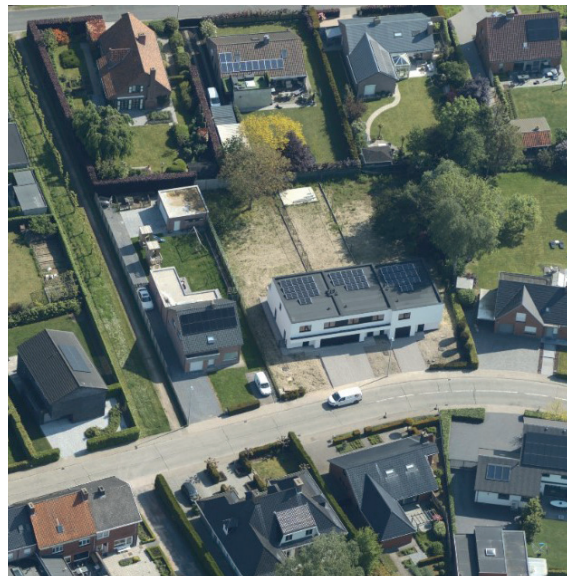
De afweging om te kiezen voor een startoppervlakte vanaf 800m en niet groter of kleiner is o.a. op basis van een reeds recent opsplitsing binnen het plangebied, namelijk het voormalige perceel Heidenskerkhofstraat 46 dat nu opgesplitst is in 3 percelen:

- Het oorspronkelijke perceel had een oppervlakte van ca. 1.607m² met een rooilijnbreedte van ca.32m en een perceelsdiepte van ca.50m.
- Toepassing formule:
 $1.607m^2 / 400m^2 = 4,0175$
In principe had dit perceel in 4 percelen kunnen opgesplitst worden maar dan waren de rooilijnbreed-

ten te smal. Het perceel werd in 3 loten opgesplitst bestaande uit:

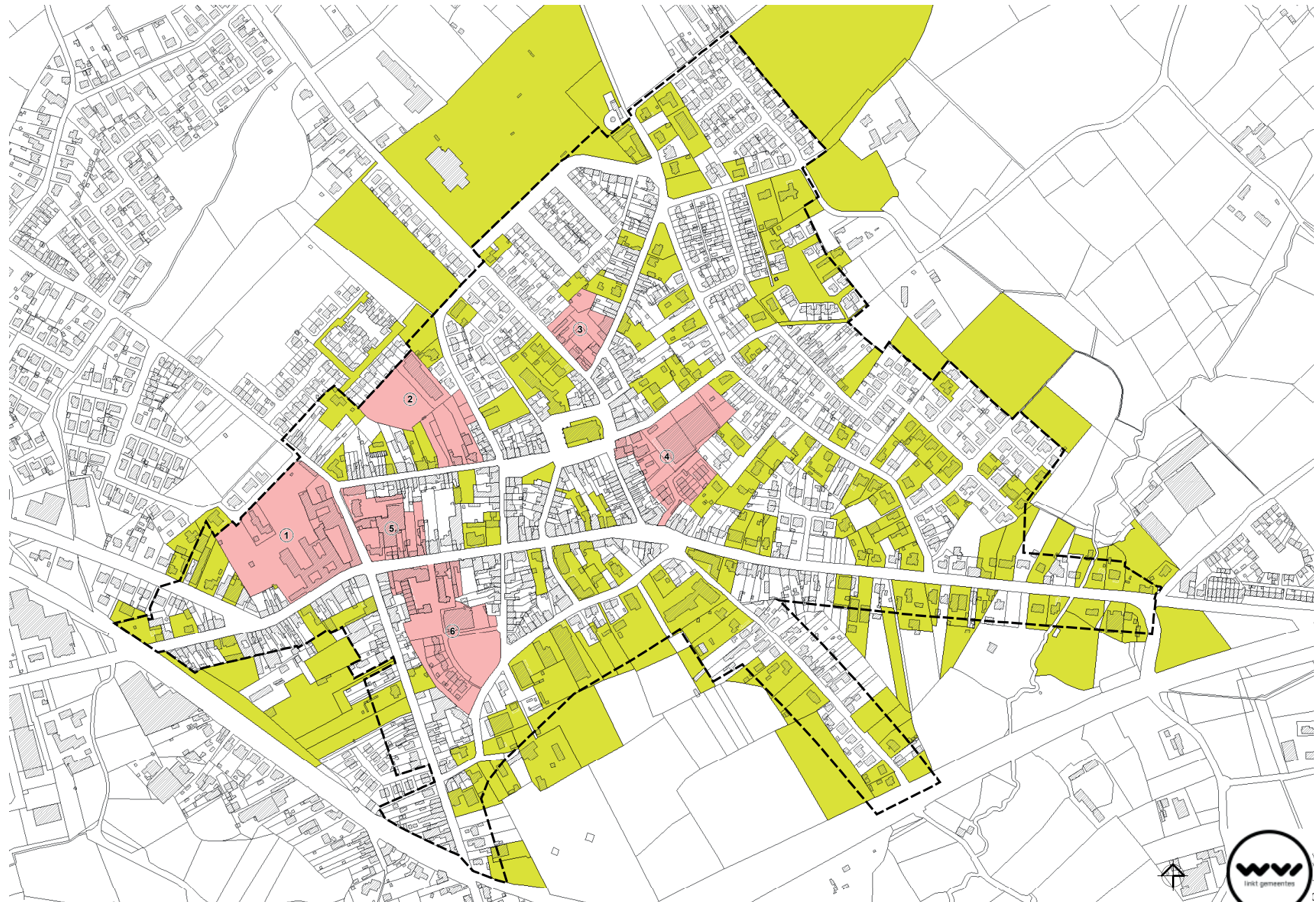
- 2 halfopen woningtypologieën en 1 gesloten
- Rooilijnbreedten van ca. 12m, 8m en 12m
- Oppervlakten van 599m², 379m² en 629m²

Uit deze case bleek eveneens dat de resulterende perceelsoppervlakte tussen open / halfopen en gesloten bebouwing verschillend diende te zijn: gesloten bebouwing heeft geen zijstroken.



Het besluit was dat dit mogelijk moet zijn binnen het huidige woonweefsel van Pittem mits niet elke perceel in de omgeving hiervoor in aanmerking zou komen. Op deze manier is mooie balans tussen enerzijds de woningtypologieën en anderzijds het algemene straatbeeld.

De kaart op de volgende bladzijde geeft aan welke percelen binnen het plangebied mogelijks - behoudens de projectzones - in aanmerking komen om opgesplitst te worden. De ingekleurde percelen zijn groter dan 800m² én de rooilijnbreedte is meer dan 20m. Opgelet het is een pure GIS-matige oefening op basis van de oppervlakte van de percelen in combinatie met de rooilijnbreedte. Ook percelen die momenteel geen woonfunctie hebben kunnen hier eveneens aangeduid zijn (bvb. de kerk, site Elia, gemeentehuis,...) alsook een aantal percelen die wel binnen het plangebied liggen, grenzen tegen openbaar domein maar niet binnen het plangebied.



3.3.2 Nieuwe woonvormen

In de twee vorige hoofdstukken wordt het duidelijk waar binnen het plangebied bijkomende ééngezin- en meergezinswoningen gewenst kunnen zijn. Maar telkens werd eveneens vermeld dat nieuwe woonvormen ook toegelaten worden.

Het woonlandschap verandert geleidelijk: meer en meer inwoners wijken af van het klassieke huren of kopen van een huis of appartement en willen graag op een andere manier wonen. Zo ontstaan er meer en meer nieuwe, innovatieve woonvormen. Die kunnen op verschillende manieren afwijken van de klassieke woonvorm (bijvoorbeeld één- of meergezinswoning), bv. door het delen van bepaalde (leef)ruimtes of door het type gebruiksrecht (bv. het eigendomsrecht of erfpachtrecht) maar ook een klassieke ééngezinwoning die flexibel is ontworpen zodat ze voor een volledige levensloop kan aangepast worden (flexibele levensloopbestendige woongelegenheden) is een innovatieve woonvorm. Behoudens zorgwonen is momenteel omtrent nieuwe woonvormen nog geen juridisch kader beschikbaar. Het begrip 'nieuwe woonvormen' is een verzamelterm voor alle manieren waarop men anders kan wonen. In de toekomst zullen er hoogstwaarschijnlijk nog andere manieren van wonen bijkomen.

'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. Het aspect nieuwe woonvormen wordt duidelijk gemaakt met twee voorbeelden⁸:

Voorbeeld 1

T.h.v. de Molenaarshoeve wordt een omgevingsvergunning ingediend. Hierbij wordt een deel van het aanpalende perceel aan de zuid-westzijde mee betrokken.



In principe komen beide percelen in aanmerking om opgesplitst te worden (voldoende oppervlakte en rooilijnbreedte). Op deze manier zouden er verschillende percelen kunnen worden gevormd waar telkens een ééngezinwoning zou kunnen worden gebouwd.

⁸ Het zijn concrete voorbeelden van in het plangebied maar uiteraard moeten desbetreffende percelen niet zo uitgewerkt worden.

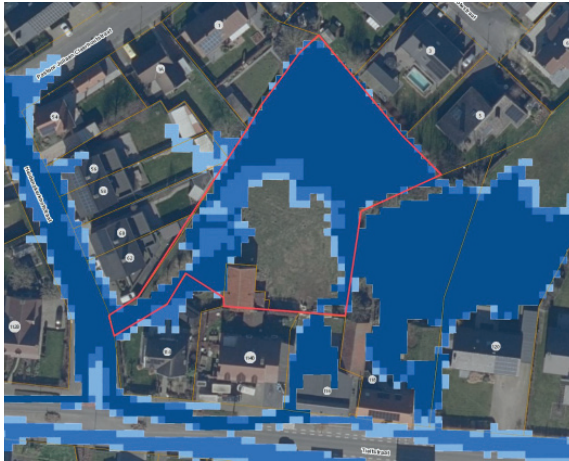
Anderzijds is de totale oppervlakte te klein (<0,5ha) om er een projectzone van te maken zodat er geen meergezinswoning kan ingepast worden. De aanvragers hebben echter hier de intentie om een nieuwe woonvorm in de vorm van een co-housing project uit te werken. Er wordt voor de omgevingsvergunning een inrichtingsstudie opgemaakt die duidelijk moet maken hoeveel gebruikers er gaan komen, waar er al dan niet bijkomende bebouwing wordt voorzien en hoe deze er zal uitzien, hoe de waterproblematiek wordt opgelost, hoe het parkeren van auto('s) en fietsen wordt opgelost (bvb. met een gemeenschappelijke wagen), waar de gemeenschappelijke ruimtes zijn, hoe de collectieve tuin zal functioneren, welke beplanting er zal komen, wat met erfgoedwaarden (opgenomen als cat.C),... . M.a.w. dat er een duidelijk beeld wordt gevormd naar zowel de vergunnende overheid als naar de omwonenden toe.

Op deze manier is het mogelijk om een nieuwe woonvorm in te passen in het bestaande weefsel binnen het plangebied dat wordt gedragen worden door de omgeving.



Voorbeeld 2

T.h.v. de Heidenskerkhofstraat wordt een omgevingsvergunning ingediend. Hierbij wordt de aanwezige woning - die op een afzonderlijk kadastraal perceel staat - meegenomen.

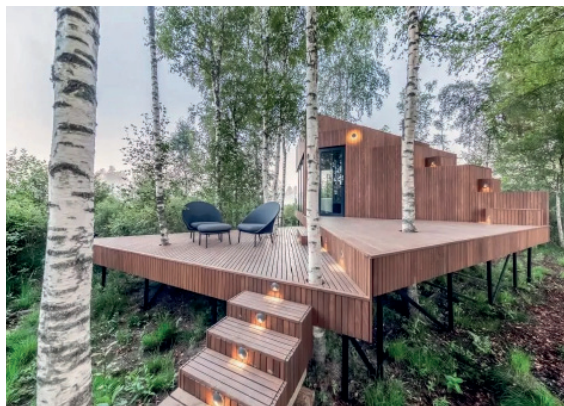


Naar oppervlakte toe is het voldoende van oppervlakte om op te splitsen maar niet wat betreft rooilijnbreedte. Ook om er een projectzone van te maken is het te klein (<0,5ha). Het besluit is dan dat enkel de huidige toestand met 1 woonegelegenheid in aanmerking komt en het opsplitsen in verschillende loten niet. Maar wat wel een mogelijkheid zou zijn is om het geheel als een nieuwe woonvorm te ontwikkelen. De aanvragers zouden graag ruimte maken voor (enkele) tiny houses. Ook in dit geval moet er dan een inrichtingsstudie opgemaakt worden. Deze moet o.a. duidelijk maken hoeveel en waar tiny houses worden ingepast. Een zeer belangrijk item hier is de watergevoeligheid van de locatie, ook dit moet in beeld gebracht worden. De locatie van de tiny houses zal zeker daar afhankelijk zijn. Bovendien dient aangetoond te worden hoe er met de overstromingsgevoelige delen zal worden omgegaan

(plantenkeuze, inrichting,...). Bijvoorbeeld kan een deel worden ingericht als poel met een knuppelpad erdoor en bijkomende bomen eromheen, bijvoorbeeld ook toegankelijk voor de bewoners van de aanpalende percelen. Op deze manier heeft het terrein ook voordelen voor de aanpalende percelen (wateropvang, groenvoorziening m.b.t. biodiversiteit én privacy,...)



Enkele voorbeelden van tiny houses ingepast op een bestaand perceel:



M.a.w. wat de invulling met van de bestaande percelen met een nieuwe woonvorm ook is - dus ook toekomstige nog niet-gekende woonvormen - het moet steeds in evenwicht met de omgeving zodat de draagkracht niet wordt overschreden. Ook kan het niet zijn dat een nieuwe woonvorm uiteindelijk een meergezinswoning wordt of dat het perceel toch nog zou worden opgesplitst naar een loten met een ééngzinswoning: het behouden van een geheel is essentieel.

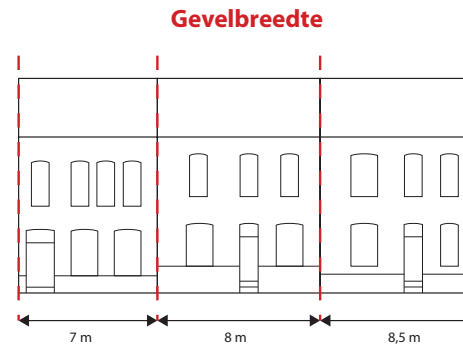
Wat de gemeente niet wenst binnen het plangebied zijn kamerwoningen (zie desbetreffende regelgeving hieromtrent). Dit zou als een nieuwe woonvorm kunnen worden aanzien.

3.4 Ruimtelijke kwaliteit

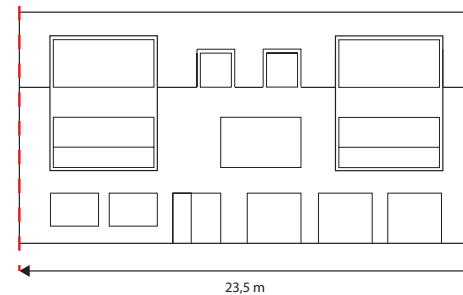
In voorgaande hoofdstukken is het duidelijk gemaakt welke woonvormen waar al dan niet gewenst zijn binnen het plangebied. Naar bouwhoogte, bouwdiepte,... wordt er geen uitspraak gedaan maar wordt er gericht op de harmonie (harmonieregel) dat het nieuwe gebouw heeft met haar omgeving (referentiebeeld). 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. Vooral m.b.t. de inpassing van de nieuwe woonvormen kan hier op gevarieerd worden.

M.a.w. is harmonie en referentie met de omgeving overall 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 dorps uitstraling van de straatwand. Dit kan vermeden worden door het opdelen van brede gevels in kleinere onderdelen die van elkaar verschillen.



Ritmiek historische perceelsstructuur

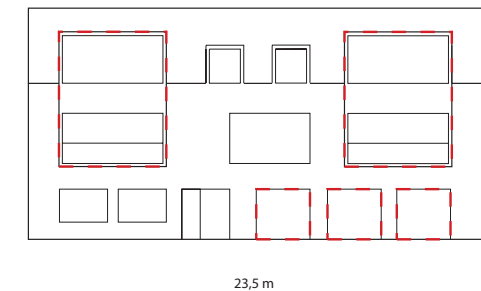


Schaalbreuk in gevelbreedte vermijden

Gevelbreedte: 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.



Harmonie verticale gevelritmiek



Overdaad aan dak- en geveluitbouwen en garagepoorten in de voorgevel

Gevelgeleding: 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.

Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

1 Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

Fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- Plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
 - Een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
 - Niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
 - Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
- Plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt

van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opge maakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor een project voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b "stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen van bijlage III.

Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 78ha 14a 06ca). Het RUP formuleert voorschriften voor centrum van Pittem met het oog op het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied, inclusief de projectzones verspreid over het plangebied (ca. 9,3616 ha), zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Na ontwerp onderzoek per projectzone kan er een schatting gemaakt worden van het aantal bijkomende wooneenheden binnen het plangebied:

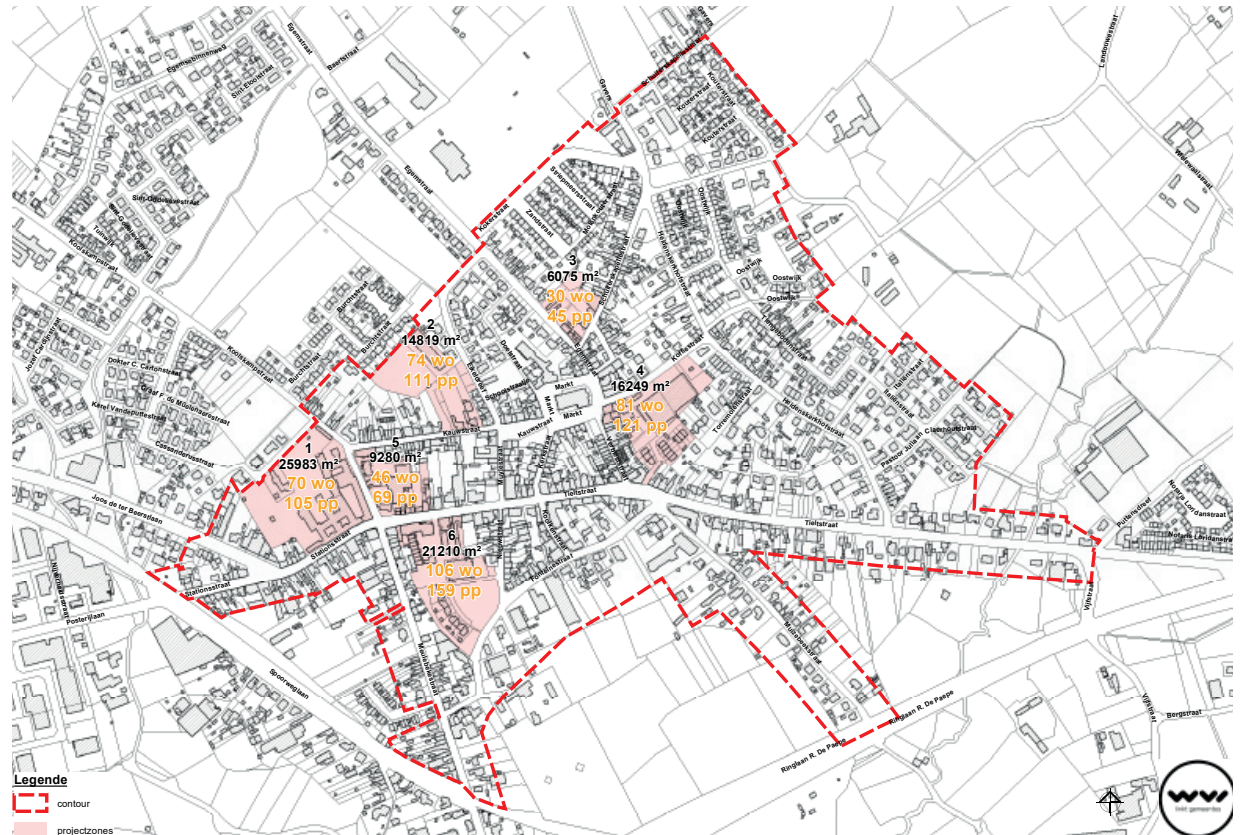
- Specifiek voor de projectzone Kloostersite wordt de oppervlakte verminderd omwille van de aanwezigheid van de school.
- Voor de resterende oppervlakte van de projectzones wordt gerekend met een gemiddelde van 50 wooneenheden per hectare.
- Hiervan wordt het aantal wooneenheden die reeds aanwezig zijn binnen de projectzone in mindering gebracht.

Dit geeft het volgende resultaten:

Nr.	Naam projectzone	Tot. opp.	Oppervlakte specifiek voor wonen (Kloostersite deel school)	x 50wo/ha = theoretisch aantal bijkomende wooneenheden (WE)	min aantal bestaande WE = geschat aantal bijkomende WE
1	Kloostersite	25.983 m ²	14.000 m ²	70	70
2	Kauwstraat - Eikeldreef	14.819 m ²	14.819 m ²	74	72
3	Egemstraat - Schuiferskapellestraat	6.075 m ²	6.075 m ²	30	30
4	Koffiestraat - Koevoet	16.249 m ²	16.249 m ²	81	50
5	Tieltstraat	9.280 m ²	9.280 m ²	46	23
6	Broeders Maristenstraat	21.210 m ²	21.210 m ²	106	52
Tot.		93.616 m²	81.633 m²	407	297

M.a.w. wordt een inschatting gemaakt dat er in de 6 projectzones een kleine 300-tal wooneenheden kunnen bijkomen. Het betreft zowel open, half-open als gesloten bebouwingsvorm, alsook zowel één- en meergezinswoningen (zie beschrijving projectzones). In de startnota werd reeds een inschatting gemaakt van 277 bijkomende wooneenheden in de projectzones, weliswaar met enkele andere projectzones.

Op de volgende kaart worden de projectzones nogmaals gesitueerd met bijkomend een schatting van hun aantal wooneenheden (bestaande + bijkomende) alsook een inschatting van hun noodzakelijk totaal aantal parkeerplaatsen (1,5 per wooneenheid).



Binnen het plangebied zullen aanvragen inzake stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen opgenomen in bijlage II worden uitgesloten. Hieronder vallen projecten:

- met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer wooneenheden, of
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2 Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- De ruimtelijke ordening
- De biodiversiteit
- De fauna en flora
- De energie- en grondstoffenvoorraden
- De bodem
- Het water
- De atmosfeer
- De klimatologische factoren
- Het geluid
- Het licht
- De stoffelijke goederen
- Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- Het landschap
- De mobiliteit
- De gezondheid en veiligheid van de mens
- De samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreep-effectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn, wordt minder diep ingegaan.

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land- schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeolo- gie
	Opp (m ²)	Duur												
Aanlegfase														
Mogelijk slopen be- staande bebouwing/ verharding		Tijdelijk	N	P/N	N*	N*	N	O	O	N	P/N*	N	N	P/N*
Bouw 297 woningen in projectzones en aan- leg publieke ruimte projectzones		Tijdelijk	N	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Bouwen, verbouwen in rest plangebied		Tijdelijk	N	P/N	N*	N*	N	P/N	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
Bewoning in projectge- bieden		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
Bewoning rest plange- bied		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
<p>N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag</p>														

2.1 De ruimtelijke ordening

■ Referentie

- De gemeente Pittem is centraal gelegen in het oostelijk deel van West-Vlaanderen en situeert zich halverwege tussen Brugge en Kortrijk, in de nabijheid van de steden Tielt, Roeselare en Torhout en bevindt zich middenin het driehoekig maas gevormd door de internationale wegen E403, E40 en E17, dat de steden Kortrijk, Gent en Brugge verbindt.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan de in het richtinggevend deel van het GRS opgenomen elementen binnen “4.1.4.1. Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving” en “4.1.4.2. Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp”.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Pittem: zie ‘Planningscontext’.
- BPA's - RUP's: zie juridische context.

■ Beschrijving effect

- Doel van het RUP is om een kader te creëren om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem te verzekeren en te versterken. Hiervoor worden voorschriften geformuleerd omtrent erfgoed, meergezinswoningen enkel in projectzones, ééngezinswoningen en ruimtelijke kwaliteit.
- In projectzones worden door middel van inrichtingsvoorschriften voorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling van deze gebieden.

■ Plangeïntegreerde maatregelen

Het betreft een overdruk-RUP. Er worden geen bestemmingen gewijzigd. Het RUP beperkt zich tot het gewestplan aangeduide woongebieden, aangevuld met de verdere detaillering van enkele BPA's.

■ Conclusie

Het RUP houdt een inrichtingsdifferentiatie in en geen bestemmingswijziging. Er worden bestemmingsmatig geen wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het huidige vigerend bestemmingsplan (het gewestplan, BPA's) door de opmaak van dit RUP.

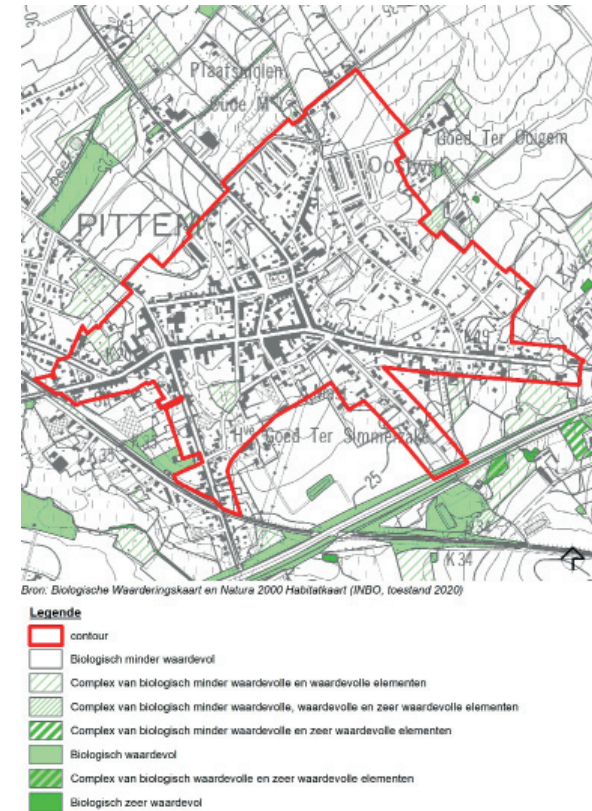
Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten door het voorgenomen plan. De effecten zijn verwaarloosbaar tot positief in vergelijking met de referentiesituatie en de bestaande bouwmogelijkheden binnen het juridisch aanbod. Het RUP ondersteunt een verdere, duurzame ontwikkeling van de dorpskern.

2.2 De biodiversiteit, de fauna en de flora

■ Referentie

- Verspreid binnen het plangebied zijn een aantal gebieden gelegen die volgens de biologische waarderingskaart bestempeld worden als ‘complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen’.
- Volgende gebieden worden aangeduid als ‘biologisch waardevol’:
 - Rondom de Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw van Pittem bevindt zich een bomenrij met dominantie van linde (*Tilia sp.*).
 - Poel op perceel achter Tieltstraat 119B.
- Volgende gebieden worden aangeduid als ‘complex van biologisch minder waardevolle elementen’:
 - Het Broeders Maristenpark

- Bos op de Kloostersite (park)
- Perceel achter Tieltstraat 103
- Onbebouwd perceel tussen de woonpercelen Tieltstraat 115B en 117B.
- Perceel achter Tieltstraat 119B.



- Er bevinden zich geen Habitat- of Vogelrichtlijngebieden binnen of in een straal van 5 km rond het plangebied. Op ongeveer 17,5 km van het plangebied bevindt zich het vogelrichtlijngebied “Ijzervallei” (Handzamevallei) en op 8 km van het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied

“Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel” (Munkebossen en Vagevuurbossen).

- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Op ongeveer 3,5 km van het plangebied bevindt zich de ‘Grote Eenheid Natuur’ nr. 122 “De Edegemse Veldekens” en op 4,5 km van het plangebied bevindt zich het ‘natuurverwervingsgebied’ nr. 140 “Poelberg en Meikensbossen”.
- Het PRS selecteerde “De Egemse Veldekens” als droog natuurkerngebied op het grondgebied van de gemeente Pittem. Het gebied rond de Egemse Veldekens werd eveneens geselecteerd als stimulansgebied kleine landschapselementen in het richtinggevend deel van het PRS.

■ Beschrijving effect

Het RUP houdt een inrichtingsdifferentiatie in en geen bestemmingswijziging.

■ Plangeïntegreerde maatregelen

- In de inrichtingsvoorschriften voor de ontwikkeling van de betrokken projectzones zal worden gestreefd om zoveel als mogelijk de bestaande groenzones met biologische waarde te behouden.
- Er wordt in een projectzone een minimum van 30% aaneengesloten functioneel groen opgelegd. Het groen moet een meerwaarde zijn voor de natuurlijke en ecologische structuur.
- Bij aanwezigheid van opgaand groen in een projectzone dient een voorafgaand een VTA-document opgesteld te worden.

■ Conclusie

- In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de

ontwikkeling van het gebied. Er worden ook geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle natuur buiten het plangebied.

- Door het opleggen van een minimum percentage aan groen wordt verwacht dat dit de biologische waarde zal bevorderen.

2.3 De energie- en grondstoffenvoorraden

■ Referentie

Op ongeveer 2 kilometer van het plangebied bevinden zich de kleiputten van Egem.

■ Beschrijving effect

Het doel van het RUP is om een kader te creëren om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem te verzekeren en te versterken. De ontwikkeling van het plangebied binnen het kader van de voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit hebben geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden.

■ Conclusie

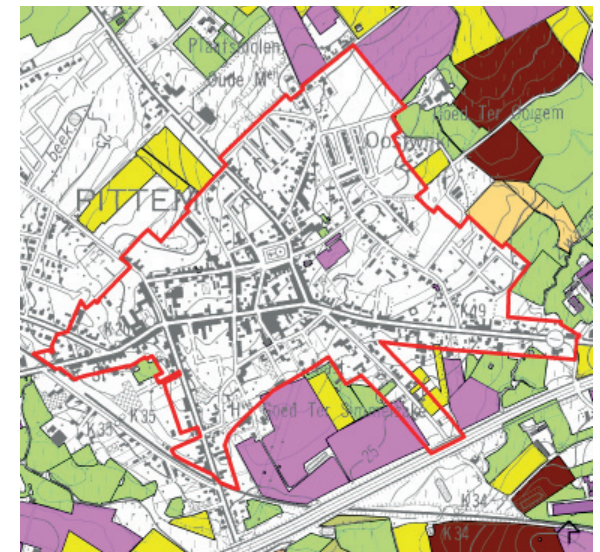
Geen aanzienlijk effect.

2.4 De bodem

■ Referentie

- Het plangebied betreft het centrum van Pittem. Binnen het plangebied zijn onder andere volgende functies aanwezig: basisschool, klooster, bibliotheek, supermarkt, woningen,...
- Bodemkaart: het plangebied heeft voor het grootste deel een antropogene bodem. Voor het overige bestaat de bodem uit een schakering van bodemtypes binnen de zandleemstreek.

- HAG-kaart: het plangebied bevat geen delen die werden opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied.
- Landbouwgebruikspcelen (2021):
 - De enkele verspreide percelen binnen het plangebied zijn in gebruik als grasland (Koffiestraat, Muizebeekstraat), serreteelt (Koffiestraat) en nog enkele delen hebben maïs (Muizebeekstraat). Het betreft telkens onbebouwde percelen in woongebied.



Bron: Landbouwgebruikspcelen (ALV, 2021)

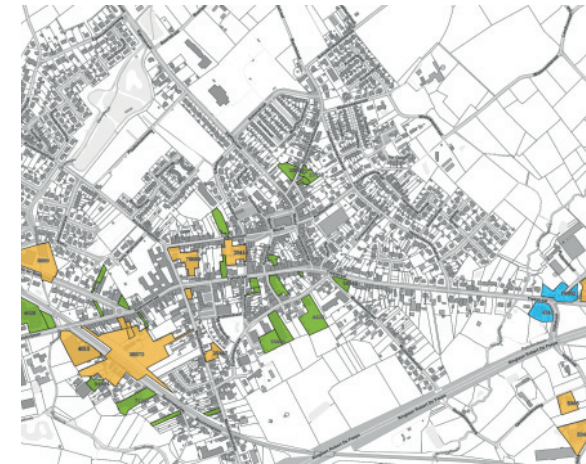
Legende	
[Red outline]	contour
[Purple]	Landbouwinfrastructuur
[Pink]	Groenten, kruiden en sierplanten
[Light green]	Grasland
[Yellow]	Voedergewassen
[Brown]	Aardappelen
[Dark brown]	Suikerbieten
[Orange]	Granen, zaden en peulvruchten
[Light yellow]	Maïs
[Light blue]	Vlas en hennep
[Green]	Overige gewassen
[Light orange]	Fruit en Noten
[Dark green]	Houtachtige gewassen
[Blue]	Water

- Potentiële bodemerosiekaart per perceel (2023): het plangebied is grotendeels niet erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied:
 - Sectie A, nr. 829E10: opslag gevaarlijke producten
 - Sectie A, nr. 829F10, 829G10, 829L10, 829S9: slachthuis en opslag van gevaarlijke producten. Deze percelen overlappen met zone 5. Er werd een OBO uitgevoerd (dossiernummer 23800, rapportdatum 07-07-2004).
 - Sectie A, nr. 841S en 841T: vervaardigen van olieën/vetten
 - Sectie A, nr. 854T2 en 854X2: chemisch reinigen textiel en opslag gevaarlijke producten
 - Sectie A, nr. 1021F, 1021G en 1021H: garage en metaalbewerking
 - Sectie A, nr. 1032K en 1032L: garage, metaalbewerking en opslag gevaarlijke producten
 - Sectie a, nr. 1054W: chemisch reinigen textiel
 - Sectie A, nr. 1070A2, 1070B2, 1070C2, 1070D2: drukkerij, behandelen van kunststof, opslag van gevaarlijke producten
 - Sectie A, nr. 1095K en 1095L metaalbewerking, kunststofbewerking, waterzuivering en opslag gevaarlijke producten.
 - Sectie A nr. 1160W: verdeelslangen brandsto. Dit perceel ligt in projectzone 4. Op deze site werd een OBO uitgevoerd (dossiernummer 33296, datum rapport 17-11-2017
 - Sectie A nr. 1293L: metaalbewerking
 - Sectie A nr. 1298F2: garage/herstelwerkplaats
 - Sectie A nr. 1299P en 1299S: opslag en behandeling voertuigwrakken
 - Sectie A nr. 1537A en 1538A: opslag gevaarlijke producten, metaalbewerking, kunststofbewerking en waterzuivering,

- Sectie C, nr. 1D2: garage/herstelwerkplaats, opslag gevaarlijke producten en stallen voertuigen
- Sectie C, nr. 1F2: metaalbewerking
- Sectie C 47V: metaalbewerking
- Sectie C, nr. 47X: metaalbewerking
- Sectie C, nr. 62S: metaalbewerking
- Sectie C, nr. 87c: opslag gevaarlijke producten
- Sectie C, nr. 127R: waterzuivering en aanbrengen bedekkingsmiddelen
- Sectie C, nr. 129N: containerpark en garage/herstelwerkplaats
- Sectie C, nr. 419C, 419E en 419F: opslag gevaarlijke producten, verdeelslangen brandstof en garage/herstelwerkplaats
- Sectie D, nr. 153M: verdeelslangen brandstof, opslag gevaarlijke producten
- Sectie D, nr. 155L: opslag gevaarlijke producten
- Sectie D, nr. 174E2: opslag gevaarlijke producten
- Sectie D, nr. 177F3: opslag gevaarlijke producten, thermisch behandelen voorwerpen met bedekkingsmiddelen, aanbrengen van bedekkingsmiddelen, metaalbewerking, oppervlaktebehandeling van metalen, ontvetten metalen
- Sectie D, nr. 179V en 179W: opslag gevaarlijke producten, aanbrengen van bedekkingsmiddelen, oppervlaktebaehandeling van metalen, ontvetten van metalen, thermisch behandelen voorwerpen met bedekkingsmiddelen, ontvetten van metalen en metaalbewerking,
- Sectie D, nr. 199R4 en 199S4: verdeelslangen brandstoffen, opslag gevaarlijke producten, garage/herstelwerkplaats, aanbrengen van bedekkingsmiddelen
- Sectie D, nr. 203P4: opslag kolen
- In het plangebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de

milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

De gegevens over gronden binnen het plangebied waarvoor er al bodemonderzoeken zijn uitgevoerd werden in onderstaande kaart aangeduid:



- Dossiergebied-hoogste opdrachttype
 - Sitebesluit
 - Oriënterend bodemonderzoek
 - Beschrijvend bodemonderzoek
 - Bodemsaneringsproject
 - Eindevaluatieonderzoek
- Dossiergebied schade_hoogste opdrachttype
 - Evaluatierapport schadegeval
 - Vaststelling schadegeval
 - Melding schadegeval
 - Melding bodemverontreiniging

■ Beschrijving effect

- In de projectzones, maar ook in de rest van het plangebied, kunnen er nieuwe gebouwen opgericht worden en nieuwe verhardingen aangelegd worden. Hierbij zal een deel infiltratiecapaciteit van de bodem verloren gaan..
- Er worden geen activiteiten verwacht die ernstige risico's op bodemverontreiniging inhouden.

Bestaande vergunde bedrijven kunnen blijven bestaan.

■ Plangeïntegreerde maatregelen

- Binnen het plangebied blijven de bestaande bestemmingen gehandhaafd.
- Binnen de projectzones wordt maximaal gestreefd om de verhardingsgraad zo laag mogelijk te houden. Dit o.a. door gegroepeerd parkeren, een minimum percentage van 30% functioneel aaneengesloten groen, aandacht voor waterproblematiek, binnengebieden projectzones zo verkeersluw mogelijk (karresporen ed),.... .

■ Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en filtratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- De bedrijven moeten voldoen aan de Vlarem-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op. De Vlarem wetgeving regelt het opvolgen van de kwaliteit van de bodem bij het uitvoeren van bepaalde risico-activiteiten.
- Bij grondverzet in de projectzones en elders in het plangebied moet rekening gehouden worden mogelijk aanwezige verontreinigingen in de bodem.

■ Conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.5 Het water

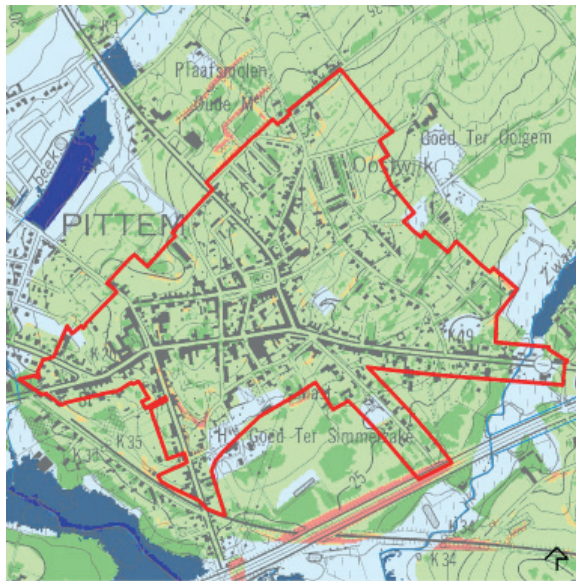
■ Referentie

- Door het oosten van het plangebied stroomt een waterloop van 2de categorie, namelijk de Zwartegatbeek.
- Het plangebied behoort tot het Leiebekken en het deelbekken van de Devebeek.
- Binnen het plangebied bevindt zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. Op ongeveer 2 km ten oosten van het plangebied ligt het oppervlaktewaterwingebied van Kluizen. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over waterlopen in de het plangebied: meetpunt nr.: 616000 Zwartegatbeek, t.h.v. tieltstraat opw. Paardenbeek: In 2011 bedroeg de Prati-index 4,34 (verontreinigd) en de BBI 2 (zeer slechte kwaliteit).
- Aansluitend bij het plangebied bevindt zich meetpunt nr. 615500 Devebeek-Breemeersbeek t.h.v. Posterijlaan afw. samenvloeiing Blekerijbeek: in 2004 bedroeg de BBI 2 (zeer slechte kwaliteit) en in 2008 werd een Prati-index van 4,37 (verontreinigd) vastgesteld.

Watertoetskaarten

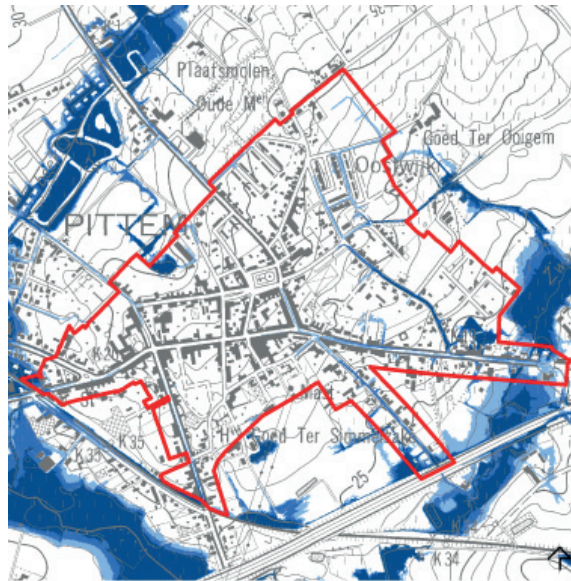
- Het plangebied ligt niet in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG2017).

- Het plangebied ligt deels in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in het oosten van het plangebied een zone aansluitend bij de Zwartegatbeek dat wordt toegeschreven aan “Overstroombaar vanuit waterloop”, in het zuiden en het westen van het plangebied een zone aansluitend bij de Devebeek dat wordt toegeschreven aan “Overstroombaar vanuit waterloop” en een aantal afzonderlijke kleine zones die wordt toegeschreven aan “Combinatie overstroombaar vanuit waterloop - overstroombaar door afspoelend exces-hemelwater” of “Overstroombaar vanuit waterloop”.
- Het plangebied is niet gelegen in een ‘effectief overstromingsgevoelig gebied’. Voor het overige bevat het plangebied nog een aantal mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.
- Binnen het plangebied is het centrum grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming. Aan de randen van het plangebied zijn zones gelegen in gebieden deels weinig gevoelig voor grondwaterstroming en deels zeer gevoelig voor grondwaterstroming..
- Het centrum van het plangebied is hoofdzakelijk gecategoriseerd als infiltratiegevoelig en in zones rondom de beken aan de rand van het plangebied komen ook niet-infiltratiegevoelige gebieden voor.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Op de kaart ‘overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023’ zijn er naast een aantal straten in het centrum ook drie gebieden waar er een grotere kans is op overstromingen, namelijk het oostelijke deel van de projectzone Kauwstraat - Eikeldreef, t.h.v. de percelen die langsheen de Zwartegatbeek liggen en achteraan de percelen Tielstraat 114 t.e.m. 122.



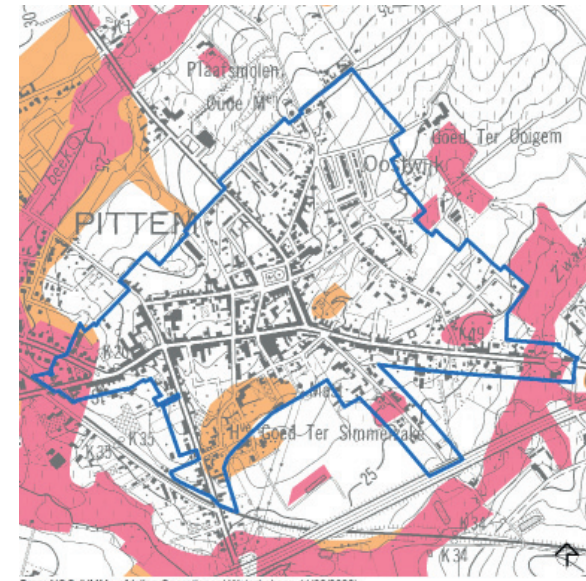
Legende

- contour
- Risicozones voor overstroming
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%



Legende

- contour
- B - Kleine kans op overstromingen onder Klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen



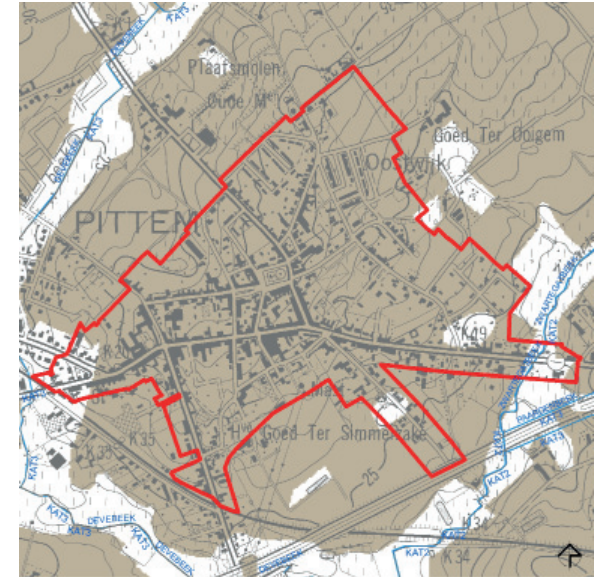
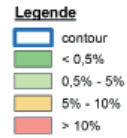
Legende

- contour
- Waterloop
- Waterloop/Modder

(rechts boven)



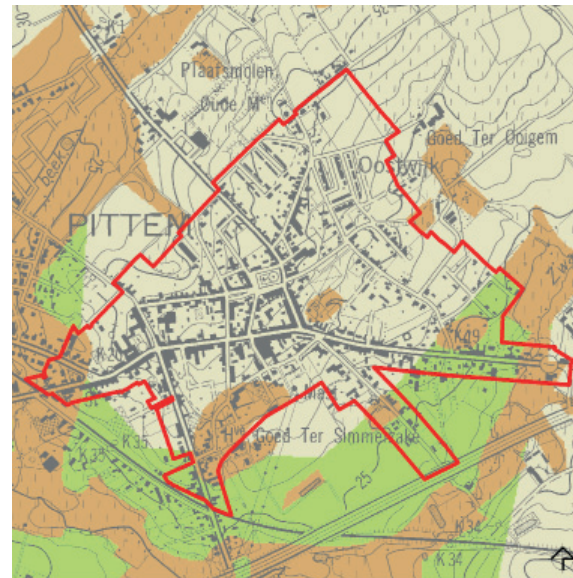
(rechts onder)



Bron: Waterloets - infiltratiegevoelige bodems (VMM - afdeling Water, 2006)



Bron: Waterloets - erosiegevoelige gebieden (VMM - afdeling Water, 2006)



Bron: Waterloets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden (VMM - afdeling Water, 2006)



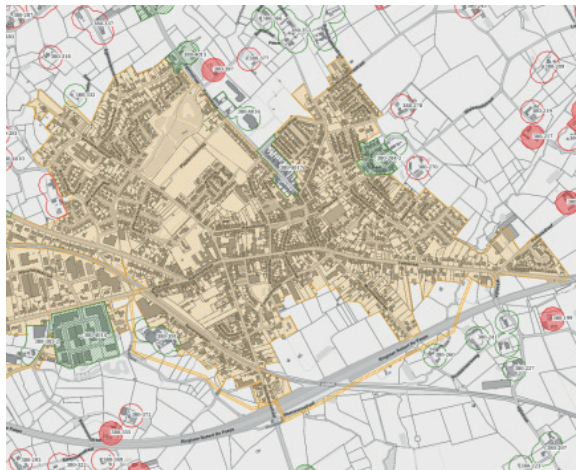
Bron: Waterloets - hellingkaart (VMM - afdeling Water, 2006)

Verziltingskaart

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

Zoneringsplan

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Pittem ligt het plangebied grotendeels in het centrale gebied. In het westelijk deel van het plangebied is de verkaveling rondom Ter Ooigem aangeduid als collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerde cluster 380-284-2). In de Egemstraat zijn de woningen met huisnummer 8-28 en 13-45 gelegen in een zone die aangeduid is als collectief te optimaliseren buitengebied (groen cluster 380-4017).



■ Beschrijving effect

- Door de aanleg van bijkomende verhardingen en de bouw van de woningen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

■ Plangeïngreerde maatregelen

- Binnen de projectzones wordt maximaal gestreefd om de verhardingsgraad zo laag mogelijk te houden. Dit o.a. door gegroepeerd parkeren, een minimum percentage van 30% functioneel aaneengesloten groen, aandacht voor waterproblematiek, binnengebieden projectzones zo verkeersluw mogelijk (karresporen ed),,....
- Binnen de projectzone Kauwstraat - Eikeldreef wordt rekening gehouden in de inrichtingsvoorschriften met de bestaande waterproblematiek

■ Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

■ Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij de nieuwbouw, verbouwing of herbouw moet er een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden zodat het afvalwater gescheiden kan afgevoerd worden naar de bestaande riolering.

■ Conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.

2.6 De atmosfeer en de klimatologische factoren

■ Referentie

- Het plangebied valt samen met wat onder het “centrum” van het dorp Pittem kan worden begrepen.
- In het plangebied zijn er momenteel al emissies naar de lucht door de verwarming van gebouwen en het verkeer van bewoners en bezoekers.
- Het VMM-geoloket luchtkwaliteit in je eigen omgeving geeft voor het plangebied volgende waarden (interpolatie 2017):
 - Het PM₁₀-jaargemiddelde binnen het plangebied bedraagt hoofdzakelijk tussen 16-20 µg/m³. Enkel in de Stationsstraat-Tieltstraat is de jaargemiddelde waarde gelegen tussen 21-25 µg/m³.
 - Het PM_{2,5}-jaargemiddelde binnen het plangebied bedraagt tussen 13-15 µg/m³
 - Het NO₂-jaargemiddelde binnen het plangebied bedraagt hoofdzakelijk tussen 11-15 µg/m³. In de hoofdstraten (o.a. Stationsstraat, Tieltstraat, Meulebekerstraat, Verbieststraat,...) is de jaargemiddelde waarde gelegen tussen 16-35 µg/m³.
 - Het jaargemiddelde binnen het plangebied voor roet (black-carbon) bedraagt hoofdzakelijk tussen 0,51-1,00 µg/m³. Op sommige plaatsen in de Stationsstraat-Tieltstraat is de jaargemiddelde waarde gelegen tussen 1,01-1,50 µg/m³.

■ Beschrijving effect

- Tijdelijke stofhinder bij de aanleg van het openbaar domein (gebouwen, wegenis, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen ed.).
- Tijdelijke stofhinder bij de nieuwbouw, herbouw en verbouw van gebouwen en de aanleg van nieuwe verhardingen.

- Luchtverontreiniging door de verwarming van bijkomende gebouwen. Er kunnen naar schatting ca. 297 bijkomende woningen gebouwd worden in de projectzones van het RUP.
- Luchtverontreiniging door de wagens van bijkomende inwoners voor de naar schatting 297 bijkomende woningen. Het effect van de bijkomende verkeersgeneratie is relatief beperkt ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten. Daar enkel binnen de projectzones nog meergezinswoningen toegelaten zijn, zijn enkel bijkomende ééngezinswoningen (alsook vernieuwbouw, renovatie,...) mogelijk om elders binnen het plangebied.

■ Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.
- Wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels.

■ Conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.7 Het geluid

■ Referentie

- Het plangebied valt samen met wat onder de “centrum” van het dorp Pittem kan worden begrepen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van de de geluidsbelastingkaart spoorverkeer (Lden 2016 en Lnight 2016) en de geluidsbelastingkaart luchtverkeer (Lden 2016 en Lnight2016).
- Het plangebied is wel gelegen binnen geluidsbelastingkaart wegverkeer (Lden 2016 en Lnight 2016), nl. de zone aansluitend bij de Stationsstraat -Tieltstraat. Er is ook een licht effect

van geluidsbelasting afkomstig van de Ringlaan Robert De Paepe in de zuidelijke delen van de Meulebekestraat en de Muizekebeekstraat.

■ Beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij de sloop van gebouwen en verhardingen
- Tijdelijke geluidshinder bij de nieuwbouw, herbouw en verbouw van het bouwen en de aanleg van nieuwe verhardingen
- Tijdelijke geluidshinder door de aanleg van nieuwe groenzones.

■ Conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.8 Het licht

■ Referentie

Het plangebied valt samen met wat onder het “centrum” van het dorp Pittem kan worden begrepen. Deze kern wordt reeds verlicht met straatverlichting.

■ Beschrijving effect

Bijkomende lichthinder door verlichting van bijkomende woningen en eventuele weginfrastructuur in projectzones.

■ Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame.

■ Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.9 De stoffelijke goederen

■ Referentie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Pittem.

■ Beschrijving effect

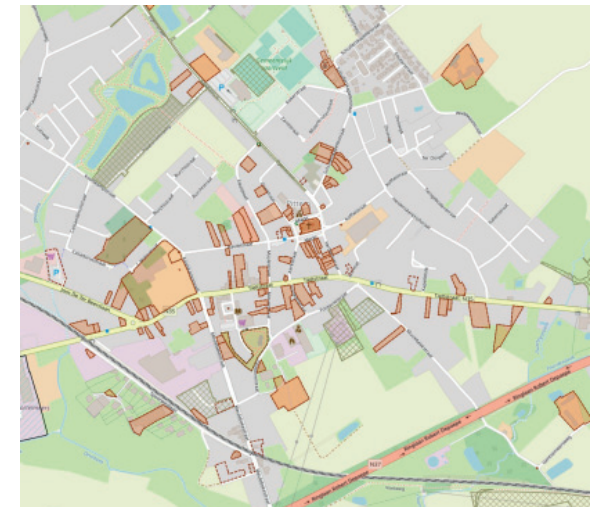
- De huidige bestemming, namelijk woongebied volgens het gewestplan, blijft behouden. Het betreft inrichtingsvoorschriften die opgemaakt worden met het oog op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.
- Er wordt geen onteigeningsplan toegevoegd.

■ Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.10 Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

■ Referentie



- Zie onder Juridische context nummer 4 - Onroerendergoeddecreet
- De CAI vermeldt geen archeologische vindplaatsen in het plangebied.
- In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkel volgende sites aanwezig:
 - ten noorden: locatie 219503: Koolkampstraat
 - ten westen: locatie 218759: Posterijlaan.

■ Beschrijving effect

- In het plangebied blijven de bestemmingen van het gewestplan behouden. In het RUP wordt ingezet op het bestendigen van het aanwezige vastgestelde erfgoedrelicten. Daarvoor werd een waarderingsstelsel uitgewerkt waarbij het voor de 2 strengste categorieën afbraak van het vastgestelde relict geen optie is. De derde meer soepele categorie maakt afbraak van relict mogelijk slechts indien er een bouwwerk met een minstens evenwaardige belevingswaarde in de plaats komt. Dit luik 'erfgoed' is een van de pijlers van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van centrum van Pittem.
- Door de ontwikkeling van tot nu toe niet bebouwde gebieden (projectgebieden) kan archeologisch erfgoed verloren gaan.

■ Plangeïngeteerde maatregelen

- Aan de panden die voorkomen op de vastgestelde inventaris met erfgoedrelicten werd afhankelijk van de erfgoedwaarden een categorie toegekend die het behoud van de meest waardevolle relicten nastreeft. Verbouwen of wijzigingen van de relicten kunnen afhankelijk van de categorie waartoe het relict behoort, in meer of mindere mate.

■ Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wettelijke bepalingen omtrent de bescherming van het archeologisch patrimonium.

■ Conclusie

De doorvertaling van het geïnventariseerd bouwkundig erfgoed in categorieën met betrekking tot het behoud van het erfgoed heeft een beschermend effect op het cultureel erfgoed.

2.11 Het landschap

■ Referentie

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied is 1 puntrelict gelegen:
 - Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw: toren
- Net ten noorden van het plangebied ligt ook:
 - Plaatsmolen of Molen Goethals

■ Beschrijving effect

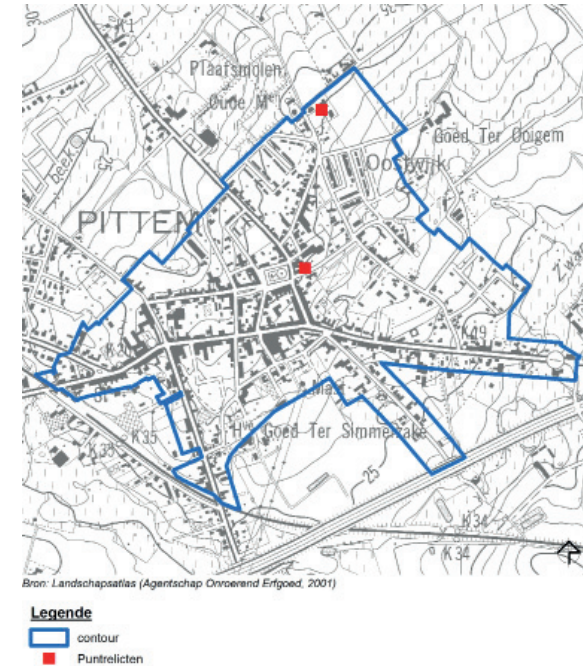
Door de mogelijk verdere invulling van het juridisch aanbod voor wonen zal de open ruimte verder aangesneden worden. Het betreft hier enkel locaties binnen het centrum van Pittem en m.a.w. niet in het aanpalende (open) landschap.

■ Plangeïntegreerde maatregelen

De ruimtelijk strategische plekken van een zekere schaal waar een juridisch aanbod voor wonen is, worden in projectzones ondergebracht in het RUP. Daarbij worden compacte woontypologieën naar voor geschoven en een aandeel groenvoorzieningen verplicht zodat de bouwprojecten binnen deze projectzones zich op een interessante manier met het landschap zullen verhouden.

■ Conclusie

De eventuele effecten worden getemperd door de specifieke maatregelen die opgenomen zullen worden binnen het RUP. Het resultaat zal een versterking van het landschap binnen de dorpskern zijn.



2.12 De mobiliteit

■ Referentie

Bestaande ontsluitingswegen

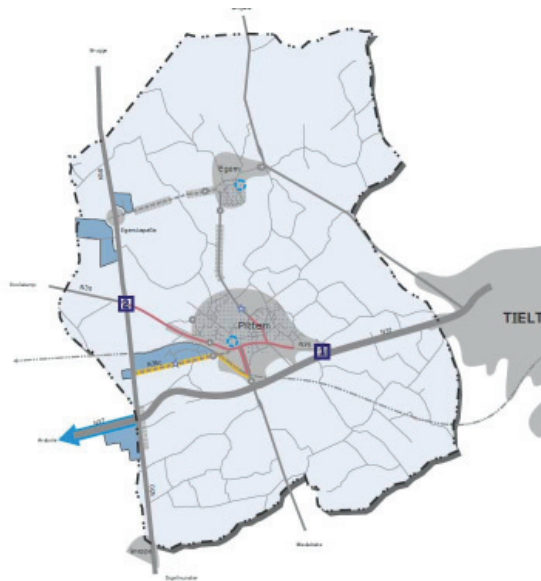
De dorpskern van Pittem is bereikbaar via 5 invalswegen: de Egemstraat als lokale verbindingsweg (lokaal I) in het noorden, de Tielstraat als lokale verbindingsweg (lokaal I) in het oosten, de Meulebekestraat als lokale verbindingsweg (lokaal I) in het zuiden en de Posterijlaan als lokale ontsluitingsweg (lokaal II) en

Joos de ter Beerstlaan als lokale verbindingsweg (lokaal III) in het westen van de dorpskern.

AWV heeft in maart 2014 tellingen uitgevoerd op de N35 | Joos de ter Beerstlaan ter hoogte van kmpunt 52,1 (350 m van de rotonde met de N50):

gemidd. pae/u	richting centrum	richting N50
7u-9u	154	228
16u-18u	224	218

De N35 werd in het mobiliteitsplan geselecteerd als een lokale weg weg type III. Dergelijke wegen hebben een capaciteit in functie van de leefbaarheid van 400 pae⁹/u. De gemiddelde capaciteitsbenutting bedraagt circa 57%. Er is nog voldoende restcapaciteit aanwezig op deze weg.

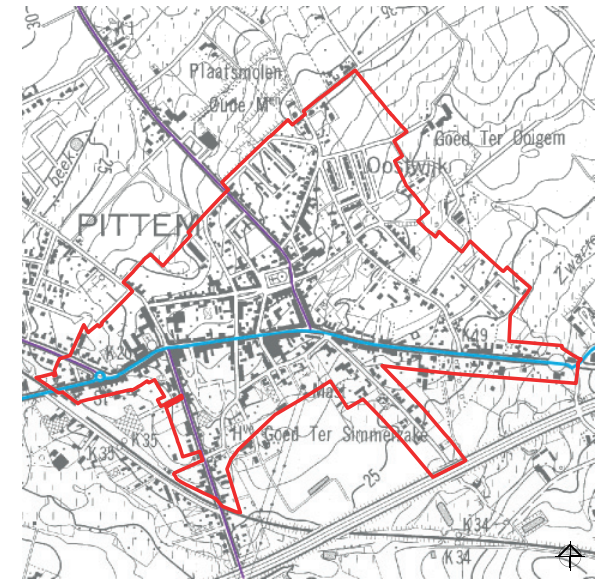


⁹ pae staat voor personenauto-equivalenten waarbij correctiefactoren per voertuigtype worden ingecalculleerd, zoals een vrachtwagen met factor 2

- N37: primaire weg II (RSV)
- N50: secundaire weg type II (PRS)
- Lokale wegen I
- Lokale wegen II
- Lokale wegen III
- Lokale ontsluitingsroute vrachtverkeer
- Verboden voor vrachtverkeer
- Zoekzones parkeer ruimte vrachtwagens
1. "De Kromte" (voorkeurslocatie)
2. Kruiskalsijde
- Bijkomende bushaltes
- Uitbouw busverbinding Roeselare
- Afbakening verblijfsgebieden ivv zone 30 (gedetailleerde indeling: zie mobiliteitsplan)
- Herinrichting schoolomgeving
- Afremmen doorgaand verkeer d.m.v. buitenpoorten (cfr. mobiliteitsplan)
- Bedrijventerrein

Bestaande ontsluiting per fiets

De Egemstraat, de Meulebekestraat en de Joos de ter Beerstlaan zijn geselecteerd binnen het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk. De as Posterijlaan, Tieltststraat maakt onderdeel uit van de fietssnelweg F37 tussen Roeselare en Tielt. In het centrum is er gemengd verkeer voorzien. De Posterijlaan, de Egemstraat en de Joos de ter Beerstlaan hebben aanliggende enkelrichtingsfietspaden.



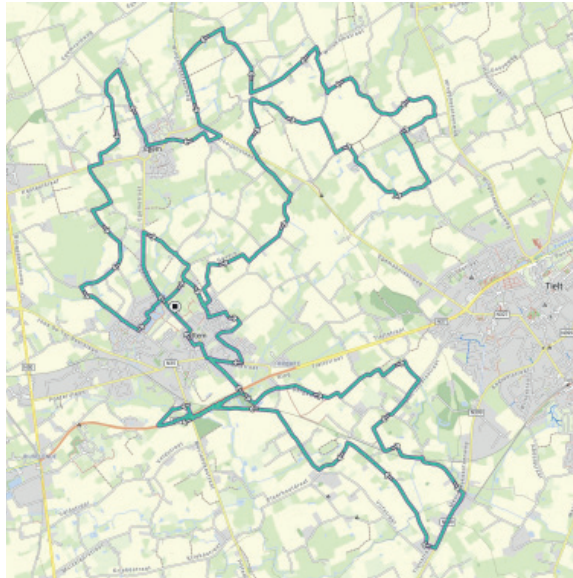
Bron: Map service Geoloket: Mobiliteit/AGS_fietsrouten netwerk

- Legende**
- contour
 - hoofdroute: fietssnelweg
 - Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk

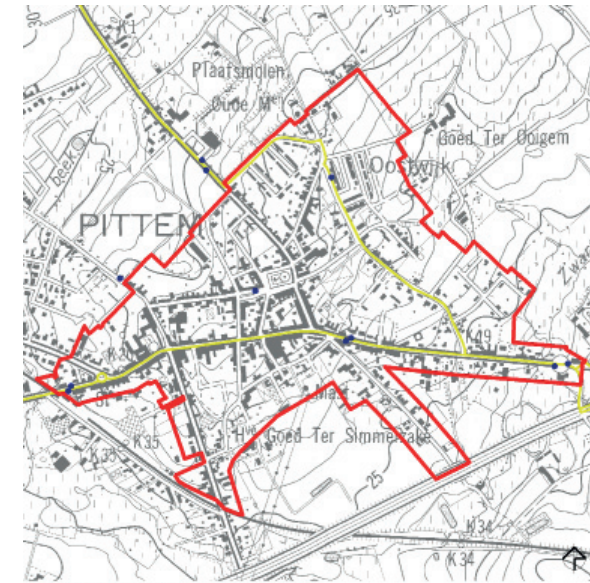
Bestaande ontsluiting per mountainbike

Doorheen het plangebied loopt een permanente mountainbikeroute, "Mountainbikeroute Pallieter", een realisatie van Sport Vlaanderen en de gemeente Pittem. De start van de ca.37-39 km lange route ligt t.h.v. de sporthal van Pittem, net ten noorden van het plangebied.





Het nieuw openbaar vervoernetwerk wordt gefaseerd uitgerold, namelijk op 1 januari 2023 (fase 0), 1 juli 2023 (fase 1) en 1 januari 2024. Op vraag van de gemeente is VVM De Lijn akkoord gegaan om de route van lijn 82 te wijzigen en deze tussen de Tielstraat en Egemstraat via de Heidenskerkhofstraat - Kokerstraat te laten verlopen in plaats van door de smalle straten in het centrum (Verbieststraat, Markt en Kerkstraat). De volgende kaart geeft de routes doorheen het plangebied weer vanaf 1 januari 2024.



Bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 01-01-2024

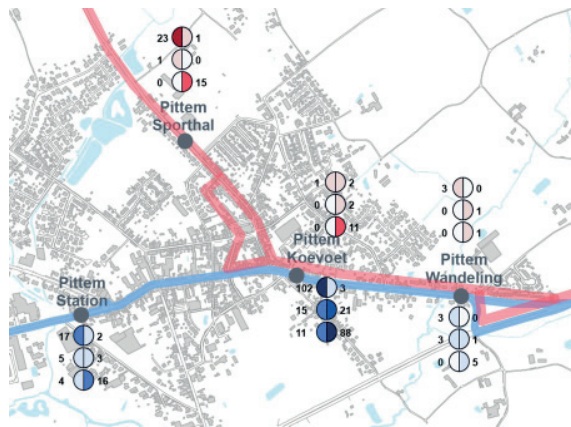
Legende
 - contour
 - Halte De Lijn
 - Reisweg De Lijn

Openbaar vervoer

In het centrum van Pittern zijn twee buslijnen aanwezig, namelijk:

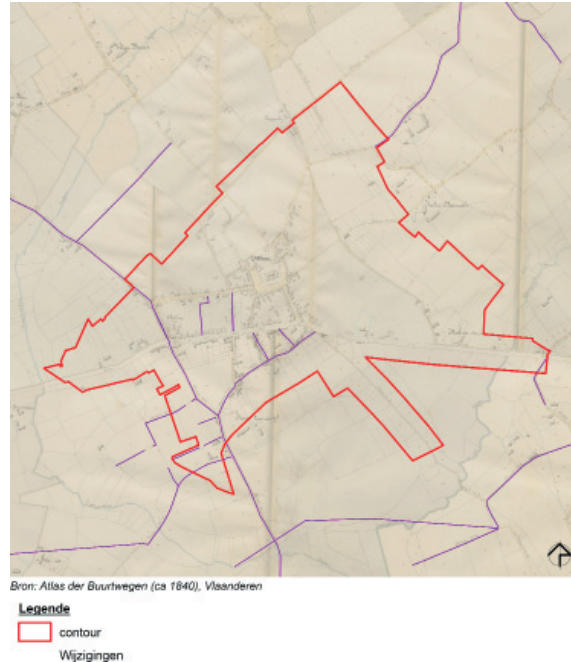
- Kernnet lijn 80: Tielt - Pittern - Ardoie - Beveren - Roeselare en omgekeerd. Iedere dag uurfrequentie
- Aanvullend net - functionele lijn 82 (vervangingslijn van lijn 73): Tielt - Pittern - Egem - Koolskamp - Ardoie - De Tasse - Roeselare en omgekeerd. Enkel bediening tijdens spitsuren op schooldagen, meer bepaald 5-9 ritten/dag.

Binnen het plangebied zijn er twee haltes, namelijk 'Pittern Wandeling' en 'Pittern Koevoet', beide in de Tielstraat. Net buiten het plangebied is er de halte 'Pittern Sporthal' langsheen de Egemstraat en de halte 'Pittern Station' t.h.v. de spoorweg. Onderstaande kaart geeft enerzijds de volledige routes van beide lijnen weer en anderzijds ingezoomd op het plangebied met de locatie van de haltes en de resultaten van de meest recente tellingen:



Atlas der buurtwegen / trage wegen

- De Meulebekestraat is opgenomen als 'Chemin 5'.
- De Koolskampstraat is opgenomen als 'Chemin 3'.
- De Kauwstraat en een gedeelte van de markt is opgenomen als 'Chemin 2'.
- De Eikeldreef opgenomen als 'Chemin 60'.
- De Egemstraat is opgenomen als 'Chemin 7'.
- De Kokerstraat is opgenomen als 'Chemin 58'.
- Een gedeelte van de Markt en de Schuiferskapellestraat is opgenomen als 'Chemin 4',
- Het meest noordelijke deel van de Schuiferskapellestraat is opgenomen als 'Chemin 14'.
- De Heidenskerkhofstraat is opgenomen als 'Chemin 16'.
- De Wielewaalstraat is opgenomen als 'Chemin 25'.
- De Verbieststraat is opgenomen als 'Chemin 1'.
- De Mylestraat is opgenomen als 'Chemin 61'.
- De Fonteinestraat is opgenomen als 'Chemin 32'.
- Het Schoolstraatje is opgenomen als 'Sentier 74'.
- De Doelstraat is opgenomen als 'Sentier 73'.
- De Voldersstraat is opgenomen als 'Sentier 76'.
- De Koffiestraat en een deel van de Tiengebodenstraat is opgenomen als 'Sentier 75'.
- De kerkstraat is opgenomen als 'Sentier 72'.
- De Muizebeekstraat is opgenomen als 'Sentier 82'.
- De Koolkenstraat is opgenomen als 'Sentier 92'.
- Sentier 78 loopt ten oosten van Plaatsmolen over private terreinen
- Sentier 93 werd afgeschaft op 17 oktober 1947.
- Sentier 86 werd gedeeltelijk afgeschaft op 20-09-1871 en volledig afgeschaft op 27-10-1958.



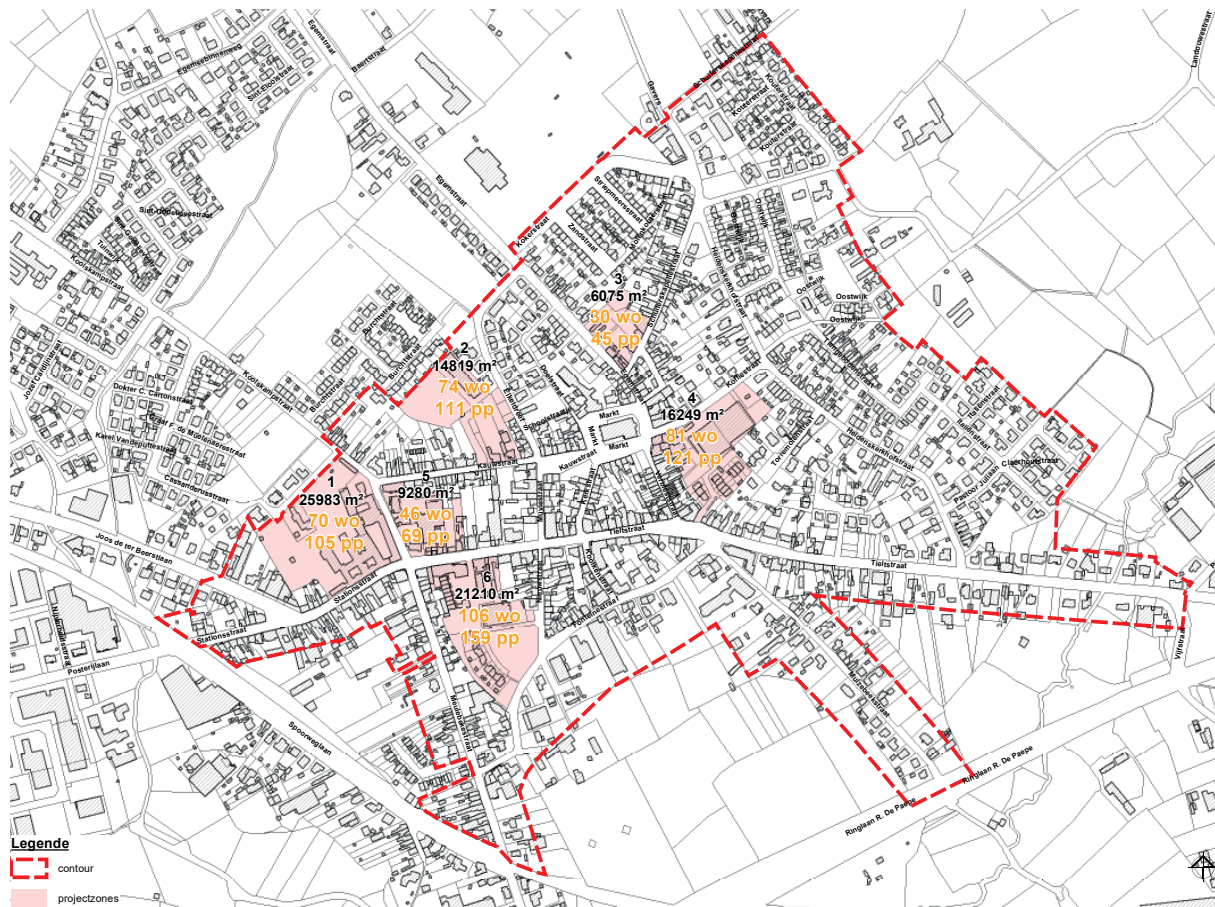
■ Beschrijving effect

Het RUP voorziet voornamelijk in inrichtingsvoorschriften met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem te behouden en te versterken.

Binnen het plangebied kunnen er in de zes geselecteerde projectzones ca. 297 bijkomende woonentiteiten voorzien worden, berekend op een maximale dichtheid van 50 wooneenheden / ha.

- 1 - Projectzone Kloostersite:
 - 70 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 105 parkeerplaatsen
 - Ontsluiting gemotoriseerd verkeer via de Stationsstraat
 - Er wordt een trage verbinding voorzien tussen de Stationsstraat - Joris Wybostraat - Koolskampstraat

- 2 - Projectzone Kauwstraat - Eikeldreef
 - 2 bestaande + 72 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 111 parkeerplaatsen
 - Ontsluiting gemotoriseerd verkeer via de Eikeldreef en gebundeld parkeren in de nabijheid van de Eikeldreef
 - Er wordt een trage verbinding voorzien tussen Kauwstraat - Eikeldreef - Kadastraal perceel 1137/00C000
- 3 - Projectzone Egemstraat - Schuiferskapellestr.
 - 30 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 45 parkeerplaatsen
 - Geen bijkomende wegenis, ontsluiting zowel op Egemstraat als Schuiferskapellestraat
- 4 - Projectzone Koffiestraat - Koevoet
 - 31 bestaande + 50 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 121 parkeerplaatsen
 - Deze projectzone zal deels ontsloten worden via Koevoet, deels via de Koffiestraat. Tussen de Koevoet en Koffiestraat wordt louter een trage verbinding voorzien
- 5 - Projectzone Tieltstraat
 - 23 bestaande + 23 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 69 parkeerplaatsen
 - Ontsluiting gemotoriseerd verkeer via de Tieltstr.
- 6 - Projectzone Broeders Maristenstraat
 - 54 bestaande + 52 nieuwe wooneenheden
 - Realisatie van 159 parkeerplaatsen



De verkeersgeneratie zal berekend worden op basis van het richtlijnenboek MOBER van mei 2018, met volgende kengetallen:

- Gemidd. gezinsgrootte: 2,24 inw per gezin
- Gemidd. aantal woninggerelateerde verplaatsingen per persoon per dag: 2,24
- Modal split voor auto bestuurder: 52%
- Modal split voor auto passagier: 18%
- Modal split fiets: 16%
- Ritdistributie in de werkweek tijdens de ochtend: 2,6 % inrijdend en 15,9 % uitrijdend
- Ritdistributie in de werkweek tijdens de avond: 13,7% inrijdend en 4,5% uitrijdend

Deze bijkomende woningen zullen tijdens de ochtendpiek 21 toekomende en 124 wegrijdende autoritten genereren. Tijdens de avondpiek zullen deze woningen 109 aankomende en 39 wegrijdende autoritten genereren. De fietsritten bedragen circa 45 tijdens een ochtenduur en een avonduur.

Als we rekening houden met een capaciteit in functie van de leefbaarheid van 650 pae per uur op een lokale ontsluitingsweg, zal dit bijkomende verkeer een stijging genereren van 22%.

Door de verspreide ligging van de projectzones zal het gegenereerde verkeer verspreid afwikkelen op het omliggende wegennet van Pittem.

Parkeren wordt maximaal gemeenschappelijk georganiseerd. De parkeerbehoefte voor de bijkomende woningen wordt berekend op basis van volgende kengetallen:

- Gemidd. autobezit per gezin: 1.25
- Gemidd. fietsenbezit per gezin: 2.2

Door de toekomstige woningen zullen circa 371 auto's en 653 fietsen voorzien worden.

■ Plangeïntegreerde maatregelen

- Voor het parkeren in projectzones is het voor meergezinswoningen verplicht om parkeren gegroepeerd te voorzien. Voor ééngezinswoningen wordt verplicht gegroepeerd parkeren niet opgelegd maar dient de ruimtelijke impact van het parkeren absoluut minimaal te zijn (parkeren ondergeschikt aan woonbeleving t.b.v. contact privaat - openbaar domein).
- Autostandplaatsen voor meergezinswoningen zijn verplicht ondergronds of half ondergronds of gelijkvloers onder het bouwvolume.
- Fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers van de projectzones zijn verplicht overdekt en die van de bewoners afsluitbaar. Er dient ook ruimte te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.
- Zowel voor auto's als voor fietsen dienen oplaadpunten te worden voorzien.

■ Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Er is nood aan voldoende fietsparkeerplekken ter hoogte van de woningen.
- Parkeerruimte voor fietsen en auto's alsook de circulatieruimte dient zo weinig mogelijk ruimtelijke impact te hebben (beperkte verharding, groendaken, grastegels, hagen, bomen,...).

■ Conclusie

- De geraamde verkeerstoenames tijdens de spits zijn eerder aan de lage kant en kunnen ten aanzien van de bestaande verkeersstromen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.
- Door de keuze te maken om enkel nog meergezinswoningen te voorzien in de projectzones die gesitueerd zijn aan de rand van de kernbebouwing, wordt vermeden dat er meergezinswoningen

(buiten bestaande) her en der in de kern zou verspreid worden. Dat verkeer dat van en naar die meergezinswoningen zou moeten manoeuvreren (rijden, parkeren, achteruitrijden, draaien,...) zou de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

2.13 De gezondheid en de veiligheid van de mens

■ Referentie

- Het plan beoogt hoofdzakelijk een reeks aan inrichtingsvoorschriften die de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem behouden en versterken.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen hoge- of lagedrempel Seveso-inrichtingen aanwezig. Het dichtste Seveso bedrijf is Latexco, B.A. Guilbertlaan 16 8700 Tielt (lage drempel inrichting) op ongeveer 5 km van het plangebied.

■ Beschrijving effect

- De geplande inrichtingsvoorschriften zorgen niet voor bijkomende hinder voor bewoners en omwonenden in vergelijking met de referentiesituatie.
- Het RUP biedt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven.
- RVR-toets: Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

■ Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De bedrijven moeten de ARAB-wetgeving naleven. Deze wetgeving regelt de zorg voor de gezondheid en de veiligheid van de werknemers.

- Voor de bedrijven is de VLAREM-regelgeving van toepassing. Deze regelgeving legt een aantal normen op aan de emissies van de bedrijven en een aantal normen m.b.t. de externe veiligheid van de bedrijven (o.a. brandveiligheid).

■ Conclusie

- In de omgeving van het plangebied van het RUP liggen geen Sevesobedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen aanzienlijke bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.14 De samenhang tussen de genoemde factoren

Het plan beoogt hoofdzakelijk een reeks aan inrichtingsvoorschriften die de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem behouden en versterken.

■ Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

3 Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het RUP beoogt een behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van het dorp Pittem. In dat kader worden er inrichtingsvoorschriften geformuleerd voor erfgoed, meergezinswoningen enkel in projectzones, ééngezinswoningen en ruimtelijke kwaliteit. Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

De bestemmingscategorie 'wonen' (gewestplan, BPA's) blijft behouden.

4 In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Pittem in functie van het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden dan ook geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

Hieronder volgt een overzicht van instrumenten en flankerende maatregelen die ingezet kunnen worden samen met het voorgenomen RUP:

■ Inrichtingsstudie

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling van het plangebied, meer bepaald van de geselecteerde projectzones, wordt opgelegd dat er globale | specifieke inrichtingsstudie dient opgemaakt te worden bij een aanvraag tot omgevingsvergunningen binnen de projectzones.

UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse gebieden waar inrichtingsvoorschriften aan gekoppeld worden (overdruk-RUP). M.a.w. GEEN bestemmingsvoorschriften en blijft elke zone onder de categorie van gebiedsaanduiding waarbij de bestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is (gewestplan, BPA).

1 Zonering

In dit overdruk-RUP worden de volgende elementen aangeduid waar inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld:

- **Begrippen en algemene bepalingen:** in de voorschriften worden hier de begrippen en (algemene) bepalingen vermeld alsook o.a. de bepalingen omtrent geselecteerd waardevol erfgoed. De elementen van de drie categorieën (zeer waardevol erfgoed, waardevol erfgoed, gebouwen met erfgoed) worden op het grafisch plan symbolisch aangeduid en in de voorschriften worden er voorwaarden aan gekoppeld.
- **Art. 1 Dorpskern:** dit artikel heeft betrekking op het volledige plangebied, exclusief de projectzones (zie Art.2). In dit artikel wordt vermeld welke woonvormen toegelaten zijn (geen meergezinswoningen), de voorwaarden m.b.t. uitbreiding van projectzones, voorwaarden m.b.t. het opsplitsen van percelen, voorwaarden m.b.t. nieuwe woonvormen om tenslotte nog voorwaarden te koppelen m.b.t. de harmonieregel / referentiebeeld / gevelritmering alsook geveluitbouwen / balkons / garagepoorten / dakuitbouwen / dakterrassen.

- **Art. 2 Projectzone:** dit artikel heeft betrekking op de zes op het grafisch plan aangeduide gebieden. In dit artikel wordt vermeld dat voor de projectzones telkens een globale / specifieke inrichtingsstudie dient opgemaakt te worden waar duidelijk moet zijn welke woonvormen worden ingepast (wel mogelijks meergezinswoningen), dat er minstens 30% aaneengesloten functioneel groen wordt ingepast, hoe wordt omgegaan met bestaand groen (VTA-document), wat met parkeren van wagens (gegroepeerd, voor meergezinswoningen half ondergronds / ondergronds / gelijkvloers) en fietsen, hoe wordt omgegaan met waterproblematiek,... om dan elke projectzone te overlopen en daarboven extra specifieke voorwaarden op te leggen.

2 Limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ Gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 17/12/1979 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van 'woongebied' blijven behouden.

■ BPA/RUP

De volgende BPA's worden opgeheven voor zover ze binnen de plancontour van het RUP vallen:

Nr. BPA	Nr.plan	Naam BPA	Datum GGK
1	1	Kerkstraat	27-11-1950
3	2	Oostbuurt	26-07-2006
4	3	Centrum-Noord	30-09-1968

Zie bestemmingsplan voor de contouren van de op te heffen BPA's (blauwe arcering met nummer). Het plan-deel van het BPA Centrum Noord buiten de plancontour van het RUP blijft behouden.

Daar onderhavig RUP een overdruk-RUP betreft en de BPA's worden opgeheven wordt de gewestplanbestemming van kracht, zijnde de voorschriften van 'woongebied'.

Op dit moment zijn er geen andere RUP's van toepassing binnen het plangebied.

■ Verkavelingen

De goedgekeurd niet-vervallen verkavelingen (40-tal) binnen het plangebied blijven deels behouden.

Al de verkavelingen werden overlopen en wanneer de inrichtingsvoorschriften in strijd zijn met de inrichtingsvoorschriften van onderhavig RUP, worden ze opgeheven. Een uitzondering wordt gemaakt voor de verkavelingen die op beperkte afstand liggen van de Zwartegatbeek: hier zijn er enerzijds percelen gesitueerd die volgens het RUP zouden kunnen worden opgesplitst (>800m² + rooilijnbreedte >20m) maar anderzijds is het door de waterproblematiek niet wenselijk om bijkomende woningen / percelen te voorzien: de geldende verkavelingen laten een opsplitsing niet toe en de gemeente wil dat ook zou houden.

De volgende verkavelingen alsook latere wijzigingen worden opgeheven voor zover ze binnen de plancontour van het RUP vallen:

Nr. plan	Nr.	Nr. vergunning	Datum 1 ^{ste} GGK
1	6872	VK112-1986	17-12-1986
2	6905	VK 49-1991	03-07-1991
3	6975	VK 98-2006	08-11-2006
4	6976	VK 99-2006	09-04-2008
5	6810	VK 19-1975	03-12-1976
6	7006	VK 125-2015	10-02-2016
7	6774	VK 81-1969	06-02-1970
8	6897	VK 43-1989	13-12-1989
9	6903	VK 42-1991	19-08-1991
10	6938	VK 80-1996	09-10-1996
11	6929	VK 63-1994	05-08-1994
12	6933	VK 70-2002	18-09-2002

Zie bestemmingsplan voor de contouren van de op te heffen verkavelingen (rode omlijning met nummer). De bestaande verkavelingen die worden behouden zijn eveneens weergegeven (stand van zaken op moment van de opmaak het RUP) maar blijven van kracht.

RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- Een RUP
- Het gewestplan
- Een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van de bronbestemmingen van het gewestplan en de BPA's 1 Kerkstraat, 3 Oostbuurt en 4 Centrum-Noord. Aangezien het hier een overdruk-RUP betreft worden er geen bestemmingen gewijzigd en blijven de bronbestemmingen van toepassing zijnde gewestplan / BPA van toepassing, namelijk 'wonen'. Al de BPA's zijn een verfijning van de gewestplanbestemming 'woongebied'.

REGISTER PLANBATEN, PLAN-SCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestem-

mingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

2.1 Planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

2.2 Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

2.3 Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspcelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

2.4 Beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse

overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

VERWERKING ADVIEZEN, OP- MERKINGEN EN REACTIES

1 Startnota

De publieke raadpleging ivm startnota en procesnota liep van dd.13/05/2019 tot en met dd. 11/07/2019 met een participatiemoment op dd. 22/05/2019.

1.1 Adviesinstanties

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de start- en procesnota:

Instantie	advies
Departement Omgeving	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>
GECORO Pittem	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Onroerend Erfgoed	<input checked="" type="checkbox"/>
Departement Landbouw en Visserij	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Wonen-Vlaanderen	
Provincie West-Vlaanderen, dienst waterlopen	<input checked="" type="checkbox"/>
De Lijn	
Sport Vaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>
Toerisme Vlaanderen	
Openbare Vlaamse AfvalstoffenMaatschappij	
Vlaamse Energie en Klimaatagentschap	

De ontvangen adviezen worden in bijlage gestoken.

Op de volgende pagina's wordt een beknopt overzicht gegeven van de adviezen per ontvangen adviesin-

stantie en hoe met deze wordt omgegaan. Bij de bespreking worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document (startnota) in een [blauw](#) lettertype weergegeven.

1.1.1 Departement Omgeving

1. “Bij een gebiedsdekkend RUP is het steeds een uitdaging alle opportuniteiten mee te nemen. De screening op dit vlak dient dan ook exhaustief te gebeuren.”

Dit wordt meegenomen naar de verdere opmaak van het document. Er wordt wel op gewezen dat het een overdruk-RUP betreft zodat het zich beperkt tot inrichtingsprincipes.

2. “De inrichtingsalternatieven voor de projectzones zijn zeer vrijblijvend en algemeen geformuleerd. Wij willen meegeven dat deze in het verder procedureverloop uitvoeriger zullen moeten uitgewerkt worden. Zo is het op heden helemaal niet duidelijk welke invulling men voor ogen heeft en worden er weinig zeggende randvoorwaarden geformuleerd.”

De verschillende projectzones worden verder uitgewerkt met telkens twee inrichtingsalternatieven. Deze inrichtingsalternatieven moeten het duidelijk maken waarom er voor welke inrichtingsvoorschriften is gekozen, zowel algemeen voor alle projectzones als specifiek per projectzone (minimum procent groen, fiets- en wandeldoorsteken,...). Een belangrijke wijziging t.o.v. de startnota is dat er niet meer wordt gekozen voor een zonerings waar meergezinswoningen nog toegelaten zijn (ca. overeenkomstig met huidige zone kernbebouwing) maar dat meergezinswoningen (naast bestaande meergezinswoningen) enkel nog toegelaten zijn in de pro-

jectzones. Om te vermijden dat vervolgens elders in het plangebied het aantal ééngezinswoningen op mogelijks niet-kwalitatieve wijze wordt gecompenseerd als reactie omdat er daar geen meergezinswoningen meer mogen, wordt er eveneens een hoofdstuk m.b.t. ééngezinswoningen toegevoegd (vooral m.b.t. het opsplitsen van percelen). Ook een hoofdstuk m.b.t. nieuwe woonvormen wordt uitgewerkt. Het bestaande hoofdstuk m.b.t. erfgoed blijft behouden.

3. “Projectzone 6 kreeg verkeerdelijk dezelfde luchtfoto en omgevingsplan als zone 5.”

Deze projectzone (in startnota nr.6) werd niet opnieuw opgenomen omdat o.a. de oppervlakte te beperkt is en de afstand tot de kernbebouwing te groot is (o.a. in kader van meergezinswoningen enkel in projectzones toe te laten).

4. “Als afbakening van het plangebied op p.14 en de verdere kaarten, wordt rekening gehouden met de contouren van bestaande BPA's maar ook met de huidige perceelsbegrenzing. Dit laatste kan echter geen argument vormen tot het bijkomend aansnijden van woonuitbreidingsgebied of agrarisch gebied. Vertuining van agrarisch gebied is een optie die niet ondersteund kan worden vanuit de hogere beleidskaders. Hierbij is op te merken dat projectzone 2, waarvan de bestemming nog niet gedefinieerd werd, in agrarisch gebied ligt. Het aansnijden van HAG heeft overigens zijn consequenties voor compensatie confer de omzendbrief.”

De plancontour wordt aangepast zodat er geen woonuitbreidingsgebied of agrarisch gebied wordt aangesneden. Binnen het plangebied is enkel nog woongebied volgens het gewestplan opgenomen, al dan niet verder gedetailleerd in een BPA.

5. “Met voorliggend planinitiatief zullen een aantal BPA’s worden herzien. Bovendien grenst het plangebied aan andere reeds bestaande uitvoeringsplannen. Het is niet duidelijk of er een algemene visie is die rekening houdt met alle aangrenzende plannen. Dit wordt slechts heel summier aangehaald in de startnota en moet worden verduidelijkt. Dit om een coherente ruimtelijke vertaling mogelijk te maken voor het centrum van Pittem.”

Het betreft een overdruk-RUP gericht op inrichtingsvoorschriften en geen bestemmingsvoorschriften. M.a.w. de bestemming volgens de grondkleur van het gewestplan / BPA (en/of verkavelingen) blijft van toepassing. Al de BPA’s zijn ouder van 15 jaar alsook een aantal verkavelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1, §2 VCRO, art. 4.4.9/1 VCRO).

Binnen het plangebied zijn geen RUP’s aanwezig. De plangrenzen van twee aanpalende RUP’s (RUP Binnengebied Meulebekastraat-Stationsstraat en RUP Sporthal) vormen de gemeenschappelijke grens (geen overlapping of tussenliggende ruimte). Het RUP Sporthal was tijdens onderhavige startnotafase nog niet opgemaakt, de vermelding hiervan wordt aangepast in dit RUP.

De uitwerking van het mobiliteitsplan is lopende: tijdens de uitwerking van beide plannen was er overlap tussen de opmakers | gemeente zodat beide plannen op elkaar zijn afgestemd. De visie van onderhavig RUP is opgenomen in het mobiliteitsplan.

1.1.2 Deputatie van West-Vlaanderen

1. Juridische aspecten van de startnota: De projectzones werden afgebakend, maar uit de beschrijving kan niet opgemaakt worden wat de concrete invulling

zal of kan zijn. Het is onduidelijk welke functies er zullen plaatsvinden en hoe rekening gehouden wordt met de directe omgeving. In de startnota is geen invulling gegeven aan de inrichtingsalternatieven waarover sprake op p. 64. Het is noodzakelijk de inrichtingsalternatieven verder uit te werken en te verduidelijken.

Zie reactie advies 2. van Departement Omgeving. i.f.v. de aangepaste uitwerking m.b.t. de projectzones, ééngezinswoningen, nieuwe woonvormen en erfgoed.

2. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van de startnota van het RUP. Hoe werd de plancontour bepaald? Binnen de contour bevinden zich ook agrarische bestemmingen en woonuitbreidingsgebied (WUG), maar werd niet alle woongebied opgenomen.

Zie reactie advies 4. van Departement Omgeving. i.f.v. de afbakening van het plangebied, namelijk dat er enkel woongebied is opgenomen in het plangebied. Het is inderdaad zo dat ook niet alle woongebied van het centrum van Pittem werd meegenomen, meer bepaald werd westelijk deel uitgesloten. De afbakening is het gevolg van de historiek (zie hoofdstuk Historiek onder Feitelijke ruimtelijke context): hier is te zien dat de huidige afbakening overwegend overeenstemt met de kern die aanwezig was net voor de opmaak van de gewestplannen. Dit exclusief de delen die ruimtelijk gezien daarna werden ‘afgesneden’ door de spoorweg en/of Ring. Deze afbakening wordt aangenomen als ‘centrum’ van Pittem.

3. Op p.65 wordt gesteld dat het RUP enkel uitspraken zal doen m.b.t. inrichtingsvoorschriften en dat het kan beschouwd worden als een ‘overdruk-RUP’. Bij het voorontwerp dient duidelijk te zijn dat de onderliggende bestemmingen geldig blijven, bijvoorbeeld voor

projectzone 2, waarbij de bestemming op vandaag agrarisch gebied is en waar op p.77 ruimtere bestemmingsmogelijkheden voorgesteld worden.

Dat het inderdaad een overdruk-RUP m.b.t. inrichtingsvoorschriften is wordt duidelijk gemaakt in het verdere planningsproces: het plangebied wordt aangepast zodat enkel de bestemmingszone woongebied aanwezig blijft én behouden blijft (alsook BPA’s en verkavelingen). De projectzone 2. in de startnota m.b.t. hoeve ter Semmerzake wordt daarom geschrapt (situeert deels in agrarisch gebied). Zie ook reactie advies 5. van Departement Omgeving.

4. Hoe zal het RUP zich verhouden tot de gemeentelijke verordening woonkwaliteit en de BPA’s en RUP’s in de onmiddellijke omgeving van het plangebied? Het kan niet de bedoeling zijn dat de verschillen tussen voorschriften binnen en buiten de plancontour ervoor zorgen dat vooral buiten het kerngebied verdichte woonzones zouden kunnen ontstaan. Er is onvoldoende in kaart gebracht wat de huidige mogelijkheden zijn voor meergezinswoningen en maximale bouwhoogtes in de geldende BPA’s of RUP’s binnen en buiten de plancontour. Hierdoor is het onduidelijk hoe er buiten de plancontour zal omgegaan worden met de beperkingen die opgelegd worden binnen het RUP en of op die manier de kernversterking zou worden niet tegengegaan.

De gemeente heeft wel de intentie om na de goedkeuring van onderhavig RUP een aantal aspecten van RUP over te nemen in een verordening (al dan niet aanpassing van bestaande verordening woonkwaliteit) zodat de inrichtingselementen voor heel de gemeente van toepassing kunnen worden, al dan niet aangepast naar een situatie niet binnen het centrum van Pittem. Onderhavig RUP uitbrei-

den naar het volledige grondgebied zou het planingsproces zeer veel verzwaren tot zelfs onwerkbaar maken. De combinatie onderhavig RUP met een (uitbreiding van) verordening lijkt haalbaarder. Dit is tevens noodzakelijk: het heeft geen zin om binnen het plangebied meergezinswoningen buiten de projectzones uit te sluiten terwijl in het westen van Pittem wel meergezinswoningen kunnen ingepast worden. Anderzijds is zo goed als het volledige westelijke deel opgenomen in een BPA of verkaveling (wel overwegend ouder dan 15j) wat voor de kernbebouwing in onderhavig RUP bijvoorbeeld niet het geval is.

De inhoud van de BPA's werd in onderhavig planproces aangehaald en behouden, vooral wat betreft of al dan niet de mogelijkheid er is om meergezinswoningen te voorzien. Als in een BPA nu wordt toegelaten dat een meergezinswoning kan en in het onderhavig RUP niet, dan heeft het RUP de bovenhand. Anderzijds zijn al deze BPA's en meerdere verkavelingen ouder dan 15 jaar zodat hier de mogelijkheid is om af te wijken op de bestemmingsvoorschriften. Naar bouwhoogte, inplanting t.o.v. kavelgrenzen,... toe worden binnen dit RUP geen voorwaarden opgelegd om toekomstige projecten niet te hypothekeren. De ruimtelijke inrichtingsvoorschriften zouden voldoende moeten zijn om bij een omgevingsaanvraag voorwaarden te kunnen opleggen.

Binnen het plangebied zijn geen RUP's aanwezig maar er grenzen er wel tegen de plancontour aan.

M.a.w. wordt t.o.v. de startnota een aanpassing van de plancontour (enkel woongebied) in combinatie met enkel meergezinswoningen in projectzones, met daarnaast een visie op ééngezinswoningen en nieuwe woonvormen alsook erfgoed, als voldoende beschouwd ter ondersteuning van een latere door-

vertaling in een verordening i.f.v. de volledige gemeente.

1.1.3 GECORO Pittem

1. "In het RUP werkt men met een overlay waarbij de voorschriften voor de bestaande BPA's/verkavelingen blijven bestaan. Best wordt een concreet overzicht bezorgd, zowel binnen als buiten de voorgestelde perimeter, waar meergezinswoningen toegelaten worden."

In de startnota was de intentie om een zone af te bakenen waar bijkomende meergezinswoningen nog mogelijk zijn, een zone overeenkomstig met de huidige kernbebouwing (in grote lijnen tussen het rondpunt Stationsstraat - Joos de ter Beerstlaan en de as Markt - Verbieststraat). Na verdere studie werd dit verfijnd met enkel nog de bestaande meergezinswoningen binnen het plangebied (overwegend binnen huidige kernbebouwing) én met de mogelijkheid om nieuwe meergezinswoningen te voorzien in aangeduide projectzones. Aansluitend wordt er voor de gebieden waar geen meergezinswoningen meer toegelaten zijn bijkomende inrichtingsvoorschriften gekoppeld m.b.t. de inpassing van ééngezinswoningen en nieuwe woonvormen. De nota wordt aangepast aan de nieuwe visie m.b.t. meergezinswoningen in projectzones, ééngezinswoningen en nieuwe woonvormen.

2. "De afbakening van het plangebied dient nog nader verduidelijkt, evenals de zone voor meergezinswoningen."

De plancontour wordt aangepast zodat enkel nog zones die bestemd zijn voor wonen binnen de plancontour liggen en geen woonuitbreidingsgebied en

agrarisch gebied. Meergezinswoningen kunnen enkel nog in de projectzones die duidelijk worden afgebakend en opgenomen worden op het grafische plan.

Zie ook reactie advies 4. van Departement Omgeving. alsook reactie advies 2. van Deputatie West-Vlaanderen i.f.v. de afbakening van het plangebied

3. "Zijn er nog andere mogelijkheden dan de voorgestelde verschillende projectzones?"

De huidige zes projectzones werden geselecteerd omdat ze voldoende oppervlakte hebben en potenties hebben voor een kwalitatieve ontwikkeling. Dit werd onderzocht op basis van inrichtingsalternatieven. Momenteel zijn er geen zones meer binnen het plangebied die voldoen aan o.a. deze voorwaarden maar het RUP laat wel open dat er in de toekomst toe dergelijke nieuwe projectzones zouden moeten kunnen worden aangeduid. Dus elders in het plangebied wordt de mogelijkheid open gelaten om nieuwe projectzones te voorzien maar wel onder strikte voorwaarden (voldoende oppervlakte, voldoende groenpercentage, gebundeld parkeren,...).

4. "Het behoud van bepaalde gebouwen uit de Inventaris Bouwkundig Erfgoed is aan te moedigen maar mag geen te grote rem worden om het pand in de toekomst te kunnen verbouwen/herbestemmen. Er dient voldoende overleg te zijn met de bestaande eigenaars, zeker met de panden uit de categorieën A en B."

Het RUP biedt een goed evenwicht in de voorschriften tussen de bescherming van de erfgoedwaarden en mogelijkheden tot verbouwen van panden, aangepast aan de erfgoedcaterie die aan het erfgoedrelict werd toegekend. Er wordt gewezen op het feit dat er in het planproces zowel tijdens de publieke raadpleging van de startnota als het open-

baar onderzoek van het ontwerp van het RUP voldoende mogelijkheden zijn om input te geven voor eigenaars van panden uit erfgoedcategorie A en B. Bovendien werd het RUP nogmaals extra voorgesteld op de infomarkt waar het mobiliteitsplan het hoofdthema was. *De info die op infopanelen vermeld stonden worden eveneens in bijlage opgenomen in het RUP. De infopanelen geven een goede samenvatting van de visie van het RUP en situeren o.a. ook goed waar welke erfgoedpanden zijn gesitueerd en volgens welke categorie.*

1.1.4 Agentschap onroerend erfgoed

1. “De inventarissen stelt het agentschap niet meer jaarlijks vast. Dit is foutief beschreven op p. 26 van de startnota. ... De ontwerpers beschrijven het bouwkundig erfgoed uitvoering. Dit is louter een overname uit de inventaris bouwkundig erfgoed. Waar het gebouw gesloopt is, vermeldt WVI dit. Een correcte bronverwijzing is wel noodzakelijk.”

Het aspect m.b.t. de jaarlijkse vaststelling wordt geschrapt. M.b.t. de juiste bronvermelding wordt ervoor gekozen om de bronvermelding voor niet elk item afzonderlijk te vermelden maar wel het globale adres: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/> waar in combinatie met aansluitend het desbetreffende ID-nummer, telkens geraadpleegd in september 2023, naar het juiste item wordt verwezen. De nota wordt aangevuld met zowel het ID-nummer volgens het vastgesteld item als het ID-nummer volgens de wetenschappelijke inventaris (indien respectievelijk van toepassing)

2. “WVI heeft het nog aanwezige bouwkundig erfgoed gecategoriseerd in 4 klassen (A-D). Voor iedere van

de klassen zal de gemeente gedifferentieerde voorschriften laten opnemen in het RUP. Dit is een mooi en goed uitgewerkte manier om het bouwkundig erfgoed te waarderen. Deze manier kan voorbeeld stellend zijn voor andere gemeenten. Op de resultaten van deze evaluatie formuleren we één aanbeveling. De gevels van de panden 212083, 211948, 212089 hebben erfgoedelementen en -kenmerken die bijzonder zijn. Het betreft vaak detailleringen in de gevel en rond raam-en deuropeningen. Het behoud van deze elementen kan een aandachtspunt vormen bij het uitschrijven van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.”

In de startnota kregen de 3 vernoemde panden elk een erfgoedcategorie D toegewezen aangezien de erfgoedwaarde ervan niet opweegt tegenover de beperkte belevingswaarden van de panden. In vergelijking met de andere panden die eveneens categorie D kregen werd beslist om deze panden hun toegewezen categorisering te behouden. Bij eventuele omgevingsaanvragen m.b.t. deze panden zal de gemeente de bezorgdheid van het Agentschap onroerend erfgoed wel meenemen.

3. “Binnen het plangebied van het RUP is enkel de kerktoren beschermd als monument. Ter hoogte van de kerk is er geen projectzone. Er worden dan ook geen effecten verwacht t.a.v. het beschermd erfgoed. In de evaluatie van het bouwkundig erfgoed steekt de WVI de kerk onder categorie B (=waardevol erfgoed) terwijl de toren een beschermd monument is. Misschien is het beter het beschermd erfgoed niet te categoriseren.”

De vermelding in de lijst van categorie B wordt de beschermde toren niet meer opgenomen, de toren wordt inderdaad voldoende beschermd. Het kerkgebouw zelf is een ander verhaal: niet direct verwacht op korte termijn maar de mogelijkheid dat

het kerkgebouw op termijn een andere functie zal verzorgen moet mogelijk zijn (bijvoorbeeld na ontwijding). In dat geval is het wenselijk dat de gevels en dakvlakken niet gesloopt worden en moeten de erfgoedwaarden gerespecteerd kunnen worden. Indien het kerkgebouw niet gecategoriseerd zou worden kan in principe de kerk (zonder de toren) vervangen worden door een andere constructie wat met de categorisering wordt verhinderd.

1.1.5 Departement Landbouw en Visserij

1. “In het plangebied zijn ook enkel kleinere stroken woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied opgenomen die t.g.v. de perceelsstructuur geïnterpreteerd worden als grenscorrecties. De site Hoeve Ter Semmerzake die ook werd meegenomen binnen de contouren van het plangebied ligt ook in agrarisch gebied. Het agrarisch gebied binnen plangebied werd door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Leiestreek. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. Het versterken van de woonkern betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en indien nodig gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01 en dit ten laatste bij de opmaak van het ontwerp-RUP.”

De plancontour wordt aangepast zodat er geen woonuitbreidingsgebied of agrarisch gebied mee wordt opgenomen. Op deze manier wordt het een zuiver overdruk-RUP met inrichtingsvoorschriften en zonder bestemmingsvoorschriften. De bestemming van de grondkleur (gewestplan|BPA) blijft behouden. M.a.w. is er ook geen HAG meer binnen de plancontour aanwezig en dienen er geen voorwaarden meer aan gekoppeld te worden.

2. “Binnen de contouren van het plangebied wordt de site Hoeve Ter Semmerzake mee opgenomen. Deze site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, op de rand met het woongebied. De site werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is sinds enkele jaren niet meer in een professioneel landbouwgebruik. Het Departement Landbouw en Visserij is er principieel geen voorstander van landbouwhoeves in herbevestigd agrarisch gebied te herbestemmen, maar kan gezien de lokale ruimtelijke situatie akkoord gaan met een opname van de site binnen de woonfunctie. De ingenomen oppervlakte HAG dient daarbij wel te worden gecompenseerd conform omzendbrief RO/2010/01.”

De projectzone Hoeve Ter Semmerzake wordt, als gevolg van haar ligging in (grotendeels) agrarisch gebied, niet meer aangeduid. De gebouwen van de hoeve Ter Semmerzake vallen - voor de delen binnen agrarisch gebied volgens het gewestplan - m.a.w. onder de wetgeving m.b.t. zonevreemde constructies | functies.

3. “Het woonuitbreidingsgebied dat gelegen is in de zuidoostelijke oksel van de woonkern is niet mee opgenomen binnen de contouren van voorliggend plan. Er wordt in voorliggend planinitiatief bijgevolg geen uitspraak gedaan over een mogelijke aansnijding van dit gebied in de nabije toekomst. Het Departement Land-

bouw en Visserij vraagt zich af in hoeverre men voor de toekomstige woonbehoefte in Pittem nog op deze zone rekent en stelt voor i.k.v. een duurzaam ruimtegebruik en het beperken van bijkomend ruimtebeslag het gebied te bestemmen conform het huidige landbouwgebruik.”

De opzet van het overdruk-RUP is inrichtingsvoorschriften formuleren m.b.t. enkel nog bijkomende meergezinswoningen in de projectzone (bestaande elders behouden) en een visie m.b.t. ééngezinswoningen, erfgoed en nieuwe woonvormen. Aangezien het overdruk-RUP geen uitspraken doet over bestemmingen, maakt een uitspraak over een mogelijke aansnijding van woonuitbreidingsgebieden geen onderwerp uit van onderhavig RUP. Toch wordt in de gemeente verder nagedacht in welke richting het woonuitbreidingsgebied zal/moet evalueren.

4. “Verschillende percelen langsheen de rand van het plangebied waren tot voor kort nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.”

De plancontour wordt aangepast zodat enkel woongebied binnen het plangebied wordt opgenomen. Los daarvan, indien op niet-bebouwde percelen de pachtwetgeving of een andere overeenkomst van toepassing is, dient deze gerespecteerd te worden.

5. “Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten:

- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bossen natuurcompensaties.”

De plancontour wordt aangepast zodat enkel woongebied binnen het plangebied wordt opgenomen.

1.1.6 Provincie West-Vlaanderen - dienst waterlopen

Geen specifieke opmerkingen

1.1.7 Sport Vlaanderen

1. “Het sportcentrum “de Molen” (buiten het plangebied) ligt goed gelegen ten opzichte van de woonkern en heeft een ruim aanbod voor de georganiseerde sporter. Daarnaast is het dus ook belangrijk om in de woonkern laagdrempelige beweegmogelijkheden te creëren (bv. een speeltuintje, petanqueveldjes, fiets- en wandelpaden, outdoor fitnesspunt,...). Bij het heropwaarderen van openbaar groen of bij de aanleg van

trage verbindingen kan hier rekening mee gehouden worden.”

De (aangepaste) geselecteerde projectzones worden verder uitgewerkt met telkens twee inrichtingsalternatieven. Voor de projectzones wordt telkens een minimum aan aaneengesloten functioneel groen opgelegd. In de voorschriften wordt toegelaten dat (spel)elementen i.f.v. de inrichting van de groenzone. Wanneer de groenzones concreet worden ingericht (na opmaak RUP, omgevingsvergunning) zal de gemeente toezien dat er dergelijke laagdrempelige beweegmogelijke worden ingepast. Wanneer van toepassing wordt per projectzone trage verbindingen opgelegd zodat er een fiets- en wandelnetwerk ontstaat tussen de bestaande straten.

2. “We merken nog graag op dat er doorheen het plangebied een permanente mountainbikeroute loopt (zie bijlage 1). Dit is een realisatie van Sport Vlaanderen en de gemeente Pittem. Voor de volledigheid kan deze vermeld worden onder hoofdstuk 2.2.12 over mobiliteit (pag. 98).”

Deze permanente mountainbikeroute wordt opgenomen in de nota in het hoofdstuk mobiliteit in het effectenonderzoek.

1.2 Inspraakreacties

Er zijn 2 reacties ontvangen tijdens de publieke raadpleging. Dit naast de reacties die genoteerd zijn in het verslag van het participatiemoment. (zie ook verslag in bijlage).

1. In een inspraakreactie wordt gesteld dat het creëren van een projectzone impliceert dat deze gronden plicht aan een bouwpromotor/projectontwikkelaar zouden verkocht moeten worden.

In het RUP worden geen uitspraken gedaan over wie de initiatiefnemer van bouwprojecten zou moeten/mogen zijn.

2. In een inspraakreactie wordt de vraag gesteld waarom percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied tussen de N47, Muizebeekstraat en de Tieltstraat niet meegenomen worden binnen de plancontour en aangeduid worden als projectzone ?

Aangezien het overdruk-RUP geen uitspraken doet over bestemmingen, maakt een uitspraak over een mogelijke aansnijding van woonuitbreidingsgebieden geen onderwerp uit van onderhavig RUP. Voor zowel de dienst ruimtelijke ordening van de provincie als het departement omgeving dienen alle (gedeelten van) percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied buiten de plancontour gehouden te worden.

3. In een inspraakreactie wordt gesteld dat doorheen projectzone “Villa Tieltstraat 103” een oprit of doorgang gelegen is die de achterliggende landbouwpercelen ontsluit. Door het creëren van een projectzone gericht op wonen komt deze toegang tot achterliggende percelen in gedrang.

De projectzone “Villa Tieltstraat 103” werd vermeld in de startnota maar voldoet niet meer aan de voor-

waarden wanneer de verschillende projectzones verder werden uitgewerkt en deze werd dan ook geschrappt als projectzone. M.a.w. is de vermelde opmerking niet meer van toepassing. Los daarvan worden er in het RUP aan bestaande erfgoedwaarden (zoals recht van uitweg) geen wijzigingen aangebracht.

4. In een inspraakreactie wordt gesteld dat indien in projectzone “Tieltstraat 103” (maximaal) 17 woningen kunnen worden voorzien maar de bestaande gebouwen aanduid zijn als “gebouwen met erfgoedwaarden, categorie C” dit incongruent is.

De projectzone “Villa Tieltstraat 103” wordt niet meer behouden in het verdere procesverloop (zie opmerking 3). Bovendien werd het erfgoeditem binnen die voormalige projectzone, namelijk “Tieltstraat 103 - Villa - VI-ID 49019 / WV-ID 212098” geschrappt binnen categorie C omdat de erfgoedwaarde reeds verdwenen zijn (bouwkundig relict werd reeds gesloopt).

5. In een inspraakreactie wordt gesteld dat het voor de eigenaars van projectzones (in deze opmerking projectzone 3 in het bijzonder) mogelijk zou moeten blijven om de percelen zelf te verkavelen of de bestaande aanwezige gebouwen met erfgoedwaarden te renoveren, verbouwen, uitbreiden of herbouwen.

In het RUP worden basiskwaliteiten / voorwaarden voor de projectzones in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd, verduidelijkt met twee mogelijke inrichtingsalternatieven. Maar op basis van deze randvoorwaarden zijn nog tal van ontwikkelingsscenario's mogelijk. Over wie de initiatiefnemer (particulier, projectontwikkelaar, ...) van vergunningplichtige werken binnen de projectzone zou moeten zijn, wordt in dit RUP geen uitspraak

gedaan. Daar de Villa op Tleltstraat 103 reeds werd gesloopt voor de (voorlopige) goedkeuring van het RUP zijn randvoorwaarden m.b.t. erfgoed hier niet meer van toepassing.

6. In een inspraakreactie wordt gesteld dat het niet verstandig zou zijn om voor “projectzone 4: Kauwstraat” toe te laten de gehele zone te ontwikkelen/verharden gezien de aanwezige waterproblematiek. Het perceel is namelijk gedeeltelijk ‘verzonken’ t.o.v. de omgeving waardoor het als een soort spaarbekken voor water van de omliggende percelen in de Kauwstraat, de Koolkampstraat, de Burchtstraat en de Eikeldreef functioneert.

Het aspect van waterhuishouding in deze projectzone werd reeds vermeld in de startnota. Bij de verdere uitwerking van de inrichtingsalternatieven werd dit geïntegreerd. De voorwaarden hieromtrent worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, zowel algemeen voor al de projectzones maar voor deze projectzone specifiek.

7. In een inspraakreactie wordt gesteld dat er bij de gewenste ontwikkelingen voor “projectzone 4: Kauwstraat” voldoende aandacht moet gaan naar de problematiek van inkijk en privacy t.o.v. de omliggende percelen, in het bijzonder aangezien hier meergezinswoningen toegelaten zijn. Er wordt een suggestie gedaan voor een groene bufferzone met wandelpad of fietspad.

Tijdens de uitwerking van de twee inrichtingsalternatieven wordt reeds duidelijk gemaakt dat in combinatie met meergezinswoningen toch voldoende afstande kan voorzien worden naar de omliggende percelen toe, in het bijzonder naar de percelen met een beperkte kaveldiepte langsheen de Eikeldreef. Er wordt in de voorschriften geen specifieke af-

stand, groenbuffer, wandel- of fietspad,... opgelegd maar elke projectzone dient bij de omgevingsaanvraag wel een inrichtingsstudie (globaal, specifiek) toegevoegd te worden die de vergunnende overheid / omwonenden voldoende garanties moet bieden dat inkijk en privacy worden gerespecteerd.

8. In een inspraakreactie wordt gesteld dat het aanwezige bos bij “projectzone 1: site basisschool - klooster” zeker niet verloren mag gaan en eigenlijk openbaar toegankelijk zou moeten kunnen gemaakt worden. Voor de kinderen van de basisschool zou dit een grote meerwaarde kunnen zijn.

Het vrijwaren van het aanwezige groen op deze projectzone werd reeds vermeld in de startnota. Bij de uitwerking van de twee inrichtingsalternatieven werd dit eveneens opnieuw aangehouden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het behoud van het bos specifiek vermeld: het betreft de zone die nu is aangeduid op de biologische waarderingkaart, deze moet integraal behouden en versterkt worden als boszone (enkel mogelijkheid tot trage verbinding erdoor). De opgelegde fiets- en wandelverbinding tussen de Stationstraat en de Joris Wybostraat moet steeds publiek toegankelijk zijn, of het bos zelf ook openbaar toegankelijk wordt gemaakt wordt nog verder bekeken. Ook wordt in de voorschriften de intentie genomen om meer groene ruimte te voorzien binnen deze projectzone die beschikbaar wordt gesteld voor de school (er wordt gedacht aan een groene speelruimte t.h.v. de huidige centrale grasvlakte) maar binnen het RUP wordt niet specifiek aangeduid welke groene zone voor de school wordt voorbehouden.

9. In een inspraakreactie wordt gewaarschuwd dat projectzone 2 als woonproject zich dicht bij de hoogspanningslijnen bevindt.

De in de startnota vermelde projectzone 2 “Hoeve Ter Semmerzake” wordt uit te selectie van projectzones gehaald omdat het plangebied zich beperkt tot effectief bestemd woongebied en deze site ligt grotendeels in agrarisch gebied.

2 Scopingnota

- Op dd. 06/10/2023 en opnieuw op dd. 29/02/2024 werd advies gevraagd over de scopingnota aan het Team Omgevingseffecten. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd. Het dossier werd geregistreerd onder het nummer SCRI19061.
- Op dd. 01/03/2024 werd de beslissing ontvangen. Er dient geen plan-MER opgemaakt te worden (beslissing toegevoegd aan de bijlagen).

3 Voorontwerp

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies van het voorontwerp / plenaire vergadering:

Instantie	advies
Prov. W-VI. - Dienst Integraal Waterbeleid	<input checked="" type="checkbox"/>
Sport Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>
Openbare Vlaamse AfvalstoffenM.(OVAM)	<input checked="" type="checkbox"/>
Departement Omgeving	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	<input checked="" type="checkbox"/>
Prov. W-VI. - Ruimtelijke planning	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)	<input checked="" type="checkbox"/>
GECORO Pittem	<input checked="" type="checkbox"/>
Onroerend Erfgoed	

De adviezen werden op de plenaire vergadering op dd. 09/02/2024 besproken. De adviezen alsook het verslag van de plenaire vergadering worden in bijlage gestoken. De adviezen worden besproken per adviesinstantie. Bij de behandeling worden de paragrafen die

aanleiding gaven tot wijzigingen aan het document in een [blauw](#) lettertype weergegeven.

3.1 Provincie West-Vlaanderen - Dienst Integraal Waterbeleid

Voorwaardelijk gunstig advies

In het advies wordt verwezen naar de wetgeving m.b.t. waterlopen, verordeningen, omzendbrief, decreet integraal waterbeleid en de wet betreffende de onbevaarbare waterlopen,... . Doorheen het plangebied loopt de Zwartegatbeek (2de cat.). De Dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie West-Vlaanderen zal in het kader van de watertoets (omgevingsvergunning) onderzoeken of de aanvraag voldoende voorzieningen/(bescherm)maatregelen omvat om verdere schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden/te beperken/te herstellen en/of te compenseren.

Behandeling

/

3.2 Sport Vlaanderen

Gunstig advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit opgenomen. Er is ook heel wat aandacht voor wandelaars en fietsers wat door Sport Vlaanderen als een goede zaak wordt ervaren.

Behandeling

/

3.3 Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

Voorwaardelijk gunstig advies

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.

Behandeling

/

3.4 Departement Omgeving

Voorwaardelijk gunstig advies

Opmerkingen:

- Het plan is in overeenstemming met het RSV.
- Het plan is niet strijdig met GRS
- Meergezinswoningen in erfgoed: erfgoedwaarde dient behouden of toenemen.
- Bijkomende projectzones: maar 1 voorwaarde, namelijk minimum 0,5ha. Dit is waarschijnlijk te beperkt.
- Er is verwarring m.b.t. parkeren in 'open lucht'. Er zijn hieromtrent tegenstrijdigheden binnen de voorschriften.
- Projectzone Egemstraat - Schuiferskapellestraat: onduidelijkheid m.b.t. voorschriften omtrent het 'maximaal behouden van de groenzone' alsook omtrent het 'hoekaccent'.

Behandeling

- [Art.2.1 - Art.1 - Dorpskern: aanvullen dat erfgoedwaarden bij een meergezinswoning dient behouden te blijven of toeneemt.](#)

- De voorwaarde m.b.t. nieuwe projectzones wordt beperkt: enkel uitbreiding van bestaande is mogelijk (i.f.v. garantie aansluiting dorpskern en niet t.h.v. omliggende verkavelingen).
- Enerzijds worden de voorschriften aangevuld met wat wordt verstaan onder 'parkeren in open lucht' en anderzijds worden de voorschriften algemeen gescreend i.f.v. duidelijkheid en het voorkomen van tegenstrijdigheden.
- Projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat: enerzijds wordt het huidig beboste perceel afzonderlijk aangeduid op het grafisch plan / aangepast in stedenbouwkundige voorschriften zodat het niet kan bebouwd worden en de aanwezige groenelementen worden behouden / versterkt. Anderzijds wordt het 'hoekaccent' beter omschreven in de voorschriften.

3.5 Agentschap Landbouw & Zeevisserij

Voorwaardelijk gunstig advies

Voor de bestaande serre in de Koffiestraat die binnen een projectzones is gesitueerd: hiervoor dienen gepaste milderende maatregelen te worden genomen bij inname.

Behandeling

/

3.6 Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning

Voorwaardelijk gunstig advies

Juridische aspecten:

- SV-1.Begrippen. Verwijzingen naar de codex in de verordenende kolom en de definitie in toelichtende kolom.

- SV-1.19. Niet-limitatieve opsommingen mogen niet opgenomen worden in de verordenende kolom.

Behandeling

- SV-1.Begrippen. De verwijzingen naar de codex in de verordenende kolom wisselen met de definities in de toelichtende kolom.
- De niet-limitatieve opsomming onder 1.19 worden verplaatst naar de toelichtende kolom.

Overeenstemming PRS-WV en GRS Pittem:

- Het plan is in overeenstemming met het PRS-WV.
- Het plan is in overeenstemming met het GRS Pittem

Behandeling

/

Inhoudelijke opmerkingen / aandachtspunten:

- Er worden geen verkavelingen en/of BPA's binnen dit RUP opgeheven. Dit brengt onduidelijkheid naar de burger toe.
- Er wordt gevraagd om de voorschriften te screenen op schrijf- en/of tikfouten alsook dubbele tekst.
- Op het grafisch plan ontbreken gebouwen.
- 2. Algemene bepalingen - 2.4.1.: de tabellen m.b.t. erfgoed dienen in de toelichtende kolom te worden opgenomen i.p.v. verordenend.
- 2. Algemene bepalingen: m.b.t. zonnepanelen voor erfgoed wordt in de voorschriften doorverwezen naar een nieuwe stedenbouwkundige verordening. Dit kan ook in het RUP opgelegd worden.
- Art.1. Dorpskern. De gebiedsaanduiding beperkt zich tot de verwijzing naar het gewestplan en niet naar de aanwezige BPA's.
- Art.2 Projectzone. Zijn voorschriften van Art.1 ook van toepassing op projectzones ?

- Art.2 Projectzones. In de toelichtende kolom is enkel sprake van BPA Oostbuurt, dit lijkt niet te kloppen.
- Art.2 Projectzones - Projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat. Er wordt voor één specifiek perceel een bouwverbod opgelegd. Er wordt een aanduiding op het grafisch plan gevraagd i.p.v. een verwijzing naar het kadastraal perceelsnummer (kan wijzigen).

Behandeling

- Al de BPA's en verkavelingen worden gescreend of deze al dan niet in strijd zijn met de RUP-voorschriften (kan meergezinswoning of niet, zijn er percelen groter dan 800m² die minder/meer mogelijkheden hebben tot opsplitsen). Op basis hiervan wordt een selectie gemaakt welke BPA's en verkavelingen al dan niet worden opgeheven. Dit wordt aangevuld / aangepast in de nota alsook op de plannen. De conclusie is dat al de BPA's binnen het plangebied worden opgeheven en een selectie van de verkavelingen.
- De voorschriften worden gescreend i.f.v. leesbaarheid én hanteerbaarheid.
- Op het grafische plan zullen de gebouwen worden weergegeven.
- 2. Algemene bepalingen. De tabellen m.b.t. erfgoed worden verplaatst naar de toelichtende kolom. Het grafische plan wordt gescreend of al de symbolen effectief op het desbetreffende gebouw staan (en niet elders op het perceel).
- 2. Algemene bepalingen. M.b.t. zonnepanelen zal in het RUP worden opgelegd en niet in de verordening.
- Art.1 Dorpskern. De gebiedsaanduiding blijft enkel gewestplan daar al de BPA's binnen het plangebied worden opgeheven.

- [Art.2 Projectzone](#). In de voorschriften worden verduidelijkt dat de voorschriften van Art.1 niet van toepassing zijn op de projectzones.
- [Art.2 Projectzones](#). Enkel de projectzone 4. Koffiestraat-Koevoet heeft ook als onderliggende bestemming het BPA Oostbuurt, de andere projectzones het gewestplan. [Omdat het BPA Oostbuurt wordt opgeheven, wordt dit geschrapt.](#)
- [Art.2 Projectzones](#). Het huidig beboste perceel wordt afzonderlijk aangeduid op het grafisch plan / aangepast in stedenbouwkundige voorschriften zodat het niet kan bebouwd worden en de aanwezige groenelementen worden behouden / versterkt.

3.7 Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)

Gunstig advies

Het RUP voorziet in een zestal zones waar bijkomende woonentiteiten voorzien zullen worden. Deze zones sluiten echter niet aan bij de gewestwegen in Pittem. De impact van het bijkomende verkeer zal ook verwaarloosbaar zijn gezien dit gespreid is over de volledige kern van de gemeente. De geldende rooilijnen en bouwlijnen langs de gewestwegen (N37, N35, N35c en N50) blijven van toepassing.

Behandeling

/

3.8 GECORO Pittem

Voorwaardelijk gunstig advies

- De Gecoro wenst dat de betrokken eigenaars van de erfgoedpanden worden gecontacteerd m.b.t. de beperkingen die worden opgelegd in het RUP.
- Bijkomende projectzones moet kunnen aan de gestelde voorwaarden.

- Is er een evenwicht tussen bijkomende appartementen en ééngezinswoningen ? Er wordt gevraagd om een bijkomende studie op te maken die gebaseerd is op de bevolkingsgroei en hun leef- en woonwijze.
- Er wordt akkoord gegaan met de voorgestelde principes in het RUP m.b.t. het opdelen van grotere percelen voor ééngezinswoningen.

Behandeling

- Het contacteren van de eigenaars verloopt binnen de RUP-procedure via de publieke raadpleging en openbaar onderzoek.
- [De principes m.b.t. bijkomende projectzones worden aangepast: enkel uitbreiding van bestaande is mogelijk \(i.f.v. garantie aansluiting dorpskern en niet t.h.v. omliggende verkavelingen\).](#)
- Bij de opmaak van het RUP werd naar een evenwicht gezocht tussen meer- en ééngezinswoningen, o.a. dat er meer naar Tielt en Roeselare dient gekeken te worden voor een hogere verdichting omdat daar het aantal voorzieningen veel hoger aanwezig is. Een afzonderlijke volledige studie hieromtrent wordt binnen de RUP-procedure niet opgemaakt.

4 Ontwerp RUP

Het openbaar onderzoek liep van ... tot en met Er zijn ... adviezen ontvangen en ... reacties / bezwaarschriften. De adviezen en de reacties / bezwaarschriften zijn behandeld door de GECORO in de vergadering van ... 2024. De adviezen en het verslag van de GECORO zijn bijgevoegd in bijlage. Elementen die aanleiding gaven tot wijzigingen aan het document worden in een [blauw](#) lettertype weergegeven.

4.1 Adviezen

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies van het ontwerp / openbaar onderzoek:

Instantie	advies
Prov. W-VI. - Dienst Integraal Waterbeleid	
Sport Vlaanderen	
Openbare Vlaamse AfvalstoffenM.(OVAM)	
Departement Omgeving	
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	
Prov. W-VI. - Ruimtelijke planning	
Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)	
GECORO Pittem	
Onroerend Erfgoed	

...

4.2 Reacties / bezwaarschriften openbaar onderzoek

...



BIJLAGE

RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" TE PITTEM

RUP_37011_214_00009_00001

De volgende documenten zijn in bijlage terug te vinden:

- 1 Adviezen ingediend door adviesinstanties tijdens publieke raadpleging dd.13/05/2019 - dd. 11/07/2019 ivm startnota en procesnota**
 - Departement Omgeving
 - Deputatie van West-Vlaanderen
 - GECORO Pittem
 - Agentschap Onroerend Erfgoed
 - Departement Landbouw & Visserij
 - Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen
 - Sport Vlaanderen
- 2 Verslag participatiemoment dd. 22/05/2019**
- 3 Infopanelen infomarkt dd. 22/06/2023**
- 4 Adviezen ingediend door adviesinstanties in kader van plenaire vergadering dd. 09/02/2024**
 - Provincie West-Vlaanderen - Dienst Integraal Waterbeleid (dd. 19/01/2024)
 - Sport Vlaanderen (dd. 01/02/2024)
 - Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (dd. 05/02/2024)
 - Departement Omgeving (dd. 07/02/2024)
 - Agentschap Landbouw & Zeevisserij (dd. 08/02/2024)
 - Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning (dd. 09/02/2024)
 - Agentschap Wegen & Verkeer (dd. 09/02/2024)
 - GECORO Pittem (dd. 05/02/2024)
- 5 Verslag plenaire vergadering dd. 09/02/2024**
- 6 Bepalingen over de plan-MER-plicht van het RUP Ruimtelijke Kwaliteit Centrum Pittem - geen plan-MER**

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
t.a.v. het planteam
Markt 1
8740 PITTEM
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	2.14/37011/111.1	
uw kenmerk		bijlagen	

Betref: PITTEM, gemeentelijk RUP " Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem " : startnota

Geachte,

1. Samenvatting van het dossier

Het RUP beoogt de inrichting en ontwikkelingsopties van de kern van Pittem vast te leggen. In het kader hiervan worden een aantal BPA's herzien.

2. Opmerkingen inzake de procesnota en de startnota:

- Bij een gebiedsdekkend RUP is het steeds een uitdaging alle opportuniteiten mee te nemen. De screening op dit vlak dient dan ook exhaustief te gebeuren.
- De inrichtingsalternatieven voor de projectzones zijn zeer vrijblijvend en algemeen geformuleerd. Wij willen meegeven dat deze in het verder procedureverloop uitvoeriger zullen moeten uitgewerkt worden. Zo is het op heden helemaal niet duidelijk welke invulling men voor ogen heeft en worden er weinig zeggende randvoorwaarden geformuleerd.
- Projectzone 6 kreeg verkeerdelijk dezelfde luchtfoto en omgevingsplan als zone 5.

3. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams beleid **3.1. verenigbaarheid met het RSV**

Er zijn geen strijdigheden met de hogere beleidskaders.

4. Inhoudelijke opmerkingen

Ruimtelijke aspecten

Als afbakening van het plangebied op p.14 en de verdere kaarten, wordt rekening gehouden met de contouren van bestaande BPA's maar ook met de huidige perceelsbegrenzing. Dit laatste kan echter geen argument vormen tot het bijkomend aansnijden van woonaanbreidingsgebied of agrarisch gebied.

Vertuining van agrarisch gebied is een optie die niet ondersteund kan worden vanuit de hogere beleidskaders. Hierbij is op te merken dat projectzone 2, waarvan de bestemming nog niet gedefinieerd werd, in agrarisch gebied ligt.

Het aansnijden van HAG heeft overigens zijn consequenties voor compensatie confer de omzendbrief.

Met voorliggend planinitiatief zullen een aantal BPA's worden herzien. Bovendien grenst het plangebied aan andere reeds bestaande uitvoeringsplannen. Het is niet duidelijk of er een algemene visie is die rekening houdt met alle aangrenzende plannen. Dit wordt slechts heel summier aangehaald in de startnota en moet worden verduidelijkt. Dit om een coherente ruimtelijke vertaling mogelijk te maken voor het centrum van Pittem.

Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via <https://www.milieuinfo.be/rvr/>.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 1
8740 Pittem

Sint-Andries, 27 juni 2019	Betreft: Startnota gemeentelijk RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem (Pittem)	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/19/0444-19/15/5310		Telefoon 050 40 35 43 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be Auteur: Katrien Devreese

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.18.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de startnota van het gemeentelijk RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad/gemeente Pittem werd op 13/05/2019 ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Pittem - gemeentelijk RUP 'RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem', startnota dd. 13/05/2019, opgemaakt door WVI.

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van volgende ruimtelijke beleidselementen uit het GRS: opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving (4.1.4.1) en het bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp (4.1.4.2). Vanuit de visie van kernversterking worden uitspraken gedaan over aspecten van erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones.

Het RUP doet enkel uitspraken met betrekking tot inrichtingsvoorschriften en kan als een 'overdruk-RUP' beschouwd worden.

De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Pittem (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van de startnota van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van de startnota

Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De voorliggende startnota wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De projectzones werden afgebakend, maar uit de beschrijving kan niet opgemaakt worden wat de concrete invulling zal of kan zijn. Het is onduidelijk welke functies er zullen plaatsvinden en hoe rekening gehouden wordt met de directe omgeving. In de startnota is op die manier geen invulling gegeven aan de inrichtingsalternatieven waarover sprake op p. 64. Het is noodzakelijk de inrichtingsalternatieven verder uit te werken en te verduidelijken.

Overeenstemming met het PRS-WV

De startnota van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Pittem situeert zich in het PRS-WV in de Middenruimte en is geselecteerd als hoofddorp. De doelstelling voor de opmaak van het RUP is het opwaarderen van de kwaliteit van het centrum van Pittem en is bijgevolg in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Pittem

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Pittem is goedgekeurd op 04/11/2008.

De startnota van het RUP wordt opgemaakt om uitvoering te geven aan volgende elementen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS:

- Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving: ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen, woningdifferentiatie, stimuleren van geschikte woonvormen en aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen.
- Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp: versterken van de identiteit van de kern

In de startnota werden bovenstaande elementen als volgt opgenomen:

De startnota omvat een uitgebreid deel over het bestaande onroerend erfgoed en hoe omgegaan dient te worden met de waardevolle elementen. Er wordt een onderverdeling voorgesteld in 3 zones met verschillend ruimtelijk karakter: kernbebouwing, randbebouwing en projectgebieden. Hiervoor zullen specifieke voorschriften bepaald worden wat betreft bouwlagen, bouwhoogte, aansluiting met andere gebouwen, parkeren, ... etc. Voor de zone van kernbebouwing zullen extra voorschriften gelden, o.a. voor materialisatie, gevelgeleding, ... etc.

Er worden 6 projectzones voorgesteld, waar onder voorwaarden meergezinswoningen kunnen ingepast worden en waar een hogere bouwhoogte dan 2 bouwlagen + dak mogelijk zou kunnen zijn, afhankelijk van de locatie. De principes voor het aftoetsten van de voorgestelde afbakening voor de projectzones, zijn echter niet steeds consequent toegepast. Zo zijn een aantal projectzones gelegen aan open of groen gebied, wat ingaat tegen het tweede principe waar gesteld wordt dat meergezinswoningen daar niet gewenst zijn omwille van de impact op het achterliggende gebied. De ligging van deze projectzones wordt dan ook in vraag gesteld.

De deputatie is van mening dat het positief is dat er gezocht zal worden naar een evenwichtige mix van ééngezinswoningen, meergezinswoningen en eventueel cohousing (p. 76).

Globaal gezien is de startnota in overeenstemming met het GRS Pittem.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van de startnota van het RUP

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Hoe werd plancontour bepaald? Binnen de contour bevinden zich ook agrarische bestemmingen en woontuitbreidingsgebied (WUG), maar werd niet alle woongebied opgenomen.
- Op p. 65 wordt gesteld dat het RUP enkel uitspraken zal doen m.b.t. inrichtingsvoorschriften en dat het dan kan beschouwd worden als een 'overdruk-RUP'. Bij het voorontwerp dient duidelijk te zijn dat de onderliggende bestemmingen geldig blijven, bijvoorbeeld voor projectzone 2, waarbij de bestemming op vandaag agrarisch gebied is en waar op p. 77 ruimere bestemmingsmogelijkheden voorgesteld worden.

- Hoe zal het RUP zich verhouden tot de gemeentelijke verordening woonkwaliteit en de BPA's en RUP's in de onmiddellijke omgeving van het plangebied? Het kan niet de bedoeling zijn dat de verschillen tussen voorschriften binnen en buiten de plancontour ervoor zorgen dat vooral buiten het kerngebied verdichte woonzones zouden kunnen ontstaan. Er is onvoldoende in kaart gebracht wat de huidige mogelijkheden zijn voor meergezinswoningen en maximale bouwhoogtes in de geldende BPA's of RUP's binnen en buiten de plancontour. Hierdoor is het onduidelijk hoe er buiten de plancontour zal omgegaan worden met de beperkingen die opgelegd worden binnen het RUP en of op die manier de kernversterking zou worden niet tegengegaan.

Besluit

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

- opnemen van inrichtingsalternatieven voor de projectzones
- consequent toepassen van de principes bij het afbakenen van de projectzones

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Sabien Lahaye-Battheu

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De directeur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 27/06/2019

Gecororaad Gecororaad Pittem Pittem

Pittem, 1 juli 2019.

Betreft : advies i.v.m. startnota ruimtelijk uitvoeringsplan Spoorweglaan

Procedure

Er is een nieuwe procedure voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen in werking getreden. De noodzaak tot het al of niet opmaken van een plan-MER (milieueffectenrapport) dient nu niet meer vooraf aangevraagd maar wordt geïntegreerd in de procedure. Tevens worden de bevolking en de adviesinstanties van bij het begin betrokken bij het plan. De start- en procesnota dateren van mei 2019. Het eerste openbaar onderzoek loopt van 13/05/2019 tot en met 11/07/2019. Het participatiemoment vond plaats op 22/05/2019 om 19.30 u in zaal De Fontein, Fonteinestraat 20, 8740 Pittem. Tijdens het openbaar onderzoek dienen ook de diverse adviesinstanties om advies gevraagd, inclusief de Gecoro.

Bespreking

De gemeente wenst een gemeentelijk RUP "Ruimtelijke Kwaliteit Centrum Pittem" op te maken. Het RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van volgende ruimtelijke beleidselementen uit het GRS:
Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving (4.1.4.1) en het bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuur-ondersteunende hoofddorp (4.1.4.2). Vanuit de visie van kernversterking worden uitspraken gedaan over aspecten van erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones.
Het RUP doet enkel uitspraken met betrekking tot inrichtingsvoorschriften en kan als een "overdruk-RUP" beschouwd worden.

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 van de VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS is goedgekeurd op 04/11/2008.

Men vertrekt bij de opmaak van het RUP vanuit 4 aspecten:

- Erfgoed;
- Meergezinswoningen;
- Bouwvoorschriften;
- Projectzones;

Om tot een goede kwaliteit te komen, worden in de startnota volgende doelstellingen opgenomen:

- Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving;
- Ontwikkelen van strategisch projecten die woon- en leefklimaat opwaarderen;
- Woningdifferentiatie;
- Stimuleren van geschikte woonvormen;
- Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen;
- Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuur-ondersteunend hoofddorp;
- Versterken van de identiteit van de kern;
- Wooninbreiding te versterking van de kern;
- Her opwaarderen van publieke ruimten en open groen;
- Optimale invulling van een aantal projectsites;

Advies

Algemeen kan de Gecoro akkoord gaan met de principes die in het document vooropgesteld worden.

In het RUP werkt men met een overlay waarbij de voorschriften voor de bestaande BPA's/verkavelingen blijven bestaan. Best wordt een concreet overzicht bezorgd, zowel binnen als buiten de voorgestelde perimeter, waar meergezinswoningen toegelaten worden.

De afbakening van het plangebied dient nog nader verduidelijkt, evenals de zone voor meergezinswoningen. Zijn er nog andere mogelijkheden dan de voorgestelde verschillende projectzones?

Het behoud van bepaalde gebouwen uit de inventaris Bouwkundig Erfgoed is aan te moedigen maar mag geen te grote rem worden om het pand in de toekomst te kunnen verbouwen/herbestemmen. Er dient voldoende overleg te zijn met de bestaande eigenaars, zeker met de panden uit de categorieën A en B.

Namens de Gecororaad op 01/07/2019.

De secretaris,

De voorzitter,

Eddy Truyaert.

Pascal De Jaeghere.

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid

Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)

T 050 24 81 50

www.onroenderfgoed.be

Gemeentebestuur Pittem
Markt 1

8740 PITTEM

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		4.002/37011/99.96	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Koert David		050 24 81 75	08/07/2019
koert.david@vlaanderen.be		0491 62 13 66	

Betreft: advies op startnota RUP centrum Pittem RUP_37011_214_00009_00001 .

Geachte heer

Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de Startnota voor het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Ruimtelijke Kwaliteit Centrum Pittem' op 13 mei 2019.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Pittem is er o.a. opgericht om geschikte woonvormen te stimuleren, aandacht te hebben voor karakteristieke gebouwen, te verdichten, kern te versterken door inbreiding... Het RUP ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem geeft uitvoering aan dit beleid onder de vorm van een aantal projectzones en een waardering van het bouwkundig erfgoed.

De inventarissen stelt het agentschap niet meer jaarlijks vast. Dit is foutief beschreven op p. 26 van de startnota

In het RUP schenkt de gemeente veel aandacht aan het bouwkundig erfgoed. De ontwerpers beschrijven het bouwkundig erfgoed uitvoering. Dit is louter een overname uit de inventaris bouwkundig erfgoed. Waar het gebouw gesloopt is, vermeldt de WVI dit. Een correcte bronverwijzing is wel noodzakelijk. De WVI heeft het nog aanwezige bouwkundig erfgoed gecategoriseerd in 4 klassen (A-D). Voor iedere van de klassen zal de gemeente gedifferentieerde voorschriften laten opnemen in het RUP. Dit is een mooi en goed uitgewerkte manier om het bouwkundig erfgoed te waarderen. Deze manier kan voorbeeld stellend zijn voor andere gemeenten.

Op de resultaten van deze evaluatie formuleren we één aanbeveling. De gevels van de panden 212083, 211948, 212089 hebben erfgoedelementen en -kenmerken die bijzonder zijn. Het betreft vaak detailleringen in de gevel en rond raam-en deuropeningen. Het behoud van deze elementen kan een aandachtspunt vormen bij het uitschrijven van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Binnen het plangebied van het RUP is enkel de kerktoeren beschermd als monument. Ter hoogte van de kerk is er geen projectzone. Er worden dan ook geen effecten verwacht t.a.v. het beschermd erfgoed. In de evaluatie van het bouwkundig erfgoed steekt de WVI de kerk onder categorie B (=waardevol erfgoed) terwijl de toren een beschermd monument is. Misschien is het beter het beschermd erfgoed niet te categoriseren.

De startnota legt voor de verschillende projectzones telkens de relatie met het aanwezige (gecategoriseerde) bouwkundig erfgoed. Het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende projectzones zal een evenwichtsoefening zijn tussen het behoud en de instandhouding van aanwezige erfgoedwaarden van het bouwkundig erfgoed en hun context enerzijds en de vraag tot verdichting en nieuwe woontypologieën anderzijds.

De effecten ten aanzien van het erfgoed zijn op voldoende wijze beschreven in de startnota.

Conclusie

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota de doelstellingen en de daaraan gekoppelde reikwijdte en detailleringniveau van de te voeren effectonderzoeken voldoende beschrijft.

Met vriendelijke groeten

Voor de directeur, afwezig

Frederik Mahieu
Adjunct van de directeur

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN
Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101
8200 BRUGGE
T 050 24 77 10
F 050 24 76 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Pittem
Markt 1
8740 Pittem

uw bericht van 13/05/2019	uw kenmerk GRUP RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM	ons kenmerk 2019_002679_v1	bijlagen
vragen naar/e-mail Floris Moerdijk Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 24 77 14	datum 03.07.2019	

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied omvat de woonkern van de gemeente Pittem en heeft een oppervlakte van 80 ha 56 a 50 ca. Met de opmaak van het RUP wenst de gemeente een aantal doelstellingen te realiseren om de woonkern te versterken, vertrekkend vanuit vier aspecten: erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen worden in de startnota volgende doelstellingen opgenomen: opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving, ontwikkelen van strategische projecten die woon- en leefklimaat opwaarderen, woningdifferentiatie, stimuleren van geschikte woonvormen, aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen, bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp, versterken van de identiteit van de kern, wooninbreiding ter versterking van de kern, heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen en de optimale invulling van een aantal projectsites.

Het plangebied bevat hoofdzakelijk woongebied volgens het gewestplan. Binnen de contouren zijn drie BPA's gelegen: BPA Kerkstraat, BPA Oostbuurt en BPA Centrum-Noord. De rand van het plangebied volgt langs verschillende zijden het bestaande woongebied op het gewestplan (inclusief aanwezige goedgekeurde verkavelingen). In het plangebied zijn ook enkel kleinere stroken woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied opgenomen die t.g.v. de perceelsstructuur geïnterpreteerd worden als grenscorrecties. De site Hoeve Ter Semmerzake die ook werd meegenomen binnen de contouren van het plangebied ligt ook in agrarisch

gebied. Het agrarisch gebied binnen plangebied werd door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 goedgekeurd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Leiestreek. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. Het versterken van de woonkern betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en indien nodig gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01 en dit ten laatste bij de opmaak van het ontwerp-RUP.

Binnen de contouren van het plangebied wordt de site Hoeve Ter Semmerzake mee opgenomen. Deze site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, op de rand met het woongebied. De site werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is sinds enkele jaren niet meer in een professioneel landbouwgebruik. Het Departement Landbouw en Visserij is er principieel geen voorstander van landbouwhoeves in herbevestigd agrarisch gebied te herbestemmen, maar kan gezien de lokale ruimtelijke situatie akkoord gaan met een opname van de site binnen de woonfunctie. De ingenomen oppervlakte HAG dient daarbij wel te worden gecompenseerd conform omzendbrief RO/2010/01.

Het woonuitbreidingsgebied dat gelegen is in de zuidoostelijke oksel van de woonkern is niet mee opgenomen binnen de contouren van voorliggend plan. Er wordt in voorliggend planinitiatief bijgevolg geen uitspraak gedaan over een mogelijke aansnijding van dit gebied in de nabije toekomst. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt zich af in hoeverre men voor de toekomstige woonbehoefte in Pittem nog op deze zone rekent en stelt voor i.k.v. een duurzaam ruimtegebruik en het beperken van bijkomend ruimtebeslag het gebied te bestemmen conform het huidige landbouwgebruik.

Verschillende percelen langsheen de rand van het plangebied waren tot voor kort nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.

Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten:

- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.

Gelet op de lokale ruimtelijke situatie en op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggende startnota.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Meulebeke

Markt 1
8760 Meulebeke

Sint-Andries,

Betreft: PITTEM

Contactpersoon:

Onze ref.:
1046/2019/018/WAT01
Uw ref.:
DSI_2019000673

Advies Gemeentelijk Ruimtelijk
Uitvoeringsplan (GRUP) 'Ruimtelijke
kwaliteit Centrum Pittem
(startnota mei 2019).

Aurélie Verduyck
T 050 40 34 06
F 050 40 71 01
E aurelie.verduyck@
west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

WET BETREFFENDE DE ONBEVAARBARE WATERLOPEN van 28 december 1967
(B.S. van 26 maart 1968)

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVORZIENINGEN EN GESCHIEDEN LOZING VAN
AFVALWATER EN HEMELWATER.**
(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 18 juli 2003
(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 12 DECEMBER 2014 tot wijziging van diverse
bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006**
(B.S. 12 januari 2015)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACTHIGINGEN van
23 maart 2012**
(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**
(B.S. 01 oktober 2013)

**Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die
overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.**

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Beschrijving van het GRUP:

Met voorliggend GRUP wenst de gemeente Pittem een ontwikkelingskader vastleggen voor de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van de gemeente.

Na onderzoek van de toegestuurd documenten blijkt de volgende geklasseerde waterloop in het plangebied te zijn gelegen:

ZWARTEGATBEEK _ WL.7.10.14._ 2^{de} categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de bovenvermelde waterloop alsook deels in het afwateringsgebied van de DEVEBEEK, WL.7.10.

Verder blijkt:

- Het plangebied is deels gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is gelegen in een gebied met moeilijk infiltreerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen:

De tekst op pg. 56 in het document 'Startnota' onder artikel 7. 'VHA Vlaamse Hydrografische Atlas' verwijst naar de Zwartegatbeek die in de zone van het RUP gelegen is;

'De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen. Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden. De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt [1ste, 2de en 3de]. Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.'

Daarnaast verwijst de tekst op pg. 91-92 in het document 'Startnota' onder artikel 2.2.5. 'het water' naar de Zwartegatbeek. (kaart overstromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden)

Met betrekking tot de watertoets

- Bij aanleg van verharde oppervlaktes, zoals parkings en in-en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen** (verharding/fundering) gebruikt. Het PRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur **in open profiel** aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:

Dienst Waterlopen

In **normale afwateringsgebieden** geldt een vertraagde afvoer van maximaal 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte. Bij de ontwikkeling van projecten die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen, wateroppervlakken e.a.) veroorzaken van minstens 1000 m² dient met dit principe rekening gehouden te worden.

In **kritieke afwateringsgebieden** zal er een vertraagde afvoer opgelegd worden van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte met een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte.

Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

Met betrekking tot de waterloop

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op
 - ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteeke van de waterloop maximaal 1,50 m. hoog
 - ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteeke van de waterloop
 Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdiensbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.
 De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.
 De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeerd.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteeke van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf

Dienst Waterlopen

de taludinsteeke van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet onworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

6) Ophogingen

Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteeke een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudsstrook. (huidige taludinsteeke = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

7) Toekomstige ontwikkelingen

Onze dienst wenst hierbij tevens op te merken dat ook bij verdere ontwikkelingen op het terrein deze regelgeving ten allen tijde dient nageleefd te worden.

Met betrekking tot de machtiging

Volgens de Wet op onbevaarbare waterlopen (28 december 1967) kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie slechts uitgevoerd worden **nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/ een gunstig advies in het kader van de omgevingsvergunning is bekomen.**

Voor werken (vb. lozingsconstructies, ...) aan de Zwartegatbeek dient een machtiging gevraagd te worden.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

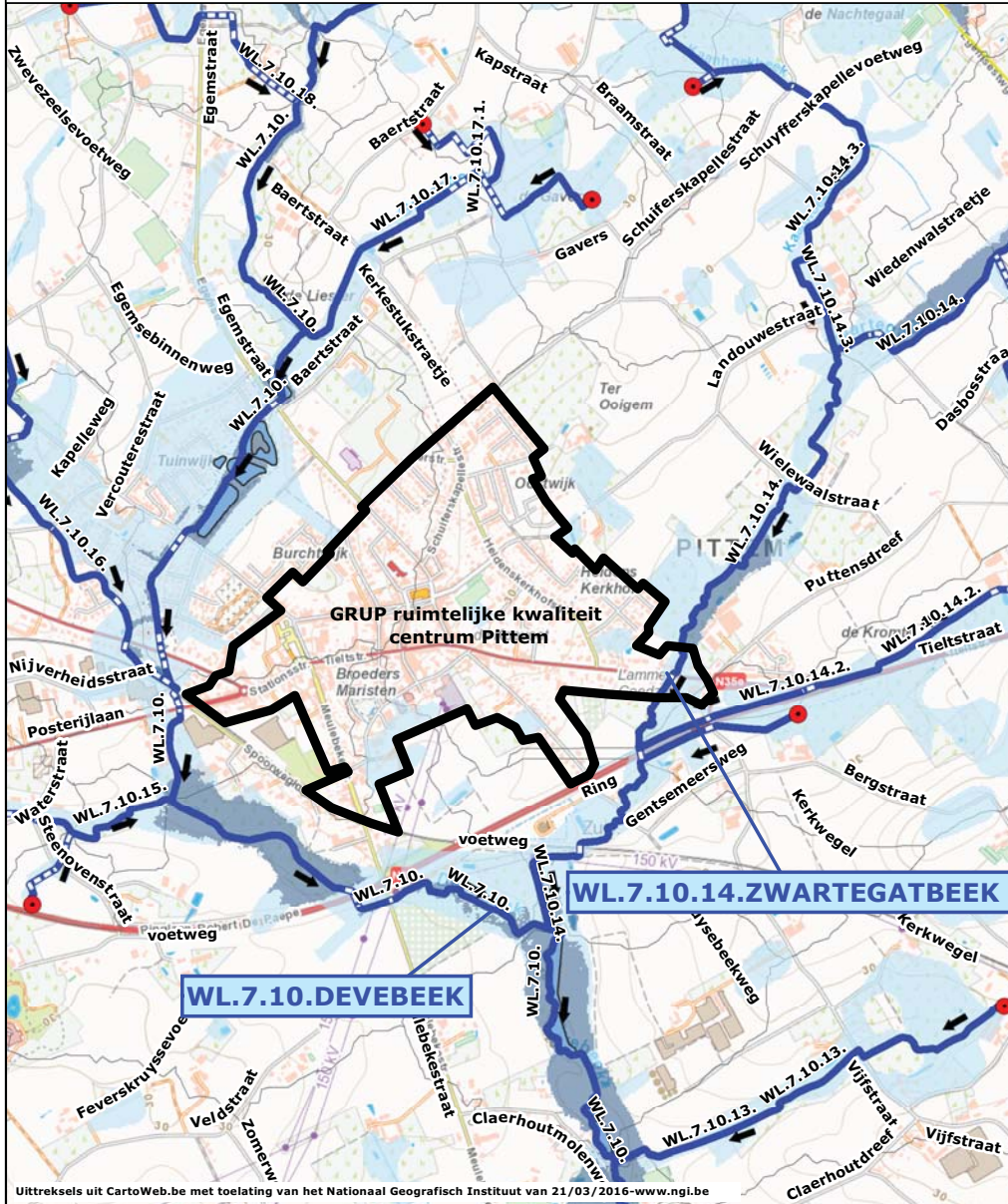
Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, is het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen voor voorliggende startnota **voorwaardelijk GUNSTIG.**

Hoogachtend,

Namens de deputatie,

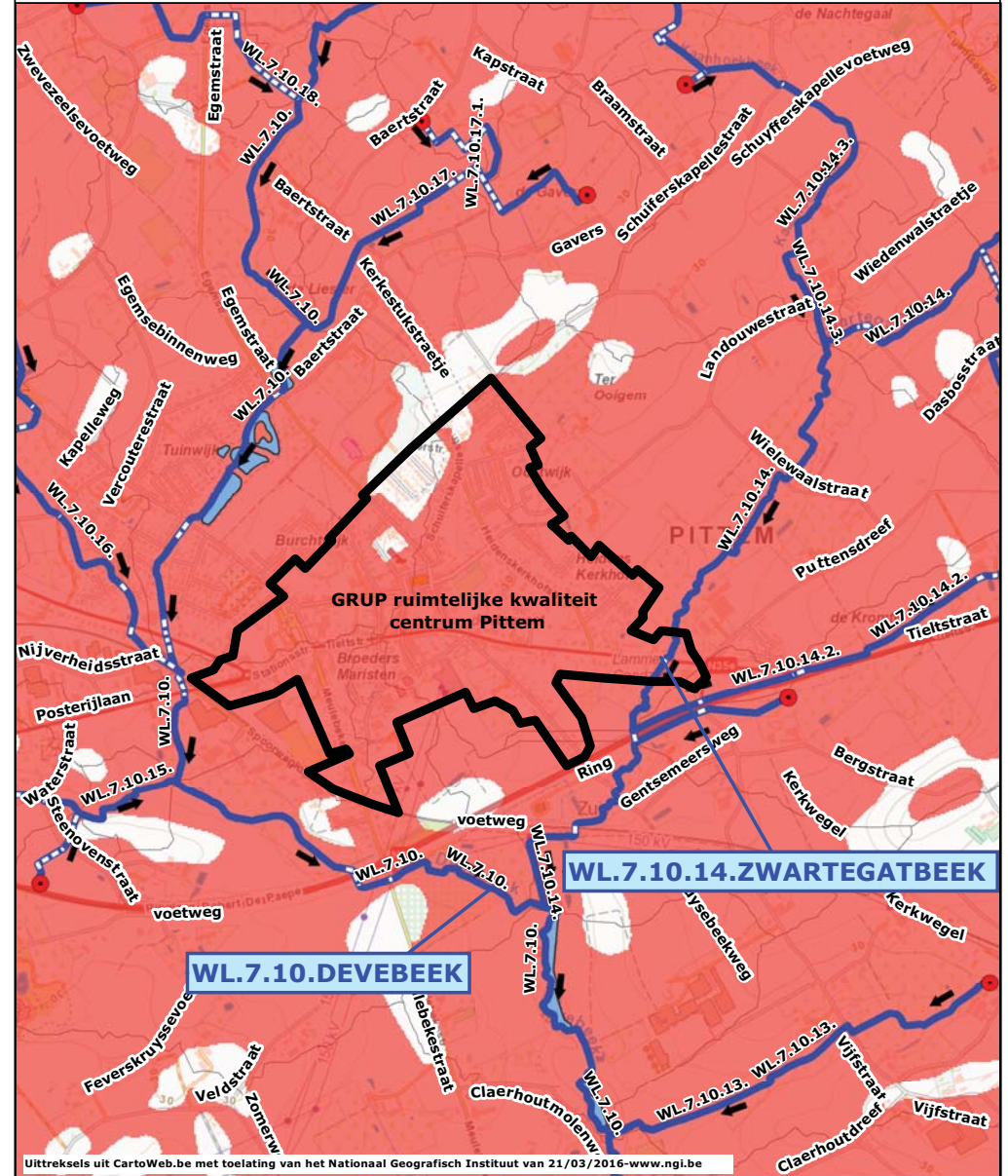


De directeur,
 Ing. Jan Vandecavey



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

Waterloop 1ste categorie	Gemeentegrens	Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
Waterloop 2de categorie	Polder	Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
Waterloop 3de categorie	Mogelijk overstromingsgevoelig	
Polderwaterloop	Effectief overstromingsgevoelig	Moeilijk infiltrerbare gronden



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

Waterloop 1ste categorie	Gemeentegrens	Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
Waterloop 2de categorie	Polder	Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
Waterloop 3de categorie	Mogelijk overstromingsgevoelig	
Polderwaterloop	Effectief overstromingsgevoelig	Moeilijk infiltrerbare gronden

Gemeente Pittem
t.a.v. het college van burgemeester en schepene
Markt 1
8740 Pittem

000054
25 JUN 2019

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
13/05/2019	/	DVB/FP/TVDB/2019_1062_S	1
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Vandebroek		02/209.46.08	24/05/2019
omgeving@sport.vlaanderen			

Betreft: Advies startnota RUP "Ruimtelijke kwaliteit Centrum" te Pittem.

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de startnota van het RUP "Ruimtelijke kwaliteit Centrum" te Pittem goed ontvangen. Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP als doelstelling heeft om het woonpatrimonium en de woonomgeving op te waarderen en bijgevolg de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem te behouden en te versterken;
- ✓ dit RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (hoofdstuk 4.4.4. "Ruimtelijke beleidselementen van het GRS Pittem");
- ✓ 4 thema's worden uitgewerkt: bouwvoorschriften, erfgoed, meergezinswoningen en projectzones;
- ✓ binnen deze thema's het heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen, in combinatie met trage verbindingen, één van de uitgangspunten is;
- ✓ er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...).

Het sportcentrum "de Molen" (buiten het plangebied) ligt goed gelegen ten opzichte van de woonkern en heeft een ruim aanbod voor de georganiseerde sporter.

Daarnaast is het dus ook belangrijk om in de woonkern laagdrempelige beweegmogelijkheden te creëren (bv. een speeltuintje, petanqueveldjes, fiets- en wandelpaden, outdoor fitnesspunt,...). Bij het heropwaarderen van openbaar groen of bij de aanleg van trage verbindingen kan hier rekening mee gehouden worden.

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota **positief**.

We merken nog graag op dat er doorheen het plangebied een permanente moutainbikeroute loopt (zie bijlage 1). Dit is een realisatie van Sport Vlaanderen en de gemeente Pittem. Voor de volledigheid kan deze vermeld worden onder hoofdstuk 2.2.12 over mobiliteit (pag. 98).

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 of Tom Vandebroek: 02 209 46 08 – omgeving@sport.vlaanderen

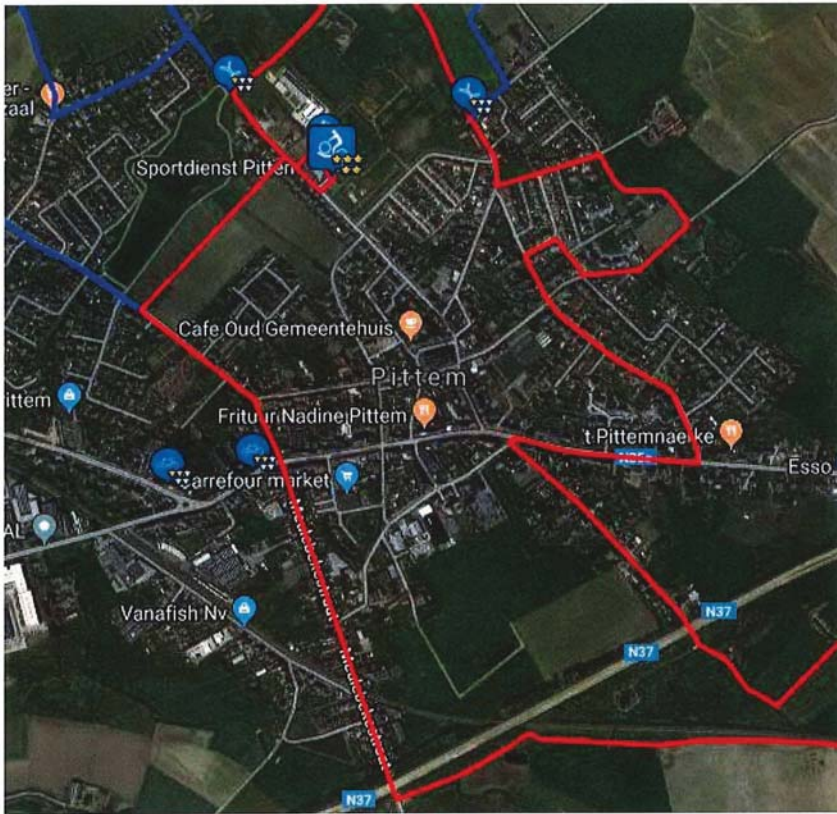
Met vriendelijke groeten,

T.O. TOMVANDEBROEK

Diederik Van Briel,
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur



Bijlage 1 – mountainbikeroute Pittem





RUP RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM
VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT STARTNOTA 22/05/2019

22 MEI 2019 / 19:30

DOSSIERNR°	06426
VOLGENDE MEETING	n.b.
VERSLAGGEVER	DVN
BIJLAGEN	Posters publieksmoment

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	MAIL	STATUS
Ivan Delaere	Burgemeester Pittem	burgemeester@pittem.be	A
Denis Fraeyman	Schepen Pittem	denis.fraeyman@pittem.be	A
Eddy Truyaert	GOA Pittem	Eddy.Truyaert@pittem.be	A
David Vandecasteele	Coördinator planning en mobiliteit WVI	d.vandecasteele@wvi.be	A
Dries Van Nieuwenhuyze	Stedenbouwkundig ontwerper WVI	d.vannieuwenhuyze@wvi.be	A

INHOUD

OPBOUW PARTICIPATIEMOMENT	2
ALGEMENE TOELICHTING	2
OPMERKINGEN TIJDENS DIALOOG RONDOM POSTERS	2
BIJLAGEN	6

OPBOUW PARTICIPATIEMOMENT

Het betreft het eerste participatiemoment in het kader van de publieke raadpleging van 13/05/2019 tot en met 11/07/2019 met betrekking tot het RUP Ruimtelijk kwaliteit centrum Pittem, fase startnota.

Het participatiemoment wordt georganiseerd aan de hand van een informatievergadering, op 12/07/2019 om 19u30.

Er wordt een algemene toelichting over het RUP gegeven, waarna er voor de aanwezigen ruimte is voor vraagstelling bij thematische posters. De posters i.v.m. appartementsgebouwen, bouwvoorschriften, erfgoed en projectzones werden bemand door leden van het planteam: Dries Van Nieuwenhuyze (stedenbouwkundig ontwerper WVI), David Vandecasteele (coördinator Ruimtelijke planning en mobiliteit WVI), Eddy Truyaert (omgevingsambtenaar gemeente Hooglede-Gits), Ivan Delaere (Burgemeester) en Denis Fraeyman (schepen).

ALGEMENE TOELICHTING

- Introductie met korte toelichting door de Burgemeester, Dhr. Ivan Delaere.
- 55-tal aanwezigen
- Inhoudelijke toelichting door Dries Van Nieuwenhuyze, stedenbouwkundig ontwerper WVI
- Er wordt vermeld dat eigenaars van panden met erfgoedwaardering tijdens de periode van publieke raadpleging een afspraak kunnen maken met de dienst stedenbouw van de gemeente om verder in detail te kunnen bespreken wat het toekennen van een erfgoedcategorie in het RUP concreet zou kunnen betekenen. De eigenaars van percelen die als projectzones worden aangeduid werden voorafgaand aan de publieke raadpleging individueel uitgenodigd door het planteam om dieper in te gaan op de mogelijke randvoorwaarden voor de projectzones in het RUP.
- De toelichting wordt afgesloten met de vermelding dat de startnota consulteerbaar is via de gemeentelijke website of op de dienst omgeving van de gemeente en met de vermelding van de wijze waarop ideeën en opmerkingen kunnen overgemaakt worden binnen de termijn van de publieke raadpleging van de startnota.
Link startnota: <https://www.pittem.be/upload/documents/06426boek-startnota-gecomprimeerd.pdf>,
link procesnota: <https://www.pittem.be/upload/documents/06426boek-procesnota.pdf>.
- Na de toelichting wordt er met de aanwezigen verzameld rondom de thematische posters om dieper in te gaan op concrete vragen en opmerkingen van de bevolking, samen met de leden van het planteam (zie posters in bijlage).

OPMERKINGEN TIJDENS DIALOOG RONDOM POSTERS

Erfgoed

- Voor categorie C wordt voorgesteld dat "sloop enkel mogelijk is indien het vervangen wordt door een pand met een minstens evenwaardige locus- en belevingswaarde". Er wordt gesuggereerd om deze termen beter te duiden of te vereenvoudigen.

In de startnota worden deze termen op pagina 68 duidelijk uitgelegd. Deze beoordelingscriteria zijn overgenomen uit de publicatie van agentschap onroerend erfgoed 'Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid'.

- Suggestie om in de erfgoedcategorisering rekening te houden met de betaalbaarheid van het onderhoud van dergelijke panden.

Bij de beoordeling van erfgoedrelicten werd het criterium 'gebruikswaarde' (die betrekking heeft op de mate waarin het relict aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden) mee in acht genomen.

- Opmerking dat er nood is aan een algemene visie omtrent bouwkundig erfgoed.
In RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem wordt een visie omtrent de omgang met het bouwkundig erfgoed voor het centrum geformuleerd, op basis van de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, opgesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed.

Bouwvoorschriften

- Opmerking dat in de referentievoorbeelden in de context van ruimtelijke inpassing van hedendaagse rijwoningen in de toelichtingspresentatie telkens plat dak aanwezig is terwijl in de 'zone met aandacht voor behoud karakter' bepalingen zullen geformuleerd worden m.b.t. zadeldaken als gewenste dakvorm.

Bij de verdere uitwerking van de bouwvoorschriften in de zone met aandacht voor het karakter Pittem zal moeten bepaald worden of in sommige zones (bv. de markt) voor de samenhang van het referentiebeeld een zadeldak inderdaad verplicht zal worden. In het algemeen wordt bij het formuleren van een maximaal gabarit voor aaneengesloten bebouwing (dat in het voorontwerp bepaald zal worden) niet verplicht dat dit maximaal gabarit volledig ingevuld zou moeten worden. De opzet blijft een harmonieuze inpassing van gebouwen in de ruimtelijke context.

- Opmerking dat de zone met aandacht voor karakter dorpskern schematisch is ingetekend.

In de startnota is deze zone schematisch overgenomen zoals deze in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd ingetekend. In het verder verloop van het RUP zal deze afbakening tot op perceelniveau verfijnd worden.

Meergezinswoningen

- Vraag of kangoeroewonen en zorgwonen mogelijk zijn in de gemeente Pittem en specifiek in het RUP. Suggestie om visie omtrent alternatieve woonvormen van de toekomst voor het gehele grondgebied van Pittem te voorzien en niet te beperken tot de plancontour van voorliggend RUP.

Het planteam zal in de verdere uitwerking van het RUP de eventuele mogelijkheid tot het creëren van een project voor cohousing of kangoeroewonen bepalen. Tenzij anders bepaald door voorschriften van een BPA, verkaveling of RUP is zorgwonen in Vlaanderen mogelijk volgens de omschrijving in het VCRO, artikel 4.1.1.18 en latere wijzigingen.

- Opmerking dat in een aantal smalle straten zoals bv. Kauwstraat al voldoende appartementen aanwezig zijn.

Bij de overdruk voor 'meergezinswoningen mogelijk vergunbaar' zullen voorschriften geformuleerd worden met betrekking tot o.a. de maximale kroonlijsthoogte, nokhoogte, bepalingen omtrent dak- en geveluitbouwen, het parkeren, de verharding, ... om ervoor te zorgen dat meergezinswoningen binnen deze overdruk enkel tot stand kunnen komen indien de site voldoende ruimtelijke draagkracht heeft en het project zich op een harmonieuze manier in zijn ruimtelijke context inpast. Ligging in de overdrukzone betekent dus niet dat er automatisch meergezinswoningen vergunbaar zijn en overal toegelaten zullen worden.

- Vraag om rekening te houden met huidige demografie en het aanbod van woningtypes binnen de gemeente.

Het planteam wenst uitdrukking te geven aan de in het GRS vooropgestelde thema's zoals 'woningdifferentiatie' en 'stimuleren van de geschikte woonvormen'. Daardoor moeten meergezinswoningen zeker mogelijk zijn binnen de dorpskern (dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen), uiteraard binnen de krijtlijnen van een goede ruimtelijke inpassing. Verder zal er in de door het planteam geselecteerde projectzones ingezet worden op een gezonde mix van woontypologieën. Door ook zones af te bakken waar meergezinswoningen niet worden

toegelaten, wil de gemeente de druk op de grondprijzen beheersen (die doorgaans stijgt bij meergezinswoningen) en zo ook jonge gezinnen de mogelijkheid geven om een rijwoning te kopen in het dorpscentrum.

Projectzones

- Vraag of de perimeter van een projectzone binnen het plangebied uit te breiden is met aangrenzende percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG), gelegen buiten het plangebied.

De opzet van het (overdruk)RUP is ruimtelijke voorwaarden bepalen die de ruimtelijke kwaliteit en harmonie bevorderen voor het juridisch woonaanbod binnen het centrum van Pittem. Conform het GRS van Pittem, de taakstelling voor wonen toebedeeld door de Provincie, en de lopende projecten in het kader van bijkomend woonaanbod, is het op heden niet aan de orde om bijkomende ruimte te bestemmen naar woongebied. Bijgevolg kan het opnemen van WUG i.f.v. het bijkomend bestemmen naar wonen ook geen onderwerp zijn van dit RUP. Bovendien kadert het bijkomend aansnijden van WUG niet binnen de beleidsopties zoals bepaald in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, goedgekeurd op 20 juli 2018 door de Vlaamse Regering.

Algemeen

Plancontour

- Vraag over manier waarop de afbakening van de plancontour werd bepaald.

De wijze voor afbakening van het plangebied wordt op pagina 14 van de startnota weergegeven. In hoofdzaak valt deze grens samen met de grens van het woongebied volgens het gewestplan en beperkt het plangebied zich tot de zone die ruimtelijk gezien als centrum van Pittem kan worden beschouwd.

Trage wegen

- Suggestie om een overzichtskaart van de bestaande en gewenste trage wegen binnen het centrum van Pittem op te maken. Suggestie om alle kansen aan te grijpen om dit netwerk uit te breiden.

Voor de door het planteam geselecteerde projectzones zal in de verdere uitwerking van het RUP per projectzone worden nagegaan of er nuttige verbindingen voor traag verkeer kunnen voorzien worden voor de buurt of op bovenlokaal niveau.

Opmerkingen i.v.m. thema's buiten de opzet van het RUP

- Vraag of er met dit RUP ook kan ingezet worden op een goede verweving tussen handelsfuncties horeca en wonen om van het dorpscentrum een dynamische en levendige leefomgeving te maken.

Aangezien de opzet van het (overdruk)RUP zich beperkt tot het formuleren van inrichtingsvoorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de ruimtelijke inpassing van gebouwen en geen bestemmingen formuleert, valt dit thema buiten het bestek van dit RUP.

- Vraag voor meer groen, in het bijzonder grote bomen, binnen het centrum, voor een aangenaam leefklimaat en in functie van het bestrijden van hittestress versteende gebieden.

Aangezien de opzet van het (overdruk)RUP zich beperkt tot het formuleren van inrichtingsvoorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de ruimtelijke inpassing van gebouwen, valt groen in de publieke ruimte buiten het bestek van dit RUP. Echter, voor één- en meergezinswoningen zullen voorschriften opgesteld worden m.b.t. maximale verhardingspercentages, collectieve tuinen bij grootschalige meergezinswoningen en publieke groene ruimtes in projectzones. Deze groene ruimten zullen aanleiding geven tot beplanting met bomen.

- Suggestie voor het aanpakken van de herinrichting Markt.

Aangezien de opzet van het (overdruk)RUP zich beperkt tot het formuleren van inrichtingsvoorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de ruimtelijke inpassing van gebouwen, valt de inrichting van publieke ruimtes zoals de markt buiten het bestek van dit RUP.

- Suggestie voor een betere verkeersveiligheid binnen het centrum. Suggestie voor herinrichting van de Tieltstraat met veilige fietspaden.
Aangezien de opzet van het (overdruk)RUP zich beperkt tot het formuleren van inrichtingsvoorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de ruimtelijke inpassing van gebouwen, valt de inrichting van openbare wegen buiten het bestek van dit RUP.
- Vaststelling dat garages bij meergezinswoningen soms gehuurd worden als opbergruimte en dus niet gebruikt wordt als parkeerplaats. Sommige bewoners met parkeerplaats op privaat terrein parkeren dan uiteindelijk toch in de straat. Suggestie voor het opstellen van een visie parkeerbeleid.

Aangezien de opzet van het (overdruk)RUP zich beperkt tot het formuleren van inrichtingsvoorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de ruimtelijke inpassing van gebouwen, valt het opstellen van een visie voor buiten het bestek van dit RUP.

Echter, voor meergezinswoningen hanteert de gemeente een parkeernorm zodat de parkeerbehoefte van meergezinswoningen in principe op eigen terrein moet worden opgelost.

BIJLAGEN



CAT A: MONUMENTEN & ZEER WAARDEVOL ERFGOED

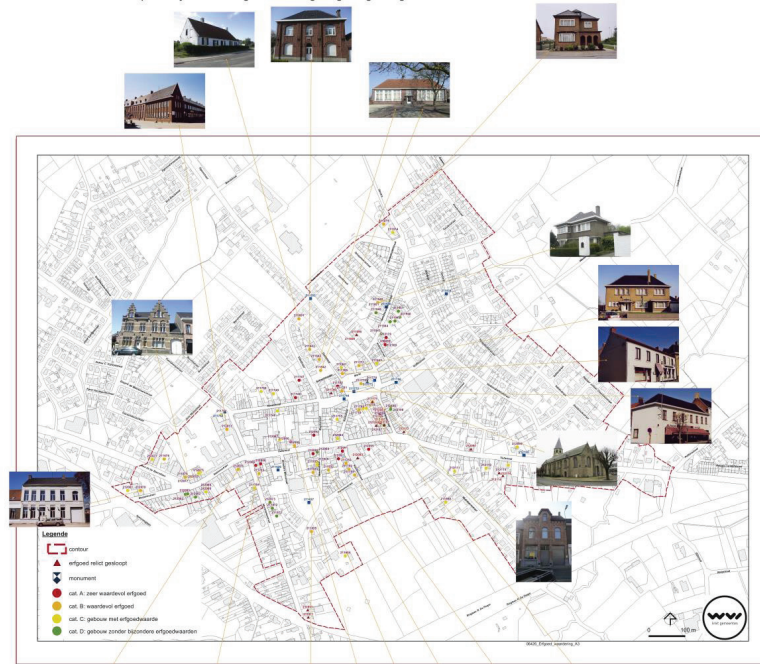
- monumenten:
 - eigen specifieke wetgeving
- categorie A:
 - renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het behoud van de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort
 - waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen niet gesloopt worden
 - een motievennota is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning



CAT B: WAARDEVOL ERFGOED

• categorie B:

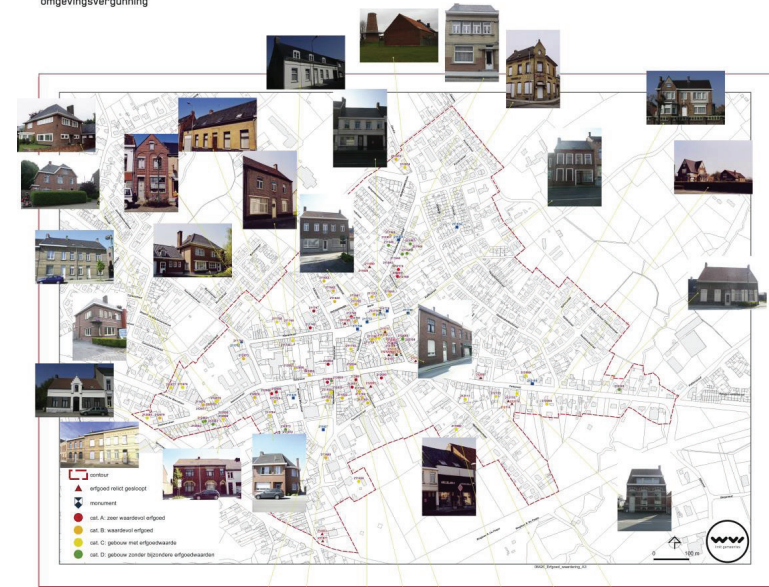
- renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort
- waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen niet gesloopt worden
- een motievennota is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning



CAT C: GEBOUW MET ERFGOEDWAARDEN

• categorie C:

- 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.
- een motievennota is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

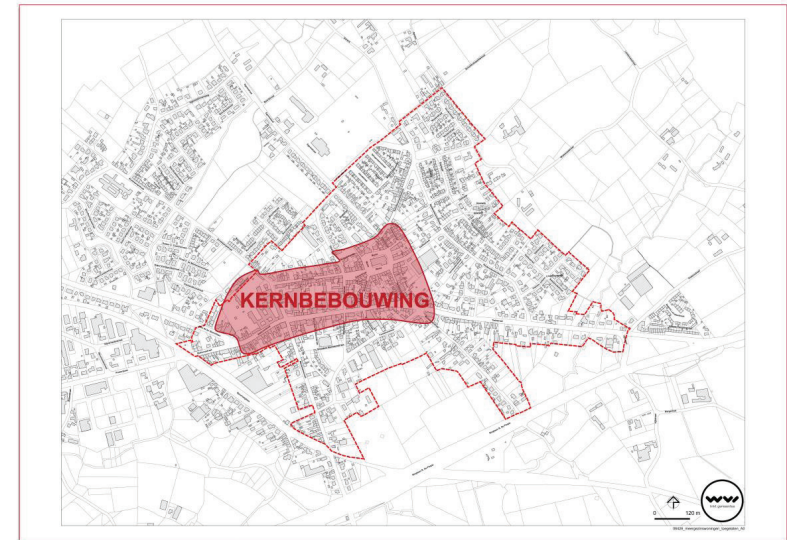


CAT D: GEBOUW ZONDER BIJZONDERE ERFGOEDWAARDEN

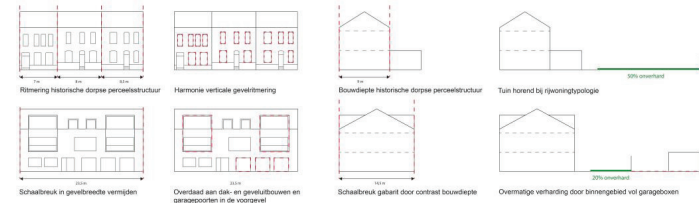
• categorie D:
Voor deze panden worden in het RUP geen voorwaarden opgelegd.



BOUWVOORSCHRIFTEN



Bron: archi gearchiveerd



• Algemene bouwvoorschriften m.b.t.:

- het aantal bouwlagen,
 - de kroonijshoogte,
 - de nokhoogte,
 - de bouwdiepte,
 - de aansluiting met andere gebouwen,
 - de dakuitbouwen,
 - de geveluitbouwen,
 - het parkeren,
 - de inrichting en verharding van de tuinzone,

• Bijkomende bouwvoorschriften voor zone 'kernbebouwing' m.b.t.:

- een harmonieuze inpassing binnen de ruimtelijke context,
 - de gevelbreedte,
 - de gevelgleding,
 - de dakvorm,
 - de materialisatie,



RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Waar staan we nu ?

Tijdslijn

Startnota

Publieke raadpleging van 13/05/2019 tem 11/07/2019
Informatievergadering op 12/07/2019 om 19u30

Informele stap: infomarkt 22 juni 2023

Voorontwerp RUP plenaire vergadering

Scopingnota

Ontwerp RUP

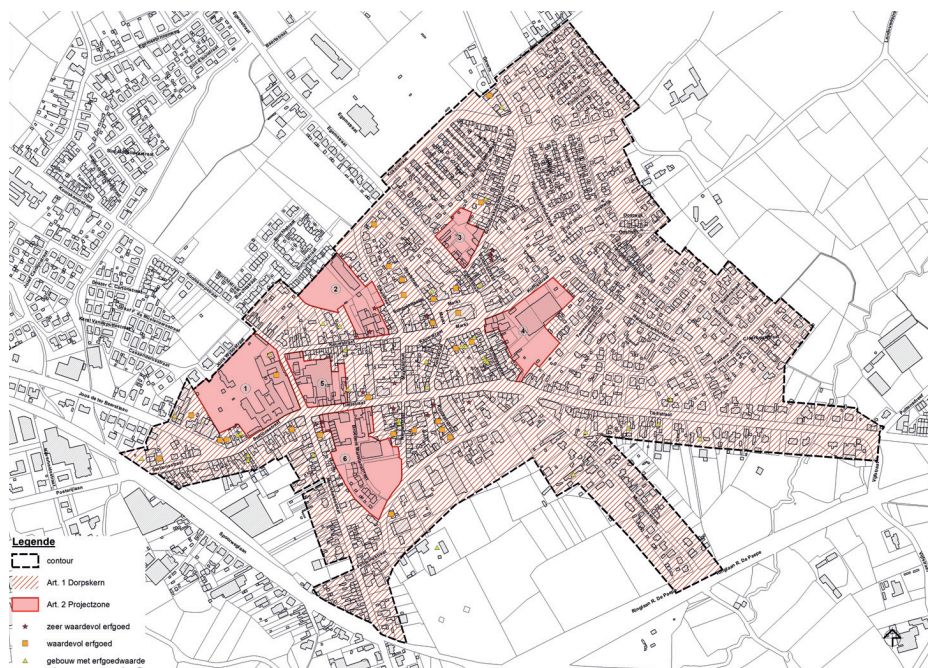
Openbaar onderzoek

Definitief ontwerp RUP

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "Ruimtelijke kwaliteit" is een overdruk-RUP. De huidige onderliggende bestemmingen volgens het gewestplan, BPA of verkaveling wijzigen niet. Het RUP zal enkel bijkomende bepalingen en/of beperkingen opleggen met betrekking tot:

- Erfgoed:
 - Categorie A
 - Categorie B
 - Categorie C
 - Meergezinswoningen:
 - Meergezinswoningen enkel in zes projectzones
 - Bestaande meergezinswoningen buiten projectzones
 - Elders enkel ééngesinswoningen met opsplitsen percelen
 - Architecturale kwaliteit:
 - Harmonieregel en referentiebeeld
 - Gevelritmering (gevelbreedte en gevelgeleding)
- => beperkingen mbt gevel- en dakuitbouwen

Voorstel grafisch plan



RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Erfgoed

Categorieën A, B en C



Voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Cat. A "Zeer waardevol erfgoed"

- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden.
- Restauratie, 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. Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient maximaal gestreefd te worden naar de oorspronkelijke gevel en/of dakvlak wat betreft vormgeving en originele of soortgelijke kleur. Het materiaalgebruik is vrij mits het uitzicht van de oorspronkelijke of soortgelijke materialen wordt benaderd.
- Het plaatsen van zonne-energiesystemen mag niet leiden tot het verwijderen of beschadigen van erfgoedelementen.

Voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Cat. B "Waardevol erfgoed"

- Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden.
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Het plaatsen van dakvlakken, zonne-energiesystemen in en op het dak en/of de gevels zijn toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.



Voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Cat. 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. Respectvolle omgang met de erfgoedwaarden kan op volgende manieren:
 - Contextuele omgang met erfgoed
 - Positief contrasterende omgang met erfgoed





RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Meergezinswoningen

Enkel nieuwe meergezinswoningen in projectzones
Behouden bestaande meergezinswoningen

Waarom enkel meergezinswoningen in projectzones ?

Voordelen van projectzones

- Ruimte voor kwaliteitsvol groen (en medegebruik)
- Ruimte en financiële haalbaarheid parkeeroplossingen

Huidige meergezinswoningen

- Geen ruimte voor kwaliteitsvol groen
- Tuinzones worden ingenomen door parkeerruimte



WEL GEWENST: veel groen in projectzones



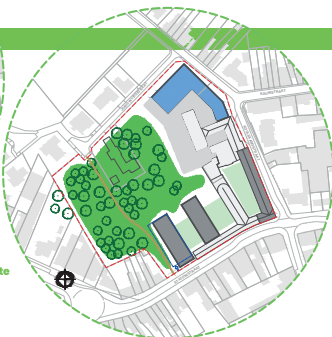
NIET GEWENST: veel verharde tuinen



Mogelijke inrichting projectzone Kloostersite

Projectzone Kloostersite

- Uitbreiding school
- Behouden bos westzijde
- Selectie bomenbestand thv Joris Wybostr.
- Fiets- en voetgangersverbinding tussen Stationstraat en Joris Wybostraat
- Behouden voorgevel Stationstraat | Kapel
- Enkel meergezinswoningen



Projectzone Kauwstraat - Eikeldreef

- Fiets- en voetgangersverbinding tussen Kauwstraat - Eikeldreef - vrijliggend perceel
- Waterproblematiek
- Ontsluiting via Eikeldreef
- Meer- en ééngezinswoningen



Mogelijke inrichting projectzone Egemstraat - Schuiferskapellestraat

Projectzone Egemstr. - Schuiferskapellestr.

- Behouden bos
- Hoekaccent in de vorm van meergezinswoning
- Meer- en ééngezinswoningen

Mogelijke inrichting projectzone Kauwstraat - Eikeldreef



RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Meergezinswoningen

Enkel nieuwe meergezinswoningen in projectzones
Behouden bestaande meergezinswoningen

Nieuwe meergezinswoningen zijn enkel nog toegelaten binnen de zes projectzones. Voor deze zones worden in het RUP een aantal schetsen van een mogelijke inrichting opgenomen maar het zijn geen definitieve plannen. In de schetsen wordt schematisch weergegeven waar ééngezinswoningen (licht grijze) en/of meergezinswoningen (donker grijze) kan samen gaan met (openbaar) groen. Algemeen wordt opgelegd dat elke projectzone minimum 30% dient ingericht te worden met aaneengesloten functioneel groen. Dat groen kan enerzijds gebruikt worden door de bewoners maar anderzijds moet het ook een meerwaarde vormen voor de biodiversiteit. Dit start bij het maximaal behouden van het aanwezige groen.

Binnen het RUP wordt niet de concrete inrichting vastgelegd maar wel een aantal randvoorwaarden, zowel algemene als specifiek per projectzone. Een algemene randvoorwaarde is bijvoorbeeld de minimum 30% groen, een specifieke is dat er een fiets- en voetgangersverbinding tussen A en B moet worden voorzien in die projectzone.



Mogelijke inrichting projectzone Koffiestraat



Projectzone Koffiestraat-Koevoet

- Fiets- en voetgangersverbinding tussen Koevoet en Koffiestraat
- Groenzone moet grenzen aan zowel Koevoet als Koffiestraat



Projectzone Tielstraat

- Fiets- en voetgangersverbinding tussen Tielstraat en Koolskampstraat



Mogelijke inrichting projectzone Tielstraat



Mogelijke inrichting projectzone Broeders Maristenstraat

Projectzone Broeders Maristenstraat

- Behouden park
- Enkel (her)bouwen op huidige verhardings- en bebouwingsoppervlakte





RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Eéngesinswoningen

Opsplitsen percelen

Al de kadastrale percelen kunnen met het oog op het voorzien van bijkomende woonegelegenheden voor ééngesinswoningen opgesplitst worden mits:

- De perceelsoppervlakte van het op te splitsen perceel minimum 800m² bedraagt en de breedte van rooilijn >20m. Het maximum aantal resulterende percelen wordt bepaald door volgende formule: **Oppervlakte op te splitsen perceel / 400m² = maximum aantal resulterende percelen (achter komma altijd naar beneden afronden)**
- Elk resulterend perceel een minimum perceelsoppervlakte heeft van 400m² i.f.v. een open of een halfopen bebouwingstypologie:
- Elk resulterend perceel i.f.v. **open** bebouwingstypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 15m.
- Elk resulterend perceel i.f.v. **halfopen** bebouwingstypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 12m.
- Elk resulterend perceel i.f.v. **gesloten** bebouwingstypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 8m.

Voorbeeld

Voor

- Heidenkerkhofstraat 46
- 1 woning op 1607m² (rooilijnbreedte ca. 32m)

Toepassing formule

1607m² / 400m² = 4,0175 => in principe opsplitsen in 4 percelen maar dan worden de rooilijnbreedten niet gerespecteerd, dus 3 percelen

Na

- Heidenkerkhofstraat 46-46c
- 3 woningen (rooilijnbreedten ca. 12m, 8m en 12m)



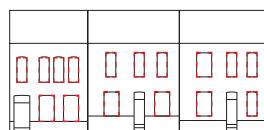
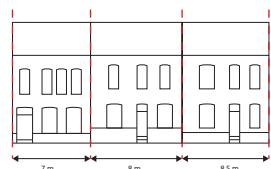
RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

Architecturale kwaliteit

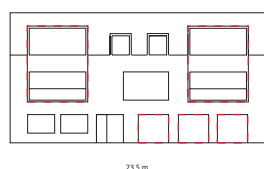
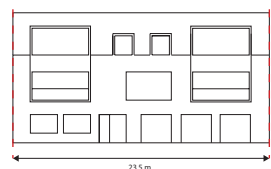
Doel architecturale kwaliteit is om de dorps context van Pittem te behouden

- Harmonieregel | referentiebeeld: nieuwe bebouwing dient qua inplanting, volume, bouwdiepte,... in harmonie te zijn met de omliggende bebouwing (referentie)
- Gevelritmiek dient de ritmiek van de historische percelenstructuur te volgen (gevelbreedte) en moet er verticale gevelritmiek (gevelgeleding) worden voorzien.

WEL GEWENST



NIET GEWENST



Gevelbreedte

Gevelgeleding

Sint-Andries,

Onze ref.:
1046/2019/018/WAT01
Uw ref.:
DSI loket

Contactpersoon:

Aurélie Vercruyse

E aurelie.vercruyse@
west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)

Administratieve gegevens:

Gemeente	PITTEM
Waterloop	Zwartegatbeek van 2 ^{de} categorie met nr. WL.7.10.14. Devebeek van 2 ^{de} categorie met nr. WL.7.10. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Dienst Integraal Waterbeleid Koning Leopold III – laan 41 8200 St-Andries (Brugge)
Ontwerp	Aanvraag RUP Ruimtelijke kwaliteit Pittem (fase voorontwerp).

Beschrijving van de aanvraag:

Met voorliggend RUP wenst de gemeente Pittem een ontwikkelingskader vastleggen voor de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van de gemeente.

Gegevens en bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

LIGGING

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterlopen van 2de cat.: WL.7.10.14. Zwartegatbeek en WL.7.10. Devebeek .
- 2) Een gedeelte van de Zwartegatbeek bevindt zich in het plangebied van bovenvermeld RUP.
- 3) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST): ja/nee/deels.
- 4) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit fluviale overstromingen (FLU): ja/nee/deels.
- 5) Gelegen in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen (PLU): ja/nee/deels.
- 6) Gelegen binnen het signaalgebied: ja/nee/deels.
- 7) **Gezien de omvang van het RUP dienen de verschillende hoogte-/overstromingspeilen door de aanvrager in detail te worden bekeken.**

Voor meer info inzake het bovenvermelde overstromingspeil zie waterdiepte www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets

GEGEVENS AANVRAAG INZAKE HET WATERSYSTEEM

De tekst op pg. 46 in het document 'Voorontwerp' onder artikel 6. 'VHA Vlaamse Hydrografische Atlas' verwijst naar de Zwartegatbeek die in de zone van het RUP gelegen is;

'De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen. Volgens artikel 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28-12-1967, gewijzigd bij decreet d.d. 28-04-2014, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5- meterstrook vanaf de oever te aanvaarden. De onbevaarbare waterlopen worden in drie categorieën gerangschikt [1ste, 2de en 3de]. Volgens dezelfde wet kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden na een machtiging van de bestendige deputatie van de Provincie.'

GELDENDE REGELGEVING

Voor de werken en handelingen (plaatsen, bouwen of herbouwen van gebouwen en constructies, ... ed) met mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem dient de aanvrager rekening te houden met onderstaande regelgeving voor het bepalen en het dimensioneren van voorzieningen en van eventuele (bescherm)maatregelen:

- **Gewestelijke hemelwaterverordening (GSV)**,
(maximaal gebruik hemelwater – verplichte infiltratievoorziening)
- **Omzendbrief OMG/2022/1** betreffend richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.
(Overstromingsaspect – verdroging – structuurkwaliteit van de waterlopen – compensatie inname ruimte voor water – garanderen doorgang van water)
 - ✓ Voor het overstromingsveilig vloerpeil (KLIMAATROBUUST) dient minstens rekening te houden worden met:

Overstromingspeil of waterdiepte in het overstroombaar gebied pluviaal/fluviaal - middelgrote kans (T100) – toekomstig klimaat (2050) + **30 cm**.
 - ✓ Voor compensatie waterbergend vermogen bij ophogingen/reliëfwijzigingen/constructies (inname ruimte voor water) dient minstens rekening te houden worden met:

Overstromingspeil of waterdiepte in het overstroombaar gebied pluviaal/fluviaal - middelgrote kans (T100) – toekomstig klimaat (2050).
 - ✓ Voor (sterk) hellend gebied dient eveneens de doorgang van water gegarandeerd te blijven.

Algemeen: De overstromingskarakteristieken dienen na uitvoering van de werken/handelingen dezelfde te zijn als voorheen.

- **Decreet Integraal Waterbeleid** (Vermijden, beperken, herstellen en/of compenseren van schadelijke effecten op het watersysteem – waterkwaliteit en waterkwantiteit)

Dienst Integraal Waterbeleid

• **Wet betreffende de onbevaarbare waterlopen** (Beheer – onderhoud – machtiging)**Met betrekking tot de waterloop**

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op
- ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop maximaal 1,50 m. hoog
- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop
Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden. De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop. De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeerd.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 12 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet onttorteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

7) Ophogingen

Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudsstrook. (huidige taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

8) Toekomstige ontwikkelingen

Onze dienst wenst hierbij tevens op te merken dat ook bij verdere ontwikkelingen op het terrein deze regelgeving te allen tijde dient nageleefd te worden.

Dienst Integraal Waterbeleid

Met betrekking tot de machtiging

Volgens de Wet op onbevaarbare waterlopen (28 december 1967) kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie slechts uitgevoerd worden **nadat een machtiging van de deputatie van de provincie/ een gunstig advies in het kader van de omgevingsvergunning is bekomen.**

Voor werken (vb. lozingsconstructies, ...) aan de Zwartegatbeek dient een machtiging gevraagd te worden.

• **Natuurdecreet**

(het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding - kleine landschapselementen (**KLE**) zoals sloten, poelen, waterlopen, ...)

• **Omzendbrief LNW/98/01** betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud (heraanleggen van tenminste dezelfde oppervlakte en lengte van het landschapselement)

Vijvers/waterputten/poelen/grachten,... worden beschouwd als kleine landschapselementen (KLE).

Het dempen hiervan kan schadelijke effecten m.b.t. de natuurwaarden tot gevolg hebben. Deze schadelijke effecten zijn o.a. een verlies van waterbergend vermogen, wijziging van de plaatselijke waterhuishouding (oppervlakte-, grondwater), verstoring/achteruitgang van het aquatisch ecosysteem,

Bovenvermeld verlies aan waterbergend vermogen, wijziging van de plaatselijke waterhuishouding, verstoring/achteruitgang van het aquatisch ecosysteem, ... dienen gecompenseerd/hersteld te worden, en dit binnen de grenzen van de aanvraag.

• **Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overvelven van baangrachten**

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Tom Vandebroek omgeving@sport.vlaanderen	02/209.46.01	/	01/02/2024

Betref: Advies voorontwerp RUP "Ruimtelijke kwaliteit Centrum" te Pittem.

Geacht college,

We hebben uw uitnodiging en adviesvraag aangaande de plenaire vergadering over het voorontwerp van het RUP "Ruimtelijke kwaliteit Centrum" te Pittem goed ontvangen. We kunnen echter niet aanwezig zijn. Gelieve ons te verontschuldigen.

We stellen vast dat:

- ✓ dit RUP als doelstelling heeft om het woonpatrimonium en de woonomgeving op te waarderen en bijgevolg de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Pittem te behouden en te versterken;
- ✓ dit RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (hoofdstuk 4.4.4. "Ruimtelijke beleidselementen van het GRS Pittem");
- ✓ 4 thema's worden uitgewerkt: bouwvoorschriften, erfgoed, meergezinswoningen en projectzones;
- ✓ binnen deze thema's het heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen, in combinatie met trage verbindingen, één van de uitgangspunten is;
- ✓ er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...).

Het sportcentrum "De Molen" (buiten het plangebied) ligt goed gelegen ten opzichte van de woonkern en heeft reeds een ruim aanbod voor de georganiseerde sporter.

Daarnaast is het ook belangrijk om in de woonkern laagdrempelige beweegmogelijkheden te creëren (bv. een speeltuintje, petanqueveldjes, fiets- en wandelpaden, outdoor fitnesspunt,...). Bij het heropwaarderen van openbaar groen of bij de aanleg van trage verbindingen kan hier rekening mee gehouden worden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het art. 2 "projectzone" laten dit toe:

"Het doel van functioneel groen is de leefkwaliteit van de woonkern van Pittem te verbeteren door de functionele aanleg van kwalitatief (verblijfs)groen i.f.v. luchtkwaliteit (groen i.f.v. tegengaan luchtverontreiniging, fijn stof,...), tegengaan klimaatverandering (groen voorzien om opwarming te voorkomen) en leefbaarheid (groen inzetbaar voor sport, spel en recreatie alsook kijkgroen)."

Er is ook heel wat aandacht voor wandelaars en fietsers. Dat is een goede zaak.

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota dan ook **positief**.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Tom Vandebroek: 02/209.46.01 of omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Diederik Van Briel,
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur



Advies : over het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem

////////////////////////////////////
Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1
////////////////////////////////////

Aangaande het voorontwerp van RUP heeft de OVAM volgende 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 onthardingDeze kan u vinden op [Bodemkwaliteit versterken via bodemzorg \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/bodemkwaliteit-versterken-via-bodemzorg)
- 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.

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Markt 1
8740 PITTEM

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	2.14/37011/111.1	
uw kenmerk		bijlagen	

Betref: PITTEM, gemeentelijk RUP "Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem" : advies plenaire vergadering dd. 09/02/2024
ligging: Joos De Ter Beerstlaan z/n / Joris Wybostraat z/n / Meulebekestraat z/n / Ringlaan z/n / Schuiferskapellestraat z/n / Spoorweglaan z/n / Stationsstraat z/n / Tieltstraat z/n / Wielewaalstraat z/n te 8740 Pittem
kadastraal: Pittem: 1^e afd., sectie B, nummer(s): - sectie C, nummer(s): - sectie D, nummer(s):
onderwerp: Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 09/02/2024 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het RUP beoogt de inrichting en ontwikkelingsopties van de kern van Pittem vast te leggen. In het kader hiervan worden een aantal BPA's herzien.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV
Het plan is in overeenstemming met het RSV.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening
Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het plan is niet strijdig met het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Onder 2.1 van art. 1 'dorpskern', worden meergezinswoningen uitzonderlijk toch toegelaten in erfgoedpanden. Hier ontbreekt de voorwaarde dat dit enkel kan wanneer de erfgoedwaarde van het pand hierdoor kan behouden blijven of toeneemt.

Biedt 2.2 over het toelaten van bijkomende projectzones met andere voorschriften, met als enige voorwaarde dat ze 0.5ha groot zijn wel voldoende rechtszekerheid?

Onder 2.5 over autoparkeerplaatsen kan dat "uitsluitend in open lucht". Dit is strijdig met verdere voorschriften waar onder 2.5 ook 'ondergronds' wordt opgelegd.

Ook onder art.2 projectzone is dit verwarrend. Autostaanplaatsen zijn verplicht in open lucht om daarna verder te lezen wat de mogelijkheden voor garages zijn. Dat wordt dan verder nog gevolgd door "indien de parking in open lucht niet wordt overdekt ..."

Wat moet men verstaan onder "in open lucht"? Dit wordt best geherformuleerd. Duidelijk is het voorlopig niet.

Voor 3. Projectzone Egemstraat -Schuiferskapellestraat zijn eveneens enkele voorschriften weinig duidelijk. Wat betekent een groenzone 'maximaal behouden' precies?

Waarom wordt een perceel uitgesloten van bebouwing en waarom gebeurt dit aan de hand van een aan verandering onderhevig perceelsnummer?

Het 'hoekaccent' op p.45 van de voorschriften is beter te omschrijven. Wat is daaronder te verstaan?

5. Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Pittem
Markt 1
8740 Pittem

uw bericht van
13/01/2024
vragen naar/e-mail
Floris Moerdijk
adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

uw kenmerk
mail DSI 13/01

ons kenmerk
2024_000344_v1
telefoonnummer
050 24 77 10

bijlagen

datum
08.02.2024

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem - voorontwerp'

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied omvat de woonkern van de gemeente Pittem en heeft een oppervlakte van ongeveer 78 ha. Met de opmaak van het RUP wenst de gemeente een aantal doelstellingen te realiseren om de woonkern te versterken, vertrekkend vanuit vier aspecten: erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen worden in het RUP volgende doelstellingen opgenomen: opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving, ontwikkelen van strategische projecten die woon-en leefklimaat opwaarderen, woningdifferentiatie, stimuleren van geschikte woonvormen, aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen, bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuur-ondersteunend hoofddorp, versterken van de identiteit van de kern, wooninbreiding ter versterking van de kern, heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen en de optimale invulling van een aantal projectsites.

Het plangebied bevat enkel woongebied volgens het gewestplan. Binnen de contouren zijn drie BPA's gelegen: BPA Kerkstraat, BPA Oostbuurt en BPA Centrum-Noord. De rand van het plangebied volgt langs verschillende zijden het bestaande woongebied op het gewestplan (inclusief aanwezige goedgekeurde verkavelingen).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vindt het een gemiste kans om een grenscorrectie uit te voeren ter hoogte van de scheiding van de woonkavels langs de Muizebeekstraat en het achterliggend agrarisch gebied. Er ligt een strook woongebied op de achterliggende percelen met een professioneel

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

landbouwgebruik die met de opmaak van het RUP zou gecorrigeerd kunnen worden tot agrarisch gebied. Er bevinden zich volgens de toelichtingsnota ook geen verkavelingen.

In het centrum van Pittem, ter hoogte van de Koffiestraat, bevindt zich een projectzone waar op heden een serrebedrijf aanwezig is met geregistreerde landbouwactiviteiten. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vraagt gepaste milderende maatregelen te voorzien voor een inname.

Gelet op de lokale ruimtelijke situatie, komen weinig of geen landbouwbelangen in het gedrang en gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij akkoord met de opmaak van het RUP. Er moeten voldoende maatregelen m.b.t. de opvang en infiltratie van regenwater binnen het plangebied worden georganiseerd, op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt. Alle nodige bufferzones moeten binnen de contour van het plangebied worden opgenomen.

Indien met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, formuleert het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een gunstig advies op het voorontwerp RUP.

Gelieve het Agentschap Landbouw en Zeevisserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Beleidsondersteuner Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Markt 1
8740 Pittem

Sint-Andries, 08 februari 2024	Betreft: Advies voorontwerp gemeentelijk RUP RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem (Pittem)	Contactpersoon: Evi Lefevere Telefoon 050 40 35 43 e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be
Onze ref.: ELFV/24/0040-19/15/5310 Uw ref.:	Bijlagen: -	

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pittem werd gesteld in via DSI op 13/01/2024.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Pittem - gemeentelijk RUP 'RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem', voorontwerp dd. 13/01/2024, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van volgende ruimtelijke beleidselementen uit het GRS: opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving (4.1.4.1) en het bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp (4.1.4.2). Vanuit de visie van kernversterking worden uitspraken gedaan over aspecten van erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones.

Het RUP doet enkel uitspraken met betrekking tot inrichtingsvoorschriften en kan als een 'overdruk-RUP' beschouwd worden.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Pittem (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten:

- SV – 1. begrippen: er wordt verwezen naar specifieke artikels vanuit de codex in de verordenende kolom. Ofwel wordt de definitie in zijn totaliteit opgenomen verordenend en kan er specifiek verwezen worden naar het bijhorende artikel in de toelichtende kolom. Zo is het RUP bestendig aan mogelijke wijzigingen van de codex.

- SV – 1.19: niet-limitatieve opsommingen mogen niet opgenomen worden in de verordenende kolom.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Pittem situeert zich in het PRS-WV in de Middenruimte en is geselecteerd als hoofddorp. De doelstelling voor de opmaak van het RUP is het opwaarderen van de kwaliteit van het centrum van Pittem en is bijgevolg dan ook in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Pittem

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Pittem is goedgekeurd op 04/11/2008.

Het RUP wordt opgemaakt om uitvoering te geven aan volgende elementen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS Pittem:

- Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving: ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen, woningdifferentiatie, stimuleren van geschikte woonvormen en aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen.
- Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp: versterken van de identiteit van de kern

Het RUP is in overeenstemming met het GRS Pittem.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Onderhavig RUP betreft een overdruk-RUP. Er worden geen bestemmingen aangepast of gewijzigd. Het RUP legt voor bepaalde zones bijkomende bepalingen op.

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

Algemene opmerking:

- De onderliggende plannen (BPA, gewestplan, verkavelingen) blijven allen gelden. Het RUP vormt dus een toevoeging aan al die plannen. Is dit voldoende duidelijk voor de burger én ook werkbaar i.v.m. het aftoetsen van een mogelijke vergunning (zowel wat de opmaak van een aanvraag betreft als het beoordelen van een aanvraag)? Werd er door de gemeente nagedacht over de opmaak van een allesomvattend RUP?
- De stedenbouwkundige voorschriften dienen integraal gescreend te worden op schrijf- en/of tikfouten. Ook dubbele tekst wordt bij voorkeur zoveel als mogelijk vermeden om het een leesbaar én hanteerbaar document te houden.
- In de scopingnota komen nog verwijzingen voor naar het RUP Spothal.

Grafisch plan:

- Het plan lijkt enkel te bestaan uit kadastrale percelen en de aanduiding van bijgebouwen. Dit zorgt ervoor dat het plan moeilijk leesbaar is. Wat is de insteek hiervoor?

Stedenbouwkundige voorschriften – 1. begrippen:

- Er is sprake van BPA Oostburg. Dit dient BPA Oostbuurt te zijn.

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant
Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Gemeente Pittem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
13 jan 2024	RUP_37011_214-00009_00001	RUP_30_2024005 AV/300/2019/00029/A	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be			9 feb 2024

Betreft: RUP Ruimtelijke kwaliteit Centrum Pittem - startnota

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Pittem en grenst aanvolgende gewestwegen:

- N37 - van kmpt. 16.320 tot kmpt. 16.420.
Vastlegging t.o.v. de bestaande as van de gewestweg:
 - ❖ de rooilijn ligt op respectievelijk 20 & 22 meter volgens plan FG3/66/146 WAIV/3026.
 - ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
 - ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - ❖ de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op respectievelijk 28 & 30 meter.

Stedenbouwkundige voorschriften – 2. algemene bepalingen:

- 2.4.1.: de tabel wordt bij voorkeur opgenomen in de toelichtende kolom. Bij een hernummering van de straten kan dit tot verwarring leiden. De specifieke panden worden sowieso verordenend aangeduid op het grafisch plan (idem voor 2.4.2. en 2.4.3.) en hoeven dus geen exacte aanduiding te krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften
- In de SV wordt volgende toelichtend opgenomen: "Zowel het voorzien van zonne-energiesystemen als het beschilderen van gevels zijn momenteel vrijgesteld van omgevingsvergunning. Via een nieuwe stedenbouwkundige verordening zal dit wel vergunningsplichtig zijn voor "Zeer waardevol erfgoed" en "Waardevol erfgoed". Wat is de stand van zaken van deze verordening? Waarom wordt dit via een verordening geregeld? Dit kan evengoed in dit RUP opgenomen worden.

Stedenbouwkundige voorschriften – artikel 1: dorpskern

- In de toelichtende kolom wordt er 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

- Het is niet duidelijk of de voorschriften van artikel 1: dorpskern ook van toepassing zijn op deze specifieke projectzones. Of vormen de projectzones enkel maar een verfijning van de onderliggende bestemmingen?
- In de toelichtende kolom is er enkel sprake van BPA Oostbuurt. Dit lijkt niet te kloppen met de ligging van de specifieke projectzones.
- Projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat: er wordt voor één specifiek kadastraal perceel een bouwverbod opgelegd. Er wordt verwezen naar het kadastraal perceelnummer. Dit staat echter niet op het grafisch plan en kan dus voor discussie zorgen. Is het niet duidelijker om binnen deze projectzone met een specifieke aanduiding te werken op dat specifieke perceel?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP RUP Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd:

Voorwaarden:

- o Voldoen aan de juridische vormvereisten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

De directeur

Stephaan Barbery

- N35

Vastlegging t.o.v. de bestaande as van de gewestweg:

Tussen kmpt. 53.378 - 53.477

- ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.

Tussen kmpt. 53.477 - 53.520

- ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 5 meter

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0350002 van 53.4 +3 tot 53.5 +20):

- ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 5 meter

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0359031 van 1.4 +0 tot 1.5 +19):

- ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein en de bestaande voorgevellijn.
- ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.
- ❖ Aangezien het gelegen is in de bebouwde kom van Pittem.

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0359032 van 1.3 +70 tot 1.5 +19):

- ❖ de rooilijn valt samen met grens openbaar domein en de bestaande voorgevellijn.
- ❖ de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.
- ❖ Aangezien het gelegen is in de bebouwde kom van Pittem.

Opmerkingen op de startnota

Het RUP voorziet in een zestal zones waar bijkomende woonentiteiten voorzien zullen worden. Deze zones sluiten echter niet aan bij de gewestwegen in Pittem. De impact van het bijkomende verkeer zal ook verwaarloosbaar zijn gezien dit gespreid is over de volledige kern van de gemeente.

De geldende rooilijnen en bouwlijnen langs de gewestwegen (N37, N35, N35c en N50) blijven van toepassing.

Conclusie

Er kan een gunstig advies worden verleend op voorliggende bundels.

Met de meeste hoogachting.

Gebaseerd door Claire Verlinde (Bijlage)
Gebied op 2024-02-09 16:35:51 +01:00
Hoeveelheid naar dit document goed

Verlinda Claire Vlaamse
overheid

Claire Verlinde

Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

Betreft: advies n.a.v. voorontwerp ruimtelijke kwaliteit Centrum Pittem

De te volgen procedure voor het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan staat vermeld in de procesnota, namelijk:

1. Startnota
2. Scopingnota
3. Voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan
4. Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (voorlopige vaststelling)
5. Definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan

Procedure

Er is een nieuwe procedure voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen in werking getreden. De noodzaak tot het al of niet opmaken van een plan-MER (milieueffectenrapport) dient nu niet meer vooraf aangevraagd maar wordt geïntegreerd in de procedure.

Tevens worden de bevolking en de adviesinstanties van bij het begin betrokken bij het plan.

De start- en procesnota dateren van mei 2019.

Het eerste openbaar onderzoek loopt van 13/05/2019 tot en met 11/07/2019.

Het participatiemoment vond plaats op 22/05/2019 om 19.30 u in zaal De Fontein, Fonteinstraat 20, 8740 Pittem.

Tijdens het openbaar onderzoek dienden ook de diverse adviesinstanties om advies gevraagd, inclusief de Gecoro. In het eerste advies stelde de Gecoro het volgende:

Er kan akkoord worden gegaan met de principes die in het document vooropgesteld worden.

In het RUP werkt men met een overlay waarbij de voorschriften voor de bestaande BPA's/verkevelingen blijven bestaan. Best wordt een concreet overzicht bezorgd, zowel binnen als buiten de voorgestelde perimeter, waar meergezinswoningen toegelaten worden.

De afbakening van het plangebied dient nog nader verduidelijkt, evenals de zone voor meergezinswoningen. Zijn er nog andere mogelijkheden dan de voorgestelde verschillende projectzones?

Het behoud van bepaalde gebouwen uit de inventaris Bouwkundig Erfgoed is aan te moedigen maar mag geen te grote rem worden om het pand in de toekomst te kunnen verbouwen/herbestemmen. Er dient voldoende overleg te zijn met de bestaande eigenaars, zeker met de panden uit de categorieën A en B.

Bespreking

De gemeente wenst een gemeentelijk RUP "Ruimtelijke Kwaliteit Centrum Pittem" op te maken.

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de uitvoering van volgende ruimtelijke beleidselementen uit het GRS:

Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving (4.1.4.1) en het bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuur-ondersteunende hoofddorp (4.1.4.2). Vanuit de visie van kernversterking worden uitspraken gedaan over aspecten van erfgoed, meergezinswoningen, bouwvoorschriften en projectzones.

Het RUP doet enkel uitspraken met betrekking tot inrichtingsvoorschriften en kan als een "overdruk-RUP" beschouwd worden.

Ingevolge artikel 2.2.18. §1 van de VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS is goedgekeurd op 04/11/2008.

De inhoud van het RUP behandelt de situering, de afbakening, de feitelijke ruimtelijke context, de juridische context en de planningscontext.

De situering, de afbakening en de ruimtelijke context zijn vrij duidelijk te meer dat alle gecoro leden in de gemeente wonen.

Juridische contexten en ruimtelijke structuurplannen zijn feitelijk niet de thema's voor de bespreking. Vandaar dat de gecoro leden in hun bespreking zich geconcentreerd hebben op de doelstellingen van het RUP, namelijk de thema's

- Erfgoed;
- Meergezinswoningen;
- Bouwvoorschriften;
- Projectzones;

Advies

Betreffende het Bouwkundig Erfgoed wenst de Gecoro dat er contact opgenomen wordt met de eigenaars van de verschillende items die worden gecatalogeerd in het RUP. Vooral de eigenaars van categorie A en B waarvoor er vergaande beperkingen zijn, hebben recht op een duidelijke informatie. We stellen wel vast dat er versoepelingen voorzien zijn in het reglement betreffende parkeren maar dit is maar één aspect dat de beperkingen compenseert.

Omtrent de verschillende projectzones gaan we globaal akkoord met de beginselen van o.a. het opwaarderen van publieke ruimten, openbaar groen en aandacht voor parkeerruimte.

Nog bijkomende projectzones realiseren moet wel kunnen indien deze voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Met de realisatie van de voorziene projectzones kunnen er blijkbaar 210 bijkomende appartementen gerealiseerd worden. Is dit in evenwicht met het aantal ééngezinswoningen ?

In dat opzicht stelt de Gecoro zich de vraag zo het niet aangewezen is de verwachtingen van de bevolking te toetsen aan het RUP door een studie gebaseerd op een evolutie van de bevolkingsgroei en hun leef- en woonwijze, op enquêtes met bevragingen, wensen en vaststellingen.

Het RUP voorziet in het opsplitsen van grotere percelen voor ééngezinswoningen naar grondgebonden woningen. De Gecoro gaat akkoord met de opsplitsing in gesloten, halfopen en open bebouwingstypologieën met de verschillende rooilijnbreedtes. Op deze manier creëert men een visie om grootschalige percelen in de woonkern op te splitsen met behoud van een dorpsfeer.

Ruimtelijke kwaliteit moet steeds een vaste waarde zijn met de klemtoon op harmonie.

Het RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd, succes in de verdere behandeling.

Namens de Gecororaad op 05/02/2024.

De secretaris,

De voorzitter,

Eddy Truyaert.

Pascal De Jaeghere.



09 FEBRUARI 2024 | 14U

GEMEENTE PITTEM RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Dossiernr. 06426
Volgende meeting -
Verslaggever Wanda Van Soens
Bijlagen -

Aanwezigheden

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Denis Fraeyman	Burgemeester Pittem	A
Eddy Truyaert	Omgevingsambtenaar	A
Evi Lefever	Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning	A
Philip Vanquaethem	Departement Omgeving	A
Pascal De Jaeghere	Voorzitter GECORO Pittem	A
A. Vercruyse / J. Vandecavey	Prov. West-Vlaanderen - Dienst Integraal Waterbeleid	VO
Tom Vandebroek	Sport Vlaanderen	VO
Natalie Hoffmann	OVAM	VO
Floris Moerdijk	Agentschap Landbouw & Visserij	VO
S. Massenhove / C. Verlinde	Agentschap Wegen & Verkeer	VO
-	Onroerend Erfgoed	AFW
Wanda Van Soens	Ruimtelijk Planner WVI	A

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG

VOORONTWERP – PLENAIRE VERGADERING

Voor het RUP "Ruimtelijke kwaliteit centrum Pittem" te Pittem werd een publieke raadpleging georganiseerd van 13 mei 2019 t.e.m. 11 juli 2019. Na de opmaak van de scopingnota werd het voorontwerp opgesteld en werd besloten om een plenaire vergadering te organiseren op vrijdag 8 februari 2024. De volgende instanties werd om advies gevraagd, hebben al dan niet advies uitgebracht en waren al dan niet aanwezig op de plenaire vergadering:

ADVIESINSTANTIES	ADVIES VERLEEND	PLENAIRE VERGADERING
Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke planning	Ja	A
Departement Omgeving	Ja	A
GECORO Pittem	Ja	A
Provincie West-Vlaanderen – Dienst Integraal Waterbeleid	Ja	VO
Sport Vlaanderen	Ja	VO
OVAM	Ja	VO
Agentschap Landbouw & Visserij	Ja	VO
Agentschap Wegen & Verkeer	Ja	VO
Onroerend Erfgoed	Neen	AFW

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dat verslag wordt binnen veertien dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig moesten zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering en moeten binnen veertien dagen na de ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen van Pittem.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad wordt de scopingnota door de dienst MER bepaald of er een MER nodig is.

INLEIDING

De aanleiding van de opmaak van het RUP was enerzijds om een visie te formuleren m.b.t. erfgoed dat aanwezig is in het centrum van Pittem en anderzijds om te bepalen waar meergezinswoningen al dan niet gewenst zijn. Vertrekend vanuit een visie van kernversterking voor Pittem (volgens GRS Pittem), waarin rekening gehouden wordt zoveel mogelijk diverse thema's, worden er in het RUP vooral uitspraken gedaan over volgende aspecten:

- Erfgoed
- Meergezinswoningen | projectzones
- Eénggezinswoningen
- Ruimtelijke kwaliteit

Het betreft een overdruk-RUP en worden er geen wijzigingen m.b.t. de bestemmingen voorgesteld. De onderliggende geldende bestemming blijft van kracht. Tijdens de startnota-fase lagen er nog niet-woonbestemmingen binnen de plancontour: de huidige versie beperkt zich enkel tot de gewest-planbestemming 'woongebied', al dan niet verder gedetailleerd in een BPA. Het betreft de BPA's Kerkstraat, Oostbuurt en Centrum-Noord. De geldende voorschriften zijn niet in strijd met wat wordt bedoeld in het RUP behoudens dat in het BPA Oostbuurt een strook langsheen de Schuiferskapellestraat – Egemstraat – Markt – Verbieststraat – Tielstraat de mogelijkheid tot inplanting van meergezinswoningen toelaat wat binnen de visie van het RUP niet meer mogelijk is.

De vergadering pikt hierop in dat enerzijds de mogelijke verwarring naar de burger toe om zowel BPA's als verkavelingen niet op te heffen met onderhavig RUP en anderzijds dat het RUP de BPA/VK-voorschriften had kunnen vervangen. Er wordt door Pittem op gewezen dat er – mits de zonering

in het BPA Oostbuurt m.b.t. meergezinswoningen – er geen conflicten zijn. Eddy Truyaert wenst als omgevingsambtenaar de BPA's en verkavelingen te behouden om zo andere aspecten (afstanden,...) eenvoudig te kunnen aftoetsen. Ook wordt benadrukt door de gemeente dat onderhavig overdruk-RUP bedoeld is als een aanvulling op de geldende voorschriften, vooral naar meergezinswoningen toe. De vraag of het aspect meergezinswoningen, dat mogelijk is in het BPA Oostbuurt, kan worden overruled met het RUP kan op de vergadering niet worden beantwoord. Bovendien zou de volledige herziening van de BPA's de opmaak van het RUP sterk verzwaren wat niet wenselijk is met het doel bedoeld in huidig RUP (en waarschijnlijk een herstart van de RUP-procedure zou betekenen). De burgemeester wijst erop dat de huidige aspecten die vermeld staan in het RUP reeds worden toegepast bij de advisering van de omgevingsaanvragen (vooral m.b.t. ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder gevelbreedte / gevelgeleding, de uitwerking van de projectzones,...). De vergadering besluit dat er verder kan worden gedaan als overdruk-RUP maar dat de juridische verankering verder te onderzoeken valt zodat de visie van het RUP (geen meergezinswoningen buiten de projectzones mogelijk, behoudens bestaande) en de huidige mogelijkheden voor meergezinswoningen in het BPA Oostbuurt met elkaar kunnen worden verzoend.

Er wordt eveneens de vraag gesteld waarom er zoveel tijd is verlopen tussen de opmaak van de startnota met publieke raadpleging en huidig voorontwerp.

De huidige visie in het RUP werd reeds vorige zomer (infomarkt 22 juni 2023) officieus aan de bevolking voorgesteld. Bovendien werd er met al de eigenaars van de voorgestelde projectzones bekeken of de voorgestelde intenties van het RUP überhaupt mogelijk zijn om op termijn effectief tot een realisatie te kunnen overgaan (geen dode letter). Overleg met de betrokkenen vraagt tijd. Daarnaast wijst de burgemeester er nog op dat er bij WVl een personeelwissel werd doorgevoerd.

Er wordt gevraagd of er nog veel niet-bebouwde percelen aanwezig zijn in de BPA's (of elders).

Er zijn nog enkele onbebouwde percelen maar deze zijn sterk in de minderheid.

Er wordt gevraagd waarom er op het grafisch plan geen gebouwen zijn weergegeven, enkel de percelen en bijgebouwen. Dit bemoeilijkt de leesbaarheid.

Dit wordt bevestigd dat hier een fout werd gemaakt bij de opmaak van het plan. Het is wel degelijk de bedoeling dat al de gebouwen op het plan staan. Dit zal worden aangepast.

ADVIESINSTANTIES

ADVIESINSTANTIES	ADVIES
Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke planning	Voorwaardelijk gunstig
Departement Omgeving	Voorwaardelijk gunstig
GECORO Pittem	Voorwaardelijk gunstig
Provincie West-Vlaanderen – Dienst Integraal Waterbeleid	Voorwaardelijk gunstig
Sport Vlaanderen	Gunstig
OVAM	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap Landbouw & Visserij	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap Wegen & Verkeer	Gunstig
Onroerend Erfgoed	/

1. PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - RUIMTELIJKE PLANNING

Er wordt een algemene opmerking gemaakt dat de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota dienen te worden gescreend i.f.v. de leesbaarheid én hanteerbaarheid: dubbele teksten ed dienen te worden geschrapt, enkele foutieve verwijzingen, tikfouten,... dienen te worden aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de opmerkingen in het advies. Deze opmerking wordt eveneens opgenomen in het advies van Departement Omgeving i.k.v. 'een frisse blik werpen' op de voorschriften.

De vergadering gaat hiermee akkoord: het RUP zal worden aangepast.

Er worden in de verordenende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften tabellen opgenomen met welke items behoren tot (zeer) waardevol erfgoed / gebouw met erfgoedwaarden. Deze tabellen moeten naar de toelichtende kolom.

Er wordt gevraagd of deze tabellen toch niet beter zouden blijven staan in de verordenende kolom maar zonder straat en huisnummer. Dit omdat bijvoorbeeld van een zelfde item één gebouw zeer waardevol is en het andere gebouw waardevol. De vergadering besluit dat de tabellen uit het verordenend deel moeten maar dat de items op het grafische plan specifiek op het betreffende gebouw dienen te worden aangeduid (momenteel staat er een aanduiding 'op het perceel').

Waarom worden de aspecten m.b.t. zonne-energiesystemen en beschilderen van de gevels die momenteel vrijgesteld zijn van een omgevingsvergunning maar voor de erfgoeditems "zeer waardevol erfgoed" en "waardevol erfgoed" toch vergunningsplichtig worden, doorverwezen naar een (nog op te maken) verordening.

De verordening is inderdaad nog in opmaak. Er wordt gewezen op de flexibiliteit van een verordening t.o.v. de lange procedure van een RUP. Het Verzameldecreet Omgeving (stand van zaken: Op 19 januari 2024 keurde de Vlaamse Regering het Voorontwerp Verzameldecreet Omgeving een tweede maal principieel goed. Dit voorontwerp wijzigd 22 wetten/decreten, en ligt nu bij de Raad van State voor advies. Na verwerking van dit advies, zal dit voorontwerp de parlementaire behandeling aanvatten.) komt ter sprake waar er mogelijks beperkingen zullen worden opgelegd wat al dan niet in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan worden opgenomen. Momenteel wordt het volgende vermeld (na vergadering toegevoegd): "Art. 4.2.5. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel ervan, alleen een vergunningsplicht invoeren voor vrijgestelde of niet-vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen die voorkomen op een door de Vlaamse Regering vast te stellen limitatieve lijst van mogelijke vergunningsplichtige handelingen op gemeentelijk niveau. ..."
De vergadering besluit dat dit nog nauwer dient bekeken te worden zodat de visie van het RUP kan gevolgd worden. Bijvoorbeeld zou dit toch in het RUP kunnen worden opgenomen.

Er is twijfel of de stedenbouwkundige voorschriften voor de dorpskern (Art.1) ook van toepassing zijn voor de projectzones (Art.2), of zijn de projectzones een verfijning van de onderliggende bestemming.

Er wordt bevestigd dat het over twee verschillende artikels betreft, los van elkaar. Dit zal in de nota worden verduidelijkt.

Projectzone Egemstraat-Schuierskapellestraat: het bouwverbod op één specifiek kadastraal perceel, dit wordt vermeld in de tekst via kadastraal perceelsnummer. Dit kan voor verwarring zorgen. Beter is om deze specifiek aan te duiden op het grafisch plan. Deze opmerking wordt eveneens opgenomen in het advies van Departement Omgeving.

De vergadering gaat hiermee akkoord. Het desbetreffende perceel worden specifiek aangeduid op het grafische plan.

2. DEPARTEMENT OMGEVING

(enkele elementen uit het advies van Departement Omgeving werden ook eveneens opgenomen in het advies van Provincie West-Vlaanderen - Ruimtelijke planning, dit wordt telkens vermeld in het advies van de Ruimtelijke planning).

Zeer positief dat er in het RUP een uitwerking is gebeurd m.b.t. het erfgoed. Echter moet wel benadrukt worden dat het zeker gericht is op het behoud ervan.

De vergadering gaat hiermee akkoord. Er zal worden benadrukt dat in eerste instantie het behoud van het erfgoed wordt nagestreefd.

Meergezinswoningen kunnen ook in ergoedpanden. Hier ontbreekt de voorwaarde dat dit enkel kan wanneer de erfgoedwaarde van het pand hierdoor kan behouden blijven of toeneemt.

De vergadering gaat hiermee akkoord: het RUP zal worden aangepast.

Er zijn twijfels of één voorwaarde om een bijkomende projectzone toe te staan, namelijk dat de minimum oppervlakte 0,5 ha moet zijn, voldoende is. Bijkomende projectzones moeten inderdaad mogelijk zijn maar verantwoord, de passage m.b.t. het schrappen van bijkomende projectzones is geen oplossing.

Er wordt vermeld dat heel het plangebied gescreend geweest is en dat er momenteel geen zones in aanmerking komen tot nieuwe projectzone. Anderzijds wordt wel bevestigd dat dit in de toekomst wel zo kan zijn o.a. op plaatsen die misschien minder wenselijk zijn (bvb. tegen de oostgrens van het plangebied). De vergadering besluit dat dit nauwer dient bekeken te worden zodat bijkomende projectzones enkel mogelijk zijn in de effectieve dorpskern (richtzonering waar nu projectzones zijn aangeduid).

Er is verwarring m.b.t. tot het parkeergebeuren in 'open lucht', ook zijn er een aantal tegenstrijdigheden hieromtrent in de voorschriften. Hier wordt duidelijkheid omtrent gevraagd.

De vergadering gaat hiermee akkoord. De aspecten m.b.t. het parkeergebeuren werden in laatste instantie nog gewijzigd en niet voldoende aangepast in al de passages. Dit zal in het RUP worden aangepast zodat het duidelijk is hoe en waar welk parkeergebeuren (bij ééngezinswoningen, bij meergezinswoningen, verschillen in projectzones, garages, overdekt of niet,...) duidelijk is.

Projectzone Egemstraat-Schuierskapellestraat: wat wordt verstaan onder 'hoekaccent' ? Dit dient in de stedenbouwkundige voorschriften beter te worden omschreven.

De vergadering gaat hiermee akkoord: het RUP zal worden aangepast.

3. GECORO PITTEM

Er wordt akkoord gegaan met de principes die in het RUP voorgesteld worden. Wel wordt er gevraagd om de eigenaars van de panden die in het RUP een categorisering kregen individueel worden gecontacteerd, zeker met de eigenaars van panden uit de categorieën A en B.

Er wordt opgemerkt dat er reeds een publieke raadpleging is geweest alsook de infomarkt waar in beide gevallen de bevolking werd geraadpleegd. Ook zal er nog een openbaar onderzoek volgen na de voorlopige vaststelling. De categorisering in het RUP is op basis van de panden die op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed staan, een lijst die dateert van ca. 2011. M.a.w. zijn al de eigenaars reeds geruime tijd op de hoogte van de erfgoedwaarde van hun panden. De vergadering besluit dat in eerste instantie de betrokkenen niet individueel dienen benaderd te worden maar de gemeente zal dit nog bekijken.

Er wordt gevraagd of er voldoende evenwicht is tussen één- en meergezinswoningen binnen het plangebied. Zijn de concrete huidige aantallen gekend? Is bevraging wenselijk inzake gewenste typologie m.b.t. bevolkingsgroei? Ruimtelijke kwaliteit moet steeds een vaste waarde zijn met de klemtoon op harmonie, ook bij mogelijks bijkomende projectzones.

Er kan op de vergadering geen concreet antwoord worden gegeven hoeveel één- en hoeveel meergezinswoningen er momenteel aanwezig zijn. Dit zal worden bekeken bij de verdere uitwerking. Wel wordt erop gewezen naar de positie van Pittem t.o.v. bijvoorbeeld de burens het kleinstedelijk gebied van Tielt. Beide hebben een verschillend doel wat betreft de verdere ontwikkeling van hun woonpartrimonium. Dit laatste werd reeds opgenomen in het RUP. Er wordt bevestigd dat de kwaliteit op de voorgrond moet staan: bewoners van de verkavelingen moeten wanneer de kinderen uit huis zijn een waardig alternatief kunnen vinden in bijvoorbeeld meergezinswoningen in de projectzones (geen 'grijze massa'). In het RUP werden ook mogelijkheden tot realisatie van nieuwe woonvormen opgenomen die – mits voorwaarden opgelegd in het RUP – mogelijk zijn. Samen met de projectzones, de mogelijkheden voor erfgoedpanden en de voorwaarden die gekoppeld zijn naar het opsplitsen van percelen voor ééngezinswoningen, wordt een breed gamma van woontypologieën aangeboden / mogelijk gemaakt. Dit alles zonder aan kwaliteit van de dorps sfeer in te boeten.

4. NIET-AANWEZIGE INSTANTIES

De ingediende adviezen van de niet-aanwezige instanties worden (kort) overlopen. Al deze adviezen zijn (voorwaardelijk) gunstig. Van Onroerend Erfgoed werd geen advies ontvangen:

■ Provincie West-Vlaanderen - Dienst Integraal Waterbeleid

In het advies wordt verwezen naar de wetgeving m.b.t. waterlopen, verordeningen, omzendbrief, decreet integraal waterbeleid en de wet betreffende de onbevaarbare waterlopen,.... Doorheen het plangebied loopt de Zwartegatbeek (2de cat.). De Dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie West-Vlaanderen zal in het kader van de watertoets (omgevingsvergunning) onderzoeken of de aanvraag voldoende voorzieningen/(bescherm)maatregelen omvat om verdere schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden/te beperken/te herstellen en/of te compenseren.

De vergadering gaat hiermee akkoord. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

■ Sport Vlaanderen

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit opgenomen. Er is ook heel wat aandacht voor wandelaars en fietsers wat door Sport Vlaanderen als een goede zaak wordt ervaren.

De vergadering gaat hiermee akkoord. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

■ OVAM

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 vergadering gaat hiermee akkoord. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

■ Agentschap Landbouw & Visserij

Gemiste kans om grenscorrecties t.o.v. het gewestplan uit te voeren t.h.v. Muizebeekstraat.

Dit zou toch een bestemmingswijziging betekenen en dat is niet het doel van dit overdruk-RUP. Het overdruk-RUP richt zich naar waar meergezinswoningen al dan niet gewenst zijn, hoe er zal worden

omgegaan met erfgoed en aspecten m.b.t. ruimtelijke kwaliteit. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

Voor de bestaande serre in de Koffiestraat die binnen een projectzones is gesitueerd: hiervoor dienen gepaste milderende maatregelen te worden genomen bij inname.

De vergadering gaat hiermee akkoord. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

■ Agentschap Wegen & Verkeer

Het advies werd op de dag van de plenaire vergadering op DSI geplaatst maar het advies zelf was net voor de vergadering nog niet beschikbaar. Er werd dan ook op de vergadering vermeld dat er nog geen advies was maar omdat het plangebied grenst aan gewestwegen en de invloed van de planintenties op deze wegen minimaal is, er geen wijzigingen worden verwacht. Dit werd achteraf bevestigd door het advies: "Het RUP voorziet in een zestal zones waar bijkomende woonentiteiten voorzien zullen worden. Deze zones sluiten echter niet aan bij de gewestwegen in Pittem. De impact van het bijkomende verkeer zal ook verwaarloosbaar zijn gezien dit gespreid is over de volledige kern van de gemeente. De geldende rooilijnen en bouwlijnen langs de gewestwegen (N37, N35, N35c en N50) blijven van toepassing."

De vergadering gaat hiermee akkoord. Geen aanpassingen aan het RUP noodzakelijk.

BESLUIT

De vergadering besluit dat het planningsproces verder kan gezet worden en dat het voorontwerp kan worden omgezet in een ontwerp. Er wordt verwacht dat op 8 april 2024 de voorlopige vaststelling in de gemeenteraad zal voorzien worden, het openbaar onderzoek net voor de zomer en de definitieve vaststelling waarschijnlijk in september 2024.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Ruimtelijke Kwaliteit Centrum Pittem

Dossiernummer: SCRI19061

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Pittem stelt een RUP op om een kader te creëren voor de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpskern met inbegrip van een aantal projectzones in bestaand te (her)ontwikkelen woongebied volgens het gewestplan. Het Team Omgevingseffecten ontving op 6/10/2023 en opnieuw op 29/2/2024 de scopingnota (versie december 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 13/5/2019 t.e.m. 11/7/2019 en een participatiemoment vond plaats op 22/5/2019.

In het hoofdstuk 'Verwerking adviezen, opmerkingen en reacties' achteraan in de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

De adviezen en inspraakreacties bevatten vooral vragen of opmerkingen op het plan zelf. De adviezen en inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de

milieueffecten. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.