

Gemeente Pittem

RUP Herziening BPA kliniek Sint-Jozef

Stedenbouwkundige voorschriften



OPDRACHTGEVER

Gemeente Pittem

Markt 1
8740 PITTEM
tel.: 051 46 03 50
contactpersoon: dhr. Eddy Truyaert
gemeente@pittem.be
www.pittem.be

OPDRACHTNEMER

Adoplan Part of Embridge

Kleine Tapuitstraat 18
8540 Deerlijk
tel.: 056 72 46 79
info@embridge.be
Ruimtelijk Planner: Lotte Vanderbemden

RUP_37011_214_00012_00001
Voorontwerp december 2025



In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van dag-
maand-jaar

de algemeen directeur,

de voorzitter,

XXXX

XXXX

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan
zoals voorlopig vastgesteld dag-maand-jaar, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd
neergelegd van dag-maand-jaar tot en met dag-maand-jaar.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

XXXX

XXXX

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **dag-maand-jaar**

de algemeen directeur,

de voorzitter,

XXXX

XXXX

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

XXXX

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1 <u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. 0.2 <u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkaracteristieken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone. 0.3 <u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en de gewestelijke hemelwaterverordening. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. 0.4 <u>Inrichtingsstudie</u> Bij omgevingsvergunningsaanvragen met een belangrijke verwachte ruimtelijke impact wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria: • een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte; • architecturale kwaliteit; • duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik; • minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit); • kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein;	<i>Met een belangrijke verwachte impact wordt bedoeld grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van gebouwen. Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</i> <i>Tijdens de opmaak van voorliggend RUP werd een masterplan opgemaakt voor de volledige site van de kliniek Sint-Jozef. Dit masterplan kan gezien worden als een dergelijke inrichtingsstudie. De omgevingsvergunningsaanvraag zal moeten duiden op welke wijze deze past binnen het geheel van het masterplan.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
• een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige zone; • een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte; • een veilige, kwalitatieve en duurzame ontsluiting van het desbetreffende project. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen onderwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	
Art. 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN I.F.V. ZORG (categorie gemeenschapsvoorzieningen) 	
1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van zorg. Ten behoeve van de bestemming zijn ondersteunende functies en activiteiten mogelijk. Nieuwe voorzieningen en ontwikkelingen moeten steeds in relatie staan tot het exploiteren van de zorginstelling en de kennisontwikkeling rond psychotherapie.	<i>Bedoeling is binnen de zone alle noodzakelijk geachte voorzieningen voor het goed functioneren van de instelling te groeperen. O.A. de volgende functies kunnen voorzien worden: psychotherapie, (tijdelijke) verblijven, gemeenschappelijke ruimtes, ziekenhuisschool, afvalopslag, sanitair, parkeervoorzieningen, ...</i>
1.2 Inrichting en beheer Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Onder deze werken, handelingen en wijzigingen valt eveneens het plaatsen van infrastructuur i.f.v. energieopwekking (zon, wind, water, geothermie) en energieopslag. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden:	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
1.2.1 <u>Bebouwingsgraad</u> De bebouwingsgraad bedraagt 35%.	<i>De bebouwingsgraad omvat de verhouding tussen de som van de footprint van bebouwde oppervlaktes (bebouwing, constructies) en de oppervlakte van de totale bestemmingszone. De bestemmingszone gaat uit van de volledige zone art. 1 inclusief overdrukken.</i>
1.2.2 <u>Bouwhoogte</u> Bij aanpassing, verbouwen of herbouwen van het kasteelgebouw, bedraagt de maximale nokhoogte 20m. Voor de overige gebouwen geldt een nokhoogte van 15m.	<i>De bouwhoogte wordt gelimiteerd op 20m omdat dit de bestaande maximale hoogte van het kasteelgebouw is.</i>
1.2.3 <u>Niet-bebouwde delen</u> Niet bebouwde delen dienen een maximaal groen karakter te krijgen. Verhardingen dienen maximaal waterdoorlatend te zijn, tenzij dit, om (milieu-)technische redenen of omwille van toegankelijkheid, niet mogelijk is.	<i>Paden kunnen in niet-waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden i.f.v. (rolstoel)toegankelijkheid.</i>
1.3 <u>OVERDRUK: LANDSCHAPPELIJK GEINTEGREERDE PARKEERVOORZIENINGEN</u>  Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Onder deze werken, handelingen en wijzigingen valt eveneens het plaatsen van infrastructuur i.f.v. ontsluiting en energieopwekking (zon, wind, water, geothermie) en energieopslag. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden:	
1.3.1 <u>Terreinbezettingsgraad en bebouwingsgraad</u> De zone kan maximaal ingericht en gebruikt worden voor de realisatie van parkeervoorzieningen in meerdere bouwlagen. De terreinbezettingsgraad bedraagt 100%. De zone kan dus volledig verhard worden i.f.v. parkeervoorzieningen. Binnen de overdrukzone bedraagt de bebouwingsgraad max. 90%. De zone kan dus voor 90% bebouwd worden.	<i>De terreinbezettingsgraad omvat de verhouding tussen de som van de bebouwde en verharde oppervlakte en de totale perceelsoppervlakte. De berekening gaat uit van de volledige zone inclusief overdrukken.</i> <i>De bebouwingsgraad valt onder de totale bebouwingsgraad van artikel 1, nl. 35%. De hoge bebouwingsgraad binnen de overdrukzone staat ten dienste van het parkeergebouw waarbij een optimaal ruimtelijk rendement van deze verharde zone wordt vooropgesteld.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
1.3.2 <u>Bouwhoogte</u> Er kunnen maximaal 3 bovengrondse bouwlagen worden gerealiseerd, dit omvat geen eventuele ondergrondse bouwlagen. Een half verzonken bouwlaag kan aanzien worden als ondergrondse bouwlaag. Het dak kan als vierde, niet-overdekte niveau worden ingericht i.f.v. parkeren of i.f.v. technische en/of energieopwekkende installaties.	<i>Het parkeergebouw zal bestaan uit minstens 3 bovengrondse bouwlagen om de parkeervoorzieningen in onder te brengen. Indien noodzakelijk kan het dak van de 3de bouwlaag als bijkomende, niet-overdekte bouwlaag fungeren voor het stallen van wagens en/of voorzien van installaties i.f.v. energieopwekking (bv. zonnepanelen).</i> <i>Onder een half verzonken bouwlaag verstaan we een bouwlaag waarvan de vloer pas onder het maaiveldniveau is gelegen, terwijl de vloer pas van de bovenliggende bouwlaag boven het maaiveldniveau is gelegen.</i> <i>Er worden voldoende vrijheidsgraden voorzien in de bouwhoogte van de parkeervoorzieningen i.f.v. een optimaal ruimtegebruik en nastreven van een maximaal ruimtelijk rendement.</i>
1.3.3 <u>Ontsluiting</u> De landschappelijk geïntegreerde parkeervoorzieningen dienen ontsloten te worden richting 'art. 5 lokale ontsluiting'. Hierbij kan 'art. 4: zone voor parkgebied' eenmaal onderbroken worden. De ontsluitingsweg van de parkeervoorzieningen vormt een gebundelde in-/uitrit en heeft een maximale breedte van 8 meter.	<i>De ontsluiting dient een rechtstreekse verbinding te vormen tussen de parkeervoorzieningen en 'art. 5 lokale ontsluiting' om het ruimtegebruik en bijhorende verharding maximaal te beperken.</i>
Art. 2: Zone voor compact wonen in functie van de zorg (categorie gemeenschapsvoorzieningen)	
2.1 <u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor compact wonen in functie van de zorg. Ten behoeve van de bestemming zijn ondersteunende functies en activiteiten mogelijk. Nieuwe voorzieningen en ontwikkelingen moeten steeds in relatie staan tot het exploiteren van de zorginstelling en de kennisontwikkeling rond psychotherapie.	<i>De zone is voorzien voor huisvesting onder de vorm van semi-onafhankelijk wonen.</i>
2.2 <u>Inrichting</u> Binnen de overdrukzone compact wonen kunnen bestaande, vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen behouden blijven, gerenoveerd of verbouwd worden. Alle noodzakelijke werken en handelingen voor het	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
instandhouden van deze gebouwen zijn toegestaan. Het bestaande bouwvolume kan worden uitgebreid waarbij de totale footprint van alle gebouwen samen maximum 500 m² bedraagt en de maximale footprint per gebouw maximum 250 m² bedraagt. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m.	
Art. 3: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK GEïNTEGREERDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN (categorie gemeenschapsvoorzieningen) 	
3.1 Bestemming De zone is bestemd voor laag-dynamische openluchtrecreatie. De schaal van de activiteiten is steeds afgestemd op, en in functie van, de zorginstelling. Ten behoeve van de bestemming zijn ondersteunende functies en activiteiten mogelijk.	<i>Met laagdynamische openluchtrecreatie wordt bijvoorbeeld bedoeld terreinen in functie van voetval, volleybal, basketbal, moestuin, ...</i>
3.2 Inrichting en beheer Binnen deze zone kan één gebouw geplaatst worden met maximale footprint van 300m². Andere constructies, handelingen en wijzigingen zijn toegestaan binnen de volledige zone van artikel 2 indien de schaal en ruimtelijke impact dit toelaat. Onder deze constructies handelingen en wijzigingen valt eveneens het plaatsen van infrastructuur i.f.v. energieopwekking (zon, wind, water, geothermie) en energieopslag.	<i>Onder andere constructies, handelingen en wijzigingen valt eveneens het plaatsen van infrastructuur i.f.v. energieopwekking (zon, wind, water, geothermie) en energieopslag, bergingen, fietsenstallingen, rookpaviljoenen, etc.</i> <i>De zorginstelling beschikt momenteel over een beo-veld i.f.v. geothermie.</i>
3.2.1 Niet-bebouwde delen De zone kan maximaal ingericht en gebruikt worden in functie van recreatie in open lucht. In functie van de ontwikkeling ervan zijn verhardingen en kleine reliëfwijzigingen toegestaan. Een grootschalige transformatie van het huidige reliëf is echter niet toegestaan. Verharden tot op de zonegrenzen is toegestaan. Maximaal 40% van de zone kan worden verhard. De minimaal benodigde accommodatie voor recreatieve en sport- en spelactiviteiten is toegestaan. Het oprichten van vaste tribunes is niet toegestaan.	Onder minimaal benodigde accommodatie voor recreatieve en sport- en spelactiviteiten verstaan we elementen noodzakelijk voor het dagelijks gebruik van de voorzieningen zoals bv. een beperkt aantal verlichtingsmasten en/of transparante afsluitingen in functie van specifieke activiteiten, etc.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
Art. 4: ZONE VOOR PARKGEBIED (categorie overig groen) 	
4.1 Bestemming De zone is bestemd voor park. Ten behoeve van de bestemming zijn ondersteunende functies en activiteiten mogelijk. In het gebied staat het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke, recreatieve en ecologische waarde voorop. Recreatief medegebruik is toegestaan als nevenfunctie.	<i>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen is praktisch volledig omgeven door een parkstructuur. De zone voor park zorgt voor het groene karakter van de site.</i>
4.2 Inrichting en beheer Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden:	
4.2.1 Groen Het gebied moet over de volledige oppervlakte van de bestemmingszone ingericht worden als groen parkgebied. Voor de aanplanting van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten. Alle werken en handelingen nodig voor de aanleg, het onderhoud en de optimalisatie van het park in functie van natuur- en landschapswaarden zijn toegestaan. Het aanleggen, onderhouden en beheren van waterpartijen is toegestaan.	
4.2.2 Gebouwen Binnen de zone is vrijstaande bijkomende bebouwing niet toegestaan, met uitzondering van een beperkt aantal kleinschalige bijgebouwen in functie van het onderhoud van het park, voor zover deze de cultuurhistorische, architecturale, landschappelijke en horticulturele waarden van het parkdomein niet schaden. Alle noodzakelijke handelingen voor het instandhouden van deze gebouwen en constructies, alsook het verbouwen of herbouwen binnen het bestaande volume is toegestaan met respect voor de erfgoedwaarde. De bouwhoogte blijft beperkt tot max. 3,50 m.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
4.2.3 <u>Andere constructies</u> Verder zijn volgende werken en handelingen toegestaan: • Het aanbrengen van kleinschalige constructies i.f.v. de dagelijkse werking van de zorginstelling, bergingen, fietsenstallingen en rookpaviljoenen. • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Verhardingen worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van (milieu-) technische redenen of omwille van toegankelijkheid niet mogelijk is. • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor zacht recreatief medegebruik zoals pétanquebanen, fitometer, ... • Het plaatsen van afsluitingen voor zover ze bestaan uit een streekeigen haag en/of draadafsluiting of hekwerk. • Het oprichten van parkmuurtjes. • Het plaatsen of verplaatsen van kleine constructies die deel uitmaken van het parkconcept zoals kunstwerken, kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie, • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van een beperkt aantal bestaande wegen en nutsleidingen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen.	<i>Andere constructies zijn toegestaan indien de schaal en de ruimtelijke impact dit toelaat. Het groene karakter van het parkgebied dient steeds te primeren.</i>
4.3 <u>OVERDRUK: DREEF</u> De bestaande dreefstructuur in de oorspronkelijke toegangsweg moet behouden blijven.	<i>Om de typerende dreefstructuren in het landschap te behouden, wordt geopteerd om deze te vrijwaren van grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Zo blijven de historische zichtrelaties in het park bewaard.</i> <i>Het vervangen en/of aanplanten van hoogstambomen in functie van duurzaam onderhoud is toegestaan. Alle beheer- en onderhoudswerken zijn toegestaan.</i>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
Art. 5: LOKALE ONTSLUITING (categorie lijninfrastructuur) 	
5.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis, in functie van ontsluiting op lokaal niveau, en daarbij horende infrastructuur.	<i>Met daarbij horende infrastructuur wordt bedoeld: (niet-limitatief): al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, straatmeubilair, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</i>
5.2 Inrichting en beheer Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende inrichtingsvoorschriften dienen gerespecteerd te worden: • In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden. • Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet gemotoriseerd verkeer toegelaten. • Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein. • Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. • De delen van de zone die niet ingezet worden voor de wegenis of aanhorigheden dienen onverhard ingericht te worden en vrij te blijven van constructies, struiken of bomen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en verduidelijking
Art. 6: INDICATIEVE AANDUIDING: TRAAG VERKEER (categorie lijninfrastructuur) 	
Deze aanduiding valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkeur. De indicatieve aanduiding staat in functie van een trage wegverbinding voor zacht verkeer en occasioneel gemotoriseerd verkeer bijvoorbeeld in functie onderhoud, hulpdiensten, ...	
6.1 Inrichting Volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal voorzien te worden: • Er dient minimaal één aaneensluitende trage wegverbinding binnen de contour van het RUP voorzien te worden vanaf de Boterstraat (aanduiding (A)) tot aan de Steenovenstraat (aanduiding (B)). • De minimale breedte bedraagt 2m. • Verhardingen dienen maximaal in waterdoorlatende verhardingen aangelegd te worden, tenzij dit i.f.v. toegankelijkheid niet mogelijk is.	