

Provincie West-Vlaanderen

STAD IEPER

Deelgemeente Elverdinge

 = uitgesloten deel

Gemeentelijk RUP Elverdinge

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Elverdinge' (Ieper)

Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/DRUM/2007-015-BD, Brugge, 25 januari 2007

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLOIDEND AFSCRIFT
Namens de provinciegriffier

Stephaan Barbery
Sectiehoofd Ruimtelijke planning
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit



De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

 Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49
www.wvi.be


Algemeen directeur


Geert Sanders

Afdelingshoofd


Mark Geldof

Ruimtelijk planners


Johan Michielssens
Stijn Saelens

Wijzigingen

gewijzigd ingevolge 1e plenaire vergadering dd.15 10 04
gewijzigd ingevolge 2de plenaire vergadering dd.18 11 05
gewijzigd ingevolge openbaar onderzoek
dd. 22 05 06 - 22 07 06

Tekenaars

Luong Hung Chau
Vicky Vercootere
Opgemaakt: 03 2004

schaal: 1/2000

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van 8 mei 2006

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

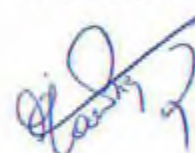


De Burgemeester,



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 22 mei 2006 tot 22 juli 2006
namens het college

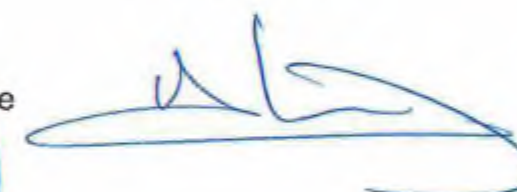
op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente



De Burgemeester,



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van 6 november 2006

op bevel,
De Secretaris



zegel der gemeente



De Burgemeester,



**RUP ELVERDINGE
STAD IEPER**

Oktober 2006

Samenstelling van het bundel

TOELICHTING

- **MOTIVERINGSNOTA**
- **BIJLAGEN**
 - > **Uittreksel uit de studie 'Tussen Rand en Verandering'**
 - > **Adviezen n.a.v. de eerste en tweede plenaire vergadering**
 - > **Adviezen en bezwaren n.a.v. openbaar onderzoek**
- **KAARTENBUNDEL**

VERORDENEND GEDEELTE

- **UITVOERINGSPLAN DEELPLAN PARKWONINGEN**
 - > **Luchtfoto**
 - > **Bestaande toestand**
 - > **Bestemmingsplan**
 - > **Voorschriften**

- **UITVOERINGSPLAN DEELPLAN WOONUITBREIDINGSGEBIED**
 - > **Luchtfoto**
 - > **Bestaande toestand**
 - > **Bestemmingsplan**

MOTIVERINGSNOTA

1.	AANLEIDING VOOR DE OPMAAK VAN HET GRUP	3
2.	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	3
3.	BELEIDSASPECTEN	3
4.	BESTAANDE JURIDISCH-RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	8
5.	BESTAANDE FEITELIJKE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	8
6.	AFBAKENING VAN DE AF TE WEGEN LOCATIES	10
7.	LOCATIE-AFWEGING	11
8.	ONDERZOEK VAN DE LOCATIE PARKGEBIED	17
9.	LOCATIE WOONUITBREIDINGSGEBIED	19
10.	OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	21
11.	RUIMTEBALANS	22
12.	PLANPROCES	23
13.	BIJLAGEN	23

1. Aanleiding voor de opmaak van het GRUP

In het GRS Ieper (goedgekeurd bij MB 2 10 2000) wordt Elverdinge aangeduid als hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe. De woonbehoeftestudie wijst uit dat er een bijkomende behoefte is aan **18 wooneenheden (of een bestemde oppervlakte van ca 1,2 ha)**.

De Stad Ieper heeft de bevoegdheid om in een ruimtelijk uitvoeringsplan de locatie te bepalen, de nodige oppervlakte af te bakenen en de bestemming, de inrichting en het beheer te bepalen.

Het GRS en het goedkeuringsbesluit stellen dat het woonuitbreidingsgebied aan de St-Jorisstraat wellicht niet de meest geschikte locatie is. Een **locatieafweging** zal dit uitwijzen.

Dit woonuitbreidingsgebied omvat ook enkele perifeer gelegen **restgebieden**. Dit uitvoeringsplan zal bepalen of zij nog verder in aanmerking komen voor ontwikkeling. Indien niet, zal deze bestemming overgebracht worden naar de locatie die uit de locatieafweging als meest geschikte naar voor komt. Door deze **ruil** blijft het evenwicht bewaard tussen de globale bestemming 'woongebied' (art 5 uit het gewestplan) en 'landelijk gebied' (art 10).

Het uitvoeringsplan zal daarom uiteindelijk **2 elementen** juridisch vast te leggen;

- Het schrappen van de restgebieden in het woonuitbreidingsgebied: deelplan woonuitbreidingsgebied.
- Het ontwikkelbaar maken van de meest geschikte locatie voor woningen: deelplan parkwoningen.

2. Situering van het plangebied

Elverdinge is gelegen ten noordwesten van de Stad Ieper. De N8, geselecteerde als secundaire weg I door de Provincie, doorsnijdt de dorpskern.

Het uitvoeringsplan bestaat uit 2 deelplannen:

Deelplan Parkwoningen is centraal gelegen in de dorpskern en wordt begrensd door

- De Veurnseweg (N8)
- Het d' Ennetiersplein
- De Sint-Livinusstraat
- De Hanebroekweg

Deelplan Woonuitbreidingsgebied is ten noorden van de kern gelegen, en bestemt enkele (delen van) percelen,

- gelegen ten zuiden van de bebouwing van het woonuitbreidingsgebied
- gelegen ten westen van de St-Jorisstraat en ten zuiden van de Boezingestraat

3. Beleidsaspecten

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV bepaalt in haar richtinggevend gedeelte het volgende omtrent de nederzettingsstructuur:

3.1.1 Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied

Versterken van de centrumfunctie van de kernen

De behoefte aan bijkomende woningen (woonegelegenheden) wordt in de bestaande kernen opgevangen. De huidige plannen van aanleg (gewestplan en algemene en bijzondere plannen van aanleg) bieden in de totaliteit voldoende ruimte.

Verschuivingen kunnen echter op bepaalde plaatsen wenselijk of noodzakelijk zijn. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd (met onder meer meergezinsgebouwen, bejaardenhuisvesting, ...).

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom wordt de bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofddorp gelokaliseerd, weliswaar op het niveau van het hoofddorp. Dit is ook het geval voor de landbouwactiviteiten. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofddorp, kunnen aan de ruimtebehoefte voor economische activiteiten voldoen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie) worden veilig gesteld in een ruimtelijke visie op de kern. Deze ruimtelijke visie wordt opgenomen in een



gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en indien nodig naar bestemming en inrichting vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (o.a. voor inplanting kleinhandelsactiviteiten, voor uitbreiding van bestaande bedrijven, ...).
 In tegenstelling tot de stedelijke gebieden worden de kernen van het buitengebied niet afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan schematisch aangeduid hoe en waar de bundeling van wonen en werken in de kern wordt voorzien. Tevens worden de ruimtelijke randvoorwaarden weergegeven die de natuurlijke en agrarische structuur en het landschap kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken kern.

Indien de bestaande perimeter van het woongebied op de bestaande plannen van aanleg niet voldoet aan de ruimtelijke opties voor de kern, kunnen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen wijzigingen worden aangebracht, binnen de globale opties van de ruimteboekhouding.¹

Behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen

Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. In gebieden waar de migratiedruk laag is, kan dat op termijn leiden tot leegstand in de bestaande dorpscentra. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de centra via inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren hebben (scholen, verlaten bedrijfsgebouwen, ...) tot woningen, oprichten van meergezinsgebouwen, ... en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. Inrichting van de dorpscentra, versterken van het dorpsilhouet uitgaand van de (bijzondere) cultureel-maatschappelijke waarde, landschapszorg en aandacht voor rust, stilte en verkeersleefbaarheid zijn daarbij belangrijk.²

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

3.2.1 Aanduiding van Elverdinge als bedrijfsondersteunend hoofddorp

De beleidsdoelstellingen voor de nederzettingsstructuur van West-Vlaanderen zijn:

- het bestaande kernenpatroon versterken,
- een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur,
- het bestaande vergunde woningpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen,
- voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte

In het richtinggevend gedeelte worden de beleidscategorieën weergegeven. De beleidscategorieën geven aan wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woonegelegenheden en lokale bedrijvigheid.

De categorie 'hoofddorp' vanuit het RSV wordt verder onderverdeeld in structuurondersteunend hoofddorp, kusthoofddorp, meervoudig hoofddorp, bedrijfsondersteunend hoofddorp en herlocalisatiehoofddorp.

Elverdinge wordt in het PRS geselecteerd als **bedrijfsondersteunend hoofddorp**.

- **Rol:** ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied, en een lokale verzorgende rol.
- **Mogelijkheden bijkomende woningen:** opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern.
- **Mogelijkheden lokale bedrijvigheid:** in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5ha.
- **Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen:** in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftenstudies.³

Het aantal toebedeelde bijkomende woonegelegenheden voor de fusiegemeente Ieper bedroeg voor de periode 1991-2007 1550 woningen, waarvan 85 % te realiseren binnen het stedelijke gebied. Een 230-tal woningen wordt toebedeeld aan de kernen van de fusiegemeente, buiten het stedelijke gebied.

Uitgaande van de herziening van het RSV voor wat de verdeelsleutel voor de toebedeling betreft, kan de verhouding van 67% - bijkomende woningen voor het stedelijke gebied- toegepast worden op een andere gebiedsomschrijving, die overeenstemt met de in het RSV gehanteerde administratieve gemeentegrenzen.

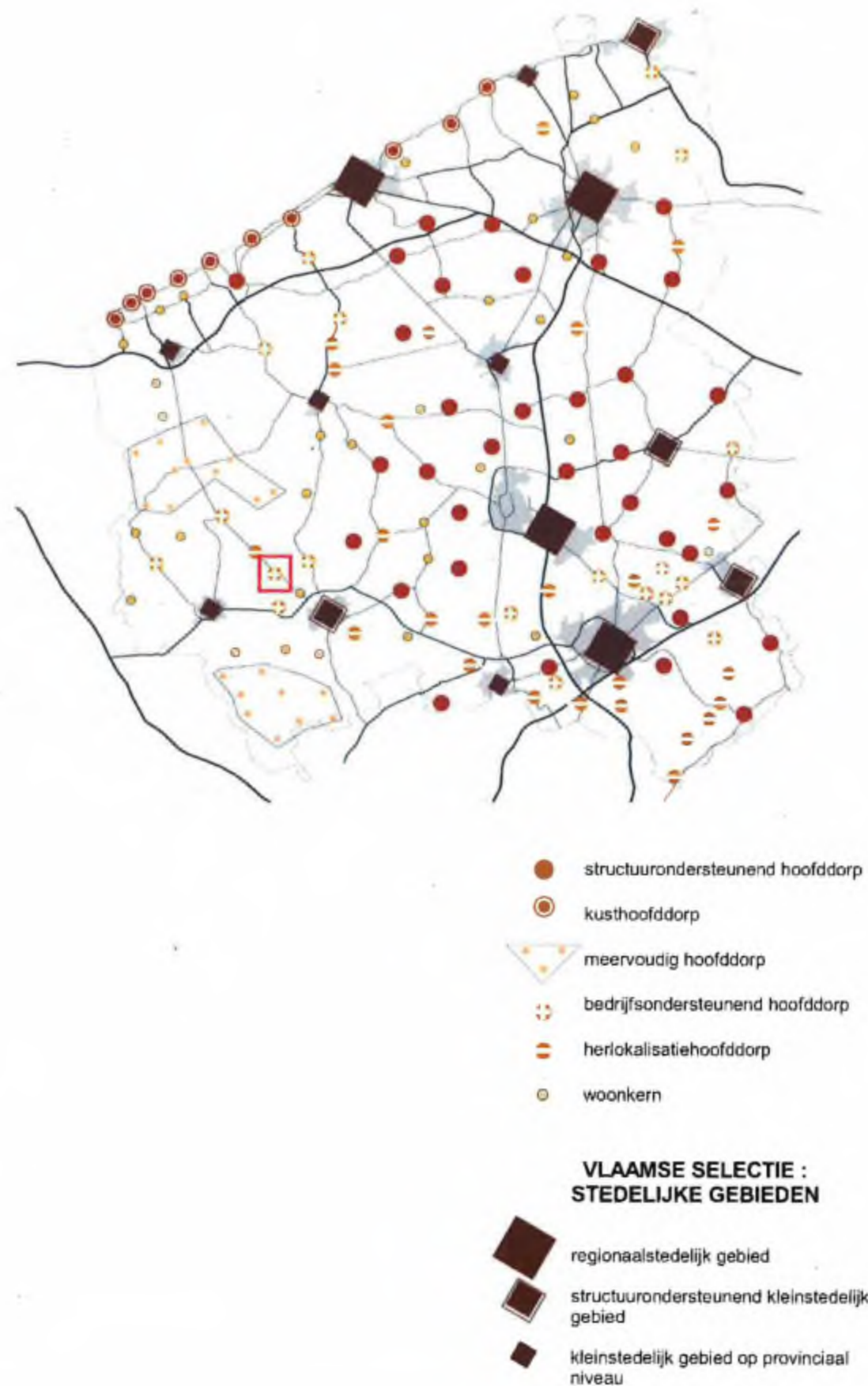
Dit kan betekenen dat woonegelegenheden verschuiven van het stedelijke gebied naar het buitengebied.⁴

¹ RSV, RD, p 405

² RSV, RD, p 407

³ PRS West-Vlaanderen, RD, p 150

⁴ PRS West-Vlaanderen, ID, p 128-130



3.2.2 Andere selecties in het PRS van belang voor Elverdinge

3.2.2.1 Selectie van de N8 als secundaire weg I

Bij secundaire wegen cat.1 primeert de verbindingfunctie op bovenlokaal niveau. Aanvullend kunnen ze verzamelen en toegang geven. Ze worden ingericht als 2x1 of 2x2 rijstroken, met gescheiden verkeersafwikkeling en doortochten in de dorpskernen.⁵

3.2.2.2 Selectie van het gave landschap van de Galgebossen-Poperingsevaart

Ten zuidwesten van Elverdinge heeft het landschap een sterk traditioneel karakter behouden. Het beleid is erop gericht de traditionele kenmerken en karakteristieke relicten te behouden en te versterken⁶. De Kommelbeek wordt in het PRS aangeduid als een structurerend lineair element in het landschap. Ook in het GRS wordt de ruimte tussen Elverdinge, de Galgebossen en Vlamertinge als een waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden aangeduid.

3.2.2.3 Selectie van de Grote Kommelbeek

De Grote Kommelbeek wordt geselecteerd als een natuurverbindingselement tussen de West-Vlaamse Heuvels en de IJzervallei. Het ruimtelijk beleid richt zich op de samenhang met de valleien. Dit kan zich concretiseren als maatregelen om een integraal waterbeheer te ondersteunen, of maatregelen die de ruimtelijke samenhang tussen de beken en hun valleien versterken.⁷

3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Goedgekeurd bij MB 2 10 2000)

3.3.1 Goedkeuringsbesluit GRS VI. Reg. dd 02 10 2000:

"Voor Elverdinge kunnen de in de bindende bepaling 3.10 voorgestelde herschikking van het woonuitbreidingsgebied en de planologische ruil aanvaard worden, op voorwaarde dat binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet meer dan 1,2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw wordt ontwikkeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt gaat de voorkeur bovendien uit naar de meest kernversterkende locatie."

3.3.2 Aanduiding als hoofddorp

Elverdinge wordt aangeduid als hoofddorp⁸ met een functionele specialisatie naar wonen toe. Voor de gewenste structuur wordt onder meer de nadruk gelegd op het verkeersleefbaarheidsaspect binnen een kwalitatieve woonomgeving. Er worden geen bijkomende bedrijventerreinen voor lokale ondernemingen voorzien, gezien deze gebundeld worden in Vlamertinge.

Een herinrichting van de doortocht van de N8 kan het verkeersleefbaarheidsaspect aanpakken⁹.

3.3.3 Locaties

De kwantiteit van de nodige bijkomende woonzones wordt onderzocht in het informatieve gedeelte van het structuurplan¹⁰. Men bedeeft 18 wooneenheden aan Elverdinge toe, waarvoor aansnijding van het woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. In het richtinggevend gedeelte worden de locaties die in aanmerking komen voor het opvangen van deze hoeveelheid vergeleken, uitgaande van een dichtheid van 15 wo/ha:

3.3.3.1 WUG Heidestraat

Tekst GRS

In het woonuitbreidingsgebied Heidestraat is naast de nieuwe verkaveling ca. 2,4 ha woonuitbreidingsgebied aanwezig. Dit is enerzijds versnipperd en moeilijk ontsluitbaar en anderzijds gelegen in de periferie van het dorp. Aansnijding van dit resterende deel zou tot de verdere tentakelvormige uitbreiding van de bebouwde ruimte leiden en is niet gewenst. De resterende delen

⁵ PRS West-Vlaanderen, ID, p 128-130

⁶ PRS West-Vlaanderen, RD, p 195

⁷ PRS West-Vlaanderen, RD, p 158

⁸ GRS Ieper, RD, p 36

⁹ GRS Ieper, RD, p 43

¹⁰ GRS Ieper, ID, p 225



Fig. GRS Ieper – gewenste ruimtelijke structuur (GRS kaartnr 6)

woonuitbreidingsgebied kunnen herschikt worden tot een bruikbaar en op termijn optimaal te verkavelen geheel. Het dan niet meer in te nemen woonuitbreidingsgebied kan zijn huidige landbouwgebruik behouden ten einde de ruimtebalans te respecteren.

Vertaling naar concrete elementen voor het RUP

De 2,4 ha waarvan sprake komen overeen met

- Ca 1,2 ha ten zuiden van de huidige bebouwing (groen)
- Ca 1,2 ha ten oosten van de huidige bebouwing (blauw)

Het zuidelijke gedeelte is inderdaad versnipperd, en het woonuitbreidingsgebied is vrij perifeer gelegen tegenover de dorpskern, waaruit het GRS besluit dat het niet wenselijk is dit aan te snijden [voor invulling van de bijkomende behoefte binnen de planperiode van het GRS]. Het GRS stelt daarom twee acties voor:

- Het herschikken tot een bruikbaar en op termijn [na de planperiode van het GRS] optimaal te verkavelen geheel. Dit onderzoek werd in het kader van de opmaak van dit RUP opgestart. In functie van deze optimalisatie zal de bestemming van het WUG gedetailleerd worden.
- Het niet meer in te nemen WUG herbestemmen als landbouwgebied, zodat de ruimtebalans in evenwicht blijft. In de locatieafweging zal in een eerste selectie ingegaan worden op gebieden die niet ontsluitbaar zijn, of te versnipperd zijn. Deze gedeeltes van het woonuitbreidingsgebied zullen herbestemd worden.

3.3.3.2 Parkgebied Veurnseweg / Hanebroekweg

Tekst GRS

In het gebied dat zich situeert tussen de Veurnseweg en de Hanebroekweg en volgens het gewestplan als parkgebied bestemd is, bevindt zich een landbouwbedrijf dat tevens het merendeel van de omgevende gronden in gebruik heeft. Indien de landbouwactiviteit er uitdooft (niets wijst daar evenwel op), kan dit gebied (gedeeltelijk) als een woonuitbreidingsgebied bestemd worden. Gezien de ligging tussen de kernbebouwing enerzijds en een recente verkaveling anderzijds, kan dit als een inbreidingsproject beschouwd worden. De aanwezige groenelementen dienen dan in een verkavelingsconcept geïntegreerd te worden zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.

Vertaling naar concrete elementen voor het RUP

Omwille van milieureglementering is het landbouwbedrijf, in het gewestplan in parkgebied gelegen, de facto beperkt in zijn exploitatie vanaf 2006. Buiten agrarische zones kunnen varkenshouderijen volgens de geldende Vlare II reglementering (art.5.9.4.3 – 1°b) niet uitbreiden. Aangezien het om een jonge landbouwer gaat maakt men de keuze om door de opmaak van dit plan op korte termijn de gelegenheid te scheppen om de activiteit stop te zetten en een nieuwe bestemming voor de landbouwzetel en de gronden vast te leggen.

Uit volgende elementen kan men het uitdoven van de activiteit vaststellen:

- Men heeft reeds contact genomen met het boerensyndicaat, met het oog op een stopzetting van de activiteiten op deze plaats.
- Uit de beslissing van de bestendige deputatie (dossier 7C/33011/136/3/M/1) blijkt dat de landbouwactiviteit van de heer de Cat Lieven, Sint-Livinusstraat 31 te 8906 Ieper, is overgenomen door de heer Jan Moris, Mgr. Morisstraat 4 te 3990 Peer.
- Op 13 12 2005 is voor het Aankoopcomité een verkoopbelofte getekend tussen de eigenaar, Walter De Cat en echtgenote, en de intercommunale wvi, omtrent het goed in de Sint-Livinusstraat 31.

Het eventuele behoud of het toevoegen van groenelementen, en het creëren van een kwalitatieve woonomgeving worden in

een globale studie onderzocht. Essentiële elementen worden vastgelegd in het RUP.

(met essentiële elementen worden in eerste instantie deze bedoeld die de kwaliteit van de bestaande woonomgeving vrijwaren, en deze die structurerend zijn voor de nieuwe functies binnen de omgeving)

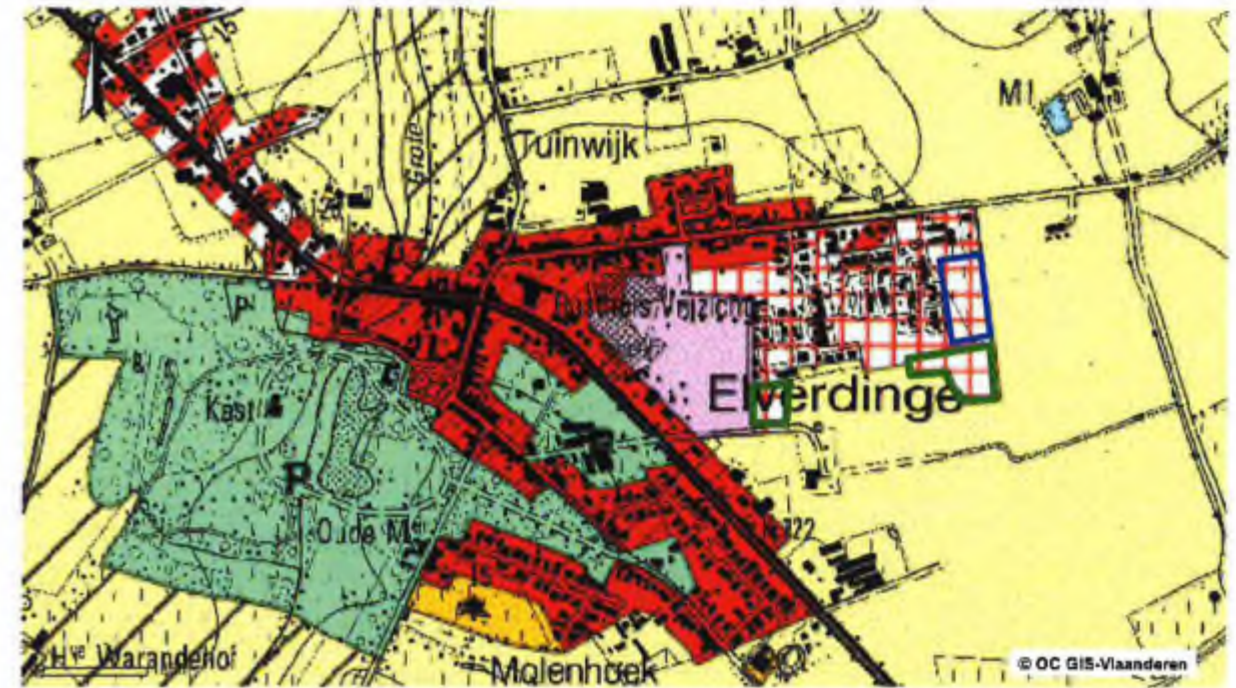
3.3.3.3 Steenstraat / Boezingstraat / Oude Boezingestraat

Tekst GRS

Het gebied gelegen tussen de Steenstraat, Boezingsestraat en Oude Boezingsestraat kan eveneens als alternatief aangeduid worden. Dit gebied is gunstig gesitueerd door het nauw aansluiten bij de kern, alhoewel de N8 dient gedwarsd wil men de dorpskern bereiken. Dezelfde opmerking geldt voor alternatief 1.

Vertaling naar concrete elementen voor het RUP

Deze locatie wordt meegenomen in de locatieafweging. Uit de formulering van het GRS blijkt dat de ligging van de locatie aan de 'overzijde' van de N8 een belangrijk criterium is, maar niet doorslaggevend in de uiteindelijke keuze.



3.3.4 Bijkomend aantal wooneenheden

3.3.4.1 Tekst GRS

Het aantal bijkomende woningenvoor Elverdinge is bepaald in het informatieve gedeelte van het GRS:

p. 214: geeft een beeld van de voorbije realisaties (kavels):
voor Elverdinge: 11 sociale kavels (1998 Ons Onderdak)

p. 215 e.v.: Bouwmogelijkheden Elverdinge dd. 1/02/1999:
In verkavelingen

- 18 loten in goedgekeurde verkavelingen
- 0 loten buiten goedgekeurde verkavelingen

Potentieel aantal kavels in woonuitbreidingsgebied:

- 34 kavels

Projecten sociale huisvesting

- Renovatie van 1 pand naar 5 wooneenheden Ennetèreplein (netto 4)
- 16 kavels Heidestraat-St-Jorisstraat in WUG
- Totaal: 20 wooneenheden

p. 222: Raming van het aantal te realiseren wooneenheden 1999-2007
Elverdinge:

50% van het aantal percelen in verkavelingen (50% van 18) = 9

p. 223 e.v.: Confrontatie vraag en aanbod (1999-2007):

Vraag: 59

Aanbod: 9 (in VK) + 20 (projecten soc. huisvesting) = 29

Saldo: -30 eenheden

3.3.4.2 Vertaling naar concrete elementen in het RUP

In het informatief gedeelte is men er van uitgegaan dat in elk geval **16 kavels** in het woonuitbreidingsgebied Heidestraat-St-Jorisstraat zouden aangesneden worden, aangezien zij bij het aanbod geteld zijn (zie p 223)

Het saldo van 18 woningen houdt m.a.w. rekening met 16 bijkomende woningen tussen 1999 en 2007 in het woonuitbreidingsgebied St-Jorisstraat-Heidestraat.

Men dient ervan uit te gaan dat dit onder meer de realisatie betreft van 11 woningen op de sociale kavels waarvan sprake op p 214, en vijf woningen elders in het WUG Heidestraat-St-Jorisstraat. Voor het merendeel van deze woningen werd een bouwvergunning afgeleverd na 1/02/1999 waardoor deze kavels als aanbod beschouwd werden.

Dit wordt ook bevestigd door de oppervlakte onbebouwd WUG op p.216 waar in de 2,29 de oppervlakte van de 16 percelen niet meer is opgenomen.

(totale opp.vrijliggend 1998: ca 3,3 ha, 1999: 3,3 – 1 = 2,3 ha).

Behalve de 11 woningen die intussen gerealiseerd zijn, is dus ook rekening gehouden met de invulling van het restgebied aan de Heidestraat (zone 3 in de locatieafweging hierna).

p. 225: er wordt naar gestreefd om het woningtekort in het buitengebied op te vangen door het bestaande aanbod (29 kavels) versneld op de markt te brengen, en omwille van deze versnelde realisatie slechts 3/4 van het saldo (voor het volledige buitengebied) bijkomend aan te snijden. Aan Elverdinge bedeeft men een quotum van 18 eenheden toe.

De aangesneden oppervlakte dient te corresponderen met een quotum van 18 woningen, uitgaande van een dichtheid van 15 woningen per hectare.

4. Bestaande juridisch-ruimtelijke toestand van het plangebied

4.1 Gewestplan

Op het gewestplan is de dorpskern van Elverdinge ingekleurd als woongebied, al dan niet met cultureel- historische en/of esthetische waarde. Een grote parkzone rondom het kasteel "Mouchet de Battefort" sluit aan op de kern. Een tweede, kleinere parkzone zit vervat in het woongebied.

Ten oosten van de kern liggen een ambachtelijke zone en een woonuitbreidingsgebied. Dit laatste is nagenoeg volledig ingevuld, op een zone van 1,2 ha na.

Ten zuiden van de kern ligt een zone voor dagrecreatie.

In bijlage kaart 1: gewestplan

4.2 Goedgekeurde, nog geldende BPA's

Er zijn geen BPA's in de onmiddellijke omgeving.

BPA Warrandedreef, KB 18 09 1969, grenzend aan deelplan Parkwoningen, is **opgeheven**

4.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen en beschermde monumenten

Twee grotere **goedgekeurde verkavelingen** zijn op vandaag volledig ingevuld, voor het overgrote deel met vrijstaande woningen.

- VK 11_022/1 Verkaveling Hanebroekweg gewijzigd door VK 11_022/3 op naam van Sweertvaegher Guido. (gedeeltelijk binnen het plangebied),
- VK 11_021/1 en 021/2 Verkaveling Warrandedreef (buiten het plangebied)

Verkavelingen binnen het plangebied

- VK 11_010/2 Vanderghote – Erf De cat

In de dorpskern zijn twee **beschermde sites** gelegen:

- De St.-Pieters- en Pauluskerk, KB dd 20 02 1939
- Stenen molenromp en omgeving, KB dd 27 05 1975 en 20 02 1980

In bijlage kaart 2: juridische ruimtelijke toestand

5. Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand van het plangebied

5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

5.1.1 Analyse morfologie en typologie

Elverdinge bestaat uit een beperkte centrumbebouwing, met hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing, en drie tentakelvormige groeirichtingen, waarlangs zich fragmenten met open, halfopen en gesloten bouwvormen bevinden. De aangroei van woningen is vooral lintvormig gebeurd: langs de N8 en de Boezingestraat heeft het dorp zich centrifugaal uitgebreid. Veelal zijn de kavels nog duidelijk herkenbaar als snippers van een groter landbouwperceel. Hier en daar wordt een rijtje nog onderbroken door een smalle, onbebouwde akker.

De kleine tuinvijk aan de noordzijde vormt een uitzondering. Met zijn kleine, geschakelde woningtypes rond een groene binnenruimte vormt het een apparte woonentiteit in het dorp.

Aan de zuidzijde en de oostzijde van het dorp zijn 3 vlakvormige verkavelingen aangehecht. De verkavelingen aan de Boezingestraat (woonuitbreidingsgebied) en de Hanebroekstraat hebben weinig contact met het dorp, door hun afstand en hun ontsluiting, enkel gericht op autoverkeer.

Nochtans was er in de sociale verkaveling van de Heidestraat wel een aanzet om een voetgangersnetwerk aan te leggen, maar dit kreeg verder geen contact met het dorp.

De Warrandedreef heeft door zijn structuur en kleine connecties nog voeling met de kasteeldreef en het voetbalveld.

De Hanebroekstraat vult de ruimte tussen de N8 en de St-Livinusstraat met een klassiek verkavelingspatroon.

Ondanks de overheersende onregelmatige verkavelingsstructuren is het dorpsilhouet toch herkenbaar gebleven in het landschap. Hiervoor zorgen de grote groenstructuren, en de beperkte aanwezigheid van grootschalige gebouwen in de dorpsrand.

Deze enkele grotere gebouwen in de dorpsrand, veelal betonnen loodsen, hangen nauw samen met de landbouwstructuur. Zo is in de Boezingestraat is een voormalig landbouw/transportbedrijf gesitueerd dat recent met zijn activiteiten opgehouden is.

In bijlage kaart 3: Analyse morfologie / typologie

5.1.2 Analyse dichtheid

Door het onregelmatige kavelpatroon komen ook de woningtypes zeer verspreid in het dorp voor. Het oudere, na WO I heropgebouwde centrum van Elverdinge is op de kaart van de dichtheden duidelijk herkenbaar (15 w/ha), net zoals de verkavelingen met een bruto-dichtheid van een 10-tal woningen. De overige kavelstructuren zijn echter zeer divers naar dichtheid. Zo varieert de dichtheid in de rand van 3 woningen per hectare, voor een aantal grote villa's langs de N8, tot meer dan 20 woningen per hectare voor een rij woningen langs de Boezingestraat. De dichtheid wordt daar 'gecompenseerd' door de randligging en de bereikbaarheid van de percelen aan de achterzijde. Tenslotte kan men vaststellen dat de versnipperde landbouwpercelen ook hier vaak aanleiding geven tot schijnbaar 'lage' dichtheden, wanneer men de vaak 100 meter diepe percelen in rekening brengt. Vaak zijn de percelen gedeeltelijk in landbouwgebruik en toont de luchtfoto dat het in werkelijkheid om veel hogere dichtheden gaat. In de gevallen waar de landbouwzone effectief als tuin in gebruik is genomen merkt men echter vrij snel de vervaging en verrommeling van de dorpsrand.

In bijlage kaart 4: Analyse dichtheid

5.1.3 Verder onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur¹¹

De beekvallei van de Kemmelbeek loopt dwars door de dorpskern van Elverdinge. Ter hoogte van het smalle bebouwingslint aan de Veurnseweg is de beek relatief diep ingesneden en biedt ze weinig mogelijkheden om extra natuurwaarden te ontwikkelen. Stroomopwaarts is de beekvallei met de begeleidende beekvegetatie geïntegreerd in het vrij grote, waardevolle kasteelpark. Het park is aangelegd in Engelse stijl, het bevat heel wat merkwaardige bomen. De park/bosrand heeft duidelijke ecologische potenties. Het spreekt voor zich dat het volledige parkgebied (35 ha) rond het 19^{de} eeuwse kasteel met de imposante toegangsdreef (Sint-Livinusstraat) en de oude molen gevrijwaard moeten blijven van bebouwing. Gezien de landschappelijke en cultuurhistorische intrinsieke waarden van dit dorpslandschap, kan overwogen worden om een bescherming ervan uit te vaardigen (ev. als uitbreiding van het beschermingsstatuut als monument van de St. Petrus en Pauluskerk en de molen in de Vlamertingsestraat). Ook het 18^{de} eeuwse heropgebouwde kasteel met een meer gaaf renaissance-karakter naar Franse smaak nabij de kerk -ingebruikgenomen door gemeentelijke culturele verenigingen- en de kapel verdienen een beschermingsstatuut.

Stroomafwaarts Elverdinge wordt de beekvallei van de Kemmelbeek gekenmerkt door een grote openheid. Het spreekt voor zich dat deze brede beekvallei als landschappelijk waardevol gebied in stand moet worden gehouden, onder andere door het handhaven van de huidige bestemmingen en de perimeters van de kernbebouwing van Elverdinge. Het (her)aanplanten van beekbegeleidende vegetaties wordt aan de hand van de voorgestelde instrumenten verder gestimuleerd. Een deel van de Galgebossen -recent verworven door het Vlaams gewest- wordt ingericht als speelbos (ca 3ha), onder andere ten behoeve van de Elverdingse (georganiseerde) jeugd.

In bijlage kaart 5: Bestaande ruimtelijke structuur van Elverdinge

5.1.4 Onderzoek van de groeimogelijkheden en randafwerking van het dorp¹²

In het kader van de opmaak van dit uitvoeringsplan gaf de stad Ieper aan Jan Maenhout de opdracht de groeimogelijkheden en landschappelijke afwerking van de dorpen Elverdinge en Zuidschote te onderzoeken. De conclusies van dit onderzoek zijn meegenomen in het RUP.

¹¹ GRS Ieper, RD, p 60

¹² Studie 'Tussen Rand en Verandering' Arch. J. Maenhout, 2005

6. afbakening van de af te wegen locaties

Vanuit het GRS dienden 3 locaties, zoals hierboven genoemd, meegenomen te worden: Steenstraat, Parkzone en WUG Heidestraat.

In de afweging zijn hieraan ter controle nog 2 gebieden toegevoegd, 'St-Livinusstraat' en 'AZ Hardy' en is het interne gedeelte van het woonuitbreidingsgebied (Heidestraat) als een afzonderlijke locatie, 'Heidestraat', meegenomen. Het oostelijke gedeelte van het woonuitbreidingsgebied is 'St-Jorisstraat' genoemd.

6.1 Selectiebasis

De gebieden die toegevoegd zijn aan de selectie uit het GRS zijn geselecteerd op basis van 4 overwegingen:

- De grote contouren van de bebouwde ruimte van Elverdinge respecteren: dit betekent dat enkel locaties die minstens met 3 zijden grenzen aan de huidige bebouwde ruimte, opgenomen worden. Op zich zou dit betekenen dat ook de locatie in het woonuitbreidingsgebied (gearceerd) uitgesloten wordt. Vanuit het beleid is beslist deze toch in de afweging op te nemen, om de keuze van het GRS om deze locatie binnen de planperiode niet aan te snijden verder te kunnen onderbouwen. De keuze om ook de zuidelijke locatie (gearceerd), tussen de Sint-Livinusstraat en de N8 in de afweging op te nemen, is gebaseerd op het feit dat zij niet door bebouwing, maar door belangrijke infrastructuur ingesloten is. Het is een locatie die in vele 'klassieke' gevallen (zoals bij dorpskernen met omleidingswegen) ook meegenomen wordt. (fig 1)
⊗ Duidt aan waar het WUG ten zuiden van de huidige bebouwing als afzonderlijke snippers voorkomt. Vanuit de keuze om de contour van het dorp te respecteren worden zij geschrapt uit de af te wegen locaties, en tevens uit de bestemming van het WUG gehaald.

Op basis van dit eerste uitsluitende criterium komt men tot een 9-tal mogelijke locaties (fig 2).

- Aansluiten bij de kern: dit betekent dat locaties die niet aansluiten bij woonzone uitgesloten worden. De woonzone met landelijk karakter wordt uitdrukkelijk als een niet uit te breiden structuur gezien. Ze is sterk versnipperd en samengesteld uit kleine linten. (fig 3)
- De beekvallei van de Steenbeek vrijwaren: op basis van dit criterium worden locaties die de van nature bouwvrije beekvallei inpalmen uitgesloten. (fig 4)
- Ontsluitbaar zijn naar openbaar domein: op basis daarvan worden locaties die ingesloten zijn door bebouwing en niet rechtstreeks ontsloten kunnen worden uitgesloten. (fig. 5)

In bijlage kaart 6: luchtfoto + locaties

6.2 Eigendomsstructuur van de geselecteerde locaties

Behalve de binnengebieden van bestaande woningblokken, die vaak als tuin in gebruik genomen zijn, zijn de locaties in eigendom van 1 of maximaal 2 eigenaars.

De gronden in het woonuitbreidingsgebied zijn in eigendom van SHM Ons Onderdak, de terreinen in ambachtelijke zone zijn eigendom van de vennootschap Immo Hardy, die er de uitbreiding van het bedrijf vrijwaart.

De overige percelen zijn in landbouwgebruik, hetzij in eigendom van de landbouwer zelf (zoals de percelen in het zuidelijke parkgebied), hetzij verpacht (zoals de akkers aan de Steenstraat).

In bijlage kaart 7: Eigendomsstructuur

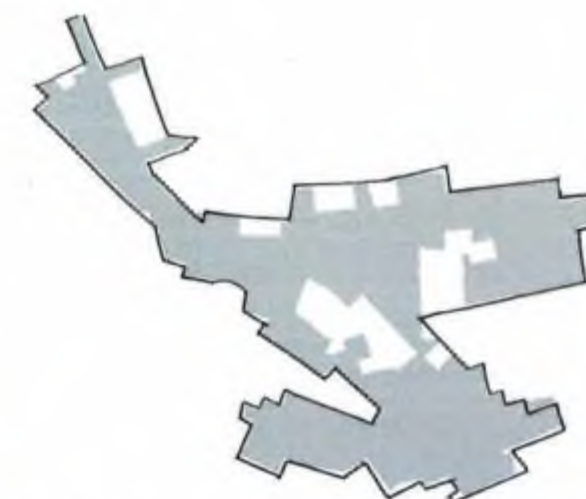


Fig 1.



Fig 2.



Fig 3.



Fig 4.



Fig 5.

7. Locatie-afweging

7.1 Methodiek

Na bespreking in de overlegvergadering van 15 03 2004 werd door de verschillende actoren in het proces overeengekomen de locatieafweging te verfijnen. Er wordt gewerkt met een multicriteria-analyse (MCA), een methodiek die binnen de planologie reeds meermaals werd toegepast, onder meer voor de studie van de bebouwingmogelijkheden van een regionaal bos en stadsbos in regio Gent (RUG, 1997).

Bij een MCA worden meerdere criteria gebruikt, die voor elke locatie gequoteerd worden met een beoordelingsfactor:

0: totaal ongeschikt
5: duidelijk probleem
10: geen probleem

Daarna worden deze beoordelingsfactoren vermenigvuldigd met een wegingsoëfficiënt, die een mate van belangrijkheid toekent aan elk criterium:

1: belangrijk
2: zeer belangrijk
3: uitsluitingsfactor

7.2 Criteria in de afweging (zie tabel)

7.2.1 Juridisch

Bestemming gewestplan

Relatie van de locatie met de bestemming in het gewestplan. Evaluatie of het bebouwen van de locatie correspondeert met de oorspronkelijke bestemming van de omgeving.

Bestemmingen die de woonfunctie toelaten (WUG/rood) worden als positief geëvalueerd. Bestemmingen die als kwaliteitsverhogend voor het bestaande wonen gelden (park/groen) worden negatief geëvalueerd. De overige bestemmingen worden als neutraal beschouwd.

Eigendomsstructuur

Evaluatie van de versnippering van het gebied en de mogelijkheid tot verwerving van de percelen. Versnipperde percelen in particuliere eigendom worden negatief beoordeeld, alsook de percelen die een grote particuliere waarde hebben (vb Hardy). Grootschalige percelen in eigendom van openbare besturen of één enkele eigenaar worden positief beoordeeld.

7.2.2 Morfologisch

Vorm

Onregelmatige percelen worden negatief beoordeeld, regelmatige perceelvormen worden als positief beschouwd.

Oppervlakte

Evaluatie van de schaal van het terrein.

Behalve het WUG Heidestraat, zijn de locaties voldoende groot om in aanmerking te komen voor een bebouwing met een 18-tal woningen. Zones of deelzones die de helft (een 10-tal woningen) kunnen opvangen, worden neutraal beoordeeld.

Randen

Afweging of de zones al dan niet achterzijdes van tuinen, garages e.d. afwerken, en bijgevolg aansluit bij bestaande bebouwing.

In bijlage kaart 8: Afwegingscriteria

7.2.3 Functioneel

Centraliteit

Beoordeling van de afstand van de locatie tot de morfologische kern van Elverdinge.

Ontsluiting

Inschatting van de mogelijkheden tot rechtstreekse ontsluiting naar het hogere wegennet. Zones die zeer onrechtstreeks zullen ontsloten worden, worden negatief beoordeeld.

Zijde N8

De N8 is een bepalende factor in de veiligheid van langzaam verkeer naar het dorpscentrum (het gros van de openbare functies ligt gegroepeerd aan de kerkzijde). Locaties aan de overzijde van de N8 worden negatief beoordeeld.

In bijlage kaart 8: Afwegingscriteria

7.2.4 Context

Typologie/dichtheid

Uitgaande van een minimale dichtheid van 15 woningen per ha, wordt gekeken of de inbreiding of uitbreiding aansluit op een hogere dichtheid (gesloten typologie) of een gebied met gelijkaardige dichtheid (halfopen typologie). In het eerste geval wordt een positieve beoordeling toegekend. In het tweede geval een neutrale beoordeling. Bij aansluiting met open of zeer open typologie, wordt een negatieve beoordeling toegekend.

Open ruimte

Evaluatie van de mate waarin open ruimte aangesneden wordt. Invullingen van ingesloten of sterk aansluitende locaties krijgen hier een positieve beoordeling.

7.2.5 Andere potenties

Sommige locaties hebben andere mogelijkheden door hun ruimtelijke context (wonen, nijverheid, landbouw - los van hun juridische context).

7.3 Wegingsfactoren

	criterium	Weging	Verklaring voor de weging
Juridisch	Selectie in het GRS leper	2	Toevoeging van zoekzones is mogelijk, maar door goedkeuring van het GRS is het draagvlak aanwezig, zowel planologisch als t.o.v. de inwoners.
	Gewestplanbestemming	1	Belangrijk, maar wijziging van bestemmingen is mogelijk bij opmaak van het uitvoeringsplan
	Eigendomsstructuur	1	Belangrijk, maar niet bepalend voor de haalbaarheid
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	Belangrijk, maar is niet bepalend voor de kwaliteit van de invulling
	Geschiktheid oppervlakte	1	Belangrijk, maar zowel spreiding over meerdere locaties als bundeling is mogelijk. Ook 'restzones' kunnen in het uitvoeringsplan meegenomen worden
	Afwerking van randen	2	Is bepalend voor de kwaliteit van zowel de bestaande als van de nieuwe morfologische situatie
Functioneel	Centrale ligging	2	Is bepalend voor verweving met voorzieningen
	Goede, vlotte ontsluiting	1	Belangrijk, maar gezien de schaal niet bepalend voor de kwaliteit van de bestaande woonwijken
	Zuidzijde N8	1	Belangrijk, maar gezien de ligging van voorzieningen aan beide zijden niet doorslaggevend
Context	Aansluiting door typologie/dichtheid	1	Belangrijk, maar gezien de variatie en verspreiding van types niet doorslaggevend
	Vrijwaring open ruimte	3	Doorslaggevend voor de globale kwaliteit van het dorp en een aanleiding voor de opmaak van het plan
Andere potenties		2	Bepalend voor de globale kwaliteit van het dorp

7.4 Locaties die meegenomen werden in de afweging (in bijlage: kaart 9-12)

		GWP- bestemming	OPP (ha)	Omschrijving
zone 1	WUG St-Jorisstraat	Woonuitbreidingsgebied	1,20	ten oosten van bestaande sociale woonwijk
1a			0,62	gedeelte aansluitend bij sociale woonwijk
1b			0,58	gedeelte aansluitend bij open ruimte
zone 2	AZ Hardy	Ambachtelijke zone	1,29	in het GRS aangeduid als uitbreidingsruimte voor ambachtelijke activiteiten
zone 3	WUG Heidestraat	Woonuitbreidingsgebied	0,62	vrijliggende gedeelten binnen de sociale woonwijk, deels private gronden
zone 4	Parkgebied	Parkgebied	3,42	centraal gelegen, met landbouwbedrijf
4a			1,00	gedeelte tuinen, gedeelte weide
4b			1,50	gedeelte met bedrijfszetel
4c			0,92	gedeelte aansluitend bij verkaveling
zone 5	Steenstraat-Boezingestraat	Agrarisch gebied	2,17	ten noorden van de kern
5a			0,70	gedeelte aansluitend bij woningen en bedrijf
5b			1,47	gedeelte aansluiten bij open ruimte
zone 6	St-Livinusstraat	Agrarisch gebied	2,03	zuidelijk gelegen langs N8, aansluitend bij open ruimte

7.5 Afweging

	juridisch					morfologisch					functioneel					context			potenties		rang- totaal orde						
	GRS <i>weging > 2</i>	voetnoot 1	GWP 1	voetnoot 1	eigendoms- structuur 1	voetnoot 1	vorm 1	voetnoot 1	oppervlakte 1	voetnoot 2	randen 2	voetnoot 2	centraliteit 2	voetnoot 1	ontsluiting 1	voetnoot 1	zijde N8 1	voetnoot 1	typologie / dichtheid 1	voetnoot 3		Open ruimte 3	voetnoot 2	voetnoot 2			
WUG St- Jorisstraat	10		10		10	10		10		10		0		0		0		5		0		5		95	7		
	10		10		10	10		5		10		0		0		0		5		5		5		105	6		
	10	(1)	10	(7)	10	(13)	10	(19)		0	(25)	0	(31)	0	(37)	0	(43)	0	(49)	5	(55)	0	(61)	5	(67)	65	12
AZ Hardy	0	(2)	5	(8)	5	(14)	10	(20)	10	(26)	5	(32)	5	(38)	0	(44)	0	(50)	0	(56)	10	(62)	0	(68)	80	10	
WUB Heidestraat	5	(3)	10	(9)	0	(15)	0	(21)	5	(27)	10	(33)	5	(39)	5	(45)	0	(51)	0	(57)	10	(63)	0	(69)	90	8	
Parkgebied	10		0		0	5		10		10		10		5		10		10		10		0		130	1		
	10		0		0	5		5		10		10		0		10		10		10		5		130	1		
	10		0		10	10		10		5		10		10		10		10		5		0		125	3		
	10	(4)	0	(10)	10	(16)	0	(22)	5	(28)	10	(34)	10	(40)	5	(46)	10	(52)	10	(58)	5	(64)	5	(70)	125	3	
Steenstraat- Boezingestraat	10		5		10	10		10		5		5		10		0		5		0		0		90	8		
	10		5		10	10		5		10		5		10		0		10		5		5		125	3		
	10	(5)	5	(11)	10	(17)	10	(23)	10	(29)	0	(35)	5	(41)	10	(47)	0	(53)	0	(59)	0	(65)	0	(71)	75	13	
St-Livinusstraat	5	(6)	5	(12)	10	(18)	10	(24)	10	(30)	0	(36)	0	(42)	10	(48)	10	(54)	10	(60)	0	(66)	0	(72)	75	11	

7.6 Voetnoten bij de afweging

GRS

1. Geselecteerd in het GRS als alternatieve locatie, met de visie het zijn landbouwfunctie te laten behouden
2. Opgenomen in GRS als zone voor uitbreiding voor ambachtelijke activiteiten, in functie van het bestaande bedrijf. Komt niet in aanmerking voor wonen.
3. Opgenomen in het GRS als alternatieve locatie, met als visie om het te herschikken en op termijn te verkavelen
4. Geselecteerd in het GRS als locatie, met de visie de landbouwfunctie bij stopzetting te laten overgaan naar wonen in een kwaliteitsvolle omgeving
5. Geselecteerd in het GRS als alternatieve locatie
6. Niet geselecteerd in het GRS

Gewestplan

7. Woonuitbreidingsgebied
8. Ambachtelijke zone: een harde functie zoals wonen, maar met bedoeling voor uitbreiding van bestaande aansnijding door bedrijvigheid
9. Woonuitbreidingsgebied
10. Parkzone: een 'zachte' bestemming, met bedoeling de kwaliteit van het wonen rondom te verhogen
11. Landbouw: een eerder 'zachte' bestemming, maar zonder bedoeling kwaliteit van het wonen rondom te verhogen
12. Landbouw: een eerder 'zachte' bestemming, maar zonder bedoeling kwaliteit van het wonen rondom te verhogen

Eigendomsstructuur

13. 1 eigenaar: bouwmaatschappij
14. 1 eigenaar: particulier
15. meerdere particuliere eigenaars, tuinen
16. 4a is versnipperd, 4b en c: 1 particuliere eigenaar
17. 1 particuliere eigenaar
18. 1 particuliere eigenaar

Vorm

19. niet versnipperd

- 20. niet versnipperd
- 21. versnipperd
- 22. 4a: afhankelijk van verwerving van eigendommen, 4b: niet versnipperd, 4c versnipperd
- 23. niet versnipperd
- 24. niet versnipperd

Oppervlakte

- 25. in zijn geheel voldoende groot, met tevens mogelijkheid een gedeelte 1a aan te snijden en een restzone 1b aan landbouw te laten
- 26. voldoende groot, geen mogelijkheden tot gedeeltelijke aansnijding. (Gedeeltelijk behouden voor KMO is weinig efficiënt, door aanleg van buffer e.d.).
- 27. niet voldoende groot om volledige vraag op te vangen, wel om een gedeelte op te vangen.
- 28. in zijn geheel voldoende groot. Aansnijding van een gedeelte laat voldoende ruimte over om parkaanleg te realiseren. 4a en 4c zijn te klein om de volledige behoefte op te vangen.
- 29. in zijn geheel voldoende groot. Aansnijding van 5a laat een voldoende grote restzone 5b over voor landbouw
- 30. voldoende groot, geen mogelijkheden tot gedeeltelijke aansnijding. (Gedeeltelijk behouden voor landbouw is weinig efficiënt)

Randen

- 31. achterzijde woningen St-Jorisstraat naar open ruimte
- 32. achterzijde woningen Heidestraat (beperkt)
- 33. nvt
- 34. achterzijde woningen dorpskern en achterzijden St-Livinusstraat. 4b: belangrijk voor dorpsilhouet bij binnenrijden Elverdinge
- 35. garages en bergingen Boezingestraat
- 36. nvt

Centraliteit

- 37. decentraal
- 38. net buiten dorpskern
- 39. net buiten dorpskern
- 40. aansluitend bij dorpskern
- 41. net buiten dorpskern
- 42. decentraal

Ontsluiting (auto)

- 43. doorheen sociale woonwijk
- 44. doorheen sociale woonwijk
- 45. via klein gedeelte sociale woonwijk
- 46. 4a moeilijk (naar N8) + evt bijkomende mogelijkheden voor voetgangers / 4b mogelijk naar St-Livinusstraat en N8 (auto). 4c hoofdzakelijk via N8 + evt bijkomende mogelijkheden voor voetgangers
- 47. naar Steenstraat
- 48. Naar N8 en St-Livinusstraat

Zijde N8

- 49. Noordzijde
- 50. Noordzijde
- 51. Noordzijde
- 52. Zuidzijde
- 53. Noordzijde
- 54. Zuidzijde

Typologie / dichtheid

- 55. scherpe overgang halfopen/gesloten – open ruimte
- 56. niet compatibel

- 57. voornamelijk open bebouwing
- 58. geleidelijke overgang gesloten – open bebouwing
- 59. scherpe overgang halfopen/gesloten – open ruimte
- 60. overgang open bebouwing – open ruimte

Open ruimte

- 61. aansnijding open ruimte. 1a sluit aan bij bebouwing
- 62. opvullen van binnenruimte
- 63. opvullen van binnenruimte
- 64. opvullen van binnenruimte. 5b/c hebben eerder open karakter
- 65. aansnijding open ruimte. 5a sluit aan bij bebouwing
- 66. aansnijding van open ruimte

Geen andere potenties

- 67. landbouw (maar niet essentieel door GWP-bestemming)
- 68. ambachtelijke zone
- 69. speelruimte, andere sociale functie
- 70. park, 4 a en c lenen zich minder tot park-invulling
- 71. 5 / 5b interessant voor landbouw
- 72. landbouw

7.7 Conclusie van de afweging (zie tabel)

Na quotering en weging, komt men tot de vaststelling dat de locatie 'zone 4 – Parkgebied' meer voordelen heeft dan de overige locaties.

Belangrijkste voordelen en nadelen van zone 4 – Parkgebied:

- + functionele voordelen door nabijheid, ontsluiting en veiligheid
- + ruimtelijke voordelen, naar kwalitatieve aansluiting met dicht bebouwde gedeelten van de kern, overgaand naar lagere dichtheden in de rand.
- wijziging van de bestemming parkgebied

In een volgende stap wordt deze locatie kort onderzocht aan de hand van verschillende scenario's om hierna te komen tot een meer precieze keuze omtrent de deelzones.

8. Onderzoek van de locatie parkgebied

Om een goede afwerking van de bestaande morfologie te verkrijgen, of om bestaande functies beter op elkaar te laten aansluiten, kan het interessant zijn een gedeelte van de locatie eerder te gaan bebouwen (fasering), of een gedeelte (definitief) onbebouwd te laten. Dit wordt voor de locatie Parkgebied in een kort onderzoek per deelzone overwogen. Voor de locatie wordt indicatief één ontsluitingsstructuur aangegeven die de verschillende scenario's ondersteunt.

8.1 Scenario's

scenario I

Ontwikkeling van deelzone 4a en een gedeelte van 4b - Zuidzijde wordt ontwikkeld als park
+ aansluiting bij bestaande bebouwing
+ een aaneengesloten groene ruimte blijft behouden (gedeelte 4b+4c)
- aansluiting bij woningen St-Livinusstraat die huidige groene binnenruimte aantast

scenario II

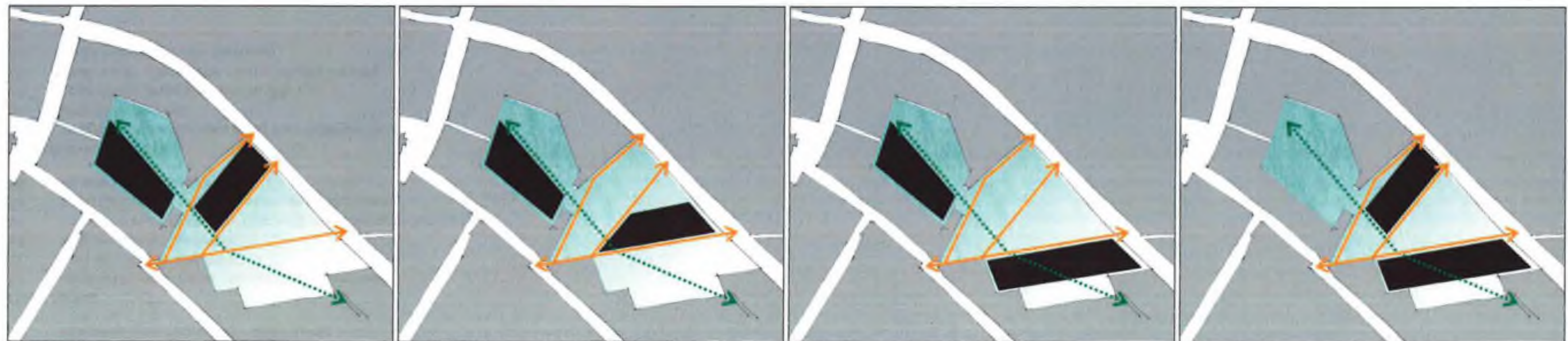
Ontwikkeling van deelzone 4a en een gedeelte van 4b – park rondom
+ logische aansluiting op N8, ter plaatse van huidige dreef
- groene ruimte wordt eerder versnipperd (gedeelte 4b+4c)
- aansluiting bij woningen St-Livinusstraat die huidige groene binnenruimte aantast

scenario III

Ontwikkeling van deelzones 4a en 4c – centraal gedeelte wordt ontwikkeld als park
+ aansluiting bij bestaande bebouwing
+ een aaneengesloten groene ruimte blijft behouden (4b)
+ logische aansluiting op N8, ter plaatse van huidige dreef
- aansluiting bij woningen St-Livinusstraat die huidige groene binnenruimte aantast

scenario IV

Ontwikkeling van deelzone 4c en een gedeelte van 4b – park rondom
+ logische aansluiting op N8, ter plaatse van huidige dreef
+ groene binnenruimte voor de centrumbebouwing blijft behouden
- groene ruimte wordt eerder versnipperd (gedeelte 4b)



scenario I

scenario II

scenario III

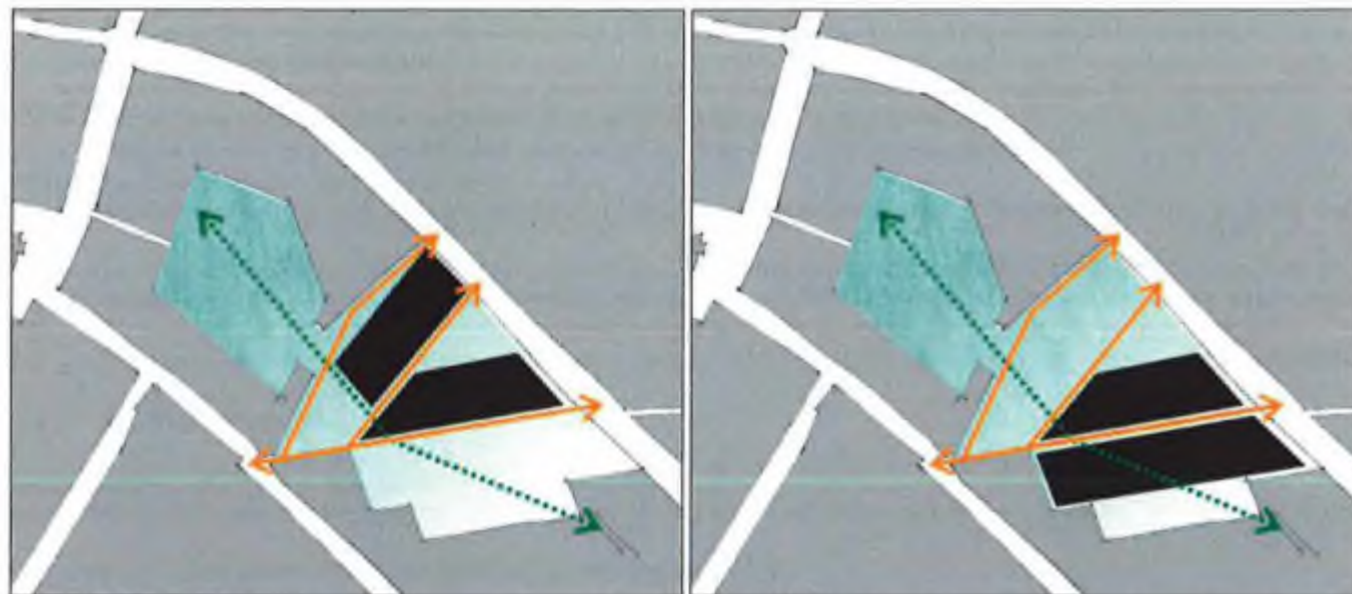
scenario IV

scenario V

Ontwikkeling van deelzone 4b – aansluitend bij de bestaande bebouwing wordt de vrije ruimte ontwikkeld als park
+ groene ruimte aan achterzijden van woningen blijven behouden (4a en c)
- minder aansluitend bij (of binnen) bestaande bebouwing

scenario VI

Ontwikkeling van deelzone 4c en een gedeelte van 4b – park bij centrumbebouwing
+ logische aansluiting op N8, ter plaatse van huidige dreef
+ groene binnenruimte voor de centrumbebouwing blijft behouden



scenario V

scenario VI

8.2 Conclusie

Voor de locatie Parkgebied komen een aantal principes naar voor die als randvoorwaarden bij ontwikkeling kunnen gelden:

- Het ontwikkelen van woningen in de binnentuin (groene binnenruimte) tussen de bestaande bebouwing is om reden van ontsluiting en behoud van woonkwaliteit niet haalbaar.
- De aansluiting van 18 woningen aan de zuidzijde van het binnengebied geeft de beste ruimtelijke voordelen: een logische aansluiting op de bestaande infrastructuur, en een minimale opeising van bestaande open ruimte in het dorp. Het typische zicht vanaf de N8 op het centrum van Elverdinge kan behouden blijven.
- Scenario VI, waarbij de ontsluiting aan beide zijden kan benut worden lijkt de meest haalbare oplossing; er blijft een relatief groot gedeelte vrij voor andere functies, waarbij de bestemming als park gedeeltelijk of volledig kan behouden blijven.

VOORSTEL

Scenario VI - Parkwoningen

Het is duidelijk dat op deze locatie een interessante verdichting mogelijk is, met als hoofdprincipes

- het maximaal ontwikkelen van de huidige sterkte van het terrein als park of open ruimte
- het toevoegen van een meerwaarde voor het dorp zelf, los van de meerwaarde die door het bijkomend aantal woonegelegenheden wordt geboekt.
- een interactie tussen beiden (omgeving en woningconcept) te veroorzaken; het idee om 'park-woningen' te ontwikkelen.

Deze principes zijn als aanzet gebruikt om een ontwerper (arch. J. Maenhout) in opdracht van de stad Ieper een studie te laten uitvoeren die suggesties aanlevert voor de kwaliteitsvolle landschappelijke afwerking van Elverdinge en Zuidschote, met bijzondere aandacht voor de woonprojecten in de dorpen.

De meest relevante elementen uit de studie, die een zeer gedetailleerde historische analyse omvat, en een onderzoek van de kwaliteiten en mogelijkheden in het landschap, zijn als bijlage toegevoegd. De integrale studie is beschikbaar bij de stad Ieper.

9. Locatie woonuitbreidingsgebied

9.1 Woningmarktsegment sociale woningen

Het patrimonium te Elverdinge verwezenlijkt door de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak omvat op 1/3/1999

- Sociale koopwoningen:	0
- Sociale huurwoningen:	45
- Sociale appartementen:	5
- Sociale kavels:	0

Verwezenlijkingen sinds 1997

- Sociale kavels:	11
-------------------	----

Totaal aantal huurwoningen:	50
Aantal gezinnen Elverdinge:	726

Het percentage sociale huurwoningen in de woningvoorraad bedraagt hierdoor bijna 7%, wat duidelijk boven het gemiddelde in Ieper ligt (4,8%) en boven het Vlaamse gemiddelde (een kleine 6% in 1998).

Het woonuitbreidingsgebied Heidestraat is voor ongeveer 4/5 (op 2,3 ha van 11 ha na) gerealiseerd.

Het totaal aantal wooneenheden gerealiseerd binnen het woonuitbreidingsgebied Heidestraat bedraagt 88 stuks, of meer dan 12% van het totaal aantal bewoonde gezinswoningen in Elverdinge.

De huisvestingsmaatschappij concludeerde reeds eerder dat haar prioriteiten elders in Ieper liggen, en op korte termijn geen grootschalige realisaties in Elverdinge te verwachten zijn.

9.2 Locatie Heidestraat

De GECORO van de stad Ieper adviseert hieromtrent dat het 'restperceel' aan de Heidestraat (locatie 3a in de afweging), door zijn ligging en schaal het feitelijk statuut heeft van woongebied, en dat dit bebouwbaar dient gehouden te worden. Vanuit de berekening van het aanbod wordt dit door het GRS bevestigd. Deze gronden worden dan ook in het uitvoeringsplan bestemd voor sociale huisvesting, waarbij de realisatietermijn vrij gelaten wordt, ook vóór de planningshorizon van 2007.

Op de plenaire vergadering dd 8 11 2005 werd beslist dat het aantal woningen hier hoger kan liggen dan de 5, die men uit het informatieve deel van het GRS kan afeiden;

- gezien aangenomen wordt dat deze zone in het juridische aanbod meegerekend is,
- gezien een sociale (en dus verdichte) woonvorm vereist kan worden in het RUP.
- gezien er van uit gegaan wordt dat de SHM zijn prioriteit elders legt, en deze realisatie pas na de planhorizon van het GRS (2007) zal plaatsvinden.
- gezien er een mogelijkheid is om een dieper liggend gedeelte van de percelen aan de Boezingestraat mee te ontwikkelen, wat als een wenselijke optimalisatie van het WUG kan gelden, zoals bepaald in het GRS.

Er wordt dus uitgegaan van een maximum van een 9-tal woningen (zoals door J. Maenhout geschetst), zonder dat dit van invloed is op het aantal woningen dat elders gerealiseerd kan worden.

9.3 Locatie St-Jorisstraat

WUG St-Jorisstraat, het gedeelte woonuitbreidingsgebied (locatie die niet weerhouden werd in de locatieafweging, maar in de studie van J. Maenhout een optimale ontwikkeling krijgt wordt niet (her)bestemd.

Hierdoor wordt dezelfde logica gevolgd zoals alle andere niet-weerhouden locaties; zij behouden hun bestemming.

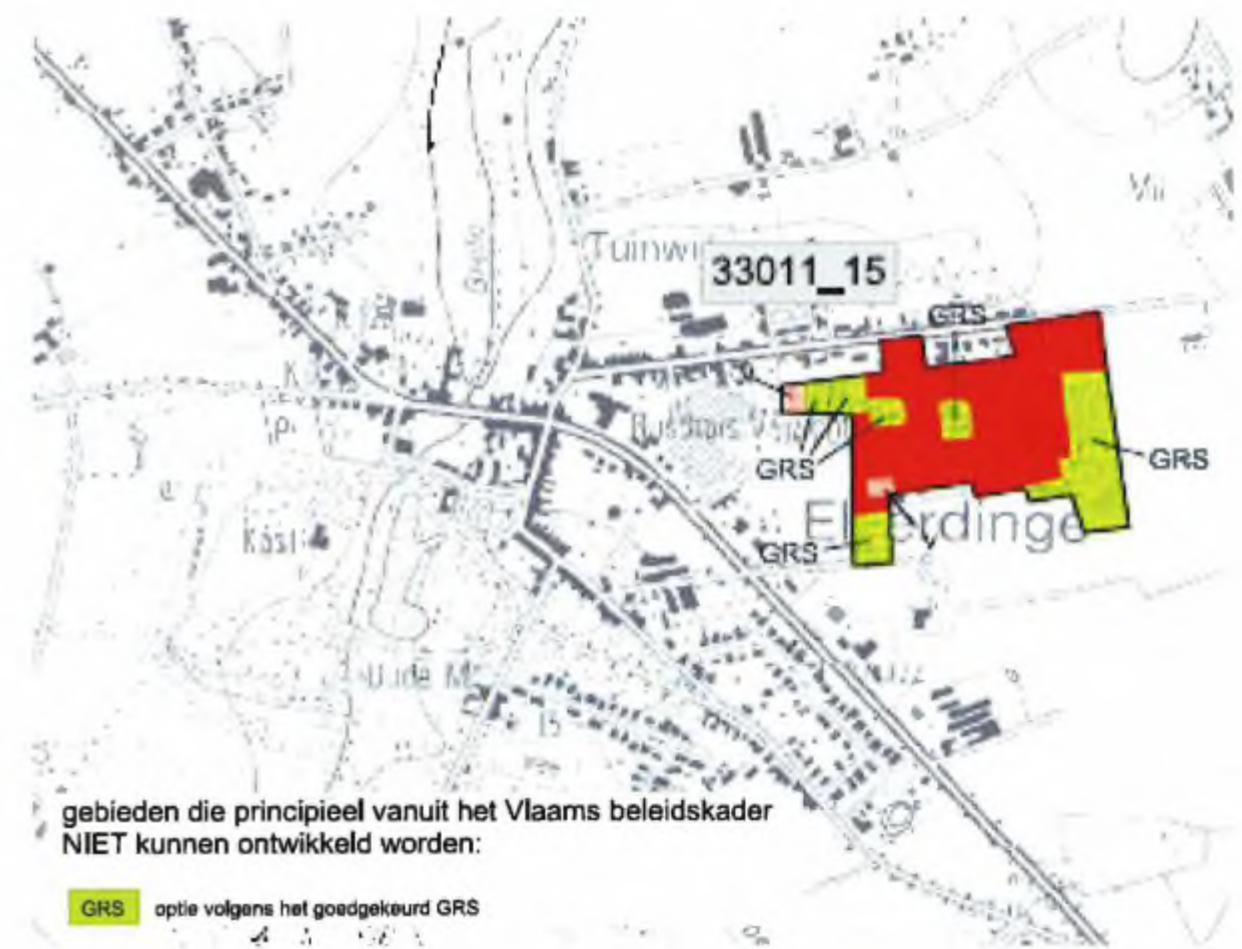
In de atlas van de woonuitbreidingsgebieden staat het gebied aangegeven als een gebied die volgens de bij AROHM beschikbare gegevens (toestand 4/10/2005) niet gelegen zijn in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling of een goedgekeurd APA, BPA of RUP, maar wel gelegen zijn in een gemeente die beschikt over een goedgekeurd GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). In de kaart is de optie van dat GRS opgenomen, die erin voorziet dat het betreffende gebied niet kan ontwikkeld worden voor woningbouw.

Door dat de percelen op vandaag nog niet ontsloten zijn is het voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar in elk geval nog nodig, en de goedkeuring van de gemeenteraad.

Hiermee bestaat een voldoende garantie dat

- Het aanbod aan bijkomende woningen niet aangetast of opgedreven wordt door dit gebied niet te schrappen als woonuitbreidingsgebied (wat wel gebeurt met de 1,2 ha versnipperde gronden ten zuiden van de bebouwing).
- Deze zone later probleemloos kan (her)bestemd of ontwikkeld worden (i.c. voor groepswooningbouw), nadat opnieuw afgewogen is welke zone meest geschikt is om voor wonen in aanmerking te komen, en er opnieuw behoefte is aan bijkomende (sociale) woningen

Op deze wijze ontstaat noch voordeel, noch nadeel voor de SHM, die reeds eigenaar is van de gronden. Het sociale karakter van deze WUG-bestemming blijft bewaard, en er ontstaat geen economische schade [voor de sociale huurder].



10. Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

10.1 Onderdelen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een oppervlakte van ca 10,6 ha, en bestaat uit een deelplan Parkwoningen en een deelplan Woonuitbreidingsgebied, telkens opgebouwd uit

- o Voorschriften
- o Luchtfoto
- o Plan bestaande toestand
- o Bestemmingsplan

De voorschriften zijn opgesteld in tabelvorm, waarin bij de verordenende voorschriften waar nodig een kolom met toelichting gevoegd is.

De plannen bevatten zowel bestemmingzones als symbolische aanduidingen.

10.2 Globale doelstellingen

De globale bedoeling van beide deelplannen is om tot de planhorizon van 2007 over een voorraad bijkomend aansnijdbaar woongebied voor maximaal 18 woningen te beschikken. Daartoe wordt, conform de conclusies van de afweging, een gedeelte van het parkgebied omgezet in woongebied (projectzone voor wonen), en een gedeelte woonuitbreidingsgebied omgezet naar landbouwgebied.

Bovendien wordt een locatie aangeduid in het woonuitbreidingsgebied die onmiddellijk ontwikkeld kan worden voor sociale huisvesting.

10.3 Deelplan Parkwoningen

10.3.1 Algemeen

Het deelplan Parkwoningen omvat een bestaande, actieve landbouwzetel, en een binnengebied met hoofdzakelijk weidegronden. De omliggende bebouwing wordt gevormd door het dorpscentrum, de Sint-Livinusstraat, en de verkaveling van de Hanebroekstraat.

Er zijn vanuit de 4 zijden van het gebied aansluitingen mogelijk op het openbaar domein van verschillende schaal. Binnenin zijn verschillende groenelementen aanwezig.

Belangrijk en waardevol is ook het zicht op het dorpscentrum vanaf de N8.

10.3.2 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP:
 - o Art. 5 – 1.0. Woongebieden
 - o Art. 5 – 1.2.3. Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde.
 - o Art. 14 – 4.4 Parkgebieden
- Volgende verkaveling (volledig):
 - o VK VK 11_010/2, gelegen aan de Veurnseweg, op naam van Vanderghote erfgenamen. Het betreft een verkaveling van 2 bebouwde loten. Deze verkaveling wordt opgeheven zodat de nieuwe intekening (met tuinzones ook deze percelen kan toegepast worden).
- Volgend deel van verkaveling:
 - o Betreft een deel van VK11_022/1 dd. 13 mei 1975, op naam van Valcke Roger, gelegen aan de Hanebroekweg. Dit is een verkaveling van 52 bebouwde loten waarvan 9 loten gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, i.c. loten 1-9. De verkavelingsvoorschriften blijven van toepassing en worden niet opgegeven voor de loten 1-9. Artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling stelt dat de openbare groenzones bestemd zijn voor grasperken en struikbeplanting en eventueel voor het aanleggen van nutsleidingen en bijhorende cabines. Een deeltje van de openbare groenzone van deze verkaveling wordt opgegeven gezien de optie om hierover te ontsluiten in het bestemmingsplan.



- Blijft behouden:
 - o VK 11_022/3 dd. 28 juni 1984 op naam van Sweertvaegher Guido. Het betreft een verkavelingswijziging van VK11_022/1 voor de bebouwde loten 8 tot en met 24 voor het oprichten van tuinhuisjes. De loten 8 en 9 zijn gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP. De verkavelingsvoorschriften blijven er van toepassing.

10.3.3 Zones

- Zone 1: gesloten bebouwing

Omvat de bestaande gesloten centrumbebouwing. In de bestemmingsbepalingen zijn mogelijkheden opgenomen voor kleine handelszaken, kantoren en praktijkruimtes

- Zone 2: open bebouwing

Omvat de open en halfopen bebouwing. De verkavelingsvoorschriften voor de woningen aan de Hanebroekweg blijven gehandhaafd (zie punt 10.3.2)

- Zone 3: tuinzone

Omvat de delen van percelen, meestal als private tuin ingericht, die gelegen zijn in de gewestplanbestemming parkgebied. Er wordt een strikt bouwverbod opgelegd, en voorschriften naar inrichting van omheiningen, zodat een overgangszone tussen park en bebouwing.

- Zone 4: projectzone parkwoningen

In deze zone kunnen 18 woningen gerealiseerd worden, nadat een inrichtingsvisie voor het volledige binnengebied is uitgetekend. Dit houdt in dat lopende initiatieven, zoals het zoeken van een geschikte partner voor de ontwikkeling van het hoeve-project en de mogelijke initiatieven van de stad (of een andere overheid) voor de ontwikkeling van de parkzone, op elkaar afgestemd worden, en in een ruimtelijk plan gegoten worden, dat minstens uitspraken doet over

- Publieke toegankelijkheid van de zone
- Ontsluiting voor diverse verkeersvormen
- Effecten van mobiliteit op de omgeving
- Functies en voorzieningen in de diverse zones
- Geplande inrichting van groen, verhardingen en bebouwing
- Engagements van de verschillende partners naar beheer en onderhoud van de ruimte

- Zone 5: projectzone hoeve

De projectzone voor de hoeve (eveneens binnen de contour van het inrichtingsplan) kan de woonfunctie behouden, of ze wijzigen in een semi-publieke functie, waaronder verstaan wordt;

- een functie met een sociaal karakter, zoals een zorgboerderij, waar de landbouwactiviteiten gecombineerd worden met het (tijdelijk) verblijf van zorgbehoevenden, die ingeschakeld worden in de dagelijkse activiteiten). Meer info op <http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/landbouw/dula/demo/vaczorg.html>
- een functie met een recreatief karakter, zoals een jeugdheem
- een functie met een openbaar karakter, zoals een buurthuis.

Uitgangspunt is dat er telkens een private partner kan gezocht worden, die in samenspraak met de overheid, die het inrichtingsplan opmaakt, de ontwikkeling en uitbating op zich neemt.

Hierdoor kunnen de voormalige hoeve en de gronden binnen deze zone, die niet als woonproject kunnen ontwikkeld worden, toch mee in een totaalproject geschoven worden, wat de samenhang en kwaliteit van de volledige ontwikkeling (openbaar domein, nutsvoorzieningen) ten goede kan komen.

- Zone 6: parkzone

De parkzone is in feite het gedeelte van het oorspronkelijke gebied dat zijn bestemming behoudt. De zonegrenzen werden afgestemd op de eigendomsgrenzen. Kleine publieke gebouwtjes zijn er mogelijk (bvb schuilhut).

Voor deze zone is ook een natuurinrichtingsproject in opmaak.

- Zone 7: openbaar domein

Voor het openbaar domein (waaronder een gedeelte gewestweg N8) wordt de nadruk gelegd op de inrichting als kwalitatieve publieke ruimte, op schaal van en in functie van het dorp.

De intentie van de bevoegde besturen om de categorie van de N8 plaatselijk te verlagen naar een weg van lokaal niveau, kan ook voor Elverdinge betekenen dat de aansluiting met nieuwe infrastructuur, en de inrichting als verblijfsruimte een haalbare optie worden. Dit is dan ook meegenomen in dit uitvoeringsplan.



10.4 Deelplan Woonuitbreidingsgebied

10.4.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP:

- De bepalingen het gewestplan Ieper-Poperinge (KB dd. 28 12 1972 en KB 14 08 1979) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP:

- o Art. 5 – 1.1. Woonuitbreidingsgebieden

- o Volgende verkavelingen : geen

10.4.2 Zones

- Zone 1: zone voor verdicht woonproject

In deze zone kan door de huisvestingsmaatschappij maximaal 9 woningen opgericht worden, conform de berekening in het GRS en de op de plenaire vergadering besproken optimalisatie van dit restgebied. Aangezien de sociale huisvestingsmaatschappij hier eigenaar is van de reeds ontsloten gronden aan de St-Jorisstraat, en de ontsluiting van de achterliggende gronden over hun terreinen zal dienen te gebeuren, is de SHM hier de geëigende initiatiefnemer.

- Zone 3: landbouwzone

Deze zone wordt niet langer als mogelijke locatie voor wonen weerhouden (zie toelichting onder 6.1), en wordt herbestemd als landbouwzone. Ook deze zone wordt vrij gehouden van gebouwen.

11. Ruimtebalans

<u>gewestplan</u>	<u>m²</u>	<u>RUP- deelplan Parkwoningen</u>	<u>m²</u>	<u>RUP - deelplan</u>	
woonzone	38105	zone 1	13656	<u>Woonuitbreidingsgebied</u>	
parkgebied	40664	zone 2	17439	zone 1	5893
woonuitbreidingsgebied	20230	zone 3	3458	zone 2 (landbouwzone)	14337
totale opp.	98999	zone 4 (projectzone parkwoningen)	12158	totale opp. vh deelplan	20230
		zone 5	13629		
		zone 6	10298		
		zone 7	8131		
		<u>totale opp. vh deelplan</u>	78769		

12. Planproces

12.1 Schetsontwerp

- Het initiatief tot opmaak en het voorstel van locatie-afweging is besproken op een coördinatievergadering op 15 03 2004 waarop ARP, DRUM en stadsbestuur aanwezig waren.
- Het schetsontwerp is voorafgaandelijk besproken met de diensten van Bos en Groen en Natuur op 4 05 2004
- Het schetsontwerp is voorgelegd aan het schepencollege op 14 06 2004

12.2 Voorontwerp

Het voorontwerp werd op 20 09 2004 ter advies doorgestuurd aan

- Afdeling Bos en Groen
- Afdeling Natuur
- Afdeling Land
- Afdeling Woonbeleid
- ARP – Afdeling Ruimtelijke Planning
- M&L – Afdeling Monumenten en Landschappen
- AWW – Afdeling Wegen en Verkeer
- ROHM – West-Vlaanderen
- MIRONA – provincie West-Vlaanderen / DRUM – Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit, provincie West-Vlaanderen
- GECORO van de stad Ieper
- De Lijn

De plenaire vergadering werd gehouden op: 15 10 2004 (adviezen in bijlage)

Het tweede voorontwerp is op 10 10 2005 voorgelegd aan het schepencollege en op 13 10 2005 ter advies doorgestuurd aan:

- Afdeling Bos en Groen
- Afdeling Natuur
- Afdeling Land
- Afdeling Woonbeleid
- ARP – Afdeling Ruimtelijke Planning
- M&L – Afdeling Monumenten en Landschappen
- AWW – Afdeling Wegen en Verkeer
- ROHM – West-Vlaanderen
- MIRONA – Provincie West-Vlaanderen / DRUM – Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit, provincie West-Vlaanderen
- GECORO van de stad Ieper
- De Lijn

De plenaire vergadering wordt gehouden op: 8 11 2005

(Advies awv, gecoro en afdeling woonbeleid en verslag in bijlage)

12.3 Ontwerp

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 8 mei 2006

Openbaar onderzoek:

Het plan ligt ter inzage van 22 mei 2006 tot 22 juli 2006

Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie van advies (GECORO)

Behandeling in zitting van 10 10 2006

Eindadvies, bezwaren en adviezen openbaar onderzoek in bijlage

Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 6 11 2006

13. Bijlagen

- Uittreksel uit de studie 'Tussen Rand en Verandering', Arch. Jan Maenhout, 2005
- Adviezen en verslagen n.a.v. de plenaire vergadering
- Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

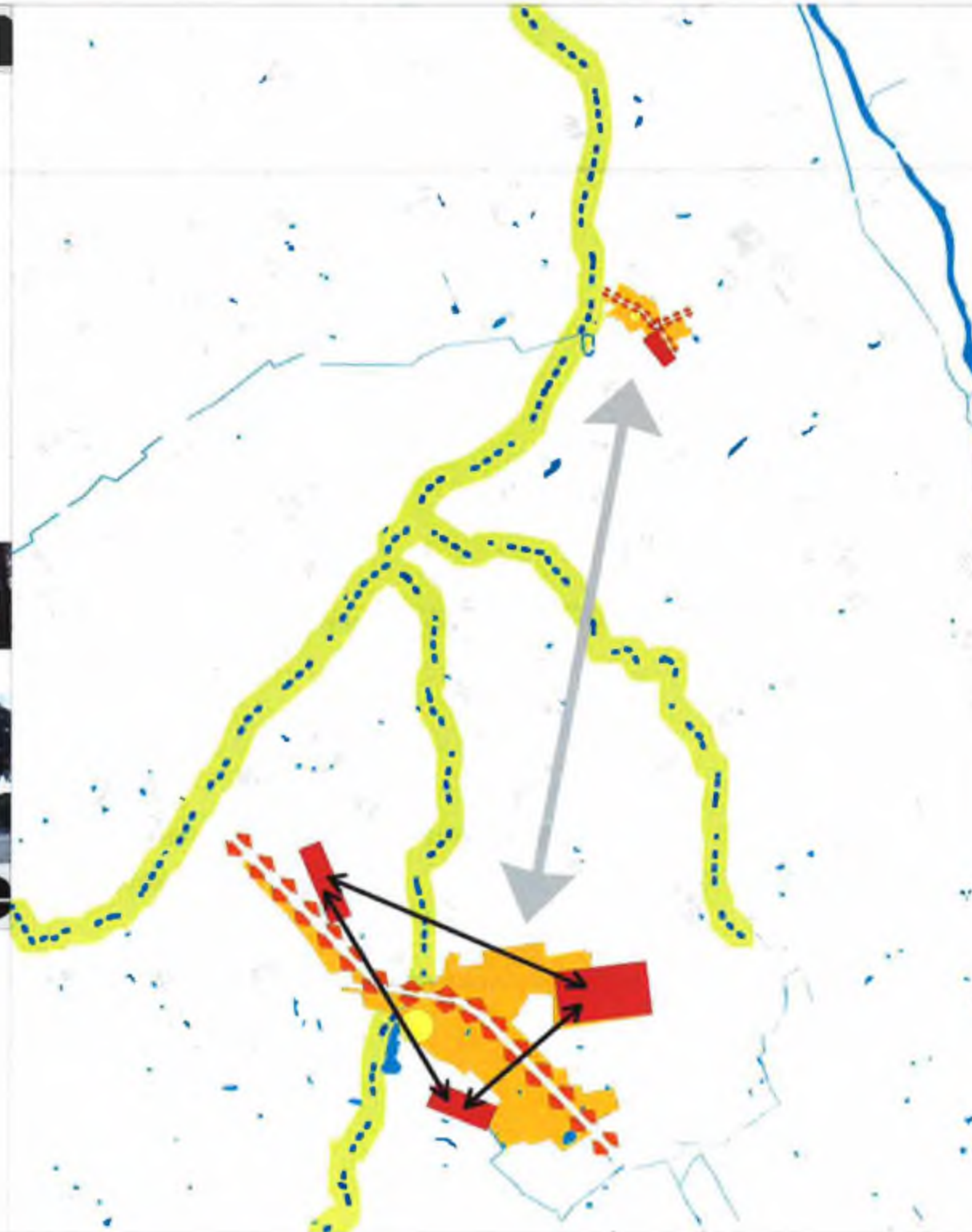
moeilijkheden

- vershraling van het landschap door het verdwijnen van het oorspronkelijke cultuurlandschap
- de beek is niet voelbaar. ze ligt verdoken in het landschap
- verkeersoverlast in de kernen verdeelt de kernen in twee verschillende delen.
- het echte kerngevoel ontbreekt
- Fietsroutes verbinden Zuidschote en Elverdinge. Een aangename verbinding, voor zwakke weggebruikers, tussen de twee gemeenten ontbreekt.
- De recentere woonwijken vormen aparte entiteiten binnen het dorp. Ze liggen verder van het centrum en zijn enkel verbonden met elkaar via het hoofdwegennet.
- onafgewerkte dorpsranden verstoren de harmonie met het landschap.
- gebrek aan publieke ontmoetingsruimte



legende

- dorpswijk
- kern
- bevestiging
- kernuitbreidingen als afzonderlijke knoetpunten
- verborgen beek in het landschap
- woonkern
- belangrijke verbindingen



probleemstelling VERKENNEND ONDERZOEK

architectenbureau jan maaijheut

architectenbureau jan maaijheut

architectenbureau jan maaijheut

tussen rand en verandering

elverdinge - zuidschote

1:20000

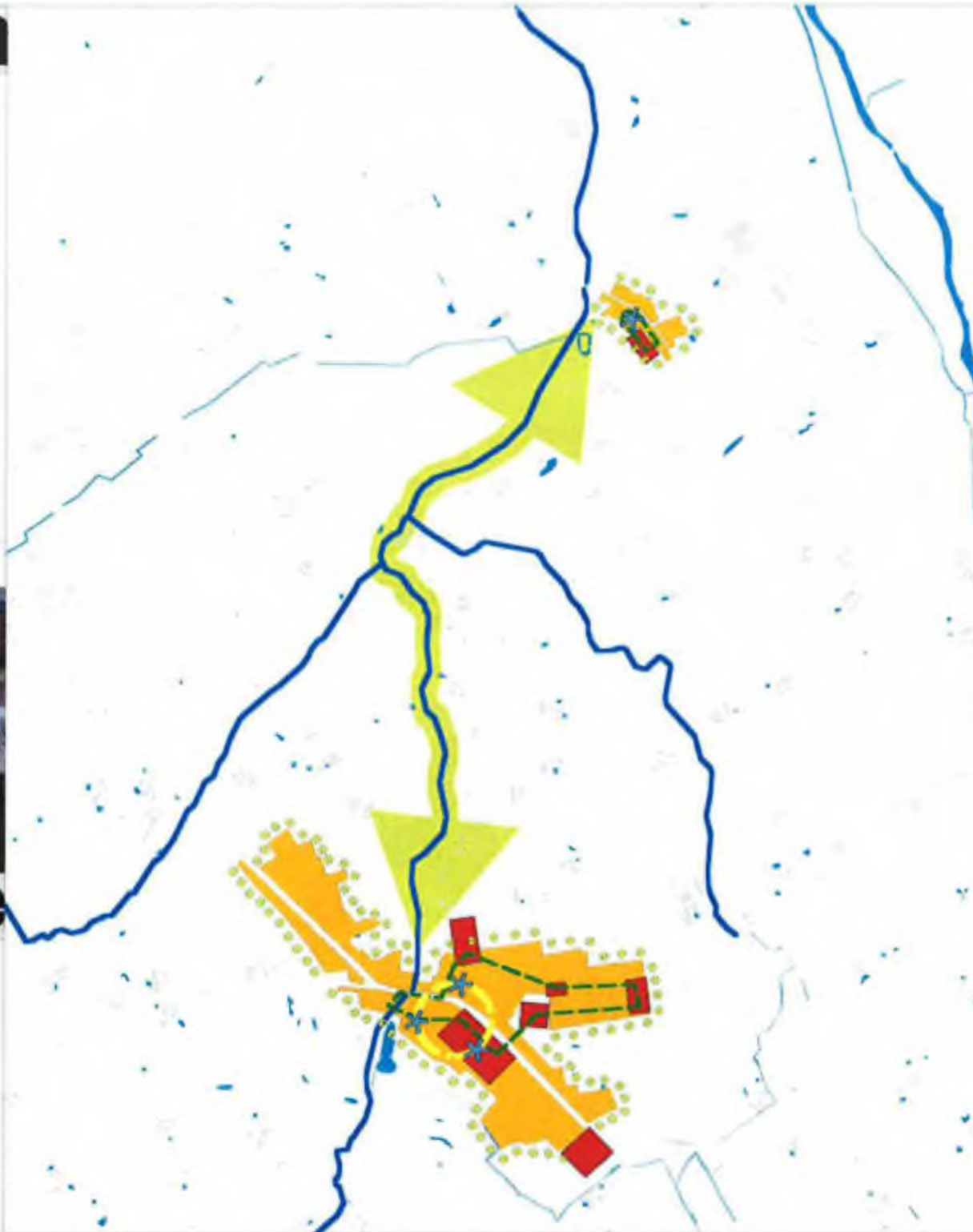
mogelijkheden

- De relatie met het open landschap
- De structuur van de beekvallei is latent aanwezig
- ontbreken van lintbebouwing
- natuurlijke verspreiding van de erven
- historische context verrijkt de omgeving, frontlinie, hoeven, kastelen
- uitbouw van het fietsroutenetwerk
- fiets- en wandelcircuit reeds gedeeltelijk aanwezig op microschaal
- de hoeves in de kern bieden de mogelijkheid om de kern te versterken door een sociaal - maatschappelijke functie op te nemen
- De grote Kemmelbeek als natuurlijke, kwaliteitsvolle verbindingssas
- nieuwe woonuitbreidingsgebieden bieden de mogelijkheid om de kern te verbinden.



legende

- dorpskern
- dorpskern
- verbinding openlandschap
- woonuitbreidingsgebieden
- historische voorziening
- verbinding
- rusteigie drager



probleemstelling VERKENNEND ONDERZOEK

architectenbureau jan maenhout
jan maenhout bvba - 9110 Ieper - België
 057 33 11 11 - 057 33 11 12

tussen rand en verandering
 elverdinge - zuidschote



1:20000

radiaalstructuur verbondenheid



Elverdinge heeft de structuur van een driearmige kern. De straten verstrakken radiaal vanuit het centrum naar de omliggende gemeenten. Deze vorm heeft tot gevolg dat hoe verder de wijken van het centrum verwijderd zijn hoe kleiner hun onderlinge relatie wordt. Bovendien wordt het centrum doorsneden door de N8 richting Veurne. Dit heeft vooral gevolgen voor de leefbaarheid in de kern. De drukke as is moeilijk oversteebaar en niet zwakke-weggebruikersvriendelijk aangelegd.

Een grondige herinrichting betekend een herinrichting op dorpsmaat, met een aangepaste snelheid waar fietsers en voetgangers voorrang krijgen.



Het totaal van woonuitbreidingsgebieden sluit bijna perfect aan bij de bestaande fiets- en voetgangersverbindingen van het dorp. Bij de totaalvisie voor de ontwikkeling van de verschillende gebieden, kan het idee van een concentrisch netwerk voor zwakke weggebruikers dus perfect geïntegreerd worden. Men kan de bestaande routes koppelen doorheen de woonvelden.

Het resultaat is een verwevenheid van de nieuwe wijken met het oorspronkelijke weefsel. Geen afzonderlijke wijken, maar een schakeling van openbare domeinen waar er ruimte is voor ontmoetingen en sociaal contact. Een grote verbondenheid met een levendig en aangenaam dorp als resultaat.

kernkracht groen/grijs netwerk



Het centrum ligt aansluitend aan het kasteeldomein, acentrisch ten opzichte van de rest van het dorp. Bij een heraanleg van de steenweg zou men het centrumgebied kunnen uitbreiden.

Indien men de boerderij op termijn omvormt tot sociale voorziening (cfr. zorgboerderij) en met een publiek groendomein. Zal dit gekoppeld aan het centrum een nieuwe dynamiek op gang brengen. Zo zullen bejaarden uit het rusthuis, schoolkinderen en gewone dorpelings aangetrokken worden tot dit domein.

Door het centrum, het rusthuis en de boerderij in een ruimtelijk geheel op te nemen, vergroot het kloppend hart van het dorp, de kern.



Bij de inrichting van het secundaire verbidingsnet wordt rekening gehouden met de bestaande structuur. Het landschap wordt zoveel mogelijk doorgetrokken ofwel in zichtassen ofwel door groene, semi verharde inrichtingen.

Het moet een uitnodigende route zijn, die wandelaars aantrekt. Met ver ransende ruimtes, banken en speeltuinen. Een snoer van openbare ruimten waarin kinderen op ontdekkingslocht kunnen trekken, mensen tot rust kunnen komen of gewoon een plek voor sociaal contact.

In de nieuwe wijken wordt de openbare ruimte van bij het begin mee vorm gegeven. Het bestaande netwerk kan op lange termijn opnieuw ingevuld worden.

concentrisch randafwerking



Zoals reeds vermeld vergroot de isolatie van de wijken onderling rechtavenredig met hun afstand ten opzichte van de kern. Men moet eerst naar het centrum om de volgende radiaal te bereiken.

In een aantal wijken zijn er reeds voetgangers of fietsdoorsteken gemaakt. Steeds zeer lokaal binnen de wijk. In het ontwerp gaan we deze onderling verbinden. Zo krijgt men bovenop het radiaal model een concentrisch wegennet.

Deze laatste wordt zoveel mogelijk gescheiden gehouden van het autoverkeer. Het wordt een veilige verbindingroute voor fietsers en wandelaars.



De compacte kernvorm van Elverdinge vormt een harde grens met het landschap. Men lojkt op voor- en achtertuinen. Toch kan het niet de bedoeling zijn om het dorp weg te stoppen in een groenscherm.

In het gedeelte over randafwerking is dieper ingegaan op de wijze waarop men de randen kan afwerken. Hierbij speelt vooral vanabe een belangrijke rol. Zowel in soorten, hoogte als vorm van groen dient men voor de nodige afwisseling te zorgen.

In het algemeen is het vooral belangrijk die randen af te werken die zichtbaar zijn vanop de openbare wegenis.

ELVERDINGE MESO

architectenbureau jan maenhout

architectuur | stedenbouw | landschap | infrastructuur

lussen rand en verandering

elverdinge - zuidkote



nieuwe woonvelden

ELVERDINGE MESO

architectenbureau jan maenhout
Boulevard de la Gare 11 - 8000 Ieper - België
Tel: +32 (0)9 264 11 11

tussen land en verandering
elverdinge - zuidchote

1:5000

MEERWAARDE VOOR ELVERDINGE ONTWIKKELING VAN DE HOEVE

De reikwijdte van de kern van het dorp is, ondermeer als gevolg van de aanwezigheid van de gewestweg, beperkt tot de zuidelijke helft van het dorp. Bij een heraanleg van het kruispunt aan het rusthuis zal de bereikbaarheid van de kern voor ouderlingen en bejaarden reeds aanzienlijk toenemen. Een herinrichting van het terrein rond het rusthuis zal de verblijfsfunctie van de kern doen toenemen. Als we hier de ontwikkeling van het parkgebied in opnemen krijgt de kern een meer uitgebreide centrumfunctie.

Door de bestaande hoeve-infrastructuur een sociaal-culturele functie te geven krijgt elke uitloper van de driearmige kern van Elverdinge een maatschappelijke ankerplaats.



EXTERNE INTERNE



Bij een intern ruimtegebruik wordt lokaal, compact gebruik van de ruimte bedoeld. Het binnengebied en de dichte omgeving van de hoeve worden optimaal benut. Een interne ontwikkeling vraagt om een kleinschalige functie invulling. Als voorbeeld nemen we een zorghoeve voor zorgbehoevenden. De eigenlijke functie hangt af van behoeften, genteresseerden, budgetten en draagvlakken.

Zorgboerderijen bieden dagbesteding voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben. Gezien de fysische beperkingen zullen deze activiteiten zich hoofdzakelijk in en rond de hoofdgebouwen bevinden. Ze kunnen bestaan uit de productie van streekproducten, het rapen van eieren, kaasmakerij, zure zuivel, tuinbouw, onderhoud kinderboerderij, ... De omvang is afgestemd op de taken maar is gericht op beperkt oppervlaktegebruik. Eventueel kunnen seviceflats mee worden ondergebracht in de bestaande boerderij. Een kinderboerderij zal kinderen uit de omgeving aantrekken. Dit zal de kloof tussen jong, oud en behoevenden gedeeltelijk overbruggen en de samenhang ten goede komen.

Een extern ruimtegebruik treedt over de grenzen van het hoevegebied. Hierdoor zal het parkgebied gedeeltelijk of volledig mee opgenomen kunnen worden in het project. De hoofdfunctie zal zich dan niet meer beperken tot een enkele activiteit, maar een combinatie vormen van verschillende elkaar versterkende functies.

Op deze wijze kan de zorghoeve gekoppeld worden aan een rustplaats voor hongerige fietsers, wandelaars en toeristen. Hierbij kan een aanbod van zelfvervaardigde producten aan de man worden gebracht. Met boerderijklassen kunnen stadskinderen opnieuw kennis maken met de traditionele, kleinschalige landbouw en hierbij helpen in het onderhoud van de dieren en de vervaardiging van de producten. De boerderij wordt zo omgevormd tot een soort sociaal-cultureel bedrijf dat de dynamiek van het platteland overbrengt. Een centrum voor cultuur, recreatie en educatie met activiteiten voor genteresseerde recreanten, scholieren en beroepsgroepen; doe-activiteiten voor kinderen, zorg- dagrecreatie en cultuurhistorische activiteiten.



BIJFUNCTIE AANBOD VAN STREEKPRODUCTEN, FIETS-WANDEL EN HOEVETOERISME

Kinderboerderij

10/10
Erkend Streekproduct

Plattelandstoerisme

at | tr | de | en

Zorgboerderij

BIJKOMENDE FUNCTIES:

- vervaardigen en verkopen van streekproducten.
- verblijfsplaats voor toeristen: bed and breakfast.
- rustplaats voor fietsers en wandelaars met horeca aangelegenheid.
- ankerplaats voor schoolkinderen: kinderboerderij, boerderijklassen, ...
- zorgboerderij: plaats waar zorgbehoevenden een passende dagbesteding vinden.
- informatiepunt voor de streek en landbouwpromotie

LINKS:
www.zorgboeren.nl
www.hoevetoerisme.be

ELVERDINGE MESO

kern - krachtig

architectenbureau jan machhout
 architectuur - interieur - landschap
 2000 - 2006 - 2007 - 2008

tussen rand en verandering
 elverdinge - zuidschoote



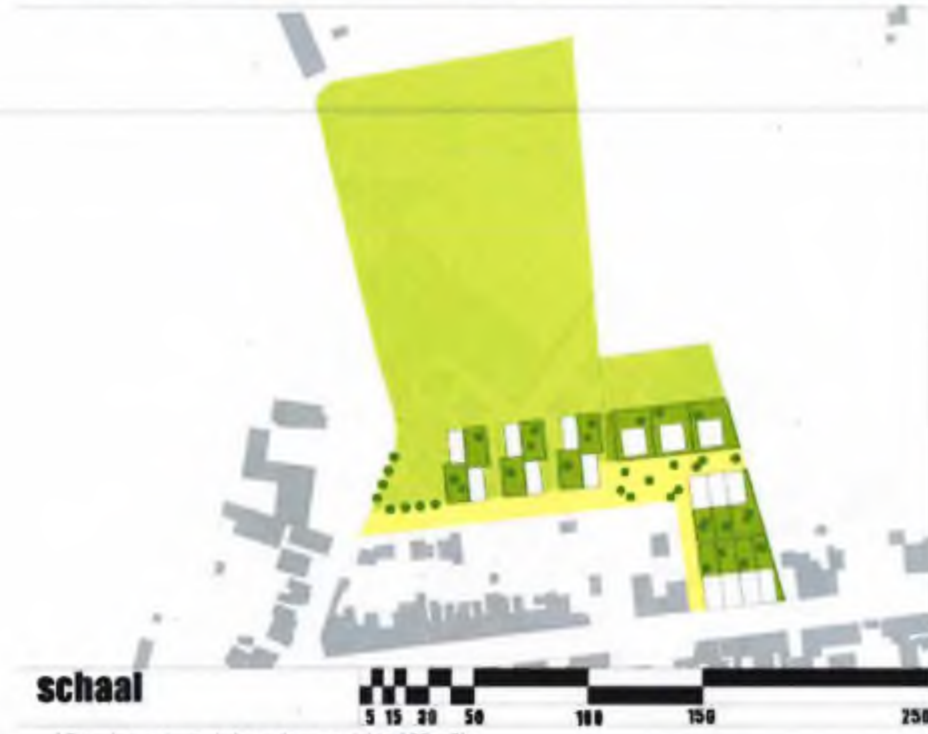
- | | | |
|---|--|--|
| <p>Hoge en brede begroeiing</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fraxinus excelsior -Prunus avium -Tilia cordata -Quercus robur -Populus italica negra -Fagus Sylvatica | <p>Bloemrijk en eetbaar</p> <ul style="list-style-type: none"> -Corylus avellana -Amalanchier lamarckii -Rosa rubiginosa -Cornus mas | <p>Geschoore hagen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ligustrum vulgare -Acer Campestre -Carpinus Betulus -Fagus Sylvatica |
| <p>Middelhoge begroeiing</p> <ul style="list-style-type: none"> -Carpinus betulus -Sorbus aucuparia -Acer campestre -Alnus glutinosa | <p>Bloemrijk en niet eetbaar</p> <ul style="list-style-type: none"> -Viburnum opulus -Rhamnus frangula -Prunus padus -Euonymus europaeus -Cornus sanguinea | <p>Gedoornde hagen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Crataegus monogyna -Prunus spinosa |
| <p>Begroeiing langs de waterkant</p> <ul style="list-style-type: none"> -Alnus glutinosa -Salix caprea -Salix alba -Fraxinus excelsior | | |

Toegepast

RANDAFWERKING

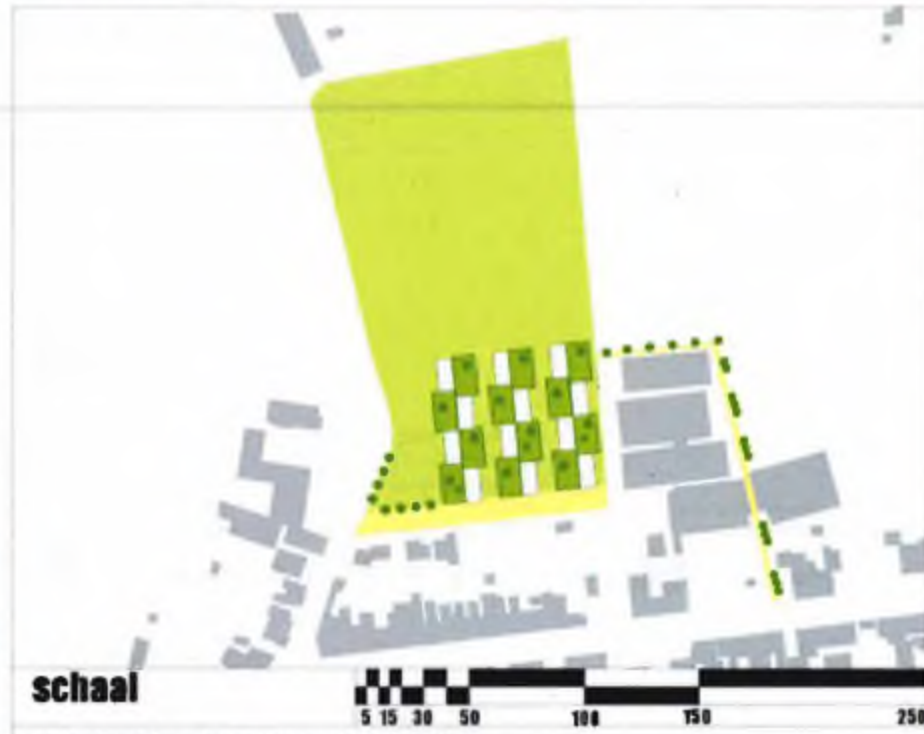
jef angelo landschapsarchitectuur
 architectenbureau jan maenhout
 tussen rand en verandering
 elverdinge - zuidschote

WOONVELD 1: VELDWONINGEN



schaal

- 16 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 105 m²)
- combinatie van verschillende woningtypes: open, halfopen en gesloten bebouwing, elke woning heeft een privé tuin
- terrein veevoederbedrijf mee opgenomen in het project, verlichting van het dorp
- landschap loopt tussen de nieuwe bebouwing door, nieuwe bebouwing laat zichten toe nr bestaande landschap
- slechts beperkte grondoppervlakte mee opgenomen, later kan de andere helft ontwikkeld worden



schaal

- 12 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 105 m²)
- geschakelde open bebouwing
- terrein veevoederbedrijf niet mee opgenomen
- landschap loopt beperkt door tussen de nieuwe bebouwing
- verdere ontwikkeling van het terrein niet aangeraden, wel een mogelijke uitbreiding op terrein van veevoederbedrijf

WOONVELDEN

DENSITEITEN

	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,56 HA	1,49 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	5 WO	14 WO	30 WO
15 WO/HA	31 WO	19 WO	8 WO	22 WO	45 WO
20 WO/HA	42 WO	25 WO	11 WO	30 WO	60 WO

BUITENAANLEG



woonveld 1

ELVERDINGE MICRO

architectenbureau jan maenhout
 grootstrasse 11 • 4000 leuven • belgië
 t +32 (0)30 230 2300

tussen ransl en verandering
 elverdinge - zuidschoke

1 2500

WOONVELD 2



schaal



- 14 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 100 m², carport/garage afz. 40m²)
- geschakelde woningen met beperkte oppervlakte
- landschap loopt door in de openbare ruimte tussen de woonblokken
- de helft van het terrein blijft open als gemeenschappelijke tuin
- moeilijker privaat te ontwikkelen



schaal



- 17 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 180 m²)
- combinatie gesloten, halfopen en open bebouwing
- landschap loopt door tussen de nieuwe bebouwing, bebouwing laat zichten toe naar bestaande landschap
- grootste deel van de oppervlakte als privaat
- mogelijkheid te spelen met open en gesloten bebouwing afhankelijk van de nood

WOONVELDEN

DENSITEITEN

	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,56 HA	1,49 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	5 WO	14 WO	30 WO
15 WO/HA	31 WO	19 WO	8 WO	22 WO	45 WO
20 WO/HA	42 WO	25 WO	11 WO	30 WO	60 WO

regenwaterafvoer



WOONVELDEN ELVERDINGE MICRO

architectenbureau jan maenhout

aanpak: 1. 2010-2011 2. 2011-2012 3. 2012-2013 4. 2013-2014 5. 2014-2015 6. 2015-2016 7. 2016-2017 8. 2017-2018 9. 2018-2019 10. 2019-2020 11. 2020-2021 12. 2021-2022

tussen rand en verandering
elverdinge - zuidchote



1 2500

WOONVELD 3



schaal



- 9 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 100 m²)
- grondoppervlakte beperkt, meest duurzame oplossing
- openheid blijft maximaal
- openbare ruimte als gemeenschappelijke tuin
- moeilijker privaat te ontwikkelen



schaal



- 8 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 130 m²)
- verschillende woningtypes: open, halfopen, gesloten bebouwing
- openbare ruimte is beperkt
- elke woning heeft privé tuin

WOONVELDEN WEGENIS

DENSITEITEN

	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,56 HA	1,49 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	5 WO	14 WO	30 WO
15 WO/HA	31 WO	19 WO	8 WO	22 WO	45 WO
20 WO/HA	42 WO	25 WO	11 WO	30 WO	60 WO



WOONVELDEN ELVERDINGE MICRO

architectenbureau jan maenhout
 erfelijkheid 11 - 20180000 - 010000 - 010000
 0100 - 010000 - 010000

tussen rand en verandering
 elverdinge - zuidschoke



WOONVELD 4



schaal



- 21 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 100 m²)
- geclusterde privé woningen
- grondoppervlakte beperkt, maar alle woningen hebben toch privé tuin
- landschap loopt door, openbare ruimte als gemeenschappelijke tuin
- moeilijker prive te ontwikkelen



schaal



- 20 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 130 m²)
- combinatie open, halfopen en gesloten bebouwing
- relatief grote tuinen
- wonen rond plein
- openbare ruimte beperkt, toch voldoende openheid

WOONVELDEN VERHARDINGEN

DENSITEITEN

	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,56 HA	1,49 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	5 WO	14 WO	30 WO
15 WO/HA	31 WO	19 WO	8 WO	22 WO	45 WO
20 WO/HA	42 WO	25 WO	11 WO	30 WO	60 WO



WOONVELDEN ELVERDINGE MICRO

architectenbureau jan maenhout
 generaal de Weert 11 - 3011 CA Rotterdam - tel: 010 431 1111
 www.janmaenhout.nl

tussen rand en verandering
 elverdinge - zuidschote



1 2500

WOONVELD: PARKWONINGEN



schaal

- 17 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 120 m²)
- geschakelde woningen met privetuin afgewisseld door open bebouwing
- traditionele woningtypologie
- landschap loopt gedeeltelijk door
- ontmoetingsruimte tussen de woningen



schaal

- 19 woningen (gem. bebouwde oppervlakte 75 m²)
- gesloten bebouwing
- compact wonen
- landschap maximaal behouden als gemeenschappelijke tuin
- ontmoetingsruimte tussen de woningen

WOONVELDEN

DENSITEITEN

	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,56 HA	1,49 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	5 WO	14 WO	30 WO
15 WO/HA	31 WO	19 WO	8 WO	22 WO	45 WO
20 WO/HA	42 WO	25 WO	11 WO	30 WO	60 WO

SPEELTUINEN



WOONVELD ELVERDINGE MICRO

architectenbureau jan naelhou

elverdinge - zuidschote

tussen zand en verandering

elverdinge - zuidschote

1:2500

VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ELVERDINGE

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Vrijdag 15 oktober 2004 / 10 uur - Fractiezaal, 2^{de} verdieping, STADHUIS IEPER.

Adviesvraag.

Conform de bepalingen van artikel 48 van het decreet van 18 mei 1999 en het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 mei 2001 werden volgende instellingen en administraties bij schrijven van 29 december 2003 (A.RO.KL.04-165) om advies gevraagd én uitgenodigd op de plenaire vergadering:

1. AROHM - Afdeling Ruimtelijke Planning
2. AROHM - Afdeling Woonbeleid
3. ROHM-West-Vlaanderen - Gewestelijke Planologische ambtenaar
4. Bestendige Deputatie / Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
5. GECORO Stad Ieper
6. Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer
7. AROHM - Afdeling Land
8. AROHM - Afdeling Bos en Groen
9. AROHM - Afdeling Natuur
10. AROHM - Afdeling Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen
11. De Lijn
12. ontwerper - WVI
13. Stadsbestuur Ieper

Aanwezigheden.

- Koen Joye, Gewestelijke Planologische ambtenaar - Afdeling ROHM W-VL
- Stephaan Barbery en Stijn Vanderheiden - Provinciebestuur, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit.
- André Kindt - Ondervoorzitter GECORO Stad Ieper
- Ghislain Lagrou - Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer
- Leni Demarest - Afdeling Natuur
- Niek De Roo, Westhoekoverleg
- Stijn Saelens en Johan Michielsens - ontwerpers WVI
- Herman Baron - Schepen R.O. stad Ieper, Dominiek Vancolen, Kathy Laheye - Stadsbestuur Ieper.

Verontschuldigd met kennisgeving.

- Afdeling Bos en Groen - Filip Lievens
- Afdeling Ruimtelijke Planning
- Afdeling Woonbeleid
- Afdeling Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen

Niet aanwezig.

- De Lijn
- Afdeling Land

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenairevergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 1

1. Inleiding.

Schepen Herman Baron verwelkomt de deelnemers op de plenaire vergadering en schetst het verloop van de plenaire vergadering.

Hij geeft het woord aan Stijn Saelens en Johan Michielsens, ontwerpers van het RUP.

2. Toelichting en korte bespreking voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge door de heer Stijn Saelens.

- 2.1. Opzet van het RUP.
Het goedgekeurde GRS van de stad Ieper.
Uit de woningbehoefte studie blijkt dat er een bijkomende behoefte is aan 18 wooneenheden in Elverdinge.
Het GRS stelt 3 locaties voor: de resterende ca. 2,4 ha woonuitbreidingsgebied Heidestraat, het parkgebied tussen de Veurnseweg en de Hanebroekweg en het gebied gelegen tussen de Steenstraat, Boezingsestraat en Oude Boezingsestraat.
- 2.2. Afbakening van de af te wegen locaties - pag 8 MVT.
In de afweging zijn er naast de 3 locaties die zijn opgenomen in het GRS, nog twee locaties toegevoegd, i.c. de driehoek Sint-Livinusstraat en de AZ Hardy. Het interne gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Heidestraat is als een afzonderlijke locatie meegenomen. Het oostelijke gedeelte van het woonuitbreidingsgebied is "Sint-Jorisstraat" genoemd.
- 2.3. Afweging van de locaties - pag. 9 MVT.
Er werd gekozen voor een multicriteria-analyse. Bij een MCA worden meerdere criteria gebruikt, die voor elke locatie gequoteerd worden met een beoordelingsfactor. Daarna worden deze beoordelingsfactoren vermenigvuldigd met een wegingcoëfficiënt die een mate van belangrijkheid toekent aan elk criterium. Volgende criteria hebben een groot wegingcoëfficiënt: de selectie in het GRS, de afwerking van de randen, de vrijwaring van de open ruimte en de centrale ligging.
- 2.4. Conclusies van de afweging - pag. 14 MVT
De zone Parkgebied en de zone Steenstraat - Boezingsestraat hebben quasi een gelijkaardige score.
- 2.5. Haalbaarheidsstudie - pag. 15 MVT.
Een volgende stap in het dossier is een haalbaarheidsonderzoek aan de hand van verschillende scenario's, om zodoende te komen tot een definitieve keuze.
- 2.6. Voorstel: 2 locaties.
Gezien zowel op de locatie Parkgebied als op de locatie Steenstraat - Boezingsestraat interessante verdichting mogelijk is, wordt er gekozen om het quotum 18 woningen strategisch in te zetten en niet te focussen op 1 locatie.

De bespreking van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangevat.

Onderhavig verslag bevat volgende afkortingen:

- GPA = Gewestelijke Planologische Ambtenaar "Koen Joye"
- DRUM = Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit "Stephaan Barbery en Stijn Vanderheiden"
- GECORO = Gemeentelijk Commissie Ruimtelijke Ordening "ondervoorzitter André Kindt"
- AWV = Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer "Ghislain Lagrou"
- Ontwerper = Stijn Saelens - wvi
- RSV = Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- PRS = Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- GRS = Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- STV = Stedenbouwkundige Voorschriften
- MVT = Memorie Van Toelichting
- RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan
- BPA = Bijzonder Plan van Aanleg

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenairevergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 2

Niek De Roo vraagt of er al duidelijk is over het voormalige landbouw/transportbedrijf in de Boezingsstraat dat recent met zijn activiteiten opgehouden is.

Schepen Baron antwoordt dat er nog geen duidelijkheid is.

De DRUM vraagt aan de ontwerper waarom niet een deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Heidestraat werd mee opgenomen in de afweging.

De ontwerper antwoordt dat dit deel nu al kan verkaveld worden.

3. Vormvereisten RUP - Conformiteit met art. 38 DRO

De GPA vraagt er over te waken dat in het dossier de in artikel 38 opgesomde inhoud duidelijk terug te vinden is, i.c.

- Enkele geldende verkavelingen worden niet aangeduid.
- De opgave van de voorschriften die opgeheven worden door het RUP is onvolledig en verwarrend.
- Ook is het wenselijk de relatie met het structuurplan duidelijker aan te geven (zie verder).

Dominiek Vancolen vult aan dat het BPA Warande niet behouden werd in het plannenregister en aldus als vervallen dient beschouwd.

4. Verenigbaarheid Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) / Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

De GPA zegt dat het voorziene aantal woningen (tweemaal minimum 9) de in het GRS geraamde behoefte te Elverdinge (18 woningen) overschrijdt, zonder dat een geactualiseerde studie op het gebied van de woonbehoefte in het buitengebied van Ieper dit onderbouwt.

De ontwerper antwoordt dat er geopteerd is om in het plan een maximale oppervlakte in te schrijven, en geen maximaal aantal. Dit om zuiniger ruimtegebruik (meer woningen op eenzelfde oppervlakte) aan te moedigen.

De GPA zegt dat er nader moet onderzocht worden of er wel behoefte is om 1,2 ha aan te snijden.

Dominiek Vancolen vraagt aan de GPA of het de bedoeling is dat de stad Ieper een nieuwe woningbehoefte studie opmaakt.

De GPA zegt dat dit niet de bedoeling is. Gezien het RUP geen planologische ruil voorziet, vreest de GPA voor een overaanbod aan woongelegenheden in Elverdinge, temeer gezien delen van het woonuitbreidingsgebied (WUG Heidestraat) bijkomend (als restperceel) kunnen ontwikkeld worden.

Niek De Roo zegt dat het misschien aangewezen is om na te gaan hoeveel woningen in Elverdinge zijn gebouwd in de periode 1999 tot 2005. Op basis van dit onderzoek kan dan getoetst worden of die 18 woongelegenheden in Elverdinge wel noodzakelijk zijn.

De ontwerper zegt dat het cijfer "18" woongelegenen een vast gegeven is uit het GRS, alsook die 1,2 ha.

De GECORO vraagt of het gedeelte van het WUG Heidestraat effectief kan bebouwd worden zonder dat dit in mindering gebracht wordt van het aantal (18) nieuw te voorziene kavels in een uitbreiding.

Dominiek Vancolen antwoordt dat de woningbehoefte studie die is opgenomen in het GRS uitgaat van een confrontatie tussen vraag en aanbod. Daaruit blijkt dat het WUG Heidestraat is opgenomen in het beschikbare aanbod.

De DRUM verwijst naar de tabel 74 op pag. 225 van het GRS. Daaruit blijkt dat het WUG niet is mee opgenomen in het resterende aanbod voor Elverdinge.

De GPA zegt dat de memorie spreekt van een nog niet ingevulde zone woonuitbreidingsgebied van 1,2 ha, daar waar in het GRS sprake is van 2,4 ha. Verder zegt de GPA dat WUG géén aanbod is en dat het logisch is dat het kleine perceel WUG van de Heidestraat verder afgewerkt wordt, vb. a.h.v. een viertal wooneenheden.

Er wordt ter zitting afgesproken dat dit verder onderzocht moet worden.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenarevergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 3

Verder heeft de GPA - in overleg met Afdeling Woonbeleid- nog een aantal opmerkingen over de sociale dimensie van het RUP. Er kan aanvaard worden dat de 'zoekzone nieuwe woongelegenheden alternatieve locatie' - waarvan sprake in het GRS - een louter fysieke compensatiezone voor WUG-oppervlakte betreft, welke niet gekoppeld is aan enigerlei particuliere of bestuurlijke toewijzing van gronden. Echter kan een woonuitbreidingsgebied normaliter slechts aangesneden worden onder bepaalde voorwaarden en criteria zoals i.f.v. groepswoonbouw, hanteren van minimale dichtheden, omschrijving flankerende maatregelen,... Deze voorwaarden en criteria voor aansnijding vindt men echter niet terug in voorliggend RUP. Het oorspronkelijk opzet, de sociale dimensie van WUG-bestemming wordt hierdoor volkomen opzijgezet zodat de lagere inkomensklasse (de meest prioritaire doelgroep) hiermee een volledig woonreservegebied aan zich voorbij ziet gaan. Voorliggend uitvoeringsplan biedt geen garanties ten aanzien van de nodige sociale dimensie bij nieuwe woonontwikkelingen cfr. Het GRS (daar waar de huidige bestemming WUG en de eigendomssituatie (zijnde een sleutelfactor van het sociaal woonbeleid) van het restant van aangesneden WUG eerder garant voor stond.). De afdeling Woonbeleid verzoekt dan ook tot opname in de bundel van toelichtingen m.b.t. het gemeentelijke woonbeleid en tot weergave van de flankerende maatregelen die kunnen aantonen op welke wijze er naar gestreefd wordt een gezonde sociale mix te realiseren. Tevens wordt gepleit voor een optimale interactieve samenwerking met plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), lokale woonactoren, initiatieven tot publiek - private samenwerking (PPS), Mochten dergelijke afspraken of samenwerkingsakkoorden al zijn opgemaakt voor zones gelegen binnen betreffend RUP-gebied of aansluitend, dan is de vermelding daarvan in het dossier zeker aangewezen. Bijkomend wordt de vraag gesteld waarom de locatie WUG Heidestraat welke zeer van ontwikkeling wordt weerhouden. Deze zone kan overigens niet als compensatie worden ingezet aangezien ze ook vandaag als WUG is bestemd.

Ook de DRUM stelt voor dat het ontwikkelen van enkele sociale woningen een goede stap zou zijn voor om zodoende tot een gediversifieerde sociale mix te komen in Elverdinge. Zij wijzen de aandacht van de ontwerper op het feit dat de planologische ruil een schrapping inhoudt van 1,2 ha woonuitbreidingsgebied die op heden in eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij. De DRUM zegt dat omdat er grond wordt geschrapt van die sociale huisvestingsmaatschappij, het aangewezen is om bij de herlocalisatie ook voldoende sociale huisvesting te voorzien.

De stad meldt dat het niet de bedoeling van de huisvestingsmaatschappij is om nog meer sociale woningen in Elverdinge te voorzien aangezien hun prioriteiten in andere dorpskernen liggen, en hun aandeel ten opzichte van het woningbestand in Elverdinge al hoog is.

De GPA zegt dat de woondichtheden niet beantwoorden aan de gemiddelde norm van minimum 15 woningen per ha in het buitengebied. Gezien dit strijdig is met het RSV, kan het voorliggende RUP niet op die manier goedgekeurd worden.

Het RUP voorziet immers binnen de ca 1.8 ha grote projectzone parkwoningen 9 parkwoningen "binnen een parkachtige omgeving"; alsook binnen de ca 0.8 ha grote projectzone veldwoningen 9 veldwoningen "in een open en landelijke omgeving".

De Afdeling Natuur zegt dat een los netwerk van woningen in een parkgebied absoluut niet aangewezen is. De voorkeur van de Afdeling Natuur gaat uit naar het aansnijden van het bestaande WUG, maar men kan akkoord gaan met de aansnijding van het parkgebied, indien dit voldoende gemotiveerd wordt. De Afdeling stelt vast dat het parkgebied geen natuurlijke waarde heeft.

De ontwerper antwoordt dat het de bedoeling van het plan is om ruimtelijke kwaliteit mogelijk te maken, en dat daarom een maximaal te privatiseren oppervlakte is aangeduid. Dit garandeert voldoende dat in de park- of landbouwzone geen private tuinen worden aangelegd.

Er zijn kwaliteitsvolle oplossingen denkbaar om woningen gegroepeerd in een landelijke of parkachtige omgeving onder te brengen. Het is de taak van de ontwerper om de architecturale vorm vast te leggen.

Zowel de GPA als de DRUM herhalen dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan een toename voorziet van 18 woongelegenheden op een oppervlakte van 1,2 ha op voorwaarde als ook aan de planologische ruil voldaan werd. Ook gaat het ministeriële besluit over het GRS

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenarevergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 4

Ieper akkoord met de toewijzing van 1,2 ha op voorwaarde dat de planologische ruil wordt toegepast.

Het RUP Elverdinge stelt echter geen planologische ruil voor.

Dit is echter essentieel. Er moet dus 1,2 ha woonuitbreidingsgebied geschrapt worden en mee opgenomen worden in het RUP.

Er wordt besloten een plan toe te voegen waarin de schrapping is opgenomen.

De GPA zegt dat er verwarring bestaat rond de term 'herschikken'. Het RUP gaat voorbij aan de voorgestelde herschikking van de resterende delen van het bestaande woonuitbreidingsgebied om tot een bruikbare en op termijn optimaal te verkavelen geheel te komen.

De GPA zegt dat er een plan ontbreekt met aanduiding van de ordening van het woonuitbreidingsgebied, in het bijzonder welke delen worden ontwikkeld en welke delen worden herbestemd.

De GPA zegt dat het aangewezen is volgende te onderzoeken:

- moeten er wel 2 zones worden aangeduid;
- zijn er wel 18 woningen nodig voor Elverdinge?
- Is de realisatie niet beter op 1 locatie?

Niek De Roo zegt dat voor Elverdinge en Zuidschote er een externe opdracht wordt uitgevoerd om een aantal suggesties voor afwerking van de dorpsranden van beide dorpen en een kwaliteitsvolle insteek voor het woonuitbreidingsgebied Zuidschote op te maken.

De Provincie financiert die opdracht via een samenwerkingsovereenkomst met de stad Ieper.

De voorgestelde suggesties in die suggestienota moeten aansluiten bij de opties van het GRS van Ieper en het RUP Elverdinge. Vandaar dat het belangrijk is dat de krijtlijnen van het RUP Elverdinge worden vastgelegd vooraleer die studie wordt aangevat.

De GPA antwoordt dat het Provinciebestuur niet moet wachten op de goedkeuring van het voorliggend RUP Elverdinge om die externe opdracht uit te voeren.

De GPA gaat verder met de bemerking dat het GRS uitdrukkelijk stelt dat het parkgebied enkel kan omgevormd worden tot projectzone voor woningbouw als de bestaande landbouwexploitatie uitdooft. Onteigening kan dus moeilijk / niet.

Zolang die activiteit niet uitdooft, is er voor de overheid geen andere keuze dan een andere locatie te zoeken, eventueel gefaseerd.

De GPA stelt voor dat het stadsbestuur overlegt met de eigenaar van het landbouwbedrijf.

De DRUM vraagt zich af over welke tijdshorizon men dit gebied wil ontwikkelen. De DRUM maakt zich zorgen dat de ontwikkeling zo kan worden uitgesteld tot de volgende planperiode, terwijl nu al nieuwe woonegelegenheden in Elverdinge mogelijk zijn.

De GECORO pleit ervoor om te onderzoeken of het niet beter is de site van het vroegere bedrijf Stragier (veevoeders en intensieve veehouderij) te herbestemmen tot woongebied (Veldwoningen) voor de 18 bijkomende woningen. Deze optie laat toe de visueel storende site te saneren, het centrale parkgebied onaangeroerd te laten en slechts één uitbreidingszone op korte termijn aan te snijden. Als grens met het opengebied ziet de GECORO min of meer de huidige beplante perceelsgrens (en door te trekken tot Steenstraat).

De DRUM laat de locatiekeuze over aan de stad Ieper.

AWV zegt dat zij niet akkoord kunnen gaan met de bijkomende ontsluiting van de zone Parkwoningen op de N8. De N8 is een weg van de categorie secundair type I. Dit betekent dat buiten de bebouwde kom de afstand tussen knooppunten 2km dient te bedragen. AWV stelt voor dat de ontsluiting beter wordt voorzien via de Sint-Livinusstraat.

De GPA vult aan de herinrichting van de N8 niet aan bod komt, hoewel de N8 deels binnen het plangebied ligt.

Niek De Roo stelt aan de ontwerper voor dat er in het RUP wordt verwezen naar de "streefbeeldstudie" van de N8.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenairvergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 5

De DRUM zegt dat er best wordt vermeden dat kleine ontsluitingen rechtstreeks gebeuren op de N8. Het RUP voorziet minimaal 9 woningen die via dit punt ontsloten worden. Er kan dus niet gesproken worden over erfontsluitingen.

Net als AWV suggereert de DRUM of de ontsluiting niet beter kan verlopen via de Sint-Livinusstraat.

De ontwerper antwoordt dat dit onderzocht kan worden, maar dat de ontsluiting op de N8 ook afgestemd kan worden op de exacte afbakening van de bebouwde kom, en de inrichting van de doortocht.

5. Bespreking planinhoud - MVT - STV

De GPA zegt het document inhoudelijk zeer goed start, maar op het einde uitdooft.

Het RUP is onvoldoende gedragen qua visievorming.

Het is meer een schetsontwerp van RUP.

Ook stelt de GPA dat zowel de MVT als de STV teveel doorschuiven naar een "inrichtingsplan" en een "inpassingsplan", zonder dat precies geweten is wie wat moet doen en hoe het in praktijk zal gerealiseerd worden.

De GPA zegt verder dat er heel goede randvoorwaarden mogelijk zijn voor de parkzone, maar dat deze niet worden beschreven in het RUP. De GPA is van mening dat wanneer alles wordt gerelateerd door het opmaken van een inrichtingsplan, er teveel 'carte blanche' wordt gegeven.

Verder stelt de GPA dat pag. 8 van de MVT onduidelijk is. De weergegeven figuren zijn 'naamloos'. Men stelt zich de vraag wat welk gebied is.

Ook zijn de STV ondermaats opgesteld. Zo is er onduidelijkheid over welke voorschriften nu komen te vervallen of welke behouden blijven. De voorschriften zijn onnodig gedetailleerd voor de al bebouwde woonzones en zijn onvoldoende duidelijk voor de nieuwe zones.

De ontwerper antwoordt dat men bewust gekozen heeft om enkel essentiële randvoorwaarden op te leggen in de te ontwikkelen zone, om geen obstakels te vormen voor het architecturale ontwerp.

5.1. Deelplan Parkwoningen.

Wat het deelplan Parkwoningen betreft zegt de GPA dat de contour van het inrichtingsplan delen van zones 1 en 2 overlapt zonder dat in de voorschriften van deze zones hierover iets staat. Ook overlapt de symboolaanduiding 4 zone 1 zonder link naar de voorschriften. Deze aanduiding op het plan is onduidelijk en verwarrend.

Op het plan is een deelzone bedrijfszetel aangeduid zonder dat hiervoor bijhorende voorschriften zijn opgenomen.

De DRUM verwijst naar het grafische plan waar er wordt vooropgesteld om de bestaande zichtlijn van op de N8 naar de kerk van Elverdinge te bewaren. De as dient echter iets verschoven te worden om te corresponderen met de realiteit.

Ook zegt DRUM dat de voorschriften de mogelijkheid vermelden om in het parkgebied bebouwing toe te laten. De gebouwen daar mogen bestaan uit 2 verdiepen, waarvan één in het dak. De nokhoogte werd echter vastgesteld op 9m. DRUM vraagt zich af of dit ruimtelijk te verantwoorden is.

Ook wordt gezegd dat de omschrijving van de mogelijke functie voor eventuele gebouwen in de parkzone beter afgelijnd moet worden. Door de vage beschrijving kan een gebouw heel veel functies op zich nemen. De ontwerper licht toe dat de STV enkel openbare gebouwen toelaat en dat het gaan over bvb een jeugdlokaal, clubhuis e.d.

De GPA zegt dat de haalbaarheidstudie op pag. 8 MVT vrij abstract is. Ook wordt gezegd dat het opmerkelijk is dat het uiteindelijk voorgestelde scenario niet correct vertaald wordt in de bestemmingsplannen, dat er geen uitspraak wordt gedaan over typologie, benodigde oppervlakte, aantal woonegelegenheden.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverd\plenairvergadering\verslag\vv041015_041027.doc

Pag. 6

De ontwerper antwoordt dat de concepten 'parkwoningen' en 'veldwoningen' concreter zullen gemaakt worden, maar dat de uiteindelijke ontwerpkeuzes deel uitmaken van een latere opdracht.

De GPA stelt zich de vraag wat de randvoorwaarden zijn naar bouwhoogtes toe met de omliggende bebouwing,... De plannen zelf laten toe dat zowel in de éne als in de andere zone de beoogde 18 woningen kunnen gerealiseerd worden. Dit gaat voorbij aan de vereiste van voorrang aan de meest kernversterkende locatie uit het goedkeuringsbesluit van het GRS van de minister.

De ontwerper antwoordt dat deze keuze in de MVT zal toegelicht worden.

De GPA meldt volgende onvolkomenheden in de STV:

- Algemene bepalingen: bepalingen van gewestplan, BPA's en verkavelingen die vervallen of behouden worden expliciet vermelden in beide deelplannen. (volgens art. 132 §5)
- Toelichting: bepalingen uit het GRS omtrent juridisch bestemd aanbod, die van toepassing zijn op de woningen in zone 1, opnemen in de kolom 'relatie met GRS'
- Tegenstrijdigheden in bepalingen zoals 'de gewestplanbestemming blijft behouden...' (vb p. 5 3.1) wegwerken
- 'openbare gebouwen' (p 7 4.2.4) is foutief: het gaat over de woningen in de projectzone
- toelichting (p 7 4.2.1): de toebedeelde oppervlakte bedraagt 1,20 ha
- Symbool 2 & 3 (p10 6.1.2) 'verlopen doorheen' vervangen door 'aansluiten op' om doorgaande verkeersstromen uit te sluiten.
- Toelichting p 7 4.2.5: 'vervallen' of 'beperkt worden' is met elkaar in tegenstrijd (zie ook art 7)
- Algemeen: soms wordt er in deelplan Veldwoningen gesproken over 'landbouwbedrijf', soms over 'transportbedrijf'... dit is niet duidelijk.

Deze elementen worden aangepast.

5.2. Deelplan Veldwoningen

De DRUM wijst er de aandacht op dat de geselecteerde zone ook een van de landbouw afhankelijk bedrijf bevat. Op de gronden van dit bedrijf wordt ook de mogelijkheid open gelaten om woningen in te planten langs de weg. Dit zou kunnen zorgen voor nog meer woningen waardoor de voorziene 18 woonegelegenheden overschreden kan worden.

De ontwerper stelt voor om het advies van de Afdeling Bos en Groen ter zitting te overlopen. Hij leest het advies voor.

8. Algemene conclusie.

Zowel de DRUM als de Gewestelijk Planologisch ambtenaar brengen een ongunstig advies uit. Ook AWV brengt een ongunstig advies uit.

Het plan moet herwerkt worden om te voldoen aan de decretale bepalingen. Ook moeten de tegenstrijdigheden met het RSV weggewerkt worden en dient het plan inhoudelijk aangepast.

Volgende afspraken worden gemaakt:

1. De keuze om 2 locaties in het plan op te nemen wordt niet verworpen. Overleg met de 2 landbouwers (Stragier en De Cat) wat de intenties zijn;
2. op basis van het resultaat van 1. een aangepast bestemmingsplan opmaken
3. het woonuitbreidingsgebied ook opnemen in het plan met aanduiding van welke delen ontwikkeld worden en welke delen herbestemd worden. De impact van de nog te

ontwikkelen delen op de bijkomende behoefte van 18 woningen wordt door de stad nagezien.

9. Opvolging.

Na aanpassingen aan het plan, moet er opnieuw een plenaire vergadering worden georganiseerd.

10. Schriftelijk adviezen als bijlage.

Volgende schriftelijke adviezen werden voor of tijdens de plenaire vergadering bezorgd:

- Administratie Wegen en Verkeer dd. 12.10.2004
- Monumenten en Landschappen dd. 14.10.2004
- Afdeling Bos en Groen dd. 14.10.2004
- ROHM W-VL - gewestelijk planologisch ambtenaar (+ deel in overleg met Afdeling Woonbeleid), dd. 14.10.2004
- Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit dd. 14.10.2001
- Nota Niek De Roo dd. 15.10.2004
- GECORO dd. 15.10.2004

Kathy Laheye.
27 oktober 2004

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Exploitatie Wegen West-Vlaanderen

Rijselstraat 231, 8200 BRUGGE
Tel. (050)30 11 40 - Fax (050)30 11 30

Het College van Burgemeester
En Schepenen van en te
8900 Ieper

Nr. 8572
12.10.2004
Dienst Rol



uw kenmerk
A.RO.KL. 04-165 (20/09/04)

ons kenmerk
V2004/191/BPA

bijlagen

vragen naar / e-mail
Ing. Erik Van Daele
Erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
050/30.11.42

datum
11 oktober 2004

Betreft : Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge,
N8 te Ieper.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij maak ik u het advies over van AWV i.v.m. hogervermeld
voorontwerp G.R.U.P. Elverdinge.

Bij dit voorontwerp is een gebied geselecteerd dat grenst aan
de gewestweg N8 tussen de kmp. 122.140 tot 122.626 links.

- Zowel voor de zone 1, 2, 3 en 4 dient het rooilijnplan AL3/65/68
WAIII 4815 gevolgd te worden. Op het ontwerp is de huidige grens
van het O.D. als rooilijn weergegeven en deze valt niet samen met
de bovenvermelde rooilijn.
- Voor al deze zones is er tevens een zone van achteruitbouw van 8 m
in acht te nemen langs de N8. (en niet 5 m zoals in de
stedenbouwkundige voorschriften voorzien is).
- Ten slotte kan AWV niet akkoord gaan met de bijkomende ontsluiting
van de zone 4 op de N8.
De N8 is immers een weg van de categorie secundair Type I.
Dit betekent dat buiten de bebouwde kom de afstand tussen
knooppunten 2 km dient te bedragen.
Tevens kunnen er geen nieuwe rechtstreekse toegangen toegestaan
worden.
De ontsluiting kan derhalve beter gebeuren via de St.
Livinusstraat.

Conclusie: In de huidige vorm wordt het RUP **ongunstig** geadviseerd
en dienen er aanpassingen gebeuren zoals hoger
vermeld.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

Nr. 8944
22. 10. 2004
Dienst ROL

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en
Monumenten & Landschappen West-Vlaanderen
Monumenten en Landschappen

Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
Tel. (050)44 28 11 - Fax (050)44 28 13
E-mail: rohm.wvl@lin.vlaanderen.be

College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
8900 IEPER

uw kenmerk
A.RO.KL.04-165

ons kenmerk
2441/04/FM/AV

bijlagen
uittreksel
landschapsatlas.



vragen naar / e-mail
Frederik Mahieu
frederik.mahieu@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
050/442.962

datum
20 OKT. 2004

Betreft: IEPER (Elverdinge) : voorontwerp van rup.

Geacht College,

We ontvingen uw adviesvraag, in rubriek vermeld, in goede orde.

Binnen het plangebied van voormeldt rup bevindt zich volgend beschermd erfgoed:

- Sint-Pieters en Pauluskerk (Monument, KB 20.02.1939)
- Vlamertingestraat : Stenen molenromp en omgeving (Landschap, KB 20.05.1975), Stenen molenromp met interieur en inboedel (Monument, KB 22.02.1980).

1. Naast het beschermde erfgoed, is van het centrum van Elverdinge een belangrijk gebouwenbestand opgenomen en beschreven in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed (Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, deel 11n1). Naar het voorbeeld van het rup 'Kattenkerkhof' dringen we er ook hier op aan de panden die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn opgenomen, op het plan 'bestaande toestand' zouden worden aangeduid.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt als het instrument bij uitstek om de erfgoedzorg op gemeentelijk niveau uit te bouwen, waarbij geopteerd wordt voor behoud van onderkende waarden van de bestaande bebouwing zonder dat noodzakelijk monumentwaarde op Vlaams (gewestelijk) niveau wordt toegekend.

Het is daarom aangewezen dat er gepaste beheersmaatregelen voor dit bouwkundig erfgoed in het rup zouden worden opgenomen, zodat de bestaande kwaliteit in de toekomst wordt gevrijwaard.

2. Op landschappelijk gebied verwijzen we naar de landschapsatlas. Hierin is het gebied 'Galgebossen- Elverdinge en Vlamertinge' als ankerplaats opgenomen. Het plangebied van dit rup situeert zich binnen deze ankerplaats (zie bijlage). We dringen er dan ook op aan om in het bundel als punt 3.4 op te nemen: Landschapsatlas en decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (B.V.R. 28.01.2004).

Website : <http://www.monument.vlaanderen.be>

2.-

3. Met betrekking tot de archeologie, vragen we uw bijzondere aandacht voor volgende zones:

- **Zone 2 (AZ Hardy)**
In de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is op de locatie van deelzone 2 de aanwezigheid van een archeologische site weergegeven. Deze aanduiding is gebaseerd op historische kaarten zoals de Ferrariskaart en de Popp-kaart, waarop een omwalde hoeve is weergegeven. Dergelijke hoeven dateren doorgaans uit de Late Middeleeuwen. Aangezien de realisatie van een zone voor open bebouwing onvermijdelijk gepaard gaat met bodemingrepen die een negatieve impact van het aanwezige archeologisch bodemarchief kunnen veroorzaken, is het noodzakelijk dat enkele maatregelen worden genomen die een ongedocumenteerde vernieling van waardevol erfgoed moeten voorkomen.

Daarom adviseren we dat voorafgaand aan de eigenlijke planvorming en de ontwikkeling van het gebied een verkennend archeologisch onderzoek wordt georganiseerd, waarbij het terrein systematisch wordt verkend aan de hand van proefsleuven die in de bodem worden gegraven. Op basis van de resultaten van dit kleinschalige proefonderzoek kan worden getracht om de eventueel aangetroffen archeologische sporen te integreren in de uiteindelijke uitwerking van de plannen. Hierbij dient te worden nagestreefd dat de te bebouwen zones en de feitelijke locaties voor woningen dermate worden gesitueerd dat de zones met archeologische sporen zo maximaal mogelijk worden gevrijwaard. Op de locaties waar een vernieling van waardevol erfgoed onvermijdelijk blijkt, zal een voorafgaandelijk archeologische opgraving noodzakelijk zijn.

- **Zone 4 (Parkgebied)**
Voor deze zone zijn geen archeologische data gekend. Dit hoeft echter niet noodzakelijk te betekenen dat er zich geen archeologische sporen in de bodem bevinden, maar is eerder een stand van zaken van het archeologisch onderzoek. Eén van de eigenschappen van het archeologisch bodemarchief is dat het verweven is met de bodem en doorgaans niet zichtbaar aan het oppervlak. Daarom wordt ook voor deze zone aanbevolen om voorafgaand aan de planvorming een archeologisch proefsleuvenonderzoek te organiseren en de eventueel aanwezige resultaten te integreren met de voorziene bestemming of indien noodzakelijk een archeologische opgraving te organiseren.

- **Zone 6 (St-Livinusstraat)**
In het noordwesten paalt een middeleeuwse omgrachte hoeve aan deze zone. Een deel van de walgrachten zijn als relict bewaard en als dusdanig herkenbaar. Dergelijke hoeven hadden in het verleden niet zelden een 8-vormige structuur. De kans is dan ook reëel dat zich in Zone 6 heel wat archeologische sporen in de ondergrond bevinden die in rechtstreeks verband staan met de aanwezigheid van deze middeleeuwse hoeve. Hierom wordt aanbevolen om de zones die palen aan de hoeve te vrijwaren van bebouwing en te vermijden dat er bodemingrepen plaatsgrijpen. Voor de rest van Zone 6 geldt vanuit het perspectief van archeologie een gelijkaardig advies als voor zone 2, nl. de noodzaak aan een voorafgaandelijk proefonderzoek.

Met dit schrijven willen we ons ten slotte verontschuldigen op de plenaire vergadering van 15.10.2004.

In de hoop u hiermee van dienst geweest te zijn,

Hoogachtend,

Miek Goossens,
Adjunct van de directeur,
Algemeen coördinator monumenten en landschappen



Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Bos en Groen

2

Zandstraat 255 bus 3, 8200 Sint-Andries (Brugge)
Tel. (050) 45 41 56 - Fax (050) 31 94 58
E-mail: bos.groen.wvl@lin.vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester
En schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
A.RO.KL.04-165	812.3-3/3225	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Filip Lievens Filip.Lievens@lin.vlaanderen.be	(050)45 41 73	14 oktober 2004

Betreft: Ieper RUP Elverdinge, voorontwerp

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

Bij bovenstaande RUP hebben wij volgende bedenkingen.
Er wordt vrij vlug voorbijgegaan aan de bestaande mogelijkheden vanuit de gewestplanning voor woonuitbreiding. Andere zones worden aangesneden, zonder garanties voor compensatie en aanpassing van de huidige bestemmingen ten gunste van ingenomen bestemmingen, of worden hier enkel de harde bestemmingen uitgebreid.

Bij de locatie-afweging wordt bij de criteria geen aandacht gegeven aan bv. de meerwaarde, die van een publieke centrale groene ruimte (zone 4) zou kunnen uitgaan, ondanks de erkenning die een dergelijke ruimte krijgt bij de scenarioanalyse. Deze éénzijdige benadering en weging van "de" open ruimte biedt dan ook via dergelijke tabel een volledig vertekend beeld. Op deze wijze verdwijnen al onze waardevolle centrale groene ruimtes ook in de steden, ten koste van de woonkwaliteit.

Het deels aansnijden van het parkgebied zoals voorgesteld in punt 9. Voorstel op blz. 18, met inbegrip van een maximale ontwikkeling van het resterende deel als openbare parkruimte kan worden aanvaard, mits het globaal concept de nodige garanties inhoudt voor de realisatie van het park als echte meerwaarde voor het ganse dorp. De inbreiding mag geen aantasting vormen voor de woonkwaliteit van de gesloten bebouwing in de kern van het dorp. Bovendien dient het huidige voorstel ruimschoots te volstaan om het parkgebied effectief te verwerven en te realiseren, waarbij verder verkavelen van deze centrale groene ruimte in de toekomst dient te worden uitgesloten.

In het uitvoeringsplan is de uitwerking van een globaal inrichtingsplan voorgesteld en vereist, vooraleer een invulling met bebouwing kan worden aangevat. Een duidelijke keuze voor publieke

KVC/ieper rup elverdinge voorontwerp cbs.doc

parkruimte is wenselijk. Thans is zowel de aflijning als de invulling in de verschillende fases van de studie bijzonder dubieus en verwarrend (private tuinen, landbouw, enz.).

Er wordt een ruime zone afgebakend als projectzone voor parkwoningen, terwijl maximaal 45 are kan worden geprivatiseerd. Misschien kan de zone in functie van de oppervlakte en de oriëntatie van de woningen en de vrijwaring van het zicht op de dorpskom, nauwkeuriger worden afgebakend. Het voorgestelde deelplan / bestemmingsplan wijkt sterk af van het voorstel op blz.18 van het bundel.

De onderlinge wederzijdse uitwisseling (9+) zoals thans voorgesteld, is onmogelijk en ook niet wenselijk. Een verdere verfijning inzake aantallen, afbakening en bouwvoorschriften is wenselijk, om een kwalitatieve en niet ongebreidelde invulling van de beide locaties te garanderen. Deze bijkomende sturing is absoluut noodzakelijk bij privaat initiatief voor beide locaties. Voor de parkzone is een geconcentreerde invulling in het zuiden of langs de Veurnseweg toelaatbaar mits de centrale ruimte wordt gevrijwaard als park. Toegankelijkheid is voldoende uitgewerkt.

Bij de voorschriften zijn nieuwe afsluitingen met hagen wenselijk in de randen van de parkzone. De bestaande groenstructuur dient bijkomend te worden geëvalueerd, vooraleer de integratie ervan zowiezo wordt vereist in het nieuwe concept.

Bij de invulling van de zone voor de veldwoningen is ook de globale inrichting van belang om de gestelde vervaging en "verrommeling" van de dorpsrand tegen te gaan. Dat hierbij zo mogelijk de sanering van een verlaten bedrijf zou kunnen geïntegreerd worden is gezien de doelstelling een noodzakelijke piste.

Met de meeste hoogachting,

Ir. Jan Billiau,
Diensthoofd

College van burgemeester en schepenen van Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
A.RO.KL.D4-165	2.14/33011/107.1	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Koen Joye koen.joye@lin.vlaanderen.be	050-44 28 62	14/10/2004

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **Elverdinge**
plenaire vergadering 15/10/2004

Geacht college,

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 15/10/2004. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het stadsbestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij MB van 12/01/2004 werden de planologische ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun standpunt gecoördineerd met het standpunt van de afdeling ARP en afdeling Woonbeleid, die niet kunnen aanwezig zijn op de plenaire vergadering.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Het verdient aanbeveling er over te waken dat in het dossier de in artikel 38 opgesomde inhoud duidelijk terug te vinden is.

Volgende zaken kunnen opgemerkt:

- Enkele geldende verkaveling worden niet aangeduid.
- De opgave van de voorschriften die opgeheven worden door het RUP is onvolledig en verwarrend.
- Het is wenselijk de relatie met het structuurplan duidelijker aan te geven (zie verder hieronder).

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Het voorzien aantal woningen (tweemaal minimum 9) overschrijdt de in het GRS geraamde behoefte te Elverdinge (18 woningen), zonder dat een geactualiseerde studie inzake de woonbehoefte in het buitengebied van Ieper dit onderbouwt. Het voorliggende RUP voorziet eveneens geen planologische ruil. Hierdoor kan gevreesd worden voor een overaanbod aan woongelegenheden in het buitengebiedgedeelte van Ieper, temeer daar delen van het woonuitbreidingsgebied (WUG Heidestraat) bijkomend (als restperceel) kunnen ontwikkeld worden.

Het RUP voorziet binnen de ca 1.8 ha grote projectzone parkwoningen 9 parkwoningen "binnen een parkachtige omgeving"; alsook binnen de ca 0.8 ha grote projectzone veldwoningen 9 veldwoningen "in een open en landelijke omgeving". Het is duidelijk dat deze woondichtheden niet beantwoorden aan de gemiddelde norm van minimum 15 woningen per ha in het buitengebied.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

2.3. conclusie adviesverlening conform artikel 48

Het voorontwerp RUP ELVERDINGE doorstaat in voorliggende vorm de toetsing aan het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen NIET.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien ondertussen het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd werd, worden gemeentelijke RUP's in het vervolg goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de stad toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf. Tijdens de plenaire vergadering zelf zal nader ingegaan worden op detailopmerkingen.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Het GRS bepaalt o.a. het volgende:

Richtinggevend deel (p. 59 - 60):

Elverdinge wordt gezien als een hoofddorp met een specialisatie wonen. Nadruk wordt gelegd op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving enerzijds en anderzijds op het ontwikkelen van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones. Aandachtspunten zijn hierbij:

- Herinrichting van de N8
- 18 bijkomende woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied
- Hiervoor worden 3 alternatieven naar voor geschoven:
 - 1) Het bestaande gedeeltelijk aangesneden woonuitbreidingsgebied is momenteel versnipperd. Het is moeilijk ontsluitbaar en ver gelegen van de dorpskern. De verdere aansnijding van het gebied leidt tot verdere uitbreiding van de bebouwde ruimte en is derhalve niet gewenst. Dit gebied kan zijn landbouwgebruik behouden ten einde de ruimtebalans te respecteren. De resterende delen van het woonuitbreidingsgebied kunnen worden herschikt tot een bruikbaar en op termijn optimaal te verkavelen geheel.
 - 2) Een parkgebied volgens het gewestplan kan gedeeltelijk als woonuitbreidingsgebied bestemd worden indien de bestaande landbouwexploitatie er uitdooft (niets wijst daar evenwel op). Dit kan als een inbreidingsproject beschouwd worden.
 - 3) Het gebied tussen de Steenstraat, Boezingestraat en Oude Boezingestraat wordt ook als alternatief beschouwd. Dit gebied sluit nauw aan bij de kern, hoewel gescheiden door de N8 (evenals het bestaande woonuitbreidingsgebied)

Indien uit behoeftenonderzoek daadwerkelijk blijkt dat een van de betrokken gebieden dient te worden aangesneden binnen de planperiode dient dit te gebeuren met respect voor de globale ruimtebalans in het buitengebied.

Een aantal plaatsen in Elverdinge hebben potentie voor meerlagige (kleinschalige) appartementsbouw.

Bindende bepalingen (3.10):

Onder de hoofding 'Herschikken woonuitbreidingsgebied - planologische ruil Elverdinge' staat dat een herschikking van het woonuitbreidingsgebied wordt voorgesteld waarbij gedetailleerd onderzoek zal uitwijzen op welke plaats het woonuitbreidingsgebied dient te worden geherlokaliseerd.

Het goedkeuringsbesluit (MB 02/10/2000) stelt:

"Overwegende dat door middel van confrontatie van behoefte en aanbod voor het geheel van buitengebied de nood aan bijkomende ruimte voor een 120-tal woongelegenheden buiten het juridisch beschikbaar woongebied in het buitengebied-gedeelte wordt aangetoond; dat dit aantal proportioneel over de verschillende kernen wordt verdeeld; dat er hierbij niet wordt uitgegaan van de in het structuurplan voorgestelde beleidsmatige selectie van hoofdorpen en woonkernen;"

vervolg van 2.14/33011/107.1 blz. 3/3

en verder:

"Voor Elverdinge kunnen de in de bindende bepaling 3.10 voorgestelde herschikking van het woonuitbreidingsgebied en de planologische ruil worden aanvaard op voorwaarde dat binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet meer dan 1,2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw wordt ontwikkeld. Vanuit ruimtelijk standpunt gaat de voorkeur bovendien uit naar de meest kernversterkende locatie."

Toetsing van voorliggend voorontwerp-RUP met bovenstaande leidt tot de volgende vaststellingen:

- Het RUP gaat voorbij aan de voorgestelde herschikking van de resterende delen van het bestaande woonuitbreidingsgebied om tot een bruikbaar en op termijn optimaal te verkavelen geheel te komen. Het RUP voorziet ook niet in een planologische ruil (i.c. herbestemming van het niet aan te snijden deel van het woonuitbreidingsgebied). Opname in het RUP van een deelplan met aanduiding van de ordening van het woonuitbreidingsgebied (welke delen worden ontwikkeld en welke delen worden herbestemd) ontbreekt.
- Er is geen actueel behoeftenonderzoek uitgevoerd of een actuele globale ruimtebalans in het buitengebied opgemaakt. Er wordt geen rekening gehouden met de woongelegenheden die zonder planinitiatief kunnen ontwikkeld worden op basis van de omzendbrief inzake de woonuitbreidingsgebieden (restpercelen). Er wordt niet aangetoond waarom de volledige toebedeelde oppervlakte (1.2 ha) dient gerealiseerd.
- Het RUP voorziet een veel grotere oppervlakte inname dan 1.2 ha en laat zelfs toe dat meer dan 18 woningen gerealiseerd worden.
- Het parkgebied wordt deels omgevormd tot projectzone voor woningbouw zonder dat aangegeven wordt of de bestaande landbouwexploitatie uitdooft.
- Het plangebied van het RUP bevat meer dan enkel de te ontwikkelen zones zonder dat hiervoor een basis te vinden is in het GRS; zonder dat er een relevante meerwaarde gecreëerd wordt; zonder dat de potenties voor verticale verdichting worden onderzocht.
- De herinrichting van de N8 komt niet aan bod, hoewel de N8 deels binnen het plangebied ligt.

3.2. Opmerkingen over de sociale dimensie van het RUP (in overleg met Afdeling Woonbeleid)

Het richtinggevend gedeelte van het GRS Ieper vermeldt dat inbreidingsoperaties in nauw overleg met de verschillende actoren zouden gebeuren. Er wordt zelfs verwezen naar het BVR 8/03/1995 omtrent initiatieven inzake sociaal grondbeleid. Er zou voldoende aandacht gaan naar de sociale dimensie van beoogde ontwikkelingen; er zou worden tegemoetgekomen aan een 'gedifferentieerde vraag'; op elk schaalniveau - stad, hoofddorp of kern - zou een ideale mengvorm van woningtypes worden nagestreefd. Aanvaard kan worden dat de 'zoekzone nieuwe woongelegenheden alternatieve locatie' - waarvan sprake in het GRS - een louter fysieke compensatiezone voor WUG-oppervlakte betreft, dewelke niet gekoppeld is aan enigerlei particuliere of bestuurlijke toewijzing van gronden. Echter kan een woonuitbreidingsgebied normaliter slechts aangesneden worden onder bepaalde voorwaarden en criteria zoals i.f.v. groepswoningbouw, hanteren van minimale dichtheden, omschrijving flankerende maatregelen, ... Deze voorwaarden en criteria voor aansnijding vindt men echter niet terug in voorliggend RUP. Het oorspronkelijk opzet, de sociale dimensie van WUG-

vervolg van 2.14/33011/107.1 blz. 4/4

bestemming wordt hierdoor volkomen opzijgezet zodat de lagere inkomensklasse (de meest prioritaire doelgroep) hiermee een volledig woonreservegebied aan zich voorbij ziet gaan. Voorliggend uitvoeringsplan biedt geen garanties ten aanzien van de nodige sociale dimensie bij nieuwe woonontwikkelingen cfr. Het GRS (daar waar de huidige bestemming WUG en de eigendomssituatie (zijnde een sleutelactor van het sociaal woonbeleid) van het restant van aangesneden WUG eerder garant voor stond.)

De afdeling Woonbeleid verzoekt dan ook tot opname in het bundel van toelichtingen m.b.t. het gemeentelijk woonbeleid en tot weergave van de flankerende maatregelen die kunnen aantonen op welke wijze er naar gestreefd wordt een gezonde sociale mix te realiseren. Tevens wordt gepleit voor een optimale interactieve samenwerking met plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), lokale woonactoren, initiatieven tot publiek - private samenwerking (PPS), ... Mochten dergelijke afspraken of samenwerkingsakkoorden reeds zijn opgemaakt voor zones gelegen binnen betreffend RUP-gebied of aansluitend, dan is de vermelding daarvan in het dossier zeker aangewezen.

Bijkomend: De locatie WUG heidestraat welke zeer inbreidingsgericht gelegen is en vlot ontwikkelbaar lijkt - gelegen nl. aan een uitgeruste (en gesubsidieerde!) wegenis - wordt om ons onduidelijke redenen van ontwikkeling weerhouden; deze zone kan overigens niet als compensatie ingezet worden aangezien ze ook vandaag als WUG is bestemd.

3.3. bespreking planinhoud

- De toelichtingsnota maakt onder punt 3.3 geen melding van de bindende bepalingen noch van de uitspraken in het goedkeuringsbesluit.
- Onder punt 4.1 wordt melding gemaakt van een nog niet ingevulde zone van 1,2 ha woonuitbreidingsgebied, daar waar in het GRS sprake is van 2,4 ha.
- De toelichtingsnota noch kaart 2 maakt melding van de verkavelingen (en realisatiegraad) binnen het woonuitbreidingsgebied.
- De toelichtingsnota geeft diverse zaken aan die nog verder dienen onderzocht. Zo wordt melding gemaakt van het stopzetten van activiteiten van een landbouw/transportbedrijf in de Boezingestraat. Dit gegeven zal in het verder planproces worden meegenomen (sic). Voorliggende voorontwerp is bijgevolg onvoldoende rijp gezien de visievorming nog niet afgerond is.
- De afweging van de verschillende locaties kan, behoudens enkele kleinere opmerkingen, als positief beschouwd worden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de bindende bepaling (inzake gedetailleerd onderzoek) en het MB (voorrang voor de meest kernversterkende locatie). De afwegingstabel 7.5 is grotendeels OK, doch detailaanpassingen nopen tot de vaststelling dat de locatie WUB Heidestraat licht ondergewaardeerd werd. Na de zones "parkgebied" en "Steenstraat-Boezingestraat" is deze locatie immers de meest geschikte. Gezien de maximale invulling van het bestaande woonuitbreidingsgebied (nb: niet de oostelijke uitbreiding in zoekzone 1) vanuit ruimtelijk oogpunt sowieso logisch lijkt (zelfs direct vergunbaar op basis van de omzendbrief), dient dit meegenomen in het RUP.
- Een gedetailleerd en actueel behoefteonderzoek kan uitsluitel geven of door deze invulling, samen met de woongelegenheden die er ondertussen zijn bijgekomen in Elverdinge, slechts één bijkomend woonzone dient gecreëerd in plaats van twee. (Eventueel kan hierbij ook de invulling van de zone "parkgebied" wat opgedreven, gezien deze zone veruit de meest kernversterkende is.)
- De toelichtingsnota doet geen uitspraak over de haalbaarheid van mogelijke bebouwing ter plaatse van de landbouwbedrijfszetel in het parkgebied (zal

dit bedrijf stoppen?) of van wenselijke fasering in de uitvoering van de twee uiteindelijk voorgestelde nieuwe woonzones.

- De "haalbaarheidstudie" in punt 8 (beter ware "inrichtingstudie") is vrij abstract en kan hierdoor onvoldoende basis vormen voor een gedegen visie op de inrichting van de gebieden. Tevens is opmerkelijk dat het uiteindelijk voorgestelde scenario niet correct vertaald wordt in de bestemmingsplannen. Ook wordt geen uitspraak gedaan over typologie, benodigde oppervlakte, aantal woongelegenheden, ... De plannen zelf laten toe dat zowel in de éne als in de andere zone de beoogde 18 woningen kunnen gerealiseerd worden. Dit gaat voorbij aan de vereiste van voorrang aan de meest kernversterkende locatie uit het MB.
- Wat nu precies beoogd wordt is zeker onvoldoende uitgewerkt. Zo vermeldt de toelichtingsnota "mogelijke (sic) stedenbouwkundige conceptelementen" en ook "Verder onderzoek is wellicht aangewezen". Ook wordt veel doorgeschoven naar een "inrichtingsplan" en een "inpassingsplan", zonder dat precies geweten is wie wat moet doen, hoe het in praktijk zal gerealiseerd worden (vb eigendomsoverdracht). Het RUP bevat te weinig randvoorwaarden voor het inrichtingsplan. Er is geen garantie op ruimtelijke kwaliteit.
- De voorschriften zijn eveneens ondermaats opgesteld. Zo is er onduidelijkheid over welke voorschriften nu komen te vervallen of welke behouden blijven. De voorschriften zijn onnodig gedetailleerd voor de reeds bebouwde woonzones en zijn onvoldoende duidelijk voor de nieuwe zones.
- Deelplan Parkwoningen:
 - de contour van het inrichtingsplan overlapt delen van zones 1 en 2 zonder dat in de voorschriften van deze zones hierover iets staat. Vragen kunnen gesteld worden bij de afbakening van het inrichtingsplan.
 - Evenzo overlapt de symboolaanduiding 4 zone 1 zonder link naar de voorschriften. Deze aanduiding op het plan is onduidelijk en verwarrend.
 - Op het plan is een deelzone bedrijfszetel aangeduid zonder dat hiervoor bijhorende voorschriften zijn opgenomen.

4. Algemene conclusie

Het RUP ELVERDINGE voldoet niet volledig aan de decretale bepalingen terzake. Het RUP bevat ook tegenstrijdigheden met het RSV. Tevens zijn er inhoudelijke aanpassingen gewenst. Derhalve kan geen gunstig advies verstrekt worden.

Hoogachtend,

De gewestelijke planologische ambtenaar,
Koen Jolye

Aan het college van burgemeester en schepenen
van en te

8900 Ieper

Sint-Andries, 14/10/2004	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge (Ieper)	Contactpersoon: Stijn Vanderheiden
Onze ref.: 04/873/SV		Telefoon 050 40 32 29
Uw ref.:		Fax 050 40 33 76
A.RO.KL.04-165	Bijlagen: -	e-mail: stijn.vanderheiden@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. vrijdag 15 oktober 2004.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper werd gesteld in de brief van 20 september 2004. Het voorontwerp werd op 21 september 2004 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Elverdinge', voorontwerp dd. 1 september 2004, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

- Motiveringsnota;
- Uitvoeringsplan Deelplan Parkwoningen;
- Uitvoeringsplan Deelplan Veldwoningen;

De drie delen werden gegroepeerd in één bundel.

Het RUP wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische vormvereisten

Artikel 38 van het decreet bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In globale lijnen voldoet het voorliggende RUP aan deze decretale vereisen.

Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en met het Gemeentelijk Structuurplan Ieper

Elverdinge werd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit betekent voor het woonbeleid dat Elverdinge maximaal de eigen groei mag opvangen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voorziet een toename van 18 woonegelegenheden op een oppervlakte van 1,2 ha. Dit kon enkel gerealiseerd worden als ook aan de planologische ruil voldaan werd.

Het ministerieel besluit omtrent het GRS Ieper gaat akkoord met de toewijzing van 1,2 ha op voorwaarde dat de planologische ruil wordt toegepast.

In het voorliggend Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Elverdinge' wordt er echter geen planologische ruil vooropgesteld. Dit is echter essentieel, het schrappen van 1,2 ha woonuitbreidingsgebied dient mee opgenomen te worden in het RUP 'Elverdinge'.

Toepassing planologische ruil

- De voorziene uitbreiding wordt opgesplitst in twee deelprojecten. Wanneer de oppervlakten van beide geselecteerde zones (uit het grafisch plan) worden opgeteld, wordt de vooropgestelde ruimte (1,2 ha), voorzien vanuit het GRS Ieper en het MB van 2 oktober 2000, ruimschoots overschreden.

Telkens wordt er ook voorop gesteld dat er minimaal 9 woonegelegenheden gecreëerd worden binnen elk project. Hiervan kan afgeleid worden dat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden, dit is echter niet in overeenstemming met de toewijzing van de 18 woonegelegenheden uit het GRS Ieper.

- De vraag kan gesteld worden of niet een deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Heidestraat geselecteerd kan worden. Dit zou een verdichting van de woonwijk met zich meebrengen, de zone ligt reeds in woonuitbreidingsgebied en is rechtstreeks ontsluitbaar op de Heidestraat. Het achterliggende deel, waar vooral private eigenaars een tuin hebben, kan uit deze zone gehaald worden. Het deel van het woonuitbreidingsgebied dat gerealiseerd kan worden is een eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij.

- Om tot een gediversifieerde sociale mix te komen in Elverdinge zou het ontwikkelen van enkele sociale woningen een goede stap zijn. De planologische ruil houdt een schrapping in van 1,2 ha woonuitbreidingsgebied eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Indien dit gebied in zijn geheel werd ontwikkeld, dan moest het voldoen aan de norm van 25% sociale woningen. Doordat het opgesplitst is, vervalt deze regeling.

Aangezien er grond geschrapt wordt van die sociale huisvestingsmaatschappij, is het aangewezen om bij de herlocalisatie ook voldoende sociale huisvesting te voorzien.

Specifieke opmerkingen op het niveau van het RUP zelf

Deelplan Parkwoningen

Op het grafische plan van het deelplan wordt er aangegeven dat de hoofdontsluiting zal gebeuren op de N8. De N8 werd geselecteerd als secundaire weg type I. Er wordt als dus danig best vermeden dat kleine ontsluitingen rechtstreeks gebeuren op de N8. Het hier voorliggende plan voorziet minimaal 9 woningen die via dit punt ontsloten worden. Er kan dus niet gesproken worden over erfontsluitingen.

Kan er niet bestudeerd worden of de ontsluiting beter kan verlopen via de achterzijde van het projectgebied, via de Sint-Livinusstraat? Een bundeling van het gemechaniseerd transport op de achterliggende Sint-Livinusstraat werd ook toegepast bij de aanleg van de Hanebroekweg en de Brouwerijweg.

Ook op het grafisch plan wordt er vooropgesteld om de bestaande zichtlijn van op de N8 naar de kerk van Elverdinge te bewaren. De zone van deze zichtas doorkruist wel het projectgebied voor de woningen. Dit kan voor problemen zorgen als de woningen als obstakels ingepland worden tussen de N8 en de kerk.

De voorschriften vermijden de mogelijkheid om in het parkgebied bebouwing toe te laten. De gebouwen daar mogen bestaan uit 2 verdiepen, waarvan één in het dak. De nokhoogte werd evenwel vastgesteld op 9m. Is dit ruimtelijk te verantwoorden?

De omschrijving van de mogelijke functie voor eventuele gebouwen in de parkzone moet beter afgelijnd worden. Door de vage beschrijving kan een gebouw heel veel functies op zich nemen.

Er wordt weergegeven dat de projectzone nu eigendom is van een landbouwer, die de gronden ook gebruikt. Deze landbouwer is niet van plan om zijn bedrijf op te geven. (GRS Ieper, RD, p.59 en GRUP 'Elverdinge', deelplan Parkwoningen, p.3) Over welke tijdshorizon wil men dit gebied ontwikkelen? De ontwikkeling kan zo worden uitgesteld tot de volgende planperiode, terwijl nu reeds nieuwe woonegelegenheden in Elverdinge mogelijk zijn.

Deelplan Veldwoningen

De geselecteerde zone bevat ook een van de landbouw afhankelijk bedrijf. Op de gronden van dit bedrijf wordt ook de mogelijkheid open gelaten om woningen in te planten langs de weg. Dit zou kunnen zorgen voor nog meer woningen waardoor de voorziene 18 woonegelegenheden overschreden kan worden.

Besluit

De Bestendige Deputatie kan vooralsnog geen gunstig advies verlenen omwille van het ontbreken van de planologische rui, conform het Ministerieel Besluit van 2 oktober 2000 en de concrete toepassing ervan.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur,
(get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend schrift,

Ir. Fabiaan Van de Gande
Diensthoud. Ruimtelijke planning en mobiliteit



Ieper, 15 oktober 2004

Aan het
College van Burgemeester en
Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34

8900 IEPER

Contactpersoon: Kathy Laheye

Ons kenmerk: A.RO.KL. 04-

Geachte Burgemeester,
Geachte dame en heren Schepenen,

BETREFT: advies GECORO stad Ieper i.v.m. het voorontwerp RUP ELVERDINGE.

Aandachtspunten van de GECORO-werkgroep RUP Elverdinge

1. Wat is de inhoud van het natuurrichtplan dat blijkbaar zeer recent is vastgesteld voor het centrale parkgebied in Elverdinge. Zijn de krachtlijnen van dit natuurrichtplan compatibel met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.
2. Volgens het gemeentelijke structuurplan kunnen in Elverdinge 18 woningen worden bij voorzien in nieuw aan te snijden gebied. Woningen die worden gerealiseerd in woongebied worden daar niet vanaf getrokken. Een stuk grond ($\pm 3.350 \text{ m}^2$), op de bijeenkomst gemakkelijheidshalve perceel 3A genoemd, ligt aan een volledig uitgeruste weg (Heidestraat) en is quasi volledig door bebouwing omsloten. De ordening van het gebied is de facto gekend. M.a.w. heeft het woonuitbreidingsgebied het feitelijke statuut van woongebied. De werkgroep adviseert om dit perceel bebouwbaar te houden net als een perceel in woongebied zonder dat dit in mindering gebracht wordt van het aantal (18) nieuw te voorziene kavels in een uitbreiding. Indien dit wel in mindering gebracht moet worden, wordt dit door de werkgroep aanvaard. Immers het is beter verantwoord te laten bouwen in aan een goed uitgeruste weg, midden een bestaande mooie wijk (inbreiding) dan in een uitbreiding ten koste van de landbouw. Als er toch zou worden geopteerd dit perceel niet meer te laten bebouwen, wat wordt als nabestemming gezien?

3. De werkgroep stelt zich vragen over de praktische en financiële haalbaarheid van de alternatieve zoekzone (9 of 18 woningen) ter hoogte van hofstede Decat. Iedereen weet dat de moderne landbouwvoering heel kapitaalsintensief is. Bovendien heeft de exploitatie een aanzienlijke oppervlakte cultuurgrond. Opgave van deze exploitatie zal wellicht heel veel kosten, temeer dat de landbouwer vrij jong is.
4. Een bijkomend element m.b.t. de zone van Parkwoningen is de ontsluiting naar de Veurnseweg. Het is de opvatting van de werkgroep dat deze maar veilig kan worden gemaakt als de doortocht van Elverdinge wordt heraangelegd. Dit is o.a. gesuggereerd in het gemeentelijke structuurplan.
5. Gelet op het voorgaande bepleit de GECORO om te onderzoeken of het niet beter is de site van het vroegere bedrijf Stragier (veevoeders en intensieve veehouderij) te herbestemmen tot woongebied (Veldwoningen) voor de 18 bijkomende woningen. Deze optie laat toe de visueel storende site te saneren, het centrale parkgebied onaangeroerd te laten en slechts één uitbreidingszone op korte termijn aan te snijden. Als grens met het opengebied wordt min of meer de huidige beplante perceelsgrens gezien (en door te trekken tot Steenstraat).

Hoogachtend,



Kathy Laheye.
De Secretaris,



Peter Pillen.
De Voorzitter,

leper, 15 november 2004

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPEROns kenmerk: GECORO/2005/adrupelv.Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen,**BETREFT:** - advies GECORO stad Ieper
- gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge".

De GECORO heeft in zittingen van oktober 2004, november 2004 en 15 november 2005 kennis genomen van het krachtlijnen van het ontwerp RUP "Elverdinge" opgemaakt door de WVI. Een werkgroep heeft de plenaire vergadering van 8 november in zitting van 3 november voorbereid.

De GECORO stelt vast dat niet met alle naar haar inzicht belangrijke opmerkingen van de plenaire vergadering van 15 oktober 2004 en de respectieve adviezen rekening werd gehouden, in het bijzonder m.b.t. de sociale dimensie van deze nieuwe woonontwikkeling.

In het licht van art. 4 van het decreet worden volgende algemene opmerkingen en suggesties geformuleerd met het oog een bijdrage te kunnen leveren aan een kwalitatieve ruimtelijke ordening In Elverdinge:

De berekende woningbehoefte van 18 woningen in het GRS had een tijdshorizon van 2007. Nu zijn we eind 2005. Is het niet aangewezen om aan de hand van een actualisatie van de woonbehoefte studie van toen een exacter beeld te krijgen van de woonbehoefte in Elverdinge? Zodoende kan er met meer kennis van zaken worden beslist over woonaanbod in voorliggend RUP.

De GECORO stelt vast dat in juni 2000 een milieuvergunning werd verleend aan Walter De Cat tot 2015 voor het exploiteren van een intensieve varkenshouderij (klasse 1); dat in december 2000 akte werd verleend m.b.t. de overname van het bedrijf door Lieven De Cat. Het bedrijf moet in deze context als leefbaar en niet uitdovend worden beschouwd. Het bedrijf is zeker niet stopgezet en heeft derhalve een aantoonbare economische (hoge) waarde. M.a.w. wordt het een relatief dure aangelegenheid deze site te ontwikkelen tot woonzone.

De motivatie waarom de zone aan de Steenstraat, al dan niet uitgebreid met delen van de eigendom Stragier (b.v. stallen), is niet opgenomen in het document.

De GECORO neemt kennis van het gegeven dat het bestaande woonuitbreidingsgebied aan de Heidestraat wordt verkleind en aansnijdbaar wordt vanaf 2007.

Gelet op enerzijds de duur van de milieuvergunning (tot 2015) van voornoemd erf en anderzijds de bestemde reserve zou het niet aangewezen zijn om eerst de reserve als woongebied te ontwikkelen en na het verstrijken van de milieuvergunning de zone in het parkgebied. Daarmee zou de verwervingskost worden gedrukt (gunstige prijs 1, doel 1) en tegemoet gekomen aan de gewilde dynamische (doel 2) en sociale (doel 5) dimensies van de huisvestingsmarkt zoals verwoord in het GRS, p. 18, 19 en 20.

In de context van de realisatie van een alternatief voor de N8 (te snel en veel doorgaand verkeer) kan dan met grotere vrijheid toegang worden genomen tot de te ontwikkelen zone (b.v. Veurnseweg i.p.v. Hanebroekweg).

De GECORO vraagt aandacht voor de mobiliteit binnen het plangebied in relatie tot het mobiliteitsgebeuren buiten het plangebied. O.a. wensstructuren dienen beter aangegeven dan nu het geval (driehoekjes) voor de zwakke weggebruiker – bewoner. Ook vindt de GECORO het aangewezen dat instrumenten worden aangegeven hoe de parkzone (gefaseerd) zijn publieke bestemming zal krijgen. Er wordt te veel in eventualiteiten gesproken en de globale visie met betrekking tot b.v. de relatie met de projectzone hoeve (studie Jan Maenhout) is onvoldoende in de stedenbouwkundige voorschriften tot uiting gebracht (o.a. m.b.t. gewenste groenstructuren en mobiliteit). In dit verband wenst de GECORO mee te geven dat zij heeft vernomen dat een belangrijke eigenaar binnen de zone parkgebied (nog) niet werd gecontacteerd met het oog op een te ontwikkelen stappenplan tot inrichting en/of realisatie.

De GECORO doet de suggestie om het RUP in Z.O.-richting uit te breiden om op termijn een oplossing te bieden aan de schabouwelijke afwerking van de Hanebroek verkaveling t.h.v. de Veurnseweg, voorzover uiteraard de verkavelingsvoorwaarden geen oplossing aanreiken.

M.b.t. de zone in deelplan 2 voor sociale huisvesting wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van private tuinen tot woongebied niet steeds evident is. Verder wordt opgemerkt dat de bepleitte sociale verweving in het PRS niet wordt nagestreefd, i.c. wordt sociale woningbouw voorzien grenzend aan een sociale wijk (45 woningen). Alternatieven zijn mogelijk.

Naar vorm toe doet de GECORO de suggestie om het document leesbaarder op te maken door b.v. de studie "tussen rand en afwerking" als bijlage te voegen. De GECORO vindt het van uitermate groot belang dat de zich informerende burger dergelijk bestuursdocument gemakkelijk leest.

De GECORO heeft in zitting van 15 november geen kennis genomen van het verslag van de plenaire vergadering over dit voorontwerp RUP en kan dan ook geen eventuele opmerkingen/aanvullingen geven.

Hopend dat met dit advies rekening wordt gehouden,

Namens de GECORO,

Hoogachtend,

Kathy Laheye,
 Secretaris.

Peter Pillen,
 Voorzitter.

Aan het College van Burgemeester
 en Schepenen
 van en te
 8900 Ieper

Nr.	9672
	- 4. 11. 2005
Dienst	ROL

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	V2005/183/BPA	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Ing. Erik Van Daele Erik.VanDaele@lin.vlaanderen.be	050/30.11.42	3 november 2005



Betreft : RUP Elverdinge
 Voorontwerp - plenaire vergadering

Hierbij maak ik u het advies van AWV over i.v.m. bovenvermeld ROP.

Dit RUP omvat 2 deelplannen zijnde

- Deelplan Parkwoningen
- Deelplan Veldwoningen (woonuitbreidingsgebied)

AWV is enkel betrokken partij voor het deelplan Parkwoningen gezien dit item gelegen is langs de gewestweg N8.

Dit voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd reeds een eerste maal behandeld in de loop van 2004.

Ik stel vast dat uw bezwaren overgemaakt aan de Stad Ieper d.d.

11.10.2004, niet werden verwerkt in dit vernieuwd voorontwerp.

- Er wordt geen rekening gehouden met het rooilijnenplan.
- De achteruitbouwstrook in zone 2 : zone voor open bebouwing blijkt nog steeds 5 m in plaats van de algemene regel van 8 m
- Er wordt nog steeds een ontsluiting, op de N8 behouden. Deze ontsluiting zou evenwel beperkt worden tot toegang verlenen voor diensten en aangelanden zonder verbinding te vormen met de hoofdontsluiting.

Hierna volgt de samenvatting van de bemerkingen op de voorschriften per zone.

Zone 1 : zone voor aaneengesloten woningen : geen opmerkingen

Zone 2 : zone voor open bebouwing
 § 2.2.3. Inplantingvoorschriften moeten aangepast of aangeduid worden met
 De rooilijn volgens plan AL3/65/68/WA III 4815 d.d. 6/5/1983, moet toegepast worden.
 Bovendien moet voor nieuwbouw een achteruitbouwstrook van 8 m worden opgelegd. (in plaats van 5 m)

Zone 4 : projectzone Parkwoningen
 § 4.2.3. Inplanting : 1^e alinea moet worden aangepast als volgt minimaal 8 meter achter de toekomstige rooilijn volgens het rooilijnenplan AL3/65/68/WIII 4815, zijnde

Plenaire vergadering RUP Elverdinge

0. Aanwezig

Herman Baron (schepen voor ruimtelijke ordening, Stad Ieper)
 Koen Joye (AROHM West-Vlaanderen)
 Dominiek Vancolen (Afdelingschef ROHM, Stadsbestuur Ieper)
 Ghislain Lagrou (AWV West-Vlaanderen)
 Peter Pillen (voorzitter GECORO Ieper)
 Stijn Saelens (ontwerper, WVI)
 Stephane Barbry (DRUM provincie West-Vlaanderen)

1. Aanwezig

ontvangen adviezen: AWV

2. Toelichting door de ontwerper

Na de plenaire vergadering is het ontwerp aangepast aan de studie "Tussen rand en verandering" van architectenbureau Jan Maenhout. Deze studie geeft voor verschillende mogelijke, kwalitatieve invullingen en randafwerkingen voor Elverdinge en Zuidschote. De belangrijkste elementen van deze studie zijn opgenomen in de memorie van toelichting.

De optie om 2 locaties te behouden is verlaten. Enkel de optie "parkwoningen" werd door het college van burgemeester en schepenen weerhouden. Er is ook een plan dat de herbesteding van het resterende woonuitbreidingsgebied regelt.

Ook is het plan getoetst aan de woonbehoeftestudie in het GRS. Daaruit blijkt dat in de Heidestraat nog 5 woningen voorzien waren die niet mee in het quotum opgenomen zijn.

Parkgebied

De oppervlakte (1,2 ha) is in overeenstemming gebracht met het goedkeuringsbesluit van de Minister. Er wordt een aangepaste bestemming (bvb. zorgboerderij) gezocht voor de bestaande hoevegebouwen.

Woonuitbreidingsgebied

Hier zijn 3 deelzones voorzien:
 de onmiddellijke invulling van het binnengebied in de Heidestraat
 de herbesteding naar landbouwzone voor het meest perifere gedeelte
 de aanduiding van een woonreservegebied na 2007,

3. Formele vereisten en memorie van toelichting

De structuur van de toelichtingsnota is nogal verwarrend. Een betere structurering (andere volgorde, studie Jan Maenhout en vorige adviezen als bijlage) zijn misschien aangewezen.

De link met de studie van Jan Maenhout is niet altijd duidelijk. Die is volgens Stijn Saelens vooral te vinden in de voorschriften voor randafwerking, de aanduiding van het woonreservegebied. Er is ook verduidelijking gewenst wat de betekenis is van de maximale cijfers van Maenhout en hoe deze in relatie staan met het huidige ontwerp.

De motivering voor het omvormen van de landbouwzetel is wel erg beknopt. Koen Joye aanvaardt dat het bedrijf als uitdovend mag beschouwd worden wanneer de landbouwer vrijwillig zijn bedrijf ter plaatse stop zet omdat er geen groeimogelijkheden zijn.

nagenoeg 9,5 m achter de huidige grens van het openbaar domein.

§ 4.2.5. Ontsluiting . Er wordt een ontsluiting op de N8 vooropgesteld. Deze ontsluiting zou beperkt worden tot toegang verlenen voor diensten en aangelanden, zonder een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer met verbinding op de hoofdaansluiting te vormen (zie biz.13 symbolen 2)
 Dit werd op 27 oktober 11. voorgelegd aan Joeri Stekelorum. Hij ziet geen bezwaar tegen een beperkte toegang zoals nu voorgeschreven, gezien volgens de huidige plannen in verband met de A19, dit wegvak van de N8 tussen Ieper en Woesten wellicht zal degraderen tot maximaal secundair II of lokale weg . In het vorig ontwerp was de hoofdontsluiting op de N8 voorzien.

Zone 5 : Projectzone hoeve : geen bemerkingen

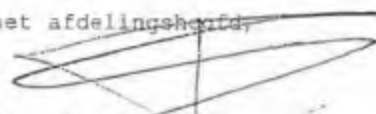
Zone 6 : Parkzone : geen bemerkingen

Zone 7 : Openbaar domein.

De rooilijn volgens plan AL3/65/68/WAIII 4815 moet worden toegepast. Dit in de optiek dat in de toekomst vrijliggende fietspaden langs dit wegvak zouden kunnen aangelegd worden.

Indien de aanpassingen niet gebeuren is het advies ongunstig.

Voor het afdelingshoofd,



Ing. Erik Van Daele
 Adjunct van de directeur

Bij de voorschriften wordt aandacht besteed aan de relatie met GRS. Dit kan beter in gewone mensentaal dan het blindelings overnemen van soms niet-relevante delen.

p. 21: voorlopige vaststelling i.p.v. aanvaarding

4. Toetsing aan het RSV

Het aantal woongelegenheden (18) is nu in overeenstemming met het goedkeuringsbesluit. Wel dient de band met de woonbehoeftestudie verduidelijkt te worden.

De mogelijkheid om bijkomend "woonreservegebied" is strijdig met het goedkeuringsbesluit dat duidelijk een planologische ruil voorstelt. Een woonreservegebied kan steeds aangesneden worden wanneer een woonbehoeftestudie de noodzaak ervan aantoont.

4. Toetsing aan het PRS

Het RUP legt geen te realiseren percentale sociale woningen vast. De provincie kan daarmee akkoord gaan omdat er al heel wat sociale woningen in Elverdinge aanwezig zijn en dat het binnengebiedje in de Heidestraat, eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij, ontwikkeld wordt. Een nota die een meer flexibele invulling van die normen van het PRS is in voorbereiding.

Peter Pillen haalt aan dat in het kader van een goede sociale mix bijkomende huurwoningen daar niet de meest ideale oplossing zijn. De aanduiding van de tuinen daar bemoeilijkt bovendien de ontwikkeling van het meest voor de hand liggende voorste gedeelte. Een aantal sociale woningen in het parkgebied lijkt hem meer aangewezen. Nu is er een grote dualiteit tussen beide zijden van de N8. De Afdeling Woonbeleid moet betrokken worden, zoals ook al het geval was bij de vorige plenaire vergadering.

5. Toetsing aan het GRS

(Koen Joye) Het uitdovend karakter van het bedrijf moet verder onderbouwd worden. Het RUP zelf laat toe (voorschrift 0.3 laat zelfs toe om nog een milieuvergunning te krijgen) om het bedrijf verder te laten gebeuren en is op zich geen aanleiding tot het uitdoven van het bedrijf. Een dwingend optreden (onteigeningsplan) kan niet op basis van het GRS, enkel een planmatig initiatief gekoppeld aan onderhandelingen. Wanneer de landbouwer vrijwillig zijn activiteiten stopt of zelf de "gemeenschapsfunctie" realiseert, kan het bedrijf als uitdovend beschouwd worden.

Peter Pillen mist de timing van het GRS in het RUP. Tegen 2007 moeten er 18 bijkomende woningen in Elverdinge bijkomen. Wanneer de onderhandelingen met de landbouwer lang aanslepen, kan met dit RUP de woonbehoefte niet ingevuld worden. Bovendien zal, doordat de landbouwer na de goedkeuring van het GRS nog een milieuvergunning heeft gekregen, een dure prijs (inclusief sanering) betaald moeten worden. Dit is in strijd met het beleid van de stad Ieper om bouwgronden tegen een sociale prijs aan te bieden. Het is beter om eerst op een andere, goedkopere, plaats de 18 bijkomende woningen te realiseren en het parkgebied als reservegebied aan te duiden. Tegen dan is misschien ook nieuwe verbinding Ieper-Veurne gerealiseerd waardoor een meer verkeersveilige ontsluiting van het gebied mogelijk is. Het RUP geeft op dit moment nergens een duidelijke motivatie waarom de zone langs de Steenstraat niet weerhouden is.

Dominiek Vancolen werpt op dat de WVI, die waarschijnlijk de parkzone in ontwikkeling zal brengen, aan het college een aantal kostprijsscenario's heeft voorgesteld waaruit geen duidelijk prijsverschil blijkt tussen de verschillende zones.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverdinge\plenairevergadering\20051108\Plenaire vergadering RUP Elverdinge.doc

Koen Joye kan de bovenstaande visie volgen maar ziet geen tegenspraak tussen het GRS en de keuze van het beleid om voor een compacte, ruimtelijk kwalitatievere, oplossing te gaan.

Stefaan Barbery kan eveneens akkoord gaan, maar de keuzes moeten nu gemaakt

6. Plannen en voorschriften

6.1. Deelplan parkwoningen

plan bestaande toestand

Het plan voldoet aan de decretale vereisten maar een aantal kenmerkende zaken (zicht op de kerk, specifieke functies) die hun invloed op het ontwerp hebben, moeten ook ergens aangeduid worden. Het plan kan "levendiger" gemaakt worden (Koen Joye).

Er zijn problemen met de leesbaarheid van de verkavelingsnummers.

0. Algemene Bepalingen

0.4: aanvullen ", tenzij anders bepaald in specifieke voorschriften". Deze bepaling kan anders aangegrepen worden om niet langer gewenste gebouwen in stand te houden.

1. Zone voor aaneengesloten woningen

1.1.1 hoofdbestemming i.p.v. hoofdbestemming

een aandeel in de zone is heel moeilijk in de hand te houden, beter is verwijzen naar de schaal van de woonomgeving. Er rijzen ook juridische problemen wanneer de mogelijkheden van één eigenaar afhankelijk zijn van wat op andere percelen al dan niet gebeurd is.

Is er een mogelijke tegenstelling tussen de verkaveling Hanebroekweg en de ontsluiting van de parkwoningen. Misschien moet de verkaveling beter opgeheven worden.

2. Zone voor open bebouwing

2.2. inrichtingsvoorschriften: toelichting i.v.m. opheffen van verkaveling

Het is aangewezen om de verkaveling op te heffen. Zo kan geen verwarring ontstaan over het statuut van de kleine groenzone tussen de verkaveling "Hanebroekweg" en de nieuwe deelzone voor parkwoningen.

30% verharding: zin schrappen wegens in tegenspraak met 50%

Peter Pillen merkt op dat de achterzijde van de woningen langs de Veurnseweg een slordige indruk maken door de veelheid aan houten afsluitingen.

De achteruitbouwzone moet 8 m i.p.v. 5 m bedragen en het rooilijnplan moet gerespecteerd worden.

3. Tuinzone

Hier lijkt een tegenspraak te bestaan i.v.m. het behoud van de gewestplanbestemming.

Wat is het doel van een deel voor private tuin naast de zone voor tuinen?

Beter is een duidelijke aanduiding van wat op termijn park moet worden, en een uitdoofscenario te voorzien voor tuinen die in die parkzone liggen en een opnamemogelijkheid te voorzien voor strategisch gelegen delen in de tuinzone.

4. Projectzone parkwoningen

Het gebruik van het instrument "inrichtingsplan" is niet aangewezen. De Raad van State keurt deze werkwijze af. Wel kan bij elke (belangrijke) bouw- of verkavelingsaanvraag opgelegd worden dat de visie op de verdere realisatie van het RUP in een bijkomende

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverdinge\plenairevergadering\20051108\Plenaire vergadering RUP Elverdinge.doc

nota toegevoegd wordt. Daar kan overleg met de verschillende betrokken partners aan vooraf gaan. De voorschriften vermelden alle elementen die in dergelijke nota opgenomen moeten zijn (zie ook 6.3.)

Het behoud van de toegangsreef is geen must vanuit botanisch of landschappelijk oogpunt.

Een ontsluiting op de N8 moet beperkt blijven tot aangelanden en diensten.

5. Projectzone hoeve

5.2.2.: afstand tot de zonegrens steeds minstens 5 of 8 m

Wanneer er onderhandelingen bezig zijn met de landbouwer, mag dit vermeld worden in de memorie maar dergelijke zaken horen niet in de toelichting thuis.

De voorschriften moeten duidelijk zijn betreffende het uitdovend karakter van de hoeve.

6. Parkzone

De aanduiding van de toegang tot het parkgebied is symbolisch moeilijk leesbaar aangeduid. De grote principes van inrichting (bvb. doorstroming) zouden beter aangeduid worden.

Zie ook opmerkingen onder 3. i.v.m. de relatie tussen tuinen en parkzone

Peter Pillen heeft vragen over de concrete realisatie van het parkgebied. Zolang er geen concrete engagementen van het stadsbestuur genomen worden, zal de huidige situatie blijven bestaan.

Een betere duiding op het vlak van schaal en dynamiek van "kleinschalige recreatieve activiteiten" is gewenst. De toegelaten nokhoogte en de inplanting van de gebouwen lijken daarmee in tegenspraak.

Voor het parkgebied is er ook een natuurinrichtingsproject in opmaak. De link met het natuurinrichtingsproject vermelden.

het stukje parkgebied naast de Hanebroekweg heeft weinig nut als parkgebied. Het zou beter gebruikt worden om een betere configuratie van de projectzone mogelijk te maken.

7. Openbaar domein

AWV merkt op dat nog steeds geen rekening gehouden is met het (niet-goedgekeurde) rooilijnplan voor de Veurnseweg. Zelfs wanneer de weg zijn statuut zou verliezen na de realisatie van de nieuwe verbinding Ieper-Veurne, bestaat nog steeds de mogelijkheid om vrijliggende fietspaden aan te leggen.

6.2. Deelplan Woonuitbreidingsgebied

1. Zone voor sociale huisvesting

1.2.2.: 4 m van de zonegrenzen, voor hogere dichtheid is ook 3 m aangewezen.

Het binnengebied in de Heidestraat wordt het best maximaal benut zodat het reservegebied zo lang mogelijk gevrijwaard wordt. Peter Pillen meent dat in het kader van de sociale verweving een lagere densiteit aanvaardbaar is. Het voorgestelde "maximum 5" laat geen sociale verkaveling toe over het volledige gebied. Hij ziet hier eerder sociale koopwoningen, sociale of private kavels.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverdinge\plenairevergadering\20051108\Plenaire vergadering RUP Elverdinge.doc

De opname van de beide tuinzones moet facultatief zijn en mag de ontwikkeling van het oostelijke deel niet belasten (bvb. met de aanleg van een weg).

Een ruimtelijke en sociale optimalisatie is hier aangewezen. Wanneer meer dan de 5 woningen uit het GRS gerealiseerd zouden worden, heeft dit geen invloed op de 18 woningen die elders gerealiseerd zouden worden.

2. Zone voor woonreservegebied

Het aansnijden van het oostelijk gedeelte kan niet in het plan opgenomen worden. Wel kan aangegeven worden dat het gebied moet gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing. Met de huidige voorschriften kan het gebied zelfs via een verkavelingsvergunning ontwikkeld worden.

(S. Saelens): de bedoeling is in de eerste plaats om het gebied te vrijwaren.

Er bestaat ook nog geen zicht op wat de woonbehoefte na 2007 zal zijn. Het stadsbestuur plant vanaf 2006 een actualisatie van het GRS. Via de taakstelling van het stedelijk gebied (horizon tot 2017) kan al een maximum vastgesteld worden.

De begrenzing van het gewestplan moet volledig overgenomen worden. Wel liggen er riolen in het meest zuidelijke gedeelte.

Dominiek Vancolen.

L:\doc\ro\urban\rup\gemeente\elverdinge\plenairevergadering\20051108\Plenaire vergadering RUP Elverdinge.doc

College van Burgemeester en Schepenen
van en te IEPER

Grote Markt 34
8900 IEPER

Nr.	10446
	25. 11. 2005
Dienst	ROU



ons kenmerk	uw kenmerk	uw brief van
WV		
Vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Probha Dugardein, Kaat Tavernier		22 november 2005
probha.dugardein@lin.vlaanderen.be	kaat.tavernier@lin.vlaanderen.be	

Betreft:

RUP Elverdinghe - woonuitbreidingsgebied.

Geachte heer/ mevrouw,
Door omstandigheden kon ons bestuur niet aanwezig zijn de plenaire vergadering van 8 november 2005 met als voorwerp het vermelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Wij herinneren U graag aan de door de afdeling Woonbeleid ingebrachte passage aan het advies dd. 14/10/2004 van de gewestelijk planologisch ambtenaar;

**Cfr. 3.2. Opmerkingen over de sociale dimensie van het RUP
(in overleg met de afdeling Woonbeleid)**

Het richtinggevend gedeelte van het GRS Ieper vermeldt dat *inbreidingsoperaties in nauw overleg met de verschillende actoren zouden gebeuren*, er wordt zelfs verwezen naar het BVR 8/03/1995 omtrent initiatieven inzake *sociaal grondbeleid*. Er zou voldoende aandacht gaan naar de *sociale dimensie* van beoogde ontwikkelingen, er zou worden *tegenmoetgekomen aan een 'gedifferentieerde vraag'*; op elk schaalniveau - stad, hoofddorp of kern - zou een *ideale mengvorm van woningtypes* worden nagestreefd.

Aanvaard kan worden dat de 'zoekzone nieuwe woonelegenheden alternatieve locatie' - waarvan sprake in het GRS - een louter fysieke compensatiezone voor WUG-oppervlakte

betreft, dewelke niet gekoppeld is aan enigerlei particuliere of bestuurlijke toewijzing van gronden.

Echter kan WUG normaliter slechts aangesneden worden onder bepaalde voorwaarden en criteria; cfr. i.f.v. groepswoonbouw, hanteren van minimale dichtheden, omschrijving flankerende maatregelen,... die voorwaarden en criteria voor aansluiting moeten o.i. dan ook gelden voor alle alternatieve WUG-locaties die vinden wij in het bundel niet terug.

Vandaar dat ons de opsplitsing in deelplannen van 'park- en veldwoningen' enigszins verontrust; het oorspronkelijk opzet, de sociale dimensie van WUG-bestemming wordt hier nl. volkomen opzijgezet, de lagere inkomensklasse (de meest prioritaire doelgroep) ziet hiermee een volledig woonreservegebied aan zich voorbij gaan.

Voorliggend uitvoeringsplan biedt o.i. geen tegemoetkoming aan de ruimtelijk-inhoudelijke opties genomen in het GRS daar staat de huidige bestemming WUG en de eigendomssituatie (zijnde een sleutelactor van het sociaal woonbeleid) van het restant van aangesneden WUG eerder garant voor.

(...)

Onze afdeling verzoekt dan ook tot opname in het bundel van toelichtingen m.b.t. het gemeentelijk woonbeleid en tot weergave van de flankerende maatregelen die kunnen aantonen op welke wijze er naar gestreefd wordt een gezonde sociale mix te realiseren. Wij pleiten tevens voor een optimale interactieve samenwerking met plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), lokale woonactoren initiatieven tot publiek - private samenwerking (PPS), ... Mochten dergelijke afspraken of samenwerkingsakkoorden reeds zijn opgemaakt voor zones gelegen binnen betreffend RUP-gebied of aansluitend, dan menen wij de vermelding daarvan in het dossier zeker aangewezen.



Enigszins verontrust vernemen wij dat tot in de huidige fase spijs provinciale en gewestelijke richtlijnen van spreiding en vermenging van doelgroepen (b.v. bestemming centraal perceel in de Heidestraat aansluitend op bestaande sociale wijk versus zone voor parkwoningen), van duurzaam en zuinig grondbeleid geen rekening werd gehouden met de sociale en economische dimensie van het lokaal ruimtelijk beleid.

In het voorliggend ontwerp-RUP dd 14/10/2004 zijn geen motieven opgenomen om aan voormeld advies voorbij te gaan. Behoudens de voorlaatste paragraaf wordt ons advies dd. integraal behouden, dit in het licht van de vaststelling dat de kandidaathuurder voor een sociale woning objectief armer wordt en de huurprijzen van sociale woningen berekend zijn op basis van hun kostprijs (grond- en bouwkost).

Om deze reden en om het feit dat er geen opties meer (bespreking plenaire vergadering 08/11/05) worden genomen voor afweging op lange(re) termijn, adviseert de afdeling Woonbeleid voorliggend RUP *ongunstig*.

Graag blijven wij op de hoogte van verdere evoluties in voorliggend dossier.

Hoogachtend,

Probha Dugardein
Kaat Tavernier
afdeling Woonbeleid

cc. Koen Joye, gewestelijk planologisch ambtenaar

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en
Monumenten & Landschappen West-Vlaanderen
Monumenten en Landschappen

Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
Tel. (050)44 28 11 - Fax (050)44 28 13
E-mail: rohm.wvl@lin.vlaanderen.be

College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
8900 IEPER

Nr.	10444
	25.11.2005
Dienst	ROL

uw kenmerk
A.RO.KL.05-217

ons kenmerk
3542-3428/05/PM/AV

bijlagen
kopie landschaps-
atlas



vragen naar / e-mail
Frederik Mahieu
Marika Strobbe

telefoonnummer
050 442 962
050 442 953

datum
23 NOV. 2005

Betreft: IEPER : Gemeentelijk RUP: Kasteelwijk : voorontwerp.
IEPER (Elverdinge) : Gemeentelijk RUP 'Elverdinge': voorontwerp.

Geachte College,

In antwoord op uw adviesvraag met betrekking tot in rubriek vermelde
aangelegenheid, heb ik hierbij de eer U hierbij ons advies te laten
geworden.

2. RUP Elverdinge

Binnen het plangebied bevindt zich volgend beschermd erfgoed: de Sint-
Pieters-en-Pauluskerk (KB 20.02.1939) en de Stenen molenromp met
omgeving (KB 27.05.1975 en 20.02.1980).
Het spreekt echter voor zich dat zich in het plangebied, naast het
beschermd, nog heel wat niet-beschermd, maar erg waardevol bouwkundig
erfgoed bevindt. Zo wordt in het bundel o.m. verwezen naar het kasteel
met park.
Gezien echter ook in dit bundel een overzichtskaart met het
geïnterpreteerde waardevol bouwkundig erfgoed ontbreekt, ontbreekt de
mogelijkheid voor een gepast beleid ter zake.
We dringen er dan ook sterk op aan dat deze leemte zou worden
ingevuld.

Het deelplan 'Parkwoningen' grenst aan de ankerplaats 'Galgebossen-
Elverdinge-Vlamertinge' met als puntrelicten het kasteel van
Elverdinge, de stenen molenromp en de dorpskern van Elverdingen, en
als lijnrelict de Grote Kemmelbeek.
Gelet op de ligging van deze erfgoedelementen, geconcentreerd rond de
oude dorpskern, kasteel en molen en zone ten oosten van de dorpskern
in de vallei van de Grote Kemmelbeek, lijkt de keuze voor
herbestemming van de zone tussen Sint-Livinusstraat en Veurnseweg,
zoals voorzien, verdedigbaar.

We verwijzen voor het overige naar onze eerdere opmerkingen, in ons
advies dd. 20.10.2004.

Met dit schrijven willen we ons ook verontschuldigen op de plenaire
vergadering van 8 november 2005.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest,

Hoogachtend,

Miek Goossens,
Adjunct van de directeur,
Algemeen coördinator monumenten en landschappen

Overleg: Woonuitbreidingsgebied RUP Elverdinge

Ieper - Elverdinge

Datum: 15 02 2006

Aanwezig:

Koen Joye (gewestelijk planologisch ambtenaar)
Stijn Vanderheiden (DRuM, provincie West-Vlaanderen)
Schepen Herman Baron (Ieper)
Kathy Lahaye (Ieper)
Johan Michielssens (wvi)
Hugo Handzame (wvi)
Trui Naeyaert (wvi)
Stijn Saelens (wvi / verslag)

Woonuitbreidingsgebied Elverdinge

- Schets van het probleem:
 - o In het 2^e voorontwerp voor het RUP Elverdinge werd in het deelplan 'Woonuitbreidingsgebied' 1,2 ha **woonuitbreidingsgebied**, in eigendom van SHM 'Ons Onderdak', omgezet naar 'reservegebied wonen na 2007', waarbij in de voorschriften opgenomen was dat de zone gevrijwaard werd en kon aangesneden worden indien de behoefte aan bijkomende woningen kon aangetoond worden. Het voorstel om dit gebied tot 2007 te 'bevriezen', en het slechts voorwaardelijk opnieuw vrij te geven was gebaseerd op het principe van de planologische ruil: 1,2 ha woonuitbreidingsgebied wordt 'geherlocaliseerd' (zoals het in de bindende bepalingen van het GRS staat) en aangesneden op de meest geschikte plaats.
 - o Zowel de DRuM (Stefaan Barbey) als de GPA (Koen Joye) konden de vrijwaring onderschrijven, maar konden niet instemmen met het feit dat de zone zonder nieuw planologisch initiatief (RUP, herziening GRS) aansnijdbaar zou zijn. Dit zou ingaan tegen het principe zoals geformuleerd in het GRS dat een gedetailleerd onderzoek de meest geschikte plaats zou aanwijzen. 'Misschien komt na 2007 een andere plaats meer in aanmerking dan deze' was de redenering.
 - o Op de plenaire vergadering hoorde men ook het verzet van de GECORO tegen een dergelijke omzetting, en na de plenaire vergadering, bij monde van de afdeling Woonbeleid, die beiden aanhaalden dat aan de oorspronkelijke sociale dimensie van de oorspronkelijke WUG-bestemming voorbijgegaan wordt. Daarenboven zou 'de sociale huurder' ook economische schade lijden, aangezien deze gronden al verworven waren door de SHM.
 - o Op de plenaire vergadering stelde de DRuM geen eisen naar een 'sociale mix', vanuit een interne afspraak om dit voor kleinschalige projecten zoals dit niet dwingend op te leggen. (In de motivering bij het voorontwerp was de verhouding sociale/private huisvesting in Elverdinge bekeken op schaal van het dorp, waar dit duidelijk hoger lag dan het Vlaamse gemiddelde). De GPA steide dat er wel een duidelijke intentie moest zijn om de mogelijkheid te onderzoeken.
 - o Daarnaast werden in datzelfde deelplan ca 8700 m² 'definitief' omgezet naar landbouwzone, en zone aangeduid die kon worden ontwikkeld voor sociale huisvesting (deels in eigendom SHM, deels tuinen).

Daarom wordt deze oplossing voorgesteld:

- o De planologische ruil, zoals bepaald het GRS, kan wellicht ook op een andere wijze geschieden; behalve de 1,2 ha, die in het deelplan een 'nabestemming' kreeg, zijn er twee zones (nog) niet ontwikkeld en in landbouwgebruik;
 - de zone waarvan sprake in vorig punt (A, ca 8700 m²)
 - een kleine zone ten zuiden van de Heidestraat (B, ca 4800 m²).

Beide zones zijn **geen eigendom van de SHM**, maar van landbouwers.

- o Indien het er van uit gegaan wordt dat de minst geschikte delen van het woonuitbreidingsgebied eerst in aanmerking komt om verplaatst te worden naar de meest geschikte, is het logisch om eerst **A+B (ca 13600 m²) om te zetten naar landbouwgebied** (landbouw is ook het huidige gebruik), en het overige woonuitbreidingsgebied ongemoeid te laten.
- o In principe volgt men dan dezelfde redenering voor alle potentiële locaties, en doet men geen uitspraak over locaties die als minder geschikt aangeduid werden. Als 'potentiële locatie' **behoudt het woonuitbreidingsgebied dus zijn bestemming** (net zoals de alternatieve locatie Steenstraat landbouwgebied blijft, en de locatie 'Hardy' KMO zone).
- o Op lange termijn wordt hierdoor geen uitspraak gedaan over de locatie die als tweede in de rij staat.

- Dit brengt volgende moeilijkheid met zich mee:

- o De contour van het RUP wijzigt, waardoor opnieuw een plenaire vergadering nodig zou zijn.

- De GPA stelt in de vergadering dat hij deze nota en het voorstel van oplossing zou bestuderen, in overleg met de DRuM, en op korte termijn antwoord geven.



Deelplan zoals in 2^e voorontwerp met aanduiding van de zones A en B



Gewestplan

GECORO
EINDADVIES INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
ELVERDINGE

Aanwezig stemgerechtigde leden:

Buylaert Paul, Boury Filip, Declercq Kjell, Delepiere Anne-Marie, Devlieghere Ludwig, Kindt André, Stubbe Lieven, Vanbleu Dominique, Bevernage Kathleen, Laheye Michel, Vancolen Dominiek, De Rynck Pierre.

Aanwezige niet stemgerechtigde leden:

Baron Herman, Laheye Kathy, Debrabandere Lieve, Sanders Johan, Quatacker Geert

Verontschuldigd:

Barthier Walter, Rooryck Willy, Roelens Lodewijk, Goudeseune Ives, Lambert Erika, Messine Serge, Lannoo Vera.

Niet deelgenomen aan de beraadslaging en de stemming: voorzitter Peter Pillen.

Afwezig: Vandamme Lucien

DE GECORO,

Gelet op artikel 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 over dit ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan advies werd verleend door:

Aangezien conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 over dit ontwerp advies werd verleend door:

1. de Vlaamse regering, i.c. ministerieel besluit van 20 juli 2006 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "ELVERDINGE" van de stad Ieper;
2. de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 6 juli 2006.

Aangezien 5 bezwaarschriften werden ingediend uitgaande van:

1. mevrouw I. de Mortemart, Vlamertingsstraat 83 - 8906 Ieper;
2. Sociale Huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak, Hovelandlaan 1 - 8900 Ieper
3. de heer en mevrouw Lodewijk Roelens - Hardy, Veurnseweg 513 - 8906 Ieper
4. de heer en mevrouw Sedeyn Georges - Cambier Martha, Mlk. Haiglaan 27A - 8900 Ieper
5. de heer en mevrouw Hein Veramme - Cardoen, Veurnseweg 517 - 8906 Ieper

Gelet op het advies van de GECORO van 15 november 2005 op het voorontwerp van RUP Dehemlaan.

Gelet op het preadvies van de werkgroep RUP Elverdinge opgemaakt in zitting van 19 september 2006.

Gelet op het ministerieel besluit van 20 juli 2006 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge" van de stad Ieper.

Overwegende dat voornoemd besluit als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

De Minister stelt dat voorliggend ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan grotendeels voldoet aan de decretale vormvereisten van een ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 38 van het decreet van 1 mei 1999; dat alle decretaal vereiste elementen terug te vinden zijn in de voorliggende documenten; dat evenwel volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt:

- n De opgave van de voorschriften (gewestplan, verkavelingen) die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die door het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, kan niet verordenend in de voorschriften worden vastgelegd. De opgave van de strijdige voorschriften gebeurt best als een apart onderdeel van de toelichtingsnota.
 - o Advies werkgroep:
De GECORO stemt in met het advies van de minister.
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren dat de ontwerper dit als een apart onderdeel opneemt in de toelichtingsnota.
Volledigheidshalve wordt gesteld dat de bepalingen die strijdig zijn met het RUP en door het RUP worden opgeheven, ook zijn opgenomen in het Gemeenteraadsbesluit houdende voorlopige vaststelling van het RUP.
- o De bepaling betreffende voorrang bij strijdigheid kan evenmin worden opgenomen. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat onder andere uit een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften die onderling niet strijdig kunnen zijn.
 - n Advies werkgroep:
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren dat de ontwerper deze alinea verwijderd in de voorschriften.
- o De voorschriften zijn verordenend (art 38). Richtinggevende elementen dienen deel uit te maken van de voorschriften. De middenkolom dient zich te beperken tot toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel.
De toelichting bij de voorschriften kan ook geen tegenstrijdigheden met die voorschriften bevatten.
 - o Advies werkgroep:
De GECORO neemt daarvan akte en zal aan de Gemeenteraad adviseren dat de ontwerper het dossier conform het advies van de minister aanpast.
- o Het RUP voorziet voor een gebied aangeduid met een contour op het bestemmingsplan, de opmaak door de bevoegde overheid of intercommunale van een inrichtingsvisie (ook inrichtingsplan genoemd) vooraleer bouwdoossiers kunnen vergund worden.
Dergelijke procedure tussen een ruimtelijk uitvoeringsplan en een vergunningsprocedure is onwettig en dient geschrapt.
Wel kan gevraagd worden dat een bouwdoossier vergezeld is van een nota waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Ook zijn de bepalingen van dergelijke nota niet als beheersvoorschriften te beschouwen, maar dienen opgenomen te worden bij de inrichtingsvoorschriften.
 - o Advies werkgroep:
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren deze beheersvoorschriften te schrappen en bij de inrichtingsvoorschriften opnemen dat "binnen deze contour gevraagd wordt dat een bouwdoossier vergezeld is van een nota waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan".
- o Overwegende dat voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de voorgestelde herschikking van bouw mogelijkheden in Elverdinge; dat de planologische ruil conform het goedkeuringsbesluit garant staat voor het behoud van de globale ruimtelijke balans in het buitengebied; dat de voorgestelde inplantingszone, die ook al expliciet vermeld stond in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, hier als de meest kernversterkend locatie naar voor komt uit de afweging tussen verschillende alternatieve locaties.

- o Advies werkgroep:
De GECORO neemt daarvan akte.
- o *Overwegende dat het voorzien van een klein kwalitatief inbreidingswoonproject op een kernversterkende locatie (met een woondensiteit zoals voorzien voor het buitengebied), en het inrichten van een parkzone met bijhorende mogelijke sociale recreatieve of openbare invulling (op schaal van het dorp) van de site van de bestaande hoevegebouwen, kadert binnen de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.*
 - o Advies werkgroep:
De GECORO neemt daarvan akte.
- o *Overwegende dat op het voorliggend ontwerp enkele inhoudelijke opmerkingen worden gemaakt en met het oog op het streven naar een goed opgebouwd, werkbaar en duurzaam instrument voor het vergunningenbeleid, aandacht wordt gevraagd voor een aantal noodzakelijke aanpassingen hoofdzakelijk m.b.t. de voorschriften:*
 - o *Het bezettingspercentage in punt 2.2.2. van deelplan parkwoningen, namelijk maximum 70 % bebouwing of verharding, lijkt ruimtelijk niet in overeenstemming met de open bebouwingsvorm in deze zone.*
 - Advies werkgroep:
De GECORO kan akkoord gaan met het advies van de minister. Een bezettingspercentage van 70% is inderdaad hoog. Aan de Gemeenteraad zal geadviseerd worden om het bezettingspercentage als volgt te wijzigen: maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden. Van het resterende kan nog 10% verhard worden.
 - o *De huidige private tuinen die zich bevinden in het parkgebied volgens het gewestplan worden opgenomen in een tuinzone. Een mogelijke omvorming van deze tuinen naar een publieke functie, aansluitend bij de zone 6, parkzone, is voorzien in voorschrift 3.1. Een eventuele inname van delen van de parkzone als private tuin, zoals voorzien in voorschrift 6.1., is evenwel niet toelaatbaar, gezien dit strijdt met het beoogde openbare karakter van het parkgebied.*
 - Advies werkgroep:
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren de 2^{de} alinea onder 6.1. te schrappen.
 - o *De cijfermatige vertaling van de bepaling dat de ondergeschikte functies de schaal van de woonomgeving niet mogen overstijgen zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij zone 1, dit voor de volledige zone, biedt geen garantie voor ruimtelijke kwaliteit en is moeilijk werkbaar. De mogelijkheden qua bestemming is te direct afhankelijk van wat op andere percelen binnen de zone al dan niet is toegestaan.*
 - Advies werkgroep:
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren dat de woonbestemming minstens moet aanwezig zijn.
 - o *De vermelding van de verkavelingen binnen het plangebied is onvolledig (pag. 8) of onduidelijk (niet leesbaar op plan bestaande toestand, geen link tussen de benaming (vb.: Hanebroekweg) en dossiernummer). Tevens is een bijkomende grafische aanduiding van de verkavelingen (of deel van een verkaveling) die opgeheven wordt, aangewezen ter verduidelijking. De toelichting onder punt 2.2. op pag. 6 van de voorschriften is ook voor interpretatie vatbaar en dient herwerkt.*
 - Advies werkgroep:
De GECORO stemt in met de bemerking van de minister. De opgave

van de bestaande toestand is inderdaad verwarrend en onvolledig. De GECORO vraagt de Gemeenteraad om de ontwerper de opdracht te geven het plan bestaande toestand aan te vullen met de volledige juridische toestand van het plangebied, i.c.

- verkaveling VK11_022/1 dd. 13 mei 1975 op naam van Valcke Roger.

Het betreft een verkaveling van 52 bebouwde loten waarvan 9 loten zijn gelegen binnen het plangebied RUP Elverdinge, i.c. loten 1-9. De verkavelingsvoorschriften van de verkaveling blijven van toepassing en worden niet opgeheven voor de loten 1-9.

Artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling stelt dat openbare groenzones bestemd zijn voor grasperken of struikbeplanting en eventueel voor het aanleggen van nutsleidingen en bijhorende cabines.

Een deeltje van de openbare groenzone van deze verkaveling wordt opgeheven gezien de optie om hierover te ontsluiten in het bestemmingsplan.

- verkaveling VK11_022/3 dd. 28 juni 1984 op naam van Sweertvaegher Guido.

Het betreft een verkavelingswijziging van VK11_22/1 voor de bebouwde loten 8 tot en met 24 voor het oprichten van tuinhuisjes. De bebouwde loten 8 en 9 zijn gelegen binnen het plangebied RUP. De verkavelingsvoorschriften van de verkaveling blijven van toepassing en worden niet opgeheven voor de loten 8-9.

- verkaveling VK11_010/2 dd. 18 oktober 1968 op naam van Vanderghote erfgenamen.

Het betreft een verkaveling van 2 bebouwde loten. Deze verkaveling wordt opgeheven zodat de nieuwe intekening (met tuinzones) ook op deze percelen kan toegepast worden.

Wat de toelichting onder punt 2.2. op pag. 6 van de voorschriften betreft is het ook voor de GECORO niet duidelijk wat de ontwerper hiermee bedoeld.

Er wordt gesteld dat voor de zone open bebouwing Hanebroekweg de bepalingen van deze verkaveling gehandhaafd blijven. Aanvullend wordt gesteld dat om het opheffen ervan alsmog mogelijk te maken, de voorschriften van het RUP ook daar toepasbaar zijn.

De GECORO adviseert hier duidelijkheid te creëren. Worden de voorschriften van de VK11_022/1 nu behouden voor de loten 1-9 of niet?

- Aanvullend wenst de Gecoro te melden dat het BPA Warandedreef (KB 18.09.1969) sedert het Gemeenteraadsbesluit van 3 juli 2000 niet is behouden in het plannenregister van de stad Ieper en aldus moet geschrapt worden onder punt 4.2. op pag. 8 van de toelichtingsnota.

- o *De betekenis van symbool 4 wordt enkel verduidelijkt in de voorschriften voor zones 4, 5 en 6 en niet voor de andere zones. Een globale opname van de voorschriften voor symbool 4 zoals voor de symbolen 1, 2 en 3 lijkt logischer.*

- Advies werkgroep:
De GECORO stemt in met het advies van de minister en adviseert om symbool 4 (te bewaren zicht) op te nemen bij de stedenbouwkundige voorschriften 8, i.c. 8.1.4.- symbool 4.

Besluit Minister: het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge van de gemeente Ieper wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de bovenstaande opmerkingen.

Gelet op het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 6 juli 2006.

Overwegende dat voornoemd besluit als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

- o *Het ontwerp RUP "Elverdinge" voldoet globaal aan de juridische vormvereisten (DRO artikel 38). Toch kan opgemerkt worden dat de structuur nogal verwarrend is waardoor het een moeilijk leesbaar document is. Om de leesbaarheid van het document te bevorderen, en om interne strijdigheden te voorkomen, wordt aangeraden om de structuur van het RUP grondig te herbekijken.*
 - o **Advies werkgroep:**
Ook de GECORO heeft in haar préadvies van 15 november 2005 gevraagd om het document leesbaarder op te maken door b.v. de studie "tussen rand en afwerking" als bijlage te voegen.
De GECORO vindt het van uitermate groot belang dat de zich informerende burger dergelijk bestuursdocument gemakkelijk leest.
- o *Het ontwerp RUP "Elverdinge" is globaal gezien niet in strijd met de bepalingen binnen het PRS-WV. Wel kan bemerkt worden dat de projectzone "parkwoningen" strikt genomen onderhevig is aan de 25% regel voor sociale huisvesting (PRS-WVL, Fig. 244). Een afwijking kan hier worden toegestaan, aangezien het aandeel sociale woningen zal gerealiseerd worden in het deelplan "woonuitbreidingsgebied". De sociale huisvestingsmaatschappij heeft deze gronden reeds in eigendom. Op deze manier kan in het RUP het aandeel sociale huisvesting gerealiseerd worden.*
 - o **Advies werkgroep:**
De GECORO neemt akte van deze stelling van de provincie.
- o *Het RUP "Elverdinge" is strijdig met het voorziene aantal nieuwe woningen in het GRS en het goedkeuringsbesluit door de Vlaamse Minister. Volgens het goedkeuringsbesluit kan er in Elverdinge slechts 1,2 ha nieuwe wooneenheden gecreëerd worden. Met een dichtheid van 15 woningen/ha komt dit overeen met 18 nieuwe woningen. Daarnaast werden in het GRS 16 sociale woningen meegerekend in het aanbod, waarvan er slechts 11 gerealiseerd werden in de Heidestraat/Sint Jorisstraat. Er bestaat dus nog een mogelijkheid om hier 5 sociale woningen te realiseren. Dit betekent dat er in Elverdinge 18 woningen + 5 sociale woningen kunnen gerealiseerd worden. In het ontwerp RUP is er echter sprake van 18 woningen + 9 woningen, waarmee de bepalingen in het GRS overschreden worden. Dit is een tegenstrijdigheid met het GRS. Het totale aantal van 23 woningen, met een minimum van 5 woningen voor sociale huisvesting, kan niet overschreden worden. Bovendien kan opgemerkt worden dat de motivering omtrent het nog te realiseren aanbod van 5 sociale woningen beter onderbouwd dient te worden.*
 - o **Advies werkgroep:**
De GECORO wenst de Gemeenteraad te melden dat het hier een vergissing betreft van de ontwerper in het dossier als bijlage gevoegd.
 - Pagina 19, laatste alinea punt 9.2. van de toelichtingsnota stelt dat maximum een 9-tal woningen kunnen gerealiseerd worden in de locatie Heidestraat.
 - Pagina 22, punt 10.4. van de toelichtingsnota stelt dat er max. 5 woningen kunnen opgericht.
 - Pagina 18, punt 1.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften stelt dat er maximum 9 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden.De GECORO vraagt dat de ontwerper dit aanpast aan het toegelaten aantal wooneenheden, i.c. vijf.

- o *Het gebruik van het instrument "inrichtingsvisie" kan juridisch niet. Het is aangewezen om de ruimtelijke principes van de inrichtingsvisie te integreren in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.*
 - o **Advies werkgroep:**
Net als bij de bemerking van de minister, vraagt de GECORO dat binnen deze contour gevraagd wordt dat een bouwdoossier vergezeld is van een nota waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- o *Aangezien het RUP "Elverdinge" de woonbehoefte van de huidige planperiode invult, lijkt een realisatie op korte termijn aangewezen. In het plan is weinig terug te vinden over een geplande stopzetting van de landbouwactiviteiten in het deelplan "parkwoningen". Het RUP laat bovendien toe dat de huidige landbouwzetel een nieuwe milieuvergunning kan verkrijgen. Een uitdovingsbeleid dat enkel gebaseerd is op het beperken van de groeimogelijkheden, lijkt onvoldoende om de uitvoering van dit plan op korte termijn te garanderen. Aangezien dit voor een groot deel de doelstellingen van dit plan ondermijnt, dient de gemeente hieromtrent duidelijkheid te scheppen.*
 - o **Advies werkgroep:**
De GECORO hoopt net als de provincie om de uitvoering van dit plan op korte termijn te garanderen. Na vraag bij de stedelijke diensten kan hier gesteld worden dat blijkt uit een beslissing van de Bestendige Deputatie (dossier 7C/33011/136/3/M/1) dat de landbouwactiviteit van de heer de Cat Lieven - Sint-Livinusstraat 31 te 8906 Ieper is overgenomen door de heer Jan MORIS, Mgr. Morisstraat 4 - 3990 Peer. Een kopie van deze beslissing wordt als bijlage bij onderhavig advies gevoegd.
- o *Daarnaast is het wenselijk om nog volgende aanpassingen te maken:*
 - o *De nieuwe woningen en activiteiten in het deelplan "parkwoningen" zullen voor autoverkeer worden ontsloten naar de N8, geselecteerd als secundaire weg I in het PRS-WVL. De hoofdfunctie van dit wegentype is verbinden op lokaal en bovenlokaal niveau. Als aanvullende functies zijn ook verzamelen en toegang geven mogelijk. Het is echter wenselijk om nieuwe ontsluiting voor autoverkeer langs de N8 te vermijden als er afdoende alternatieven mogelijk zijn. Aangezien het plangebied ook ontsloten wordt langs de Hanebroekweg en de Sint-Livinusstraat, is ontsluiting voor autoverkeer langs de N8 niet gewenst. Het is wel aangeraden een doorgang voor voetgangers en fietsers te voorzien langs de N8. Dit werkt in het huidig ontwerp onvoldoende door in het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften.*
 - **Advies werkgroep:**
Het bestemmingsplan voorziet aan de hand van symbool 2 (beperkt mechanisch verkeer) een ontsluiting via de N8 (Veurnseweg). Het is de opvatting van de GECORO dat een ontsluiting van de Parkzone via de N8 pas veilig kan worden gemaakt als de doortocht van Elverdinge wordt heraangelegd. Dit is ook zo gesuggereerd in het structuurplan van de stad Ieper.
Volledigheidshalve wenst de GECORO te verwijzen naar het advies van de Administratie Wegen en Verkeer dd. 3 november 2005 (V2005/183/BPA) waarin uitdrukkelijk is gesteld dat de voorziene ontsluiting in het bestemmingsplan (symbool 2) wordt beperkt tot toegang verlenen voor diensten en aangelanden, zonder een doorgaande route te vormen voor gemotoriseerd verkeer met verbinding op de hoofdontsluiting.
De Administratie Wegen en Verkeer heeft géén bezwaar tegen een beperkte toegang zoals nu voorzien in het bestemmingsplan, gezien volgens de huidige plannen in verband met de A19, het wegvak van de N8 tussen Ieper en Woesten wellicht zal degraderen tot maximaal secundair II of lokale weg.

- o De opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden hoort eerder thuis in de memorie van toelichting dan in de stedenbouwkundige voorschriften.
 - Advies werkgroep:
Dit is een identieke bemerking als de minister.
De GECORO zal aan de Gemeenteraad adviseren dat de ontwerper dit als een apart onderdeel opneemt in de toelichtingsnota.
Volledigheidshalve wordt gesteld dat de bepalingen die strijdig zijn met het RUP en door het RUP worden opgeheven, ook zijn opgenomen in het Gemeenteraadsbesluit houdende voorlopige vaststelling van het RUP.
- o Het toepassen van de planologische ruil kan worden weergegeven als toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.
 - Advies werkgroep:
De GECORO neemt daarvan akte alhoewel ze de bemerking van de Provincie niet echt relevant vindt. Het principe van planologische ruil is duidelijk omschreven in de toelichtingsnota.
- o In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de zone 'voormalige landbouwzetel' eenmaal waarschijnlijk 'niet' 'huidige landbouwzetel' genoemd.
 - Advies werkgroep:
Dit betreft waarschijnlijk een vergissing van de ontwerper. Het bestemmingsplan RUP voorziet in de legende de "doelzone voormalige bedrijfszetel" (arcering bovenop zone 5 projectzone), terwijl de stedenbouwkundige voorschriften pag. 10 - 5.2.1. spreken van de "huidige bedrijfszetel".
Dit moet aangepast worden.
- o In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor sociale huisvesting wordt bepaald dat bouwvolumes worden ingeplant op minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen. Beter zou zijn: op minimaal 4 meter van de zonegrenzen.
 - Advies werkgroep:
De GECORO stemt daarmee in.
Aan de ontwerper zal gevraagd worden de voorschriften in die zin aan te passen.
Volledigheidshalve wenst de GECORO te verwijzen naar haar advies van 15 november 2005 waarbij uitdrukkelijk werd gesteld dat de ontwikkeling van private tuinen tot woongebied niet steeds evident is.

Besluit Provincie: Het gemeentelijk RUP "Elverdinge" kan slechts gunstig geadviseerd worden indien:

- het aantal nieuwe woonegelegenheden, zoals bepaald in het GRS, niet wordt overschreden; de ruimtelijke principes van de inrichtingsvisie worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige voorschriften;
- duidelijkheid wordt geschapen omtrent de uitvoeringstermijn van het RUP, in het bijzonder met betrekking tot het nastreven van het uitdoven van de huidige landbouwactiviteiten.

Gelet op het bezwaarschrift van mevrouw I. de Mortemart, Vlamertingestraat 83 - 8906 Ieper

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Bezwaarschrijver wenst duidelijk bezwaar te betuigen tegen de vooropgestelde documenten m.b.t. RUP Elverdinge en herinneren aan hun vroegere opmerkingen en aangetekende bezwaarschriften, dd. 19.1.1999 - 26.6.1999 - 8.10.1999 en hun laatste schrijven dd. 31.03.2005 ten aanzien van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ieper.

Volgende gefundeerde vragen en bezwaren worden geuit:

- o *Bezwaar 1: document (ontwerp RUP)*
Het voorgestelde document oogt ruim en zeer uitvoerig doch bij het grondig nalezen vinden we dat dit document heel onsamenhangend werd opgebouwd om misschien bewust een bepaald te bereiken doel als meest geschikte naar voor te kunnen brengen.
 - o Advies werkgroep:
De voorgestelde inplantingszone komt als meest kernversterkende locatie naar voor uit de afweging tussen de verschillende locaties.
- o *Bezwaar 2: ontwerper - uitvoerder*
De WVI heeft als taak de steden en gemeenten bij opmaak van planologische documenten te ondersteunen. Algemeen is geweten dat ook diezelfde WVI (of een zustermaatschappij) de ontwikkeling en realisatie van de geselecteerde zone zal uitvoeren. Is het logisch dat zowel ontwerper als uitvoerder in naam en op kosten van de gemeenschap beide zaken verwezenlijken? Wordt hier niet zomaar gemeenschapsgeld verbruikt om een bepaald doel te bereiken?
 - o Advies werkgroep:
De WVI werd aangesteld als ontwerper van het RUP na een onderhandelingsprocedure cfr. de wet op de overheidsopdrachten.
Dat diezelfde ontwerper ook de site zal ontwikkelen, is een gegeven waar de GECORO geen vat op heeft.
- o *Bezwaar 3: exploitatie*
Het ontwerp selecteert een hoeve, waarvoor duidelijk - enkele jaren terug - een langdurige exploitatie werd afgeleverd (tot 2015). Ook werd nog recent overdracht van exploitatie naar jonge landbouwer uitgewerkt - dec. 2000. Uit de voorgestelde documenten kan ook gehaald worden dat er o.a. ook reeds met boerensyndicaat werd overlegd naar stopzetting. Heden is reeds de uitverkoop van de hoeve door de uitbater gestart. Is dit een gangbare procedure bij het zoeken en ontwikkelen van een zone?
 - o Advies werkgroep:
Dat er onderhandelingen bezig zijn tussen de ontwikkelaar en de landbouwer, is geen voorwerp voor advies van de GECORO.
- o *Bezwaar 4: financiële haalbaarheid*
Nergens vinden wij een grondige financiële evaluatie en/of afweging terug voor gekozen opties. Meerdere malen hebben wij U attent gemaakt op het feit dat een der geselecteerde zoeklocaties (Steenstraat - Oude Boezingestraat) in de gemeente Elverdinge vrij van pacht was, wat dus zeker naar aankoop en ontwikkeling op kosten van de gemeenschap een positiever saldo zal opleveren. Wij kunnen alvast melden dat wij tot op heden, spijs jarenlange intentieverklaring (cfr. onze hierboven aangehaalde brieven), nooit werden gecontacteerd of aangesproken tot een opbouwend gesprek en/of eventueel aftasten naar verkoop of vrijgave van de gronden aan de Steenstraat. De ontwikkeling van enkel de gronden aan de Steenstraat - Oude Boezingestraat (zonder site Stragier) is zeker de financieel voordeligste oplossing voor de gemeenschap. Een gezonde kostenafweging van alle zoekzones in Elverdinge zal zeker enorm nadelig uitvallen voor de hier naar voren gebrachte gronden aan de Veurnseweg. Indien de kosten voor realisatie moeten worden doorgerekend naar de kostprijs van de bouwloten, komen hier onbetaalbare loten op de markt.
 - o Advies werkgroep:
Een financiële evaluatie en/of afweging voor de gekozen opties, is niet

relevant voor wat betreft de goede ruimtelijke ordening.

- o *Besluit van de bezwaarindiener:*
bezwaarindiener is ervan overtuigd dat de GECORO met dit bezwaar duidelijk rekening zal houden en als leden van de GECORO ook een advies zal uitbrengen over de hierboven kort aangehaalde 4 punten.
Als bijkomende inlichtingen mogen de vorige briefwisselingen zeker ook aan de Gecoro worden medegedeeld teneinde haar toe te laten met kennis van zaken een advies over de punten aangehaald in dit bezwaarschrift te formuleren.
Er wordt gevraagd om verder steeds op de hoogte te worden gehouden.
- o *Advies werkgroep:*
De GECORO neemt daarvan akte.

Gelet op het bezwaarschrift van de Sociale Huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak, Hovelandlaan 1 - 8900 Ieper.

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

De raad van bestuur van cvba Ons Onderdak neemt akte van het feit dat de belangrijke grondreserve aan de Heidestraat buiten het plangebied valt en aldus het statuut van woonuitbreidingsgebied zoals bepaald bij K.B. van 14 augustus 1979 en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften bepaald bij K.B. van 28 december 1972 behoudt.

Toch wenst SHM bezwaar in te dienen en dit om volgende redenen:

- o *de maatschappij houdt er bij zijn planning van nieuwe sociale huurprojecten de visie op na van gebundeld deconcentreren (...). Op deze wijze geven ze invulling aan de doelstellingen van het GRS en PRS ("beleidskader nederzettingsstructuur") waarbij gestreefd wordt naar een menging van verschillende woningtypes.*
Ze bepaalt het PRS dat bij elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1 ha minstens 25 % sociale huur- en/of koopwoningen moeten voorzien worden.
De SHM verneemt dat de bestendige deputatie vraagt om deze bepaling letterlijk te vertalen in de voorschriften van op te maken uitvoeringsplannen, tenzij de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en gemeentebestuur meedelen af te zien van ontwikkeling.
Tot op heden is de maatschappij niet gevat door dergelijke vraag, integendeel. De huisvestingssector heeft via haar vertegenwoordiging in de Gecoro zelf steeds de doelstelling van menging en verweving bepleit.
- o *Advies werkgroep:*
De provincie heeft inderdaad via brief van 2 juni 2006 een verfijning bezorgd van hun standpunt naar verweving van sociale huisvesting en private ontwikkelingen (quotum van 25% sociale koop- of huurwoningen bij particuliere ontwikkelingen).
Wanneer de gemeente via geschreven documenten van én de gemeenteraad én de OCMW-raad en de huisvestingsmaatschappijen die actief zijn op haar grondgebied aantoon dat geen van deze partijen geïnteresseerd is om in het plangebied sociale woningen te realiseren, zal de Deputatie een afwijking op de verplichte 25% toestaan. Er moeten op het plan wel nog zones voorzien worden voor gelijkaardige woontypologieën als in de sociale huisvestingssector gebruikelijk. Wanneer deze bewijsstukken niet voorliggen, zal de Deputatie niet afwijken van de 25%-norm. In dat geval moet het RUP voldoende garanties bieden voor de eigenaars dat hun gronden effectief zullen aangekocht worden voor sociale woningbouw (bv. principeovereenkomst met sociale huisvestingsmaatschappij, ontelgeningsplan).

Deze "verfijning" van de Bestendige Deputatie is evenwel in strijd met de "Vlaamse dienstorder over sociale woningbouw in gemeentelijke plannen en vergunningen" dd. 18 juli 2006.
De brief geeft aan dat stedenbouwkundige vergunningen of

verkavelingsvergunningen waarin percentages worden opgelegd voor sociale woningbouw of sociale kavels als onwettig worden beschouwd en dus niet kunnen. Bij plannen mogen geen directe verwijzingen naar de Vlaamse wooncode aan bod komen. Daardoor zullen plannen die zones voorbehouden voor de sociale bouwmaatschappij of de intercommunale negatief worden geadviseerd.

De GECORO zal het stadsbestuur vragen om duidelijkheid te vragen aan de bevoegde instanties omtrent deze tegenstrijdigheid.

- o *De maatschappij begrijpt niet dat, direct aanleunend bij een bestaande wijk van 45 huurwoningen (en waar in een zekere mate tekenen aanwezig zijn van concentratie van kansarmoede), nog eens 5 of 9 huurwoningen kunnen worden voorzien en dit op een terrein van bruto 6.163 m² (!).*
Vanuit het oogpunt van menging of verweving is het aangewezen om in het nieuw te ontwikkelen centrale woongebied te voorzien in 25% sociale woningen.

Ook het provinciebestuur stelt in haar advies over het voorontwerp dd. 14/10/2004 dat het aangewezen is om bij de herlocalisatie ook in voldoende sociale huisvesting te voorzien.

De in het RUP bestemde zone voor sociale huisvesting aan de Heidestraat kan dan worden bestemd voor sociale koopwoningen, sociale kavels en/of private kavels.

Als slechts sprake is van 5 woningen (strijdigheid tussen voorschriften en memorie) is de bestemde oppervlakte veel te groot. De netto oppervlakte van een perceel voor een sociale koopwoning varieert tussen de 250 m² en maximaal 400 m² een sociaal kavel is maximaal 400 m².

Het perceel, eigendom van de maatschappij in de Heidestraat is uitgerust en biedt derhalve aan meer dan 5 woningen plaats.

In deze context wordt gepleit om de achtertuinen van de woningen in de Boezingestraat (nr. 117 en 121) zeker niet in het plangebied op te nemen.

De zone voor sociale huisvesting (zone 1) mag in zijn geheel zelfs worden geschrapt op het deelplan tenzij ze, gezien haar grootte, expliciet wordt bestemd voor private woningbouw.

- o *Advies werkgroep:*
Door de GECORO werd reeds in zitting van 15 november 2005 gesteld dat het niet evident is om de private achterliggende tuinen in de Boezingestraat te ontwikkelen tot woongebied. Er werd hiervoor verwezen naar het RUP Kruiskalsijde II waar die optie niet werd weerhouden.
De eigendom van Ons Onderdak (tuin) heeft een oppervlakte van 3642m². Een realisatie van max. 5 woningen dfr. de normen van sociale woningbouw is hier haalbaar.

Ook de GECORO heeft er steeds voor gepleit om in kader van een goede sociale mix, een aantal sociale woningen te voorzien binnen het deelplan Parkwoningen.
Op de plenaire vergadering van het RUP stelde de DRUM geen eisen naar een sociale mix, vanuit een interne afspraak om dit voor kleinschalige projecten zoals dit niet dwingend op te leggen.

- o *Terloops deelt de SHM mee dat voor hun aanbod in Elverdinge op vandaag 111 kandidaten - waarvan 12 senioren- zijn ingeschreven op het inschrijvingsregister. Uiteraard kandidideren de meesten onder hen ook voor woningen buiten Elverdinge.*
- o *Advies werkgroep:*
De GECORO neemt daarvan akte.

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Lodewijk Roelens - Hardy, Veurnseweg 513 - 8906 Ieper.

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

- o *wat betreft de publicatie en de openbaarmaking is dit zeer vaag gebeurd aangezien de meeste betrokkenen gewoon niet weten dat er een openbaar onderzoek lopende is en er een mogelijkheid bestaat om bezwaar aan te tekenen.*
- o Advies werkgroep:
Na onderzoek bij de bevoegde stadsdienst, kan de commissie volgende stellen:
 - De bekendmaking van het openbaar onderzoek RUP Elverdinge werd conform de decretale bepalingen gepubliceerd in 3 plaatselijke kranten die in de provincie worden verspreid (Het Nieuwsblad dd.18.05.2006, Het Laatste Nieuws 16.05.2006, Het Wekelijks Nieuws dd. 19 mei 2006) en het Belgisch Staatsblad dd. 16.05.2006.
 - De bekendmaking van het openbaar onderzoek werd ook op 4 plaatsen aangeplakt binnen het deelplan woonuitbreidingsgebied en op 6 plaatsen binnen het deelplan parkwoningen
 - aanplakking op het stadhuis
- o *Bezwaar 1 – Woningbehoefte Elverdinge.*
Volgens de studie is er een behoefte aan 18 woningen binnen de gemeente Elverdinge. Deze zouden eventueel ingeplant worden aansluitend aan de wijk langs de Hanebroekweg.
Er zijn nog enkele voorstellen naar inplanting van nieuwe woningen, doch de stukken bouwgrond die nog vrij zijn binnen het bestaand woongebied/woonuitbreidingsgebied worden niet meegerekend of volledig opgeteld.
Het is aan te raden deze stukken of percelen op te tellen, en de mogelijkheid van de nieuwbouw van 18 nieuwe woningen binnen bestaand woon/woonuitbreidingsgebied uit te werken.
De verschillende woon – woonuitbreidingsgebieden:
 1. Woonuitbreidingsgebied Heidestraat – Sint Joriswijk verder uitwerken
 2. Verschillende percelen bouwgrond gelegen langs de Veurnseweg – Klijtstraat, waar alle nutsleidingen en andere voorzieningen reeds aanwezig zijn. Deze optie werd niet opgenomen in de mogelijkheden.
 3. Mogelijkheid uitwerken langs de Steenstraat (bedrijf Stragier).*De voorstellen van de Gecoro waren anders dan de voorstellen van het College van Burgemeester en Schepenen. Zelfs in het GRUP Ieper was de mogelijkheid van de site De Cat enkel voorzien na uitdoving van het bedrijf, doch het desbetreffende bedrijf heeft nog een lopende milieuvergunning voor een termijn tot 2015, en op vandaag is er geen enkele wettelijke bepaling die een beperking van de lopende milieuvergunning oplegt of een belemmering zou zijn voor het hernieuwen van de lopende milieuvergunning.*
 - o Advies werkgroep:
Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijkt dat Elverdinge een quotum van 18 bijkomende wooneenheden is toebedeeld, naast wat nog ter beschikking is binnen bestaand woon/woonuitbreidingsgebied.
De minister heeft bovendien in zijn goedkeuringsbesluit gesteld akkoord te gaan om niet meer dan 1,2ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw te ontwikkelen.
- o *Bezwaar 2 – Aansnijding parkgebied tussen de Sint Livinusstraat – Veurnseweg (eigendom Roelens Lodewijk – Hardy Josephine).*
Volgens het ontwerp zou het parkgebied dat eigendom is van bezwaarindieners eveneens volledig opgenomen worden bij de site van de Hoeve De Cat. De vraag is wat het nut daarvan is, want momenteel is dit gebied een weide met een gedeeltelijke beplanting die een rust vormt binnen het centrum van Elverdinge, en vooral naar de omwonenden toe.

Volgens het ontwerp zouden er gemeenschapsvoorzieningen aangelegd worden (o.a. petanqueveld, ...).

Volgens de omzendbrief 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 moeten de parkgebieden in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen.
Momenteel heeft het parkgebied dat ingericht is als weide/groenbuffer een sociale functie als stiltegebied en kan deze onmogelijk gewijzigd worden in een gebied met recreatieve activiteiten.
Binnen Elverdinge zijn er voldoende recreatiemogelijkheden (voetbalplein en omringende ruimte, parkzaal, Home Vrijzicht. Elverdinge is op zich een landelijke gemeente, parking Bollemeers, Galgebossen, Kasteelpark, waar sommige groepen zoals vissers of sportievelingen het park mogen betreden) en is er nergens aangetoond dat er noodzaak is aan bijkomende ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen.
Bijkomend dient opgemerkt dat op het bestaande gewestplan de driehoek tussen de Veurnseweg, de Sint-Livinusstraat en de Waenebeek ingekleurd is als een gebied voor dagrecreatie.

Volgens de bovenvermeldde omzendbrief kunnen enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, toegelaten worden, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, zij het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie.
Het gebied zou enkel een dagrecreatieve functie krijgen en een doorgang vanuit de woonwijk naar het centrum toe. Dit is absoluut niet de bedoeling van een parkgebied en daarom vragen de bezwaarindieners de bestaande functie te behouden zodat de stilte bewaard wordt binnen het centrum van Elverdinge, en dan vooral naar de omwonenden toe.

Er is sprake van de aanleg van een bufferzone, doch deze is zeker niet toereikend aangezien binnen de omzendbrief sprake is van bufferzones van 250m, hetgeen hier onmogelijk is aangezien de zone maximaal 100m breed is.

- o Advies werkgroep:
De commissie is van mening dat het opzet van de ontwerper geen afbreuk doet aan de vermeende sociale functie dat het 'stiltegebied' nu uitoefent. Het inrichten van de parkzone met bijhorende mogelijke sociale, recreatieve of openbare invulling (op schaal van het dorp) van de site van de bestaande hoevegebouwen, kadert binnen de principes van het RSV.
- o *Bezwaar 3 – Tuinrand*
In het ontwerp RUP Elverdinge is er sprake van de invoeging van een tuinzone, doch waarom wordt deze enkel langs de zijde van de Veurnseweg voorzien?
De tuinzone zou komen in de tuinen die momenteel in parkgebied gelegen zijn. Hierbij hebben bezwaarindieners hun bedenkingen aangezien de tuinzone aanzienlijk in hun tuin komt te liggen, die momenteel ingekleurd is als woongebied.
De tuinzone is totaal verkeerdelijk ingeplant en zeker onterecht aangezien deze enkel langs de zijde van de Veurnseweg is opgenomen.

Waarom moet de bufferzone ingeplant worden in privé tuinen?
Dit toont eveneens aan dat er onvoldoende ruimte is voor de aanleg van een degelijke bufferzone aangezien privé tuinen moeten opgenomen worden.
De mensen wonen in een landelijke gemeente en wensen allemaal wat privé vrijheid, waarom moet dit ingekrompen worden?
- o Advies werkgroep:
De tuinzone omvat de delen van percelen die grotendeels gelegen zijn in de gewestplanbestemming parkgebied. Slechts een klein stukje is gelegen in woongebied.
- o *Besluit van bezwaarindieners: het inrichten van een zone voor het bouwen van nieuwe woningen op de site van de hoeve De Cat is niet direct een probleem, aangezien de eigenaar ook zelf vragende partij is, doch het opnemen van hun weide/tuin in de aanleg van een parkgebied die voor iedereen toegankelijk is, is*

totaal onverantwoord.

Er zou vooraf duidelijk moeten aangetoond worden dat er een vraag is naar een dergelijke inrichting/ aanleg.

Bezwaarindieners zouden eveneens hun vrijheid wensen te behouden, hetgeen voor hen van heel groot belang is. Nooit werd er hierbij van overheidswege contact opgenomen met hen en enige uitleg verschaft over de bedoeling van de wijziging van het gebruik van hun perceel waarbij het perceel zou ingekrompen worden van 1 ha 15a tot minder dan 15a, hetgeen een aanzienlijke hap is in het ontnemen van de eigendom.

De stilte in het centrum is voor een landelijke gemeente eveneens van groot belang, aangezien we met een heel drukke verkeersweg zitten, nl. de N8. Het kan niet de bedoeling zijn van de overheid de huizen langs de Veurnseweg in te sluiten tussen de drukte van de Veurnseweg en de drukte van een gebied met recreatieve voorzieningen.

- o Advies werkgroep:
Gezien aan het bestemmingsplan geen ontzigeningsplan is gekoppeld, is er hier geen sprake van 'ontnemen' van de eigendom.

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Sedeyn Georges - Cambier Martha, Mik. Haiglaan 27A - 8900 Ieper.

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

De heer en mevrouw SEDEFYN Georges en CAMBIER Martha zijn eigenaars van de woning gelegen te Elverdinge, Veurnseweg, 515 die nadrukkelijk de omstandige redengeving van het bezwaar van de echtgenoten Roelens L.-Hardy J. onderschrijven en aldus die redengeving tot de hunne nemen.

De redengeving wordt derhalve als hernomen aanzien.

Zodoende betwisten zij ondubbelzinnig 1) de rechtmatigheid, 2) de wettigheid en 3) de regelmatigheid van het voorgenomen ontwerpplan.

- o Advies werkgroep:
De GECORO verwijst naar het gestelde in haar advies over het bezwaar Roelens-Hardy.

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Hein Veramme - Cardoen, Veurnseweg 517 - 8906 Ieper.

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

- o *Bezwaarindieners wensen bezwaar in te dienen voornamelijk wat betreft het opnemen van een gedeelte van hun woonzone zodat zij in de toekomst kunnen beperkt worden, indien ze verbouwingswerken aan hun woning willen uitvoeren. Ze wensen de bestaande toestand van het gewestplan te behouden, het is parkgebied achter hun woning en dit hoeft niet te wijzigen. Bezwaarindieners betreuren ten eerste dat zij als betrokken eigenaar nooit persoonlijk in kennis werden gesteld van dergelijke wijzigingen. De woning is gelegen langs de drukke NB, in 2000 hebben zij dit huis aangekocht voor z'n ligging en een stiltegebied achter de woning. Indien dit mocht wijzigen vragen zij dan ook planschade. Verder wensen zij op de hoogte gehouden te worden van het verdere verloop van deze zaak*

- o Advies werkgroep:
De tuinzone omvat de delen van percelen die grotendeels gelegen zijn in de gewestplanbestemming parkgebied. Slechts een klein stukje is gelegen in woongebied.
Net als bij het geopperd bezwaar van de heer en mevrouw Roelens-Hardy, is de commissie van mening dat het opzet van de ontwerper geen afbreuk doet aan de vermeende sociale functie dat het 'stiltegebied' nu uitoefent.
Het inrichten van de parkzone met bijhorende mogelijke sociale, recreatieve

of openbare invulling (op schaal van het dorp) van de site van de bestaande hoevegebouwen, kadert binnen de principes van het RSV.

Wat de eis naar planschade betreft dient gesteld dat er van planschade helemaal geen sprake kan zijn.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

Overwegende dat cfr. artikel 49 §6 van het decreet ruimtelijke ordening bij de definitieve vaststelling van het plan slechts wijzigingen kunnen worden aangebracht ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide administraties en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Overwegende het hierboven gestelde;

BESLUIT met algemeenheid van stemmen:

- Artikel 1. de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de stad Ieper adviseert dat het ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge wordt aangepast en aangevuld aan onderhavig advies.
- Artikel 2. dit advies bevat cfr. 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening de integrale adviezen van de bestendige deputatie en de Vlaamse regering.
- Artikel 3. dit advies wordt binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek overgemaakt aan de Gemeenteraad van de stad Ieper.
- Artikel 4. op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren en het eindadvies aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Kathy Lahaye
Secretaris GECORO



André Kindt
Ondervoorzitter GECORO



Aan de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie voor
Ruimtelijke Ordening van de gemeente Ieper
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 Ieper

ons kenmerk RP 2.14/ 3301 I/107.1 LM
vragen naar / e-mail
Pester.dierckx@vlaanderen.be

uw kenmerk
telefoonnummer
02/553.83.81

Vlaamse Overheid
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Omverzend Erfgoed - Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11, 1210 Brussel
ruimtelijke.planning@vwo.vlaanderen.be
Tel. 02/553.83.79 - Fax/ 02/553.83.85

Nr.	6702
	25. 07. 2006
Dienst	ROL

bijlage : MB

datum
24 JULI 2006



Betreft : Ieper : Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge".

Geachte voorzitter,

Als bijlage stuur ik u een afschrift van het ministerieel besluit houdende advies van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het advies is uitgebracht op basis artikel 49, §4, ^{sewaat} derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Roger Liekens
afdelingshoofd



Vlaamse regering

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE ADVIES OVER
HET ONTWERP VAN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
"ELVERDINGE" VAN DE STAD IEPER

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 49, §4, derde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2001 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Ieper-Poperinge en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering; zoals gewijzigd met het besluit van 15 oktober 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 5 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 2 oktober 2000 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper;

Gelet op het gemeenteraadbesluit van 8 mei 2006 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge";

Gelet op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge";

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk van 22 mei 2006 tot en met 22 juli 2006;

Gelet op de verslagen van de plenaire vergaderingen van 15 oktober 2004 en 9 november 2005 over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge";

Overwegende dat voorliggend ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan grotendeels voldoet aan de decretale vormvereisten van een ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999; dat alle decretaal vereiste elementen terug te vinden zijn in de voorliggende documenten; dat evenwel volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt;

- De opgave van de voorschriften (gewestplan, verkavelingen) die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die door het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, kan niet verordnend in de voorschriften worden vastgelegd. De opgave van de strijdige voorschriften gebeurt best als een apart onderdeel van de toelichtingsnota.
- De bepaling betreffende voorrang bij strijdigheid kan evenmin worden opgenomen. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat onder andere uit een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften die onderling niet strijdig kunnen zijn.
- De voorschriften zijn verordnend (art 38). Richtinggevende elementen dienen deel uit te maken van de voorschriften. De middenkolom dient zich dus te beperken tot toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordnend deel. De toelichting bij de voorschriften kan ook geen tegenstrijdigheden met die voorschriften bevatten.
- Het RUP voorziet voor een gebied aangeduid met een contour op het bestemmingsplan, de opmaak door de bevoegde overheid of intercommunale van een inrichtingsvisie (ook inrichtingsplan genoemd) vooraleer bouwdoSSIERS kunnen vergund worden. Dergelijke procedure tussen een ruimtelijk uitvoeringsplan en een vergunningsprocedure is onwettig en dient geschrapt. Wel kan gevraagd worden dat een bouwdoSSIER vergezeld is van een nota waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Ook zijn de bepalingen van dergelijke nota niet als beheersvoorschriften te beschouwen, maar dienen opgenomen te worden bij de inrichtingsvoorschriften.

Overwegende dat voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de voorgestelde herschikking van bouwmogelijkheden in Elverdinge; dat de planologische ruil conform het goedkeuringsbesluit garant staat voor het behoud van de globale ruimtebalans in het buitengebied; dat de voorgestelde inplantingszone, die ook al expliciet vermeld stond in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, hier als de meest kernversterkende locatie naar voor komt uit de afweging tussen verschillende alternatieve locaties;

Overwegende dat het voorzien van een klein kwalitatief inbreidingswoonproject op een kernversterkende locatie (met een woondensiteit zoals voorzien voor het buitengebied), en het inrichten van een parkzone met bijhorende mogelijke sociale, recreatieve of openbare invulling (op schaal van het dorp) van de site van de bestaande hoevegebouwen, kadert binnen de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat op het voorliggend ontwerp enkele inhoudelijke opmerkingen worden gemaakt en met het oog op het streven naar een goed opgebouwd, werkbaar en duurzaam instrument voor het vergunningsbeleid, aandacht wordt gevraagd voor een aantal noodzakelijke aanpassingen hoofdzakelijk m.b.t. de voorschriften:

- Het bezettingspercentage in punt 2.2.2. van deelplan parkwoningen, namelijk maximum 70 % bebouwing of verharding, lijkt ruimtelijk niet in overeenstemming met de open bebouwingvorm in deze zone.
- De huidige private tuinen die zich bevinden in het parkgebied volgens het gewestplan worden opgenomen in een tuinzone. Een mogelijke omvorming van deze tuinen naar een publieke functie, aansluitend bij de zone 6, parkzone, is voorzien in voorschrift 3.1. Een eventuele inname van delen van de parkzone als private tuin, zoals voorzien in voorschrift 6.1., is evenwel niet toelaatbaar, gezien dit strijdt met het beoogde openbare karakter van het parkgebied.
- De cijfermatige vertaling van de bepaling dat de ondergeschikte functies de schaal van de woonomgeving niet mogen overstijgen zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij zone 1, dit voor de volledige zone, biedt geen garantie voor ruimtelijke kwaliteit en is moeilijk werkbaar. De mogelijkheden qua bestemming is te direct afhankelijk van wat op andere percelen binnen de zone al dan niet is toegestaan.
- De vermelding van de verkavelingen binnen het plangebied is onvolledig (p. 8) of onduidelijk (niet leesbaar op plan bestaande toestand, geen link tussen de benaming (vb.: Hanebroekweg) en dossiernummer). Tevens is een bijkomende grafische aanduiding van de verkavelingen (of deel van een verkaveling) die opgeheven wordt, aangewezen ter verduidelijking. De toelichting onder punt 2.2. op p. 6 van de voorschriften is ook voor interpretatie vatbaar en dient herwerkt.
- De betekenis van symbool 4 wordt enkel verduidelijkt in de voorschriften voor zones 4, 5 en 6 en niet voor de andere zones. Een globale opname van de voorschriften voor symbool 4 zoals voor de symbolen 1, 2 en 3 lijkt logischer.

BESLUIT:

Enig artikel. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge" van de gemeente Leper wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de bovenstaande opmerkingen.

Brussel,

20 JUL 2006

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

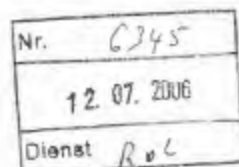
Voorzittend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van gemeente Ieper
p/a
Grote Markt 34
8900 Ieper



Sint-Andries, 06/07/06	Betreft: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Elverdinge"	Contactpersoon: Tom De Visschere
Onze ref.: 04/15/3863-605	Advies bestendige deputatie	Telefoon 050 40 32 29
Lijw ref.:		Fax 050 40 33 76
A.RD.KL.06-104	Bijlagen: -	e-mail: Tom.De.Visschere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper werd gesteld in de brief van 20 mei 2006. Het ontwerp werd op 6 juni 2006 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op 22 mei 2006 en eindigt op 22 juli 2006.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Elverdinge', ontwerp dd. 8 mei 2006, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Het ontwerp RUP "Elverdinge" voldoet globaal aan de juridische vormvereisten (DRO artikel 38). Toch kan opgemerkt worden dat de structuur nogal verwarrend is waardoor het een moeilijk leesbaar document is. Om de leesbaarheid van het document te bevorderen, en om interne strijdigheden te voorkomen, wordt aangeraden om de structuur van het RUP grondig te herbekijken.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het ontwerp RUP "Elverdinge" is globaal gezien niet in strijd met de bepalingen binnen het PRS-WV.

Wel kan bemerkt worden dat de projectzone "parkwoningen" strikt genomen onderhevig is aan de 25% regel voor sociale huisvesting (PRS-WV p.244). Een afwijking kan hier worden toegestaan, aangezien het aandeel sociale woningen zal gerealiseerd worden in het deelplan

"woonuitbreidingsgebied". De sociale huisvestingsmaatschappij heeft deze gronden reeds in eigendom. Op deze manier kan in het RUP het aandeel sociale huisvesting gerealiseerd worden.

3. Overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper

Het RUP "Elverdinge" is strijdig met het voorziene aantal nieuwe woningen in het GRS en het goedkeuringsbesluit door de Vlaamse Minister. Volgens het goedkeuringsbesluit kan er in Elverdinge slechts 1.2 ha nieuwe woonegelegenheden gecreëerd worden. Met een dichtheid van 15 woningen/ha komt dit overeen met 18 nieuwe woningen. Daarnaast werden in het GRS 16 sociale woningen meegerekend in het aanbod, waarvan er slechts 11 gerealiseerd werden in de Heidestraat/Sint-Jorisstraat. Er bestaat dus nog een mogelijkheid om hier 5 sociale woningen te realiseren. Dit betekent dat er in Elverdinge 18 woningen + 5 sociale woningen kunnen gerealiseerd worden.

In het ontwerp RUP is er echter sprake van 18 woningen + 9 woningen, waarmee de bepalingen in het GRS overschreden worden. Dit is een tegenstrijdigheid met het GRS. Het totale aantal van 23 woningen, met een minimum van 5 woningen voor sociale huisvesting, kan niet overschreden worden. Bovendien kan opgemerkt worden dat de motivering omtrent het nog te realiseren aanbod van 5 sociale woningen beter onderbouwd dient te worden.

4. Specifieke aandachtspunten

Het gebruik van het instrument "inrichtingsvisie" kan juridisch niet. Het is aangewezen om de ruimtelijke principes van de inrichtingsvisie te integreren in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Aangezien het RUP "Elverdinge" de woonbehoefte van de huidige planperiode invult, lijkt een realisatie op korte termijn aangewezen. In het plan is weinig terug te vinden over een geplande stopzetting van de landbouwactiviteiten in het deelplan "parkwoningen". Het RUP laat bovendien toe dat de huidige landbouwzetteel een nieuwe milieuvergunning kan verkrijgen. Een uitdovingsbeleid dat enkel gebaseerd is op het beperken van de groeimogelijkheden, lijkt onvoldoende om de uitvoering van dit plan op korte termijn te garanderen. Aangezien dit voor een groot deel de doelstellingen van dit plan ondermijnt, dient de gemeente hieromtrent duidelijkheid te scheppen.

Daarnaast is het wenselijk om nog volgende aanpassingen te maken:

- De nieuwe woningen en activiteiten in het deelplan "parkwoningen" zullen voor autoverkeer worden ontsloten naar de N8, geselecteerd als secundaire weg 1 in het PRS-WV. De hoofdfunctie van dit wegtype is verbinden op lokaal en bovenlokaal niveau. Als aanvullende functies zijn ook verzamelen en toegang geven mogelijk. Het is echter wenselijk om nieuwe ontsluiting voor autoverkeer langs de N8 te vermijden als er voldoende alternatieven mogelijk zijn. Aangezien het plangebied ook ontsloten wordt langs de Hanebroekweg en de Sint-Uvinusstraat, is ontsluiting voor autoverkeer langs de N8 niet gewenst. Het is wel aangeraden een doorgang voor voetgangers en fietsers te voorzien langs de N8. Dit werkt in het huidige ontwerp onvoldoende door in het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften;
- De opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden hoort eerder thuis in de memorie van toelichting dan in de stedenbouwkundige voorschriften;
- Het toepassen van de planologische ruil kan worden weergegeven als toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften;
- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de zone 'voormalige landbouwzetteel' eenmaal waarschijnlijk foutief 'huidige landbouwzetteel' genoemd.

- In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor sociale huisvesting wordt bepaald dat bouwvolumes worden ingeplant op minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen. Beter zou zijn: op minimaal 4 meter van de zonegrenzen.

5. Besluit

Het gemeentelijk RUP "Elverdinge" kan slechts gunstig geadviseerd worden indien:

- het aantal nieuwe woonegelegenheden, zoals bepaald in het GRS, niet wordt overschreden;
- de ruimtelijke principes van de inrichtingsvisie worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige voorschriften;
- duidelijkheid wordt geschapen omtrent de uitvoeringstermijn van het RUP, in het bijzonder met betrekking tot het nastreven van het uitdoven van de huidige landbouwactiviteiten.

Daarnaast is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de overige geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Stephaan Barbory

Secretaris Ruimtelijke planning
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Bestendige Deputatie, zitting 06 juli 2006



Mevr. I. de Mortemart
Vismertingestraat 83
8906 Elverdinge

Nr.	6397
	18.07.2006
Dienst	ROL

AANGETEKEND
Aan de GECORO van de stad Ieper

ps. Stadhuis Grote markt
8900 IEPER

Elverdinge, 11 juli 2006

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de Gecoro

bezwaar ontwerp gemeentelijk RUP Elverdinge

Met dit schrijven wensen wij ons duidelijk bezwaar te beñigen tegen de voorgepostelde documenten mbt RUP Elverdinge die heden in onderzoek liggen tot 22 juli 2006.

Wij wensen U eerst en vooral graag even te herinneren aan onze vroegere opmerkingen en aangetekende bezwaarschriften, dd. 19.1.1999 - 26.6.1999 - 8.10.1999 en ons laatste schrijven dd. 31.03.2005 ten aanzien van het CBS van de stad Ieper

Bij nazicht van het ontwerp die ter studie ligt op het stadhuis stellen wij ons toch volgende gefundeerde vragen en bezwaren:

1. document (ontwerp RUP)

Het voorgestelde document oogt ruim en zeer uitvoerig doch bij het grondig nalezen vinden we dat dit document heel onsamenhangend werd opgebouwd om misschien bewust een bepaald te bereiken doel als meest geschikte naar voor te kunnen brengen.

2. ontwerper - uitvoerder

De WVI heeft als taak de steden en gemeenten bij opmaak van planologische documenten te ondersteunen. Algemeen is geweten dat ook diezelfde WVI (of een zustermaatschappij) de ontwikkeling en realisatie van de geselecteerde zone zal uitvoeren. Is het logisch dat zowel ontwerper als uitvoerder in naam en op kosten van de gemeenschap beide zaken verwezenlijken ?
Wordt hier niet zomaar gemeenschapsgeld verbruikt om een bepaald doel te bereiken ?

3. exploitatie

Het ontwerp selecteert een hoeve, waarvoor duidelijk - enkele jaren terug - een langdurige exploitatie werd afgeleverd (tot 2015)

Ook werd nog recent overdracht van exploitatie naar jonge landbouwer uitgewerkt - dec 2000.

Uit de voorgestelde documenten kan ook gehaald worden dat er o.a. ook reeds met boerensyndicaat werd overlegd naar stopzetting.

Heden is reeds de uitverkoop van de hoeve door de uitbater gestart.

Is dit een gangbare procedure bij het zoeken en ontwikkelen van een zone ?

4. Financiële haalbaarheid

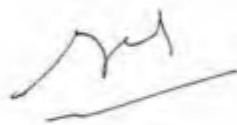
Nergens vinden wij een grondige financiële evaluatie en/of afweging terug voor gekozen opties. Meerdere malen hebben wij U attent gemaakt op het feit dat een der geselecteerde zoeklocaties (Steenstraat - Oude Boezingestraat) in de gemeente Elverdinge vrij van pacht was, wat dus zeker naar aankoop en ontwikkeling op kosten van de gemeenschap een positiever saldo zal opleveren. Wij kunnen zlfvast melden dat wij tot op heden, spijs jarenlange intentieverklaring (cf. onze hierboven aangehaalde brieven), nooit werden gecontacteerd of aangesproken tot een opbouwend gesprek en/of eventueel afstaan naar verkoop of vrijgave van de gronden aan de Steenstraat. De ontwikkeling van enkel de gronden aan de Steenstraat - Oude Boezingestraat (zonder site Stragier) is zeker de financieel voordeligste oplossing voor de gemeenschap. Een gezonde kostenafweging van alle zoekzones in Elverdinge zal zeker enorm nadelig uitvallen voor de hier naar voren gebrachte gronden aan de Veurnseweg. Indien de kosten voor realisatie moeten worden doorgerekend naar de kostprijs van de bouwloten, komen hier onbetaalbare loten op de markt.

Wij zijn overtuigd dat u met dit bezwaar duidelijk rekening zult houden en als leden van de GECORO ook een advies zult uitbrengen opens de hierboven kort aangehaalde 4 punten. Als bijkomende indichingen mogen onze vorige briefwisselingen zeker ook aan de Gecoro worden medegedeeld teneinde haar toe te laten met kennis van zaken een advies opens de punten aangehaald in dit bezwaarschrift te formuleren.

Kopie van dit schrijven sturen wij ook ter informatie aan het college van Burgemeester en schepenen van de Stad Ieper.

Wij zijn overtuigd dat U voldoende zult rekening houden met de geformuleerde bezwaren en vragen om verder steeds op de hoogte te worden gehouden.

Uitzijnde naar uw verdere berichtgeving, sturen wij U, gachte voorzitter, leden van de Gecoro, de blijken van onze oprechte hoogachting.



ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetokende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van: mevrouw I. de Mortemart, Vlamertingsstraat 83 - 8906 IEPER een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ELVERDINGE.

Ieper, 19 juli 2006

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye
Secretaris GECORO.

P.S. Elke indienër van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, binnen de week na de einddatum van het openbaar onderzoek, zijnde 22 juli 2006 (datum einde openbaar onderzoek).

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.



ONS ONDERDAK
CVBA

AANGETEKEND

Nr.	6532
	18.07.2006
Dienst	ROL

Aan de GECORO - Ieper

p.a. Stadhuis Ieper
Grote Markt 34
8900 IEPER

Contactpersoon : Peter Pillen – Isabelle Meersseman

Ieper, 14 juli 2006

06/309 /IM

Geachte commissie,

Betreft : RUP – Elverdinge (openbaar onderzoek).

De raad van bestuur van cvba Ons Onderdak heeft ondermeer in zitting van 4 juli 2006 kennis genomen van de inhoud van het voorliggend RUP, thans in openbaar onderzoek. De raad neemt akte van het feit dat de belangrijke grondreserve aan de Heidestraat buiten het plangebied valt en aldus het statuut van woonuitbreidingsgebied zoals bepaald bij K.B. van 14 augustus 1979 en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften bepaald bij K.B. van 28 december 1972 behoudt.

Toch wenst onze SHM bezwaar in te dienen en dit om volgende redenen :

Onze maatschappij houdt er bij zijn planning van nieuwe sociale huurprojecten de visie op na van gebundeld deconcentreren (...). Op deze wijze geven we invulling aan de doelstellingen van het GRS en PRS ("beleidskader nederzettingsstructuur") waarbij gestreefd wordt naar een menging van verschillende woningtypes. Zo bepaalt het PRS dat bij elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1 ha minstens 25 % sociale huur- en/of koopwoningen moeten voorzien worden. Wij vernemen dat de bestendige deputatie vraagt om deze bepaling letterlijk te vertalen in de voorschriften van op te maken uitvoeringsplannen, tenzij de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en gemeentebestuur mededelen af te zien van ontwikkeling. Tot op heden is onze maatschappij niet gevat door dergelijke vraag in tegendeel. De huisvestingssector heeft via haar vertegenwoordiging in de Gecoro zelf steeds de doelstelling van menging en verweving bepleit. Onze maatschappij begrijpt dan ook niet dat, direct aanleunend bij een bestaande wijk van 45 huurwoningen (en waar in een zekere mate tekenen aanwezig zijn van concentratie van kansarmoede) nog eens 5 of 9 huurwoningen kunnen worden voorzien en dit op een terrein van bruto 6.163 m² (!). Vanuit het oogpunt van menging of verweving is het aangewezen om in het nieuw te ontwikkelen centrale woongebied te voorzien in 25 % sociale woningen. Ook het provinciebestuur stelt in haar advies nopens het voorontwerp dd. 14/10/2004

Hoofdvestiging 1
8900 IEPER
Tel. +32(0)57 219 220
Fax +32(0)57 219 203
info@onsonderdak.be
www.onsonderdak.be
BTW BE 0405.501.570
RPR Ieper
Fortis 001-0597200-47
Coördinatie communicatie en media
opmerkingen:
Totaal aantal vergoedingen uitgegeven door de
RPR Ieper voor het jaar 2005



ONS ONDERDAK
CVBA

eveneens dat het aangewezen is om bij de herlocalisatie ook in voldoende sociale huisvesting te voorzien.

De in het RUP bestemde zone voor sociale huisvesting aan de Heidestraat kan dan worden bestemd voor sociale koopwoningen, sociale kavels en/of private kavels. Als slechts sprake is van 5 woningen (strijdigheid tussen voorschriften en memorie) is de bestemde oppervlakte veel te groot. De netto oppervlakte van een perceel voor een sociale koopwoning varieert tussen de 250 m² en maximaal 400 m², een sociaal kavel is maximaal 400 m². Het perceel, eigendom van onze maatschappij, in de Heidestraat is uitgerust en biedt derhalve aan meer dan 5 woningen plaats. In deze context wordt gepleit om de achtertuinen van de woningen in de Boezingestraat (nr 117 en 121) zeker niet in het plangebied op te nemen. De zone voor sociale huisvesting (zone 1) mag in zijn geheel zelfs worden geschrapt op het deelplan tenzij ze, gezien haar grootte, expliciet wordt bestemd voor private woningbouw.

Terloops delen wij u mede dat voor ons aanbod in Elverdinge heden 111 kandidaten, waarvan 12 senioren, zijn ingeschreven op het inschrijvingsregister. Uiteraard kandideren de meesten onder hen ook voor woningen buiten Elverdinge.

Hoogachtend,

namens Ons Onderdak


Peter PILLEN
Directeur


Noël DELAERE
Ondervoorzitter


Hoofdvestiging 1
8900 IEPER
Tel. +32(0)57 219 220
Fax +32(0)57 219 203
info@onsonderdak.be
www.onsonderdak.be
BTW BE 0405.501.570
RPR Ieper
Fortis 001-0597200-47
Coördinatie communicatie en media
opmerkingen:
Totaal aantal vergoedingen uitgegeven door de
RPR Ieper voor het jaar 2005

ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van:
Ons Onderdak, Hoveilandaan 1 - 8900 IEPER
een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ELVERDINGE.

Ieper, 19 juli 2006

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,


Kathy Laheye
Secretaris GECORO.

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, binnen de week na de einddatum van het openbaar onderzoek, zijnde 22 juli 2006 (datum einde openbaar onderzoek).

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

Roelens Lodewijk
Yeurnseweg 513
8906 Elverdinge
tel.: 057/433372

Aan de voorzitter van de Gecoro
Pa Grote Markt 34
8900 Ieper

Betreeft: **Bezwaar ontwerp RUP Elverdinge**
Uw ref.:
Bijlagen:

Elverdinge, 20 juli 2006

Geachte voorzitter,

Gelet op het ontwerp RUP Elverdinge die in openbaar onderzoek is sinds 22 mei 2006.

Gelet op de mogelijkheid om tijdens het openbaar onderzoek bezwaar in te dienen, tegen ten laatste 22 juli 2006, 12.00h. (wat betreft de publicatie en de openbaarmaking is dit zeer vaag gebeurd aangezien de meeste betrokkenen gewoon niet weten dat er een openbaar onderzoek lopende is en er een mogelijkheid bestaat om bezwaar aan te tekenen)

Gelet dat wij ons met bepaalde zaken niet akkoord kunnen verklaren, wensen wij Roelens Lodewijk en Hardy Josephine **bezwaar in te dienen tegen het ontwerp RUP Elverdinge**.

Tevens wensen wij gehoord te worden teneinde onze motieven kracht bij te zetten.

1. Woningbehoefte Elverdinge

Volgens de studie is er een behoefte aan 18 woningen binnen de gemeente Elverdinge. Deze zouden eventueel ingeplant worden aanleunend aan de wijk langs de Hanebroekweg. Er zijn nog enkele voorstellen naar inplanting van nieuwe woningen, doch de stukken bouwgrond die nog vrij zijn binnen het bestaand woongebied/woonuitbreidingsgebied worden niet meegerekend of volledig opgeteld.

Het is aan te raden deze stukken of percelen op te tellen, en de mogelijkheid van de nieuwbouw van 18 nieuwe woningen binnen bestaand woon - woonuitbreidingsgebied uit te werken.

De verschillende woon – woonuitbreidingsgebieden:

1. Woonuitbreidingsgebied Heidestraat – Sint Joriswijk verder uitwerken
2. Verschillende percelen bouwgrond gelegen langs de Veurnseweg – Klijtstraat, waar alle nutsleidingen en andere voorzieningen reeds aanwezig zijn. Deze optie werd niet opgenomen in de mogelijkheden.
3. Mogelijkheid uitwerken langs de Steenstraat (bedrijf Stragier).

De voorstellen van de Gecoro waren anders dan de voorstellen van het College van Burgemeester en Schepenen. Zelfs in het GRUP Ieper was de mogelijkheid van de site De Cat enkel voorzien na uitdoving van het bedrijf, doch het desbetreffende bedrijf heeft nog een lopende milieuvergunning voor een termijn tot 2015, en op vandaag is er geen enkele wettelijke bepaling die een beperking van de lopende milieuvergunning oplegd of een belemmering zou zijn voor het hernieuwen van de lopende milieuvergunning.

2. Aansnijding parkgebied tussen de Sint Livinusstraat – Veurnseweg (eigendom Roelens Lodewijk – Hardy Josephine).

Volgens het ontwerp zou het parkgebied die eigendom is van ons eveneens volledig opgenomen worden bij de site van de Hoeve De Cat. Onze vraag is wat het nut daarvan is, want momenteel is dit gebied een weide met een gedeeltelijke beplanting die een rust vormt binnen het centrum van Elverdinge, en vooral naar de omwonenden toe.

Volgens het ontwerp zouden er gemeenschapsvoorzieningen aangelegd worden (oa petanque veld, ...).

Volgens de omzendbrief 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 moeten de parkgebieden in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen. Momenteel heeft het parkgebied dat ingericht is als weide/ groenbuffer een sociale functie als stiltegebied en kan deze onmogelijk gewijzigd worden in een gebied met recreatieve activiteiten. Binnen Elverdinge zijn er voldoende recreatiemogelijkheden (voetbalplein en omliggende ruimte, parkzaal, Home Vrijzicht, Elverdinge is op zich een landelijke gemeente, parking Bollemeers, Galgebossen, Kasteelpark waar sommige groepen zoals vissers of sportievelingen het park mogen betreden) en is er nergens aangetoond dat er noodzaak is aan bijkomende ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. Bijkomend dient opgemerkt dat op het bestaande gewestplan de driehoek tussen de Veurnseweg, de Sint – Livinusstraat en de Waenebeek ingekleurd is als een gebied voor dagrecreatie.

Volgens de bovenvernoemde omzendbrief kunnen enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, toegelaten worden, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie.

Het gebied zou enkel een dagrecreatieve functie krijgen en een doorgang vanuit de woonwijk naar het centrum toe. Dit is absoluut niet de bedoeling van een parkgebied en daarom vragen we de bestaande functie te behouden zodat de stilte bewaard wordt binnen het centrum van Elverdinge, en dan vooral naar de omwonenden toe.

Er is sprake van de aanleg van een bufferzone, doch deze is zeker niet toereikend aangezien binnen de omzendbrief sprake is van bufferzones van 250m, hetgeen hier onmogelijk is aangezien de zone maximaal 100m breed is.

3. Tuingrond.

In het ontwerp RUP Elverdinge is er sprake van de invoeging van een tuinzone, doch waarom wordt deze enkel langs de zijde van de Veurnseweg voorzien? De tuinzone zou komen in de tuinen die momenteel in parkgebied gelegen zijn. Hierbij hebben wij onze bedenkingen aangezien de tuinzone aanzienlijk in onze tuin komt te liggen, die momenteel ingekleurd is als woongebied.

De tuinzone is totaal verkeerdelijk ingeplant en zeker onterecht aangezien deze enkel langs de zijde van de Veurnseweg is opgenomen.

Waarom moet de bufferzone ingeplant worden in prive tuinen?, dit toont eveneens aan dat er onvoldoende ruimte is voor de aanleg van een degelijke bufferzone aangezien privé tuinen moeten opgenomen worden.

De mensen wonen in een landelijke gemeente en wensen allemaal wat privé vrijheid, waarom moet dit ingekrompen worden?

Kortom:

Het inrichten van een zone voor het bouwen van nieuwe woningen op de site van de hoeve De Cat is voor ons niet direct een probleem, aangezien de eigenaar ook zelf vragende partij is, doch het opnemen van onze weide/ tuin in de aanleg van een parkgebied die voor iedereen toegankelijk is, is totaal onverantwoord. Er zou vooraf duidelijk moeten aangetoond worden dat er een vraag is naar een dergelijke inrichting/ aanleg.

Wij zouden eveneens onze vrijheid wensen te behouden, hetgeen voor ons van heel groot belang is. Nooit werd er hierbij van overheidswege contact opgenomen met ons en enige uitleg verschaft over de bedoeling van de wijziging van het gebruik van ons perceel waarbij het perceel zou ingekrompen worden van 1 ha 15a tot minder dan 15a, hetgeen een aanzienlijke hap is in het ontnemen van de eigendom.

De stille in het centrum is voor een landelijke gemeente eveneens van groot belang, aangezien we reeds met een heel drukke verkeersweg zitten, nl de N8. Het kan niet de bedoeling zijn van de overheid de huizen langs de Veurnseweg in te sluiten tussen de drukte van de Veurnseweg en de drukte van een gebied met recreatieve voorzieningen.

Indien er nog vragen zijn, of bepaalde zaken dat u wenst te weten, dan moet u mij, Roelens Lodewijk, maar opbellen op telefoonnummer 057/423372.

Hopend op enig begrip en gehoor, tekenen wij

Met de meeste hoogachting,



Roelens Lodewijk



Hardy Josephine

ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van:
De heer en mevrouw Lodewijk Roelens - Hardy
een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ELVERDINGE.

Ieper, 20 juli 2006

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye
Secretaris GECORO.

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, binnen de week na de einddatum van het openbaar onderzoek, zijnde 22 juli 2006 (datum einde openbaar onderzoek).

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.



SEDEYN GEORGES
Mk. HAIGLAAN, 27A
8900 IEPER

Ieper, 20 JULI 2006

AAN DE VOORZITTER EN DE LEDEN VAN GECORO IEPER,
Stadhuis,
Grote Markt, 34
8900 IEPER

BETREFT: BEZWAAR OPENBAAR ONDERZOEK ONTWERP RUP ELVERDINGE

Geachte Commissie,

Ondergetekenden, SEDEYN Georges en CAMBIER Martha, samenwonende te 8900 Ieper, Mb. Haiglaan, 27A, zijn eigenaars van de woning gelegen te 8906 Elverdinge-Ieper, Veurniseweg, 515.

Aangezien hun voormelde eigendom te Elverdinge begrepen is in het thans in onderzoek zijnde ontwerp van RUP ELVERDINGE, zijn zij belanghebbenden personen en hebben zij de vereiste hoedanigheid om bezwaar aan te tekenen tegen het voorgenomen plan.

Zij verklaren nadrukkelijk de omstandige redengeving van het bezwaar van de echtgenoten Roelens L.-Hardy J. te onderschrijven en aldus die redengeving tot de hante te nemen: die redengeving wordt derhalve alhier als hernomen aanzien.

Zodoende betwisten zij ondubbelzinnig 1° de rechtmatigheid, 2° de wettigheid en 3° de regelmatigheid van het voorgenomen ontwerpplan.

Overeenkomstig de wet wensen zij te gelegener tijde te worden gehoord.

Dit bezwaar gebeurt onder voorbehoud van alle rechten en zonder nadollige bekentenissen.

Hoogachtend

CAMBIER M.

SEDEYN G.

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: via Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 email - Gecoro@ieper.be

ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van: De heer en mevrouw Sedeyn Georges - Cambier Martha, Mk. Haiglaan 27A - 8900 Ieper een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ELVERDINGE.

Ieper, 22 juli 2006

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,

Kathy Laheye
Secretaris GECORO.

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, binnen de week na de einddatum van het openbaar onderzoek, zijnde 22 juli 2006 (datum einde openbaar onderzoek).

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

L:\doc\urban\rup\gemeente\elverdinge\onderzoek\ontvang.doc

Hein Veramme-Cardoen
Veurnseweg 517
8906 Elverdinge

Voorzitter van de GECORO
Grote Markt
8900 Ieper

Elverdinge 21/07/2006

Betreft: RUP Elverdinge

Geachte heer voorzitter en leden

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek RUP Elverdinge wensen wij, ondergetekenden, hier tegen bezwaar in te dienen. Voornamelijk wat betreft het opnemen van een gedeelte van onze woonzone zodat wij in de toekomst kunnen beperkt worden, indien wij verbouwwerken aan onze woning willen uitvoeren.

Wij wensen de bestaande toestand van het gewestplan te behouden, het is namelijk parkgebied achter onze woning en dit hoeft niet te wijzigen.

Wij betreuren ten eerste dat wij als betrokken eigenaar nooit persoonlijk in kennis werden gesteld van dergelijke wijzigingen.

Onze woning is gelegen langs de drukke N8, in 2000 hebben wij dit huis aangekocht voor z'n ligging en een stiltegebied achter onze woning.

Indien dit mocht wijzigen vragen wij dan ook planschade.

Verder wensen wij op de hoogte gehouden te worden van het verdere verloop van deze zaak.

Met de meeste hoogachting,

Hein Veramme



Marian Cardoen



ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van:
De heer en mevrouw Hein Veramme - Cardoen, Veurnseweg 517 - 8906 Ieper
een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ELVERDINGE.

Ieper, 22 juli 2006

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye
Secretaris GECORO

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, binnen de week na de einddatum van het openbaar onderzoek, zijnde 22 juli 2006 (datum einde openbaar onderzoek).

Degeenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.












De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

Stad Ieper
RUP Elverdinge
Motiveringsnota

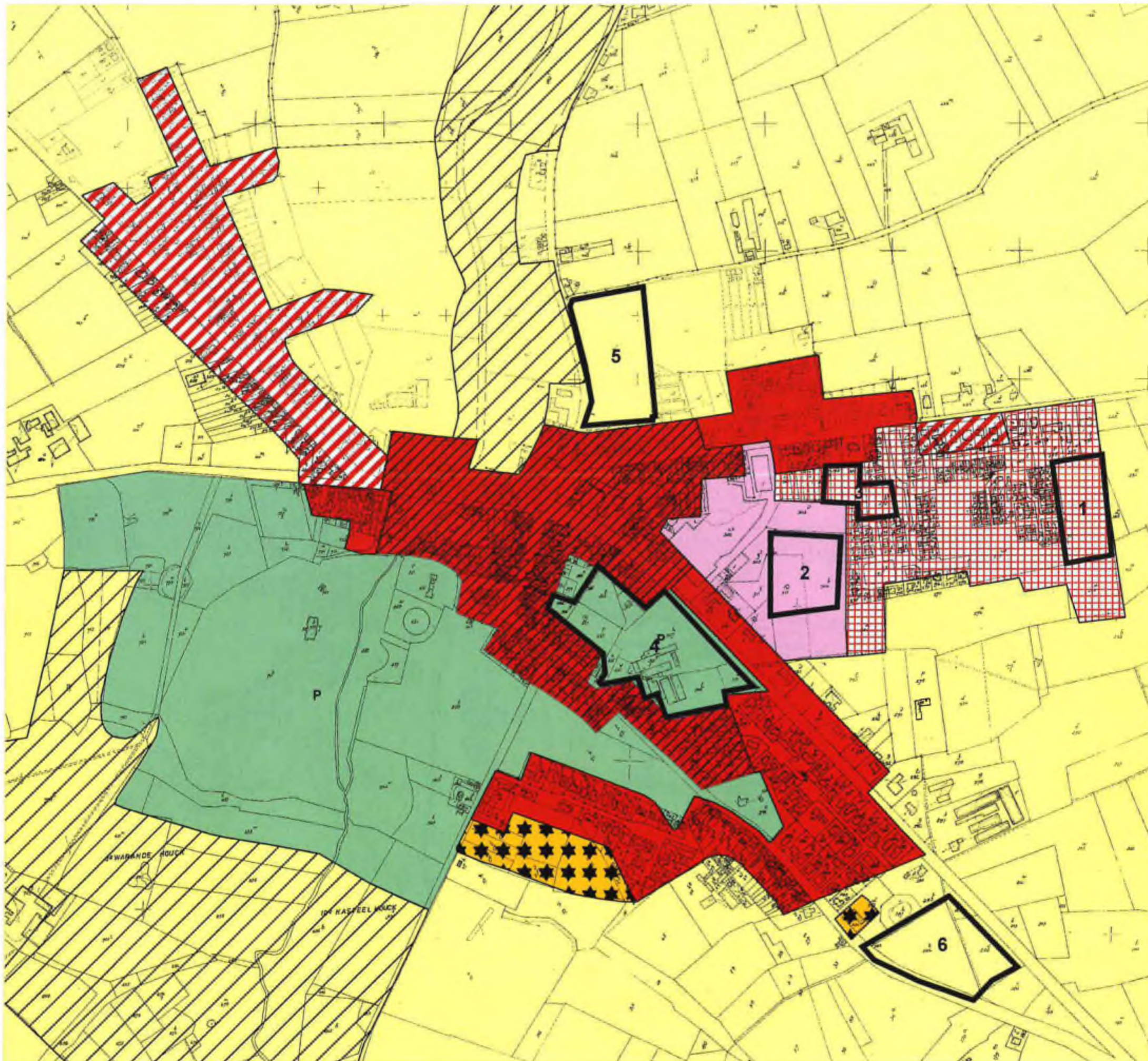
Kaart 1: Gewestplan

Legende

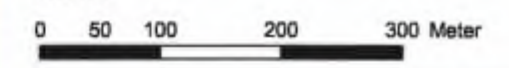
Gewestplan

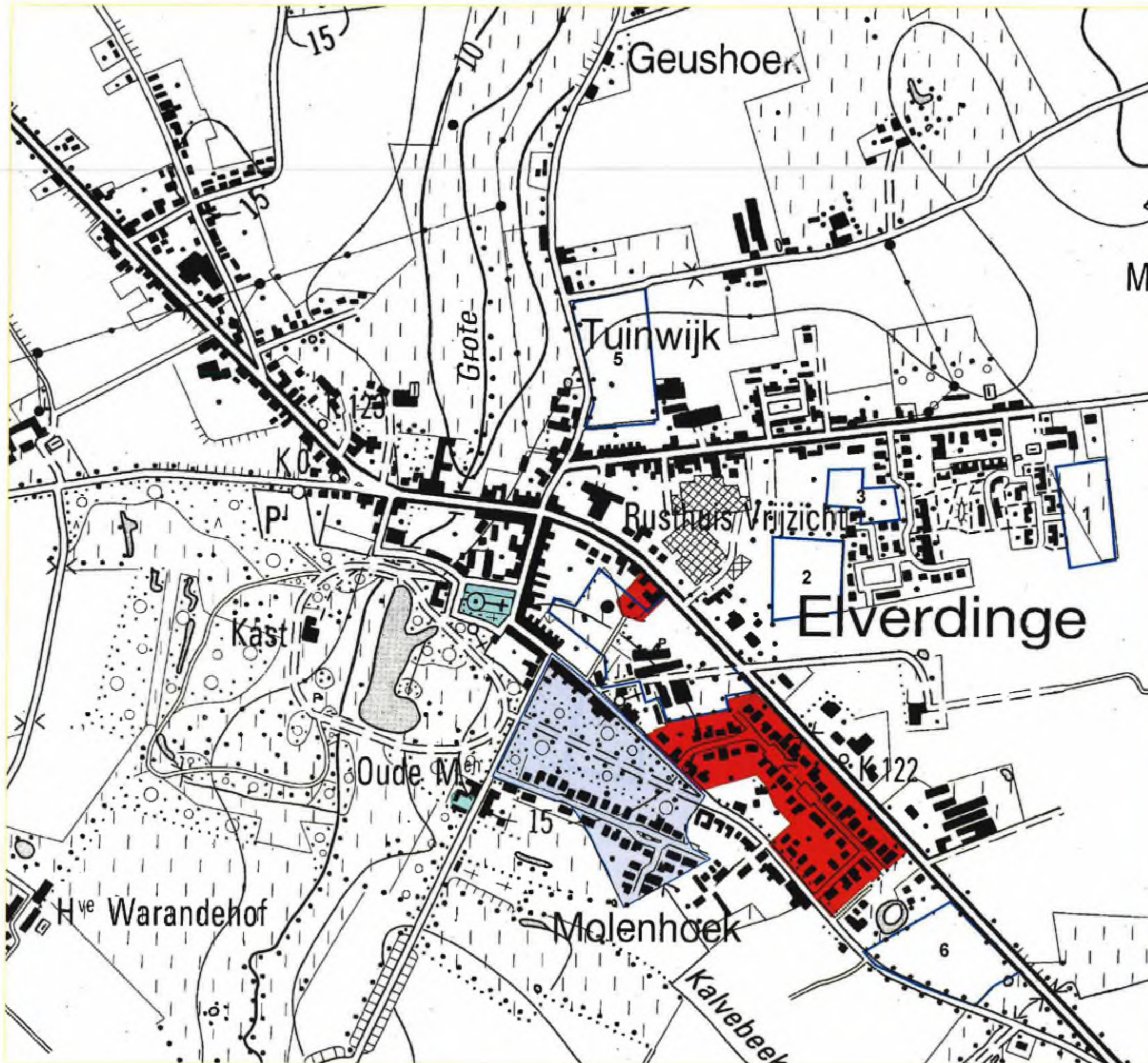
-  woongebieden
-  woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  woonaanrijdingsgebied
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor dagrecreatie
-  parkeergebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's

- zone 1: WUG St-Jorisstraat
- zone 2: AZ Hardy
- zone 3: WUG Heidestraat
- zone 4: Parkgebied
- zone 5: Steenstraat - Boezingestraat
- zone 6: St-Livinusstraat



1:6.000





Stad Ieper
RUP Elverdinge
Motiveringsnota

Kaart 2: Verkavelingen, BPA's
en beschermde monumenten

Legende

- verkavelingen (VK11_022/1, VK11_010/2)
- vervallen BPA Warrandedreef (KB 18 09 1969)
- beschermde monumenten

- zone 1: WUG St-Jorisstraat
- zone 2: AZ Hardy
- zone 3: WUG Heidestraat
- zone 4: Parkgebied
- zone 5: Steenstraat - Boezingestraat
- zone 6: St-Livinusstraat



1:6.000

0 50 100 200 300 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

Stad Ieper
RUP Elverdinge
Motiveringsnota

Kaart 3: Analyse morfologie / typologie

Legende

- open bebouwing
- halfopen bebouwing
- gesloten bebouwing
- gemengde typologiën open/halfopen/gesloten
- zeer open bebouwing



1:6.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

Stad Ieper
RUP Elverdinge
Motiveringsnota

Kaart 4: Analyse dichtheid

Legende



1:6.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

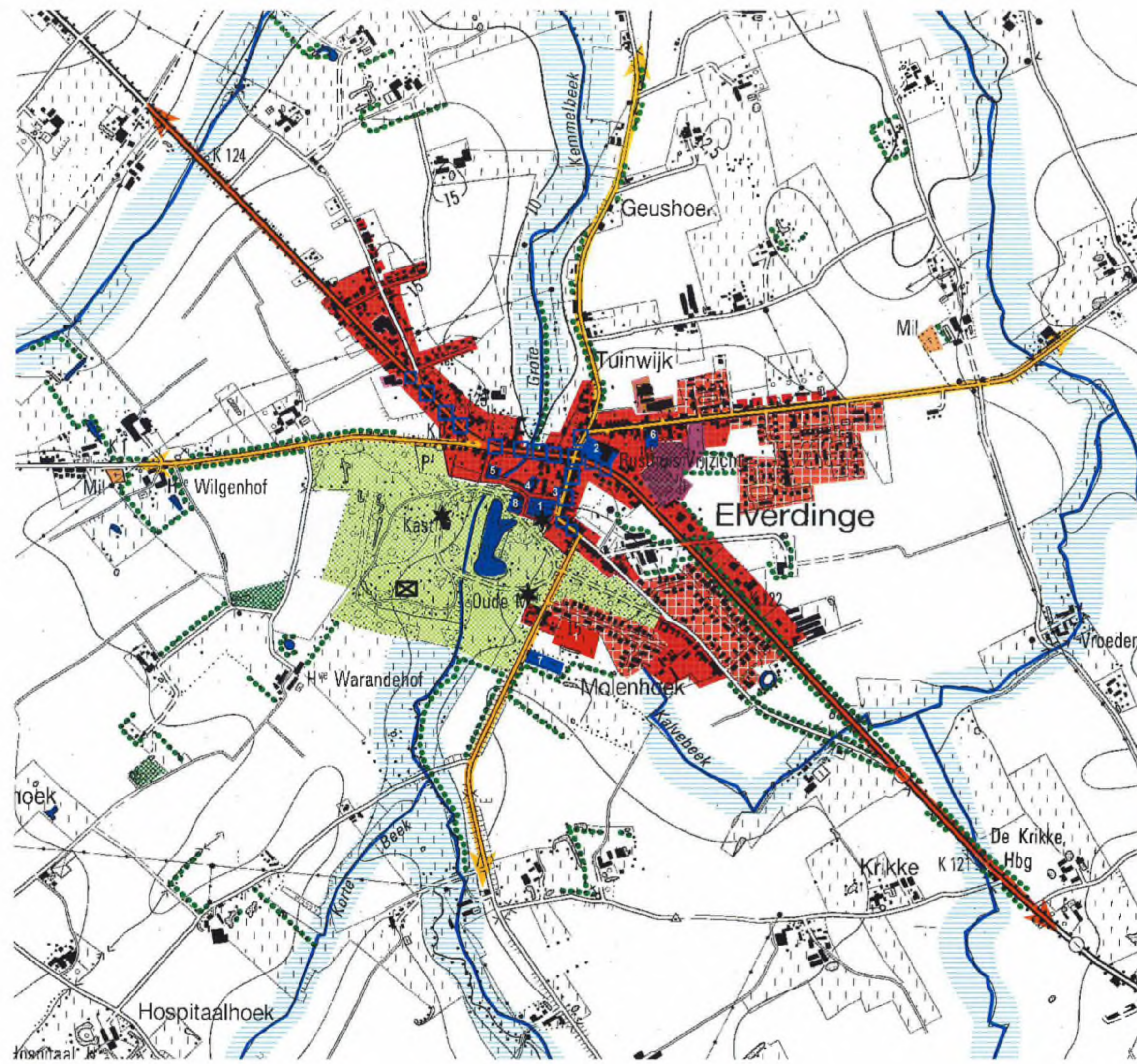
wvi Baron Ruzetteaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

Stad Ieper
RUP Elverdinge
motiveringsnota

Kaart 5: GRS Ieper - informatief gedeelte
 ruimtelijke structuur van Elverdinge

Legende

-  waterloop
-  beekvalleien
-  bos
-  bomenrij
-  kasteel-park
-  militair kerkhof
-  verbindings- en invalsweg op (boven-) lokaal niveau
-  lokale weg
-  kernbebouwing
-  (recente) verkaveling
-  lintbebouwing
-  beelddrager
-  markante plek
-  handel, diensten, horeca
-  bedrijventerreinen
-  geïsoleerde bedrijven
-  bedrijf met link naar de landbouw
-  1 St.-Petrus & Paulus kerk
-  2 rusthuis "Home Vrijzicht"
-  3 gemeentehuis
-  4 basisschool
-  5 feestzaal
-  6 basisschool
-  7 kerkhof
-  8 muziek- en kunstacademie
-  1 voetbalveld





Stad Ieper
RUP Elverdinge
Motiveringsnota

Kaart 6: Luchtfoto + locaties



1:6.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleian 35
8310 Aasebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 66 49

DRDM: De Rochehouard De Moriamart, Isabelle Marguerite
OO: Domein van de gewestelijke huisvestingsmaatschappij/ons onderdak
VA: Vennootschap/Anghel
DC: De Cat, Walter Albert & Vandesteende, Christine Renilde
VH: Vennootschap/Immo Hardy
NM: Domein van Gaselwest/Intercommunale Maatschappij voor gas en Elektriciteit
R: Roelens, Lodewijk Petrus & Hardy, Josephina Simonne
DP: Depoorter, Fabien Emiel & Bruys, Jeanne Lucienne
DD: Durnez, Dannick Maurice & Vermeulen, Natalcha Jeanette
P: andere particuliere eigenaar



1:4.500




0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

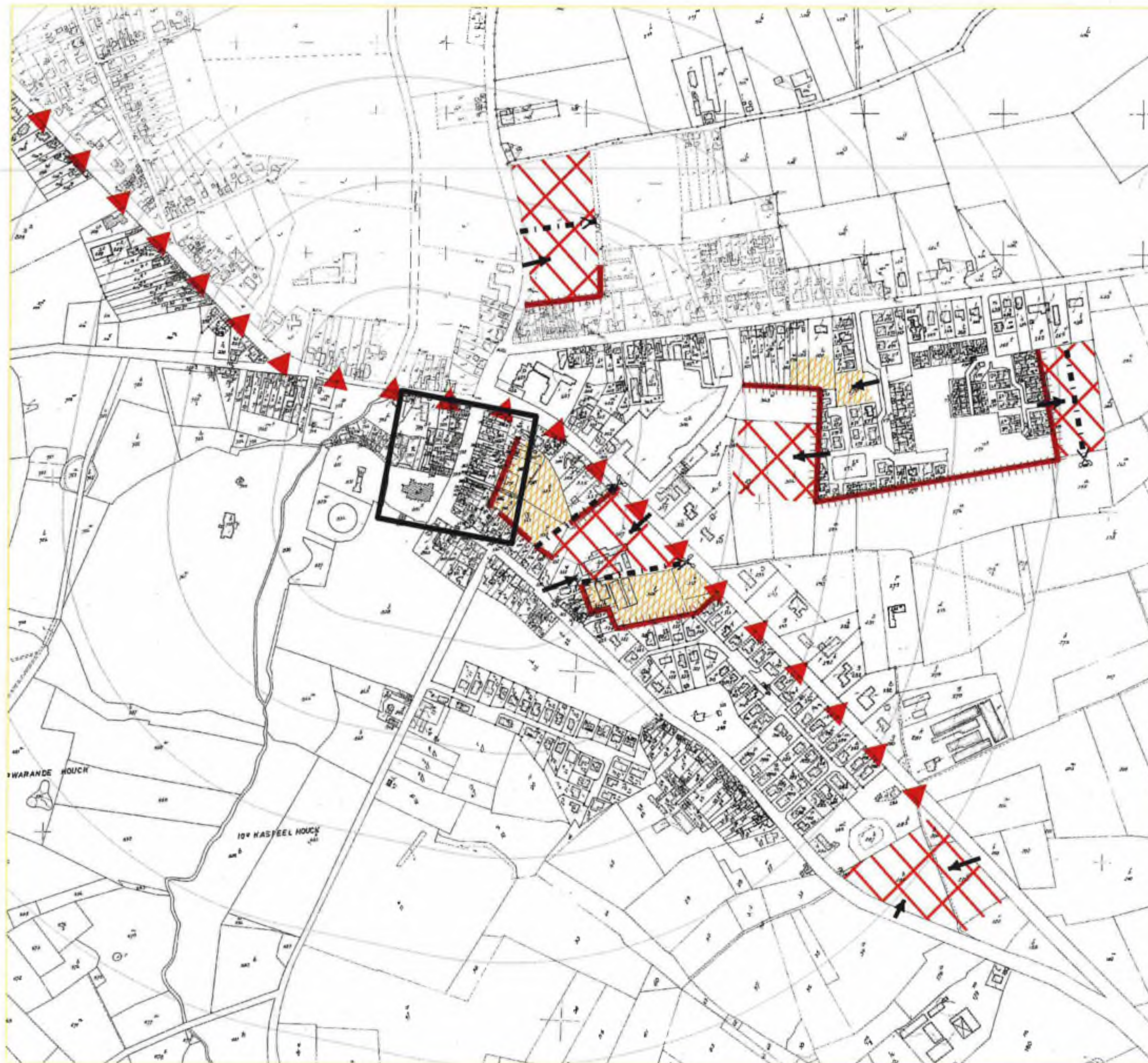
Legende

Morfologie

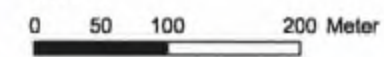
-  Randen
-  Mogelijke opdeling
-  Regelmatige/onregelmatige vorm

Functioneel

-  Centraliteit
-  Ontsluiting
-  Zijde N

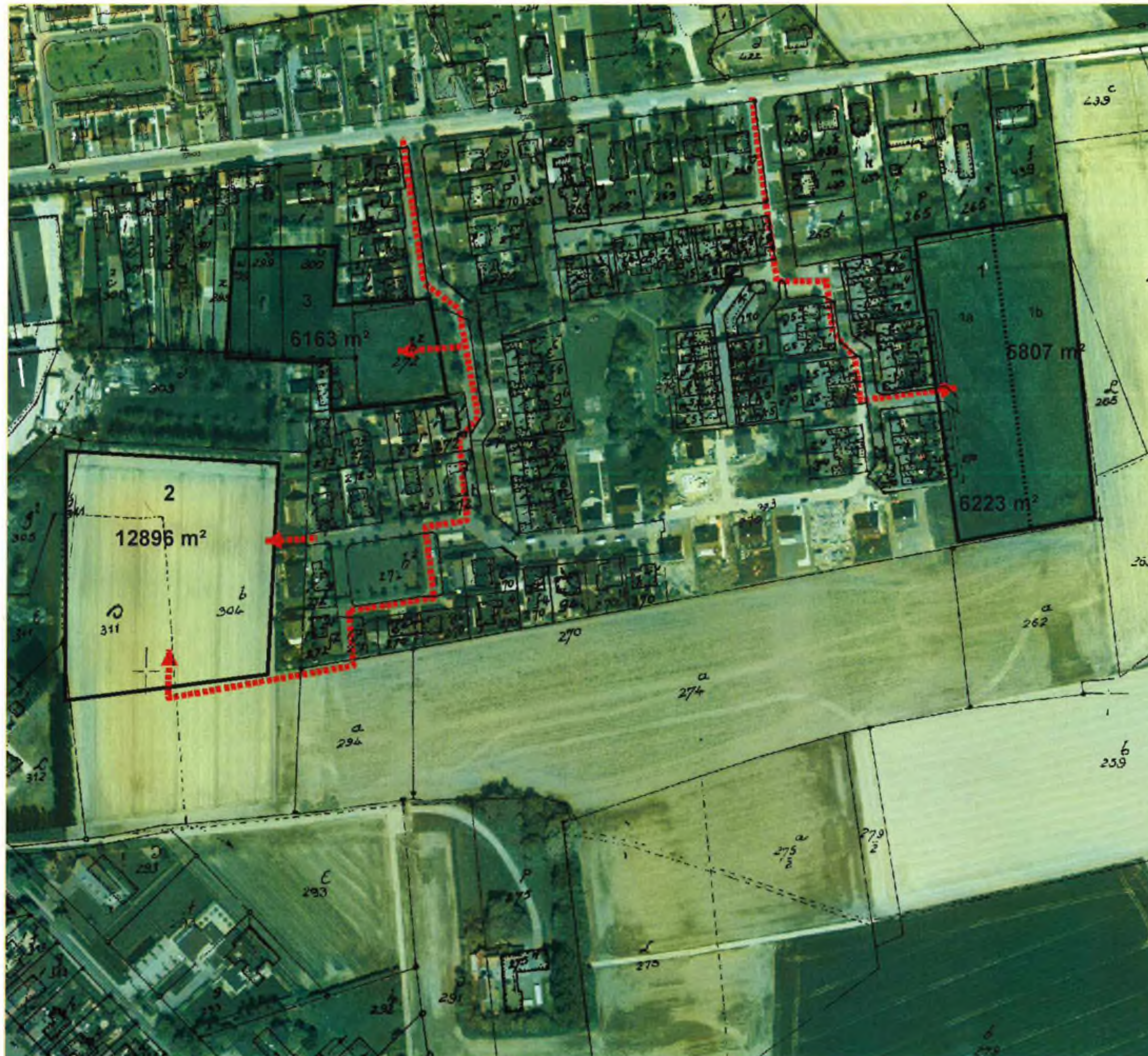


1:5.500

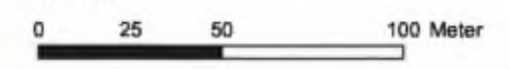


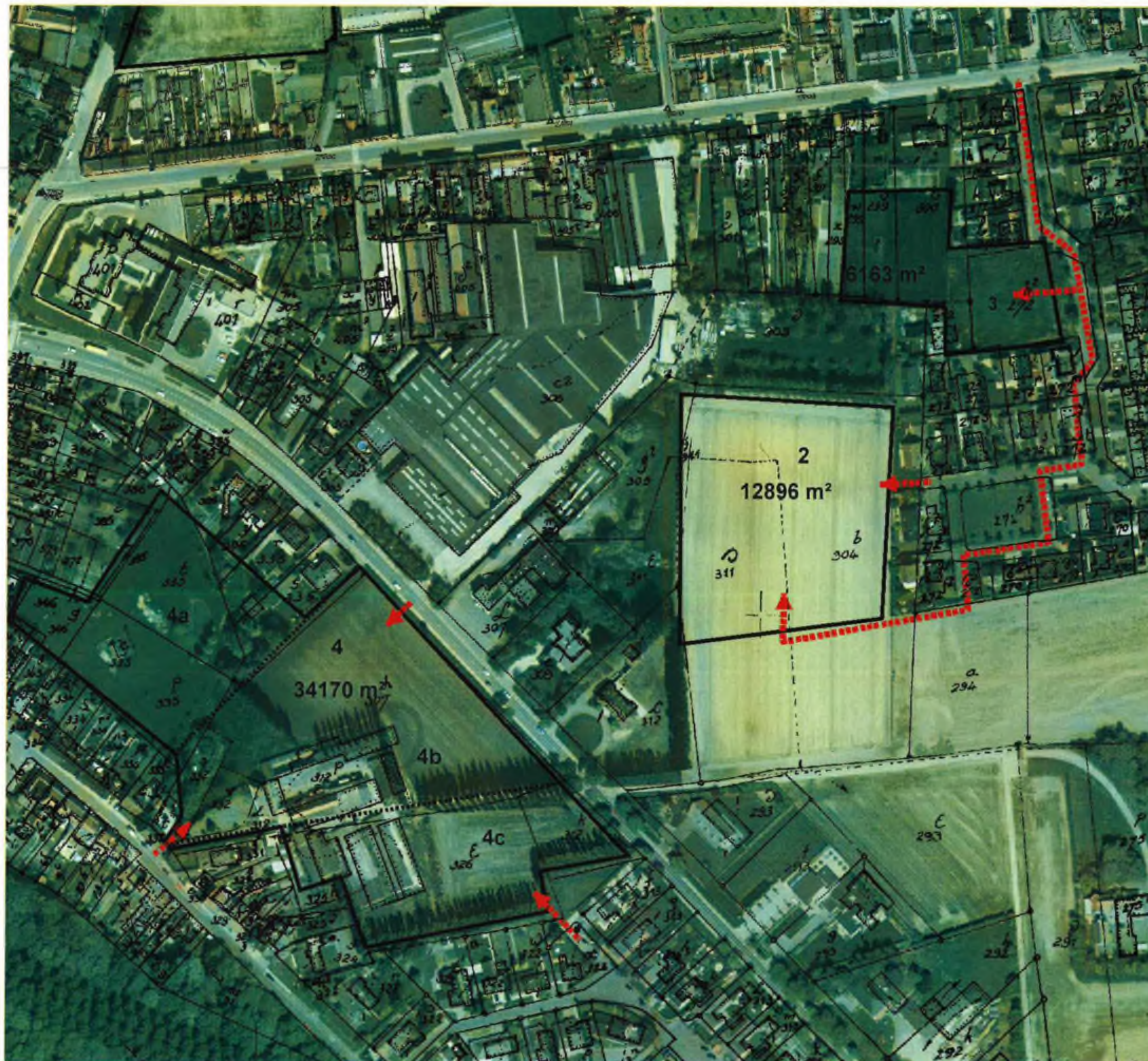
West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49



1:2.000





1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteilaan 35
8310 Asselbroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49



1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 36 68 49



1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

UITVOERINGSPLAN
Deelplan Parkwoningen



Stad Ieper

RUP Elverdinge
deelplan Parkwoningen

Luchtfoto

1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

Stad Ieper

RUP Elverdinge deelpan Parkwoningen

Bestemmingsplan


Legende

Basiskaart

- privat karakter
- openbaar karakter
- overkapping
- ondergrondse constructie
- gebruikspercelen
- waterpartijen

Bestemmingen

- contouren
 - contour inrichtingsvisie
 - contour RUP
- symbolen
 - symbol 1: langzaam verkeer
 - symbol 2: beperkt mechanisch verkeer
 - symbol 3: hoofdontsluiting mechanisch verkeer
 - symbol 4: te bewaren zicht
- zones
 - zonengrens
 - zone 1: gesloten bebouwing
 - zone 2: open bebouwing
 - zone met specifieke voorschriften
 - zone 3: tuinzone
 - zone 4: projectzone parkwoningen
 - zone 5: projectzone hoeve
 - zone 6: parkzone
 - zone 7: openbaar domein
 - deelzone: voormalige bedrijfszetel
 - deelzone: openbaar domein met specifieke voorschriften

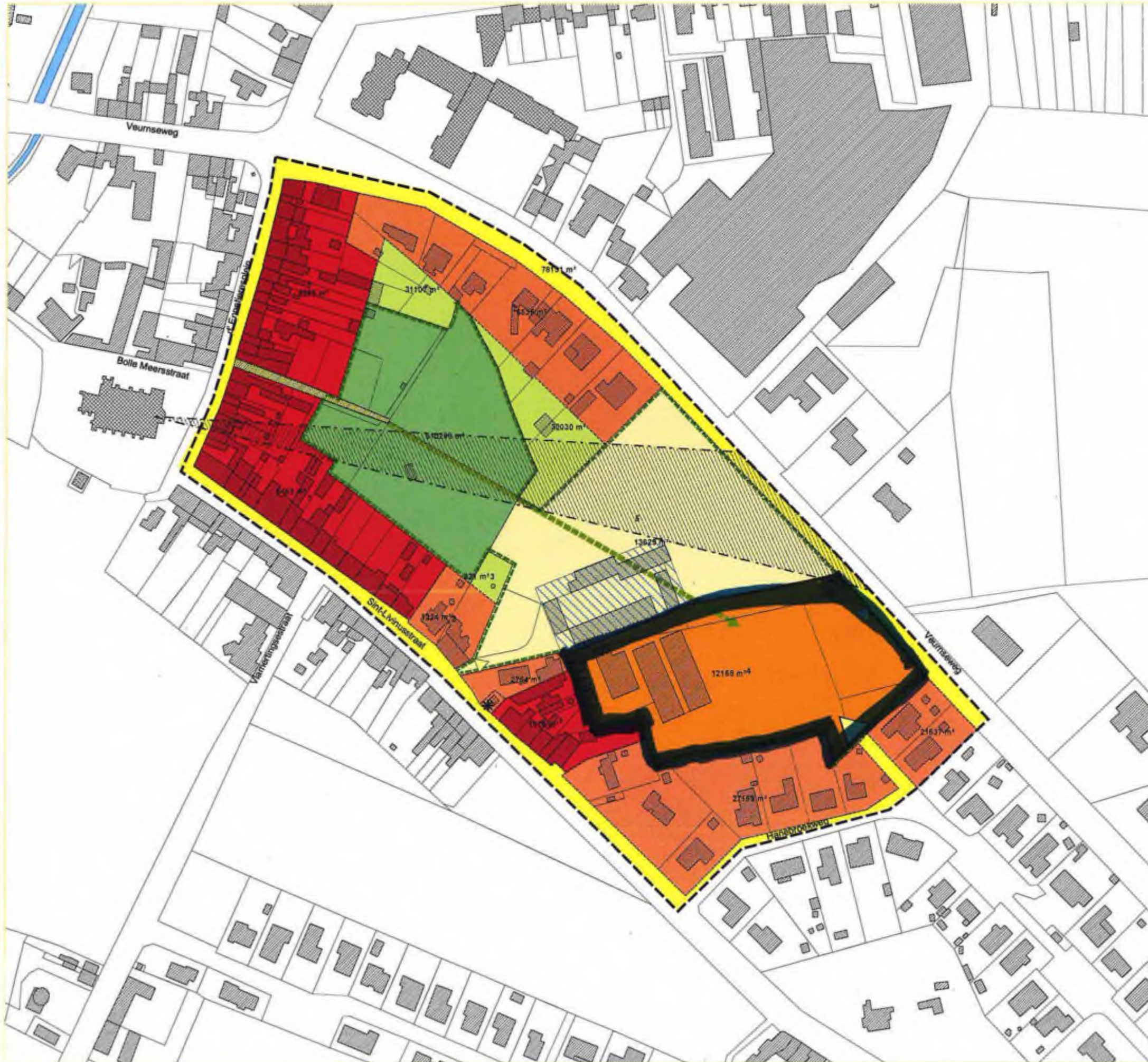
 = uitgedoken deel

1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

 Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49



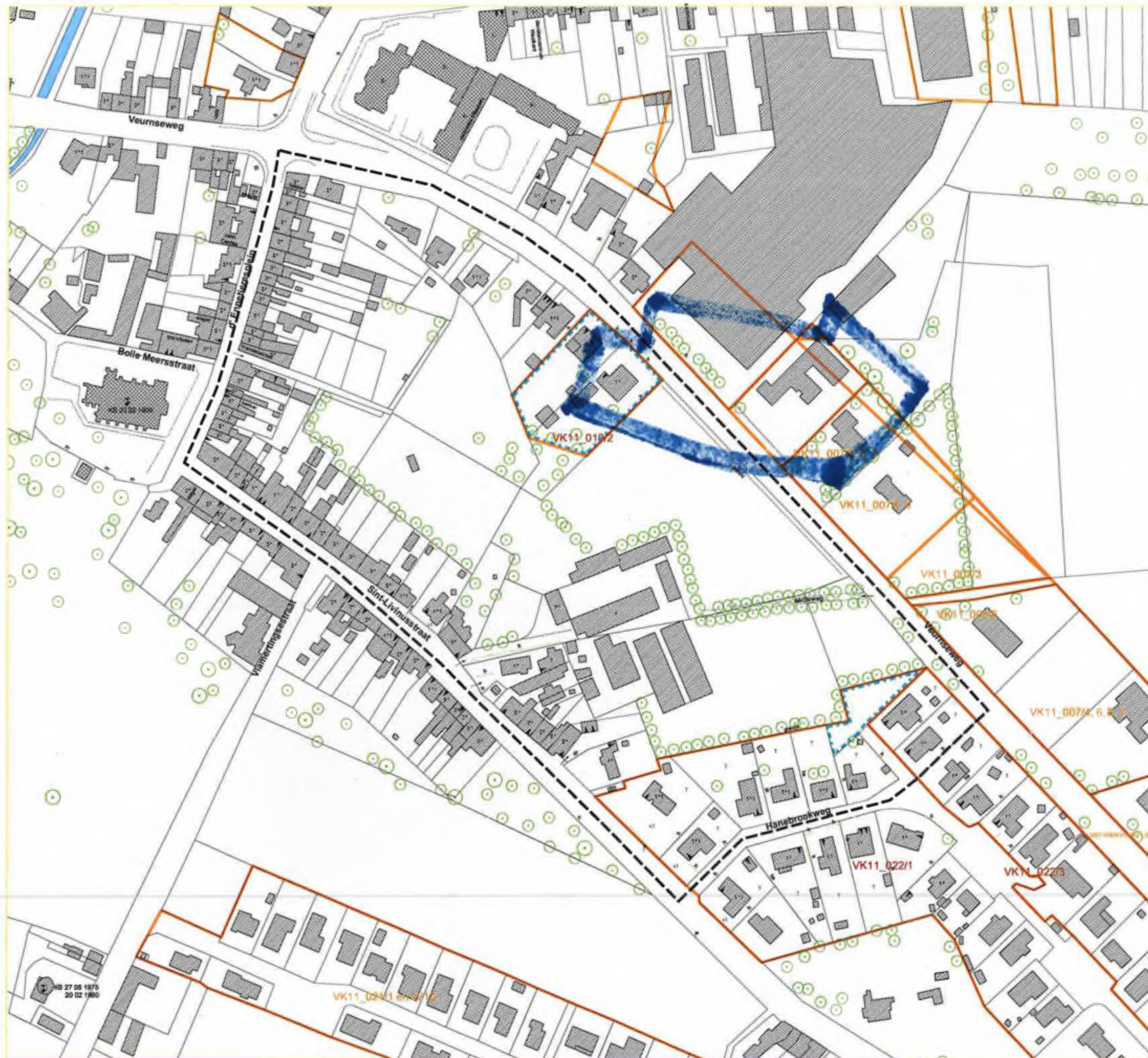
Stad Ieper

RUP Elverdinge deelplan Parkwoningen

Bestaande toestand

Legende

-  Contour RUP
-  privaat karakter
-  openbaar karakter
-  Gebruikspcelen
-  betonplaten
-  draad
-  haag
-  houten schutting
-  muur
-  bushalte
-  bomen
-  beschermd erfgoed
-  garage
-  inrit
-  tuin
-  tuinhuis
-  voortuin
-  waterpartijen
-  Verkavelingen
-  Adviezen en bezwaren openbaar onderzoek



1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

0. Algemene bepalingen

0.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. Van deze bepalingen kan op geen enkele wijze worden afgeweken.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bepalingen zijn echter niet verordenend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.

De relatie met het GRS (kolom 3) is weergegeven om te verduidelijken van welke elementen uit het GRS de voorschriften een uitwerking zijn.

De belangrijkste wijziging binnen dit plan is het herbestemmen van het in het gewestplan ingekleurde parkgebied tussen Veurnseweg en Sint-Livinusstraat.

0.2 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand tenzij anders vermeld in specifieke voorschriften. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

Opgave van voorschriften en bepalingen die worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP: zie MVT p21, 10.3.2

0.3 Publieke bouw- en infrastructuurwerken

In alle bestemmingszones zijn publieke bouwwerken en infrastructuurwerken mogelijk, voor zover zij niet strijdig zijn met de geldende inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone.

0.3 Publieke bouw- en infrastructuurwerken

De hoofdbedoeling van dit voorschrift is het mogelijk maken van infrastructuurwerken langs de N8-Veurnseweg, waartags het rooilijnenplan AL3/65/68 WA III 4815 van kracht is. Deze rooilijn is evenwel niet in een specifieke bestemmingszone opgenomen, aangezien op het ogenblik van de opmaak van dit RUP de verbreding van de N8 niet langer aan de orde was.

Ook het voorzien van bvb andere infrastructuur, zoals bvb vrijliggende fietspaden blijft door dit voorschrift mogelijk.

1. Zone voor aaneengesloten woningen

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Bestemming

Overwegend eengezinswoningen.

Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

In elk pand dient minstens een beperkte woonfunctie geïntegreerd te zijn.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen.

Tank- en servicestations, werk- en opslagplaatsen worden uitgesloten in deze zone.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Algemeen

De woningen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm te handhaven.

1.2.2 Bezettingspercentage

Maximaal 70 % van elk perceel kan bebouwd of verhard worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Percelen kleiner dan 200 m² kunnen tot 100 % bebouwd worden. Woningen met een handelsfunctie, horeca of diensten kunnen de gelijkvloerse verdieping benutten tot een maximale oppervlakte van 400m², ongeacht het bezettingspercentage.

1.2.3 Inplantingsvoorschriften:

Voorbouwlijn op de rooilijn.

De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 10 meter diep gebouwd.

1.2.4 Bouwvoorschriften

Gabariet

Het maximaal toegelaten woning-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 50°. De kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen is bepalend voor de nieuwe kroonlijst.

Dakvorm

De toegelaten dakvormen zijn overwegend hellend daken. Uitsprongen zijn mogelijk voor zover deze maximaal 30% van het dakoppervlak innemen, en op minimaal 60 cm afstand van de mandelige muur.

Bijgebouwen

In de tuinen binnen deze zone kunnen bijgebouwen tot 30 m² voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt.

1.1.1. Bestemming:

Meergezinswoningen: studio's, appartementen, kangoeroe-woningen.

Kleinhandel, diensten en horeca binnen de schaal van de woonomgeving: handelszaken, cafés, restaurants, en praktijkruimtes met een maximum van 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Voor handelspanden (met bvb woonruimte op het gelijkvloers) is een bebouwde oppervlakte tot 400m² toegelaten.



Aaneengesloten centrumbebouwing

Aanduiding als hoofddorp

Elverdinge wordt aangeduid als hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe. Voor de gewenste structuur wordt onder meer de nadruk gelegd op het verkeersleefbaarheidsaspect binnen een kwalitatieve woonomgeving. Er worden geen bijkomende bedrijventerreinen voor lokale ondernemingen voorzien, gezien deze gebundeld worden in Vlamertinge.

Een herinrichting van de doortocht van de N8 kan het verkeersleefbaarheidsaspect aanpakken.

Bijkomende wooneenheden

De kwantiteit van de nodige bijkomende woonzones wordt onderzocht in het informatieve gedeelte van het structuurplan. Men bedekt 18 wooneenheden aan Elverdinge toe, waarvoor aansnijding van het woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. In het richtinggevend gedeelte worden de locaties die in aanmerking komen voor het opvangen van deze hoeveelheid vergeleken, uitgaande van een dichtheid van 15 wo/ha:

Parkgebied Veurnseweg / Hanebroekweg

In het gebied dat zich situeert tussen de Veurnseweg en de Hanebroekweg en volgens het gewestplan als parkgebied bestemd is, bevindt zich een landbouwbedrijf dat tevens het merendeel van de omgevende gronden in gebruik heeft. Indien de landbouwactiviteit er uitdooft (niets wijst daar evenwel op), kan dit gebied (gedeeltelijk) als een woonuitbreidingsgebied bestemd worden. Gezien de ligging tussen de kernbebouwing enerzijds en een recente verkaveling anderzijds, kan dit als een inbreidingsproject beschouwd worden. De aanwezige groenelementen dienen dan in een verkavelingsconcept geïntegreerd te worden zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.



GRS Ieper – RD – gewenste ruimtelijke structuur van Elverdinge

Gabariet:

- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
- nokhoogte maximaal 5 m
- dakhelling maximaal 45°

Inplanting op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

- Ofwel op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen
- Ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur en mits akkoord van de naburige eigenaar(s). Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

1.2.5 Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag.

2. Zone voor open bebouwing

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

Overwegend eengezinswoningen. Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in de zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen. Stalling van vrachtwagens op eigen perceel is niet toegelaten. Tank- en servicestations, werk- en opslagplaatsen worden uitgesloten in deze zone.

In de deelzone met asterisk (*) is bestemd voor een kleinschalig cultusgebouwtje.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Algemeen: De woningen kunnen de overwegend open bebouwingsvorm handhaven. Enkel waar een wachtgevel het aanbouwen van een woning mogelijk maakt, kan overgegaan worden naar een halfopen type. Zie ook AB 0.1
In de deelzone met asterisk (*) dient het cultusgebouwtje bewaard te blijven en aandacht besteed te worden aan de inkadering ervan.

2.2.2 Bezettingspercentage

Maximaal 40 % van elk perceel kan bebouwd worden en/of verhard worden. Van het resterende onbebouwde gedeelte kan maximaal 10% verhard worden.

2.2.3 Inplantingsvoorschriften

Bouwlijn:

- op minimaal 5 meter van de rooilijn langs gemeentewegen
- op minimaal 8 meter van de rooilijn langs gewestwegen

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw: op minimaal 3 meter.

2.2.4 Bouwvoorschriften

Het maximaal toegelaten woning-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De woningen aan de Hanebroekweg hebben maximaal 1 bouwlaag en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De bouwdiepte vanaf voorbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 20 meter diep gebouwd.

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt.

- Op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

- Ofwel op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen
- Ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur en mits akkoord van de naburige eigenaar(s). Opgang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

2.1.1. Hoofdbestemming:

Hoofdbestemming: de functie die minstens 70% van de vloeroppervlakte in de zone dient in te nemen.

Meergezinswoningen: studio's, appartementen, kangoeroe-woningen.

Kleinhandel, diensten en horeca binnen de schaal van de woonomgeving: handelszaken, cafés, restaurants, en praktijkruimtes met een maximum van 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte.



Open bebouwing Hanebroekweg

2.2.5 Afsluitingen

Met duurzame materialen wordt metselwerk bedoeld, of een draadafsluiting met begroeiing. Geprefabriceerde plaatmaterialen, ook in hout, dienen vermeden te worden.

- Gabariet:
 - kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
 - nokhoogte maximaal 5 m
 - dakhelling maximaal 45°

2.2.5 Afsluitingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag.

3. Tuinzone

3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van private tuinen en dient vrij van gebouwen te blijven. Bestaande vergunde bijgebouwen kunnen behouden en/of verbouwd worden, maar kunnen niet uitbreiden. Het stallen van voertuigen in open lucht, stapeling van materialen e.d. is er niet toegelaten.

Deze zone kan tevens geheel of gedeeltelijk een publieke functie krijgen, aansluitend bij de zone 6, parkzone. Ook dan dient ze vrij te blijven van gebouwen.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

Verhardingspercentage: maximaal 5 % van het gedeelte van het perceel binnen deze zone kan verhard worden. Deze verhardingen zijn overwegend in waterdoorlatende materialen uit te voeren

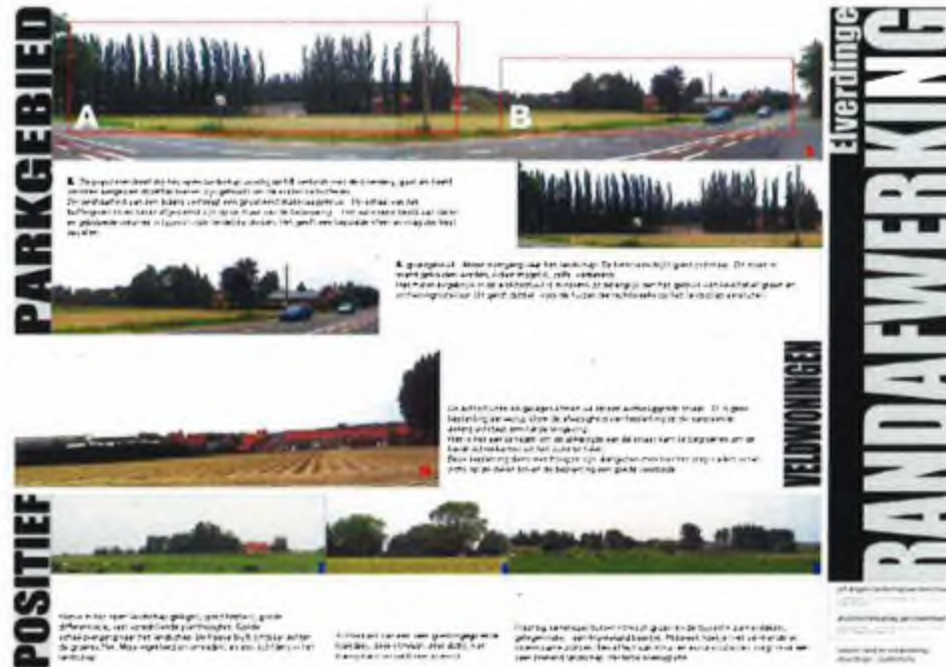
De perceelsgrenzen met de parkzone (zone 6) en de projectzone voor de hoeve (zone 5) dienen een overwegend dichte en groene beplanting te krijgen. Plaatmaterialen zijn niet toegelaten als omheining.

Percelen of delen van percelen die een publieke functie krijgen kunnen ruimtelijk bij de parkzone (zone 6) aansluiten.

In dit bestemmingsplan worden private tuinen die voorheen (gedeeltelijk) in de gewestplanzone parkgebied lagen, bestemd als tuinzone, met de duidelijke beperking dat in deze zones geen nieuwe bebouwing is toegelaten. Hierdoor wordt de inrichting als private groene ruimte bestemd, en wordt een groene omranding van de centrale parkzone gegarandeerd. Dit past in de uitwerking van de zones 4,5 en 6 als een kwalitatieve en aaneensluitende woonomgeving.

Als omheiningen dienen bij voorkeur groene oplossingen gekozen te worden, zoals hagen en klimplanten, in combinatie met een draadafsluiting. Ook gemetselde tuinmuren zijn aanvaardbaar, voor zover ze een versterking kunnen zijn van het 'binnentuin'-karakter van de parkzone.

Plaatmaterialen zoals betonplaten, houten schuttingen uit geprefabriceerde panelen of kunststof (golfplaten, kanaalplaten e.d.) worden uitgesloten, aangezien zij een te verbrokkelde aanblik geven vanuit de parkzone, en te snel verouderen.



In het onderzoek 'Tussen Rand en Verandering' (Arch J. Maenhout 2005) ligt de focus ook op de relatie tussen (rand)locaties en het omliggende landschap. Voor het binnengebied wordt vooral de nadruk gelegd op (het behoud van) de kwaliteit van de tuinranden..

RD. p. 59

... Gezien de ligging tussen de kernbebouwing enerzijds, en een recente verkaveling anderzijds, kan dit als een inbreidingsproject beschouwd worden. De aanwezige groenelementen dienen dan in een verkavelingsconcept geïntegreerd te worden, zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.

4. Projectzone Parkwoningen

4.1 Bestemmingsvoorschriften

De projectzone is bestemd voor de inplanting van een kleinschalig woonproject, waarbij uitgegaan wordt van een kwalitatieve integratie van de woningen in een parkachtige omgeving.

Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve activiteiten of gemeenschapsvoorzieningen in het project ingepast worden, en kunnen beperkt kleinhandel en diensten, in samenhang met het wonen toegelaten worden.

Binnen deze zone kan ook de wegenis aangelegd worden die het binnengebied ontsluit.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Aantal woningen

Het aantal nieuw te realiseren wooneenheden bedraagt maximaal 18. De minimale woningdichtheid binnen de zone bedraagt 15 woningen per hectare.

4.2.2 Aanvullende functies

Zoals voorzien in het bestemmingsvoorschrift dienen zij een aan het wonen ondergeschikte oppervlakte in te nemen.

4.2.3 Inplanting

De woningen worden ingeplant binnen de projectzone, op minimaal 6 meter van de zonegrenzen met zones 1 en 2, en op minimaal 8 meter van de zonegrens met zone 7, aan de zijde van de Veurnseweg.

De verkaveling en de woningen dienen te passen binnen een globaal inrichtingsplan dat opgemaakt wordt voor de zones 4, 5 en 6.

4.2.4 Hoogte

De gebouwen kunnen maximaal 3 bovengrondse bouwlagen omvatten, waarvan 1 in het dakvolume. De hoogte van de volumes bedraagt maximaal 10 meter.

4.2.5 Ontsluiting – symbool 1,2 & 3

Binnen de zone 4, 5 en 6 zijn indicatief vier aansluitingspunten met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd of langzaam verkeer kan aantakken. Voor de bestemming en inrichting: zie bepalingen voor symbool 1,2 & 3.

4.2.6 Te bewaren uitzicht – symbool 4

Bijzondere aandacht dient bij de inrichting te gaan naar het open zicht op de kerktoren van Elverdinge, vanaf de Veurnseweg. Dit zicht is door symbool 4 minimaal en indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

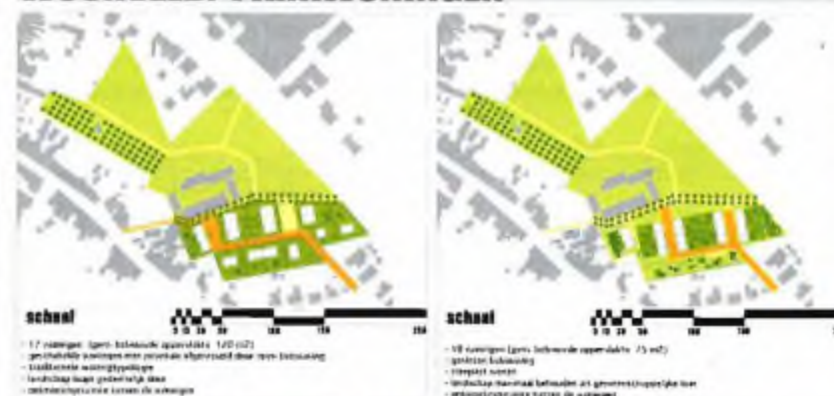
4. Projectzone Parkwoningen

De projectzones in deelplan Parkwoningen zijn bedoeld als zones waarbinnen het oorspronkelijke karakter of de bestemming van de sites als onderlaag dient voor een kwalitatief en inbreidingsgericht woonproject.

Het opzet van de intekening van een contour 'inrichtingsvisie' en een projectzone 'parkwoningen' en 'hoeve' is om op beide schaalniveaus een goede inpassing af te dwingen;

- de inpassing van het park in het dorp
- de inpassing van de woningen en de hoeve in het park.

WOONVELD: PARKWONINGEN



WOONVELDEN SPEELTUINEN

DENSITEITEN	1	2	3	4	5
10 won/ha	21.000	12.770	10.400	14.900	30.900
11 won/ha	11.900	18.900	8.900	22.900	10.900
12 won/ha	42.900	25.900	11.900	30.900	50.900

In het onderzoek 'Tussen Rand en Verandering' (Arch J. Maenhout 2005) werden meerdere locaties onderzocht op hun stedenbouwkundige mogelijkheden. De omtrek van de zones 4,5 en 6, de inrichtingsprincipes en de ontsluitingswijze is overgenomen uit de voorstellen die voor deze locatie (parkwoningen) geformuleerd zijn.



Projectzone - oostelijk deel

4.2.1 Aantal woningen:

Het aantal bijkomende woningenvoor Elverdinge is bepaald in het informatieve gedeelte van het GRS:

p. 214: geeft een beeld van de voorbije realisaties (kavels): voor Elverdinge: 11 sociale kavels (1998 Ons Onderdak)

p. 215 e.v.: Bouwmogelijkheden Elverdinge dd. 1/02/1999: In verkavelingen

- 18 loten in goedgekeurde verkavelingen
- 0 loten buiten goedgekeurde verkavelingen

Potentieel aantal kavels in woonuitbreidingsgebied:

- 34 kavels

Projecten sociale huisvesting

- Renovatie van 1 pand naar 5 wooneenheden Ennetèrepaleis (netto 4)
- 16 kavels Heidestraat-St-Jorisstraat in WUG
- Totaal: 20 wooneenheden

p. 222: Raming van het aantal te realiseren wooneenheden 1999-2007 Elverdinge:

50% van het aantal percelen in verkavelingen (50% van 18) = 9

p. 223 e.v.: Confrontatie vraag en aanbod (1999-2007):

Vraag: 59

Aanbod: 9 (in VK) + 20 (projecten soc. huisvesting) = 29

Saldo: -30 eenheden

OPMERKING: in het informatief gedeelte is men er van uitgegaan dat in elk geval 16 kavels in het woonuitbreidingsgebied Heidestraat-St-Jorisstraat zouden aangesneden worden, aangezien zij bij het aanbod geteld zijn (zie p 223)

Het saldo van 18 woningen houdt m.a.w. rekening met 16 bijkomende woningen tussen 1999 en 2007 in het woonuitbreidingsgebied St-Jorisstraat-Heidestraat.

Men dient ervan uit te gaan dat dit onder meer de realisatie betreft van 11 woningen op de sociale kavels waarvan sprake op p 214, en vijf woningen elders in het WUG Heidestraat-St-Jorisstraat. Voor het merendeel van deze woningen werd een bouwvergunning afgeleverd na 1/02/1999 waardoor deze kavels als aanbod beschouwd werden.

Dit wordt ook bevestigd door de oppervlakte onbebouwd WUG op p.216 waar in de 2,29 de oppervlakte van de 16 percelen niet meer is opgenomen.

(totale opp.vrijliggend 1998: ca 3,3 ha, 1999: 3,3 - 1 = 2,3 ha).

Behalve de 11 woningen die intussen gerealiseerd zijn, is dus ook rekening gehouden met de invulling van het restgebied aan de Heidestraat (zone 3 in de locatieafweging).

p. 225: er wordt naar gestreefd om het woningtekort in het buitengebied op te vangen door het bestaande aanbod (29 kavels) versneld op de markt te brengen, en omwille van deze versnelde realisatie slechts 3/4 van het saldo (voor het volledige buitengebied) bijkomend aan te snijden. Aan Elverdinge bedeeft men een quotum van 18 eenheden toe.

De aangesneden oppervlakte (ca 1,2 ha) correspondeert bijgevolg met een quotum van 18 woningen, uitgaande van een dichtheid van 15 woningen per hectare.

4.2.7 contour inrichtingsvisie

Bij elke belangrijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning binnen deze contour wordt een nota gevoegd waarin de aanvraag getoetst wordt aan een globale inrichtingsvisie voor het gebied binnen deze contour en de conformiteit met de voorschriften en randvoorwaarden van onderhavig uitvoeringsplan getoetst wordt.

In deze inrichtingsvisie zijn minimaal opgenomen:

- de inplanting van de woningen, hoeve en andere gebouwen
- de ontsluitingswijze van het gebied
- de globale groenaanleg



Aansluitingspunt voor mechanisch verkeer aan de Hanebroekweg

4.3.1 contour inrichtingsvisie

Om de interne samenhang van het gebied te garanderen, wordt geëist dat bij elke belangrijke aanvraag binnen de contour een inpassing gebeurt in een globale visie. De huidige globale visie is geformuleerd in het document 'Tussen Rand en Verandering' (Arch J. Maenhout 2005), opgemaakt in opdracht van de gemeente. Indien nodig kan deze visie verder gedetailleerd worden of bijgestuurd worden.

Als belangrijke aanvragen worden in eerste instantie de aanvragen van overheden beschouwd, zoals de verkavelingsaanvraag de aanleg van wegenis en publieke ruimte, of publieke gebouwen.

Ook belangrijke (semi-)private bouwwerken, zoals deze binnen de projectzone hoeve worden aan de visie getoetst.

Goedkeuringsbesluit GRS VI. Reg. dd 02 10 2000:

Voor Elverdinge kunnen de in de bindende bepaling 3.10 voorgestelde herschikking van het woonuitbreidingsgebied en de planologische ruil aanvaard worden, op voorwaarde dat binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet meer dan 1,2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw wordt ontwikkeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt gaat de voorkeur bovendien uit naar de meest kernversterkende locatie.

5. Projectzone hoeve

5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene ruimte met semi-publiek karakter, waarbinnen een nieuwe functie wordt gegeven aan de hoeve. De huidige woonfunctie kan ook bewaard blijven. Bijkomende wooneenheden zijn niet toegelaten.

Een nieuwe activiteit dient een sociale, recreatieve of openbare functie te vervullen binnen Elverdinge, zoals een buurthuis, kinderboerderij, zorghoeve of jeugdheem, voor zover deze functie de schaal van het dorp niet overstijgt, en geen bijkomende druk op de woonomgeving uitoefent. Na stopzetting van de bedrijfsvoering is landbouw enkel nog mogelijk binnen de hierboven omschreven functies.

Binnen deze zone kan ook de wegenis aangelegd worden die het binnengebied ontsluit.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Toegelaten wijzigingen

De voormalige bedrijfszetel kan bewaard, verbouwd of gesloopt worden, indien deze bouwfysisch niet geschikt is voor de nieuwe functie. Nieuwe gebouwen dienen evenwel steeds binnen de deelzone 'voormalige landbouwzetel', zoals aangeduid op het bestemmingsplan, ingeplant te worden.

5.2.2 Inplanting

De gebouwen worden ingeplant binnen de deelzone 'voormalige bedrijfszetel', waarbij kan gebouwd worden tot op de deelzonegrenzen.

Bij nieuwbouw, of slopen en herbouwen, dient ten overstaan van de zonegrenzen met zone 2 een afstand van minimaal 8 meter bouwvrij te blijven.

5.2.3 Hoogte

De gebouwen kunnen maximaal 2 bovengrondse bouwlagen omvatten. De hoogte van de volumes bedraagt maximaal 7 meter.

5.2.4 Ontsluiting – symbool 1,2 & 3

Binnen de zone 4, 5 en 6 zijn indicatief vier aansluitingspunten met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd of langzaam verkeer kan aantakken. Voor de bestemming en inrichting: zie bepalingen voor symbool 1,2 & 3.

5.2.5 Te bewaren uitzicht – symbool 4

Bijzondere aandacht dient bij de inrichting te gaan naar het open zicht op de kerktoren van Elverdinge, vanaf de Veurnseweg. Dit zicht is door symbool 4 minimaal en indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

5.2.6 contour inrichtingsvisie

zie bepalingen onder 4.2.7

5.1



Bestaande hoeve met stallingen

In dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ervoor gekozen om de mogelijkheden van de bestaande landbouwzetel maximaal te benutten. Als relatief belangrijk volume in het dorp wordt een semi-publieke functie vooropgesteld, maar ook het inzetten als woning blijft mogelijk.

Met het niet overstijgen van de schaal van het dorp wordt in hoofdzaak bedoeld dat een nieuwe functie zich niet kan richten op het doorgaand verkeer op de N8. Tevens wordt bepaald dat de functie geen bijkomende druk, onder de vorm van bijvoorbeeld parkeer ruimte of geluidsproductie, kan afwentelen op de woonomgeving.

Het slopen en (her)bouwen op dezelfde plaats (binnen de gearceerde deelzone) van de gebouwen is mogelijk. Buiten deze deelzone kan niet gebouwd worden.

RD. p. 59:

"... In het gebied dat zich situeert tussen de de Veurnseweg en de Hanebroekweg en volgens het gewestplan als parkgebied bestemd is, bevindt zich een landbouwbedrijf dat tevens het merendeel van de omliggende gronden in gebruik heeft. Indien de landbouwactiviteit er uitdooft (niets wijst daar evenwel op) kan dit gebied (gedeeltelijk) als woonuitbreidingsgebied bestemd worden..."

6. Parkzone

6.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene ruimte, die overwegend publiek is, en een meerwaarde biedt voor het wonen in de dorpskern van Elverdinge, onder meer door inrichting voor natuur.

Tevens zijn, geïntegreerd in deze groene ruimte, en in duidelijke samenhang met de parkfunctie, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen mogelijk. Bijkomende kleinschalige gebouwen die deze functie ondersteunen worden slechts toegelaten voor zover zij openbaar zijn en er gestreefd wordt naar een geïntegreerde, kwalitatieve architectuur.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Verhouding tussen verharding, bebouwing en onverharde ruimte

Verharding kan maximaal 10% van deze zone innemen. Bebouwing kan maximaal 10% van de zone innemen. Minimaal 80 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven, en wordt ontwikkeld als een groene ruimte.

6.2.2 Bebouwing

De toegelaten openbare gebouwen kunnen maximaal 2 bovengrondse bouwlagen omvatten, waarvan 1 in het dakvolume. De nokhoogte bedraagt maximaal 7 meter. Gebouwen dienen te passen in de globale inrichting van de groene ruimte.

6.2.3 Ontsluiting – symbool 1,2 & 3

Binnen de zone 4, 5 en 6 zijn indicatief vier aansluitingspunten met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd of langzaam verkeer kan aantakken. Voor de bestemming en inrichting: zie bepalingen voor symbool 1,2 & 3.

6.2.4 Te bewaren uitzicht – symbool 4

Bijzondere aandacht dient bij de inrichting te gaan naar het open zicht op de kerktoren van Elverdinge, vanaf de Veurnseweg. Dit zicht is door symbool 4 minimaal en indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

6.2.5 contour inrichtingsvisie

zie bepalingen onder 4.2.7

6.1. Bestemming Parkzone

De oorspronkelijke gewestplanbestemming wordt verder gedetailleerd in het westelijke deel van het plangebied.

Hiermee wordt beoogd dat zowel een behoud van het huidige groene karakter van de binnenruimte, als een eventuele later realisatie als park mogelijk blijft.

Met kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden deze bedoeld die passen in een parkomgeving, zoals een schuilhut of petanqueveld, die geen bovenlokaal verkeer aantrekken, en zich met andere woorden niet richten op het doorgaand verkeer op de N8, maar op het lokale netwerk van Elverdinge en directe omgeving.

Ook een uitbreiding van de buitenruimte van een openbare functie in de projectzone hoeve is hierin mogelijk.



Te bewaren zicht vanaf de N8-Veurnseweg

RD. p. 59

... Gezien de ligging tussen de kernbebouwing enerzijds, en een recente verkaveling anderzijds, kan dit als een inbreidingsproject beschouwd worden. De aanwezige groenelementen dienen dan in een verkavelingsconcept geïntegreerd te worden, zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.



Parkzone – binnengebied

7. Openbaar domein**7.1 Bestemming**

Bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, nutsleidingen, straatmeubilair en verlichting.

7.2 Inrichting en beheer

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein dient hierbij centraal te staan. Er dient bij herinrichting gestreefd te worden naar een optimale gebruiks- en belevingswaarde van het openbaar domein voor de bewoner van Elverdinge.

De bestaande rooilijnplannen dienen gerespecteerd te worden, zoals bepaald in de inplantingsvoorschriften van zone 2.

Het bestaande openbare domein binnen het gearceerde deel van zone 7, dient op een passende wijze als verbinding en/of toegang voor langzaam verkeer naar de parkzone ingericht te worden. De bestaande ontsluitingen van achterliggende gebouwen kunnen behouden blijven en in de nieuwe inrichting ingepast worden.



Openbaar domein, Veumseweg

In de studie 'Tussen Rand en Verandering' (Arch. J. Maenhout 2005) wordt ook het wegengrid behandeld. Het introduceren van een doortochtconcept voor Elverdinge wordt in samenhang gezien met de versterking van het verblijfskarakter van het dorpscentrum.



macro concept
HET WEGENGRID
architectuur en gebiedsontwikkeling
2005-2006
www.mae.nl

8. Symbolen 1, 2, 3 & 4

8.1 Bestemmingsvoorschriften

8.1.1 Symbool 1 – langzaam verkeer

Geeft op indicatieve wijze een verplicht te realiseren wandel- en fietspad aan, dat de dorpskern verbindt met het nieuwe openbare domein in het woonproject in zone 4. Het precieze tracé kan afwijken van de pijlweergave op plan, maar er dient in ieder geval gestreefd te worden naar een kort en bruikbare verbinding doorheen de parkzone (zone 6) en de projectzone hoeve (zone 5).

8.1.2 Symbool 2 – beperkt mechanisch verkeer

Geeft de punten aan waarop behalve wegen voor langzaam verkeer ook wegen voor mechanisch verkeer (zoals auto's en ander gemotoriseerd verkeer) kunnen aantakken op het bestaande openbare domein (zone 7). De belasting van deze aantakking dient echter ondergeschikt te zijn aan deze bij symbool 3, en daartoe de nodige inrichtingsmaatregelen te krijgen, zodat

- deze ontsluiting slechts toegang kan verlenen voor diensten en aangelanden
- er geen doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer kan gevormd worden tussen de ontsluitingspunten bij symbool 2 en 3.

8.1.3 Symbool 3 – hoofdontsluiting mechanisch verkeer

Geeft de punten aan waarop behalve wegen voor langzaam verkeer ook wegen voor mechanisch verkeer (zoals auto's en ander gemotoriseerd verkeer) kunnen aantakken op het bestaande openbare domein (zone 7). Deze aantakking fungeert als hoofdontsluiting, en dient daartoe de nodige inrichtingsmaatregelen te krijgen.

8.1.4 Symbool 4 - Te bewaren uitzicht

Geeft aan waar bij de inrichting rekening dient gehouden te worden met het open zicht op de kerktoren van Elverdinge, vanaf de Veurnseweg. Symbool 4 duidt dit zicht minimaal en indicatief aan op het bestemmingsplan.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

De plaats van de ontsluiting is indicatief aangegeven door de pijlaanduiding.

8.2.1 Symbool 1 – ontsluiting vr. langzaam verkeer

De nodige inrichtingsmaatregelen dienen vanaf deze punten genomen te worden om de functie als autovrije verbinding voor voetgangers en fietsers af dwingen.



Huidige ontsluiting van de projectzone

8.2.

De plaats van de ontsluitingspunten is indicatief aangegeven. Dit wil zeggen dat indien daardoor een beter ontsluitingssysteem ontworpen kan worden, de plaats verschoven kan worden t.o.v. de pijlaanduiding. De grootorde van de verschuiving dient in verhouding te zijn tot de belangrijkheid van de ontsluiting.

8.2.2. Ontsluiting voor mechanisch verkeer

Een kleine bestaande dreef ontsluit momenteel de hoeve. Wellicht kunnen de kwaliteiten ervan gerecupereerd worden in het ontwerp van het nieuwe openbare domein.

De infrastructuur die aangelegd wordt dient te passen in het inrichtingsplan, zoals bepaald voor de contour.

8.2.2 Symbool 2&3 – ontsluiting vr. mechanisch verkeer

De inrichting van de infrastructuur waarop gemotoriseerd verkeer is toegelaten dient zich toe te spitsen op het verblijfs- en woonkarakter van de omgeving en dient te passen in het inrichtingsplan, zoals bepaald voor de contour.

Het ontwerp van de openbare ruimte dient aan te tonen dat de infrastructuur geen louter verkeerstechnische ingreep is, maar een duidelijke meerwaarde biedt aan de omgeving.

8.2.3 Symbool 4 - Te bewaren uitzicht

Bij inrichting van de gronden die onder dit symbool vallen dient ervoor gezorgd te worden dat het zicht op de kerktoren niet door hoogstammig groen of bebouwing ontnomen wordt.

UITVOERINGSPLAN

Deelplan

Woonuitbreidingsgebied



Stad Ieper

RUP Elverdinge
deelplan Woonuitbreidingsgebied

Luchtfoto



1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging


















Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

Stad Ieper

RUP Elverdinge
deelplan Woonuitbreidingsgebied

Bestaande toestand

Legende

-  Contour RUP
-  gebouwen
-  waterpartij
-  Gebruikspercelen
-  boom
-  garage
-  inrit
-  loods
-  moestuin
-  openbaar groen
-  parking
-  tuin
-  tuinhuis
-  voortuin
-  verkavelingen

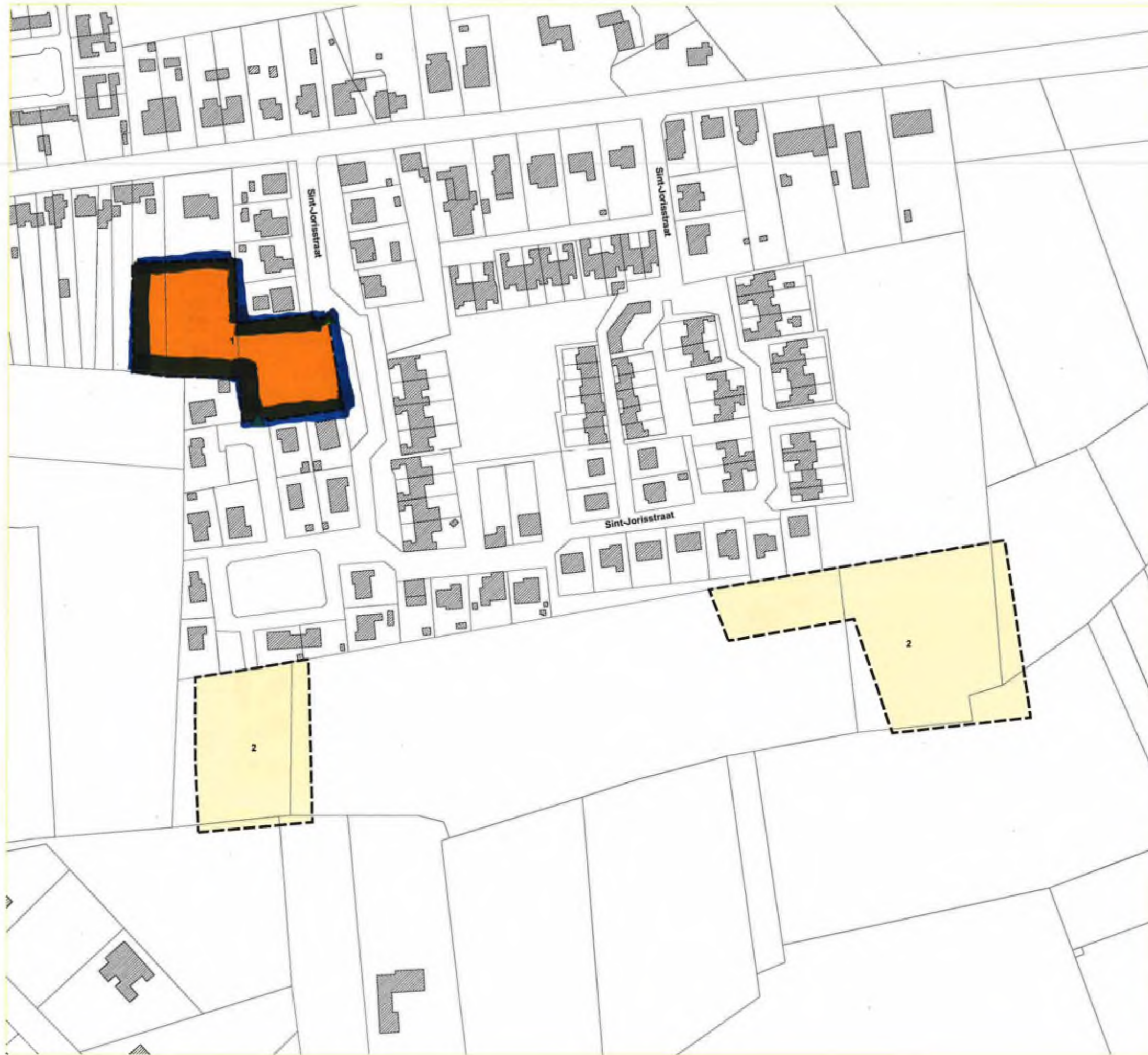


1:2.000

0 25 50 100 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging






 **wvi** Baron Ruzetteleaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 66 49




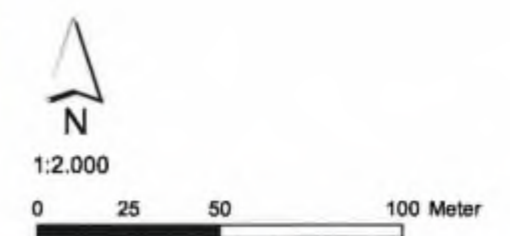
Stad Ieper
 RUP Elverdinge
 deelplan Woonuitbreidingsgebied

Bestemmingsplan

Legende

-  symbool 1: Langzaam verkeer
-  symbool 2: Beperkt mechanisch verkeer
-  contour RUP / zonegrens
-  zone 1: Zone voor verdicht woonproject
-  zone 2: Landbouwzone

 = *uitgeleken deel*



0. Algemene bepalingen**0.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP**

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. Van deze bepalingen kan op geen enkele wijze worden afgeweken.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bepalingen zijn echter niet verordenend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.

De relatie met het GRS (kolom 3) is weergegeven om te verduidelijken van welke elementen uit het GRS de voorschriften een uitwerking zijn.

0.2 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand, tenzij anders vermeld in specifieke voorschriften. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

Dit deelplan heeft als bedoeling het herbestemmen van 2 delen van het woonuitbreidingsgebied als landbouwgebied, en het bevestigen van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied als woonzone.

Opgave van voorschriften en bepalingen die worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP: zie MVT p23, 10.4.1

1. Zone voor verdicht woonproject

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

Deze zone kan als een verdicht woonproject ontwikkeld worden, met een maximum van negen wooneenheden.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Algemeen

In de zone zijn door symbool 1 en 2 de plaatsen aangeduid waar de ontsluiting van de nieuwe wooneenheden dient plaats te vinden.

Symbool 1 geeft indicatief weer waar langzaam verkeer kan aansluiten. De inrichting van deze aansluitingen dient aangepast te zijn aan het gebruik voor voetgangers en fietsers.

Symbool 2 geeft indicatief weer waar beperkt mechanisch verkeer kan aansluiten. De wegenis kan beperkt autoverkeer toelaten, op schaal van het woningproject in zone 1.

1.2.2 Bouwvolumes

Bouwvolumes zijn maximaal 10 m hoog en worden ingeplant op minimaal 4 meter van de zonegrenzen. Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden

1.2.3 Interne wegenis en verhardingen

Interne wegenis kan in de zone aangelegd worden, rekening houdend met de bepalingen voor symbool 1 en 2. Maximaal 30 % van de zone kan verhard worden.

2. Landbouwzone

2.1 Bestemming en inrichting

Deze zone is bestemd voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Ze dient evenwel vrij te blijven van gebouwen en verhardingen.

WOONVELD 3



schaal 1:1000
 - 8 woningen (open bebouwbare oppervlakte 100 m²)
 - grondgebonden bebouwing (max. 10 verdiepingen)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)

schaal 1:1000
 - 8 woningen (open bebouwbare oppervlakte 100 m²)
 - maximale woningtype: open, halloes, gestructureerd
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)

WOONVELDEN WEGENIS

DENSITEITEN	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,98 HA	1,08 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	9 WO	10 WO	30 WO
11 WO/HA	23 WO	13 WO	10 WO	12 WO	33 WO
12 WO/HA	25 WO	14 WO	11 WO	14 WO	36 WO

In het onderzoek 'Tussen Rand en Verandering' (Arch J. Maenhout 2005) werden meerdere locaties onderzocht op hun stedenbouwkundige mogelijkheden. De omtrek van de zone, de inrichtingsprincipes en de ontsluitingswijze is overgenomen uit de voorstellen die voor deze locatie (woonveld 3) geformuleerd zijn.

WOONVELD 2



schaal 1:1000
 - 14 woningen (open bebouwbare oppervlakte 100 m², openbaar vervoer 100 m)
 - maximale woningtype: open, halloes, gestructureerd
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)

schaal 1:1000
 - 17 woningen (open bebouwbare oppervlakte 100 m²)
 - maximale woningtype: open, halloes, gestructureerd
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)
 - openbaar vervoer (max. 100 m)

WOONVELDEN regenwaterafvoer

DENSITEITEN	1	2	3	4	5
	2,1 HA	1,27 HA	0,98 HA	1,08 HA	3,02 HA
10 WO/HA	21 WO	12 WO	9 WO	10 WO	30 WO
11 WO/HA	23 WO	13 WO	10 WO	12 WO	33 WO
12 WO/HA	25 WO	14 WO	11 WO	14 WO	36 WO

Uit datzelfde onderzoek werd duidelijk dat op langere termijn een degelijke afwerking van de ostrand haalbaar en zelfs wenselijk is. Vanuit die vaststelling wordt het gebied (woonveld 2) 'geblokkeerd' tot een nieuwe woonbehoefte voor Elverdinge kan aangetoond worden; in ieder geval tot na 2007.

WOONVELD ELVERDINGE MICRO

WOONVELD ELVERDINGE MICRO

1.1.1 Aantal woningen:
 Het aantal bijkomende woningenvoor Elverdinge is bepaald in het informatieve gedeelte van het GRS:

p. 214: geeft een beeld van de voorbije realisaties (kavels):
 voor Elverdinge: 11 sociale kavels (1998 Ons Onderdak)

p. 215 e.v.: Bouwmogelijkheden Elverdinge dd. 1/02/1999:
 In verkavelingen

- 18 loten in goedgekeurde verkavelingen
- 0 loten buiten goedgekeurde verkavelingen

Potentieel aantal kavels in woonuitbreidingsgebied:

- 34 kavels

Projecten sociale huisvesting

- Renovatie van 1 pand naar 5 wooneenheden Ennetèreplein (netto 4)
- 16 kavels Heidestraat-St-Jorisstraat in WUG
- Totaal: 20 wooneenheden

p. 222: Raming van het aantal te realiseren wooneenheden 1999-2007
 Elverdinge:
 50% van het aantal percelen in verkavelingen (50% van 18) = 9

p. 223 e.v.: Confrontatie vraag en aanbod (1999-2007):
 Vraag: 59
 Aanbod: 9 (in VK) + 20 (projecten soc. huisvesting) = 29
 Saldo: -30 eenheden

OPMERKING: in het informatief gedeelte is men er van uitgegaan dat in elk geval 16 kavels in het woonuitbreidingsgebied Heidestraat-St-Jorisstraat zouden aangesneden worden, aangezien zij bij het aanbod geteld zijn (zie p 223)

Het saldo van 18 woningen houdt m.a.w. rekening met 16 bijkomende woningen tussen 1999 en 2007 in het woonuitbreidingsgebied St-Jorisstraat-Heidestraat.

Men dient ervan uit te gaan dat dit onder meer de realisatie betreft van 11 woningen op de sociale kavels waarvan sprake op p 214, en vijf woningen elders in het WUG Heidestraat-St-Jorisstraat. Voor het merendeel van deze woningen werd een bouwvergunning afgeleverd na 1/02/1999 waardoor deze kavels als aanbod beschouwd werden.

De bestemming en locatie voor deze laatste vijf woningen worden in dit deelplan bevestigd. Op de plenaire vergadering dd 8 11 2005 werd beslist dat het aantal woningen hier hoger kan liggen dan de 5, die men uit het informatieve deel van het GRS kan afleiden;

- gezien aangenomen wordt dat deze zone in het juridische aanbod meegerekend is,
- gezien een sociale (en dus verdichte) woonvorm vereist kan worden in het RUP.
- gezien er van uit gegaan wordt dat de SHM zijn prioriteit elders legt, en deze realisatie pas na de planhorizon van het GRS (2007) zal plaatsvinden.
- gezien er een mogelijkheid is om een dieper liggend gedeelte van de percelen aan de Boezingestraat mee te ontwikkelen, wat als een wenselijke optimalisatie van het WUG kan gelden, zoals bepaald in het GRS.