

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN  
ELVERDINGE HERNEMING**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**VASTGESTELD**

de ontwerper  
ir. Dominiek Vancolen

de secretaris

Jan Breyne

Bijgaand bij het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Elverdinge Herneming'

Goedkeuringsbeslissing met ref.:  
RP/DEP/08/007, Brugge, 17 januari 2008

De Provinciegriffier,  
(Get.) Hilaore OST

De Gouverneur-Voorzitter  
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie  
Sven Claessens  
Deskundige  
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

de burgemeester



Van goedkeuring onthouden

Luc Dehaene

Wijzigingen

<b>versie</b>	<b>datum</b>	<b>omschrijving</b>
0.1	07/02/2007	eerste versie van het voorontwerp
1.0	22/03/2007	Voorontwerp na opmerkingen plenaire vergaderingen
2.0	23/10/2007	Voorgelegd voor vaststelling aan de gemeenteraad

**Stadsbestuur Ieper**  
**Dienst Ruimtelijke Ordening**  
Grote Markt 34  
8900 Ieper  
tel: 057 / 239 257  
fax: 057 / 239 278  
e-mail: [ruimtelijke.ordening@ieper.be](mailto:ruimtelijke.ordening@ieper.be)

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 2 april 2007

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van maandag 30 april 2007 om 9 uur tot zaterdag 30 juni 2007 te 12 uur.

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 5 november 2007.

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

## 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, waarlangs 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.*

### 0.4 Voorschriften volgend uit de watertoets

0.4.1 Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

0.4.2 Volgende verhardingen zijn toegelaten:

- waterdoorlatende materialen
- niet-waterdoorlatende materialen die afwateren op voldoende grote onverharde delen van het eigen perceel

Niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten wanneer dit om technische of milieukundige redenen niet anders kan.

*Ook het voorzien van bvb andere infrastructuur, zoals bvb vrijliggende fietspaden blijft door dit voorschrift mogelijk.*

*Bij milieukundige redenen moeten verhardingen waterdicht zijn om vervuiling van de onderliggende bodem te voorkomen. Dit kan bvb. blijken uit de milieuvergunningsvoorwaarden. Technische redenen (bvb. hellingsgraad) maken dat de uitvoering met waterdoorlatende alternatieven niet mogelijk is.*

## 1. Zone voor aaneengesloten woningen

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 1.1.1 Bestemming

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 m<sup>2</sup> kunnen tot 100 % bebouwd worden.

Woningen met een handelsfunctie, horeca of diensten kunnen de gelijkvloerse verdieping benutten tot een maximale oppervlakte van 400m<sup>2</sup>, ongeacht het bezettingspercentage.  
De bedrijfsvloeroppervlakte blijft beperkt tot 200 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd

#### 1.1.1. Bestemming:

*Meergezinswoningen: studio's, appartementen, kangoeroe-woningen.  
Om te garanderen dat zij de schaal van de woonomgeving niet overschrijden, moeten zij aan dezelfde gabarietregels voldoen als eengezinswoningen.*



*Aaneengesloten centrumbebouwing*

*Om te garanderen dat de schaal van handel, horeca en diensten in verhouding tot de dorpskern blijft, wordt de effectief benutte oppervlakte beperkt tot 200 m<sup>2</sup>. Hierin is de oppervlakte van de (bedrijfs)woning niet inbegrepen.*

#### 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.

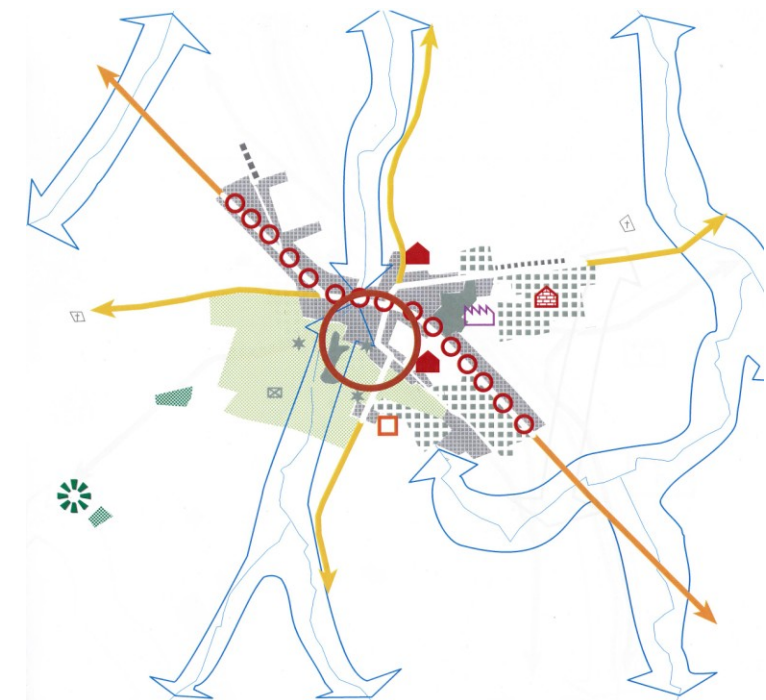
Een herinrichting van de doortocht van de N8 kan het verkeersleefbaarheidsaspect aanpakken.

#### Bijkomende wooneenheden

De kwantiteit van de nodige bijkomende woonzones wordt onderzocht in het informatieve gedeelte van het structuurplan. Men 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:

#### 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<sup>1</sup>), 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*

<sup>1</sup> ondertussen is de activiteit van het landbouwbedrijf wel degelijk stopgezet

wordt.

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 Afsluitingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.

Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit metselwerk, een draadafsluiting met begroeiing of een levende haag.

*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.*

## 2. Zone voor open bebouwing

### 2.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 2.1.1 Bestemming

Eengezinswoningen.

Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen. De woonfunctie moet minstens 70% van de vloeroppervlakte 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.

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.

Woningen met een handelsfunctie, horeca of diensten kunnen de gelijkvloerse verdieping benutten tot een maximale oppervlakte van 400m<sup>2</sup>, ongeacht het bezettingspercentage.  
De bedrijfsvloeroppervlakte blijft beperkt tot 200 m<sup>2</sup>.

#### 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). Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
  - Gabarriet:
    - 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 metselwerk, een draadafsluiting met begroeiing of een levende haag.

Geprefabriceerde plaatmaterialen, ook in hout, zijn niet toegelaten.

## 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

#### 3.2.1. Bezettingspercentage

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

#### 3.2.2. Afsluitingen

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.

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.

De woonfunctie moet minstens 70% van de vloeroppervlakte innemen. 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.

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.

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 17. Daarnaast moet binnen deze zone een sociaal huisvestingsproject voor minstens 4 bejaardenwoningen voorzien worden. 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.

#### 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

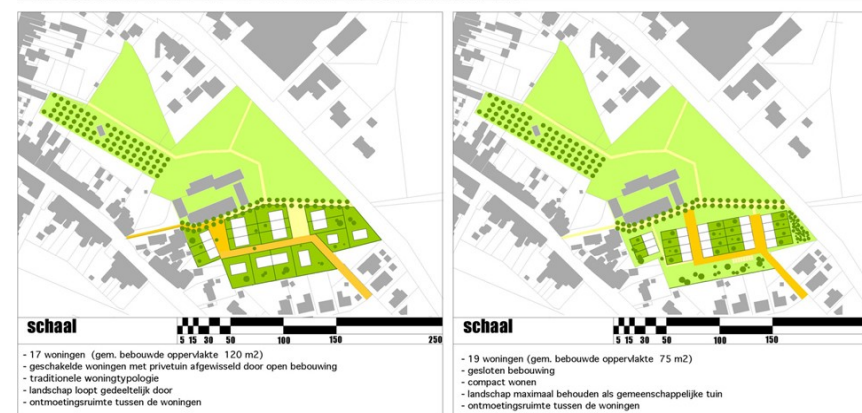
#### 4. Projectzone Parkwoningen

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
	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

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 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.

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.

zicht is door symbool 4 minimaal en indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

#### 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 motiveert de aanvrager minimaal:

- de inplanting van de woningen, hoeve en andere gebouwen
- de ontsluitingswijze van het gebied
- de globale groenaanleg



Aansluitingspunt voor mechanisch verkeer aan de Hanebroekweg

#### 4.2.7 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 de globale visie van dit RUP. Deze visie is gebaseerd op een selectie van elementen uit het document 'Tussen Rand en Verandering' (Arch J. Maenhout 2005), opgemaakt in opdracht van de gemeente.

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 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 parkeerruimte 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.*



*Bestaande hoeve met stallingen*

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 hoeven 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 wegenis 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, Veurnseweg

*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.*



## 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 te 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.

