

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
ELVERDINGE HERNEMING

MEMORIE VAN TOELICHTING

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

Luc Dehaene

Wijzigingen

versie	datum	omschrijving
0.1	07/02/2007	eerste versie van het voorontwerp
1.0	22/03/2007	Voorontwerp na opmerkingen plenaire vergadering
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

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

1.	AANLEIDING VOOR DE OPMAAK VAN HET GRUP	6
2.	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	6
3.	BESTAANDE JURIDISCH-RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	12
4.	BESTAANDE FEITELIJKE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	12
5.	AFBAKENING VAN DE AF TE WEGEN LOCATIES	14
6.	LOCATIE-AFWEGING	15
7.	ONDERZOEK VAN DE LOCATIE PARKGEBIED	21
8.	LOCATIE WOONUITBREIDINGSGEBIED	23
9.	OPBOUW VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	25
10.	RUIMTEBALANS	28
11.	PLANPROCES	29

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.

De stad heeft hiertoe een eerste ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge opgemaakt dat volgende zaken regelde:

- herbestemming van de meest perifeer gelegen delen van het woonuitbreidingsgebied langs de Boezingsestraat tot agrarisch gebied
- ordening van een centraal gelegen en al ontsloten deel van het woonuitbreidingsgebied tot een zone voor verdicht wonen (deelplan "woonuitbreidingsgebied")
- gedeeltelijke herbestemming van het parkgebied tussen de Sint-Livinusstraat en de Veurnseweg tot een woonproject voor 18 woningen (deelplan (parkwoningen))

Omdat de Deputatie in haar beslissing van 25 januari 2007 de 2 kernzones in de deelplannen parkwoningen en woonuitbreidingsgebied uit het RUP gesloten heeft omdat niet voldaan was aan de provinciale bepalingen rond sociale huisvesting, wordt het RUP nu hernomen waarbij de bestemmingsvoorschriften in het deelplan "parkwoningen" aangepast worden. Het besluit van de Deputatie verscheen in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2007 zodat het RUP Elverdinge van kracht is vanaf 4 april 2007, i.e. 14 dagen na het verschijnen in het Staatsblad.

Dit nieuwe uitvoeringsplan zal daarom volgende **elementen** juridisch vast leggen;

- Het ontwikkelbaar maken van de meest geschikte locatie voor woningen
- het voorzien van sociale woongelegenheid, ook in het parkgebied

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:

Het plangebied voor het RUP Elverdinge-Herneming is centraal gelegen in de dorpskern en wordt begrensd door

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

Beleidsaspecten

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

2.1.1 Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied

Versterken van de centrumfunctie van de kernen

De behoefte aan bijkomende woningen (woongelegenheden) 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

2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

2.2.1 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

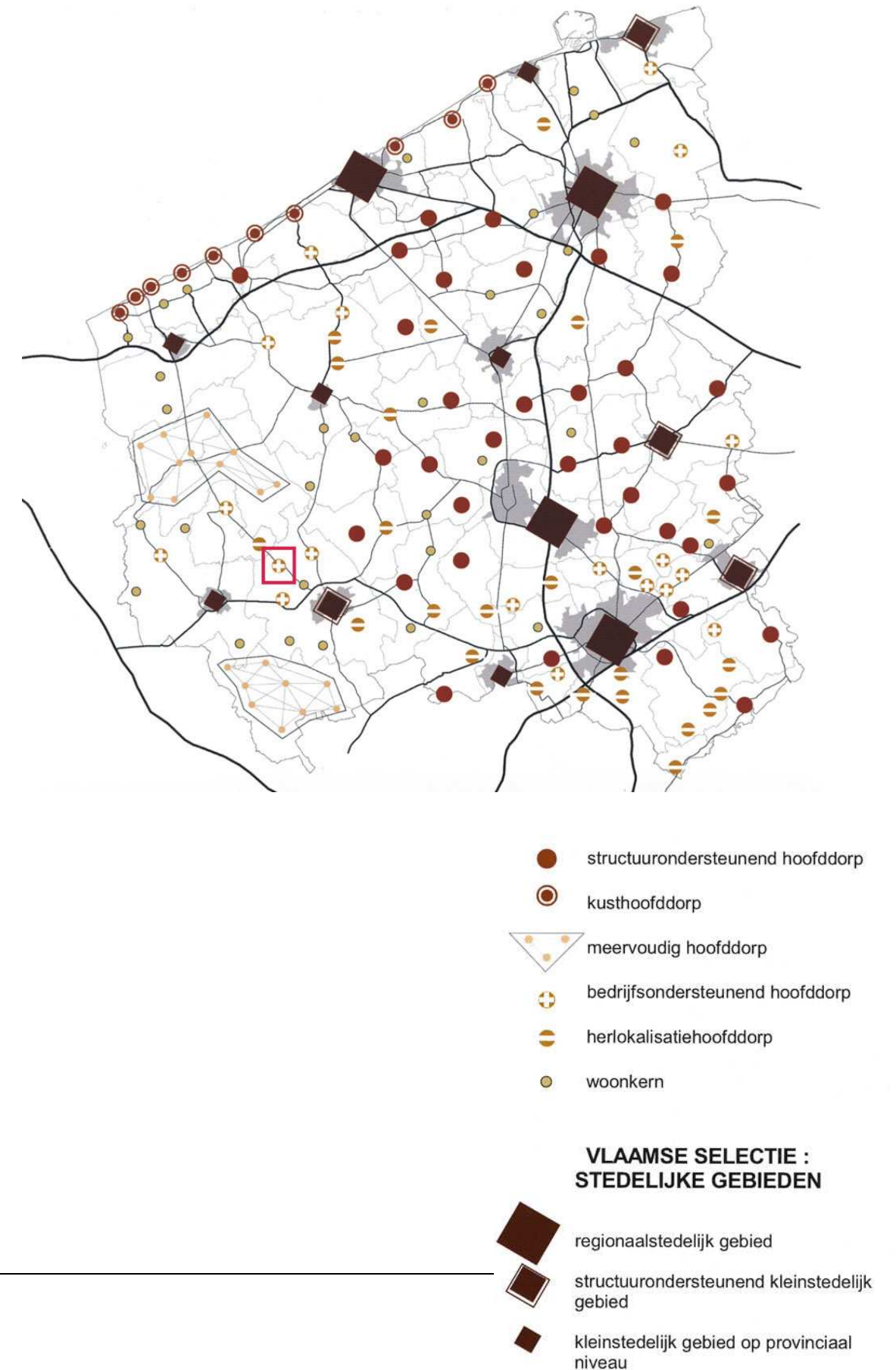
In het richtinggevend gedeelte worden de beleidscategorieën weergegeven. De beleidscategorieën geven aan wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woonegelegenheden en lokale bedrijvigheid.

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.



¹ RSV, RD, p 405

² RSV, RD, p 407

³ PRS West-Vlaanderen, RD, p 150

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 woongelegenheden verschuiven van het stedelijke gebied naar het buitengebied.⁴

Fig. PRS – selectie ruimtelijke nederzettingsstructuur

⁴ PRS West-Vlaanderen, ID, p 128-130

2.2.2 Andere selecties in het PRS van belang voor Elverdinge

2.2.2.1 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

2.2.2.2 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.

2.2.2.3 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

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

2.3.1 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.”

2.3.2 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.

2.3.3 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:

2.3.3.1 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

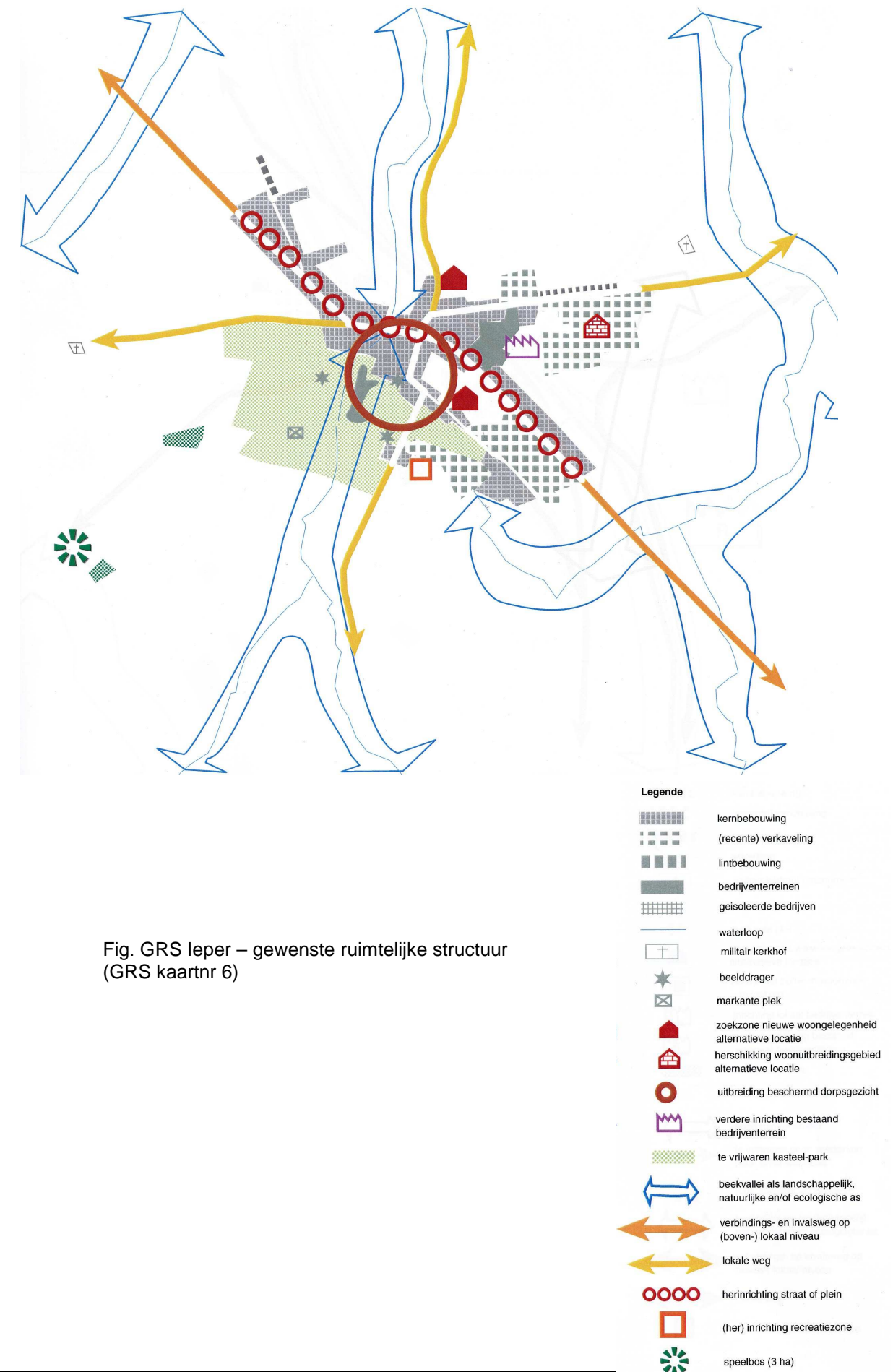


Fig. GRS leper – gewenste ruimtelijke structuur (GRS kaartnr 6)

woonuitbreidingsgebied kunnen herschikt worden tot een bruikbaar en op termijn optimaal te verkavelen geheel. Het dan niet meer in te nemen woonuitbreidingsgebied kan zijn huidig 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.

2.3.3.2 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 Vlarem II reglementering (art.5.9.4.3 – 1b) 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)

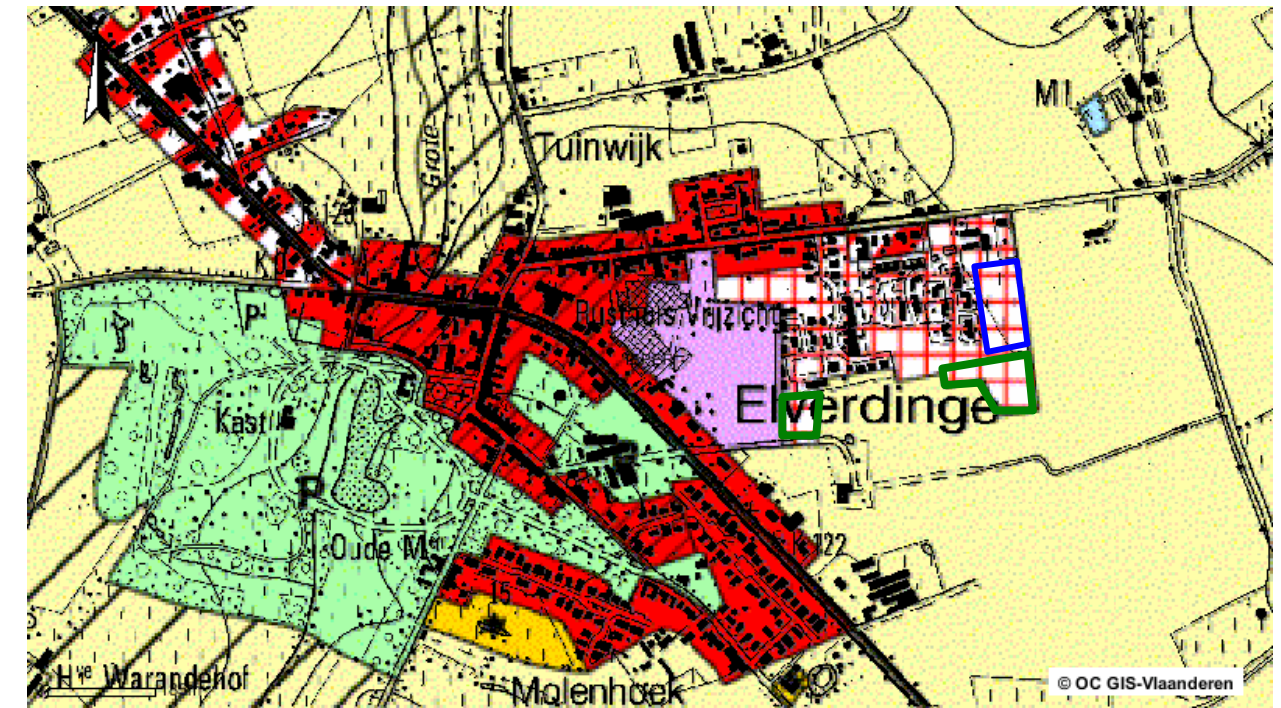
2.3.3.3 Steenstraat / Boezingstraat / Oude Boezingestraat

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.



2.3.4 Bijkomend aantal wooneenheden

2.3.4.1 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

2.3.4.2 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.

3. Bestaande juridisch-ruimtelijke toestand van het plangebied (zie kaart “Juridische toestand na gedeeltelijke goedkeuring RUP Elverdinge)

3.1 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

3.2 Goedgekeurde, nog geldende BPA's

Er zijn geen BPA's in de onmiddellijke omgeving.

BPA Warrandedreef, KB 18 09 1969, grenzend aan het plangebied, is **opgeheven**

3.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen en beschermde monumenten

Verkavelingen binnen het plangebied

- VK 11_010/2 Vanderghote – Erf De cat
Deze verkaveling werd volledig opgeheven bij de goedkeuring van het RUP Elverdinge
- VK 11_022/1 Verkaveling Hanebroekweg gewijzigd door VK 11_022/3 op naam van Sweertvaegher Guido. (gedeeltelijk binnen het plangebied), VK11_022/1 wordt opgeheven voor het deel openbaar groen (art. 4)

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

4. Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand van het plangebied

4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

4.1.1 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 tuinwijk aan de noordzijde vormt een uitzondering. Met zijn kleine, geschakelde woningtypes rond een groene binnenruimte vormt het een aparte 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

4.1.2 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

4.1.3 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

4.1.4 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

5. 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.

5.1 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 bouwrijpe 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

5.2 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

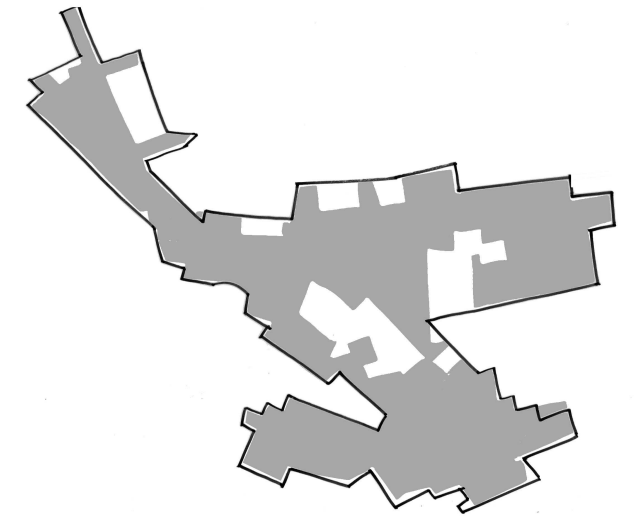
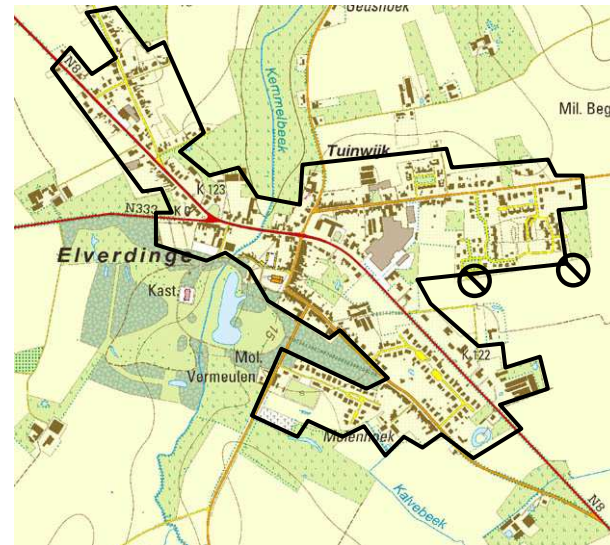


Fig 1.

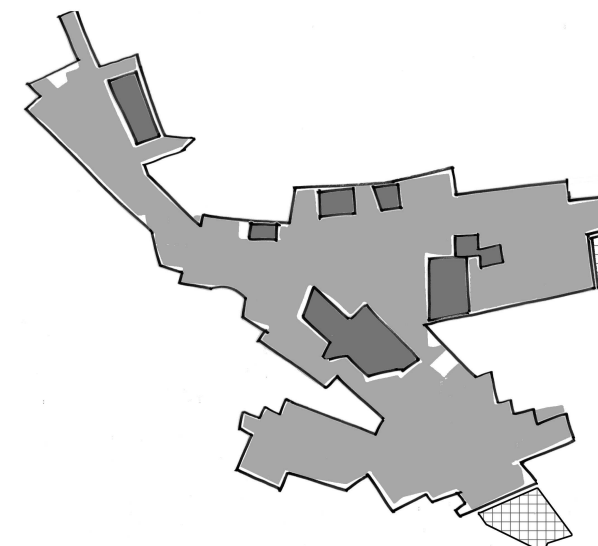


Fig 2.



Fig 3.



Fig 4.



Fig 5.

6. Locatie-afweging

6.1 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

6.2 Criteria in de afweging (zie tabel)

6.2.1 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.

6.2.2 Morfologisch

Vorm

Onregelmatige percelen worden negatief beoordeeld, regelmatige perceelsvormen 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

6.2.3 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

6.2.4 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.

6.2.5 Andere potenties

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

6.3 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

6.4 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, leegstaand landbouwbedrijf
4a			1,00	gedeelte tuinen, gedeelte weide
4b			1,50	gedeelte met vroegere 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

6.5 Afweging

	juridisch					morfologisch					functioneel					context			potenties		rang- totaal orde					
	GRS <i>weging > 2</i>	voetmoot	GWP <i>1</i>	voetmoot	eigendoms- structuur <i>1</i>	voetmoot	vorm <i>1</i>	voetmoot	oppervlakte <i>1</i>	voetmoot	randen <i>2</i>	voetmoot	centraliteit <i>2</i>	voetmoot	ontsluiting <i>1</i>	voetmoot	zijde N8 <i>1</i>	voetmoot	typologie / dichtheid <i>1</i>	voetmoot		Open ruimte <i>3</i>	voetmoot	<i>2</i>	voetmoot	
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

6.6 Voetnoten bij de afweging

GRS

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

Gewestplan

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

Eigendomsstructuur

- 1 eigenaar: bouwmaatschappij
- 1 eigenaar: particulier
- meerdere particuliere eigenaars, tuinen, vroegere landbouwzetel in eigendom van de WVI
- 4a is versnipperd, 4b en c: 1 particuliere eigenaar
- 1 particuliere eigenaar
- 1 particuliere eigenaar

Vorm

- 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

6.7 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.

7. 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.

7.1 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

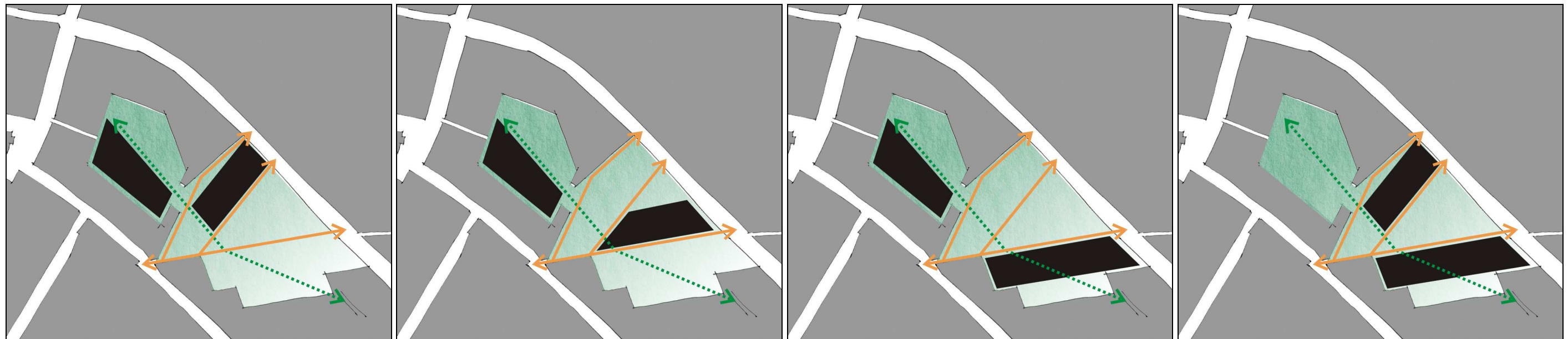
Ontwikkeling van deelzone 4a en een gedeelte van 4b – park rondom
+ logische aansluiting op N8, ter plaatse van huidige dreef
- groene ruimte wordt eerder versnipperd (gedeelte 4b+4c)
- aansluiting bij woningen St-Livinusstraat die huidige groene binnenruimte aantast

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

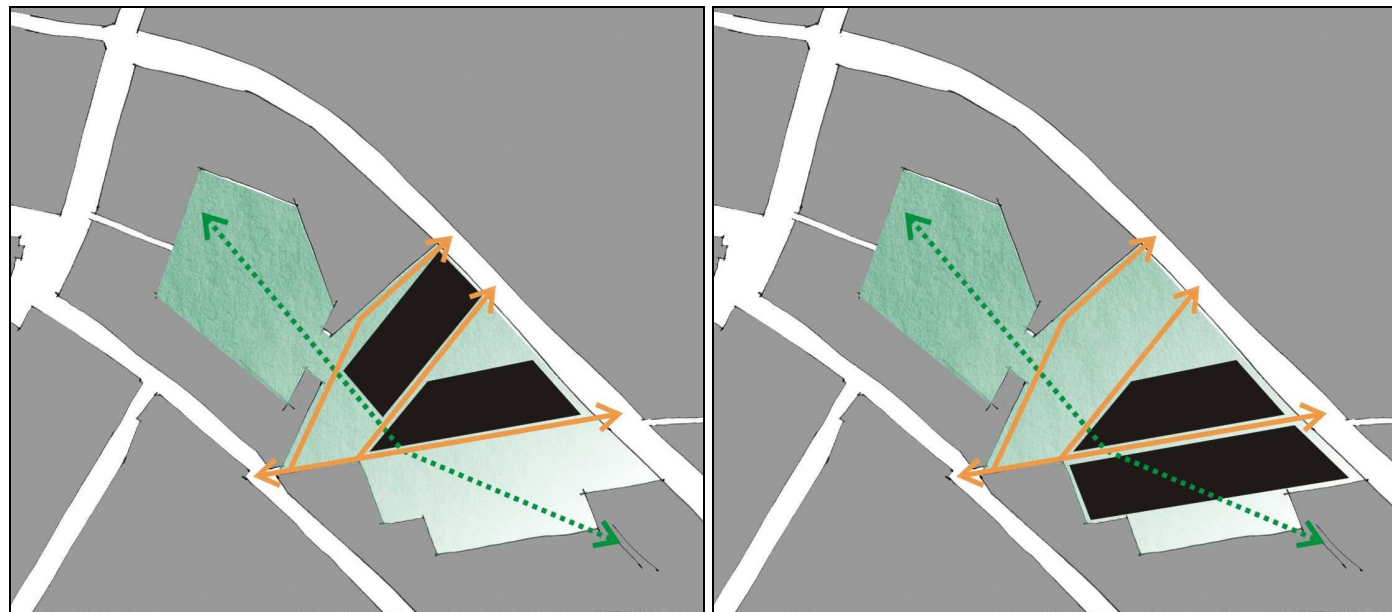
scenario IV

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

7.2 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 woongelegenheden wordt geboekt.
- een interactie tussen beiden (omgeving en woningconcept) te veroorzaken; het idee om 'park-woningen' te ontwikkelen.

- in overleg tussen de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak en de WVI is er overeenstemming om op deze zone een viertal sociale bejaardenwoningen te realiseren op één van de kavels die voorzien was voor een eengezinswoning.

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.

8. Locatie woonuitbreidingsgebied

8.1 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.

8.2 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.

Door het deelplan "Woonuitbreidingsgebied" uit het RUP Elverdinge niet te hernemen, kan dit volledig ontsloten restperceel van het woonuitbreidingsgebied aangesneden en ontwikkeld worden volgens de voorwaarden in de omzendbrief RO/2002/03 van

25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie. Het perceel is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak die hier in de eerste plaats aan sociale koopwoningen of eventueel sociale kavels denkt.

8.3 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.

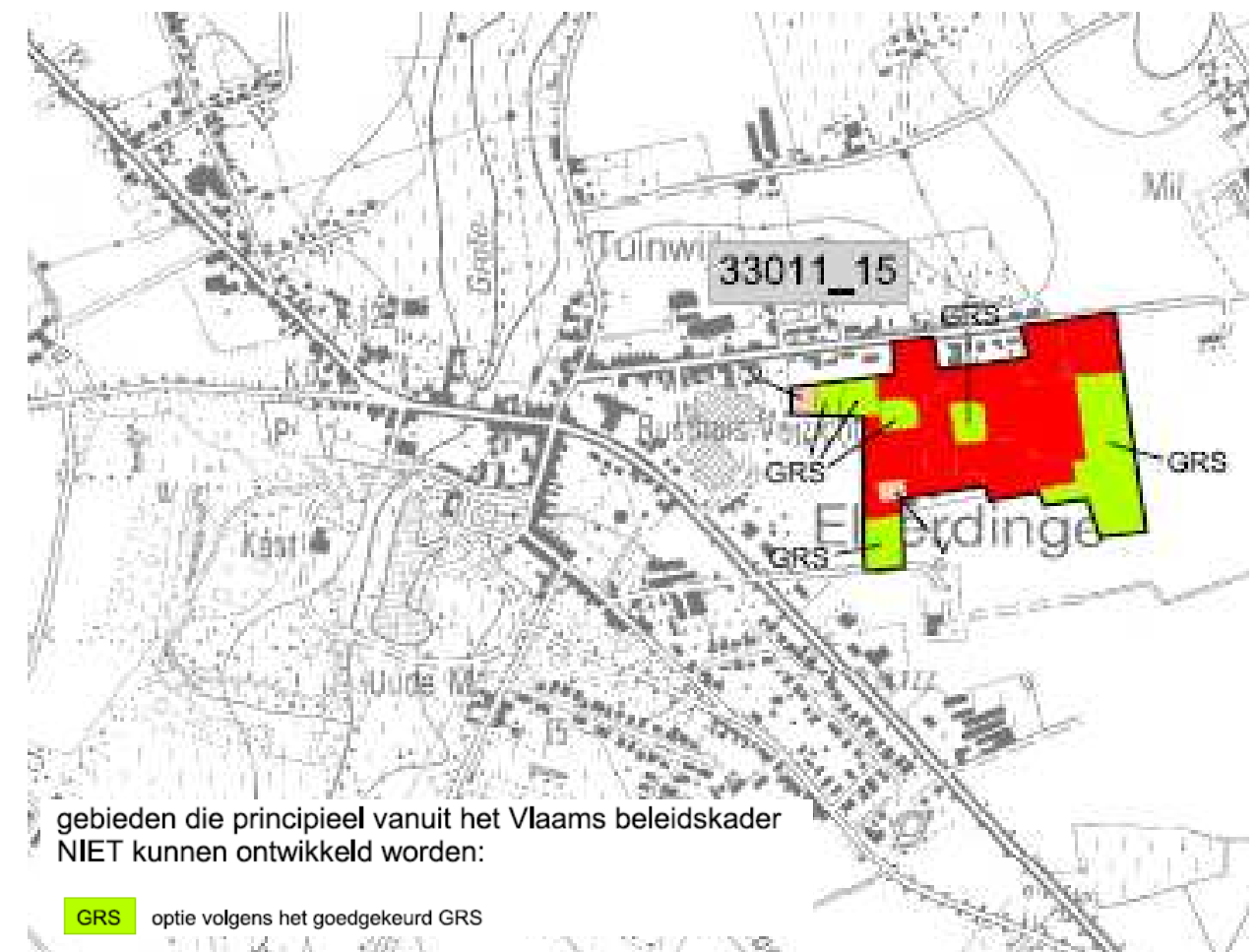
In de atlas van de woonuitbreidingsgebieden staat het gebied aangegeven als een gebied die volgens de bij AROHM beschikbare gegevens (toestand 4/10/2005) niet gelegen zijn in een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling of een goedgekeurd APA, BPA of RUP, maar wel gelegen zijn in een gemeente die beschikt 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].



9. Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

9.1 Onderdelen

Om de samenhang binnen de planfiguur te bevorderen, worden in dit RUP ook alle voorschriften uit het RUP Elverdinge die in samenhang staan met het te ontwikkelen woongebied, hernomen. Zo ontstaat een duidelijk leesbaar plan met alle nodige aanduidingen (bvb. ontsluitingen, te vrijwaren zicht enz.).

Het ruimtelijk uitvoeringsplan beslaat een oppervlakte van ca 7,88 ha, en is 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.

9.2 Globale doelstellingen

De globale bedoeling van beide deelplannen is om tot de planhorizon van 2007 over een voorraad bijkomend aansnijdbaar woongebied voor maximaal 17 private woningen en één sociaal woonproject met maximaal 4 bejaardenwoningen te beschikken. Daartoe wordt, conform de conclusies van de afweging, een gedeelte van het parkgebied omgezet in woongebied (projectzone voor wonen).

9.3 Het ruimtelijk uitvoeringsplan

9.3.1 Algemeen

Het plangebied omvat een niet langer 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. Na het stopzetten van de landbouwactiviteiten heeft de intercommunale WVI de gronden en gebouwen aangekocht wat sluitende garanties geeft voor de realisatie van een woonproject. Met de sociale husinvestingsmaatschappij Ons Onderdak bestaat een akkoord om hier ook een sociaal woonproject voor bejaardenhuisvesting in te voorzien.

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.

9.3.2 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 – 1.2.3. Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde.
 - o Art. 14 – 4.4 Parkgebieden
- 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.
- de bepalingen van het RUP "Elverdinge", goedgekeurd door de Deputatie op 25 januari 2005

9.3.3 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 17 woningen en één sociaal woonproject bestaande uit 4 bejaardenwoningen gerealiseerd worden. Initiatieven binnen deze zone, 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, worden op elkaar afgestemd, en afgetoetst aan de bepalingen van dit plan 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 inrichtingsvisie) 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 de inrichtingsvisie 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.



9.3.4 Watertoets

De belangrijkste kaarten voor de watertoets zijn in de plannenbundel opgenomen.

Binnen het plangebied liggen geen ingeschreven of niet ingeschreven waterlopen. De enige waterloop van betekenis die het centrum van Elverdinge doorkruist, is de Grote Kemmelbeek. Deze waterloop is ten zuiden van de Veurnseweg een waterloop van 2^{de} categorie (provincie), ten noorden ervan een waterloop van eerste categorie (Vlaams gewest). Dit is een erg belangrijke afvoerweg voor het regenwater vanuit de hoger gelegen gebieden van de West-Vlaamse heuvels. Bij hevige regenval wordt deze beek dan ook regelmatig geconfronteerd met hoge waterstanden en treedt ze hier en daar buiten de oevers. De directe beekvallei van de Grote Kemmelbeek is dan ook ingetekend als risicozone voor overstromingen. Het plangebied zelf valt duidelijk buiten deze risicozone.

De kaarten van de mogelijks overstroombare gebieden en de van nature overstroombare gebieden tonen aan dat het gebied ten oosten van de toegangsdreef naar de boerderij mogelijks en van nature overstroombaar is. 2. Uit de toelichting bij deze kaarten op de website www.watertoets.be staat te lezen: "De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen.

De NOG-kaart geeft niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weer maar is eerder een indicatie van waar overstromingen in een bodemkundig-historisch perspectief zich hebben voorgedaan. De gebieden met alluviale en colluviale afzettingen, die de basis vormen voor de NOG-kaart, zijn enkel een indicator voor de gebieden die onder een volledig natuurlijk watersysteem - wars van elke antropogene invloed - zouden overstromen. Ze vertegenwoordigen in oppervlakte dan ook 22% van het Vlaams Gewest. Wel blijven ze van groot belang om een beeld te geven van de mogelijke gevolgen van zeer extreme weerkundige omstandigheden of het falen van bestaande waterkeringen (dijkbreuken e.d.)." Uit het advies van de bevoegde diensten van de stad Ieper blijkt dat er ter plaatse geen risico op overstromingen gekend is en dat de normale maatregelen (gescheiden riolering, beperkte ophoging, geen ondergrondse garages, regenwaterputten) volstaan om geen overstromingsgevaar te hebben.

Doordat het gebied gelegen is in alluviale gronden is het ook gevoelig voor grondwaterstromingen en infiltratie. Daartoe zal bij de concrete ontwikkeling het advies van de VMM – afdeling water gevraagd moeten worden. In de voorschriften wordt daarom voor de verharding op particulier domein opgelegd dat er waterdoorlatende materialen moeten gebruikt worden.

Samengevat kan gesteld worden dat uit deze eerste watertoets blijkt dat de bestemming in overeenstemming is met de doelstellingen van het integraal waterbeleid, mits het opleggen van de nodige voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op het bevorderen van de infiltratie en het niet toestaan van ondergrondse kelders.

9.3.5 Aanpassingen n.a.v. het advies van de GECORO

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het advies van de GECORO een aantal wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerp RUP.

Het onderscheid tussen de verordenende voorschriften en de toelichting werd scherper gesteld. Overal waar de toelichting een verordenend karakter kreeg, werd deze verplaatst naar de verordenende voorschriften.

Het inrichtingsplan waarvan sprake in voorschrift 4.2.3. werd geschrapt. Een ordeningsinstrument dat niet decretaal voorzien is, kan niet opgelegd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Wel moet bij elke bouwaanvraag een inrichtingsvisie meegegeven worden. Deze moet terug te vinden zijn in de plannen en toelichting die bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag in het dossier zitten. Deze moeten de vergunningverlenende overheid toelaten om zich een oordeel te vormen over de visie van de aanvrager op de inrichtingsprincipes van zijn aanvraag en de relatie daarvan met dit RUP.

De relatie met de studie "Tussen rand en verandering" werd uitgeklaard. Deze studie bevatte een aantal waardevolle, boeiende ideeën waarvan in dit RUP een coherente selectie werd overgenomen in de voorschriften. De studie is in niet bedoeld als een bijkomend toetsingskader door de overheid maar blijft een waardevolle inspiratie voor wie binnen het plangebied bepaalde zones wil ontwikkelen.

De complexe juridische toestand die is ontstaan nadat het RUP Elverdinge slechts gedeeltelijk werd goedgekeurd, is in kaart gebracht. Het gemeenteraadsbesluit werd in dezelfde zin aangepast wat betreft de op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.

De ruimtebalans werd aangepast en er werd een watertoets uitgevoerd.

10. Ruimtebalans

<u>gewestplan¹³</u>	<u>m²</u>
Woongebied met cultureel-historisch of esthetisch belang	35628
parkgebied	40326
woongebied	2768
<u>totale opp.</u>	<u>78712</u>

<u>RUP- Elverdinge Herneming</u>	<u>m²</u>
zone 1 – gesloten bebouwing	13656
zone 2 – open bebouwing	17438
zone 3 - tuinzone	3458
zone 4 - projectzone parkwoningen	12158
zone 5 – projectzone hoeve	13629
zone 6 – parkzone	10298
zone 7 – openbaar domein	8131
<u>totale opp. vh deelplan</u>	<u>78769</u>

¹³ hierin zijn ook de zones begrepen van het gewestplan waarvan de voorschriften opgeheven werden door de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Elverdinge zodat de ruimtebalans een evenwichtige vergelijking mogelijk maakt
Ten gevolge van afrondingsfouten klopt de totale ruimtebalans niet

11. Planproces

11.1 Voorontwerp

Plenaire vergadering

De plenaire vergadering van het gemeentelijk RUP Elverdinge Herneming werd gehouden op 2 maart 2007. In deze plenaire vergadering verklaarde de provincie zich akkoord met het voorstel van de WVI en Ons Onderdak om één kavel voor te behouden voor vier sociale bejaardenwoningen. Samen met de ontwikkeling door Ons Onderdak van het niet langer opgenomen deel in de Heidestraat, is hiermee voldaan aan de bepalingen van het PRS rond sociale huisvesting en de latere verduidelijking.

11.2 Ontwerp

Voorlopige aanvaarding Gemeenteraad
2 april 2007

Openbaar onderzoek
Periode 30.04.2007 - 30.06.2007

GECORO
eindadvies in zitting van 11 september 2007-10-23 Advies: gunstig mits aanpassingen aan het advies

Definitieve aanvaarding
Gemeenteraad 5 november 2007

