



Gemeente Houthulst Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

juni 2012



datum	aanpassing fase
11-01-10	aangepast aan opmerkingen gemeente Houthulst
08-09-10	aangepast aan de opmerkingen van het structureel overleg
25-10-10	aangepast aan de opmerkingen van het structureel overleg
15-12-10	aangepast aan de opmerkingen van de GSA
09-05-11	aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering
04-08-11	aangepast aan de opmerkingen van de GSA
23-08-11	aangepast aan de opmerkingen van de GSA
08-06-12	aangepast aan het advies van de GECORO



Colofon

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Houthulst

Opdrachthouder

WVI

West-Vlaamse Intercommunale voor
Economische Expansie, Huisvestingsbeleid
en Technische Bijstand

Projectteam

Ann Vansteenkiste, Burgemeester
Joris Hindryckx, Schepen van ruimtelijke ordening
Kris Vercooren, Diensthoofd Leefomgeving

Johan Michielssens, wvi
Stijn Saelens, wvi

Cartografie en beeldmontage

Luong Hung Chau, wvi
Karen Demol, wvi
Stijn Saelens, wvi

Wij zijn zeer verheugd U hierbij het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan te kunnen voorstellen.

Dit plan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur van onze gemeente. Een groot deel van de beleidsbeslissingen werden reeds vastgelegd in het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Ons gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een verdere verfijning en geeft een concrete visie weer hoe de gemeente op ruimtelijk vlak op korte en lange termijn zou moeten evolueren.

Het is de bedoeling om een samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die zeker hun invloed hebben op het dagdagelijkse leven in onze gemeente.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, kortweg GRS, heeft drie onderdelen:

- een informatief gedeelte, dat allerhande gegevens over onze gemeente bundelt,
- een richtinggevend gedeelte, dat een toekomstvisie voor Houthulst schetst en
- een bindend gedeelte, waarin de plannen (RUP's) worden vermeld die het gemeentebestuur, in uitvoering van het GRS, zal realiseren in de komende planperiode.

Ann Vansteenkiste,

Burgemeester

inhoud

INFORMATIEF DEEL

15

1. Situering van Houthulst

17

1.1	Situering.....	17
1.1.1	Algemeen.....	17
1.1.2	Ligging.....	17
1.1.3	Kengetallen.....	18
1.2	Fysisch systeem.....	19
1.2.1	Reliëf.....	19
1.2.2	Hydrologie.....	19
1.2.3	Bodem.....	20

2. De ruimtelijke planningscontext

21

2.1	RSV.....	21
2.1.1	Algemeen.....	21
2.1.2	Visie.....	21
2.1.3	Houthulst binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen.....	21
2.2	PRS.....	24
2.2.1	Deelstructuren.....	24
2.2.2	Deelruimte 'Heuvel-IJzerruimte'.....	29
2.3	Bovenlokale planningsprocessen.....	31
2.3.1	Herbevestiging agrarische gebieden.....	31
2.3.2	Gewestelijk RUP Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek.....	33
2.4	GRS van de buurgemeenten.....	35
2.5	Sectorale plannen van gemeentelijk niveau.....	35
2.5.1	GNOP.....	35
2.5.2	Mobiliteitsplan.....	36
2.6	Juridische context.....	40
2.6.1	Gewestplan.....	40
2.6.2	Bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	41
2.6.3	Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten.....	42

3 De bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur

43

3.1	Omschrijving en kenmerken.....	43
3.1.1	Omschrijving.....	43
3.1.2	Analyse van het nederzettingspatroon.....	43
3.1.3	Typering van de woonconcentraties.....	44
3.1.4	Analyse van het woningpatrimonium.....	49
3.1.5	Kwaliteit van het woningpatrimonium.....	51
3.2	Knelpunten en potenties.....	53
3.3	Kwantitatieve taakstellingen voor het GRS Houthulst.....	55
3.3.1	Verwachte groei van de bevolking.....	55
3.3.2	Verwachte groei van het aantal gezinnen.....	56
3.3.3	Vertaling naar het benodigde aantal woningen.....	56
3.4	Vergelijking van progose met de werkelijke cijfers.....	57
3.4.1	Afwijking van prognose en werkelijke bevolkingsaantal.....	57
3.4.2	Samenstelling van de bevolking.....	58
3.5	Woonmogelijkheden.....	60
3.5.1	Vrijliggende percelen.....	60
3.5.2	Inbreidingsmogelijkheden.....	61
3.5.3	Leegstand.....	62

3.5.4	Overzicht van het aanbod en realisatiegraden	62
3.5.5	Confrontatie van vraag en aanbod	63
3.6	Sociale woningen.....	63
3.6.1	Huidige situatie en sociaal objectief voor sociale huur- en koopwoningen, en kavels	63
3.6.2	Projecten in uitvoering	64
3.6.3	Opname van sociale woningen in nieuwe projecten.....	64
3.7	Locatieafweging voor wonen	65
3.7.1	Locaties	65
3.7.2	Afweging	69
3.7.3	Conclusie.....	70
3.8	Zonevreemde woningen	71

4 Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur 73

4.1	Natuur	73
4.1.1	Situering en kenmerken.....	73
4.1.2	Bestaande ruimtelijke deelstructuur.....	73
4.1.3	Relatie tussen kleinschalige waardevolle natuurelementen en de bovenlokale elementen	76
4.2	Het landschap.....	77
4.2.1	Noordelijke uitloper van de rug van Westrozebeke	78
4.2.2	De IJzervallei en de IJzerbroeken	79
4.2.3	De Zuidelijke IJzervlakte.....	79
4.2.4	Het Bos van Houthulst.....	80
4.2.5	Het Akkerland van Klerken	80
4.2.6	Weg van het Wijnendalebos (N369)	80
4.2.7	De IJzer en het kanaal Ieper-IJzer.....	80
4.2.8	Puntrelicten.....	80
4.2.9	Zones met een lage bebouwingsgraad.....	82
4.3	Knelpunten en potenties	82
4.3.1	Knelpunten.....	82
4.3.2	Potenties.....	82

5 De bestaande agrarische structuur 83

5.1	Situering en kenmerken.....	83
5.2	Glastuinbouw	84
5.3	Bestaande ruimtelijke deelstructuur.....	87
5.4	Knelpunten en potenties	89
5.4.1	Knelpunten.....	89
5.4.2	Potenties.....	92

6 De bestaande ruimtelijke structuur bedrijvigheid 93

6.1	Kwantitatieve economische taakstelling voor het GRS Houthulst	94
6.1.1	Evolutie van de ruimte voor bedrijvigheid	94
6.1.2	Analyse van de bestaande bedrijventerreinen.....	96
6.1.3	Raming van de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen	99
6.1.4	Raming van de behoefte aan regionale bedrijventerreinen	102
6.1.5	Locatieafweging lokale bedrijvigheid	102
6.2	Zonevreemde bedrijvigheid	104

7 De bestaande ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen 105

7.1	Situering en kenmerken.....	105
7.2	Bestaande ruimtelijke deelstructuur.....	105
7.3	Knelpunten en potenties	106

8	De bestaande ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie	107
8.1	Algemeen.....	107
8.2	Zonevreemde sport.....	107
8.3	Knelpunten en potenties.....	109
9	De bestaande ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer	110
9.1	Wegeninfrastructuur.....	110
9.2	Openbaar vervoer.....	111
9.3	Langzaam verkeer.....	112
9.4	Knelpunten en potenties.....	112
10	Deelruimten	114
10.1	De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest.....	114
10.2	De Polderintrusies en Noordeinde.....	114
10.3	De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte.....	114
10.4	Het bos en de dreven van Houthulst.....	114
10.5	Klerken en de Rug van Westrozebeke.....	114
10.6	De Wooncluster Merkem.....	114
	RICHTINGGEVEND DEEL	117
1	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente	118
1.1	Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders.....	118
1.2	Houthulst: fijn vertakt in een sterke ruimte.....	118
1.3	Ruimtelijke principes.....	119
2	Gewenste landschappelijke structuur	121
2.1	Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders.....	121
2.2	Beleidsdoelstellingen.....	121
2.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	121
2.3.1	Kernzones.....	121
2.3.2	Tussenruimte en verbindende elementen.....	123
2.3.3	Uitvullende elementen.....	123
2.3.4	Kleine landschapscomplexen.....	124
2.4	Ruimtelijk beleid:.....	125
2.4.1	Principes.....	125
2.4.2	Beleidscategorieën.....	125
2.4.3	Maatregelen en acties.....	126
3	Gewenste natuurlijke structuur	127
3.1	Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders.....	127
3.2	Beleidsdoelstellingen.....	127
3.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	128
3.4	Beleidscategorieën.....	129
4	Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur	130
4.1	Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders.....	130
4.2	Beleidsdoelstellingen.....	130
4.2.1	Recente groei consolideren met focus op inbreiding.....	130
4.2.2	Kwaliteitsverbetering voor bestaand woonweefsel en bestaande woningen.....	130
4.2.3	Rechtszekerheid voor zonevreemde woningen.....	131
4.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	132

4.3.1	Drie ruimtelijke nederzettingspatronen	132
4.3.2	3 Deelgebieden en de tussenruimte	133
4.3.3	Aanduiding van zoekzones	134
4.4	Het ruimtelijk beleid binnen de dorpen en de andere woonconcentraties	137
4.4.1	Drevendorp Houthulst met de wijk Terrest	137
4.4.2	Clusterdorpen Merkem en Klerken	139
4.4.3	Dreefgehucht Jonkershove	141
4.4.4	Andere woonconcentraties	142
4.5	Maatregelen en acties	145
4.5.1	Dorpskernvernieuwingen	145
4.5.2	Beleid rond kleine woningen en versnipperde binnengebieden	146
4.5.3	Zonevreemdheid	148
4.5.4	Dichtheden en appartementering	149

5 Gewenste ruimtelijke agrarische structuur 151

5.1	Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders	151
5.2	Beleidsdoelstellingen	151
5.3	Gewenste ruimtelijke structuur	152
5.4	Ruimtelijk beleid	152
5.4.1	Beleidscategorieën	152
5.4.2	Beleidskaders	155
5.4.3	Principe van perimeter-RUP's	156
5.4.4	Suggestie slibstort Nieuwestede	157
5.4.5	Suggestie 2 zoekzones voor agrarisch bedrijventerrein	158
5.4.6	Maatregelen en acties	160

6 Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid 161

6.1	Beleid in hogere structuurplannen	161
6.2	Vertaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	161
6.2.1	Beleidsdoelstellingen	161
6.2.2	Aansluiting van lokale bedrijvigheid bij Melanedreef	162
6.2.3	Beleidscategorieën	163
6.2.4	Beleidskader bedrijven in open ruimte	165
6.2.5	Acties en maatregelen	168

7 Gewenste ruimtelijke structuur van kleinhandel en voorzieningen 169

7.1	Beleid in hogere structuurplannen	169
7.2	Vertaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	169
7.2.1	Beleidsdoelstellingen	169
7.2.2	Beleidscategorieën	169
7.2.3	Acties en maatregelen	173

8 Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie 174

8.1	Beleid in hogere structuurplannen	174
8.2	Vertaling in het gemeentelijk structuurplan	174
8.2.1	Beleidsdoelstellingen	174
8.2.2	Beleidscategorieën	175
8.2.3	Beleidskaders	177
8.2.4	Acties en maatregelen	180

9 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur 181

9.1	Beleid in hogere structuurplannen	181
9.2	Vertaling in het gemeentelijk structuurplan	181
9.2.1	Beleidsdoelstellingen	181

9.2.2	Beleidscategorieën	181
9.2.3	Acties en maatregelen	182

10 Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten **184**

10.1	Klerken en de Rug van Westrozebeke	184
10.1.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	184
10.1.2	Visie van de gemeente	184
10.1.3	Beleid	184
10.2	De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest	186
10.2.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	186
10.2.2	Visie van de gemeente	186
10.3	De Dreven en het Bos van Houthulst	192
10.3.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	192
10.3.2	Visie van de gemeente	192
10.4	De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte	197
10.4.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	197
10.4.2	Visie van de gemeente	197
10.5	De wooncluster Merkem	199
10.5.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	199
10.5.2	Visie van de gemeente	199
10.6	De Polderintrusies en Noordeinde	200
10.6.1	Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen	200
10.6.2	Visie van de gemeente	200

11 Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur **202**

BINDEND DEEL

203

1 Bindende bepalingen omtrent de nederzettingsstructuur 205

- 1.1 Algemeen.....205
- 1.2 Jonkershove205

2 Bindende bepalingen omtrent de natuurlijke & landschappelijke structuur 206

3 Bindende bepalingen omtrent de agrarische structuur 207

4 Bindende bepalingen omtrent de structuur van de bedrijvigheid 208

- 4.1 Algemeen.....208
- 4.2 Houthulst.....208

5 Bindende bepalingen omtrent de voorzieningen en kleinhandel 209

- 5.1 Houthulst.....209

6 Bindende bepalingen omtrent de toeristisch-recreatieve structuur 210

- 6.1 Algemeen.....210
- 6.2 Drevenpatroon210

7 Bindende bepalingen omtrent de verkeers- en vervoersstructuur 211

- 7.1 Algemeen.....211
- 7.2 Houthulst.....211

Informatief deel

kaart 1: situering van de Westhoek in West-Vlaanderen	17
kaart 2: situering van de gemeente in de ruimtelijke context	18
kaart 3: reliëfkaart met aanduiding van referentiepunten	19
kaart 4: fysisch systeem: waterhuishouding.....	19
kaart 5: fysisch systeem: bodemkaart.....	20
kaart 6: herbevestigde agrarische gebieden	33
kaart 7: bestemmingsplan Gewestelijk RUP Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek.....	34
kaart 8: mogelijke ontwikkeling van natuurwaarden.....	35
kaart 9: categorisering van wegen in het mobiliteitsplan.....	36
kaart 10: beleidsplan, maatregelen verkeersveiligheid (geactualiseerd bij herziening in 2011).....	37
kaart 11: aanduiding van fietsroutes in het beleidsplan van het mobiliteitsplan (geactualiseerd bij herziening in 2011) ...	39
kaart 12: gewestplan	40
kaart 13: overzicht BPA's en RUP's.....	41
kaart 14: beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten.....	42
kaart 15: luchtfoto.....	43
kaart 16: de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur.....	44
kaart 17: biologische waarderingskaart.....	73
kaart 18: bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur	75
kaart 19: grachten en beken (lichtgroen) als overgang	76
kaart 20: elementen uit de landschapsatlas	77
kaart 21: de bestaande structuur van het landschap	81
kaart 22: landbouwtyperingskaart	84
kaart 23: geschiktheidskaart landbouw Aminor	87
kaart 24 : bestaande agrarische structuur.....	88
kaart 25: aanduiding slibstort	91
kaart 26: bedrijveninventaris (geg. 1998).....	97
kaart 27: bestaande ruimtelijke structuur bedrijvigheid	98
kaart 28: bestaande ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen.....	106
kaart 29: bestaande structuur van toerisme en recreatie	109
kaart 30: bestaande structuur van verkeer en vervoer - wegcategorisering (bron: mobiliteitsplan)	110
kaart 31: bestaande structuur van verkeer en vervoer - fietsroutenetwerk (bron: mobiliteitsplan).....	113
kaart 32: deelruimten in Houthulst.....	115

Richtinggevend deel

kaart 1: gewenste landschappelijke structuur - kernzones.....	122
kaart 2: gewenste landschappelijke structuur - tussenruimte en verbindende elementen.....	123
kaart 3: gewenste landschappelijke structuur - kleine landschapscomplexen	124
kaart 4: gewenste natuurlijke structuur.....	128
kaart 5: gewenste nederzettingsstructuur - deelgebieden en zoekzones	134
kaart 6: gewenste nederzettingsstructuur - selecties woonkorrels.....	144
kaart 7: gewenste agrarische structuur - aandachtszones en lokale bouwvrije zones	153
kaart 8: gewenste agrarische structuur	157
kaart 9: bedrijvigheid in open ruimte - evaluatie ruimtelijke impact en liging in deelruimte	167
kaart 10: gewenste structuur bedrijvigheid.....	168
kaart 11: gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen	173
kaart 12: gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie.....	179
kaart 13: gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer.....	183
kaart 14: gewenste ruimtelijke structuur Klerken en de rug Westrozebeke	185
kaart 15: gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Jonkershove – Houthulst – Terrest	191
kaart 16: gewenste ruimtelijke structuur Dreven en Bos van Houthulst.....	195
kaart 17: gewenste ruimtelijke structuur van de uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte.....	197
kaart 18: gewenste ruimtelijke structuur Wooncluster Merkem.....	199
kaart 19: gewenste ruimtelijke structuur Polderintrusies en Noordeinde	201
kaart 20: synthese van de gewenste ruimtelijke structuur	202

Informatief deel

figuur: aangroei van het aantal inwoners 18

figuur: relatieve aangroei van het aantal inwoners..... 18

figuur: positionering binnen de gewenste structuur van Vlaanderen 23

figuur: schematische weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen..... 24

figuur: positionering binnen de deelruimte Heuvel-IJzerruimte 30

figuur: gewenste ruimtelijke structuur, kaart 18, gebied E3..... 31

figuur: gewenste ruimtelijke structuur, kaart 14, gebied D1..... 32

figuur: aanduiding van lusvormige routes in Houthulst (geactualiseerd bij herziening in 2011)..... 39

figuur: afwijking tussen prognose en werkelijk bevolkingsaantal 57

figuur: samenstelling van de bevolking, leeftijdsklassen 30-59 j. 58

figuur: samenstelling van de bevolking, leeftijdsklassen 60-89 j. 58

figuur: 'grijze druk' (in %), gemeente Houthulst en arr. Diksmuide 59

figuur: gemiddelde kavelprijs, Houthulst en arr. Diksmuide..... 59

figuur: locaties inbreidingsprojecten Houthulst, Klerken en Jonkershove 61

figuur: zoekzones Houthulst..... 65

figuur: overstromingsgevoelige gebieden Vijvertje (1), Hoogkwartier (2) en Eug. de Grootelaan (3) 65

figuur: zoekzone Klerken..... 66

figuur: overstromingsgevoelige gebieden zoekzone Klerken 66

figuur: zoekzones Merkem 66

figuur: overstromingsgevoelige gebieden zoekzones Merkem 67

figuur: zoekzone Jonkershove..... 67

figuur: overstromingsgevoelige gebieden Jonkershove 67

figuur: detail uit de biologische waarderingkaart, drevenpatroon 75

figuur: zones met een lage bebouwingsgraad..... 81

figuur: evolutie van de bestemde oppervlakte en aangroei in % (eigen verwerking) 95

tabel en figuur: verkoopcijfers in m² per jaar (Bron: wvi) 99

figuur: aanduiding van 2 percelen die meegenomen werden als lokale bedrijven..... 100

figuur: mogelijke uitbreidingsrichtingen aansluitend bij het bedrijventerrein Melanedreef 102

figuur: BWK 2 (Bron: Agiv) 103

figuur: risicozones overstroming (Bron: Agiv 2012)..... 103

figuur: transportroutes IDR (Ieper-Diksmuide-Roeselare - Bron: Prov. W.VI) 103

figuur: landbouwtyperingskaart (zie kaart 22) 103

figuur: luchtfoto voetbalterrein Jonkershove..... 108

figuur: luchtfoto voetbalterrein Merkem 108

figuur: luchtfoto voetbalterrein Nieuwestede 108

figuur: luchtfoto schietstand Klerken 109

figuur: buslijnen en belbushaltes in Houthulst (bron De Lijn / mobiliteitsplan) 111

figuur: groei door uitbreiding voor bedrijvigheid en inbreiding voor wonen 119

Richtinggevend deel

figuur: landschap draagt ontwikkeling 119

figuur: verbinden van 3 landschappelijke eenheden 119

figuur: kwaliteitsvolle publieke ruimte in dorpen 120

figuur: verbeterde netwerken in open ruimte..... 120

figuur: zachte nuancering in de deelruimten 120

figuur: aanduiding 3 zoekzones - voorkeursscenario: WUG Vijvertje 136

figuur: dorpshuis Jonkershove (foto Kim Zwarts)..... 136

figuur: ruimtelijk beleid Houthulst 137

figuur: ontwikkelingsstrategie zoekzone 1 / zoekzone 2/3 138

figuur: ruimtelijk beleid Klerken 139

figuur: ruimtelijk beleid Merkem..... 140

figuur: ruimtelijk beleid Jonkershove 141

figuur: inrichtingsvoorbeeld voor woonkorrels..... 142

figuur: principeschema's - woonkorrel in het drevenpatroon / woonkorrel in de tussenruimte..... 143

figuur: luchtfoto bouwblok bij Pierkeshoek 146

figuur: schema 1	147
figuur: schema 2	147
figuur: schema 3	147
figuur: beleid verdichting bouwblokken	147
figuur: schematische weergave van dichheden in de deelruimte Houthulst-Jonkershove	149
figuur: beperking schaalgrootte van serres en loodsen.....	152
figuur: locatie S1: Omgeving Melanedreef	159
figuur: locatie S2: Omgeving Zarrendreef	159
figuur: concept locatie 1	162
figuur: overzicht mogelijke locaties als bijkomende ruimte voor kleinhandel	170
figuur: locaties kleinhandel in detail.....	171
figuur: toetsing overstromingsgevoeligheid	172
figuur: binnengebied met aanduiding van ontsluitingsmogelijkheden, water- en dreefstructuur	187
figuur: differentiatie in de aanpak op korte termijn en lange termijn.....	188
figuur: binnengebied met uitbreiding lokale bedrijvigheid op lange termijn (2/3)	189
figuur: binnengebied met uitbreiding lokale bedrijvigheid op lange termijn (2/3) combinatie	189
figuur: afstand tot bosrand / compacte contour / versterking van kwaliteiten.....	193

INFORMATIEF DEEL

1. Situering van Houthulst

1.1 Situering

1.1.1 Algemeen

De gemeente Houthulst ligt centraal in de provincie West-Vlaanderen ten zuiden van Diksmuide. Ze maakt deel uit van de regio Westhoek. Administratief behoort de gemeente tot het arrondissement Diksmuide.

De volgende gemeenten grenzen aan Houthulst:
in het noorden: Esen (Diksmuide), en Kortemark;
in het oosten: Staden;
in het zuiden: Langemark-Poelkapelle;
het westen: Woumen (Diksmuide) en Lo-Reninge.

De huidige gemeente Houthulst is ontstaan na de fusie van vier deelgemeenten: Merkem, Klerken, Jonkershove en Houthulst.

Houthulst is de belangrijkste kern van de gemeente en omvat de meeste voorzieningen. De industriële activiteiten zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein 'Melanedreef', ten zuiden van de kern.

Landbouw is de belangrijkste ruimtegebruiker in de gemeente, waardoor in Houthulst een open landschap overheeft. Het is een van de minst bebouwde gemeenten van de provincie.

Houthulst onderscheidt zich door de dominerende structuren van de IJzervallei (bij Merkem), de Rug van Westrozebeke (bij Klerken) en het Houthulstbos. Dit bos strekt zich nu uit van de noordgrens van Poelkapelle (gemeente Langemark-Poelkapelle) tot de dorpskern van Houthulst, maar was vroeger vele malen groter. Het ontginningspatroon van het bos, herkenbaar als een structuur van rechthoekige landwegen en dreven, vormde de basis voor het stratenpatroon van de dorpskern van Houthulst en het gehucht Jonkershove.

↑ verschaald



Legende

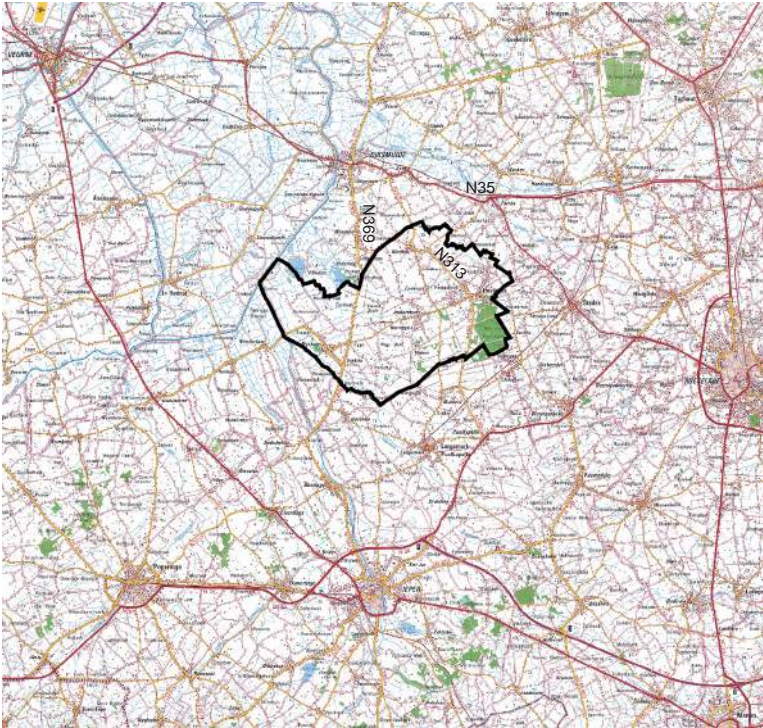
Westhoek
Westkust, behoort tot de toeristisch-recreatieve regio Kust

1.1.2 Ligging

De gemeente Houthulst is gegroeid en ontwikkeld op de verbindingsweg tussen Esen en Poelkapelle. Via de N35 Diksmuide-Lichtervelde en de N 313 Ieper-Roeselare wordt de gemeente verder ontsloten naar het hogere wegennet. De N369 Diksmuide-Ieper vormt eveneens een belangrijke ontsluitingsweg.

Langs het spoor is Houthulst bereikbaar via Roeselare, Ieper en Diksmuide. Van daaruit vertrekken 2 buslijnen richting Houthulst. Lijn 746 verbindt Houthulst met Ieper en Diksmuide. Lijn 751 verbindt Houthulst met Roeselare en Diksmuide.

kaart 1: situering van de Westhoek in West-Vlaanderen



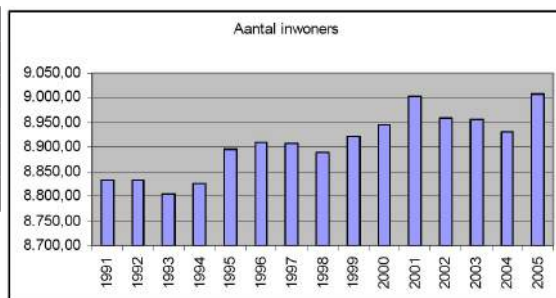
kaart 2: situering van de gemeente in de ruimtelijke context

1.1.3 Kengetallen

De totale oppervlakte van de gemeente Houthulst bedraagt 5591 ha. De gemeente Houthulst telde 8958 inwoners op 1 januari 2002. Dit cijfer groeide aan tot 9050 in 2005. Dit betekent een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 161 inwoners per km².

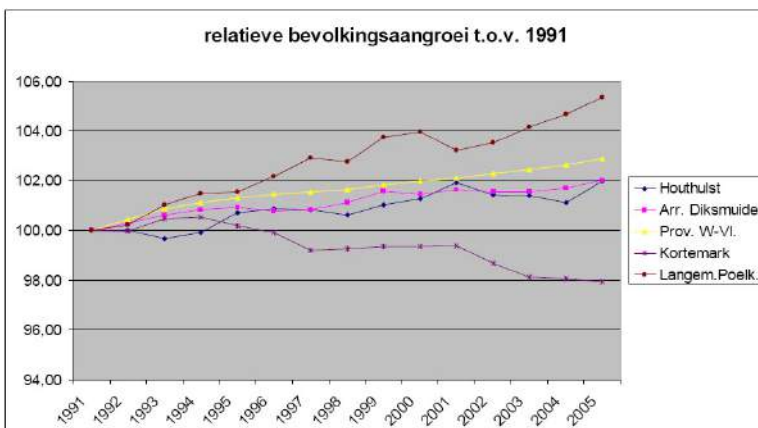
	Bevolking op 1/1/2005	%
HOUTHULST	3.701	40,90%
MERKEM	2.270	25,08%
JONKERSHOVE	1.254	13,86%
KLERKEN	1.825	20,17%
Totaal	9.050	100,00%

tabel : Kengetallen



figuur : aangroei van het aantal inwoners

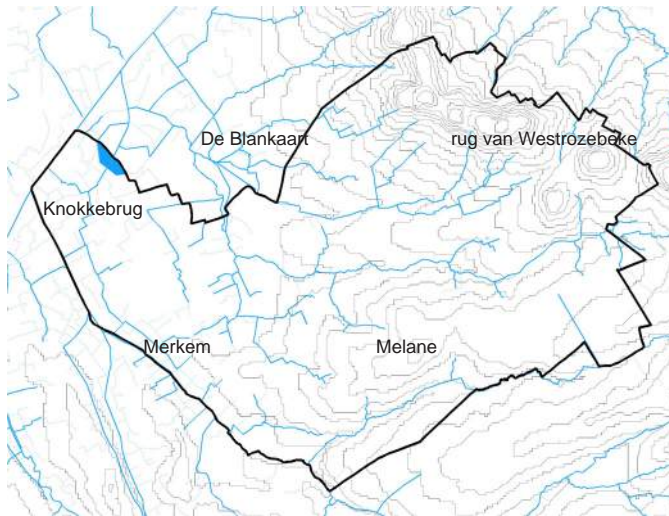
Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de bevolking weer over de voorbije 15 jaar. Onderstaande grafiek geeft de loop van de bevolking van buurgemeenten, arrondissement en provincie weer. Men kan eruit afleiden dat Houthulst, in tegenstelling tot veel van de omliggende gemeenten een duidelijke bevolkingsaangroei heeft.



figuur : relatieve aangroei van het aantal inwoners

1.2 Fysisch systeem

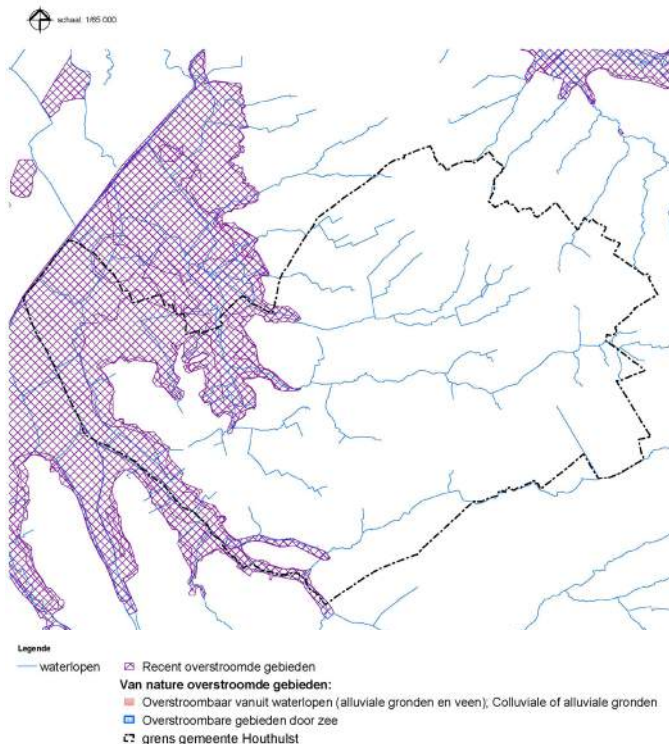
1.2.1 Reliëf



Het reliëf in Houthulst wordt bepaald door de rug van Westrozebeke, die het noorden van de gemeente doet heuvelen. Bij Klerken vormt deze het hoogste punt van de gemeente, 47 m boven de zeespiegel. Het westen van de gemeente, bij Merkem, is ingesneden door de polderintrusies van de IJzer.

Bij de Blankaart en de omgeving van Knokkebrug, het laagste gedeelte van de gemeente (2 à 3m boven de zeespiegel) sluiten de polders van de IJzervallei aan op de vlakke zandleemstreek. Deze vlakke is regelmatig ingesneden door beekvalleien en golft zacht van zuidwest naar noordoost. Het centrale gedeelte van de gemeente varieert dan ook in hoogte, tussen een tiental meter en 25 meter boven de zeespiegel, bijvoorbeeld bij Melane.

kaart 3: reliëfkaart met aanduiding van referentiepunten



kaart 4: fysisch systeem: waterhuishouding

1.2.2 Hydrologie

De waterhuishouding van de gemeente laat zich opdelen in twee systemen; een oostelijk gedeelte, met een fijn geaderd bekenstelsel, samenvloeiend naar ingesneden valleien, en een westelijk gedeelte, waar een quasi orthogonaal kanalen- en grachtenstelsel dominant is. Beide stelsels voeren het oppervlaktewater af naar de Blankaartvijver en de IJzer.

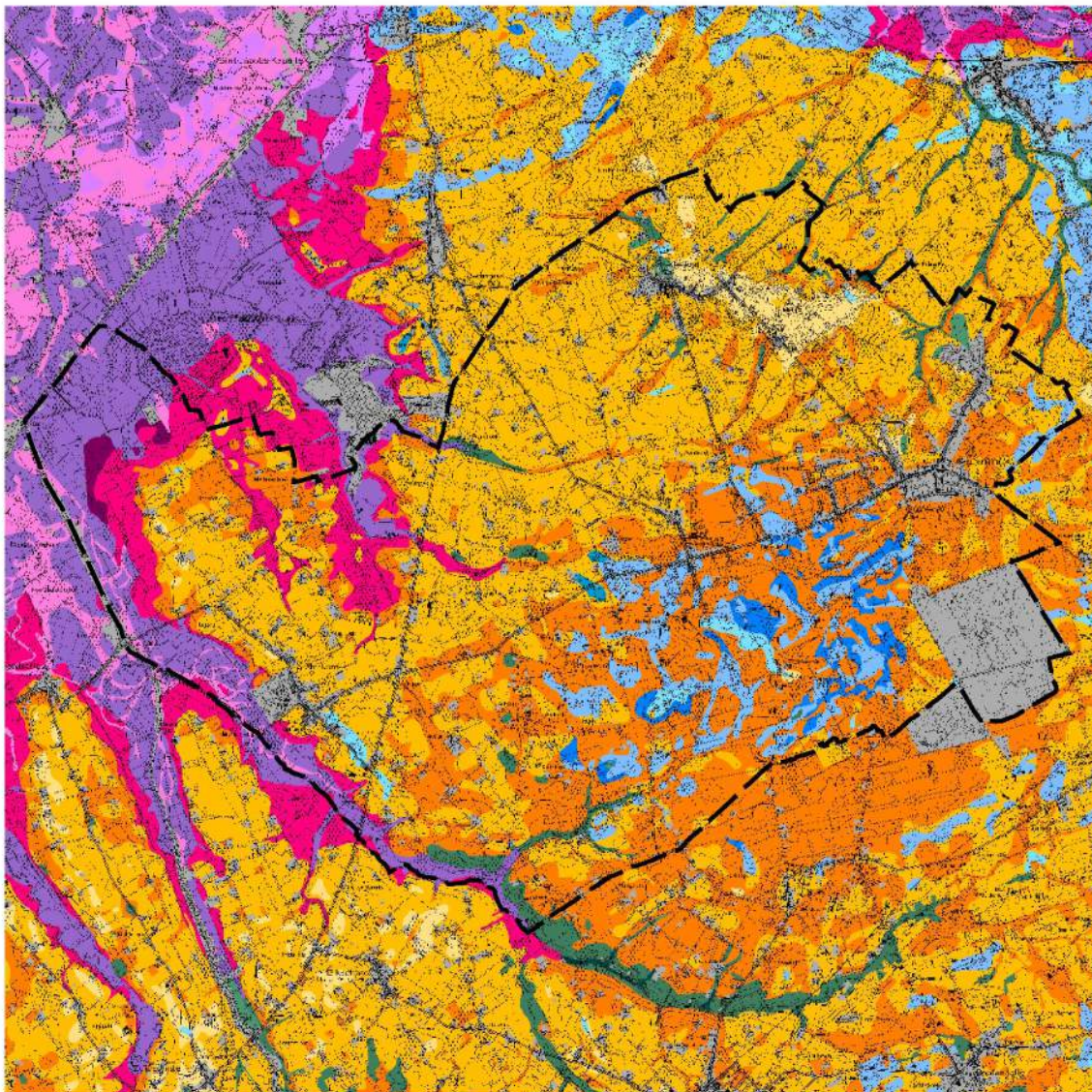
1.2.3 Bodem

De bodem in het westelijk deel van de gemeente bestaat uit kleiige polderbodems langsheen de voornaamste polderintrusies. Daartussen vindt men langgerekte zones met zandleemgronden. Op de drogere gedeelten, waaronder enkele zandige stroken, komen de kernen van woonconcentraties zoals Merkem en Luigem voor.

Het centrale en noordelijke gedeelte van de gemeente heeft overwegend zandleembodems. Enkel de overgang naar het westelijk deel vertoont nog enkele alluviale kleiige beekdalbodems. Het oppervlak vertoont een grote variatie aan zandleemgronden. Het noorden van de gemeente, rond Klerken is uitgesproken zandlemig, met drogere zandleemgronden op te topvlakken van de rug van Westrozebeke.

Het zuidelijke gedeelte, tussen Jonkershove, Sint-Janshoek en het Houthulstbos omvat meer lemige zandgronden, en is vaak ook natter. Deze zone komt sterk overeen met de omschrijving van het Houthulstbos in de 18e eeuw.

kaart 5: fysisch systeem: bodemkaart



Legende					
■ Houthulst	07. Vochtig zand antr	13. Vochtige leem	18. Natte Zwarte Klei	30. Moeren	37. Overdekt Pleistoceen
■ 01. Antropogeen	08. Droog zand antr	14. Droge leem	19. Vochtige Zwarte Klei	31. Geul polders	38. Bronnen
■ 03. Nat zand	09. Nat zandleem	14. Leem-complexen	19. Zwarte Klei-complex	32. Poelgrond polders	39. Krijt
■ 04. Vochtig zand	10. Vochtig zandleem	15. Natte klei	26. Veem	33. Schor polders	40. Mergel
■ 05. Droog zand	11. Droge zandleem	16. Vochtige klei	27. Landduin	34. Dekklei polders	
■ 05. Zand-complex	11. Zandleem-complex	17. Droge klei	28. Hoge kustduin	35. Kleiplaat polders	
■ 06. Nat zand antr	12. Natte leem	17. Klei-complexen	29. Kustduingrond	36. Kreekrug	

2. De ruimtelijke planningscontext

2.1 RSV

2.1.1 Algemeen

Op 23 september 1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. Dit document vormt de basis voor het ruimtelijke beleid op Vlaams niveau. Het bevat drie delen:

- een informatief deel dat de bestaande ruimtelijke structuur, problemen, potenties, trends en prognoses bevat.
- het tweede deel geeft de visie weer voor Vlaanderen. Ze werkt de gewenste ruimtelijke structuur voor de vier structurerende elementen op Vlaams niveau uit. Dit deel is richtinggevend voor de overheid.
- het derde deel bevat de bindende bepalingen. Zij zijn slechts bindend voor de overheid.

2.1.2 Visie

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is de uitgangshouding. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt als volgt gedefinieerd: 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ooit in hun behoefte te voorzien'. Duurzame ontwikkeling vraagt dan ook een langetermijnvisie.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt samengevat in de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk'. De open en stedelijke ruimten zijn in Vlaanderen vandaag niet duidelijk gescheiden, maar sterk verweven met elkaar. Dit heeft te maken met de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen en de historische ontwikkeling ervan.

Deze visie wordt vertaald in vier ruimtelijke principes:

- gedeconcentreerde bundeling;
- poorten als motor voor ontwikkeling;
- infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Op basis van deze principes wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de vier structuurbepalende elementen uitgewerkt. De structuurbepalende elementen zijn: de stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren.

Volgende doelstellingen worden vooropgesteld:

- het versterken van stedelijke gebieden door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van de economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur en verbeteren van het openbaar vervoer.

2.1.3 Houthulst binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen

De gemeente Houthulst is noch geselecteerd als stedelijk gebied noch als economisch knooppunt. Ze behoort tot een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied.

In het zuiden is Ieper geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Ten noorden van Houthulst is Diksmuide geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Kortemark, ten noordoosten van Houthulst, is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Houthulst is gelegen in een gebied met in hoofdzaak geconcentreerde en historisch gegroeide bebouwing. De naoorlogse woonuitbreidingen in Houthulst en Jonkershove laten zich kenmerken door langgerekte linten langs de vroegere bosdreeven van het Houthulstbos.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen doet volgende uitspraken ten aanzien van het buitengebied:

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Gewenste Ruimtelijke Structuur, blz. 315.

Wonen

Voor de kernen in het buitengebied gelden volgende perspectieven:

- Wonen en werken concentreren in de kernen: verweving van functies staat hierbij voorop. De bijkomende ruimtebehoefte wordt opgenomen binnen de kernen van het buitengebied.
- Daarnaast wordt de verdere groei van linten en verspreide bebouwing tegengegaan om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies.
- Lokale bedrijventerreinen worden gelokaliseerd in de hoofddorpen conform de principe van gedeconcentreerde bundeling.

Bedrijvigheid

Lokale bedrijventerreinen worden ontwikkeld via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen formuleert een aantal lokalisatie- en inrichtingsprincipes voor lokale bedrijventerreinen:

- ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeenten en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte van het lokaal bedrijventerrein wordt beperkt tot 5 ha;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- aansluiting bij de kern of een bestaand lokaal bedrijventerrein;
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen;
- uitwerking van de ontwikkeling in lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven wordt 500 ha voorzien op Vlaams niveau. Hiervoor gelden volgende principes:

- mogelijk in gemeenten die niet geselecteerd zijn als economisch knooppunt;
- afbakening door het Vlaams Gewest, in overleg met de provincie en de gemeente;
- aansluitend bij de huidige vestiging en/of de kern van het buitengebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschrijft ook de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (zone-eigen of zonevreemd).

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De gemeente bepaalt op kwalitatieve wijze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- er wordt gestreefd naar een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in de omgeving. Goed nabuurschap is een uitgangspunt. De gemeente bepaalt op kwalitatieve wijze goed nabuurschap.
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicatie van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht mag niet worden overschreden;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moet goed ingeschat worden evenals de bedrijfseconomische implicaties volgens het BATNEEC-principe (BATNEEC = Best Available Technology Not Entailing Excessive Costs: best beschikbare technologie die geen buitensporige kosten met zich meebrengt).

Om de vermelde principes operationeel te maken is het noodzakelijk dat ook op gemeentelijk niveau ofwel in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ofwel in afwachting daarvan een samenhangende visie op de lokale economie wordt uitgewerkt.

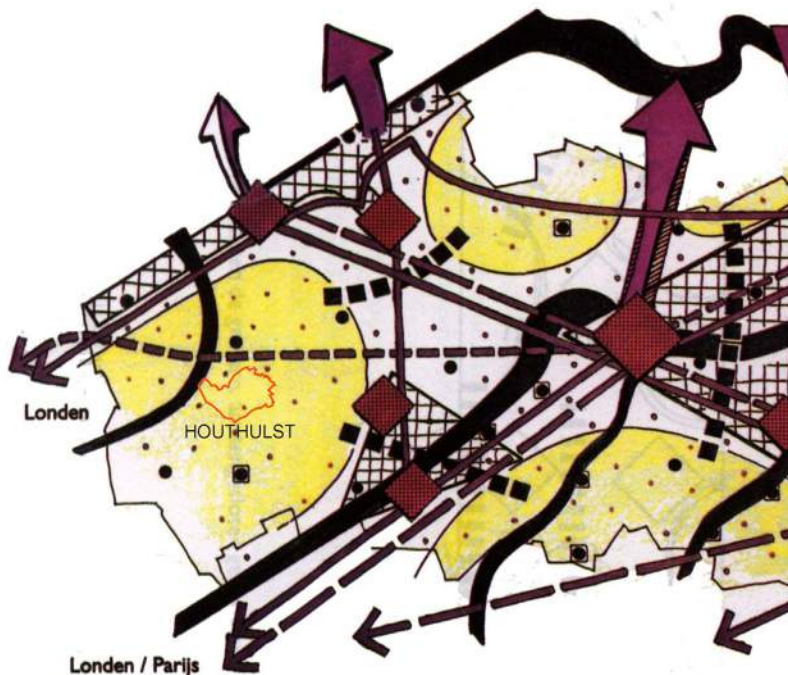
De visie op de lokale economie kan effectief worden gemaakt in gewestelijke en provinciale uitvoeringsplannen voor economische activiteiten met een bovenlokale reikwijdte en in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin op het volledige grondgebied of voor een deel van het grondgebied wordt aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden voor de aldaar gevestigde bedrijven zijn, is voor de gemeente een mogelijke instrument (het zogenaamde "sectorale B.P.A."). Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan betrekking hebben op zowel zonevreemde als zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende bestemming. In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf met specifieke verordenende voorschriften vastgelegd. Daarbij wordt aangetoond of er uitbreidingsmogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dat kan gebeuren. De afgebakende oppervlakte voor uitbreiding wordt opgenomen in de ruimtelijke balans tussen vraag en aanbod voor bedrijventerrein voor de betrokken gemeente.

Indien het bedrijf voldoende verweven is met andere functies en er geen specifieke ruimtelijke maatregelen noodzakelijk (vb. werkplaats, ...) zijn wordt deze bestaande toestand en eventuele uitbreiding niet opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval wordt de oppervlakte ingenomen door het bedrijf niet opgenomen in de ruimtelijke balans en betekent dit een stimulans voor de verweving.

Het is noodzakelijk een inventaris op te maken, voor alle zonevreemde bedrijven waaronder ook agrarische bedrijven. Dit moet opgesteld worden op gemeentelijk schaalniveau op basis van criteria opgesteld op Vlaams niveau. In dit verband kan de omzendbrief inzake zonevreemde bedrijven (RO 97/01) als basis worden gebruikt.

Daarnaast moet op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau de nodige instrumenten worden ontwikkeld zoals een dynamisch grond- en pandenbeleid ten aanzien van de economische activiteiten, en moet afstemming plaatsvinden van de principes en het instrumentarium van het ruimtelijk beleid met de principes en het instrumentarium uit het milieubeleid. Deze instrumenten moeten ervoor zorgen dat verhuis bij uitbreiding en hergebruik van bedrijfsgebouwen en terreinen kan vereenvoudigd worden en een evaluatie van de VLAREM-wetgeving in functie van sterkere verweving kan gebeuren.

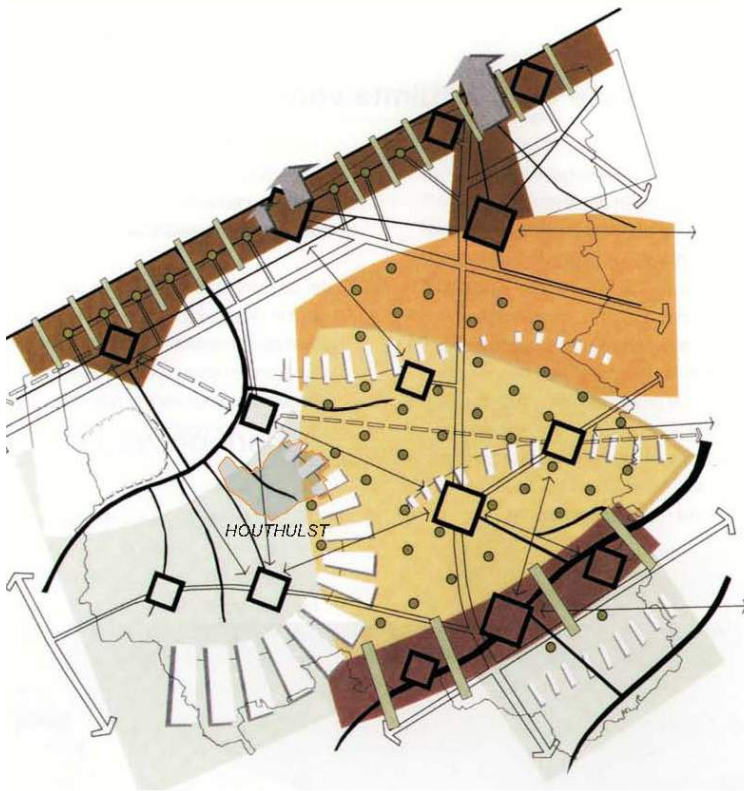


Bron
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1996)

figuur: Positionering binnen de gewenste structuur van Vlaanderen

2.2 PRS

Op 6 maart 2003 is het Ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd bij Ministerieel Besluit. Zoals elk structuurplan omvat dit plan drie delen: een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.



Het kader voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan is het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie vertrekt vanuit een integrerende houding.

De visie en doelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden overgenomen en verder uitgewerkt rekening houdend met de gebiedsspecifieke eigenheid van de provincie.

De ruimtelijke beleidsvisie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. Deze verscheidenheid moet behouden blijven en worden versterkt.

Daarom worden ontwikkelingsperspectieven toegekend aan de structuurbepalende elementen op provinciaal niveau, met een gebiedsspecifieke invulling. Het betreft hier: de stedelijke netwerken, de stedelijke gebieden, het gedifferentieerd buitengebied, het verspreid kernenpatroon en het wegennetwerk.

figuur: schematische weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten.

2.2.1 Deelstructuren

Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

De gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur in West-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een gelijkmatig en gespreid patroon van stedelijke gebieden, hoofdorpen en woonkernen.

De Westhoek, waartoe Houthulst behoort, wordt getypeerd als een plattelands-gebied. Het gaat hier om dunbevolkte gebieden met kleinere kernen en een beperkt voorzieningenniveau.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan onderscheidt verschillende beleidscategorieën en geeft daarbij de mogelijkheden aan naar bijkomende woonegelegenheden en lokale bedrijvigheid. De kernen Klerken en Merkem worden geselecteerd als woonkern, Houthulst wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp.

Dit betekent dat in de kern Houthulst bijkomende woonegelegenheden mogelijk zijn voor de opvang van de eigen groei van huishoudens volgens het niveau van de kern, voor de aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn, en voor de aangroei van huishoudens van andere op een lager niveau geselecteerde kernen in het buitengebied. Een lokaal bedrijventerrein van 5 ha kan er voorzien worden met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode.

In de woonkernen Klerken en Merkem zijn bijkomende woonegelegenheden enkel mogelijk voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens volgens het niveau van de kern. Lokale bedrijvigheid kan er enkel in verwevenheid met wonen.

Daarnaast wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan een toebedeling gedaan van het pakket bijkomende woonegelegenheden over de kleinstedelijk gebieden en de gemeenten van het buitengebied.

Voor Houthulst bedraagt dit pakket 310 bijkomende wooneenheden voor de periode 1991-2007. Volgens het PRS is in de periode 1991-2000 reeds 56% van de vooropgestelde behoefte gerealiseerd.

Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

De valleigebieden en de rivieren en beken met hun bijbehorend alluvium zijn dominante ruimtelijke structuren. De belangrijkste zones met specifieke milieuomstandigheden situeren zich rond de IJzerbroeken (Diksmuide-Oostvleteren-Lo-Reninge) (de Blankaart), tussen Elzendamme en de Franse grens, de monding aan de Poperingevaart en nabij de Handzamevallei.

Sommige gebieden zijn van internationaal belang voor overwinterende watervogels. De Overeenkomst van Ramsar beschermt op internationaal niveau de waterrijke gebieden die van belang zijn als woonplaats voor watervogels de IJzerbroeken in de polders van Oostvleteren, Reninge, Noordschotte, Merkem, Woumen en Diksmuide zijn in de lijst opgenomen.

Hiernaast heeft de Vlaamse regering in uitvoering van de EG-Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangeduid die iets ruimer zijn dan de gronden die onder de Ramsar-overeenkomst vallen. Voor West-Vlaanderen gaat het over volgende gebieden: de IJzerbroeken in de polders van Oostvleteren, Reninge, Noordschotte, Merkem, Woumen en Diksmuide. Naast de gronden die op het aangeduid zijn als natuurgebied, natuurreservaat, bosgebied of bosgebied met ecologisch belang gaat het over poldergrasgronden en hun microreliëf, rietvelden en zeggegebieden, verlaten kleigroeven, oude veenwinningen, broekbossen, dijken, vijvers en moerassen.

De lijst van de Europese Habitatrichtlijn vermeldt het bos van Houthulst als terrein waar specifieke maatregelen zullen worden genomen inzake het waarborgen van de bio-diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora.

De Vlaamse overheid heeft als taak het aanduiden van grote eenheden natuur (GEN), de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en de natuurverwevingsgebieden. Doel is het behoud en de ontwikkeling van grote eenheden natuur en deze onderling te verbinden.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden deze gebieden hypothetisch aangeduid als natuuraandachtzones. In deze hypothese worden de IJzer-Handzamevallei de omgeving van het Bos van Houthulst aangeduid als natuuraandachtzone.

De afbakening van de natuurverbindingsgebieden en de bovenlokale ecologische structuur is een taak van de provincie. Op het grondgebied van Houthulst selecteert de provincie de Steenbeek-Zanddambeek, de Korverbeek en de St-Jansbeek-Martjesvaart als natuurverbindingsgebieden tussen de natuuraandachtzones IJzer-Handzamevallei en het bos van Houthulst en tussen de IJzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse Heuvels. Als cluster van kleine landschapselementen of klein natuurgebied wordt het Bos van Houthulst geselecteerd. In de buurt worden de oude spoorweg Boezinge-Kortemark en het Kanaal Ieper-IJzer als respectievelijk droge en natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang geselecteerd. Tot op heden is nog niet duidelijk wat de repercussies van deze afbakeningen zijn op gemeentelijk niveau.

Gewenste ruimtelijke agrarische structuur

De agrarische sector is een belangrijke drager van de open ruimte in de provincie. Houthulst is gelegen in een groot aaneengesloten open ruimte-gebied, de Westhoek. De landbouw vervult verschillende rollen. Ze is de belangrijkste actor in het behoud en het beheer van de open ruimte. Daarnaast is ze sterk gerelateerd met andere functies van het buitengebied, zoals toeristisch-recreatieve functie, economische functie, natuur-landschappelijke functie, ...

De provincie onderscheidt twee deelgebieden: de grondgebonden en de intensief gedifferentieerde agrarische structuur.

Houthulst ligt in de overgangszone van de grondgebonden structuur in het westen naar de intensief gedifferentieerde zone in het oosten.

In de zone met grondgebonden agrarische structuur is het beleid gericht op het behoud en het versterken van de ruimtelijke structuur. In de intensief gedifferentieerde zone zal de draagkracht van de ruimte het uitgangspunt zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden en vernieuwing van de landbouw.

Er werden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geen (bindende) selecties van de agrarische structuur gemaakt.

Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

De deelstructuur bedrijvigheid heeft betrekking op de activiteiten van bovenlokaal niveau (industrie en diensten). Het provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft verder invulling aan de basisdoelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Specifieke taakstellingen voor de provincie zijn het ontwikkelen en ondersteunen van een ruimtelijk-economische visie voor subregio's, het uitwerken van een ruimtelijke visie voor elk specifiek economisch knooppunt en het verdelen van het pakket bedrijventerreinen naar kleinstedelijke gebieden, knooppunten en gemeenten van het buitengebied.

Bestaande en potentiële economische activiteiten van regionaal belang krijgen in de kleinstedelijke gebieden ruimtelijke ondersteuning. Lokale ondernemingen krijgen ruimtelijke ondersteuning in de hoofddorpen en de meervoudige hoofddorpen.

Houthulst is een structuurondersteunend hoofddorp. De lokalisatie voor lokale bedrijvigheid gebeurt in verwevenheid met het wonen of op een lokaal bedrijventerrein van 5ha met uitbreidingsmogelijkheid tijdens de planperiode.

Voor bedrijven buiten de bedrijventerreinen is door de provincie een beleidskader opgesteld. Ze beschrijft een aantal evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven (tabel 2). Het komt de gemeenten toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor deze bedrijven.

Gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel

Het beleid is gericht op het tegengaan van het uitzwermen van detailhandel in het buitengebied en de structuurloze ontwikkeling van kleinhandelsconcentraties en -linten. De verweving met de bestaande nederzettingsstructuur staat voorop.

Op het provinciaal niveau worden een aantal 'te herstructureren handelslinten' geselecteerd. Geen daarvan komen voor op het grondgebied van Houthulst. De gemeente bepaalt in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande en de nieuwe kleinhandel aansluitend bij de kernen. Daarbuiten wordt de kleinhandel ten hoogste geconsolideerd. Dit betekent dat de kleinhandelszaak bestendig kan worden, maar niet dat de totale verkooppervlakte noch de totale vloeroppervlakte kan toenemen.

tabel 2: Beleidskader m.b.t. bedrijvigheid (Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen)

criterium	Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact	
Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: - de breedte, hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing; - de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5000m ² .
Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf	- Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtzones of natuurverbindinggebieden. - Het bedrijf komt niet voor in een open-ruimteverbinding, op een structurende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting).
Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap	Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorpsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder).
Historiek van het ruimtegebruik	Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart voor het bestaan van het ontwerp- of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolgereguleer of het minidecreet.
Milieu-impact	
Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gasen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval).
Openbare nutsvoorzieningen	Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk van het bedrijf zijn aanwezig.
Verkeersimpact	
Verkeershinder	Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtovervoer (bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt).
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt.
Clustergebonden karakter, afzetmarkt	De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet)
Ontsluiting door openbaar vervoer	Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of richt zelf collectief vervoer in.
Bedrijfseconomische criteria	
Investeringen	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling (meer dan 50 werknemers) en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid.

Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in de provincie West-Vlaanderen. Er worden daarom gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. De gewenste ruimtelijke structuur bestaat uit verschillende beleidscategorieën: netwerken, lijnelementen, knooppunten, openluchtrecreatieve domeinen, ...

Houthulst maakt deel uit van de landelijk toeristisch-recreatieve netwerken Heuvelstreek en IJzerstreek. In het netwerk Heuvelstreek zijn Ieper en Poperinge belangrijke stedelijk knooppunten met mogelijkheden voor toeristische ontwikkeling. In het netwerk IJzerstreek zijn dat Diksmuide en Veurne.

De provinciale openluchtrecreatieve domeinen worden opgenomen als structurende elementen van de toeristisch-recreatieve structuur. In Houthulst wordt het domein Houthulst-Vrijbos geselecteerd. In Diksmuide en grenzend aan Houthulst is de Blankaart geselecteerd. Deze domeinen bieden de mogelijkheid tot kwalitatieve vrije tijdsbesteding dicht bij huis. Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, aansluitend op bestaande kernen is essentieel.

Als toeristisch-recreatieve lijnelementen worden het kanaal Ieper-IJzer en de IJzer geselecteerd. Zij zijn de dragers van reeds bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve bewegingen. Het is de bedoeling om ze te versterken en samenhangende netwerken te verkrijgen.

Gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

Uitgangspunten voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur is:

- het categoriseren van het wegennet;
- een vervoersbeleid afgestemd op de gewenste ontwikkeling van de deelruimte;
- de ruimtelijke ondersteuning van een geïntegreerd regionaal openbaar vervoer;
- werken aan een verhoogde leefbaarheid.

De provincie heeft de taak secundaire wegen te selecteren. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan onderscheidt volgende categorieën:

- secundaire weg type I met als hoofdfunctie verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau;
- secundaire weg type II met als hoofdfunctie verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau;
- secundaire weg type III met als hoofdfunctie verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau.

Op het grondgebied van Houthulst zijn geen secundaire wegen type III.

Secundaire weg type I is:

- N369: van het kruispunt N38 (Ieper) tot de Cardijnlaan (Diksmuide);

Secundaire weg type II is:

- N301: van de N313 (Langemark-Poelkapelle) tot de N35 (Esen-Diksmuide).

Het regionale spoorwegennet functioneert als toevoer naar het hoofdspoorwegennet en als verbindend net voor regionale verplaatsingen. In de regio zijn Ieper, Roeselare en Diksmuide geselecteerd als regionale vervoersknooppunten. Dit wijdmazig netwerk wordt aangevuld met regionale buslijnen van het streekvervoer.

Gewenste ruimtelijke structuur van het landschap

Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijk structuur zijn:

- behoud en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen;
- het landschap als raamwerk;
- formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen, -componenten en eenheden.

De provincie selecteert een aantal gave landschappen. Voor Houthulst betreft het hier het Bos van Houthulst en het Vrijbos, het akkerlandschap van Klerken, de Rug van Westrozebeke en de IJzervallei. Het beleid voor dit type van landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten.

De IJzervallei wordt in de relictatlas van Antrop als relictzone aangegeven.

De Blankaart en het Bos van Houthulst worden geselecteerd als ankerplaatsen. Dit wil zeggen dat de provincie de omgeving van deze meest waardevolle landschappelijke plaatsen wenst versterkt te zien.

Markante terreinovergangen, structurerende reliëfcomponenten en lineaire elementen zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke structuur. De provincie selecteert de overgang polder-zandleemstreek als markante terreinovergang, de Rug van Westrozebeke als een structurerende reliëfcomponent en de weg van Zuidschote naar Wijnendale, de spoorwegzate Boezinge- Kortemark (aansluitend op de zuidelijke rand van het Houthulstbos) en het kanaal Ieper-IJzer als structurerende lineaire elementen.

2.2.2 Deelruimte 'Heuvel-IJzerruimte'

De visie op provinciaal niveau wordt gebiedsgericht vertaald naar een aantal deelruimten. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld.

Per deelruimte wordt een specifieke visie, ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven.

Houthulst is gelegen in het noordoosten van de deelruimte 'Heuvel-IJzerruimte'. De oostelijke grens wordt bepaald door het rug van Westrozebeke. Ten noorden overlapt ze met de Westelijke Polderruimte (plateau van Izenberghe). In het zuiden lopen de West-Vlaamse Heuvels door op Frans grondgebied.

Bepalende elementen voor deze deelruimte zijn:

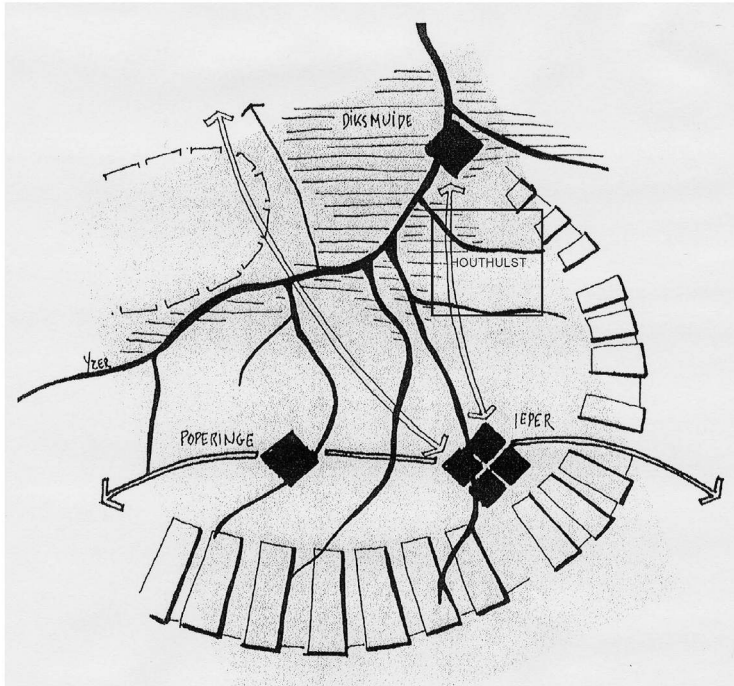
- de natuurlijke structuur (IJzervallei – Heuvels) als drager van natuurlijke, landschappelijke, toeristische en recreatieve potenties;
- de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van dynamische activiteiten;
- een sterke natuurlijke structuur bestaande uit: de IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse Heuvels, bosgebieden en graslanden;
- de agrarische structuur als drager van de open ruimte.

Het beleid beoogt een bundeling van de dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden. Dit beleid ondersteunt en versterkt de economische dynamiek en de rol van het stedelijk gebied voor de regio.

Door selectie van enkele kernen op basis van hun hiërarchie en hun goede ontsluiting naar de stedelijke gebieden kan wonen en werken gebundeld worden en kan men compacte kernen in het buitengebied behouden.

De West-Vlaamse heuvels en de IJzer-Handzamevallei hebben belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten die in deze deelruimte benadrukt worden. Daartoe worden randvoorwaarden opgelegd aan de evolutie naar grondloze veehouderijen en glastuinbouw. Daarnaast past de IJzer met zijn cultuurhistorische context in een toeristisch-recreatief netwerk.

In deze deelruimte wordt ook de nadruk gelegd op het aantrekkelijke landschap met golvend karakter en kleine landschapselementen. De dynamisch grondgebonden landbouw neemt in deze deelruimte een belangrijke plaats. Tevens is er de mogelijkheid tot een gedifferentieerd toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling.



Bron
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

figuur: positionering binnen de deelruimte Heuvel-IJzerruimte

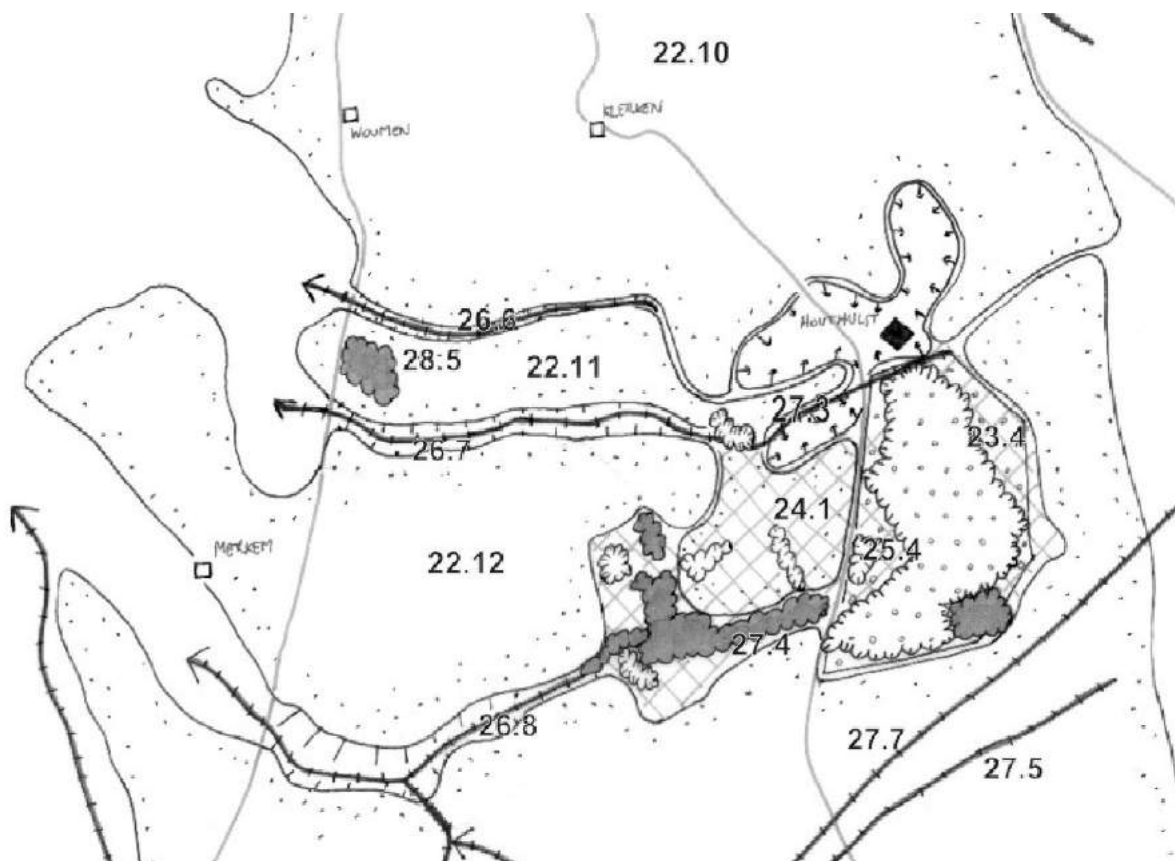
2.3 Bovenlokale planningsprocessen

2.3.1 Herbevestiging agrarische gebieden

In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande en nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn. De Vlaamse Regering stelde voorop om op die manier tegen midden 2009 voor minstens 500.000 ha van de voorziene 750.000 ha de bestaande en beleidsmatig te herbevestigen. Op dit ogenblik is er in totaal 538.000 ha agrarisch gebied herbevestigd.

De visie geeft voor de gemeente Houthulst het volgende weer:

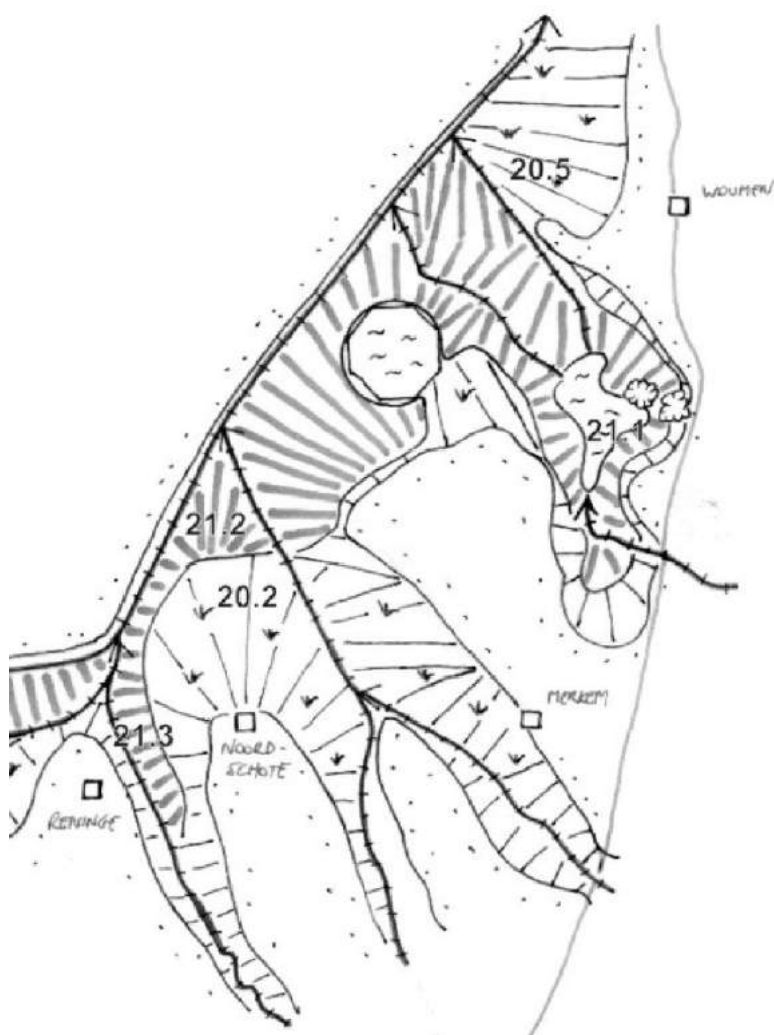


figuur: Gewenste ruimtelijke structuur, kaart 18, gebied E3: Gemengd akkerbouw- en groententeeltgebied bij Merkem-Houthulst – Vallei en bos van Houthulst (fragment Houthulst-Merkem)

- de valleien van de Ronebeek, Steenbeek, en Korverbeek-St.-Jansbeek Martjesvaart worden aangeduid als te versterken structuurbepalende elementen. Ook de waterbergende functie ervan wordt hersteld en versterkt.
- de landbouwgebieden rond Klerken, Nieuwestede en Merkem-Houthulst worden aangeduid als aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden, die zoveel mogelijk vrij te houden zijn van bebouwing. Nieuwe constructies worden zoveel mogelijk gebundeld bij bestaande. Glastuinbouw wordt aangesloten bij reeds versnipperde of stedelijke structuren. Kenmerkend erfgoed (landschappelijk en bouwkundig) en kleine landschapselementen dienen behouden, hersteld en/of verder ontwikkeld te worden. Er zijn voorzieningen mogelijk

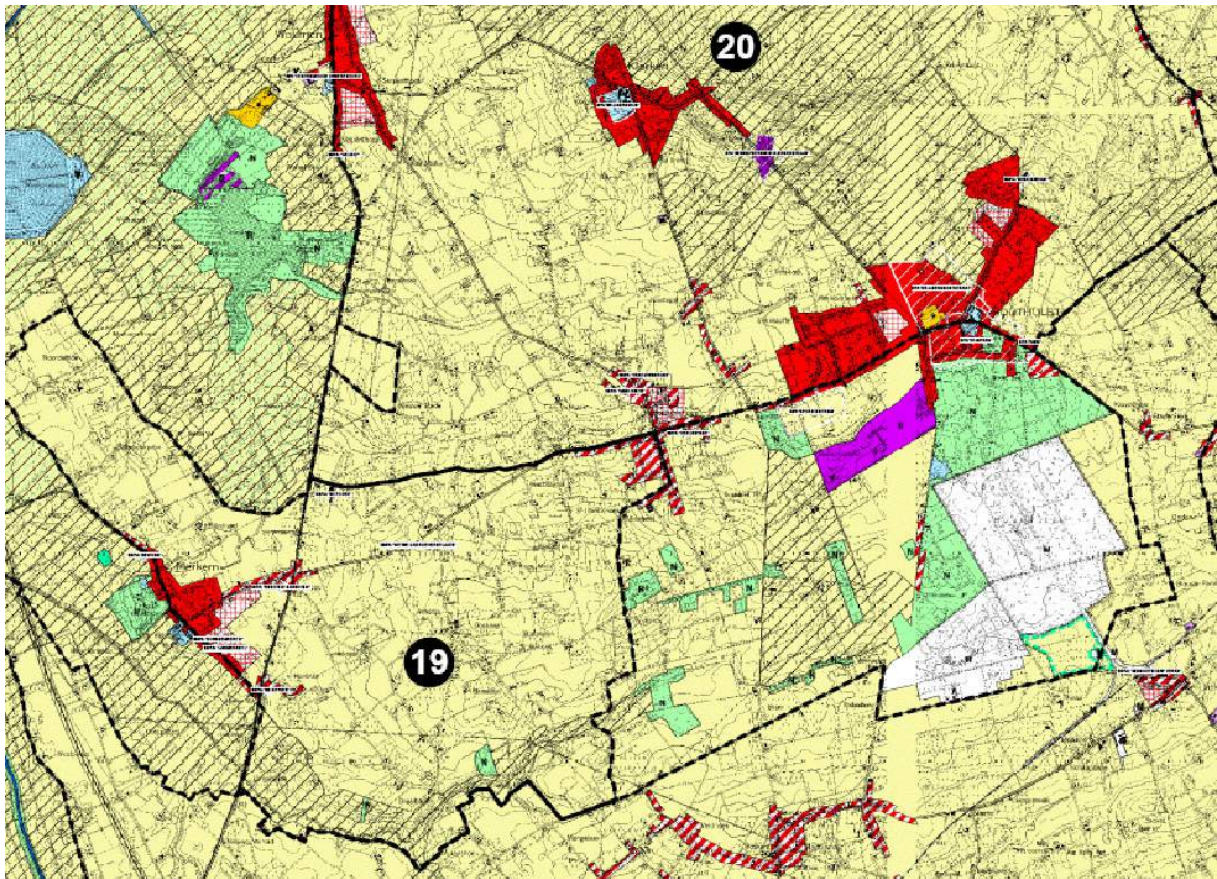
voor laag-dynamisch toeristisch-recreatief medegebruik, waarbij het oorlogserfgoed de basis kan vormen voor een toeristisch-recreatief netwerk.

- voor het Houthulstbos en de bosrestanten in de omgeving geldt het behoud van gave landschaps- en erfgoed-elementen.
- de omgeving van het Houthulstbos: de bestaande boscomplexen en gewenste bosuitbreidingen vormen samen met de omgevende structuur van graslanden, bomenrijen, dreven, hagen en andere kleine landschapselementen specifieke gebieden waar grondgebonden landbouwgebruik kan bestaan naast de instandhouding en versterking van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Deze gebieden kunnen een rol spelen inzake recreatief medegebruik.
- de Steenbeek-Zanddambeek en de Korverbeek worden aangeduid als natte natuurverbindingselementen. Het vrijwaren van barrières en bebouwing hermeandering, herwaardenen winterbedding en dergelijke, kan deze verbindende functie versterken.
- het slibstort bij Nieuwestede wordt aangeduid als een uit te bouwen en te versterken groengebied.



figuur: Gewenste ruimtelijke structuur, kaart 14, gebied D1: IJzervallei (fragment Merkembroeken)

- water als structurerend element in overstroombare graslanden en moerassen met landbouw als nevenschik- of ondergeschikte functie (20.2).
- een aantal structuurbepalende wateroppervlakken, moerassen en natte graslanden en omgeving bieden een potentieel voor het behoud en de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden in combinatie met de waterbeheerfuncties. Het complex van de Blankaart is prioritair voor natuur bestemd (21.2 en 21.1).



kaart 6: herbevestigde agrarische gebieden

De aanduiding van de perimeter van de herbevestiging gebeurde op basis van de nen. In het operationeel uitvoeringsprogramma werden in de deelruimte 'Zandleemplateau van Poperinge-leper volgende 2 gebieden tussentijds herbevestigd in Houthulst:

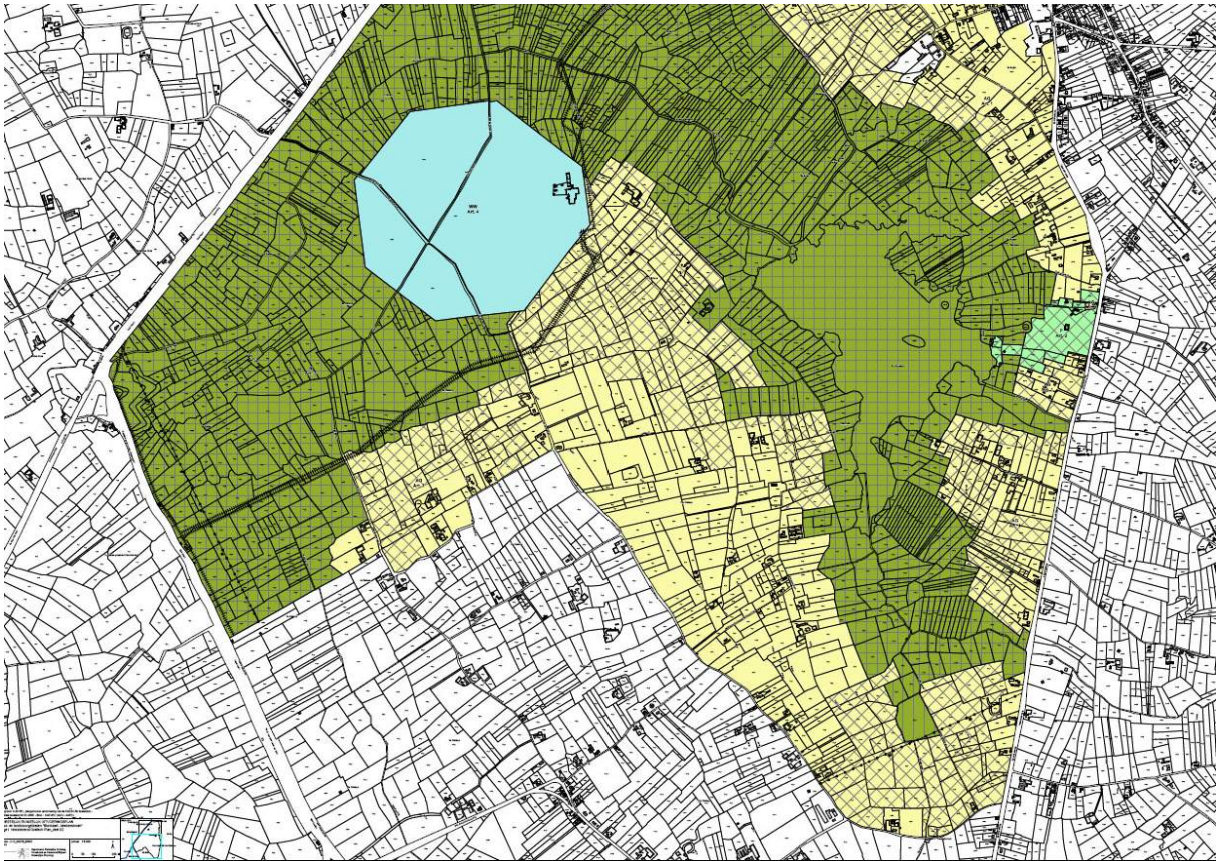
- HAG kaart 7 gebied 20: Akkerbouw - en groententeeltgebied bij Klerken, bosrijk gemengd landbouwgebied bij Nieuwestede - Bos van Houthulst
- HAG kaart 7 gebied 19: Gemengd akkerbouw – en groententeeltgebied bij Merkem-Houthulst

2.3.2 Gewestelijk RUP Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek

Het RUP voor de regio Kust-Polders-Westhoek "Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek" omvat de voor natuur en landschap waardevolle broeken langs de IJzer, het Kanaal Ieper-IJzer en de Blankaart.

Het RUP deelt in grote lijnen het gebied op in 3 bestemmingszones:

- agrarisch gebied
- agrarisch gebied met overdruk 'natuurverwevingsgebied', waar een bijkomende beperkingen gelden (o.m. naar bebouwing)
- natuurgebied



kaart 7: Bestemmingsplan Gewestelijk RUP Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek

2.4 GRS van de buurgemeenten

- Kortemark: goedgekeurd
- Diksmuide: goedgekeurd
- Lo Reninge: ontwerp
- Langemark-Poelkapelle: ontwerp
- Staden: goedgekeurd

2.5 Sectorale plannen van gemeentelijk niveau

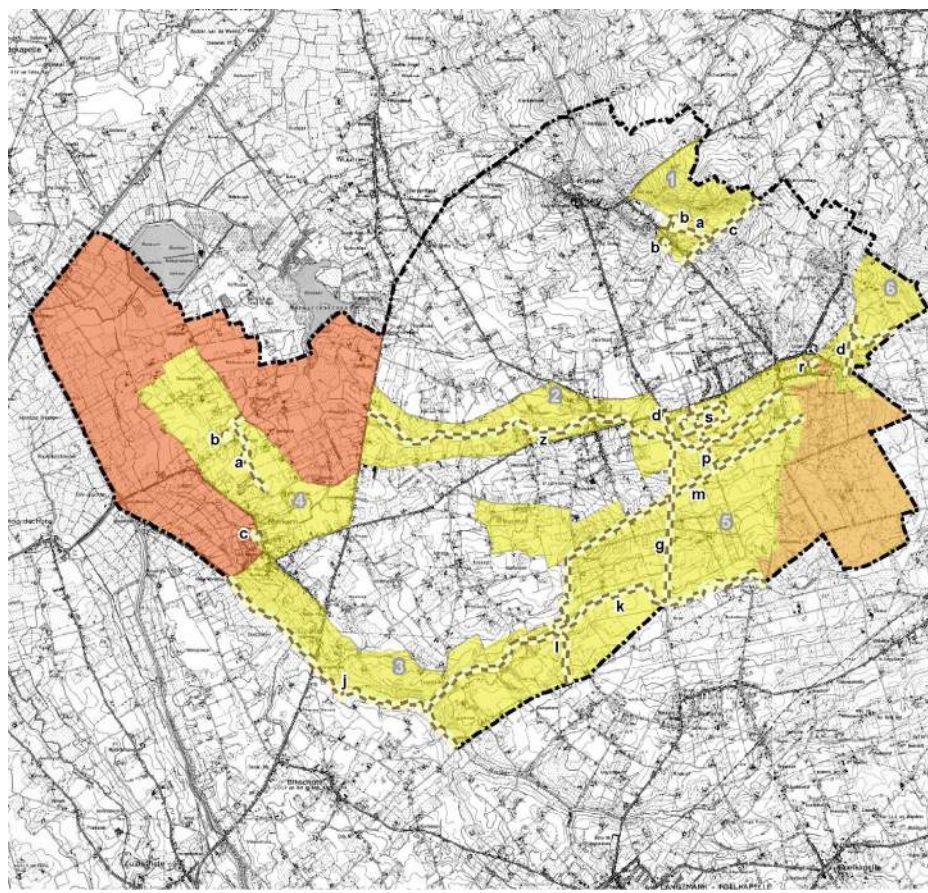
2.5.1 GNOP

Voor de gemeente Houthulst is de inventaris voor een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) opgemaakt door de WVI.

Voor inhoudelijke informatie zie paragraaf 3: ruimtelijke context.

Voorgestelde acties in het GNOP :

- uitbouwen van kleine landschapselementen op de heuvelrug;
- integraal waterbeheer in de Zanddambeek-Steenbeekvallei en de Korver- en Sint-Jansbeek met behoud of herstel van de natuurlijke structuurkenmerken;
- uitbouwen van kleine landschapselementen om het gesloten landschap terug te herstellen in de omgeving van Merkem-Dorp en de Beukelaremolen;
- herstel van een gedeelte van een verdwenen westelijk deel van het Bos van Houthulst;
- Integratie van Houthulst-Dorp in het Bos van Houthulst;
- onderhoud en herstel van kleine landschapselementen;
- bermbeheer.



Legende

- Europees Habitatrichtlijngebied
- Europees Vogelrichtlijngebied
- GNOP Houthulst: mogelijke gebiedsgerichte acties
- gebieden met actuele of te ontwikkelen natuurwaarden

- 1 a Vredsmolen
- b populierenbos Klerkenstraat
- c oude Beukhoutstraat
- t Tothoutstraat
- 2 z Zanddambeek-Steenbeek
- p Paardedreef
- s sportterrein-kerkhof
- d huidige hoek Bosdreef-Groenbosdreef
- 3 k Konversbeek
- Sint-Jansbeek

- 4 a Kleibeek
- b Beukelaremolen
- c Kerkdreef
- 5 m Melanedreef
- g Groenbosdreef
- l Langemarkstraat
- 6 d dreven
- r toegang naar Rotsebos
- v vijver

kaart 8: mogelijke ontwikkeling van natuurwaarden

2.5.2 Mobiliteitsplan

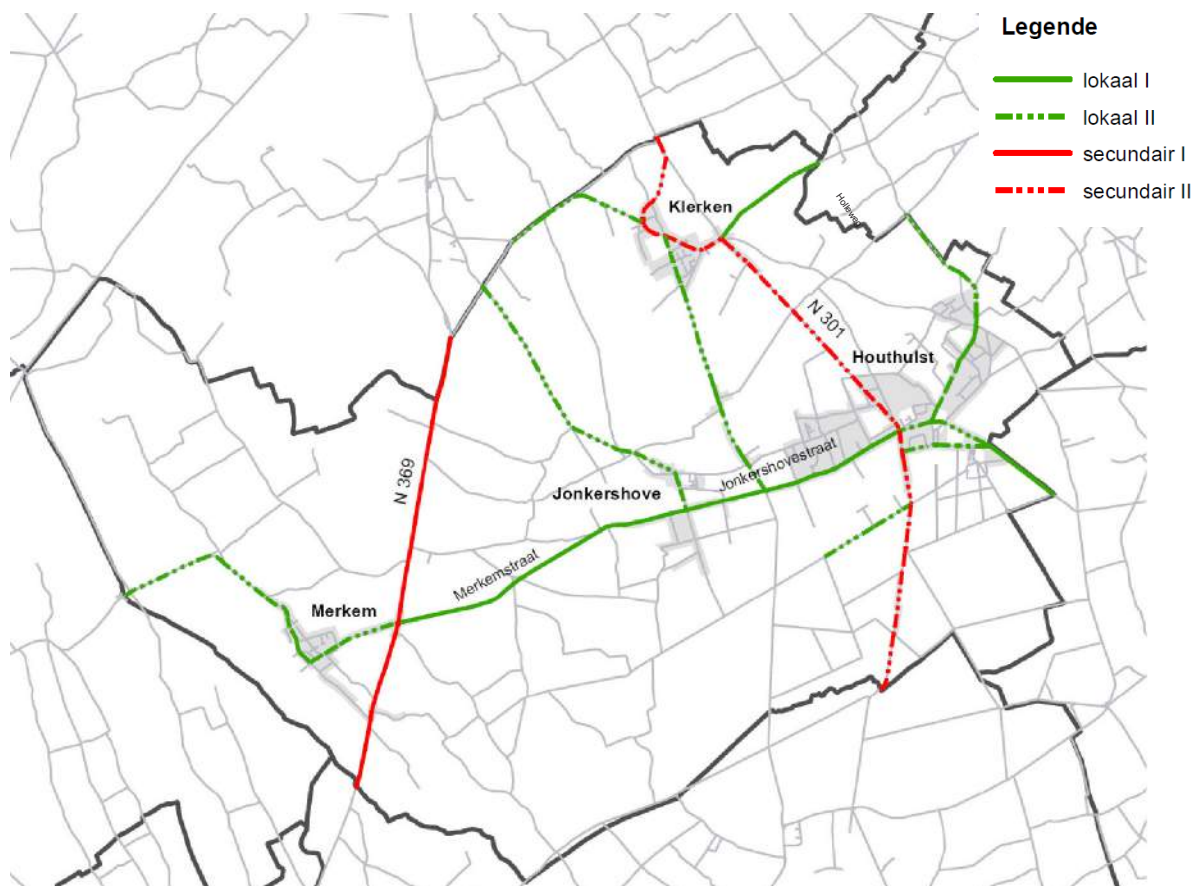
Het beleidsplan van het mobiliteitsplan werd conform verklaard op 11 04 2005, en omvat een categorisering van de wegen in de gemeente.

Categorisering PRS-WV

- secundaire wegen, categorie I, met hoofdfunctie verbinden van stedelijke gebieden en stedelijke gebieden met hoofddorpen, verzamelen en met aanvullende functie toegang geven: N 369
- secundaire wegen, categorie II, met hoofdfunctie verbinden van hoofddorpen en/of verzamelen naar het hogere wegennet met aanvullende functie toegang geven: N 301

Categorisering gemeente Houthulst

- lokale wegen, categorie I, met hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op lokaal niveau en aanvullende functie toegang geven: Zarrenstraat; Jonkershovestraat – Merkemstraat; Stadenstraat (vanaf Eug. de Grootelaan tot Houthulststr)
- lokale wegen, categorie II, met hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op sublokaal niveau en aanvullende functie toegang geven: Eug. de Grootelaan; Kerkstraat – Markt (ts. Kerk- en Stadenstraat) – Stadenstraat (tot aan Eug. de Grootelaan); Stokstraat; Woumenstraat; Stationstr – Westbroekstr – Driegrachtensteenweg; Melanedreef (van N 301 tot aan Paardedreef) ; Ooievaarstraat
- lokale wegen , categorie III, met hoofdfunctie ontsluiting geven: overige wegen

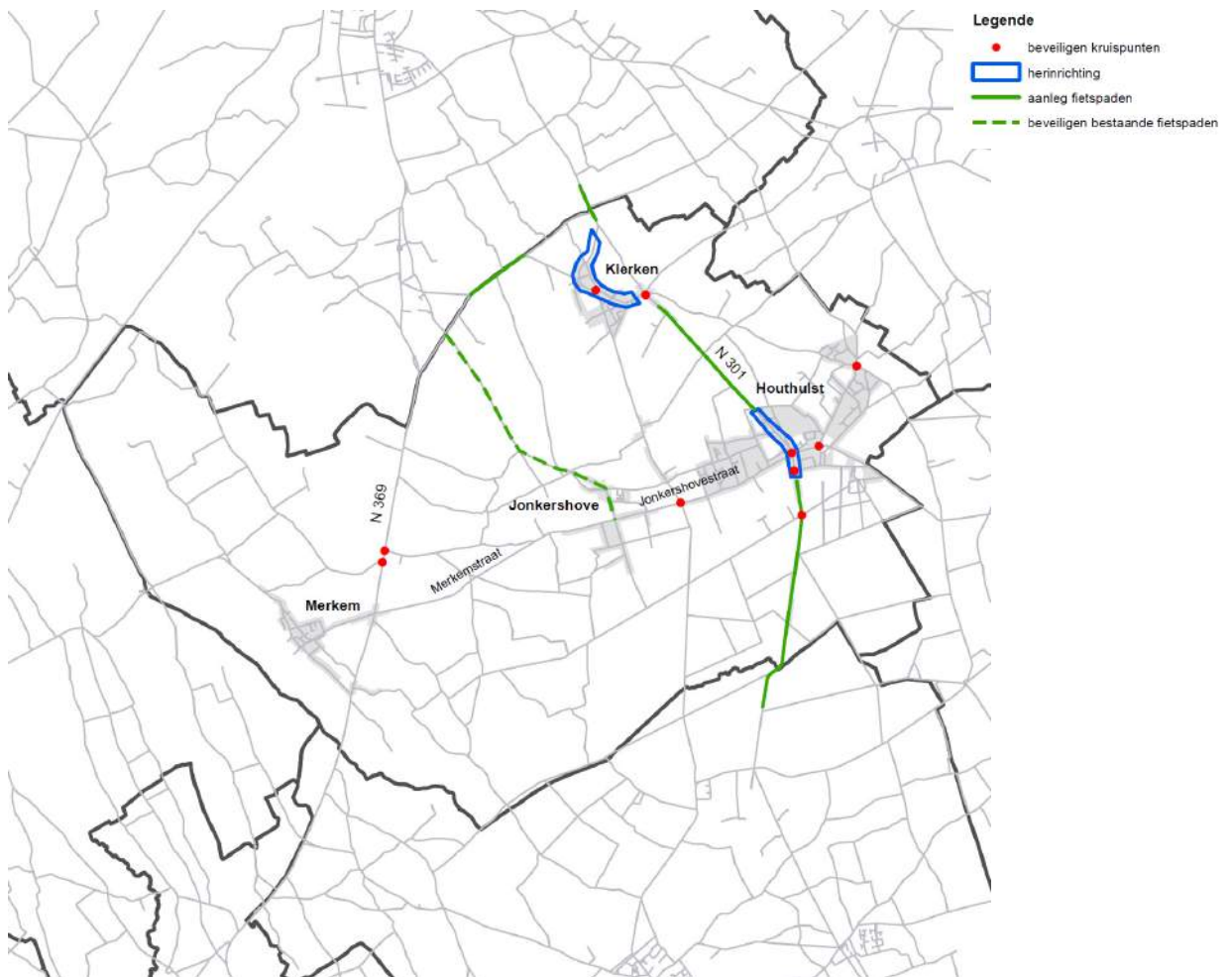


kaart 9: categorisering van wegen in het mobiliteitsplan

Maatregelen

Het beleidsplan omvat de verbetering van de verbindende as Jonkershovestraat-Merkemstraat. De herinrichting van de doortocht in Jonkershove is hier het resultaat van. De doortochten in Klerken en Houthulst zijn nog niet uitgevoerd. Voor de lokale wegen categorie II werd als aanbeveling meegegeven om op gevaarlijke plaatsen fiets-suggestiestroken aan te brengen.

Voor zwaar vervoer werd een tonnenmaatbeperking ingevoerd in de Kerkstraat en de Eug. de Grootelaan. In het mobiliteitsplan werden eveneens scenario's onderzocht om het tracé van de N301 om te leggen langs de Holleweg, en zo de dorpskern van Klerken te vermijden. Dit werd opgenomen als een doorgroeiscenario op lange termijn.



kaart 10: beleidsplan, maatregelen verkeersveiligheid (geactualiseerd bij herziening in 2011)

Verkeersveiligheid

In het mobiliteitsplan werd specifiek aandacht besteed aan de inrichting van schoolomgevingen, meerbepaald door een zone 30 in te voeren rond volgende scholen:

- VBS Houthulst in Terreststraat
- VBS te Houthulst in Schoolstraat
- VBS te Klerken in Smissestraat (N 301)
- VBS te Klerken in Stokstraat
- Gemeentelijke lagere school te Jonkershove in Merkemstraat
- Gemeentelijke lagere school te Jonkershove in Mgr. Schottestraat

Fietsroutes

In het mobiliteitsplan zijn de bestaande functionele fietsroutes opgenomen:

- Bovenlokale fietsroutes
 - N 369
 - N 301
 - As Merkemstraat – Jonkershovestraat
 - Kerkstraat – Markt - Stadenstraat
 - Steenbeekstraat - Woumenstraat
- Lokaal fietsnet (gemeente Houthulst)
 - Zarrenstraat
 - Ooievaarstraat – Steenstraat
 - Predikboomstraat
 - Terreststraat – Markt
 - Drie Grachtensteenweg – verbinding naar hoofdroute
 - Ieperleedijkstraat
 - Westbroekstraat – Kouterstraat
 - Stationstraat
 - Stokstraat – Groenebosdreef
 - Melanedreef
 - Eug. de Grootelaan

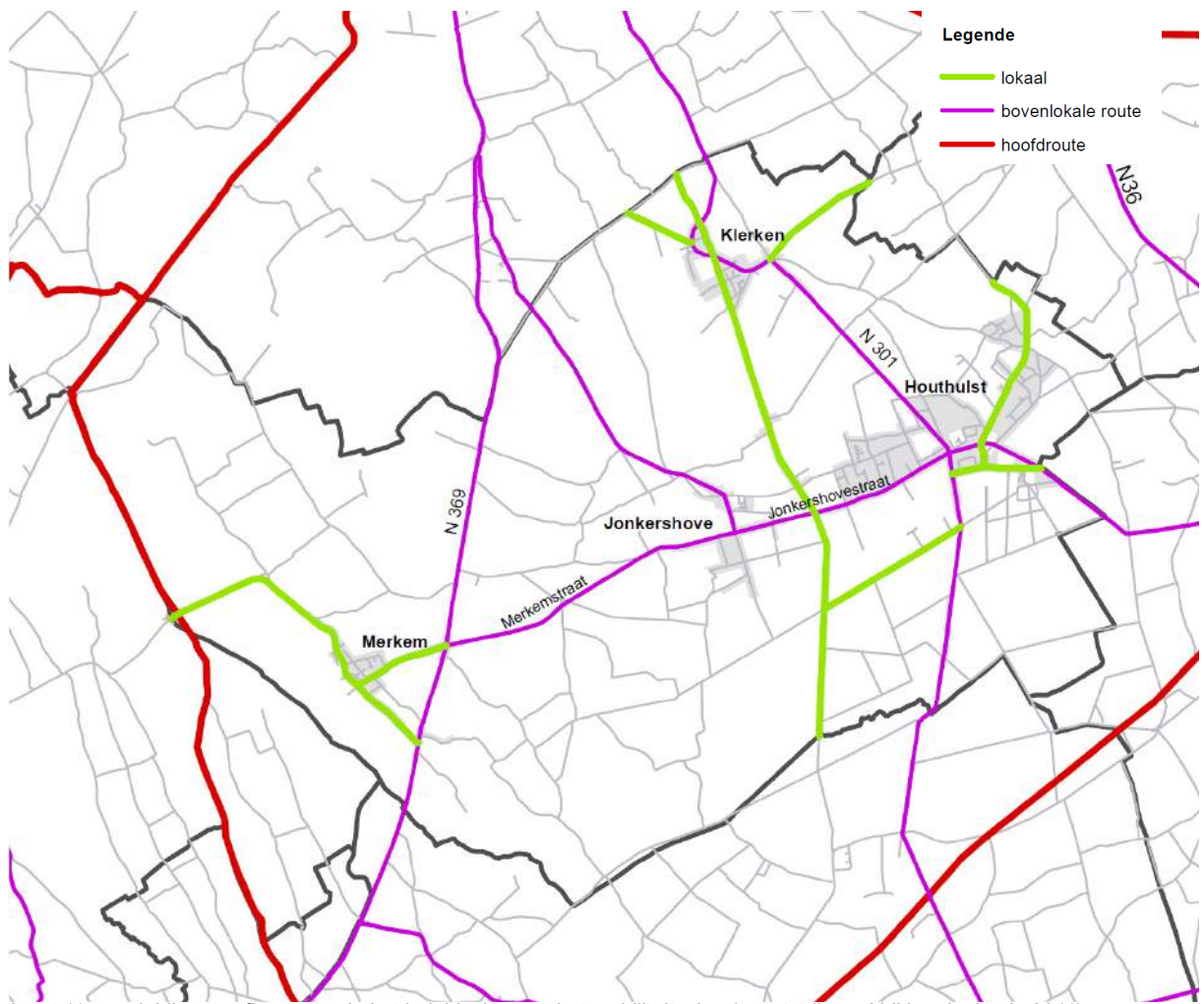
Trage wegen

In 2007 hebben de toeristische dienst, technische dienst en milieudienst samen een inventarisatie uitgevoerd van de buurtwegen op het gemeentelijk grondgebied. Het doel van de inventaris was het uitwerken van een wandelnetwerk binnen de gemeente. Er bevonden zich een aantal knelpunten (bvb. omwille van ontoegankelijkheid of omwille van privé-eigendom (oude dreven rond het bos van Houthulst).

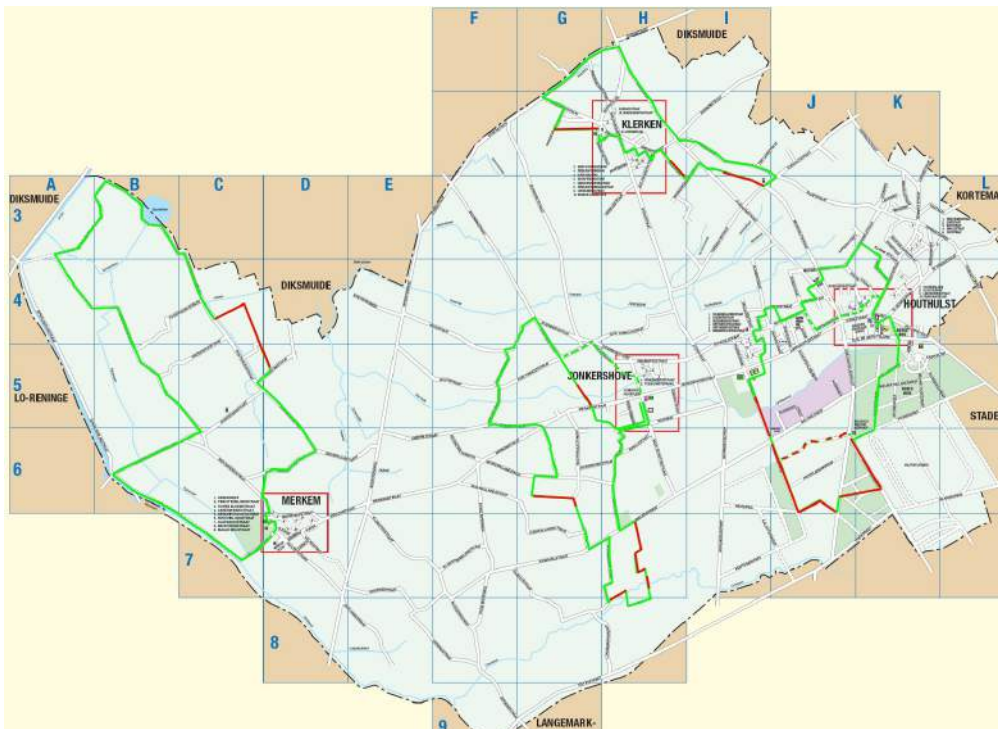
Na overleg met verschillende partners (provincie, het Regionaal Landschap IJzer&Polder, Westtoer en ANB) werden vier lusvormige routes uitgewerkt, in elke deelgemeente één. Deze wandelroutes dienen eerder als werkinstrument om een aantal knelpunten weg te werken, het is niet de bedoeling om deze lusvormige routes effectief te gaan uitpijlen. Eens de knelpunten binnen de lussen weggewerkt zijn, is het de bedoeling om de vier routes te koppelen en dan uiteindelijk te komen tot een knooppuntenwandelnetwerk. Het openstellen van de verschillende buurtwegen komt uiteraard ook het functioneel voetgangersverkeer ten goede zowel in als tussen de verschillende deelgemeentes onderling. De gemeente heeft de voorgestelde werkwijze en de vier lusvormige routes goedgekeurd in college van 23 januari 2008.

In de afgelopen jaren werden reeds acties ondernomen om verschillende buurtwegen te onderhouden en open te stellen. De figuur op volgende pagina geeft de vier lussen rond de deelgemeentes weer. De rode lijnen duiden op delen die nog opengesteld moeten worden naar de toekomst toe.

De gemeente heeft een overeenkomst met de Provincie om de trage wegen verder in kaart te brengen.



kaart 11: aanduiding van fietsroutes in het beleidsplan van het mobiliteitsplan (geactualiseerd bij herziening in 2011)



figuur: aanduiding van lusvormige routes in Houthulst (geactualiseerd bij herziening in 2011)

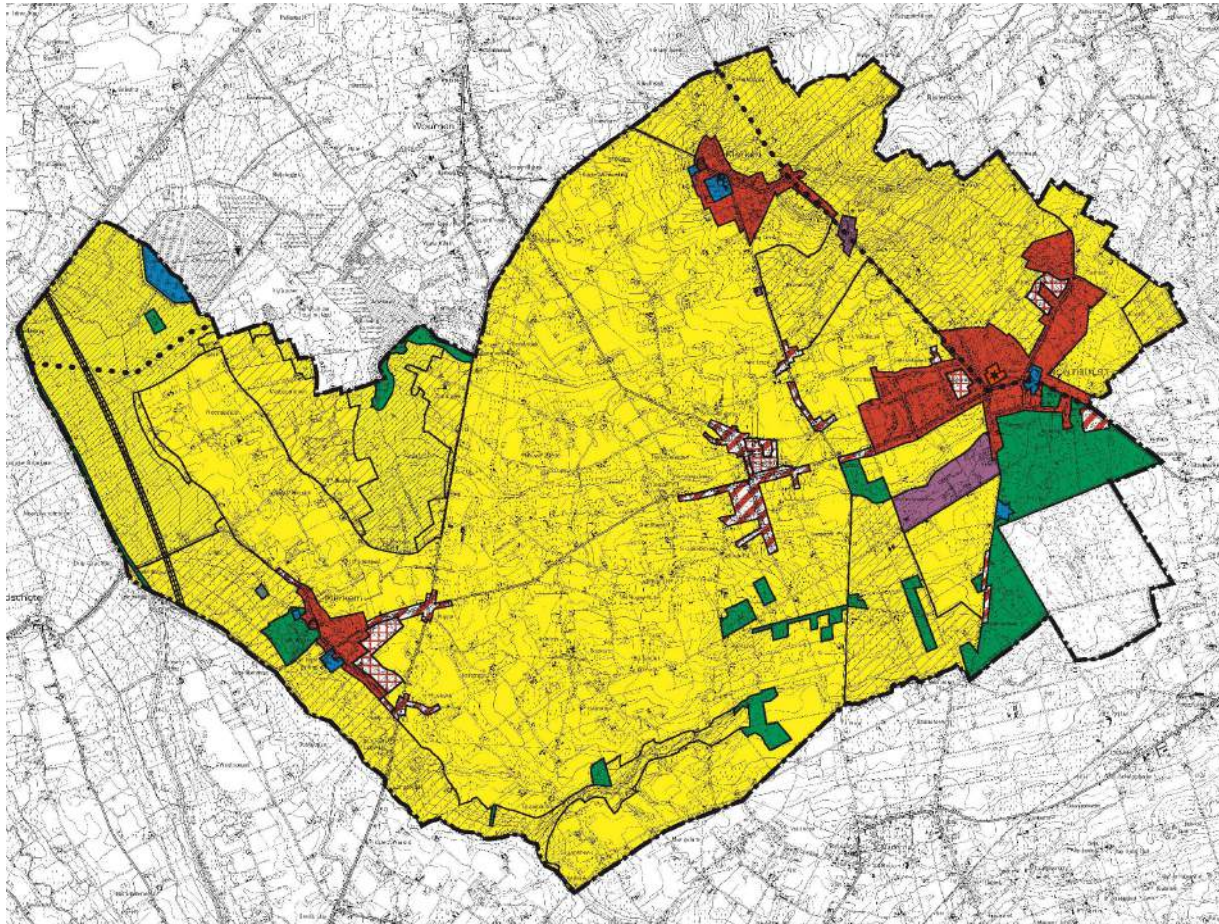
2.6 Juridische context

2.6.1 Gewestplan

Houthulst is gelegen in het Diksmuide-Torhout (MB 05/02/1979). Het is het toetsingskader voor de vergunningsaanvragen.

Het grondgebied van Houthulst bestaat voor het grootste deel agrarische gebied waarvan een groot deel landschappelijk waardevol is. Aan de IJzervallei komen agrarische gebieden voor met ecologische waarde. De kernen van Merkem, Klerken en Houthulst zijn aangeduid als woongebieden. De overige kernen waaronder Jonkershove zijn hoofdzakelijk woongebied met landelijk karakter. Enkel in de woonkern Klerken is er geen woonuitbreidingsgebied.

De gronden tussen de Melanedreef en de Zanddambeek worden nabij de dorpskern als industriegrond bestemd.



Legende	
	woongebieden
	woonuitbreidingsgebied
	woongebied met een landelijk karakter
	woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
	gebieden voor KMO
	industriegebied
	leiding
	reservatiegebied
	landschappelijk waardevolle gebieden
	valleigebied
	natuurgebied
	parkgebied
	natuurreservaat
	bosgebied
	gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening
	recreatiegebied

kaart 12: gewestplan

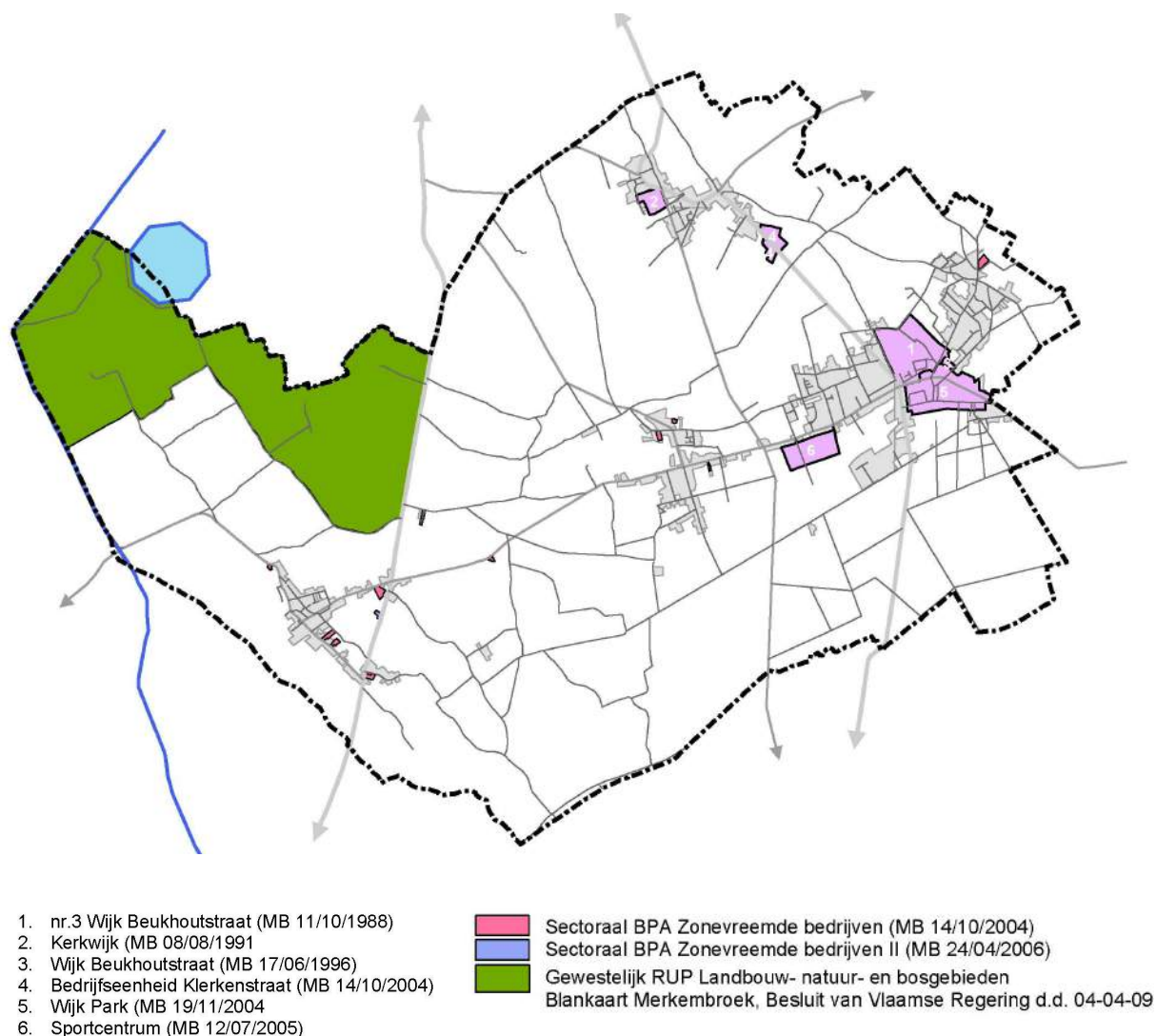
Verspreid over het grondgebied liggen er diverse groengebieden, natuur-, reservaat- en parkgebieden, waarvan het grootste het Vrijbos betreft ten zuiden van Houthulst.

Langsheen het kanaal Ieper-IJzer strekt zich een langgerekt natuurgebied uit met een gemiddelde breedte van vijftig meter. Ongeveer de helft van het Houthulstbos is afgebakend als militair domein.

2.6.2 Bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de BPA's en RUP's in de gemeente Houthulst.

	Nr Arohm	Naam BPA	Besluit	Status
1	D/3074/5	Jonkershovesteenweg	KB 03/10/1955	Vervallen
2	D/3074/10	Sportcentrum	MB 11/10/1988	Vervallen
3	D/3074/9	nr.3 Wijk Beukhoutstraat	MB 11/10/1988	
4	D/3074/8A	Kerkwijk	MB 08/08/1991	
5	D/3074/7B	Wijk Park	MB 12/11/1993	Vervallen
6	D/3074/9A	Wijk Beukhoutstraat - gedeeltelijke wijziging	MB 17/06/1996	
7	RP 9.90/32006	Bedrijfseenheid Klerkenstraat	MB 14/10/2004	
8	RP 2.26/32006	Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven	MB 14/10/2004	
9	RP 2.26/32006	Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven II	MB 24/04/2006	
10	RP 990/32006	Wijk Park	MB 19/11/2004	
11	RP 9.90/32006	Sportcentrum	MB 12/07/2005	
12		Gewestelijk RUP Regio Kust-Polders-Westhoek: Landbouw- natuur- en bosgebieden Blankaart-Merkembroek	B VI. Reg. 04/04/2009	

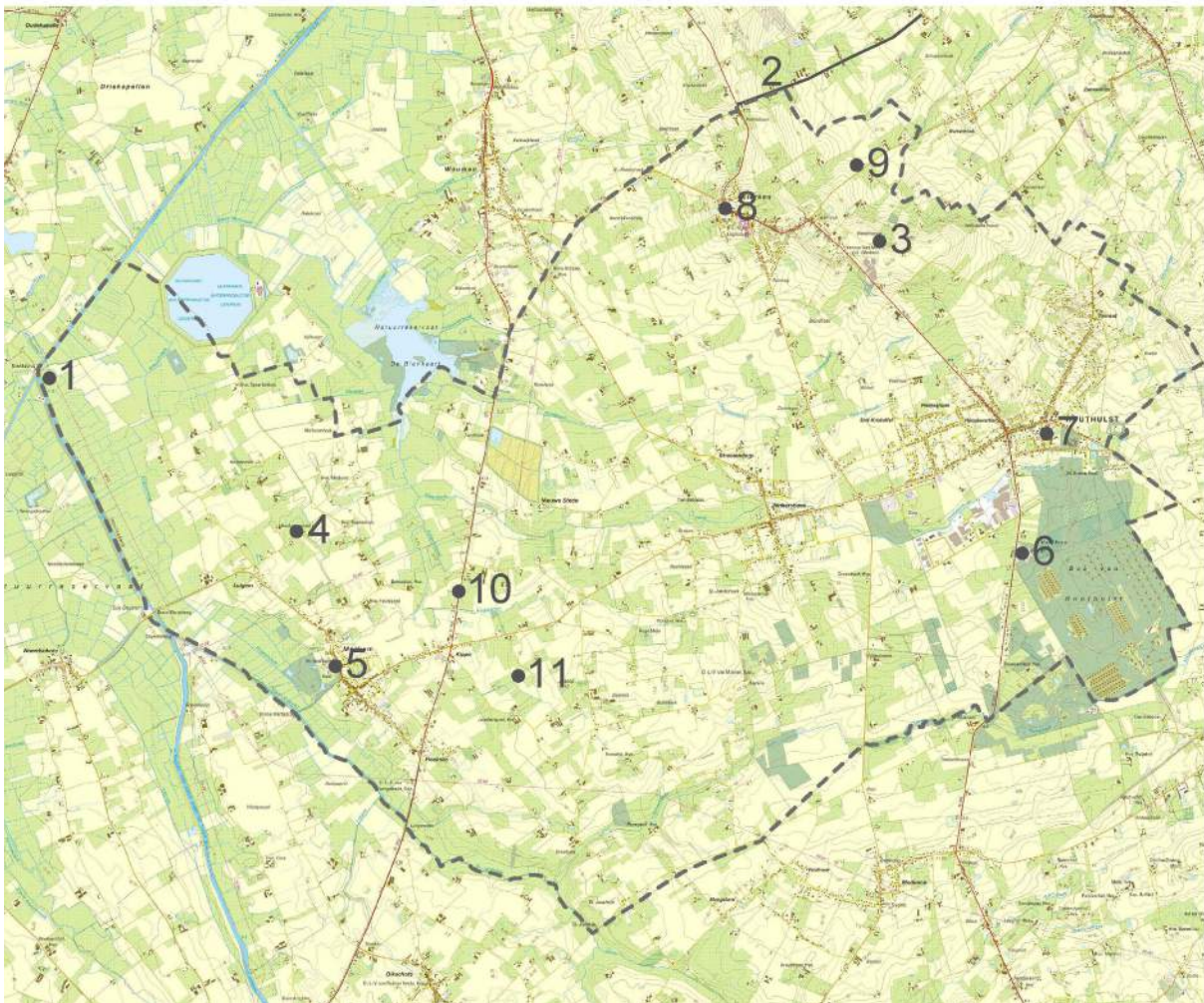


kaart 13: overzicht BPA's en RUP's

2.6.3 Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten

In Houthulst zijn volgende gebouwen, landschappen en dorpsgezichten beschermd:

- 1. Fort De Knocke, gelegen op het grenspunt tussen de gemeenten Diksmuide - Lo-Reninge en Houthulst. Beschermd bij MB 24/10/1995
- 2. De Steenstraat, die de noordgrens met de gemeente Diksmuide vormt. Beschermd als landschap bij MB 28/07/1992
- 3. De molenruïne (Vancoilliemolen) aan de Molenweg in Klerken. Beschermd als dorpsgezicht en monument bij MB 1/04/1999.
- 4. De Beukelaremolen in de Rodesteenstraat in Merkem. Beschermd als monument bij MB 23/04/1974.
- 5. De St-Baafskerk in de Westbroekstraat in Merkem. Beschermd als monument bij MB 20/02/1939.
- 6. De Belgische militaire begraafplaats van Houthulst. Beschermd als monument bij MB 28/07/2008



kaart 14: beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Daar werden recent aan toegevoegd bij MB dd 5/03/2010:

- 7. het oorlogsgedenkteken voor de burgerlijke en militaire doden te Houthulst.
- 8. het oorlogsgedenkteken voor de burgerlijke en militaire doden te Klerken.
- 9. lourdesgrot op betonnen bunker te Klerken
- 10. standbeeld van Armand Van Eecke
- 11. restanten van de Epernon-bunker

3 De bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur

3.1 Omschrijving en kenmerken

3.1.1 Omschrijving

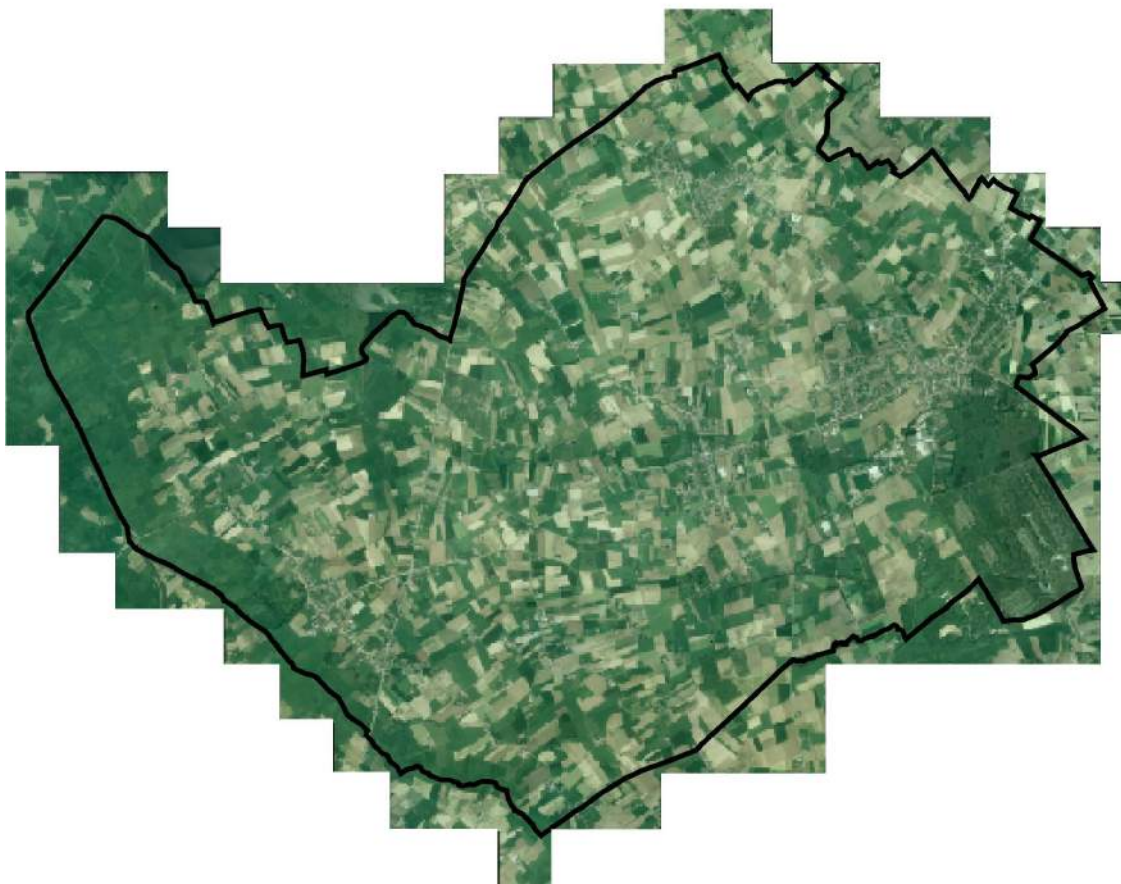
De nederzettingsstructuur zoals die voor Houthulst beschreven wordt, bestaat uit een geheel van dorpen, gehuchten, lintenbebouwing, gegroepeerde en verspreide bebouwing in open ruimte. Van de nederzettingsstructuur worden de kenmerken (types van de woonconcentraties – types van het woningbestand) beschreven, de grote gehelen binnen de nederzettingsstructuur en haar knelpunten en potenties.

3.1.2 Analyse van het nederzettingspatroon

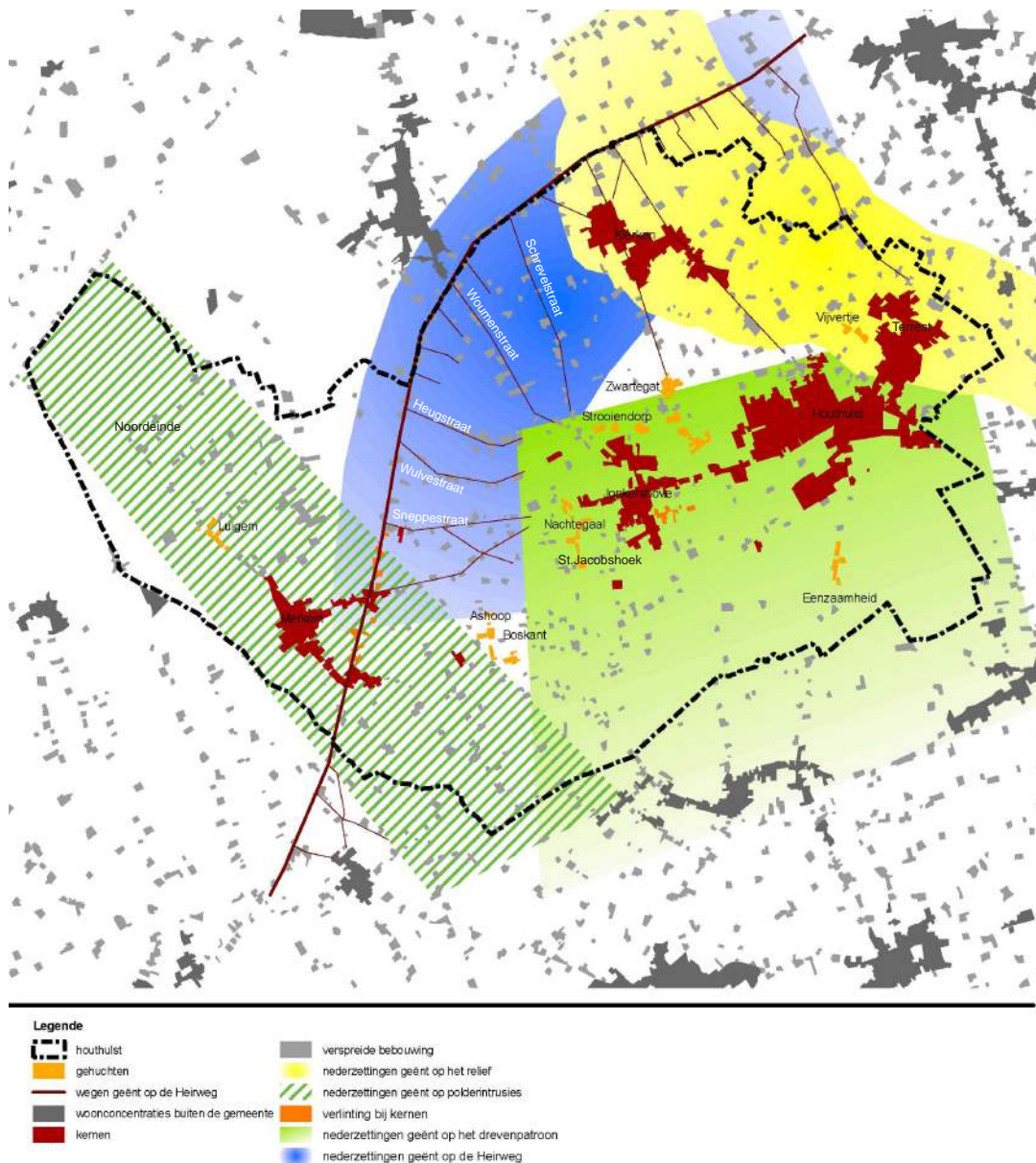
Er zijn een viertal nederzettingssystemen of -patronen te onderscheiden in de gemeente: Drie daarvan nemen het grootste gedeelte van de oppervlakte in de gemeente in:

- de ontginning die haaks op de Steenstraat verloopt (waarvan het akkerland rond Klerken een duidelijk relict is). De hoeves en woonconcentraties volgen hier de Schrevelstraat, Heugstraat, Wulvestraat, Sneppestraat enz...
- de ontginning van het Houthulstbos, met de hoeves en woonconcentraties die gealliniëerd staan op het drevanpatroon
- de omgeving van Noordeinde, die een eerder orthogonaal ontwaterend stelsel volgt naar de Kleibeek en Engelandelft, waar de hoogte een determinerende rol speelt bij de inplanting van de hoeves en gehuchten.

Een vierde patroon overlapt sterk met de eerste twee: de Heuvelrug van Westrozebeke levert een patroon dat zich ent op het reliëf, met Klerken als culminerend eindpunt.



kaart 15: luchtfoto



kaart 16: de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur

3.1.3 Typering van de woonconcentraties

De woningconcentraties in open ruimte worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan getypeert als hoofdkernen, gewone kernen en overige concentraties. Het structuurplan van de gemeente verfijnt deze typering verder op basis van morfologische kenmerken:

De gemeente omvat in hoofdzaak twee naar morfologie verschillende types woonconcentraties:

Een eerste type dat geënt is op de dreefstructuur zoals Houthulst, Jonkershove, Terrest en Zwartegat.

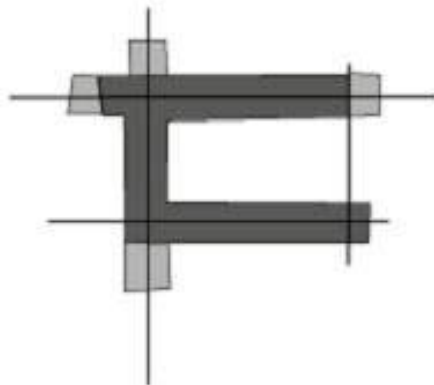
Een tweede type is eerder bepaald door de topologie van de omgeving zoals het reliëf en de polderintrusies. Klerken en Merkem zijn hiervan duidelijke voorbeelden. Naargelang hun schaalgrootte en voorzieningsniveau worden zij verder onderscheiden.

Daarnaast liggen over de gemeente verspreid een groot aantal gegroepede en solitaire gebouwen.

In de woonconcentraties zijn volgende types te onderscheiden:

- drevendorp Houthulst met de wijk Terrest
- clusterdorpen Merkem en Klerken
- dreefgehucht Jonkershove
- dreeflinten (zoals Zwartegat, Eenzaamheid)
- andere gehuchten (zoals Ashoop, Boskant, Nachtegaal Luigem en Noordeinde)
- snipperkavels (verspreid over de gemeente)
- solitaire woongebouwen (verspreid over de gemeente)

1. Drevendorp Houthulst met de wijk Terrest



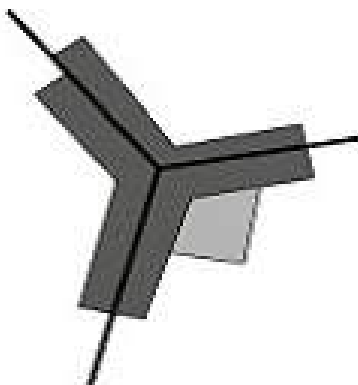
Houthulst is geënt op de structuur van de dreven en voornamelijk opgebouwd uit een homogene aaneengesloten bebouwing, met uitlopers langs de grotere invalwegen naar de dorpskern. De grote binnengebieden van de bouwblokken zijn vaak bouwvrij. Aan de randen van de kern hebben zich verkavelingen aangehecht met een open bebouwingsvorm. De zuidzijde van de kern kent een sterke visuele relatie met het Houthulstbos. Ter hoogte van de Eug. de Grootelaan sluit de kern ook fysisch aan met de bosrand.

Door de uitgestrekte opbouw is het centrum vrij open van karakter, in contrast met de gesloten straten. De voornaamste administratieve en kleinhandelsvoorzieningen bevinden zich in deze omgeving.

Terrest is als toponiem terug te vinden als de molen 'Ter Hoiste'. Bij de ontginning van het Houthulstbos is het gehucht aangesloten bij de kern van Houthulst. De Terreststraat, de Zarrendreef vormen de recente linken met de wegen over de Rug van Westrozebeke.

Terrest vertoont dan ook zowel de kenmerken van de landbouwnederzetting als deze van de dreef-nederzetting; een verspreide en open bebouwing in het noordwesten en een aaneengesloten lineaire bebouwing langs de Terreststraat.

2.Clusterdorpen Merkem en Klerken



Merkem vertoont de ruimtelijke structuur van een straatdorp, met een langerekte structuur evenwijdig aan het reliëf. Door de nabijheid van de Romeinse heirweg Wijnendaele-leper is Merkem gaandeweg vergroeid geraakt met de gehuchten de Kippe en Hoekske, op de steenweg gelegen.

De bebouwing in de kern is hoofdzakelijk aaneengesloten, met enkele recentere uitbreidingen van open bebouwing.

Het traject langs de N369 vertoont een aaneenschakeling van historische boerderijen en recentere inplantingen van activiteiten, bewoning en horeca. Ter hoogte van de kruising met de Steenbeek en de Ronebeek lijkt de bebouwing even te verdunnen om dan weer te verdichten eenmaal op grondgebied Diksmuide, in deelgemeente Woumen. Deze ontwikkeling is begrijpelijk, gezien het belang van de weg binnen de regio, maar mist een duidelijk kader.

De kern van Merkem wordt beheerst door het kasteelpark dat een grote antropogene groene zone vormt en de overgang accentueert tussen het landschap van de IJzervlakte en de intrusie van de IJzervallei.

De kern van Klerken is strategisch gelegen op de uitloper van de Rug van Westrozebeke. Oorspronkelijk past de kern zich in in het ontginningsschema van strookvormige percelen. De bebouwing langsheen de belangrijke verbindingswegen naar Diksmuide, Zarren en Langemark verdichten tot een lintvormige gesloten structuur.

Recent wordt ook de mogelijkheid onderzocht om de kern te ontlasten van doorgaand verkeer langsheen de Holleweg.

Het silhouet van het dorp, door zijn verheven ligging goed herkenbaar vanuit de IJzervallei, wordt beheerst door zowel de Sint-Laurentiuskerk als het gebouw van het MPI.

3. Dreefgehucht Jonkershove



Jonkershove zou door de doorlopende wegenstructuur één geheel vormen met Houthulst, ware het niet dat de bosrestanten en de open ruimte er tussenin op elkaar aansluiten.

Jonkershove bestaat uit een overwegend aaneengesloten bebouwing, met als centrum het kruispunt met de Mgr. Schottestraat. Op de Ferrariskaart slechts enkele hoeves groot, groeide Jonkershove na de Eerste en na de Tweede Wereldoorlog tot een uitgestrekte woonkern uit, in de jaren 80 versterkt door een sociale woonwijk ten noorden van het centrum. Door zijn snelle, nu stagnerende groei is het dorpscentrum echter onvolledig gebleven. Het wordt in hoofdzaak getekend door de doorgaande weg en de lintbebouwing erlangs. Aan de kerk is het karakter van de kern nog ijler door het contact met het open landbouwgebied ten noordwesten van de Jonkershove. Eén van de 4 zijden van het centrum biedt een onbelemmerd zicht op weiden.

De site rond de kerk is zeer open, zoals in de dorpskern van Houthulst, die een zelfde ontstaansgeschiedenis heeft.

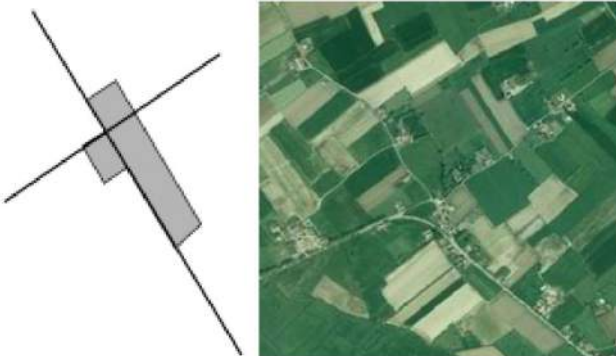
4. Dreeflinten Zwartegat en Eenzaamheid

Zwartegat is een T-vormig gehucht, langsheen de verbinding Langemark-Klerken, kleiner van schaal en –behalve de bushalte- zonder voorzieningen. Enkele kleinschalige bedrijven zijn er verweven met het wonen. Zwartegat komt op de Ferrariskaart voor als een verspreid patroon van woningen langsheen een van de landwegen haaks op de Steenstraat. Het percelenpatroon is strookvormig en omvat hier en daar nog enkele bosrestanten. Ook Eenzaamheid is een lintvormig bestemd gedeelte woonzone, geënt op het bosdrevenpatroon.

5. Andere gehuchten (zoals Ashoop, Nachtegaal en St.-Jacobshoek)



De kleinere elementen in het nederzettingenpatroon omvatten een aantal kleinere gehuchten en plaatsen die een specifieke topologie kennen, zoals de ligging aan een (voormalige) bosrand, oversteekplaats of hoogte. Luigem, Ashoop en Nachtegaal zijn dergelijke plaatsen waar gegroepede bebouwing voorkomt, met een zeer open karakter, en sterk gebonden aan de landbouwfunctie.

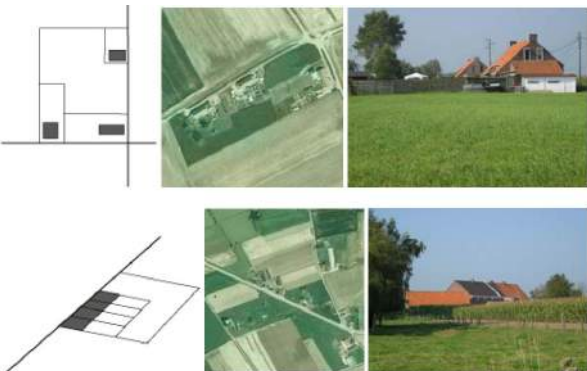


Ze zijn gelegen buiten de bestemmingszones van het gewestplan en komen zowel in het bosdreevenpatroon als in het deelgebied van de polderintrusies bij Merkem voor. Ze onderscheiden zich functioneel van de dorpen, doordat zij zeer weinig of geen voorzieningen bezitten.

Gemeenschappelijk kenmerk is hun lineaire opbouw langsheen bosranden, voormalige bosdreeven en het grachtenstelsel van de polders. Ze zijn vaak zeer open en gevarieerd qua typologie.

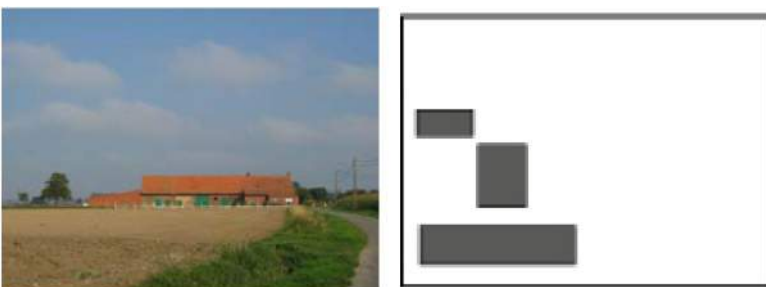
Het verschil in ruimtelijk voorkomen uit zich vooral in de positionering van de woningen, die gelieerd is aan de landschappelijke drager: het bosdreevenpatroon (zoals St-Jacobshoek) of de polders (zoals Luigem). In de tussenruimte tussen deze beiden is de opbouw eerder amorf (zoals in Ashoop). In St.-Jacobshoek zijn de woningen gealigneerd ingeplant, in Ashoop, Nachtegaal en Boskant eerder willekeurig. Het is duidelijk dat de eerste twee sterker aansluiten bij het dreevenpatroon (na bosontginning), en de amorf gehuchten in de rand van het bos lagen (voor ontginning); ze zijn met andere woorden dus ook ouder.

6. Snipperkavels (verspreid over de gemeente)



Snipperkavels ontstaan uit het deels verkavelen van een vroeger landbouwperceel. Meestal is de invulling een aaneengesloten type, maar ook open types komen voor. Ze hebben meestal weinig of geen relatie met andere historische elementen, zoals een hoeve.

7. Solitaire woongebouwen (verspreid over de gemeente)

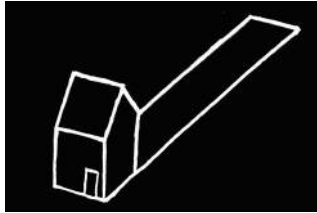


Tenslotte zijn er de solitaire hoeven en gebouwen, die hun ontstaan kennen in de agrarische ontginning van de streek, en eerder georiënteerd zijn op de landwegen en strookvormige percelering.

3.1.4 Analyse van het woningpatrimonium

Binnen de gehelen van de woonconcentraties en solitaire gebouwen zoals hierboven beschreven kunnen een aantal woningtypes onderscheiden worden.

- Types
 - Rijwoning



Een groot gedeelte van de woningen in Houthulst zijn rijwoningen. Men kan ze onderscheiden in twee (sub)types:



- de rijwoningen gelegen in dreefdorpen en –gehuchten, met diepe percelen (soms wel 100m), waarvan een gedeelte vaak in landbouwgebruik. Veelal gebouwd na de tweede Wereldoorlog met een minder uitgesproken architectuur. *Globale dichtheid: 10 w/ha*



- de rijwoningen in hoopdorpen (zoals Merkem en Klerken), die op een organisch gegroeid patroon gelegen zijn, veelal herbouwd na de Eerste Wereldoorlog, met karakteristieke gevelarchitectuur, op kleinere kavels. *Globale dichtheid: 15 w/ha*

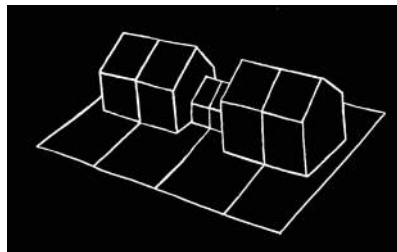
- Verkavelingswoning

De 'recentere' aansnijdingen in de gemeente (sinds 1960) zijn veelal opgebouwd uit woonweefsel met een lagere dichtheid. Het grootste gedeelte ervan zijn kavels met een open bebouwing.

Globale dichtheid: 10 w/ha

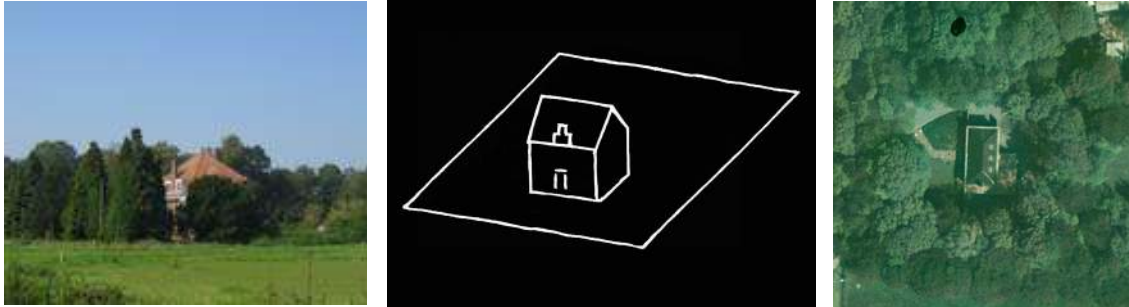


- Verdicht wonen



Uitzonderlijk zijn ook dichtere woonvormen gerealiseerd. Voorbeeld hiervan is de sociale woonwijk in Jonkershove. *Globale dichtheid: 20 w/ha*

▫ Historische villa



In de open ruimte komen enkele solitair gelegen villa's voor. Ze onderscheiden zich van hoevegebouwen door hun historische achtergrond, die niet gerelateerd is met landbouw. Het gaat meestal om woningen en buitenhuizen uit het eind van de 19e, begin 20e eeuw.

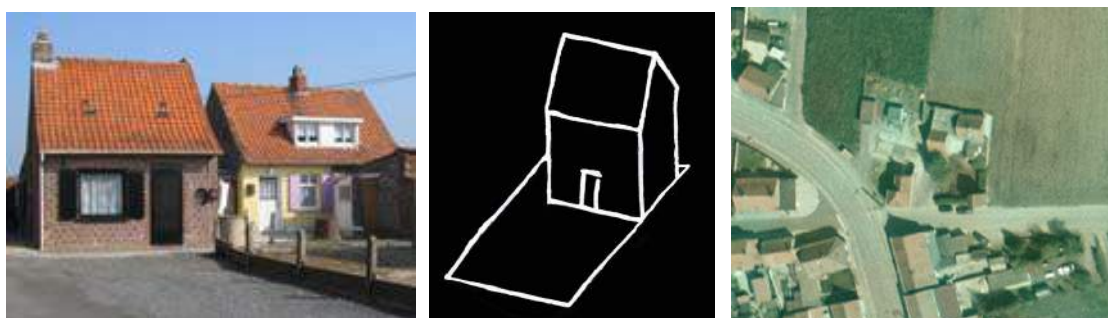
▫ Reekswoning



Een bijzonder woningtype in de gemeente zijn de woningen die achter elkaar op een strookvormig perceel gebouwd worden. Dit perceel wordt opgesplitst in 2 of meer (soms tot een vijftal) kleinere percelen met een kleine woning. Een smalle strook met een breedte van 2 à 3 meter op de rand van het perceel dient als toegangsweg. Het spreekt voor zich dat nutsvoorzieningen, bereikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden van dergelijke woningen beperkt zijn.

Globale dichtheid: 20 w/ha

▫ Boskanterswoning



Ook typisch zijn de hier en daar voorkomender 'boskanterswoningen'; extreem kleine woningen, waarvan de 'footprint' van de woning zich beperkt tot 1 kamer, en een kleinere annex

Omdat ze wellicht hun oorsprong vinden in de 19e eeuwse bewoning van de bosrand van het Houthulstbos, worden ze 'boskanterswoningen' genoemd.

Hoewel ze eerder solitair voorkomen, of in kleinere gehuchten, kan men stellen dat ze in feite een zeer minimale ruimte innemen, en dus een hoge dichtheid kennen.

Globale dichtheid: 40 w/ha

- o Hoeves



Hoeves raken, door de verruimde renovatiemogelijkheden, als woningtype steeds meer in trek bij 'nieuwe plattelanders'. Vaak merkt men dan ook dat hoeves die niet langer door de landbouwer bewoond worden, een steeds residentiëler of recreatiever uitzicht en functie krijgen.

3.1.5 Kwaliteit van het woningpatrimonium

Cijfers

De meest recente gegevens omtrent de kwaliteit van de woningen op niveau van de gemeenten vindt men terug in de socio-economische enquête uit 2001 (SEE2001). Hierin zijn een aantal parameters bevraagd die een goed beeld geven van de grootte, eigendomssituatie en comfort van de woningen. In de tabellen is telkens ook de situatie in de provincie opgenomen als referentie.

	Alg. totaal	Eigenaar	Huurder				Woont kosteloos	Antwoord onvolledig	Niet ingevuld
			Eigenaar particulier	Eigenaar sociaal huisvestingm.	Eigenaar andere openb. instelling	Eigenaar priv. genootschap			
Houthulst	3.352	2.731	369	78	17	32	36	1	88
	in %	81%	11%	2%	1%	1%	1%	0%	3%
West-Vlaanderen	451.239	320.226	73.225	23.391	4.292	12.690	6.201	78	11.136
	in %	71%	16%	5%	1%	3%	1%	0%	2%

tabel: particuliere woningen naar bewoningstitel, aantal woningen (bron SEE 2001)

Uit deze tabel kan men afleiden dat in Houthulst meer dan 80% van de gezinnen eigenaar is van zijn woning. In de provincie ligt dit circa 10% lager.

	Totaal	Groot comfort		Middelmatig comfort		Klein comfort		Zonder klein comfort	
		Middelmatig comfort + keuken of geïntegr. Keuken + tel. + auto	% op gekende gegevens	Klein comfort + cv	% op gekende gegevens	Badkamer + wc	% op gekende gegevens	Zonder klein comfort	% op gekende gegevens
Houthulst	3.345	1.277	39,49	231	7,14	1.233	38,13	493	15,24
West-Vlaanderen	450.383	211.549	48,40	55.265	12,65	141.298	32,33	28.937	6,62

tabel: bewoonde particuliere woningen naar combinatie van geriefelijkheid binnen de woning – alle woningen (bron SEE 2001)

De cijfers omtrent het comfort wijzen uit dat in 2001 er nog steeds een duidelijk verschil bestaat tussen de gemeente en het provinciale niveau wat het comfort van de woningen betreft.

In de tabel hieronder merkt men dat op provinciaal niveau 14% meer woningen in de categorie met groot of middelmatig comfort is opgenomen dan in de gemeente Houthulst.

	groot of middelmatig comfort (%)	klein of zonder comfort (%)
Houthulst	47	53
Provincie West-Vlaanderen	61	39

tabel: gerieflijkheid binnen de woning , verhouding provincie – Houthulst (bron SEE 2001, eigen verwerking)

	% groot	% middelmatig	% klein	% zonder	% onbekend
Houthulst	39,2	7,3	35,4	14,5	3,6
Klerken	43,4	7,2	32,6	13,0	3,8
Merkem	34,9	5,5	42,9	14,6	2,2
Jonkershove	33,0	7,8	37,6	17,9	3,8
Gemeente Houthulst	38,1	6,9	36,9	14,8	3,3

tabel: gerieflijkheid binnen de woning , niveau deelgem. (bron SEE 2001, eigen verwerking)

Wanneer men de gegevens op niveau van de deelgemeente bekijkt, valt het op dat de deelgemeentes Jonkershove en Merkem duidelijk een groter aandeel woningen met een kleiner comfort hebben, en dat Klerken en Houthulst meer woningen met een groter comfort hebben. Grotendeels zal dit verklaard kunnen worden door de nieuwbouwprojecten die eerder in Houthulst en Klerken ingeplant werden, dan in Merkem en Jonkershove.

	% Gebouwd sinds 1971	% Gebouwd vóór 1971
Houthulst	42,5	57,5
Klerken	40,0	60,0
Merkem	30,5	69,5
Jonkershove	28,8	71,2
Gemeente Houthulst	37,1	62,9

tabel: Ouderdom van de woningen , niveau deelgem. (bron SEE 2001, eigen verwerking)

Wanneer de ouderdom van de woningen opgesplitst wordt in twee categorieën met als spiljaar 1971, ziet men de correlatie met de tabel betreffende het comfort. Ook wat de ouderdom betreft ziet men in Merkem en Jonkershove minder nieuwe woningen; het verschil bedraagt ongeveer 10 %. Het aandeel woningen gebouwd sinds 1971 is quasi even groot als het aandeel woningen met groot comfort (in totaal respectievelijk 37,1 % en 38,1 %).

	Oppervlakte van de woning in m ²						Niet ingevuld	Totaal
	Minder dan 35	35 - 54	55 -84	85 - 104	105 - 124	125 en meer		
Houthulst	326	631	762	541	404	290	396	3.350
verhouding t.o.v. totaal	10%	19%	23%	16%	12%	9%	12%	
Provincie West-Vlaanderen	36.498	85.391	105.578	85.359	52.069	40.440	45.613	450.948
verhouding t.o.v. totaal	8%	19%	23%	19%	12%	9%	10%	

tabel: oppervlakte van de woning , niveau gemeente (bron SEE 2001, eigen verwerking)

Wanneer men het item vloeroppervlak bekijkt (op niveau gemeente), valt op dat de percentages nagenoeg gelijk lopen, behalve in de categorie kleiner dan 35 m² groot (+2%), en de categorie 85-104 m² (-3%). Het tweede cijfer kan wellicht verklaard worden door het duidelijk grotere aandeel appartementen in deze categorie op provinciaal niveau (met inbegrip van de kust). In de kleinste categorie (minder dan 35 m²) kan dit niet door appartementen

verklaard worden, maar wel door de kleinere woningen type 'boskanterswoning' of 'reekswoning', zoals men ze nog frequent aantreft in de gemeente.

Link met de woontypologie.

Over welke woningen nu precies minder comfort bieden is vanzelfsprekend weinig geweten. Het enige wat men wel kan vaststellen op het terrein is dat de grootte en ontsluitingswijze (dus ook nutsinfrastructuur) van een heel aantal kleine woningen (de eerder genoemde 'boskanterswoningen' en 'reekswoningen') heel beperkt is, en dat het bijgevolg ook deze categorie van woningen is waar de grootste uitdaging ligt op het vlak van vernieuwing en verbetering van de woonsituatie.

Vanuit het standpunt van de gemeente zal daarom eerst gedacht worden aan een pakket van minimale eisen op het vlak van veiligheid, bereikbaarheid, en aansluitingen op riolering, water, en andere distributie.

3.2 Knelpunten en potenties

Potenties

- Een helder nederzettingspatroon

Het is eerder uitzonderlijk dat men voor de volledige gemeente duidelijk de ontstaanswijze van het nederzettingenpatroon kan aflezen uit de huidige toestand. De natuurlijke en antropogene elementen die deze patronen dragen – de structuurbepalende elementen - zijn dan ook dominant aanwezig; de IJzer en polderintrusies, de Steenstraat, de rug van Westrozebeke, het Houthulstbos.

- Drevenpatroon als basis voor kwalitatieve ruimte

De structuur van de kern Houthulst en het gehucht Jonkershove is sterk bepaald door de drevenstructuur van het Houthulstbos, met een aantal ruimtelijke kenmerken die sterk de woonkwaliteit bepalen:

- de dreven genereren linten, met de eraan gekoppelde problematieken zoals snelheid van autoverkeer, versnippering van ruimte, een langgerekt openbaar domein en grote wandelafstanden tot voorzieningen
- de grote maaswijdte levert daarentegen een aantal ruimtelijke kwaliteiten, zoals diepe private percelen binnen grote aaneengesloten bouwblokken en een duidelijk rasterpatroon dat overgaat in een landschap-pelijke mooie omgeving.

De vraag stelt zich hier hoe het bestaande nederzettingenpatroon zich op een kwalitatieve manier verder kan zetten, zowel in het geval van uitbreiding als bij inbreiding.

Door de grote maaswijdte van deze structuur zijn grote binnengebieden ontstaan die in tot het juridische aanbod van de gemeente gerekend worden, doch op vandaag niet ontsloten zijn. Een analyse van deze binnengebieden kan verschillende strategieën opleveren:

- enerzijds kunnen zij een essentiële woonkwaliteit bieden aan de omliggende woningen. Een specifieke rol van dergelijke groene 'containers' kan versterkt worden door ze uit het juridische aanbod te lichten en ze in een uitvoeringsplan ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen, aanvullend aan het wonen.
- anderzijds kunnen zij door hun eigendomsstructuur, grootte en ontsluitingsmogelijkheden geschikt zijn voor inbreiding. De gemeente dient in dat geval de realisatie van dergelijke projecten maximaal te stimuleren en indien mogelijk een timing te hanteren.

De eigenheid van de structuur zal een specifieke invulling van de begrippen 'verweving', 'inbreiding' en 'dichtheid' vergen.

Het eventuele aansnijden van bijkomende zones of verschuiven van bestemd aanbod zal in de kern Houthulst zoveel mogelijk de kern dienen te versterken en de leesbaarheid van de rasterstructuur te verhogen. Tegelijkertijd zal onderzocht worden hoe 'bosdreven' en 'woondreven' onderscheiden moeten worden – een onderzoek dat ook de gehuchten Jonkerhove en Terrest dient te omvatten.

De voorzieningen passen zich in in de structuur van deze kern. De as Merkem-Terrest fungeert op dit ogenblik als 'stamlijn' en trekt functies op het niveau van de gemeente aan: de centrumfuncties in Houthulst, het dorps huis van Jonkershove, scholen en kleine warenhuizen.

- Kernachtigheid als sterkte van Klerken en Merkem

Merkem en Klerken, die naar morfologie eerder aansluiten op de specifieke topologie van respectievelijk IJzervallei en Rug van Westrozebeke, hebben door hun opbouw die 'kernachtiger' is een kleiner aanbod aan kavels. Hun mooie landschappelijke ligging en binding met de N369 bieden echter onmiskenbare woonkwaliteiten, die totaal verschillend zijn van deze in de cluster Jonkershove-Houthulst-Terrest.

Nochtans heeft juridisch gezien enkel Merkem nog een aanzienlijk groeipotentieel, door zijn relatief grote woonuitbreidingsgebied, dat nog niet aangesneden is.

Door hun opbouw is het investeren in het openbaar domein van deze kernen onmiskenbaar efficiënter en speelt de factor woondichtheid een grotere rol dan in Houthulst. De voorzieningen, op het niveau van deze kernen, zullen optimaal van deze kernachtigheid gebruik maken. Zij kunnen zich in het dense woonweefsel integreren.

- Recente opwaardering van de publieke ruimte

De gemeente heeft zich in de voorbije jaren toegespitst op een systematische opwaardering van de publieke ruimte:

- **Houthulst:** een gemengd project waarbij herinrichting van de markt gekoppeld wordt aan de herbestemming van de oude jongensschool en verdichting. Bepalend waren hier de herinrichting van de markt, gekoppeld aan de inrichting van de Eug. de Grootelaan.
- **Merkem:** Momenteel in uitvoering. De gevolgde denkpiste is om tegelijkertijd de dreigende verkeersproblematiek (richting Noordschote) en de troeven als woon- en bezoekersdorp aan te pakken. De kwaliteit van de publieke ruimte (met drie pleinen, perspectieven en poorten) staat hierbij centraal.
- **Jonkershove:** de uitgevoerde dorpskernvernieuwing heeft zich hier gericht op een centraal dorps huis, gekoppeld aan het gebouw van de oude pastorie, en de herinrichting van de centrumstraten en de markt.

Knelpunten

- Kwetsbaarheid van de open ruimte

- In de open ruimte tussen Klerken, Merkem en Jonkershove wordt de druk op functiewijziging van hoevegebouwen groter. De verspreide bebouwing geënt op de Steenstraat levert wellicht een eerste aanknopingspunt voor de verdere evaluatie van verspreide bebouwing buiten de geëigende gewestplanzones. Zowel vanuit het oogpunt van de mobiliteit, als vanuit landschappelijk oogpunt, kan een onderzoek van de mogelijkheden van deze structuur wenselijk zijn.
- De bebouwing op de rug van Westrozebeke is gesitueerd in een landschappelijk kwetsbaar gebied; inpassing in reliëf, texturen van verhardingen en bedaking, bouwhoogte en schaal van infrastructuur en gebouwen zijn hier cruciaal. Door de kernachtigheid van de woonconcentratie en de beperkte mogelijkheden voor verdere inbreiding is de druk om uit te breiden hier groter. Het onderzoek vanuit landschappelijk oogpunt dient zich ook hier aan.
- De bebouwing in de omgeving van Merkem is, ook vandaag nog, duidelijk geïntendeerd op de overstromingsregimes van de onbedijkte rechteroever en de IJzerbroeken. Noordeinde, Meiboomhoek, Luigem en Merkem handhaven zich in deze waterrijke omgeving bij gratie van kleine hoogteverschillen en de stabiliteit van ondergronden. Het steeds grotere debiet van af te voeren regenwater maakt dan ook dat infrastructuur, ook buiten de natuurlijke overstromingszones en –periodes, steeds vaker blank komen te staan.

- Een aantal woningen ten zuiden van Houthulst, gelegen langs de Poelkappellestraat, zijn opgenomen in het natuurgebied, maar sluiten ruimtelijk aan op de structuur van het drevendorp Houthulst. Ze komen er voor samen met enkele landbouwbedrijven, die op dezelfde structuur gelegen zijn. In de analyse van de bestaande agrarische structuur wordt hier dieper op in gegaan.
- Er is weinig nieuwe dynamiek in de woonomgeving. Het wonen in de gemeente is om verschillende redenen aantrekkelijk, maar mist een vorm van positieve identificatie met haar omgeving. Zo vervaagt stilaan het verschil tussen het wonen in de Westhoekdorpen, en deze in de rest van West-Vlaanderen. Een van de redenen kan zijn dat er een vervlakking is van de woontypologie zelf: meer en meer grote woningen voor kleinere gezinnen, steeds minder verankerd in de directe omgeving, maar gesteund op automobilitieit in een ruimere omgeving.
- Er is ook weinig ruimte voor nieuwe dynamiek. Ondanks het feit dat er grote kavels zijn in bijvoorbeeld Houthulst en Jonkershove, wordt er relatief weinig mee gedaan. Het gewestplan laat daarvoor ook weinig mogelijkheden.

3.3 Kwantitatieve taakstellingen voor het GRS Houthulst

3.3.1 Verwachte groei van de bevolking.

Het aantal woonegelegenheden wordt geëvalueerd in functie van de verwachte groei van de bevolking. Hiervoor worden prognoseberekeringen gehanteerd die op basis van sterfte- en geboortecijfers een inschatting maken van de bevolkingsaangroei. Gelet op het feit dat de structuurplannen van provincie en gewest de gemeente niet toelaten een aanbodbeleid te voeren, worden in- en uitwijking niet meegenomen in deze prognoses. Men spreekt dan van een zg. 'gesloten prognose'.

De prognoseberekeringen van het WES (2006) geven volgende evolutie weer:

Evolutie tussen 2002 en 2017 van de bevolking volgens de gesloten en open bevolkingsprognoses

	2002	2017	groei	% groei
gesloten	8.958	8.809	-149	-1,7
open	8.958	8.900	-58	-0,7

tabel: bevolkingsprognose WES 2006

Bij de berekening van de aangroei van het aantal gezinnen dient de gemeente rekening te houden met de resultaten van de gesloten prognose, die aangeeft dat er over een periode van 15 jaar een afname met 149 inwoners te verwachten is - een negatieve groei dus.

Evolutie tussen 2002 en 2017 van de bevolking volgens de gesloten bevolkingsprognose

Jaar	absolute cijfers			Index (2002 = 100)		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
2002	4.449	4.509	8.958	100,0	100,0	100,0
2007	4.427	4.494	8.921	99,5	99,7	99,6
2012	4.396	4.467	8.863	98,8	99,1	98,9
2017	4.370	4.439	8.809	98,2	98,4	98,3
evolutie 2002-2017	-79	-70	-149			

tabel: bevolkingsprognose WES 2006

Evolutie tussen 2002 en 2017 van de bevolking volgens de gesloten bevolkingsprognose, naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	2002	2007	2012	2017	Evolutie 2002-2007	Evolutie 2007-2012
	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
0-19	2.209	2.071	1.895	1.758	-138	-175
20-39	2.405	2.253	2.177	2.194	-152	-77
40-59	2.201	2.401	2.518	2.498	200	117
60-79	1.724	1.675	1.673	1.730	-49	-2
80+	419	521	600	628	102	78
Totaal	8.958	8.921	8.863	8.809	-37	-58

tabel: bevolkingsprognose WES 2006

Opvallend is de dalende trend in de prognose van het aantal jonge inwoners tussen 0 en 39j, en de stijging van het aantal 40-plussers.

De prognose houdt rekening met een daling van 290 inwoners (zowat 5% van het totaal) in de klasse tot 40j. De meest recente (werkelijke) cijfers geven voor diezelfde leeftijdsklassen echter een minder dramatisch beeld; onderstaande tabel geeft aan dat het aantal voor beide klassen samen over vier jaar met 107 inwoners daalde, over 5 jaar dus wellicht een daling met ongeveer 130. Dit geeft aan dat de veroudering van de bevolking zich een stuk minder sterk doorzet dan voorspeld.

Leeftijdsklasse	2002	2003	2004	2005	Evolutie (over 4 jaar)
0-19	2209	2178	2125	2148	-61
20-39	2405	2392	2375	2359	-46

tabel: bevolkingscijfers naar leeftijdsklasse (0-19 / 20-39j)

3.3.2 Verwachte groei van het aantal gezinnen.

Evolutie van het aantal gezinnen volgens leeftijdsklasse en geslacht.

	2006			2011			2016			2021		
	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal	Mannen	Vrouwen	Totaal
0-19	6	1	7	7	1	8	7	1	8	7	1	8
20-39	775	122	897	703	138	842	682	155	838	682	182	864
40-59	1.150	156	1.306	1.221	184	1.405	1.214	212	1.427	1.152	222	1.374
60-79	736	282	1.018	755	262	1.017	815	243	1.058	906	257	1.163
80+	153	142	295	174	184	357	189	220	409	200	218	418
	2.820	703	3.523	2.860	769	3.630	2.908	832	3.740	2.947	880	3.827

tabel: gezinsprognose WES 2006

Bovenstaande tabel geeft de evolutie weer van het aantal gezinnen tussen 2006 en 2021. Men kan een aangroei vaststellen van 304 gezinnen over 15 jaar (3827-3523), en van 217 gezinnen over 10 jaar (3740-3523). Deze aangroei is te verklaren door de vergrijzing en de gezinsverdunding (meer alleenstaanden of minder leden per gezin). Om te komen tot de situatie die vergelijkbaar is met de referentie jaren die in het PRS en het RSV gehanteerd worden, wordt een interpolatie gemaakt naar 2007, 2012 en 2017.

prognose	2006	3.523	2011	3.630	2016	3.740		
jaarlijkse aangroei tot	2011	21	2016	22	2021	17		
interpolatie (prognose + aangroei)	2007	3.544	interpolatie	2012	3.652	interpolatie	2017	3.758

tabel: gezinsprognose WES 2006, interpolatie

De cijfers die gehanteerd zullen worden in de verdere berekeningen betreffen dus een aangroei van 108 gezinnen (3652-3544) in de periode van 5 jaar tussen 2007 en 2012, en een aangroei van 106 gezinnen van 2012 tot 2017.

3.3.3 Vertaling naar het benodigde aantal woningen.

Dit aantal gezinnen wordt vermeerderd met de frictieleegstand. De frictieleegstand is de leegstand die nodig is om verhuisbewegingen toe te laten. Voor het buitengebied is die verhuisdruk lager dan in de stedelijke gebieden, daarom wordt 2,5% in rekening gebracht (tegenover 3,5 % voor stedelijke gebieden).

jaar	2012	2017
Aantal gezinnen	3652	3758
Vraag incl 2,5% frictieleegstand	3743	3851

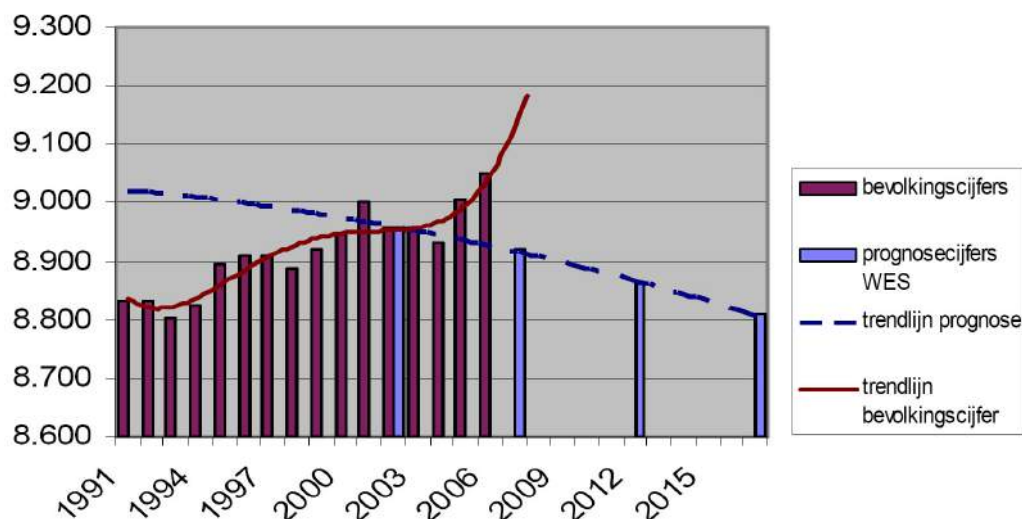
tabel: berekening woonvraag 2012 en 2017

Het nodige woningaanbod is met ander woorden gelijk aan 3743 in 2012 en 3851 woningen in 2017

3.4 Vergelijking van prognose met de werkelijke cijfers.

Om een goede inschatting van deze evolutie te kunnen maken, wordt de prognose vergeleken met de meest recente gegevens omtrent aantal en samenstelling (naar leeftijd) van de bevolking. Dit zal bijkomende gegevens opleveren omtrent de typologie en het tempo waarmee het woningbestand in de gemeente kan groeien.

3.4.1 Afwijking van prognose en werkelijke bevolkingsaantal



figuur: afwijking tussen prognose en werkelijk bevolkingsaantal

Opmerkelijk is wel dat de gesloten prognose rekening houdt met een dalend bevolkingscijfer (van 8958 inwoners in 2002 naar 8921 in 2007), terwijl het werkelijke bevolkingsaantal steeg naar 9104 op 1/1/2007, een verschil van 183 personen. Dit betekent dat het werkelijke gezinsaanal in de prognose onderschat is.

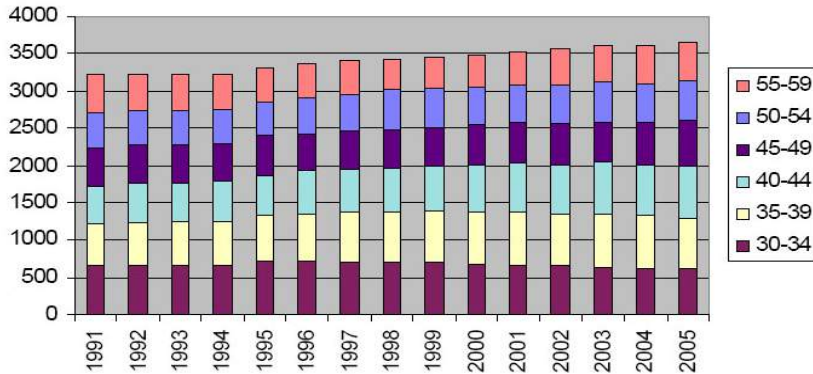
Dit heeft wellicht te maken met 2 factoren;

Houthulst heeft binnen de huidig bestemde woonzone een relatief groot aanbod aan nieuwe kavels op de markt kunnen brengen, waardoor recent jonge gezinnen in de gemeente zijn komen wonen (inwijking), die het bevolkingscijfer omhoog trekken. De dalende trend die men verwacht van een verouderde bevolking wordt hierdoor gekeerd. Het gaat om een inhaalbeweging; door de wat excentrische ligging is de gemeente nu pas 'ontdekt' door de woningmarkt, die regionaal wordt (onafhankelijk van mobiliteitsoverwegingen). Hier betreft het dus een externe factor, inwijking.

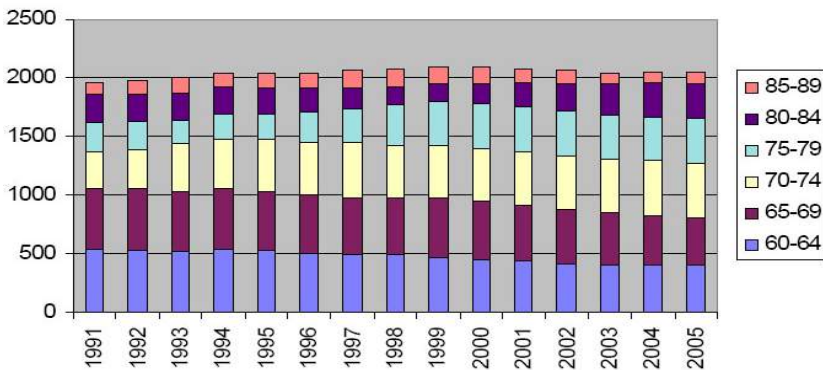
Wellicht zal dit zich later ook vertalen in een sterkere eigen (natuurlijke) aangroei: door het vergrotende aanbod worden een aantal gezinnen ertoe aangezet zich opnieuw in de eigen gemeente zelf te vestigen. Het verouderde woningpatrimonium krijgt hierbij minder voorkeur dan een nieuwe woning, vaak op een ruimere kavel. De gemeente maakt hiermee een inhaalbeweging. Waar vroeger uitgeweken zou zijn, ontstaat er een eigen groei.

3.4.2 Samenstelling van de bevolking

Onderstaande grafieken geven de samenstelling van de bevolking tussen 1991 en 2005. Er is een opdeling gemaakt tussen de leeftijdsgroep van 30 tot 59-jarigen en deze van 60 tot 89-jarigen. Daaruit blijkt dat het deel van de bevolking dat meest actief is op de woningmarkt (kopen/bouwen) duidelijk stijgt, t.o.v het niet-actieve deel, dat eerder stabiel blijft.



figuur: samenstelling van de bevolking, leeftijdsklassen 30-59 j.

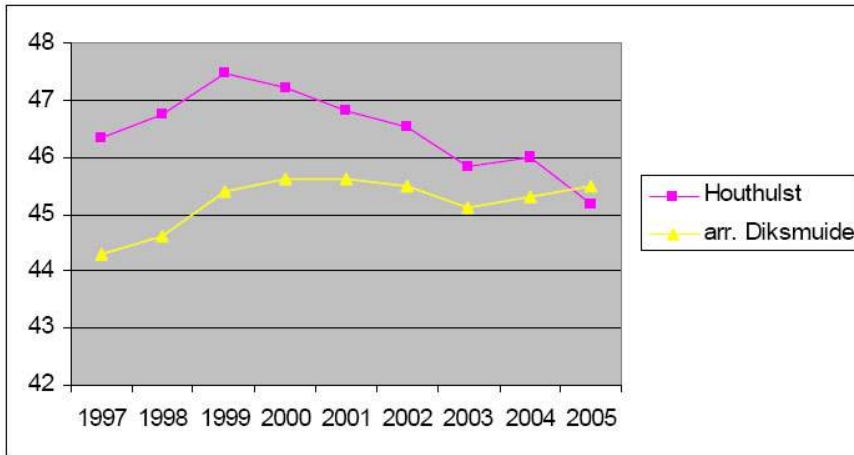


figuur: samenstelling van de bevolking, leeftijdsklassen 60-89 j.

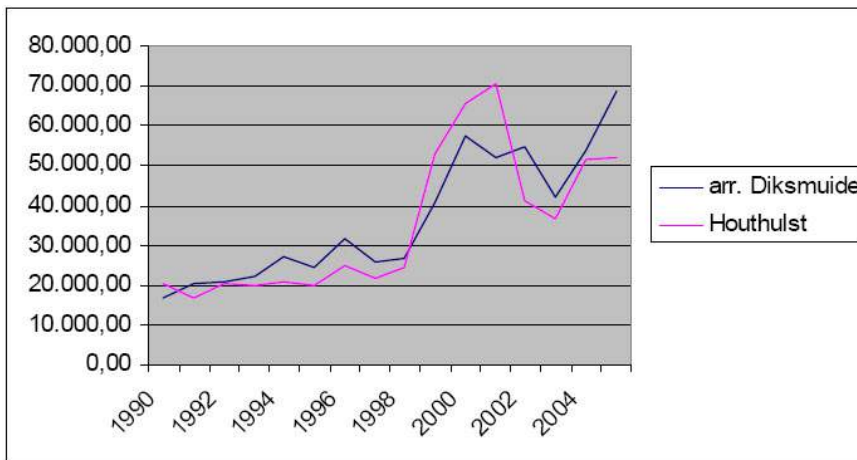
Hetzelfde kan men afleiden uit de cijfers die de 'grijze druk' weergeven, de verhouding tussen 60-plussers en actieve bevolking: opvallend is hier dat deze in Houthulst afneemt, terwijl op ze hogere schaalniveau's toeneemt. In 2004 is de grijze druk in Houthulst gedaald tot onder het arrondissementeel gemiddelde. De situatie in Houthulst is m.a.w duidelijk gewijzigd t.o.v. deze van enkele jaren geleden.

Interessant is hier om die wijziging te zien in relatie met de woningmarkt. Onderstaande grafiek geeft de gemiddelde kostprijs van een perceel bouwgrond weer in de gemeente en het arrondissement.

De 'explosie' van de kostprijs, in 1999, valt duidelijk samen met de knik in de grafiek van de grijze druk: in 1999 start ook de dalende lijn voor Houthulst.



figuur: 'Grijze druk' (in %), gemeente Houthulst en arr. Diksmuide



figuur: gemiddelde kavelprijs, Houthulst en arr. Diksmuide

3.5 Woonmogelijkheden

De woonmogelijkheden in de gemeente worden gevormd door de leegstaande woningen, en de plaatsen waar binnen de bestemde zones nog woningen kunnen gebouwd worden (bouwmogelijkheden).

Bij de bouwmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwpercelen die gelegen zijn in goedgekeurde verkavelingen, deze gelegen langs openbare wegen (niet in verkavelingen) en deze die nog niet uitgerust werden met infrastructuur (inbreidingsprojecten en herbestemmingsprojecten).

Niet alle juridisch vastliggende bouwmogelijkheden zullen tijdens de planperiode daadwerkelijk bebouwd worden. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: kavels die gereserveerd worden voor kinderen of kleinkinderen, speculatie, verder gebruik als tuinbouwgrond, realisatie van andere functies dan wonen (bijvoorbeeld kleinhandel).

Uit de praktijk blijkt dat ongeveer 80 % van de beschikbare bouwmogelijkheden van percelen in verkavelingen over een periode van 10 jaar bebouwd wordt. Voor percelen gelegen langs uitgeruste wegen (buiten goedgekeurde verkavelingen) en in binnengebieden wordt aangenomen dat op 10 jaar 30% kan ingezet worden in functie van de nieuwbouwbehoefte.

Een groot gedeelte van de bestemde percelen is gelegen in woongebied, maar niet aan uitgeruste wegen. Deze percelen komen veel langzamer op de markt, omdat dergelijke ontwikkelingen afhankelijk zijn van promotoren, intercommunale of gemeentelijke initiatieven. De gemeente heeft een overzicht gemaakt van alle inbreidingsmogelijkheden op haar grondgebied, en de graad van realisatie tot 2007 en 2017 ingeschat. Ook voor deze percelen wordt een te verwachten realisatiepercentage van 30% over 10 jaar gehanteerd.

Noot: ca 12 ha in het gewestplan bestemd woongebied werd in BPA 'Wijk Beukhoutstraat' (11 10 1988) doorgeschoven naar landbouw, om BPA 'Sportpark' (11 10 1988) te compenseren, waar ca 15 ha landbouwgrond naar gemeenschapsvoorzieningen ging. Dit niet bebouwde gedeelte wordt niet als aanbod beschouwd. BPA Sportzone is momenteel bijna volledig ingevuld.

3.5.1 Vrijliggende percelen

IOP 2007	percelen in VK	198
	percelen aan openbare weg	140
		338

tabel: overzicht vrijliggende percelen (bron: gemeente Houthulst)

De inventaris van onbebouwde percelen geeft het aantal percelen weer dat vandaag juridisch gezien bebouwbaar is. Het totale aantal bedraagt 338, waarvan 198 gelegen zijn in een verkaveling. Deze zullen sneller op de markt komen en bebouwd worden.

3.5.2 Inbreidingsmogelijkheden

			geschat aantal woonmogelijkheden in inbreidingsprojecten		
			2007	min. dichtheid* opp (ha)	
1	Houthulst	Zarrendreef	14	10	1,4
2	Houthulst	Nieuwstraat	24	15	1,6
3	Houthulst	Rotsebos	16	20	0,8
4	Terrest	Lege Weg	9	10	0,9
5	Klerken	MPI Zuid	65	15	3,6
6	Jonkershove	Vinkeniersstr	8	10	0,8
7	Houthulst	Voetbalterrein	24	20	1,2
8	Houthulst	OCMW	(BPA: bestemming gemeenschapsvoorz.)	(niet in rekening gebracht)	
9	Houthulst	Vinkeniersstr (WUG)	6	15	0,4
totaal			166	15,5	10,7
(gem. dichtheid)					

tabel: Overzicht inbreidingsmogelijkheden - * er werd rekening gehouden met het dichthedenbeleid onder 4.5.4 in het RD



figuur: locaties inbreidingsprojecten Houthulst, Klerken en Jonkershove

Bovenstaande tabel en kaart geven de inbreidingsmogelijkheden weer. Deze zijn gelocaliseerd op 8 sites die vooral in de deelgemeente Houthulst liggen. Het gaat telkens om restzones in het gewestplan, waar een uitbreiding van de infrastructuur nodig is om percelen te ontsluiten. De gronden van het OCMW aan nabij de markt zijn in het BPA Wijk Park bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, en worden bijgevolg niet meegenomen. Bij de berekening van het aantal woningen werd hier reeds rekening gehouden met het beleid omtrent de gewenste dichtheden, dat in het richtinggevend gedeelte van het GRS uitgewerkt werd. Het totaal laat zien dat circa 166 woningen op termijn in dergelijke inbreidingsprojecten kunnen ingepast worden. Ondanks de lagere dichtheid in de randzones, en de hogere dichtheid in het centrum blijft de globale dichtheid over de verschillende zones minimaal 15 woningen per ha.

De gemeente gaat voor dergelijke projecten uit van een realisatiegraad van 30% over 10 jaar, zoals door de provincie minimaal geëist wordt. Omwille van de soms moeilijk te bereiken binnengebieden of randzones, is het hanteren van een hogere realisatiegraad niet realistisch.

3.5.3 Leegstand

Gegevens leegstand 5/5/2010

aantal woningen leegstaand voor 5/5/2009 (langdurige leegstand)	135
aantal woningen leegstaand sinds 5/5/2009 (kortlopende leegstand)	87
totale leegstand	222

tabel: leegstand 2010 (geg. gemeente)

Bovenstaande tabel geeft de leegstand weer. Ze geeft het aantal geregistreerde adressen weer in zoals laatst opgenomen op 5/5/2010, met als spildatum 5/5/2009, om zo het onderscheid tussen langdurige en kortlopende leegstand te maken.

De kortlopende leegstand is vandaag inzetbaar en wordt volledig in het aanbod meegerekend, de langdurige wordt over 10 jaar aan 30% realisatiegraad meegerekend. Voor 2012 wordt de frictieleegstand (2,5% x 3652 gezinnen) als kortlopende leegstand meegerekend.

3.5.4 Overzicht van het aanbod en realisatiegraden

overzicht 2007	aantal	% realisatie*	totalen
percelen in verkavelingen	198	40	79
percelen aan openbare weg	140	15	21
inbreidingsmogelijkheden	166	15	25
leegstand kortlopend	87		87
leegstand langdurig	135	15	20
totaal aantal bouwmogelijkheden	726		232
aantal gezinnen 2007			3544
totaal aantal woonmogelijkheden 2007			3776

overzicht 2012	aantal	% realisatie*	totalen
percelen in VK	198	40	79
percelen aan openbare weg	140	15	21
inbreidingsmogelijkheden	166	15	25
leegstand kortlopend	91		91
leegstand langdurig	135	15	20
totaal aantal bouwmogelijkheden	730		236
aantal gezinnen 2012			3652
totaal aantal woonmogelijkheden 2012			3888

tabel: overzicht totaal aanbod woonmogelijkheden 2007 en 2012

* De realisatiegraad is hier opgesplitst tot 2 x 40 % en 2 x 15 %, over telkens 5 jaar, i.p.v. 80% en 30% over 10 jaar.

Voor beide jaartallen werd rekening gehouden met het aantal gezinnen (volgens de prognose 3544 in 2007, en 3652 in 2012), vermeerderd met de woonmogelijkheden in verkavelingen, aan openbare wegen, in inbreidingsprojecten en in leegstaande woningen.

Het resultaat is het totale aantal woonmogelijkheden: 3776 in 2007, en 3888 in 2012.

Dit totaal zal afgewogen worden tegenover de vraag die er zal zijn in 2012 en 2017.

3.5.5 Confrontatie van vraag en aanbod

Op vraag van de provincie wordt een behoefteberekening gemaakt tot 2012 en 2017. Men dient hierbij rekening te houden met het feit dat het RSV nog herzien dient te worden, en de woonquota door de Provincie verder verdeeld zullen worden over de gemeenten. De gemeente gaat ervan uit dat de bijkomende woonbehoefte tot 2012 kan aangesneden worden, en dat de bijkomende behoefte voor de periode 2012-2017 voorwaardelijk gesteld moet worden, in afwachting van een herziening van het PRS en RSV.

De confrontatie is opgebouwd uit de gegevens van het aantal woonmogelijkheden zoals berekend in voorgaande paragrafen, en de vraag, zoals berekend op basis van het aantal gezinnen in de prognose voor 2007 en de prognoses voor 2012 en 2017. Hierbij wordt de frictieleegstand toegevoegd, om verhuisbewegingen toe te laten.

totaal aantal woonmogelijkheden 2007	3776
vraag 2012	3652
vraag 2012 incl 2,5% frictieleegstand	3743
verschil aanbod 2007- vraag 2012	33 (overschot)
totaal aantal woonmogelijkheden 2012	3888
vraag 2017	3758
vraag 2017 incl 2,5% frictieleegstand	3851
verschil aanbod 2012- vraag 2017	36 (overschot)

tabel: confrontatie vraag en aanbod 2007 - 2012 en 2012 - 2017

Uit de confrontatie concludeert de gemeente dat voor de periode 2007-2012 geen bijkomend aanbod nodig is, en evenmin voor de periode 2012-2017. Verder in het structuurplan zal het aandeel sociale woningen onderzocht worden, en op welke locatie(s) dit tekort best kan opgevangen worden.

3.6 Sociale woningen

3.6.1 Huidige situatie en sociaal objectief voor sociale huur- en koopwoningen, en kavels

Het aantal sociale huurwoningen in de gemeente groeide van 79 woningen 2002 in tot 92 woningen in 2007, een aangroei met 13 eenheden.

In 2007 waren er nog geen sociale huurappartementen in de gemeente.

Het aantal huishoudens op 1/01/2008 bedroeg 3653 en het sociaal huuraanbod op dat ogenblik 98 eenheden. Het aandeel sociaal huuraanbod volgens de zg. 'nulmeting' van het sociaal huurobjectief bedraagt daardoor 2,68%.

Het gemeentelijk huurobjectief wordt bepaald door het Vlaams Gewest en bedraagt voor Houthulst 61 eenheden.

Die gemeenten die op 1 januari 2008 over minder dan 3% sociale huurwoningen beschikken dienen een specifieke inhaalbeweging te realiseren tussen 2013 en 2025. Deze extra inspanning bedraagt tussen de 0.03% en 0.83% van het totaal aantal huishoudens op 1 januari 2008. De inhaalbeweging is gericht op die gemeenten die in het verleden weinig inspanningen voor een sociaal huuraanbod gerealiseerd hebben. Dit vormt een bijkomend aanbod bovenop het gemeentelijk huurobjectief; voor Houthulst bedraagt dit 4 eenheden.

Samen vormt dit een objectief van 65 bijkomende sociale huurwoningen.

De provincie West-Vlaanderen stond in voor de verdeling van het objectief voor de sociale koopwoningen en kavels over de gemeenten. Houthulst kreeg een objectief toegevoegd van 27 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel.

3.6.2 Projecten in uitvoering

Momenteel zijn volgende projecten in uitvoering.

- Kerkstraat 50 ('Printania'): 7 huurappartementen (vergund);
- Broeders Xaverianenstraat: 13 huurappartementen (vergund);
- Sint-Hubertusstraat: 2 huurwoningen (ontwerpfase);
- Merkemstraat (school): aantal nog niet gekend;
- Leeuweriksstraat: 4 koopwoningen (vergund) + waarschijnlijk nog 4 woningen in een volgende fase;
- Dorpsstraat: 12 woongelegenheden (vergund).

Dit geeft een voorlopig totaal van ongeveer 38 sociale woningen op korte termijn (verwachte voltooiing voor 2012), waarvan 16 koopwoningen, en 22 huurwoningen.

Dit betekent dat nog 43 huurwoningen en nog 11 koopwoningen bovenop de huidige realisaties nodig zijn om het objectief te bereiken, of 54 huur- en koopwoningen in totaal.

3.6.3 Opname van sociale woningen in nieuwe projecten

De projecten waarbinnen dit aantal gespreid kan worden zijn in eerste instantie de inbreidingsprojecten, zoals onder punt 3.5.2 opgesomd.

			Geschat aantal woningen	Aantal sociale woningen (huur en koop)
1	Houthulst	Zarrendreef	14	
2	Houthulst	Nieuwstraat	24	
3	Houthulst	Rotsebos	16	
4	Terrest	Lege Weg	9	
5	Klerken	MPI Zuid	65	21*
6	Jonkershove	Vinkeniersstr	8	
7	Houthulst	Voetbalterrein	24	
9	Jonkershove	WUG Vinkeniersstr	6	
			166	21

tabel: sociale woningen in inbreidingsprojecten

* dit aantal is ingetekend in het huidige schetsontwerp.

Dit betekent dat nog 33 woningen (54-21) woningen tegen 2025 dienen ingepast te worden in de projecten, wat haalbaar is, gelet op het project in de Merkemstraat (aantal nog niet gekend).

3.7 Locatieafweging voor wonen

3.7.1 Locaties

De gemeente wil ook in de toekomst ruimte ter beschikking hebben om, indien een behoefte aantoonbaar is, gronden te kunnen bestemmen voor wonen.

Voor deze zoekzones worden meerdere locaties in de gemeente onderzocht en tegenover elkaar afgewogen:

In eerste instantie wordt gekeken naar alle woonuitbreidingsgebieden.

- WUG (woonuitbreidingsgebied) Hoogkwartier, Houthulst
- WUG Vijvertje, Houthulst
- WUG Merkem Oost
- WUG Merkem Zuid
- WUG Jonkershove

Daaraan worden 2 landbouwgebieden toegevoegd, die door de andere ontwikkelingen (aanleg infrastructuur, bestemming van andere zones) binnen de morfologie van de kernen zouden kunnen vallen.

- LG (landbouwgebied) Klerken Predikboomstraat (binnen het mogelijke tracé van de N301)
- LG Eug. de Grootelaan (binnen de contour van de industriezone Melanedreef en de sportzone)



De zoekzones in Houthulst zijn de twee woonuitbreidingsgebieden, Hoogkwartier en Vijvertje, en één zone die sterk aansluit bij de kern, het verlengde van de Eug. de Grootelaan.

Hoogkwartier (woonuitbreidingsgebied)

Het woonuitbreidingsgebied Hoogkwartier is circa 5,26 ha groot. Het is een aaneengesloten en ingesloten gebied, ten westen van de N301, aansluitend op de centrum-as Jonkershovestraat – Kerkstraat.

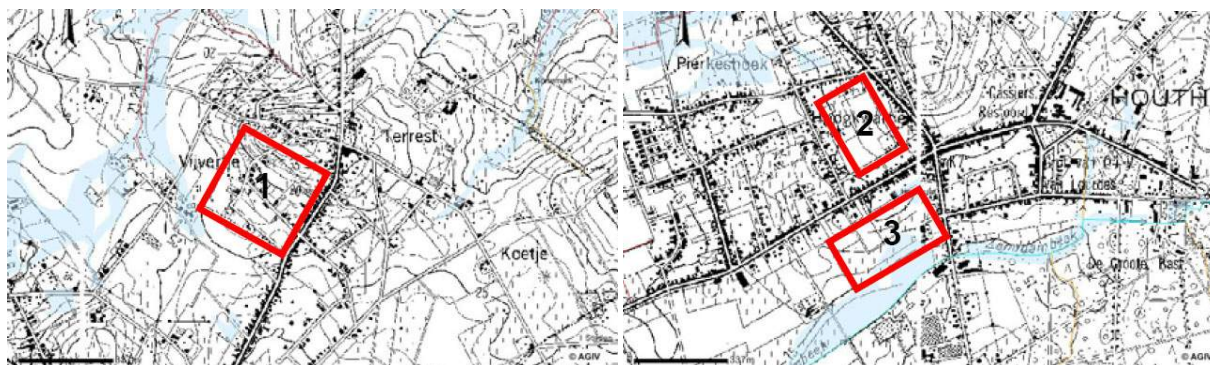
figuur: Zoekzones Houthulst

Vijvertje (woonuitbreidingsgebied)

Van het woonuitbreidingsgebied Vijvertje is circa 3,13 ha nog niet ontwikkeld. Het woonuitbreidingsgebied zoals aangeduid in het gewestplan is groter, maar ongeveer de helft is reeds ingenomen door woningen. De zone oogt daardoor vrij ongestructureerd, en het grondgebruik (tuinen, kleine weiden) soms onduidelijk. Het terrein is reliëfrijk.

Eug. de Grootelaan (landbouwgebied)

Betreft een deel van het grotere ingesloten gebied tussen de industriezone Melanedreef, de sportzone, de Jonkershovestraat en de N301. De locatie is door haar omvang niet begrensd, maar als zoekzone wordt een zone ingeschat van circa 5,06 ha



figuur: overstromingsgevoelige gebieden Vijvertje (1), Hoogkwartier (2) en Eug. de Grootelaan (3)

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden kan men aflezen dat de beide woonuitbreidingsgebieden niet aangeduid worden, maar dat de locatie 3 wel gedeeltelijk mogelijk overstromingsgevoelig is, vanuit de Zanddambeek



LG Holleweg

Als zoekzone wordt in Klerken een gedeelte van het landbouwgebied aangeduid tussen de Smissestraat en de Holleweg, circa 4,82 ha groot. Reden van deze keuze is het eerder geformuleerde scenario om de Holleweg als omleiding voor de kern van Klerken in te richten. Hierdoor zou deze locatie ontsloten/ingesloten komen te liggen. Het is echter nog niet duidelijk of dit scenario voor de N301 gevolgd zal worden. Het gebied is vrij versnipperd, en op de aangeduide locatie ligt ook een restant van een oude trambedding, op de luchtfoto als groenstructuur herkenbaar.

figuur: zoekzone Klerken



figuur: overstromingsgevoelige gebieden zoekzone Klerken



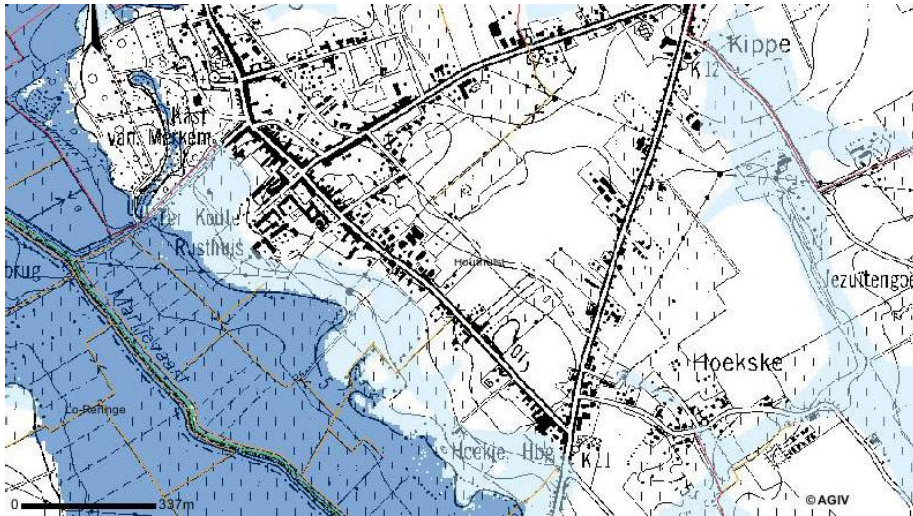
figuur: zoekzones Merkem

WUG Merkem Zuid en WUG Merkem Oost

In Merkem worden de twee lobben van het woonuitbreidingsgebied als twee zoekzones aangeduid. Het niet ontwikkelde deel van Merkem Zuid is circa 5,19 ha groot, Merkem Oost circa 5,55 ha.

Beide zones volgen de T-vormige basisstructuur van het dorp, en liggen in de triangel gevormd door de oostzijde van het dorp en de N369.

De locatie Merkem Zuid grenst ook aan het voetbalterrein, dat deels in WUG-bestemming ligt.



figuur: overstromingsgevoelige gebieden zoekzones Merkem

Geen van beide zoekzones wordt als overstromingsgevoelig aangeduid.



figuur: zoekzone Jonkershove



figuur: overstromingsgevoelige gebieden Jonkershove

WUG Jonkershove

Van het woonuitbreidingsgebied in Jonkershove is circa 3,48 ha niet ontwikkeld. Het gebied is gelegen langs de Zanddambeek, gedeeltelijk op beide oevers. Een smalle strook sluit aan op de bestaande bebouwing langs de Vinkeniersstraat.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden is de volledige vallei van de Zanddambeek gemarkeerd als mogelijk overstromingsgevoelig. Het gedeelte aan de Vinkeniersstraat valt buiten deze aanduiding.

Volgende criteria worden bij de afweging gehanteerd:

Juridische criteria

- Bestemming in het gewestplan (woonuitbreidingsgebied of landbouwgebied)
- Selectie van de kern in de hogere structuurplannen (geselecteerd of niet-geselecteerd door de provincie)
- Eigendomsstructuur (eenvoudig te verwerven / versnipperd)

Functionele criteria

- Ontsluitingsmogelijkheden (afstand tot infrastructuur, buslijn, ontsluitingsweg)
- Nabijheid tot het centrum (afstand tot voorzieningen)
- Mogelijke andere rol (bvb voor landbouw, publieke voorzieningen)

Ruimtelijke criteria

- Inpassing in de structuur van het dorp (kan de uitbreiding de structuurkenmerken van het dorp bewaren / versterken)
- Watertoets (blijft er voldoende ruimte voor water / wordt er een risicozone aangesneden)
- Inbreidingsgerichtheid (blijft de kern compact, wordt een aangetast gebied geordend, of wordt een gaaf gebied aangetast)

Niet alle gehanteerde criteria zijn van doorslaggevend belang. Er zijn ook criteria waar bij negatieve score één of meerdere (technische/juridische) oplossingen mogelijk zijn. Daarom wordt gewerkt met een wegingsfactor, die de belangrijkheid van het criterium weergeeft, in 3 gradaties.

- 'Doorslaggevend': dwingend criterium waar nauwelijks aan voorbij gegaan kan worden.
- 'Bepalend': schept duidelijk randvoorwaarden bij de keuze
- 'Belangrijk': is relevant als argument, maar kan op verschillende manieren behandeld worden

		Weging	Factor
Juridische criteria	Bestemming in het gewestplan	Bepalend	2
	Selectie van de kern in de hogere structuurplannen	Doorslaggevend	3
	Eigendomsstructuur	Belangrijk	1
Functionele criteria	Ontsluitingsmogelijkheden	Bepalend	2
	Nabijheid tot voorzieningen	Bepalend	2
	Mogelijke andere rol (bvb landbouw)	Belangrijk	1
Ruimtelijke criteria	Inpassing in de structuur van het dorp	Belangrijk	1
	Watertoets	Doorslaggevend	3
	Inbreidingsgerichtheid	Bepalend	2

tabel: overzicht criteria en weging

Op basis van deze weging worden de locaties gequoteerd met 0 (voldoet niet), 1 (voldoet) of 2 (voorkeur).

3.7.2 Afweging

Juridische criteria							
Weging		x2		x3		x1	
Locatie	Bestemming in het gewestplan		Selectie van de kern in de hogere structuurplannen		Eigendomsstructuur		sub totaal
WUG Hoogkwartier, Houthulst	2	4	2	6	1	1	11
WUG Vijvertje, Houthulst	2	4	2	6	1	1	11
LG Eug. de Grootelaan	0	0	2	6	2	2	8
WUG Merkem Oost	2	4	1	3	2	2	9
WUG Merkem Zuid	2	4	1	3	2	2	9
WUG Jonkershove	2	4	0	0	2	2	6
LG Klerken Predikboomstraat	0	0	1	3	2	2	5

tabel: Juridische afweging

Functionele criteria							
Weging		x2		x2		x1	
Locatie	Ontsluitingsmogelijkheden		Nabijheid tot voorzieningen		Mogelijke andere rol (bvb landbouw)		sub totaal
WUG Hoogkwartier, Houthulst	1	2	2	4	0	0	6
WUG Vijvertje, Houthulst	1	2	1	2	2	2	6
LG Eug. de Grootelaan	1	2	2	4	0	0	6
WUG Merkem Oost	2	4	1	2	1	1	7
WUG Merkem Zuid	2	4	1	2	1	1	7
WUG Jonkershove	2	4	0	0	1	1	5
LG Klerken Predikboomstraat	1	2	1	2	0	0	4

tabel: Functionele afweging

Ruimtelijke criteria							
Weging		x1		x3		x2	
Locatie	Inpassing in de structuur van het dorp		Watertoets		Inbreidings-gerichtheid		sub totaal
WUG Hoogkwartier, Houthulst	2	2	2	6	2	4	12
WUG Vijvertje, Houthulst	2	2	2	6	1	2	10
LGG Eug. de Grootelaan	2	2	1	3	1	2	7
WUG Merkem Oost	1	1	2	6	1	2	9
WUG Merkem Zuid	1	1	2	6	1	2	9
WUG Jonkershove	1	1	0	0	1	2	3
LG Klerken Predikboomstraat	0	0	1	3	0	0	3

tabel: Ruimtelijke afweging

Locatie	subtotaal	subtotaal	subtotaal	totaal
WUG Hoogkwartier, Houthulst	11	6	12	29
WUG Vijvertje, Houthulst	11	6	10	27
LG Eug. de Grootelaan	8	6	7	21
WUG Merkem Oost	9	7	9	25
WUG Merkem Zuid	9	7	9	25
WUG Jonkershove	6	5	3	14
LG Klerken Predikboomstraat	5	4	3	12

tabel: Samenvatting locatie-afweging

3.7.3 Conclusie

Uit deze afweging besluit de gemeente 2 locaties uit te sluiten, Jonkershove en Klerken, en 5 locaties in aanmerking te nemen: drie gelegen in Houthulst, en twee in Merkem.

In het richtinggevende deel van het structuurplan zal verder op deze locaties ingegaan worden en zal de keuze verder uitgewerkt worden.

3.8 Zonevreemde woningen

Zoals onder punt 3.2 opgenomen in de knelpunten bestaat er een grote druk op open ruimte, ook vanuit het wonen.

Van belang voor de huidige situatie zijn de vandaag geldende mogelijkheden (dd 01 12 2010) die de zonevreemde woningen hebben. Enerzijds zijn deze ingeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, anderzijds in het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dd. 28 11 2003. Sinds 01 12 2010 zijn een aantal handelingen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen in het Vegetatiebesluit en het Bosdrecreet omtrent groenelementen.

Ze kunnen verkort en beperkt tot de meest essentiële elementen worden weergegeven als volgt:

Volume en inplanting (VCRO): toegelaten is

- het herbouwen tot 1000 m³, voor 3/4 op dezelfde plaats
- het herbouwen tot 1000 m³ op een gewijzigde plaats, als het gebouw getroffen is door een rooilijn, een achteruitbouwzone, of omwille van een betere ruimtelijke ordening
- het uitbreiden tot 1000 m³

Ook voor recent afgebroken, vernietigde of beschadigde gebouwen zijn in de regelgeving voorwaarden en mogelijkheden opgenomen.

Zonevreemde functiewijzigingen, voorwaarden (Art. 4.4.23. van de VCRO):

- het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

Mogelijke functies (BVR dd. 28 11 2003)

- Art. 3: Complementaire kantoor of dienstenfuncties, met een vloeroppervlak kleiner dan 100 m², en kleiner dan de oppervlakte voor wonen.
- Art. 4: Maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden bij een woning, met uitsluiting van restaurants of café's
- Art. 5: Eén woongelegenheid per gebouw of gebouwencomplex, deel uitmakend van een gebouwengroep, en op maximaal 200 meter van andere vergunde woningen
- Art. 8: Opslag van materiaal of materieel, in een gebouw deel uitmakend van een gebouwengroep.
- Art. 9: Paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbureau, kinderboerderij, zorgboerderij, met inbegrip van een noodzakelijke ondergeschikte functie (handel, horeca, kantoor of diensten) met een maximum tot 100 m².
- Art. 10: Het wijzigen van de functie van een gebouw opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed (VIOE), of beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht, mits advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed.
- Art. 11: Wonen in een leegstaand landbouwbedrijf, met uitsluiting van meergezinswoningen. Bedrijfsgebouwen kunnen niet afgesplitst worden, en kunnen ingezet worden als woningbijgebouwen, of als tijdelijke verblijfgelegenheden.

Vrijstelling van vergunningsplicht (BVR dd. 16 07 2010)

- Vrijstelling van vergunningsplicht voor allerlei kleine niet-overdekte constructies zoals stapeling, opritten en afsluitingen
- Vrijstelling van vergunningsplicht voor vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen tot maximaal 40 m² en 120 m³, op maximaal 30 meter van de woning

Meldingsplicht zorgwonen (VCRO art.4.2.4)

Zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,

- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Groen:

- In agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter, en ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt het wijzigen van belangrijke vegetatie vergunningsplichtig gemaakt in het Vegetatiebesluit:
 - weg-, waterweg- en spoorwegbermen met vegetatie, waterlopen, veedrinkputten, bomenrijen, oude heggen, houtkanten, houtwallen, hagen;
 - verlaten spoorwegbermen met vegetatie; holle wegen; taluds en/of dijken met vegetatie,
 - hoogstamboomgaarden.
- Bossen worden door het bosdecreet beschermd. Ontbossen is enkel mogelijk in woongebied of industriegebied van het gewestplan. Indien het verbod op ontbossing in andere gebieden door de minister opgeheven wordt, geldt er een compensatieplicht.
- Het vellen van hoogstammige bomen is in de meeste gevallen onderhevig aan vergunningsplicht, maar bijvoorbeeld niet in de onmiddellijke omgeving van een woning.

4 Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

4.1 Natuur

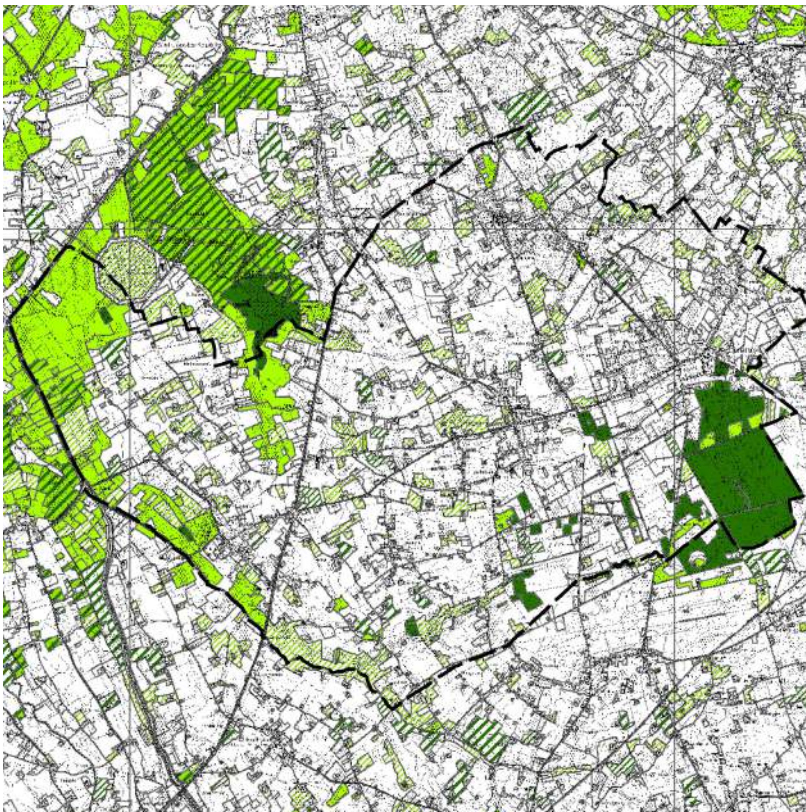
4.1.1 Situering en kenmerken

Op de Biologische Waarderingskaart is het boscomplex met het gewestbos van Houthulst en het militair domein het gebied met de hoogste natuurwaarde voor de gemeente Houthulst.

Een tweede belangrijke gebied is de Blankaart met de omliggende broeken. Ook de broeken langs de IJzer en de uitloper met de Martjesvaart zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol.

Verspreid binnen het agrarisch gebied komen nog enkele zeer waardevolle en waardevolle kleinere gebieden voor. Het gaat dan vooral over bos- en graslandpercelen. In dit opzicht verdienen de talrijke kleine restanten van het Bos van Houthulst langs de Groenebosdreef en Melanedreef een vermelding.

Ook rondom Klerken, verspreid binnen het agrarische ontginningspatroon, komen dergelijke waardevollere percelen voor. De meeste natuurwaarden situeren zich hier echter in verspreide, kleinschalige elementen. Dit geheel vormt een derde belangrijke gebied in de gemeente.



kaart 17: biologische waarderingskaart

4.1.2 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

- Natuurlijke structuur geënt op de IJzervallei

De valleigebieden van rivieren en beken zijn de structuurbepalende elementen voor het grootste gedeelte van de westelijke natuurlijke structuur.

Houthulst maakt deel uit van het stroombekken van de IJzer. De polderintrusies dringen in de vallei door ter hoogte van de Blankaartvijver en tot de IJzerbroeken van Langewade.

De Blankaartvijver zelf ligt op het grondgebied van de gemeente Diksmuide. De botanische waarde van de vijver is sterk afgenomen door de aanvoer van vervuild water langs de Ronebeek en Steenbeek. Ook het lage waterpeil en de aanvoer van slib, aangevoerd door de beken uit de Zandleemstreek doen de vijver steeds meer verlanden. In de jaren '90 werd de vijver daarom uitgebag-

gerd en werden er slibvangen op de Ronebeek en Steenbeek gebouwd. Deze maatregelen zijn evenwel niet voldoende om de natuurwaarden van de Blankaart te herstellen. De vijver oefent wel nog steeds een grote aantrekkingskracht uit op doortrekkende en overwinterende vogels.

De niet of beperkt bedijkte IJzer zorgt in de winter nog wel eens voor overstromingen in de broeken. Sinds 1953 is aan de jaarlijkse overstromingen echter een einde gekomen. Een pompstation regelt het waterpeil zodanig dat de IJzerbroeken sindsdien in intensief landbouwgebruik konden komen. Sinds 1973 wordt bovendien ook water opgepompt in het spaarbekken van het drinkwaterproductiecentrum. Ook de uitgestrekte graslanden spelen momenteel een belangrijke rol voor doortrekkende en overwinterende vogels. Verschillende zeldzame soorten komen er ook tot broeden. Het gebied is aangeduid als Vogelrichtlijngebied.

Het Kanaal Ieper-IJzer is dan ook door geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

- Natuurlijke structuur geënt op de beken

Het hoogteverschil tussen het hoger gelegen (noord)oosten en het lager gelegen westen zorgt voor een afstroming van het water van (noord)oosten naar het westen. Vooral drie afvoeraders zijn voor de gemeente van belang.

1. Ronebeek-Zwartegatbeek tussen het Zwartegat (Klerken) en de Blankaartvijver

Deze kleinere beekvallei is onder te verdelen in 3 segmenten.

Enkele kleinere beken (Zwartegatbeek, Dammesbeek, Mahieusbeek) vloeien samen bij Zwartegat. Hier bepalen het reliëf en solitaire groenelementen de natuurlijke omgeving van het gehucht.

Vervolgens gaat het reliëf over in een vlakker landschap, en volgt de beek een rechtlijniger traject zonder landschappelijke of natuurlijk waardevolle elementen. De dalbodem is smal en nat-zandlemig van samenstelling. Tenslotte bepalen enkele beekbegeleidende groenelementen het laatste segment van de beek, alvorens ze in de Blankaartvijver uitmondt. De beekdalbodem loopt hier iets breder uit en is kleiig van samenstelling.

2. Steenbeek-Zanddambeek tussen Stadenberg (gemeente Staden), Bos van Houthulst en Blankaartvijver

Deze beek kent op het grondgebied van de gemeente een verloop in twee verschillende omgevingen: enerzijds een verloop in de omgeving van het Houthulstbos, waar de natuurlijke waarde in eerste instantie door de aangrenzende bospercelen –of restanten bepaald wordt. Ter hoogte van het bedrijventerrein Melanedreef vormen de bomenrijen langs de beek een groene filter.

Stroomafwaarts, eenmaal buiten Houthulst, wordt de beekvallei breder en begeleid door natte weilanden. De groenelementen zijn hier kleinschalig en discontinu.

3. Korverbeek tussen Stadenberg, Bos van Houthulst op de grens met Langemark-Poelkapelle.

De beek mondt er uit in de Sint-Jansbeek, die stroomafwaarts bekend staat als de Martjesvaart en de gemeentegrens vormt. De beekvallei is breed en heeft een natuurlijk licht meanderend karakter over haar volledige verloop en verbindt percelen met grote biologische waarde.

In het PRS werden de laatste twee geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

- Natuurlijke structuur geënt op het reliëf bij Klerken

De natuur in de omgeving rond Klerken is geënt op het reliëf van de rug van Westrozebeke.

De rug van Westrozebeke strekt zich in Houthulst uit over Klerken, Smisse, de molenruïne bij Klerken en Terrest. Van natuurlijk belang zijn in eerste instantie de kleine landschappelijke elementen (KLE), die een habitat en migratiemogelijkheid geven voor planten en kleine dieren. Deze kleinschalige elementen worden in eerste instantie gedragen door het agrarische ontginningspatroon dat veruitwendigt zich in houtkanten, poelen en holle wegen. De kleine biotopen die in bermen, grachten en poelen ontstaan zijn, vormen een verspreid netwerk die van belang zijn als migratieroutes of broedplaatsen.

- Natuurlijke structuur geënt op bossen en drevenpatroon

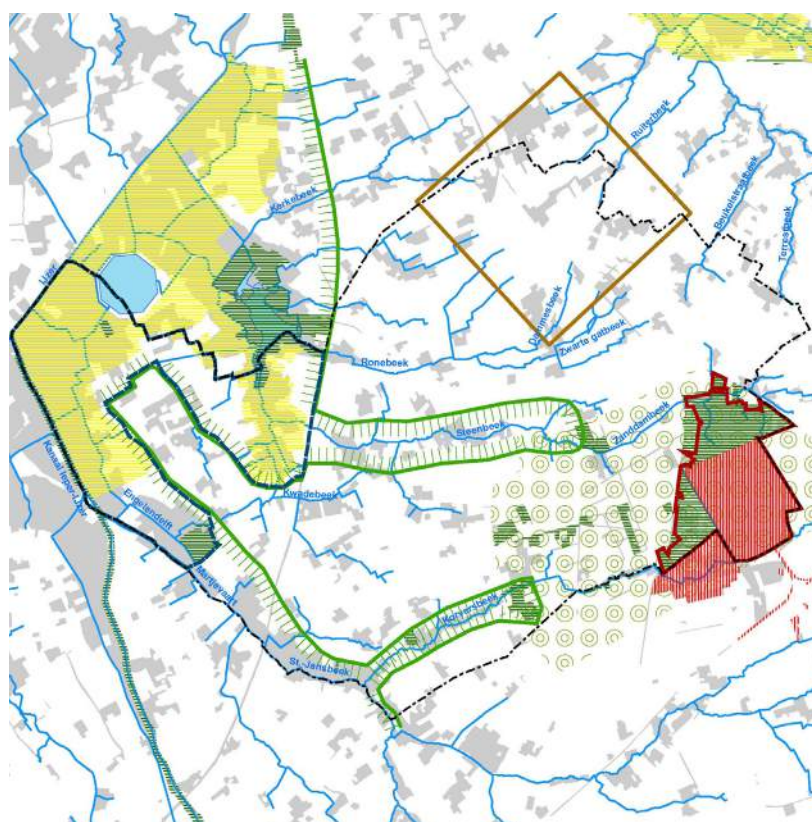
Het gewestbos (67 ha) en het militair domein (216 ha) worden overwegend ingenomen door zuur eiken-beukenbos, eiken-berkenbos en in mindere mate ook eiken-haagbeukenbos en naaldhout.

Dit gebied is zeer waardevol door het voorkomen van tal van zeldzame vegetaties van voedselarme milieus, die in West-Vlaanderen slechts geëvenaard worden door twee andere gebieden. Op een kapvlakte van het gewestbos kon eveneens een stukje hei zich enkele jaren handhaven. Het bos van Houthulst herbergt ook enkele zeldzame insectensoorten.

In 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn) uitgevaardigd. Elk land moet speciale beschermingszones aanduiden die deel uitmaken van het Europese Natura2000-netwerk. Op het grondgebied van Houthulst is het Bos van Houthulst als habitatgebied aangeduid. Het rechtlijnige drevenparooon en kleine bossen herinneren nog aan het verdwenen westelijke gedeelte van het Bos van Houthulst. Sommige dreven zijn nog met beuk, eik of populier beplant. Vaak kunnen er zich nog bosplanten handhaven op bermen en perceelsranden.



figuur: detail uit de biologische waarderingkaart, drenpatroon



Legende

- | | |
|---|---|
| grens gemeente Houthulst | natuurlijke structuur geënt op agrarisch patroon |
| watervlakken | natuurlijke structuur geënt op valleien en waterlopen |
| waterlopen | natuurlijke structuur geënt op dreven en bos |
| biologische waarderingkaart zonder categorie minder waardevolle elementen | natuurgebieden |
| habitatrictlijngebied | valleigebed |
| vogelrichtlijngebied | militair domein |

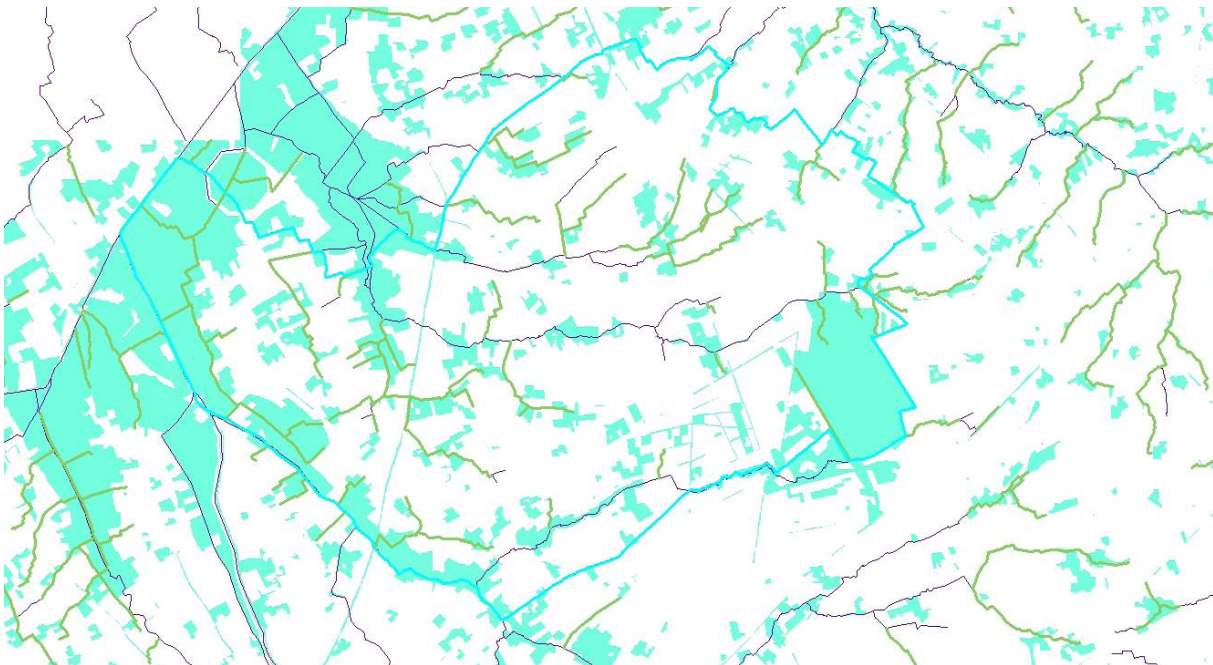
kaart 18: bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur

4.1.3 Relatie tussen kleinschalige waardevolle natuurelementen en de bovenlokale elementen

Wanneer men de biologische waarderingskaart en de hydrologische structuur over elkaar legt, valt op dat de verzameling van plaatsen die op de kaart in de categorieën van 'waardevol' tot 'zeer waardevol' voorkomen vooral verbonden worden door de waterstructuur. Het aandeel waardevolle gebieden dat 'gescheiden' van de hydrologie voorkomt is duidelijk localiseerbaar bij het drevenpatroon van het Houthulstbos (en een kleiner gedeelte op de heuvelrug). Dit geeft het belang aan van de waterstructuur als geheel, met inbegrip van de kleinere vertakingen van grachten en beken. Op de figuur hiernaast zijn de tracés gemarkeerd van deze grachtenstelsels die in contact staan met twee elementen:

- de polderintrusie en de beken van bovenlokaal belang (de reeds beleidsmatig verankerde basis van de waterstructuur)
- de gebieden die minimaal als 'waardevol' of als 'complex van minder waardevolle en waardevolle elementen' gekend zijn in de biologische waarderingskaart. Deze kan men beschouwen als potentiële plaatsen waar de natuurlijke structuur verder kan ontwikkelen.

Het resultaat zijn een twintigtal groepen van grachten die uitmonden in de Martjesvaart-Sint-Jansbeek-Korverbeek, Steenbeek-Zanddambeek, Ronebeek-Zwartegatbeek en de (omgeving van de) Blankaartvijver.



kaart 19: grachten en beken (lichtgroen) als overgang tussen biologisch waardevolle percelen en geselecteerde natuurverbindingende beekvalleien.

4.2 Het landschap

De gemeente Houthulst is gelegen binnen een groot aaneengesloten open ruimte-gebied, de Westhoek.

Het reliëf bepaalt in belangrijke mate de landschappelijke structuur van de gemeente.

In het landschap kan men volgende eenheden onderscheiden:

Traditionele landschappen en relictzones:

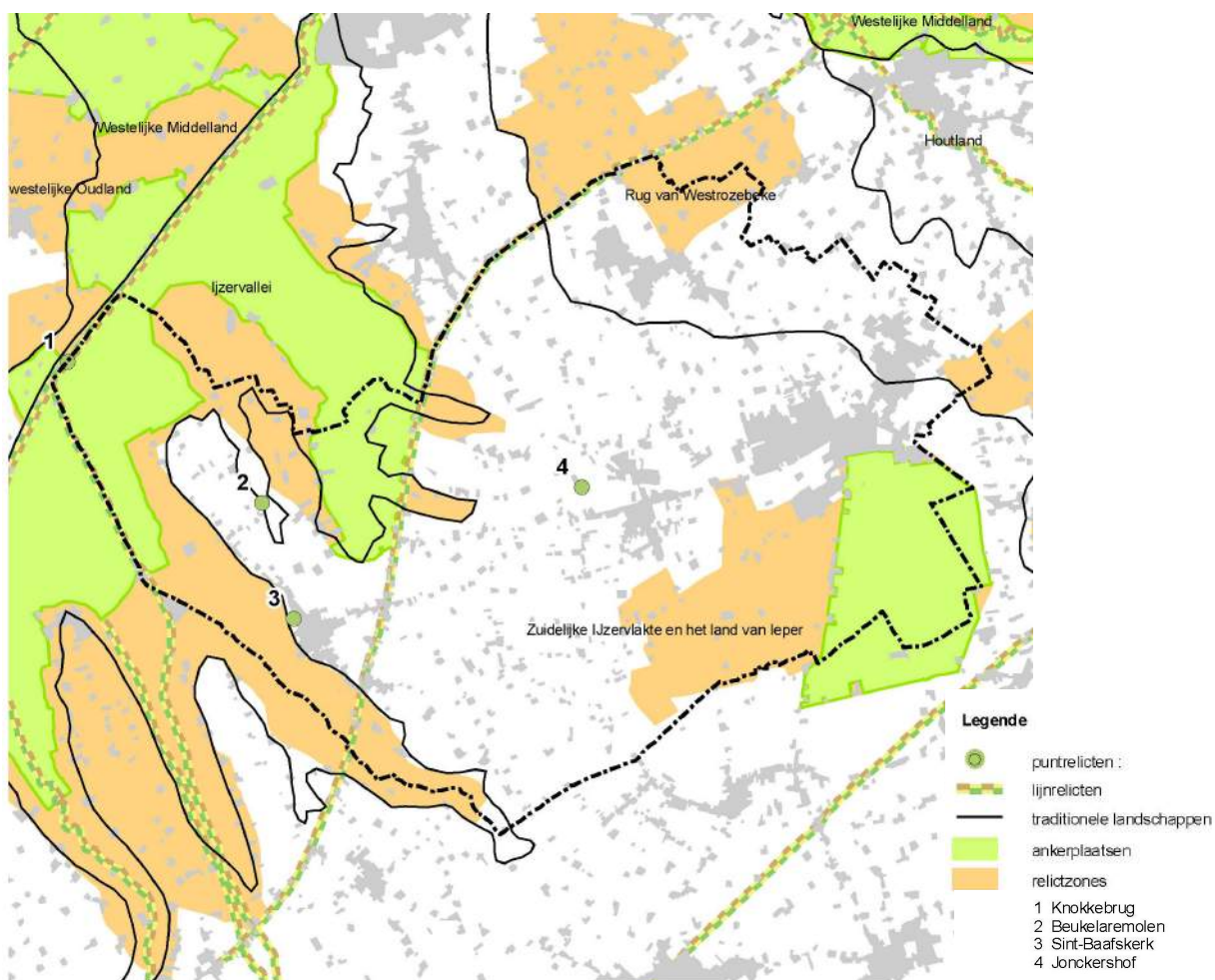
- de noordelijke uitloper van de rug van Westrozebeke
- de IJzervallei en de broeken
- de zuidelijke IJzervlakte
- het bos van Houthulst
- het akkerland van Klerken

Lijnrelicten

- weg van het Wijnendalebos (N369 Ieper-Diksmuide)
- de IJzer
- het kanaal Ieper-IJzer

Puntrelicten

- Knocke Brug
- Beukelaremolen
- St-Baafskerk Merkem
- Jonckershof



kaart 20: elementen uit de landschapsatlas

4.2.1 Noordelijke uitloper van de rug van Westrozebeke

Situering

De rug van Westrozebeke vormt de noord-zuid gerichte waterscheidingsrug tussen Leie- en IJzerbekken, bestaande uit terrasgrint en omgeven door licht versneden heuvelland. Deze boog is een uitloper van de oost-west gerichte West-Vlaamse heuvelkam.

Dit heuvelachtig gebied is lichtjes versneden door naar het oosten of westen gerichte beken, die in het zuidelijke gedeelte eerder naar het zuiden, zuidoosten of noorwesten vloeien.

Op de natste en meest hellende plaatsen komen kleine bosrelicten voor: langs bovenlopen van beken, taluds op zandig substraat langs wegen, de spoorwegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones.

Geschiedenis

Een aantal heuvels van de rug van Westrozebeke was al in het Neolithicum bewoond. Terrest, de Stadenberg, de Keiaard, de heuvel van Passendale, Molenaarshoek, de Reutel en de heuvels van Geluvel en Zillebeke verkeren in dat geval.

Door de uitgesproken hoogteligging vormt de rug een belangrijke aantrekkingspool voor vroege bewoningsvormen: enkele tijdelijke nederzettingen worden verondersteld vanaf het Midden-Steentijdperk. De Zeugeberg en de aansluitende heuveltop waar de huidige dorpskern van Westrozebeke zich bevindt, dragen sporen van de oudste bewoningen. Deze plaatsen werden in de Romeinse tijd gedwarst door de heirweg die Rijsel met Brugge verbond. Tot de 8ste eeuw bleef het gebied in hoofdzaak bedekt door natuurbos zoals het Vrijbos. Het bos van Houthulst blijft vandaag nog bewaard als oorspronkelijke boskern.

Het ontstaan van de bewoningskernen wordt gesitueerd tussen de 12de en de 13de eeuw. Het gebied kwam dus pas in de volle middeleeuwen definitief in ontginning. De hoeves werden vooral ingeplant op de randen van de beekvalleien.

Eind 18de eeuw waren nog twee grote boscomplexen aanwezig op de heuvelrug namelijk één ten zuiden van Staden en één ten oosten van Westrozebeke (het huidige Vijverbos is hiervan een restant). Nu zijn nog een groot aantal bosrelicten aanwezig.

De randzone van de heuvelrug naar werd pas naar het einde van de 19de eeuw systematisch in landbouwproductie genomen.

Tijdens WO I vormt het vooral het zuidelijke deel van de reliczone het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld: alle bomen, hagen en boomgaarden verdwijnen hierdoor.

Tijdens WO I, maar vooral tijdens WO II - toen de nood aan brandhout het hoogst was - grepen de belangrijke ontbossingen plaats. Van een ruim 40 tal kleinere boscomplexen bleven slechts een viertal fragmenten over.

Door de intensieve landbouw verminderde het graslandareaal na WO II met begeleidende perceelsrandbegroeiing zeer sterk. Enkel op de natste en meest hellende percelen zijn de graslanden en perceelsrandbegroeiing bewaard gebleven. De kleine bosrelicten langs bovenlopen van beken, taluds langs wegen, de spoorwegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones zijn de laatste getuigenissen van het vroegere landschap.

Heel wat herdenkingsmonumenten en littekens in het landschap verwijzen naar WO I. Er is een grote dichtheid van goed bewaarde oorlogsrelicten.

Kenmerken

De heuvelrug heeft een glooiend reliëf, verschillende panoramische zichten in vele richtingen vanop de heuvelkam.

In westwaartse richting zicht op het Houthulstbos en noordwaarts zicht op de Handzamevallei.

Het noordelijke gedeelte van de rug (zoals bij Klerken) is een kleinschalig akker- en weidegebied, dat sporadisch wat perceelsrandbegroeiing kent. Naar het zuiden toe kom meer en meer bos voor, na WO I heraangelegde restanten van een vroeg-middeleeuws boscomplex.

De rug van Westrozebeke vormt de natuurlijke noordoostelijke begrenzing van de gemeente. Bij de gehuchten Klerken, Smisse en Terrest halen de heuveltoppen 40 tot 47 m boven de zeespiegel.

Rond Klerken en Smisse zijn deze 'terrasgrinden' duidelijk zichtbaar in de vorm van steile taluds enkele meters onder de heuvelkam.

Op een hoogte van ongeveer 20m ontspringen enkele beken waaronder, op de zuidelijke flank, de Dammesbeek en de Zwartegatbeek, en op de noordelijke flank de Terrestbeek en de Beukelstraatbeek.

4.2.2 De IJzervallei en de IJzerbroeken

Situering

De IJzervallei bepaalt de westelijke grenzen van de gemeente, en omvat als overstroombare vallei een internationaal waardevol ecosysteem. De IJzerbroeken vormen bij overvloedige regenval of plotse dooi het natuurlijke winterbed van de IJzer. Dit uitgestrekt graslandgebied wordt doorsneden door een netwerk van sloten en grachten. Overwegend hooilandbeheer, tot voor kort volgens het "open broek" systeem. De IJzervallei en de broeken zijn belangrijk als broedgebied en doortrek- en overwinteringsgebied, en ook de flora kent botanisch waardevolle soorten in relictvegetaties.

De landschappelijke overgang naar de zandleemstreek wordt gevormd door de beekvalleien die zich hogerop sneller insnijden in het landschap. De hoeven zijn ingeplant op de hellingen van de vallei.

De Steenstraat (weg van het Wijnendalebos) is geënt op de noord-zuidrichting van de vallei, en buigt af ter hoogte van de Blankaart. Langs de lijn Luigem - Noordschote - Reninge - Vleteren - Krombeke - Roesbrugge zijn veel Romeinse vindplaatsen te verwachten.

Geschiedenis

Op de kaart van Ferraris situeren zich uitgestrekte vochtige valleigraslanden (broeken).

Diverse historische hoeven of hoeven met historisch-bouwkundige waarden aanwezig. Ook relictten van verlaten middeleeuwse bewoningssites met walgracht zijn goed herkenbaar in het landschap.

De IJzervallei valt deels samen met de frontzone van WO1, talrijke herdenkingsmonumenten zijn erin aanwezig.

Kenmerken

De IJzervallei biedt wijdse panoramische zichten in vele richtingen. Verschillende positieve beeld dragers zijn bepalend, zoals diverse hoeven met streekeigen kenmerken, de dorpskernen, de perceelsrandbegroeiing aan de randzone van de broeken.

In de smallere vallei komt perceelsrandbegroeiing minder voor. Bij de overgangszone naar het zandleem en het gebied met broeken is er wel perceelrandbegroeiing.

In het landschap rond Merkem en ten noorden ervan kan men vier componenten onderscheiden:

- de IJzervallei die deel uit maakt van de Poldervlakte. Deze vlakte haalt nergens meer dan 5 meter boven de zeespiegel. Typisch zijn de langerekte weidepercelen, de wijdse zichten en de sterk verspreide bewoning en kleine kerndorpen.
- de beide polderintrusies, uitlopers van de IJzervallei, die ter hoogte van de Martjesvaart en de Blankaart de omgeving van Merkem bereiken. Ze worden omzoomd door vochtige weiden (broeken). Sinds 1953 wordt het waterpeil geregeld door een pompstation. Alleen in depressies en slootranden kan de oorspronkelijke vegetatie van de broeken zich handhaven.
- de Blankaartvijver, gelegen op het grondgebied van Diksmuide. Op het grondgebied van Houthulst komen rietkragen en aangeplante wilgenstruwelen voor. Vermoedelijk is de vijver ontstaan bij middeleeuwse turfwinning. Aanvoer van vervuild water, aanvoer van slib en verlagend waterpeil gaven onder andere aanleiding tot het bouwen van een slibvang op de Ronebeek en de Steenbeek.
- het waterproductiecentrum Blankaart als antropogene landschappelijke component.

4.2.3 De Zuidelijke IJzervlakte

Het zachtgolvend open landbouwlandschap, aansluitend op de IJzervallei. Het wordt gekenmerkt door wijdse panoramische zichten en bebouwing die geïsoleerde puntvormige elementen en kernen vormt in de open ruimte. De kerkgebouwen, asten en andere hoge gebouwen vormen dominante beeld dragers.

De open ruimte wordt gekenmerkt door de talrijke geïsoleerde groene elementen, aaneengesloten groenstructuren zijn eerder uitzonderlijk. Ook de vele relictten en monumenten van de Wereldoorlog I vormen een herkenbaar landschappelijk patroon.

In Houthulst kent dit traditionele landschap een kleine noordelijke uitloper tot het gehucht Noordeinde en een grotere uitloper die zich uitstrekt tot Diksmuide en begrensd wordt door de rug van Westrozebeke bij Klerken en de

polderintrusie van de Blankaart. De twee golvingen in noordwest-zuidoostelijke richting worden in Houthulst veroorzaakt door de Ronebeek, Steenbeek-Zanddambeek en Korverbeek.

4.2.4 Het Bos van Houthulst

Het Bos van Houthulst beslaat in het oosten een belangrijk deel van de gemeente. 67 ha van het bos zijn eigendom van het gewest, 216 ha is ingenomen door het militair domein.

Het huidige bosbestand is slechts een fractie van het woud dat zich oorspronkelijk uitstreckte tussen Diksmuide, Ieper, Roeselare en Torhout en in 1776 nog reikte tot Terrest, Ashoop en Madonna (Langemark-Poelkapelle) in het zuiden.

Enkele elementen die nog getuigen van de vroegere structuur van het bos en zijn: de omvang, zijn de oude dreven getrokken vanaf 1790 (Melanedreef, Paardedreef, Groenebosdreef...) en de kleine gehuchten (Jonkershove, Boskant, Veldhoek...) die aan de bosrand door 'boskanters' bewoond werden.

De verkoop van het bos tussen 1840 en 1910, de veldslagen van de Eerste Wereldoorlog en voedselschaarste zorgden voor een omzetting van bos naar landbouwpercelen. Een deel werd herbebost in het Interbellum.

Het drevenpatroon is echter nog steeds te herkennen en de vroegere boskantersgehuchten die uitgroeiden tot langerekte woonkernen zoals Jonkershove, zijn hierop geënt.

Er zijn enkele heiderelicten te vinden die spontaan aan het verbossen zijn en enkele voormalige vijvers en vennen ten gevolge van de ontvening.

4.2.5 Het Akkerland van Klerken

Het akkerland rond Klerken vormt een specifieke relictzone. Het wordt gekenmerkt door de nog talrijk aanwezige KLE's. Holle wegen, een aantal kleine beekvalleien en taluds zijn hier typerend en markeren het aanwezige reliëf. De afwatering gebeurt waaivormig in de richting van de IJzervallei en de Handzamevallei.

Het wegenpatroon en de percelering zijn geaxeerd op de Steenstraat, die een Gallo-Romeinse en mogelijk zelfs oudere oorsprong heeft.

Het landschap is open en biedt wijdse panoramische zichten.

De Sint-Laurentiuskerk en de romp van een - gedurende WOI gebombardeerde - achtkanter - zijn beeldbepalend.

4.2.6 Weg van het Wijnendalebos (N369)

Het gedeelte N369 op het grondgebied van Houthulst vormt samen met de Steenstraat de weg tussen Wijnendale en Ieper. De Steenstraat, waarvan een gedeelte in Diksmuide als landschap beschermd werd, was een Romeinse heirweg.

De N369, met het karakteristieke dreefprofiel, vormt een sterk lineair element in de gemeente, een scherpe grens tussen het landschappelijk waardevolle agrarische polderlandschap rond Merkem en het oostelijke deel van de gemeente en tevens een gedeelte van de grens met Diksmuide.

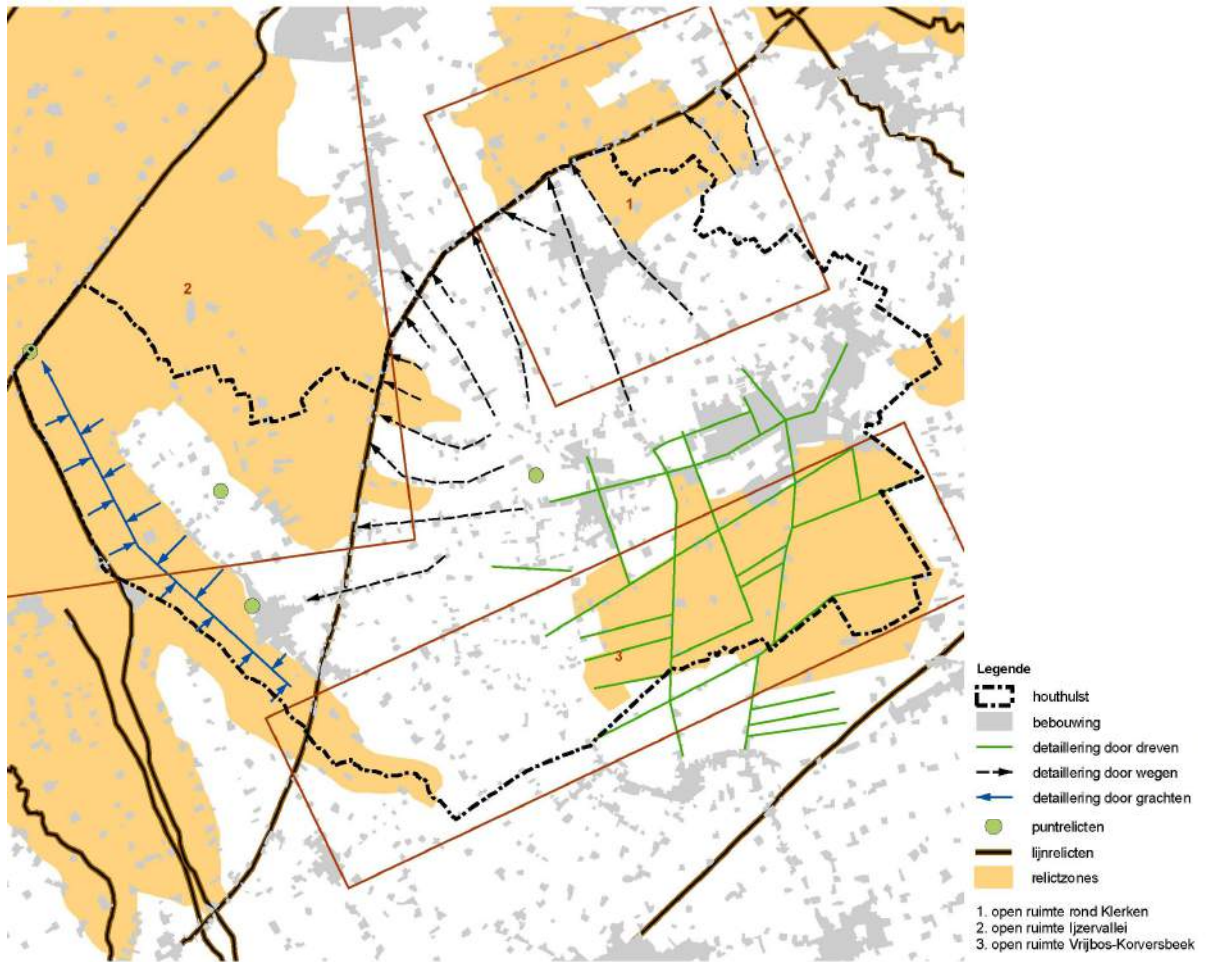
4.2.7 De IJzer en het kanaal Ieper-IJzer

De IJzer en het kanaal Ieper-IJzer zijn als lineaire elementen de uiterste westelijke begrenzing van de gemeente. De beide waterwegen zijn bevaarbaar tot 300 T en vloeien samen bij Knokkebrug.

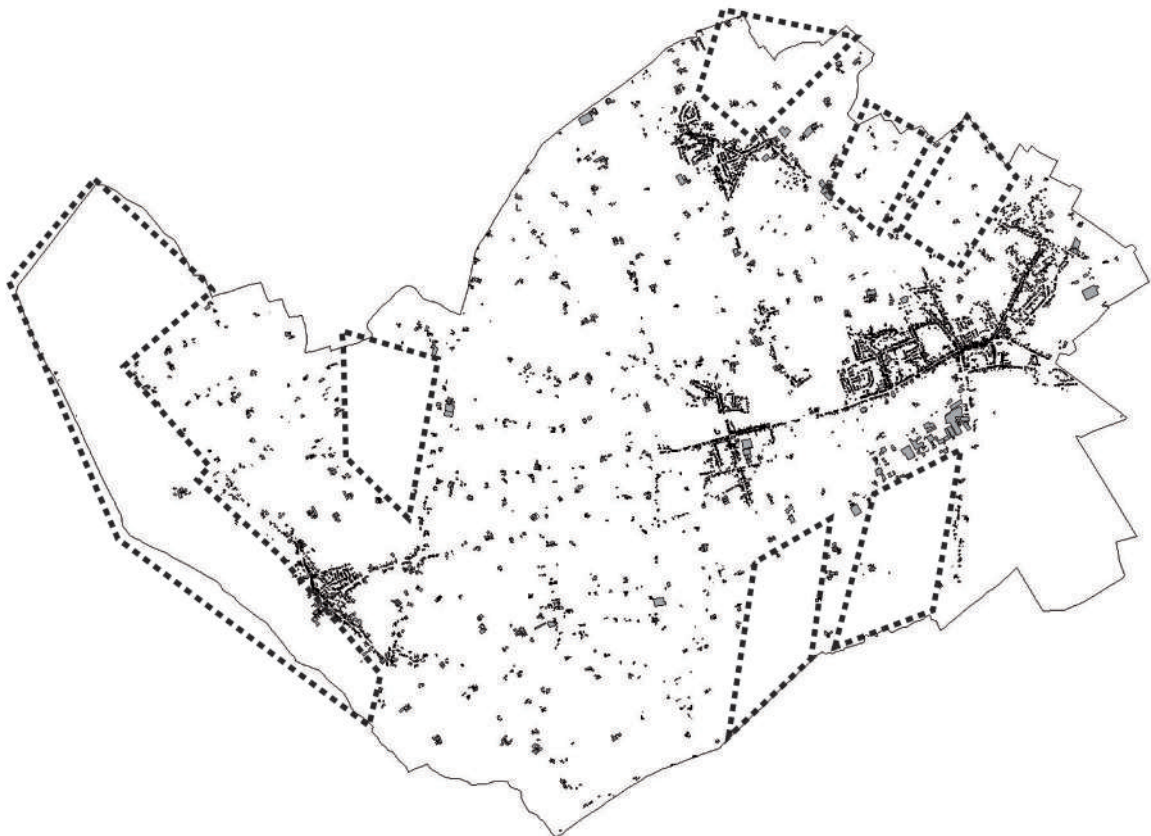
Het kanaal Ieper – IJzer is 15 km lang, is bevaarbaar voor schepen tot 38,7 x 5,05 m met een diepgang tot 1,40 m. Ter hoogte van Merkem is er een niet-uitgeruste laad- en losplaats van 80 m lang.

4.2.8 Puntrelicten

- Knokkebrug: eind-16de eeuwse fort langs de IJzer en Ieperlee om Veurne-Ambacht te beschermen.
- Beukelaremolen
- St-Baafskerk Merkem
- Jonkershof



kaart 21: de bestaande structuur van het landschap



figuur: zones met een lage bebouwingsgraad

4.2.9 Zones met een lage bebouwingsgraad

In voorgaand schema worden de zones aangeduid waar de bebouwingsgraad duidelijk lager is. Vaak zijn dit zones die samenhangen met de grote structurerende en gemeentegrensoverschrijdende landschapscomponenten:

- in het noorden: de rug van Westrozebeke, waar de open ruimte vooral samenhangt met de kleinere beekvalleien dwars op het reliëf.
- in het westen: de polderintrusies van de Leperlee en de Blankaart, die vervat zitten in het gewestelijk RUP.
- in het zuiden; de open ruimte in het drevenpatroon, doorsneden door enkele dreven en de N301, waarlangs meer bebouwing voorkomt.

Het belang van deze open ruimtes is gelegen in het landschappelijke verbindende karakter ervan (vista's, wijdse zichten), en het tegengewicht die zij geven aan de grote mate van versnippering in de directe omgeving, vooral waar de gemeente aansluit om de streek rond Roeselare.

In die zin vormen de grote open ruimtes ook een unieke kwaliteit in de regio, die een belangrijke aantrekkingskracht uitoefent op het toerisme, het wonen en werken in de streek. Tenslotte bieden de open ruimtes ook de beste garantie op een aaneengesloten landbouwruimte, die efficiënter te benutten is.

4.3 Knelpunten en potenties

4.3.1 Knelpunten

- Conflict tussen van nature overstroombare gebieden en woon- of woonuitbreidingsgebied. Zowel in Jonkershove als in Houthulst komen bestemde gebieden voor die op nattere gronden gelegen zijn. De Zanddambeek verzamelt het grootste gedeelte van het regenwater van de hoogtes bij Melane, Hoogkwartier en Terrest. In Jonkershove is een groot gedeelte van het woonuitbreidingsgebied daardoor ongeschikt voor bebouwing.
- Contactpunten tussen natuur en woonomgeving zijn aanwezig, maar weinig uitgesproken in Houthulst. Met name ter plaatse van kasteelparken (Houthulst en Merkem) bestaat een expliciete binding tussen dorpsrand en natuurlijke structuur, ook door het aantakken van wandelingen op deze plaatsen. Deze omvangrijke groene ruimte is echter weinig merkbaar, vooral in het geval van het Houthulstbos. Wellicht heeft het private karakter van de randbebouwing er mee te maken, gezien zij een groot deel van het park verbergt.
- In de woonomgeving en het publieke domein binnen dorpen is natuur vaak beperkt tot 'kijkgroen'. Van een doordringen van natuurlijke elementen binnen de publieke ruimte is op vandaag zelden sprake, mede door de 'uitgestrektheid' van de kernen. Men kan stellen dat langs de voormalige bosdreven enkel het patroon bewaard is gebleven en dat de natuurlijke elementen hier het sterkst vervaagd zijn.
- Door de intensieve landbouwvoering staan natuur en landschap in de gemeente sterk onder druk. Verdroging door drainage en ophogingen, overbemesting en het scheuren van weidegronden bedreigen waardevolle natte weilanden. Door schaalvergroting en intensifiëring van het grondgebruik verdwijnen vaak kleinschalige elementen zoals poelen en houtkanten.

4.3.2 Potenties

- Ondanks de vaak tegengestelde belangen van landbouw en natuur, is de landbouwer meer en meer de eerste partner als het over versterking van landschap en natuurbeheer gaat. Wellicht kan onderzocht worden hoe via subsidiëring en begeleiding de landbouwvoering het best gebaat is bij natuurontwikkeling en vice versa.
- In Klerken en Merkem grijpt een veel sterkere binding plaats tussen de nederzettingsstructuur en de omgevende natuurlijke elementen (door het reliëf, de hydrografie en de bodemkenmerken). Het is wellicht aangewezen om deze binnen deze twee kernen en in hun onmiddellijke omgeving te detecteren en in het beleid op te nemen.
- De contactvlakken tussen bebouwing en open ruimte zijn in de dreefdorpen en linten zeer omvangrijk. Dit kan als een probleem gezien worden (versnippering), maar het vormt tegelijkertijd een heel sterke woonkwaliteit.

5 De bestaande agrarische structuur

5.1 Situering en kenmerken

De gemeente Houthulst is gelegen in de regio Westhoek. Rond Houthulst, Klerken en Merkem wordt het gebied als landschappelijk waardevol bestempeld. Aan de IJzer en de monding van het kanaal Ieper-IJzer staat het gebied als valleigebied op het gewestplan ingetekend.

Op basis van landbouwstatistieken van 1996 en de landbouw telling van 2006 wordt een korte analyse gemaakt van de landbouwactiviteiten.

	1996	2006
cultuurgrond (ha)	4078	4146,1
aantal bedr. met landbouwproductie	279	204
gemiddelde bedrijfsoppervlakte	14,6	20,3

tabel: aantal en grootte van landbouwbedrijven in ha (bron: NIS landbouwstatistieken, 1996/2006)

In 2006 zijn er in totaal zijn 204 landbouwbedrijven in de gemeente Houthulst. Deze 204 landbouwbedrijven stellen 394 mensen te werk.

De oppervlakte cultuurgrond bedraagt 4146 ha. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedraagt hiermee 20,3 ha. Dit is een opmerkelijke stijging tegenover 1996.

Ongeveer 1/3 van de landbouwbedrijven (70) gaven in 2006 aan geen bedrijfsopvolging te hebben. Men mag aannemen dat een groot deel van dit vrijkomend areaal terug zal vloeien naar andere landbouwbedrijven uit de gemeente.

Ongeveer 32% van de cultuuroppervlakte is in 2006 ingenomen door weiden en grasland. Daarnaast wordt 15% van de cultuuroppervlakte gebruikt voor het telen van graangewassen en 9% voor de teelt van aardappelen. De differentie en evolutie naar teelten wordt weergegeven in de tabellen hieronder.

Tegenover 1996 valt de daling van de oppervlakte weiland op, en de stijging van de oppervlakte voor groenvoeder-gewassen.

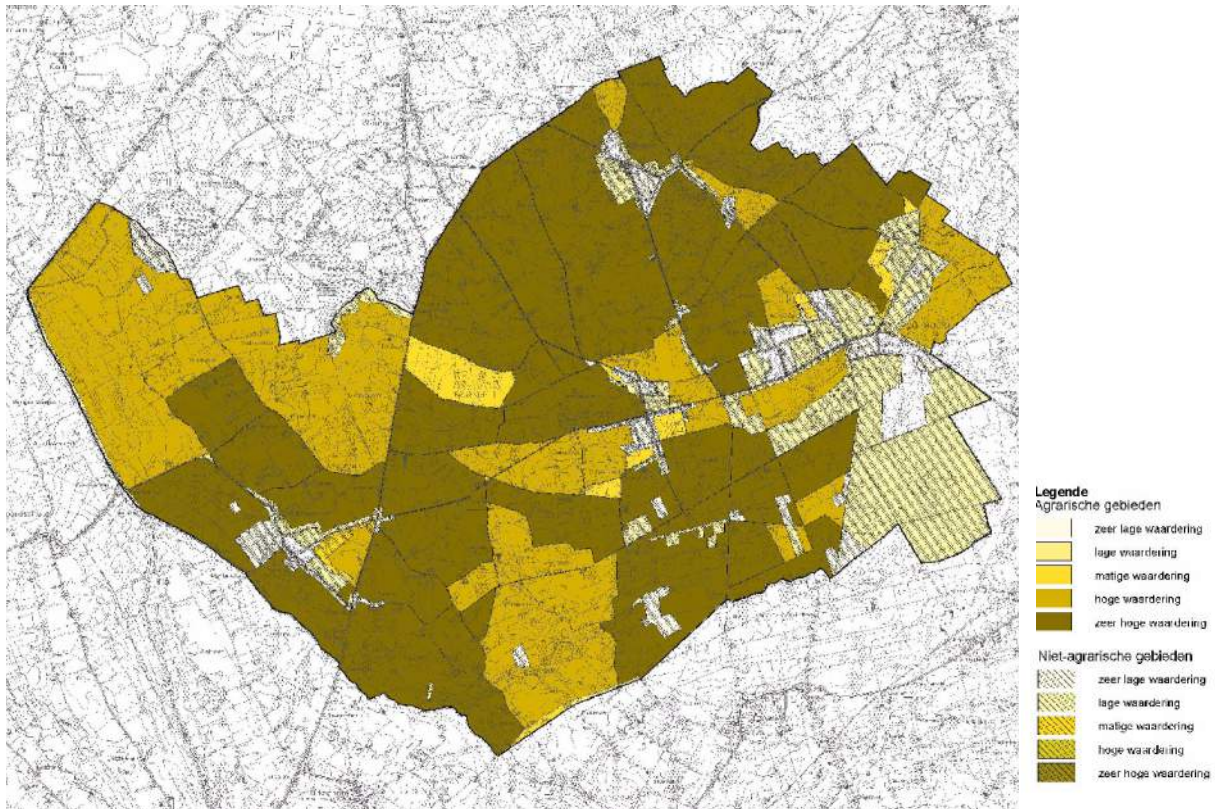
per soort teelt	1996	2006	aandeel 1996 (%)	aandeel 2006 (%)	prov. W-VI (1996)
weiland	1898	1328	47%	32%	37%
granen	452	621	11%	15%	15%
aardappelen	423	355	10%	9%	12%
groenvoeder-gewassen	576	982	14%	23%	16%
andere	729	860	18%	21%	
Totaal cultuurgrond	4078	4146			

tabel: Differentiatie oppervlakte naar teelten in ha (bron: NIS landbouwstatistieken, 1996/2006)

Wanneer we de differentiatie naar dieren bekijken, zien we een daling van het aantal bedrijven, maar een stijging van het aantal dieren per bedrijf. Enkel bij het pluimvee dalen zowel het aantal bedrijven als het aantal dieren per bedrijf.

	1996	n bedrijven	n dieren per bedr.	2006	n bedrijven	n dieren per bedr.
pluimvee	265003	34	7794	135331	24	5639
varkens	68039	107	636	58269	67	870
runderen	11397	208	55	8128	131	62

tabel: Differentiatie naar dieren (stuks) en aantal bedrijven (bron: NIS landbouwstatistieken, 1996/2006)



kaart 22: landbouwtyperingskaart

5.2 Glastuinbouw

Een belangrijke factor in de landbouwsituatie van de gemeente is de evolutie van de serrebedrijven.

aantal landbouwbedrijven

	1994	1999	2004
Arr. Diksmuide	1683	1486	1302
Diksmuide	524	465	405
Houthulst	293	261	220
Koekelare	234	214	198
Kortemark	351	301	261
Lo-Reninge	281	245	218
Westhoek	5124	4464	3961
West-Vlaanderen	15155	13189	11395

tabel: aantal landbouwbedrijven (bron: NIS, land- en tuinbouwstellingen '94, '99 en '04, verwerking GOM-West-Vlaanderen)

aantal landbouwbedrijven in serreteelt

	1994	1999	2004
Arr. Diksmuide	30	38	38
Diksmuide	4	6	5
Houthulst	12	17	17
Koekelare	2	2	2
Kortemark	8	11	9
Lo-Reninge	4	2	5
Westhoek	102	133	173
West-Vlaanderen	789	856	922

tabel: aantal landbouwbedrijven in serreteelt (bron: NIS, land- en tuinbouwstellingen '94, '99 en 04, verwerking GOM-West-Vlaanderen)

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat ondanks de daling van het aantal landbouwbedrijven (73 op tien jaar) er een stijgende trend is in het aantal serrebedrijven. Houthulst had in 2004 17 serrebedrijven, wat het grootste aantal in het arrondissement is.

Oppervlakte cultuurgrond in serrebedrijven (in are)

	1994	1999	2004	%
Arr. Diksmuide	941	1205	1675	100,00%
Diksmuide	100	107	127	7,58%
Houthulst	344	744	1026	61,25%
Koekelare	39	10	15	0,90%
Kortemark	284	294	265	15,82%
Lo-Reninge	174	50	242	14,45%
Westhoek	2886	4182	6147	
West-Vlaanderen	32746	39172	48573	

tabel: Oppervlakte cultuurgrond in serrebedrijven (bron: NIS, land- en tuinbouwstellingen '94, '99 en 04, verwerking GOM-West-Vlaanderen)

De stijging is nog beter af te lezen uit de oppervlakte die serrebedrijven innemen. Tussen 1994 en 2004 kan men in Houthulst spreken van een verdrievoudiging van de oppervlakte. Houthulst heeft een aandeel van bijna 2/3 van alle glastuinbouw in het arrondissement.

Ook ten opzichte van andere westhoekgemeenten valt het op dat Houthulst sterk scoort; na Wervik heeft Houthulst het grootste glasoppervlak in de regio. De gemiddelde bedrijfsgrootte is met 60 are beduidend groter dan het West-Vlaamse gemiddelde, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Gemiddelde opp/bedrijf (in are)

	1994	1999	2004
Arr. Diksmuide	31,37	31,71	44,08
Diksmuide	25,00	17,83	25,40
Houthulst	28,67	43,76	60,35
Koekelare	19,50	5,00	7,50
Kortemark	35,50	26,73	29,44
Lo-Reninge	43,50	25,00	48,40
Westhoek	28,29	31,44	35,53
West-Vlaanderen	41,50	45,76	52,68

Tabel: Gemiddelde oppervlakte per bedrijf (bron: NIS, land- en tuinbouwstellingen '94, '99 en 04, verwerking GOM-Wt-VI.)

Wanneer men deze gemiddelde oppervlakte vergelijkt met de groeicijfers, kan men vaststellen dat jaarlijks 68 are of ongeveer de oppervlakte van 1 serrebedrijf aan het areaal toegevoegd wordt.

Onderstaande tabel geeft tenslotte weer welk aandeel de teelt onder glas inneemt ten opzicht van de totale cultuurgrond in de gemeente.

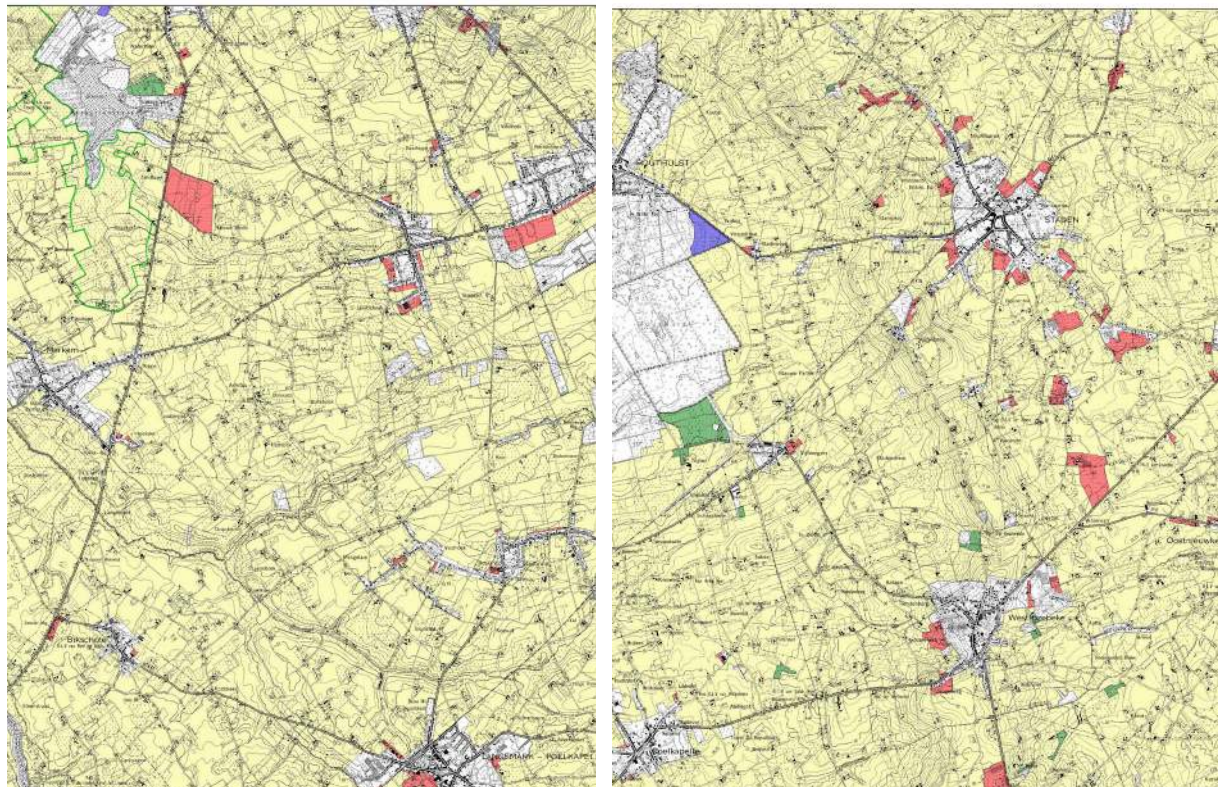
% cultuurgrond in serrebedrijven

	1994	1999	2004
Arr. Diksmuide	0,03%	0,04%	0,06%
Diksmuide	0,01%	0,01%	0,01%
Houthulst	0,09%	0,18%	0,25%
Koekelare	0,01%	0,00%	0,00%
Kortemark	0,07%	0,07%	0,07%
Lo-Reninge	0,03%	0,01%	0,04%
Westhoek	0,03%	0,05%	0,07%
West-Vlaanderen	0,16%	0,18%	0,23%

tabel: % cultuurgrond in serrebedrijven (bron: NIS, land- en tuinbouwstellingen '94, '99 en 04, verwerking GOM-West-Vlaanderen)

Hoewel deze cijfers moeilijk vergelijkbaar zijn met deze in de regio Roeselare, waar bvb in Ardoole glastuinbouw tot 0,85% van de oppervlakte beslaat, is er toch een duidelijk verschil met de rest van de Westhoek. Dit duidt op een verschuiving of uitbreiding van de sector rond de REO-veiling, met niet te onderschatten gevolgen voor de gemeente, zowel economisch als ruimtelijk.

5.3 Bestaande ruimtelijke deelstructuur



Legende

- Bos - Uitsluiten uit agrarisch gebied
- Natuur - Uitsluiten uit agrarisch gebied
- Niet gerealiseerd - Opnemen in agrarisch gebied
- Structureel aangetast - Uitsluiten uit agrarisch gebied
- Zone non-aedificandi
- Verwevingsgebied
- Agrarisch gebied

 Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

1 0 1 2 Kilometers

kaart 23: geschiktheidskaart landbouw Ainal

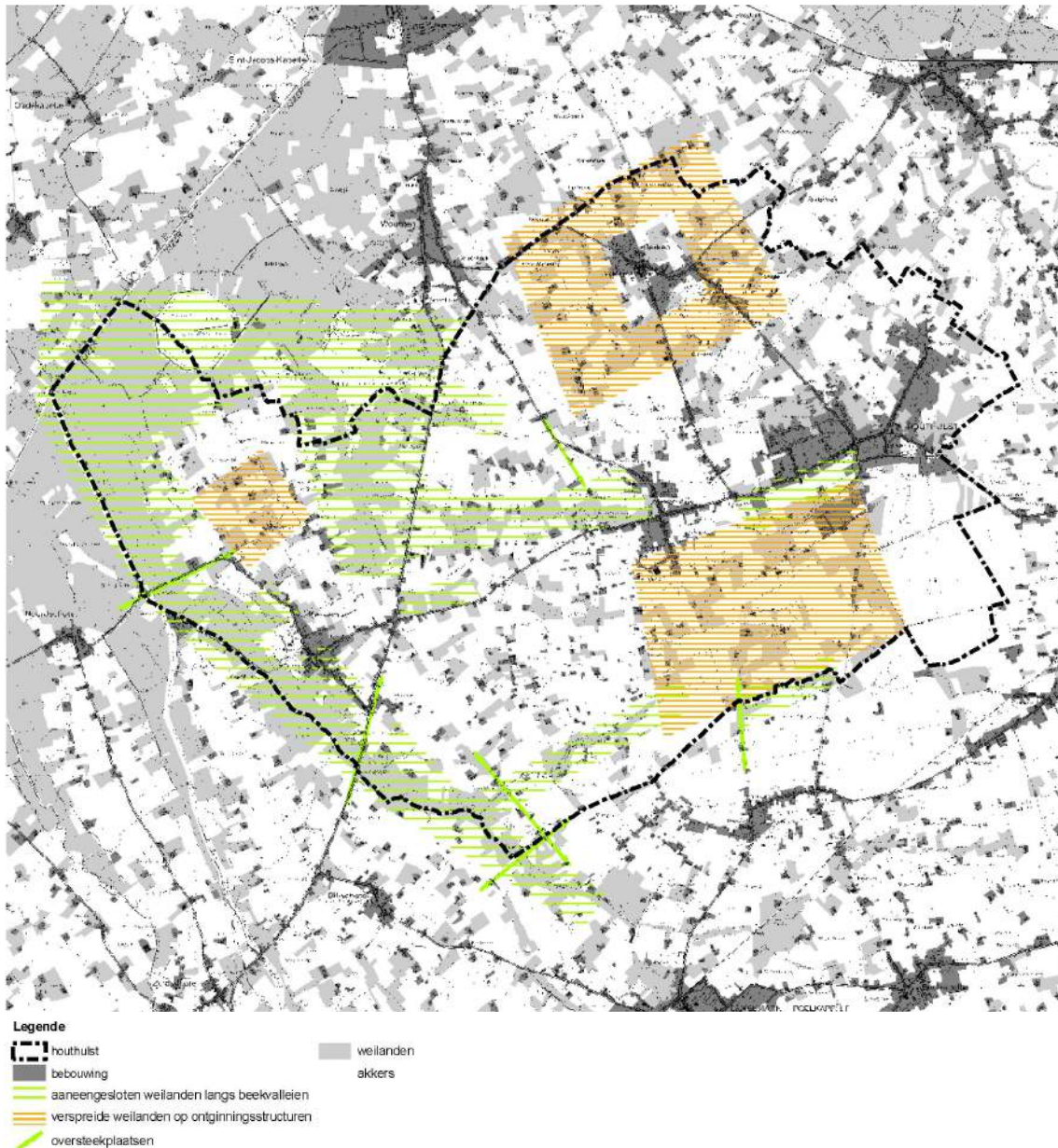
De ruimtelijke structuur van de landbouw wordt gedragen door vier structuurbepalende elementen:

- de IJzervallei en polderintrusies en de beekvalleien
- het centrale deel van de gemeente
- het reliëf en ontginningspatroon bij Klerken
- het drevenpatroon van het Houthulstbos

Deze elementen bepalen elk de verschijningsvorm van de landbouw in een bepaald gedeelte van de gemeente.

De gemeente heeft een relatief groot aandeel weilanden binnen haar grenzen. Veel van deze weilanden worden gescheurd tot akkerlanden, ook bodems die minder geschikt zijn voor akkerbouw.

- Weilanden concentreren zich in de polderintrusies en op de plaatsen waar beekvalleien aantakken.
- Het centrale gedeelte van de gemeente, direct ten oosten van de N369, is uitermate geschikt voor grondgebonden landbouw. De akkers zijn er dan ook groot en aaneengesloten, door de evolutie van schaalvergroting.
- Waar het ontginningspatroon ouder is, en de gronden minder geschikt zijn, merkt men een iets meer wisselend patroon van weiden en akkers: dit is te onderscheiden op het reliëf en ontginningspatroon bij Klerken en het drevenpatroon van het Houthulstbos.



kaart 24 : bestaande agrarische structuur

5.4 Knelpunten en potenties

5.4.1 Knelpunten

De knelpunten in de landbouw zijn in de meeste gevallen gelinkt aan bovenlokale, vaak transnationale (Europese) evoluties. Reglementering van de landbouw gebeurt in eerste instantie op Europees niveau en wordt doorvertaald naar nationale en regionale wetgeving. Een aantal knelpunten (soms voortvloeiend uit evoluties op hoger schaalniveau's) zijn echter ook op lokaal niveau waarneembaar en mee te nemen in het structuurplan.

- Leegstand van landbouwzetels.

Door evoluties van economische schaalvergroting, opvolgingsproblematiek (door onzekerheid t.a.v. het beroep) en plaatselijke versnippering van het landbouwareaal (door bvb onteigeningen ten voordele van andere functies) komen steeds meer landbouwzetels leeg te staan. Deze situatie genereert twee mogelijke evoluties:

- enerzijds een verdere ruimtelijke schaalvergroting door inname van leegstaande bedrijven door de landbouw zelf. Dit kan zowel een inname door een zuiver landbouwbedrijf betreffen, of een inname door een para-agrarisch bedrijf.
- anderzijds een verdere versnippering, doordat functiewijzigingen naar kleinschalige recreatie, wonen, of bedrijvigheid mogelijk worden. De ruimtelijke impact van deze functiewijziging is op zich sterk afhankelijk van het innemen van omliggende gronden, of het beperken van de functiewijziging tot de landbouwzetel zelf; het woonhuis met aanpalende gebouwen.

- Omschakeling naar niet-grondgebonden landbouw.

Doordat een steeds intensiever benutting van de gronden vereist is, en door de omschakeling naar groententeelt onder impuls van de groentenverwerkende sector, stijgt het aantal aanvragen voor serrencomplexen. Ook het (tijdelijk) gebruik van koepelserres neemt toe. Beiden veranderen drastisch het uitzicht en de gebruikskwaliteit van de landbouwruimte als aaneengesloten open ruimte.

Dergelijke uitbreidingen zijn in de meeste gevallen inherent aan de rol van de gemeente als landbouwgemeente.

In enkele gevallen dient men echter te overwegen of het nog opportuun is om

- nieuwe loodsen of serres in te planten, op plaatsen die nu overwegend gebouwenvrij zijn; omwille van (onder meer) schaalvergroting kan men ervan uitgaan dat het huidig aantal landbouwzetels zal dalen. In eerste instantie dient de druk om (recente of oude) sites uit de landbouwfunctie te halen (ten voordele van wonen, recreatie of ambachtelijke activiteiten) te verminderen, door voorrang te geven aan agrarische of para-agrarische activiteiten.
- om te schakelen naar niet-grondgebonden activiteiten (zoals serres), in die gebieden die als waardevol landbouwgebied aangeduid kunnen worden. Bovendien speelt een economisch schaalvoordeel pas bij grote oppervlakten (bvb 5 ha voor serres), waardoor het toelaten van kleinere oppervlaktes met een maximum tot bijvoorbeeld 2,5 ha eigenlijk zinloos is.

- Achterhaalde bestemmingen:

- Poelkappellestraat

Aan de Poelkappellestraat komen een aantal woningen en landbouwbedrijven voor in natuurgebied. Gelet op hun historische aanwezigheid op de locatie, en de huidige begrenzing van de bosrand, acht de gemeente het aangegeven om de gebouwen en percelen uit de bestemming als natuurgebied te halen, en er bestemming aan te geven waarin landbouw primeert, eventueel met natuur als secundaire functie (middels stimulerende maatregelen). De zonevreemde woningen kunnen als woning bestemd worden.

Het gaat over volgende locaties, hieronder aangeduid op luchtfoto:



3 woningen aan het kruispunt met de Melanedreef. De dreef die het verlengde van de Melanedreef vormt takt aan op de Poelkappellestraat ter plaatse van de woningen. Dit kan een aandachtspunt zijn bij de eventuele opname van deze woningen in een uitvoeringsplan.

Het betreft 3 woningen die dateren van voor de wet op de stedenbouw, waardoor ze geacht worden in hoofdzaak vergund te zijn. De exacte vergunningstoestand zal op het ogenblik van de planopmaak verder onderzocht dienen te worden.

Ze sluiten ruimtelijk aan op het bedrijventerrein aan de Melanedreef, en liggen op korte afstand van de dorpskern



Hoeve gelegen ten noorden van de militaire begraafplaats.

Het betreft een kleine actieve hoeve, met een compacte opbouw, zoals op de luchtfoto te zien is. De strookvormige percelen langsheen de Poelkappellestraat structureren haar inplanting. Deze compactheid kan een positief aangrijpingspunt zijn om mee te nemen bij de opname van de locatie in een uitvoeringsplan.

De solitaire ligging sluit aan bij de inplantingswijze van de andere hoeves in het drevenpatroon.



Hoeve gelegen ter hoogte van het gehucht 'Eenzaamheid'.

Het betreft een grote actieve hoeve, aansluitend bij het in het gewesplan bestemde woonlint. Ze werd na een positief planologisch attest opgenomen in een gewestelijk RUP, momenteel in opmaak.

In de overgang tussen de percelen in landbouwgebruik en de bosrand kan het interessant zijn een aantal mogelijke links in het drevenpatroon (als wandelnetwerk) te onderzoeken.



Voormalige hoeve gelegen ten zuiden van het woonlint. Het betreft een kleinere voormalige hoeve die enkel nog bewoond wordt.

Ze is goed geïntegreerd in het groen van de dreven en bosrestanten in de directe omgeving.

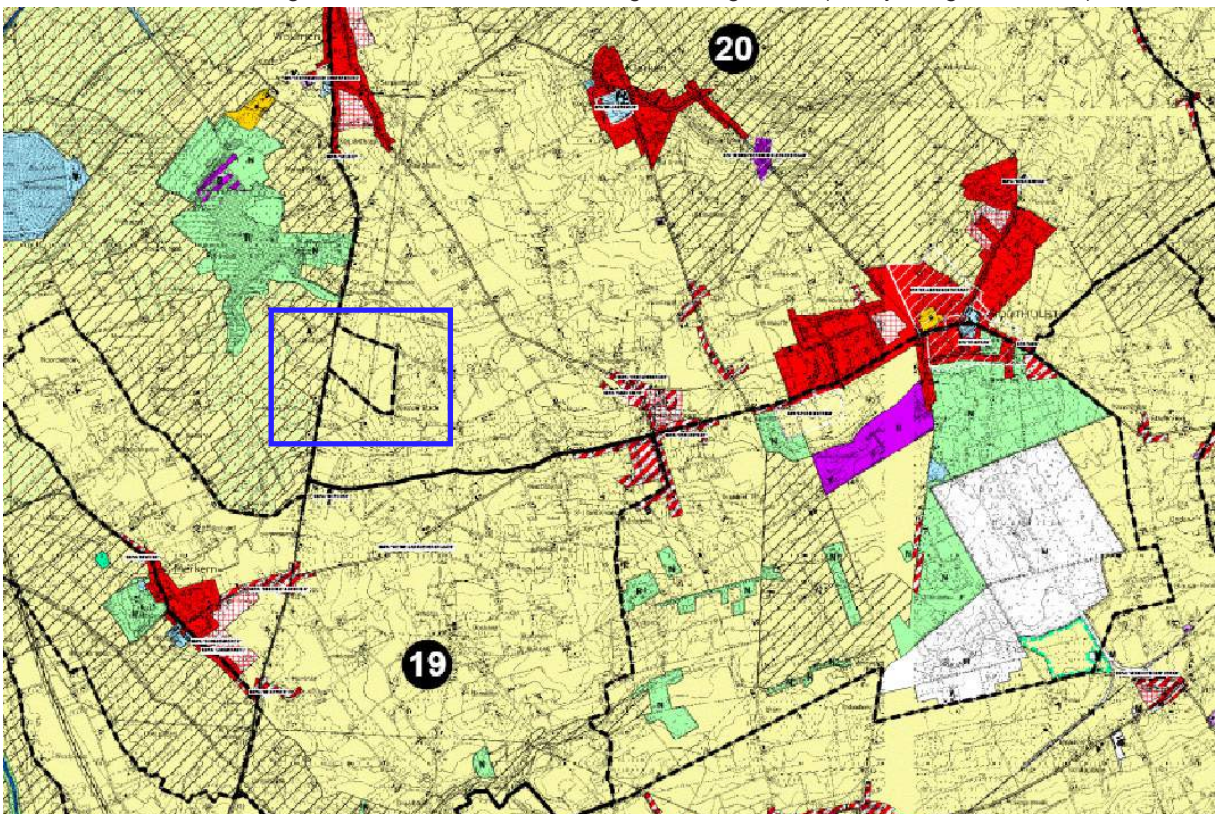
Aangezien ze dateert van voor de wet op de stedenbouw, wordt ze geacht in hoofdzaak vergund te zijn. De exacte vergunningstoestand zal op het ogenblik van de planopmaak verder onderzocht dienen te worden.

- Slibstort

Aan de Woumenweg (N369), ter hoogte van het gehucht Nieuwestede, bevindt zich het slibstort van de Blankaartvijver. Het gebied werd pas heel recent (medio jaren '90) uit landbouwgebruik genomen om als opslag van het baggerslib te dienen.

Het gebied sluit ruimtelijk gezien wel aan op het natuurgebied van de Blankaart, maar vormt een soort uitstulping, omsloten door landbouwgebied en afgesneden door de N369. Het werd bij de herbevestiging van de agrarische gebieden buiten de contour gelaten, maar is in het gewestplan nog steeds landbouwgebied. Het werd niet meegeenomen bij de opmaak van het gewestelijk RUP voor de Blankaart en Merkembroek.

Omtrent de bestemming van deze zone werd veelvuldig overleg gepleegd. Momenteel wordt uitgegaan van een behoud van de bestemming voor landbouw en een sanering van de gronden (verwijdering van het slib).



kaart 25: aanduiding slibstort

5.4.2. Potenties

- Beheer van het landschap door de landbouw
Via subsidiëring of andere stimulerende maatregelen kan het partnerschap tussen landschapszorg en landbouw verder uitgebouwd worden. Het kan interessant zijn een onderscheid te maken tussen de essentiële zones waarin dit dient te gebeuren, en zones waarin de ontwikkeling flexibeler kan verlopen.
- Een duurzame nabestemming voor landbouwzetels
- Eenmaal een landbouwzetel niet langer functioneel is voor de landbouw, moet er nagedacht worden over een zinvolle nabestemming van de gebouwen.
Deze nabestemming mag evenwel de omliggende landbouw niet hinderen, of de eventuele her-inzetbaarheid voor landbouw op langere termijn niet hypothekeren.
Het omschakelen naar een nieuwe functie moet steeds gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

6 De bestaande ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Binnen de bestaande ruimtelijke economische structuur worden de sectoren kleinhandel, diensten en ambachtelijke bedrijvigheid onderzocht.

Onderstaande tabel geeft de tewerkstelling weer in de gemeente Houthulst. De tertiaire sector is de belangrijkste werkgever (bijna twee derde van de totale tewerkstelling). De grootste werkgever in de gemeente is de gezondheidszorg (MPI Klerken).

In de gemeente komt één bedrijvenpark voor aan de Melanedreef.

Daarnaast bevinden zich tussen Houthulst en Klerken een industriegebied en een kleine ambachtelijke zone.

In de gemeente Houthulst bevinden zich ook bedrijven buiten de bestaande bedrijventerreinen. Deze bedrijven zijn zonevreed of worden zonevreed bij uitbreiding (potentieel zonevreedde bedrijven).

In het kader van deze studie heeft de gemeente de (potentieel) zonevreedde bedrijven geïventariseerd. In een apart luik wordt hier dieper op ingegaan.

Tenslotte is er de kleinhandel.

In Houthulst komen geen kleinhandelslinten voor. Kleinhandel komt in hoofdzaak verweven voor met wonen in de dorpskernen.

	1992		1996	
	inrichtingen	tewerkstelling	inrichtingen	tewerkstelling
Primaire sector	12	19	16	25
Landbouw	12	19	16	25
Secundaire sector	61	486	60	447
Metaal	4	5	2	5
Textiel	3	7	1	3
Hout	3	8	2	6
Vervaardiging van meubels	5	111	4	107
Confectie	1	19	1	19
Voeding	8	20	9	47
Tabak	2	19	1	19
Vervaard. nt-metaal-houdende prod.	1	3	1	2
Uitgeverijen	1	4	1	4
Bouw	33	290	38	235
Tertiaire sector	86	961	90	1.045
Verkoop/repatries auto's	6	9	7	12
Groothandel	6	57	7	9
Kleinhandel	12	51	14	41
Hotel/restaurant	8	20	9	42
Vervoer/opslag	5	41	3	32
Fin. instellingen	6	24	5	21
Verzekeringswezen	1	1	2	2
Hulpbedr. fin. inst.	3	4	2	3
Verhuur /diensten aan bedrijven	2	3	4	4
Openbaar bestuur	9	145	9	188
Onderwijs	9	119	10	121
Gezondheidszorg	7	442	6	526
Gemeenschapsvoorzieningen	10	41	11	43
Part. huishoudens met werknemers	2	4	1	1
Totaal	159	1.466	166	1.517

tabel : Tewerkstellingscijfers voor de gemeente Houthulst in 1992 en 1996 (bron: NIS, 1992 & 1996)

		1997	2002	2005	2007
Arbeidsmarkt zelfstandigen	Landbouw	338	318	341	327
	Visserij	3	3	3	1
	Productie	170	166	187	211
	Handel	295	280	300	309
	Vrije beroepen	67	81	95	95
	Diensten	82	92	104	113
	Diverse	4	4	5	4
Totaal		959	944	1035	1060

tabel: Arbeidsmarkt zelfstandigen, gemeente Houthulst (Bron: Lokale statistieken, <http://aps.vlaanderen.be>)

Wanneer men de evolutie van de arbeidsmarkt voor zelfstandigen bekijkt, valt het op dat landbouw de grootste categorie binnen de zelfstandige beroepen blijft, ondanks een lichte daling van een tiental arbeidsplaatsen over een periode van 10 jaar.

		2002	2003	2004	2005
Arbeidsmarkt tewerkstelling	Secundaire sector	409	466	481	510
	Tertiaire sector	1041	1165	1155	1197
	(medium-) hoogtechnologische industrie	4	5	6	5
	Creatieve sector	8	8	8	8
	Kennisintensieve diensten	63	66	62	63
	Quartiere sector	831	963	952	969
	Totaal		2356	2673	2664

tabel: Arbeidsmarkt tewerkstelling, gemeente Houthulst (Bron: Lokale statistieken, <http://aps.vlaanderen.be>)

De totale werkgelegenheid in de gemeente bedroeg in 2005 ongeveer 2477 arbeidsplaatsen.

		1997	2002	2005	2007
Arbeidsmarkt Algemeen	Totale beroepsbevolking	3.656	3.748	4.025	4.243
	Aantal werkenden	3.374	3.536	3.756	4.048
	Totale werkgelegenheid	2.387	2.360	2.477	N/A

tabel: Arbeidsmarkt algemeen, gemeente Houthulst (Bron: Lokale statistieken, <http://aps.vlaanderen.be>)

6.1 Kwantitatieve economische taakstelling voor het GRS Houthulst

6.1.1 Evolutie van de ruimte voor bedrijvigheid

Uit onderstaande tabellen kan men volgende elementen afleiden:

Houthulst kent een variërende groei van het aantal bedrijven en de ingenomen oppervlakte. Dit hangt immers nauw samen met het aanbod, dat sinds 1970 voornamelijk op 1 bedrijventerrein gerealiseerd werd, in een viertal fases (zie verder). Het gemiddelde over meerdere jaren toont een jaarlijkse toename met ongeveer 4 bedrijven of 2 ha.

	aantal inrichtingen	groei
30-06-1993	154	
30-06-1994	162	8
30-06-1995	161	-1
30-06-1996	166	5
30-06-1997	169	3
30-06-1998	175	6
	gemiddelde groei	4,2

inschatting jaarlijkse benodigde oppervlakte 2 ha 10 a 00 ca (opp berekend à 5000 m²/bedrijf)

tabel: aantal vestigingen totale economie Houthulst (Bron: Lokale statistieken, gegevens RSZ)

De evolutie van de bestemde oppervlakte tot 2002, zoals weergegeven in onderstaande tabel, schommelt rond een gemiddelde van 3.75 % op de totale oppervlakte voor economische activiteiten. Toegepast op de bestemde oppervlakte in 2002 (46.89 ha) zou een groei van 3.75% neerkomen op een netto aangroei van 1.76 ha in 2003.

In het tweede deel van de tabel is de stijgende trend van de laatste drie jaar doorgetrokken tot 2003, waar men een toename van de oppervlakte met 2.95 ha kan verwachten.

Hoewel deze cijfers over een korte tijdsspanne genomen zijn, geven zij reeds de grootte-orde aan van de te verwachten jaarlijkse aangroei over de volledige gemeente, zowel in woongebied, BPA's als bedrijventerreinen.

bestemde oppervlakte ingenomen door economische activiteiten

1997	1998	1999	2000	2001	2002	totaal oppervl (ha)	gemiddelde aangroei
39,14	40,89	45,00	44,57	45,00	46,89	7,75	
Aangroei (opp)	1,75	4,11	-0,43	0,43	1,89	7,75	
% aangroei	4,48%	10,06%	-0,96%	0,97%	4,19%	18,73%	3,75%

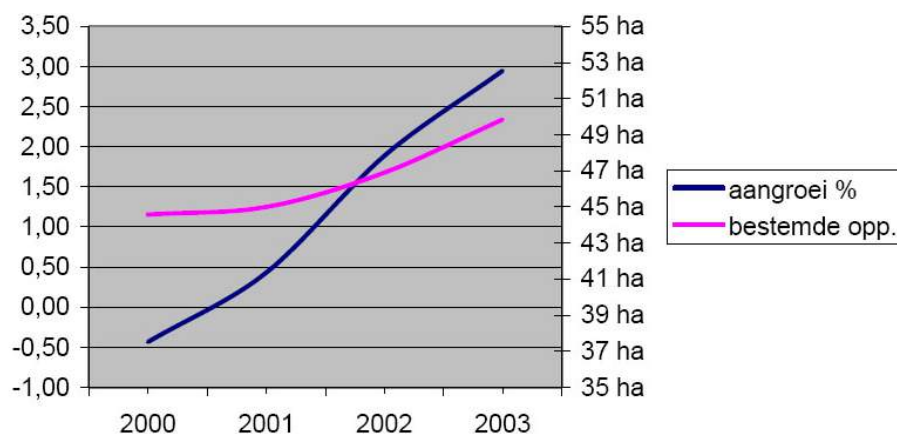
aangroei (berekend op het gemiddelde over 5 jaar) voor 2003: 3,75 % van 46,89 ha: **1,76ha**

	1999	2000	2001	2002	2003	
	45,00	44,57	45,00	46,89	49,84	
		-0,43	0,43	1,89	2,95	

trendmatige aangroei (berekend voor 2003 over 3 jaar):

2,95Ha

tabel: aantal vestigingen totale economie Houthulst (Bron: Lokale statistieken, gegevens RSZ)



figuur: evolutie van de bestemde oppervlakte en aangroei in % (eigen verwerking)

6.1.2 Analyse van de bestaande bedrijventerreinen

De bestemde oppervlakte voor lokale bedrijvigheid bestaat uit volgende onderdelen:

Bedrijventerrein Vrijbos - Melanedreef

Opgestart in 1970

In beheer door wvi

Bestemde oppervlakte:	40ha 40a 55ca
Reeds ingenomen of niet-realiseerbare gronden vóór de ontwikkeling:	11ha 24a 91ca
Bruto-oppervlakte te ontwikkelen terrein:	29ha 15a 64ca
Buffers, nutsvoorzieningen en wegenis:	2ha 07a 95ca
Netto verkoopbare oppervlakte:	26ha 16a 04ca
Verkochte oppervlakte:	26ha 16a 04ca
Het beschikbare aanbod is op vandaag (10/09) nihil:	0ha 00a 00ca

De ruimte-inname in de eerste fase (Vrijbos) is vrij extensief, terwijl de uitbreiding Melanedreef intensief benut wordt. Enkele bedrijven hebben een reserve groter dan 2500 m², maar aangezien het merendeel van deze gronden pas sinds 2000 aangekocht zijn, en deel uitmaken van de reeds bebouwde kavel, beschouwt men deze terreinen als nuttige uitbreidingsruimte. Één kavel van 2 ha 06a 40ca is in reserve van 1 bedrijf, en sinds kort voor 2/3 bebouwd.

KMO-zone Klerkenstraat (BPA Bedrijfseenheid Klerkenstraat)

Zuivelverwerkend bedrijf Campina, volledig ingenomen en recent opgenomen in een BPA 4ha 89a 17ca

KMO-zone Stokstaat

Particuliere eigendom, volledig ingenomen door één bedrijf 45a 74ca

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijvigheid, eerste fase

14 bedrijven werden opgenomen, waarvan er 3 van goedkeuring werden uitgesloten.

1 uitgesloten bedrijf werd in een tweede fase alsnog opgenomen

Totale oppervlakte 5ha 66 a 67ca

Oppervlakte voor uitbreiding: 2ha 03a 76ca

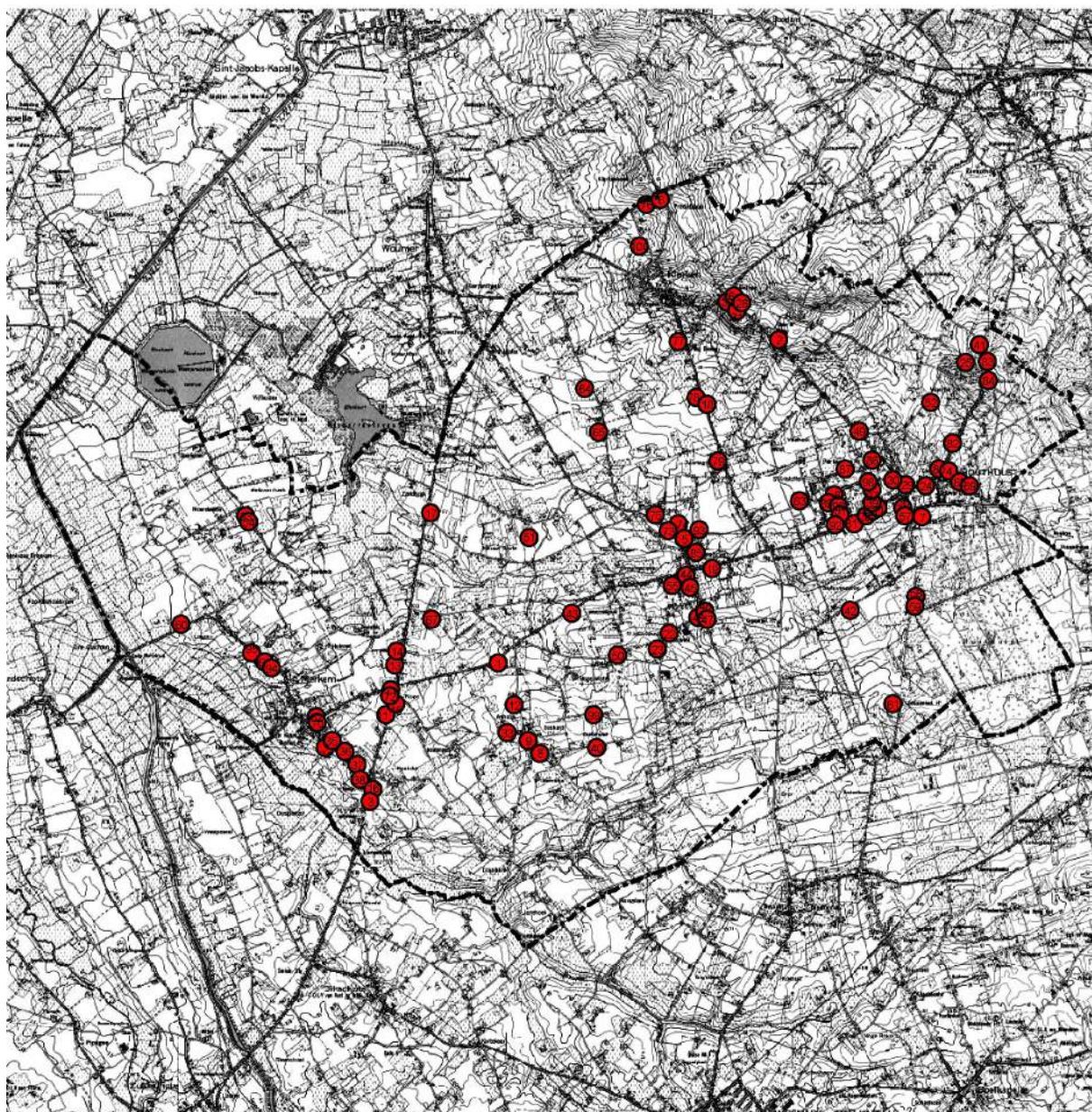
De 2 bedrijven die uitgesloten werden vertegenwoordigden een oppervlakte van 2ha 01a 52ca.

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijvigheid, tweede fase

1 bedrijf met oppervlakte 43a 84ca.

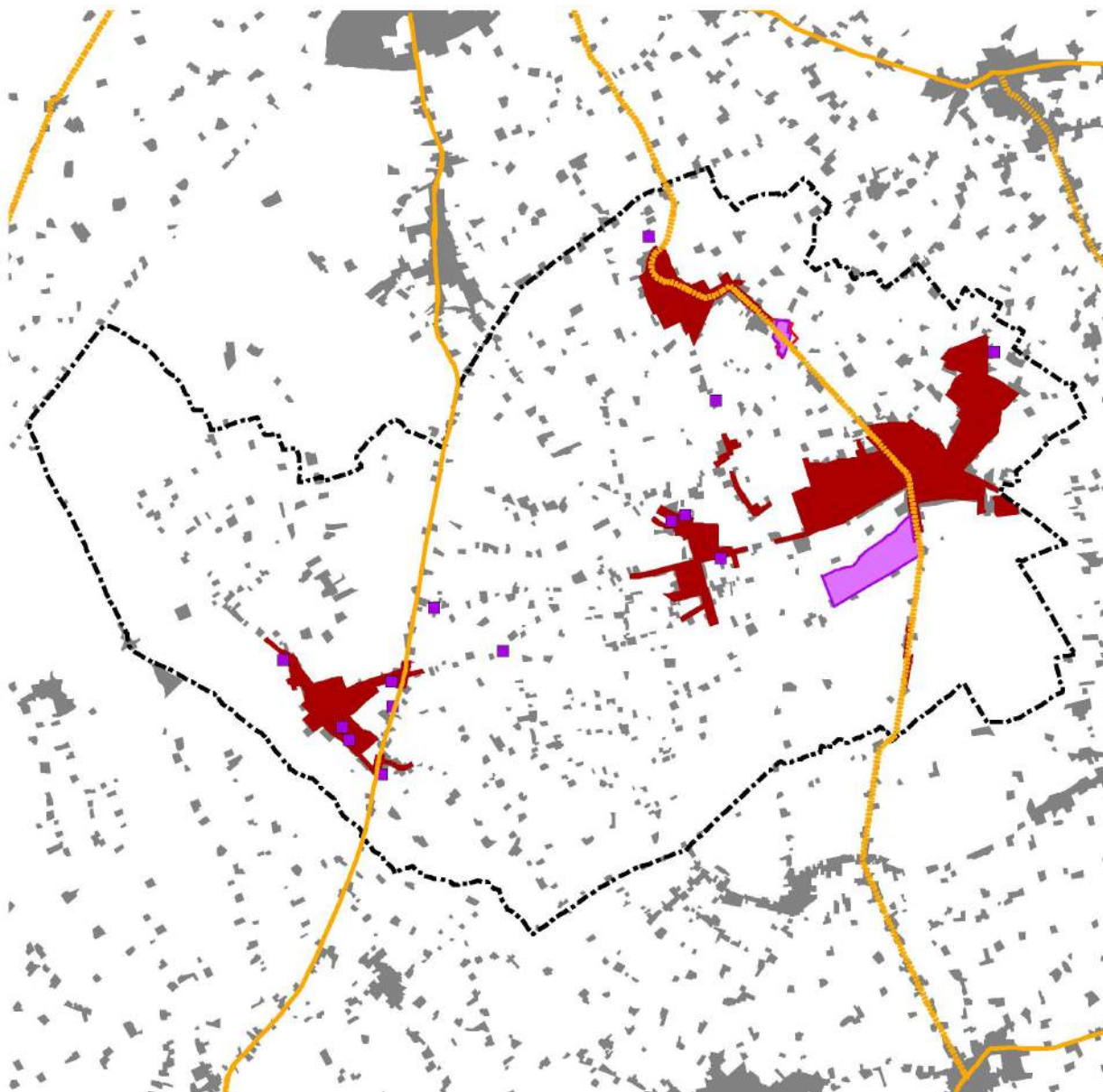
Leegstaande gebouwen / terreinen in de gemeente

Behalve deze die reeds vermeld werden, zijn er geen sites die in aanmerking komen voor gebruik als of reconversie tot bedrijfsgebouwen of -terreinen.



- Legende
-  houthulst
 -  zonevreemde bedrijven

kaart 26: bedrijveninventaris (geg. 1998)



Legende

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| grens gemeente Houthulst | Melanedreef bedrijventerrein |
| bebouwing | BPA Bedrijfsseenheid Klerkenstraat |
| contour woonzones gewestplan | secundaire weg 1 |
| SBPA zonevriendelijke bedrijven | secundaire weg 2 |
| bestemde industriegebieden gewestplan | |

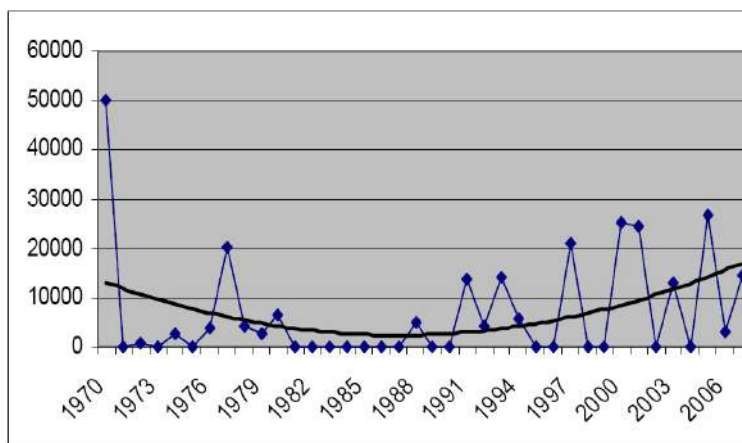
05-02-1979

kaart 27: bestaande ruimtelijke structuur bedrijvigheid

6.1.3 Raming van de behoefte aan nieuwe lokale bedrijventerreinen

Vanuit de verkoopcijfers

jaar	m ²	
Vrijbos		
1970	50000	
1971	0	
1972	636	
1973	0	
1974	2833	
1975	0	
1976	3681	
1977	20245	77395
1978	4376	
1979	2780	
1980	6553	
1981	0	
1982	0	
1983	0	
1984	0	
1985	0	
1986	0	
1987	0	13709
1988	4813	
1989	0	
1990	0	
1991	13646	
1992	4289	
1993	14138	
1994	5755	
1995	0	
1996	0	
Melanedreef		
1997	20835	63476
1998	0	
1999	0	
2000	25242	
2001	24332	
2002	0	
2003	13027	
2004	0	
2005	26658	
2006	3239,5	
2007	14526	107024,5



Tabel en figuur: verkoopcijfers in m² per jaar (Bron: wvi)

In bovenstaande tabel en grafiek zijn de verkoopcijfers weergegeven van het bedrijventerrein Melanedreef/Vrijbos. Het betreft enkel de verkopen binnen het door wvi gerealiseerde bedrijventerrein. De aankopen door bedrijven die eerder binnen de bestemde zone plaatsvonden (circa 11ha 24a 91ca), zijn niet in deze transacties opgenomen. Aangezien deze plaatsvonden voor 1970 zijn zij ook niet relevant voor de behoefteberekening.

In de rechterkolom van de tabel kan men de subtotalen per 10 jaar aflezen. Zoals men ook uit de grafiek kan afleiden, gaat de verkoop van terreinen sinds midden de jaren '80 in stijgende lijn. Het jaargemiddelde voor de laatste voorbije 10 jaar, sinds 1998, bedroeg ca 1,07 ha netto. Men dient hierbij rekening te houden met het feit dat de uitrusting van het terrein Melanedreef in feite pas sedert 2000 afgerond is, en dat het aanbod gedurende 2 jaar zo opgeschort geweest is, zodat de verkoop daar vanzelfsprekend lager lag.

Onderstaande tabel geeft in detail de uitgifte van het terrein Melanedreef weer, vanaf 1997. Ook werd een onderscheid gemaakt tussen de lokale en regionale bedrijven. Twee percelen met een oppervlakte groter dan 5000 m² zijn toch opgenomen bij de lokale bedrijven, omwille van hun perceelsconfiguraties (hoekperceel en grotere perceelsdiepte, gemarkeerd met ) en de aard van hun activiteiten (bouwbedrijven) die een groter ruimtebeslag hebben.

Jaar	Volgnr	Opp (m ²)	Opp lokaal	Opp regionaal
1997	22	20835		20835
2000	21	3886	3886	
2000	4	3009	3009	
2000	8	14334		14334
2000	9	4013	4013	
2001	1	5339	5339	
2001	2	2655	2655	
2001	3	2212	2212	
2001	5	10000		10000
2001	7	4126	4126	
2003	6	3027	3027	
2003	16	10000		10000
2005	10	3155	3155	
2005	13	4625	4625	
2005	14	4693	4693	
2005	15	2153	2153	
2005	18	6476		6476
2005	17	5556	5556	
2006	12	2777	2777	
2006	23	462	462,5	
2007	19	2272	2272	
2007	20	9479		9479
2007	11	2775	2775	
totalen		127859	56735	71124



tabel: verkoop over 10-jarenperiode, opgesplitst naar lokaal en regionaal (bron wvi)

figuur: aanduiding van 2 percelen die meegenomen werden als lokale bedrijven

De relevante 10-jarenperiode loopt van 1998 tot 2007, waarbij 2 jaren geen uitgifte kenden, omdat het terrein nog niet uitgerust was. In totaal werden een 22-tal percelen uitgegeven, waarvan vijf aan regionale bedrijven.

De oppervlakte van de lokale bedrijven in Melanedreef bedraagt 5 ha 67 a 35 ca. Per jaar betekent dit een uitgifte van ca 0,57 ha of 5700 m².

Geëxtrapoleerd over een planperiode van 5 jaar betekent dit een netto oppervlakte van 2,84 ha.

Gelet op de ijzeren voorraad die voor lokale bedrijventerreinen gelijk is aan 2 maal de jaarlijks verkochte oppervlakte, wordt een oppervlakte van 1,14 ha aan dit cijfer toegevoegd. Hierdoor zal op het einde van de planperiode een voorraad uitgeruste grond resteren en kan de realisatieperiode van een eventuele uitbreiding van het aanbod overbrugd worden. Dit wordt in onderstaande tabellen samengevat.

	m ² (netto)	ha (netto)
verkoopscijfer over 10 jaar	56.736	5,67
gem. jaarlijkse aangroei	5.674	0,57
extrapolatie over 5 jaar	28.368	2,84
ijzeren voorraad 2 x gem. jaarlijkse aangroei	11.347	1,13
totaal: extrapolatie + ijzeren voorraad	39.715	3,97

tabel: Som van extrapolatie van jaarlijkse verkoop en ijzeren voorraad (eigen verwerking)

De totale netto ruimtebehoefte voor lokale bedrijvigheid wordt geraamd op 3,97 ha netto, of 4,96 ha bruto. De netto-oppervlakte wordt voor bedrijventerreinen ingeschat als 80% van de bruto-oppervlakte. In de bruto-oppervlakte is de ruimte voor de aanleg van onder meer groenbuffers, regenwateropvang en wegenis inbegrepen.

Nood aan ruimte voor vrachtwagens

De gemeente wil ook de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door parkerende vrachtwagens uit de woonwijken te bannen. De ruimte die hiervoor (gebundeld) nodig is, wordt berekend op basis van de cijfers van de vrachtwageninventaris van de gemeente. Na tellingen werden 5 frequent parkerende vrachtwagens vastgesteld in Jonkershove, en 26 in Houthulst. De gemeente gaat van deze bestaande toestand uit om de oppervlakte voor een parkeerruimte bij Melanedreef in te schatten van ca 2780 m². (31 x 80 m², + 300 m² voor sanitair, technische ruimte en andere voorzieningen).

aantal P	m ² /parkeerplaats	m ²
31	80	2480
	extra voorzieningen	300
	totaal netto	2780

tabel: ruimtebehoefte vrachtwagenparking

De totale netto ruimtebehoefte voor een vrachtwagenparking bedraagt netto 2780 m², of **3336 m²** bruto.

Nood aan ruimte voor uitbreiding containerpark

Tenslotte wil de gemeente de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein koppelen aan de uitbreiding van het containerpark, momenteel gelegen aan de Paardedreef, achter de sportzone. De ontsluiting van het containerpark zou tegelijkertijd sterk moeten verbeteren.

De totale netto bijkomende ruimte voor het containerpark bedraagt 1835 m², of 2202 m² bruto.

Conclusie

Gelet op het ontbreken van een concreet aanbod voor lokale bedrijven, de extrapolatie van de verkoops-cijfers, de ijzeren voorraad en de vraag naar ruimte voor een vrachtwagenparking en uitbreiding van het containerpark, zal een locatie gezocht worden van ongeveer 4,43 ha netto oppervlakte of 5,32 ha bruto.

	netto m ²	bruto m ²
lokale bedrijven	39715 x 1,2	47 658
vrachtwagenparking	2780	3 336
uitbreiding containerpark	1835	2 202
totaal	44330	53 196

tabel: totale bijkomende ruimtebehoefte tot 2012 2

Deze behoefteberekening kan doorgetrokken worden tot 2017, met eenzelfde oppervlakte van 3,97 ha (netto). Deze oppervlakte zal ingezet kunnen worden na 2012 en na herziening van het PRS, waarin de oppervlakte voor lokale bedrijvigheid aan de gemeenten toebedeeld zal worden.

2 De oppervlakte kan nog verfijnd worden ifv de inrichting van de Zanddambeek als natuurverbingsgebied.

6.1.4 Raming van de behoefte aan regionale bedrijventerreinen

Bij de opmaak van het gewestplan in 1979 werd op grondgebied van Houthulst een terrein voor milieubelastende industrie ingetekend. Dit in functie van het bestaande, historisch gegroeide bedrijf, dat de gronden reeds verwierf in 1970. Het werd in 1997 uitgebreid met dezelfde bestemming. In het inrichtingsplan dd 16 06 2000, werd eveneens vastgelegd dat het om milieubelastende bedrijven diende te gaan, conform de bestemming.

Een maximale perceelsoppervlakte werd voor dit terrein echter niet vastgelegd, gelet op de gewestplanbestemming.

De opsplitsing van lokale of regionale bedrijven aan de hand van hun oppervlakte (groter of kleiner dan 5000 m²), en de doortrekking van deze opsplitsing naar taakstelling voor gemeenten of provincie dateert van 2002, bij de goedkeuring van het PRS West-Vlaanderen.

Het gevolg hiervan is dat de gemeente nu enkel voor de invulling die kleinschaliger was een taakstelling krijgt, en dat de oppervlakte die zij gaf aan grotere bedrijven, nergens een planologisch gevolg krijgt.

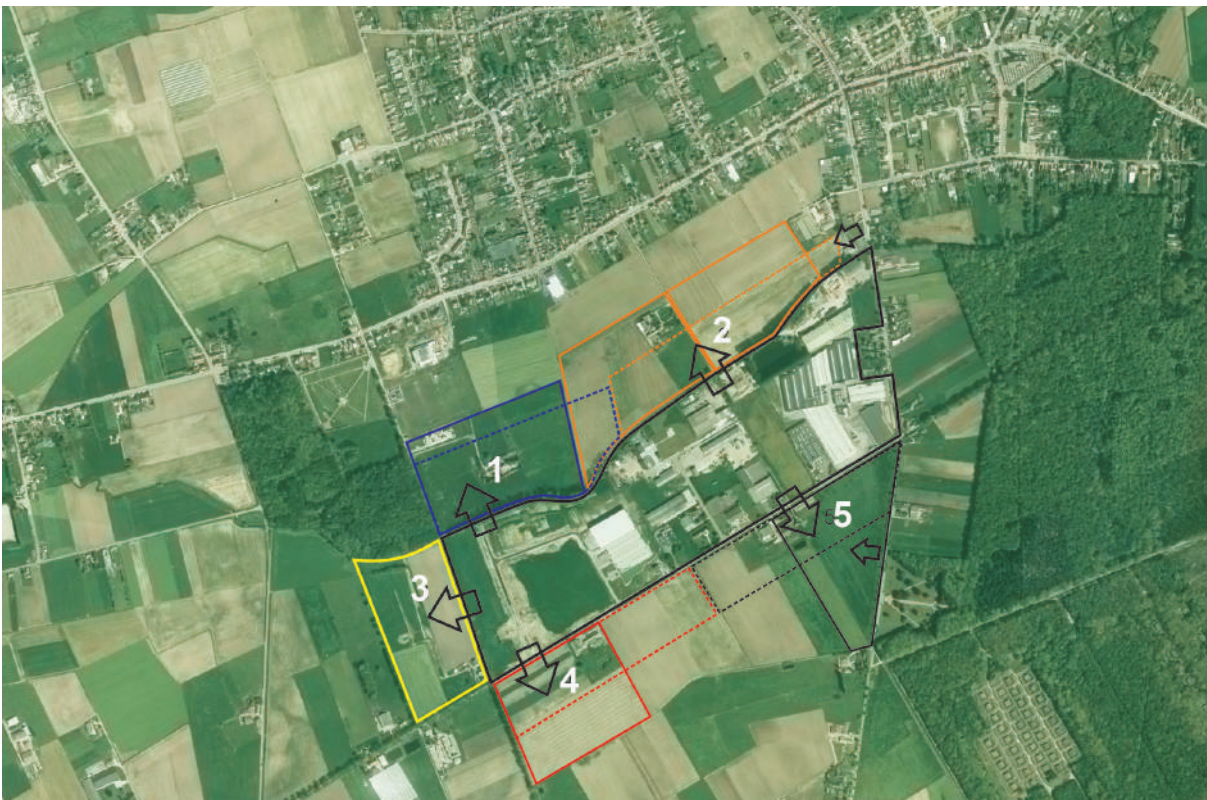
De contradictie bestaat er dus in dat de gemeente voor het aandeel 'kleinere' bedrijven, waar in feite 'afgeweken' wordt van de GWP-bestemming, een uitbreiding krijgt, maar voor de grootschalige bedrijven geblokkeerd wordt.

De gemeente, die niet de bevoegdheid kreeg om over regionale bedrijven te beslissen, suggereert daarom aan de hogere overheden om rekening te houden met mogelijke vragen naar uitbreiding vanuit de regionale bedrijven, en om in functie daarvan bijkomende ruimte voor de eigen regionale bedrijven te voorzien.

De jaarlijkse aangroei van ca 0,71 ha kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

6.1.5 Locatieafweging lokale bedrijvigheid

Omwille van de selectie in het provinciaal structuurplan, en de aanwezigheid van bedrijvigheid in het hoofddorp, wordt de bijkomende behoefte aan lokale bedrijventerreinen aangesloten bij Houthulst. In de locatieafweging wordt onderzocht aan welke zijde de locatie best aansluit bij het bestaande bedrijventerrein Melanedreef. Vervolgens zal de locatie in detail onderzocht worden in de deelruimtebenadering van het richtinggevend gedeelte.



figuur: mogelijke uitbreidingsrichtingen aansluitend bij het bedrijventerrein Melanedreef



figuur: BWK 2 (Bron: Agiv)



figuur: Risicozones overstrooming (Bron: Agiv 2012)



figuur: transportroutes IDR (Ieper-Diksmuide-Roeselare - Bron: Prov. W.VI)



figuur: Landbouwtyperingskaart (zie kaart 22)

Voor de invulling van de programmatische vraag van 5,32 ha bruto lokaal openbaar bedrijventerrein (LO) worden vijf locaties tegenover elkaar afgewogen, en dit op het vlak van impact op natuur, hydrologie, mobiliteit en ontsluiting, landbouw de woonomgeving, en de open ruimte. Voor vier van deze criteria is hierboven een figuur weergegeven.

criterium	locatie 1	locatie 2	locatie 3	locatie 4	locatie 5
impact op natuur	matig, enkel de loop van de Zanddambeek wordt aangeduid als biologisch zeer waardevol	matig, enkel de loop van de Zanddambeek wordt aangeduid als biologisch zeer waardevol	gering, enkele weilanden ten westen van het terrein worden aangegeven als biologisch waardevol	gering, enkel de Melanedreef zelf wordt aangegeven als biologisch waardevol	groot, een perceel wordt aangegeven als biologisch waardevol.
evaluatie	0	0	+	+	-
impact op hydrologie	matig, de loop van de Zanddambeek wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig	groot, weilanden naast de Zanddambeek worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig	groot, weilanden ten westen van het terrein worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig	groot, weilanden ten zuiden van de Melanedreef worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig	gering, er worden geen overstromingsgevoelige zones aangegeven.
evaluatie	0	-	-	-	+
impact op mobiliteit en ontsluiting	matig, de zone sluit via Melanedreef aan op de IDR route (transportroute richting hoger wegennet)	matig, de zone sluit via Melanedreef aan op de IDR route (transportroute richting hoger wegennet)	groot, de zone sluit via de Paardendreef aan op de IDR route (transportroute richting hoger wegennet)	gering, de zone sluit rechtstreeks aan op de IDR route (transportroute richting hoger wegennet)	gering, de zone sluit rechtstreeks aan op de IDR route (transportroute richting hoger wegennet)
evaluatie	0	0	-	+	+
impact op landbouw	hoge waardering van de gronden, uittredend landbouwbedrijf	hoge waardering van de gronden, actief landbouwbedrijf	zeer hoge waardering van de gronden, actief landbouwbedrijf	zeer hoge waardering van de gronden, actief landbouwbedrijf	zeer hoge waardering van de gronden, actief landbouwbedrijf
evaluatie	+	0	-	-	-

criterium	locatie 1	locatie 2	locatie 3	locatie 4	locatie 5
impact op de open ruimte	eerder inbreidingsgericht en aansluitend op containerpark/sportzone	inbreidingsgericht en aansluitend op dorpskern	insnijpend in open ruimte	insnijpend in open ruimte	insnijpend in open ruimte
evaluatie	0	+	-	-	-
impact op wonen	enkel aansluitend op bedrijvigheid	aansluitend op / in de nabijheid van wonen	enkel aansluitend op bedrijvigheid	enkele woningen in landbouwgebied aanwezig	enkele woningen in landbouwgebied aanwezig
	+	-	+	0	0
conclusie	++	-	--	-	-
	Het feit dat deze zone niet insnijdt in open ruimte, en tegelijkertijd een matige of geringe impact heeft op natuur en water vormen de belangrijkste voordelen	Deze zone komt minder in aanmerking op korte termijn, omwille van de iets groter impact op de waterhuishouding en de landbouw.	Deze zones snijden sterk in in de open ruimte en zijn daarom niet wenselijk als uitbreidingsrichting. Bovendien is de waarde van de landbouwgrond hier ook groter, en betreft het telkens actieve bedrijven.		

De gemeente opteert bijgevolg voor locatie 1 als voorkeursscenario voor uitbreiding van de lokale bedrijvzone. Het is duidelijk dat de voordelen van ontsluiting, impact op andere structuren en vrijwaring van open ruimte overwegen voor deze zone. Wat de oversteek van de Zanddambeek betreft zullen voorwaarden ontstaan naar vrijwaring van een voldoende brede zone voor inpassing van de beekvallei. Ook andere remediërende maatregelen inzake waterbuffering, landschappelijke inpassing en het openhouden van ontsluitingsopties voor de rest van het binnengebied zullen meegenomen dienen te worden bij opmaak van een visie voor deze zone.

6.2 Zonevreemde bedrijvigheid

Voor de gemeente werd een inventaris opgemaakt van zonevreemde en potentiële zonevreemde bedrijven. (Zie kaart 26).

Een groot deel van deze bedrijven ligt in de onmiddellijke omgeving van dorpskernen, of sluit aan bij woonzones. Een dertigtal bedrijven ligt echter in open ruimte, hetzij solitair, hetzij gegroepeerd met andere gebouwen.

Aan de hand van criteria zoals ontsluiting, impact op het landschap enz... kan onderzocht worden welke bedrijven in aanmerking komen voor herlocalisatie, uitdoven, bestemming of uitbreiding.

7 De bestaande ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen

7.1 Situering en kenmerken

Algemeen

De kleinhandel en gemeenschapsvoorzieningen in de gemeente zijn sterk verweven met de kernen.

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de kernen volgens hun voorzieningenniveau:

- Houthulst is de kern met de meeste voorzieningen;
 - aansluitend bij de Jonkershovestraat en de Paardedreef:
 - sporthal en sportterreinen;
 - (de zone voor dagrecreatie aan de Beukhoutstraat werd herbestemd);
 - containerpark;
 - gemeentelijke begraafplaats;
 - in het centrum, omgeving Markt:
 - bibliotheek;
 - gemeentehuis;
 - rusthuis;
 - scholen;
 - politiekantoor;
 - postkantoor;
 - voetbalterreinen;
- Klerken:
 - scholen;
 - MPI;
- Merkem:
 - scholen;
 - sportterreinen (voetbal), deels zonevreemd;
 - rusthuis;
- Jonkershove:
 - scholen;
 - sportterreinen (voetbal), zonevreemd;
 - ontmoetingscentrum.

Kleinhandel

De kleinhandel concentreert zich in de dorpscentra. In de centra van Merkem, Klerken en Jonkershove is het aanbod van kleinhandel eerder beperkt (bakker, slager e.d). Geënt op de N369 komen eveneens kleinhandelszaken voor.

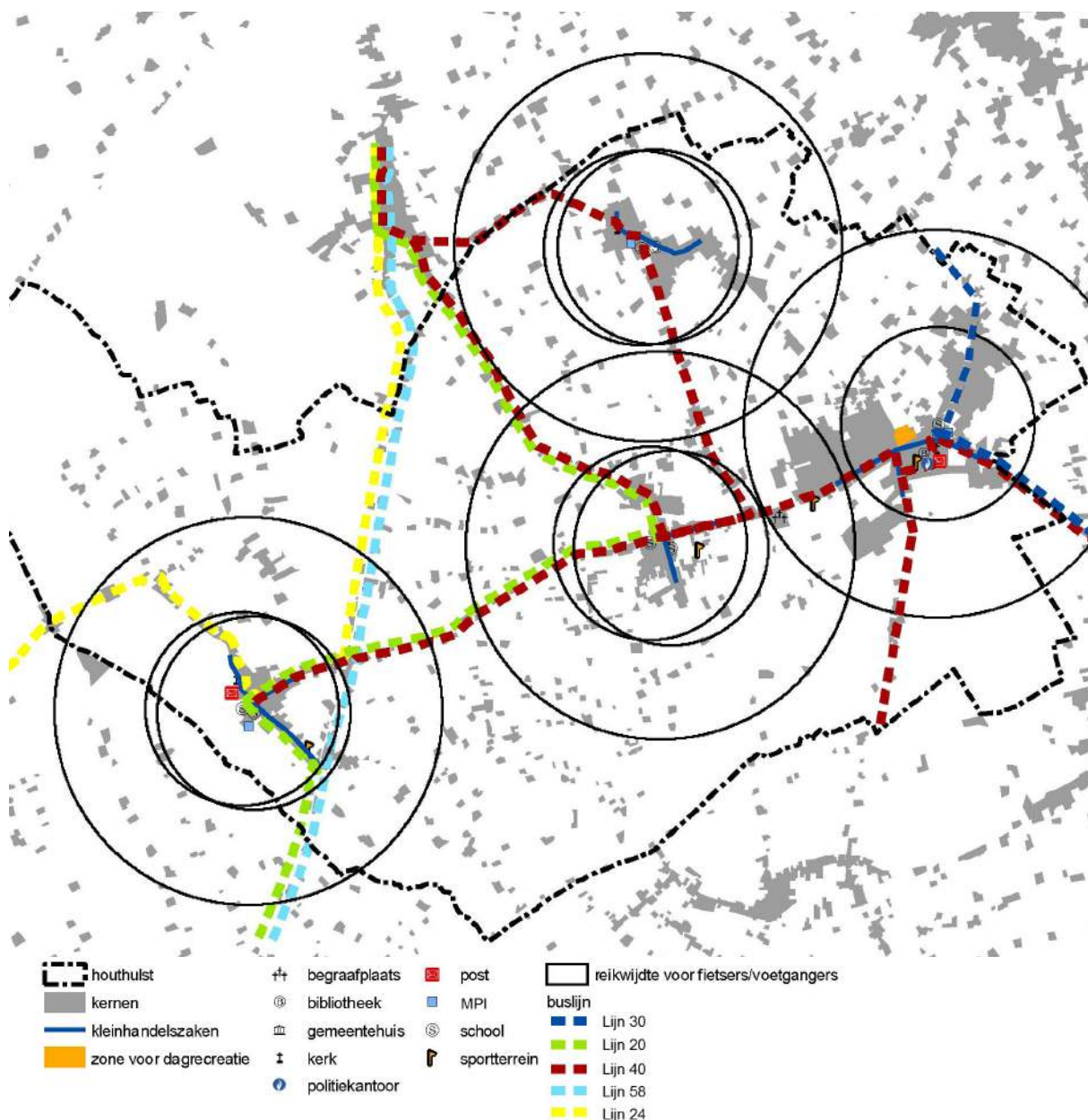
In Houthulst is het aanbod ruimer. Door de lineaire opbouw van de dorpskern, komen kleinhandelszaken heel verspreid voor: van de meest oostelijke tot de westelijke uitloper van de oost-west-as. De meeste zaken sluiten evenwel aan op de markt en omliggende centrumstraten.

Knelpunt in Houthulst is het ontbreken van voldoende ruimte voor grootschalige detailhandel. In het dorp Houthulst komt één kleinhandelslocatie voor, maar dit wordt als zeer beperkt ervaren, en leidt wellicht tot veel autoverplaatsingen naar de nabijgelegen stedelijke gebieden. In het richtinggevend gedeelte zullen de mogelijkheden om dit op te vangen onderzocht worden.

Buiten de bestemmingszones komt weinig of geen kleinhandel voor.

7.2 Bestaande ruimtelijke deelstructuur

Er is duidelijk onderscheid in de wijze waarop in Merkem en Klerken de voorzieningen gebundeld zijn met de ruimtelijke structuur, en in Houthulst (en Jonkershove). De langgerektheid van Houthulst maakt ook het voorzieningenapparaat minder geconcentreerd, terwijl dit in de andere kernen eerder samenhangt met een centrum.



kaart 28: bestaande ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen

Op bovenstaande kaart zijn de voorzieningencentra weergegeven, en daarrond een theoretische afstand van 400m en 800 m. Dit geeft aan dat de centra van Klerken, Jonkershove en Houthulst quasi overlappen qua onderlinge afstand, en dus voor een groot gedeelte complementair kunnen werken. Voor Houthulst valt wel op dat de een groot deel van de kern (de wijk Sint-Kristoffel), en zelfs een aantal basisvoorzieningen (zoals het sportcentrum) verder dan een korte wandelafstand (400m) van het dorpscentrum liggen, terwijl dit in de andere dorpen niet het geval is.

7.3 Knelpunten en potenties

- In Houthulst is een duidelijke 'centrale as', waarop zich de meeste kleinhandel en voorzieningen enten; deze is door haar lengte echter niet optimaal bereikbaar voor voetgangers.
- Op de centrale as ligt het marktplein van Jonkershove in landbouwgebied.
- Door de invloed van grootschaligere detailhandel in stedelijke gebieden (Ieper en Diksmuide) verschaalt het aanbod in de kernen, en wordt de auto-afhankelijkheid groter.
- Er zijn weinig kleinhandelszaken buiten bestemmingszones van de kernen en gehuchten gelegen. Wel tekent zich een evolutie af van functieverschuiving bij landbouwbedrijven. Het omschakelen naar detailhandel (bvb tuinartikelen en aanverwanten) of horeca zal wellicht toenemen.

8 De bestaande ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie

8.1 Algemeen

De bestaande ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie in de gemeente is geënt op volgende structuurbepalende elementen:

- Het Houthulstbos: aan de zuidgrens van de gemeente en geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein op provinciaal niveau;
- de Blankaartvijver: aan de gemeentegrens met Diksmuide, eveneens geselecteerd als openluchtrecreatief groen domein op provinciaal niveau.

Beide toeristisch-recreatieve domeinen zijn polen binnen 2 ruimere netwerken; dat van de IJzestreek (rond Diksmuide en Veurne) en dat van de Heuvelstreek (rond Ieper).

Daarnaast:

- Fietsroutes:
 - De bovenlokale fietsroutes verbinden Houthulst, Merkem, Jonkershove en Klerken met de omliggende dorpskernen, op de kortste manier. Ze hebben de bedoeling op termijn een functioneel netwerk te vormen.
 - De hoofd fietsroutes volgen de grote lineaire landschappelijke elementen, zoals het kanaal Ieper-IJzer, de IJzer en de spoorweg Boezinge-Kortemark, ten zuiden van het Houthulstbos.
 - Het provinciale fietsrouteplan richtte de Bakelandroute en de Krekedalroute in. De Bakelandroute voert langs Langemark, Merkem, Klerken, Houthulst en Madonna. De Krekedalroute verbindt Diksmuide, Koeke-lare, het Wijnendalebos, Kortemark, Zarren, Houthulst en Klerken.
- Wandelroutes:
 - Het Heuvelpad in Klerken
 - Het Drie Grachtenpad in Merkem
- Het Ieper-IJzerkanaal en de IJzer
- De molenruïne nabij Klerken (Vandemoortele of Vancoillies molen): educatie ivm W.O. I.

In de gemeente komen verspreid toeristisch-recreatieve activiteiten voor, die zich enten op de structuurbepalende elementen (Blankaartvijver, IJzer, Houthulstbos), en evolueren tot volwaardige componenten van het plattelands-toerisme in de gemeente.

- De Vrijboshoeve: Voormalige hoeve gelegen in het drevenpatroon, nabij het Vrijbos, nu een boomkwekerij
- De Boot: Vereniging die werkt rond ecologie en duurzaamheid, en vanuit de aanlegplaats in Merkem o.m. wandelingen, fiets- en kanotochten met educatie combineert.
- De Fazantenhoeve, 'Open Huis', en andere initiatieven die hoofdzakelijk zone-eigen zijn (respectievelijk in landbouw en wonen) maar door nevenactiviteiten zonevreemd dreigen te worden.

8.2 Zonevreemde sport

In de gemeente komen behalve de sportterreinen in BPA Sportcentrum op vier andere plaatsen sportterreinen voor. Deze zijn geheel of deels zonevreemd gelegen.

De zonevreemde terreinen passen in de nederzettingsstructuur, zowel bij Jonkershove als Merkem. Het terrein bij Nieuwestede ligt veeleer geïsoleerd in open ruimte. De schietstand bij Klerken sluit ruimtelijk aan bij de kern.

- De sportterreinen van Jonkershove



Eendracht Jonkershove telt negen ploegen, en heeft een 218 leden. Het eerste elftal is momenteel gerangschikt in vierde provinciale.

Het voetbalterrein van Jonkershove betreft één voetbalveld en omliggende kleinschalige infrastructuur, gelegen in landbouwgebied, aansluitend bij het woonlint (woongebied met landelijk karakter).

Het terrein sluit nauw aan bij het centrum van Jonkershove en is goed ingepast in de ruimtelijke structuur van het dorp. Het terrein is zowel ontsloten naar de Jonkershovestraat als naar de Mgr. Schottestraat. Bij het terrein is ruimte aanwezig voor parkeren. De club heeft nood aan een kantine en kleedruimte

figuur: luchtfoto voetbalterrein Jonkershove

- De sportterreinen van Merkem.



Het terrein van Merkem is deels in woongebied gelegen, deels in woonuitbreidingsgebied en deels in landbouwgebied. Op de terreinen spelen 2 voetbalverenigingen met samen ongeveer 370 leden. De damesvoetbalploeg van Merkem speelt momenteel in de eerste nationale afdeling.

figuur: luchtfoto voetbalterrein Merkem

- Het voetbalterrein van Nieuwestede



Het terrein van Nieuwestede is gelegen in landbouwgebied, en grenst aan de Steenbeek, waardoor het ruimtelijk erg beperkt is (zowel door de grootte, als door de helling van het terrein). De infrastructuur ter plaatse is minimaal. Twee verenigingen met samen circa 60 leden gebruiken het veld.

figuur: luchtfoto voetbalterrein Nieuwestede

- De schietstand bij Klerken



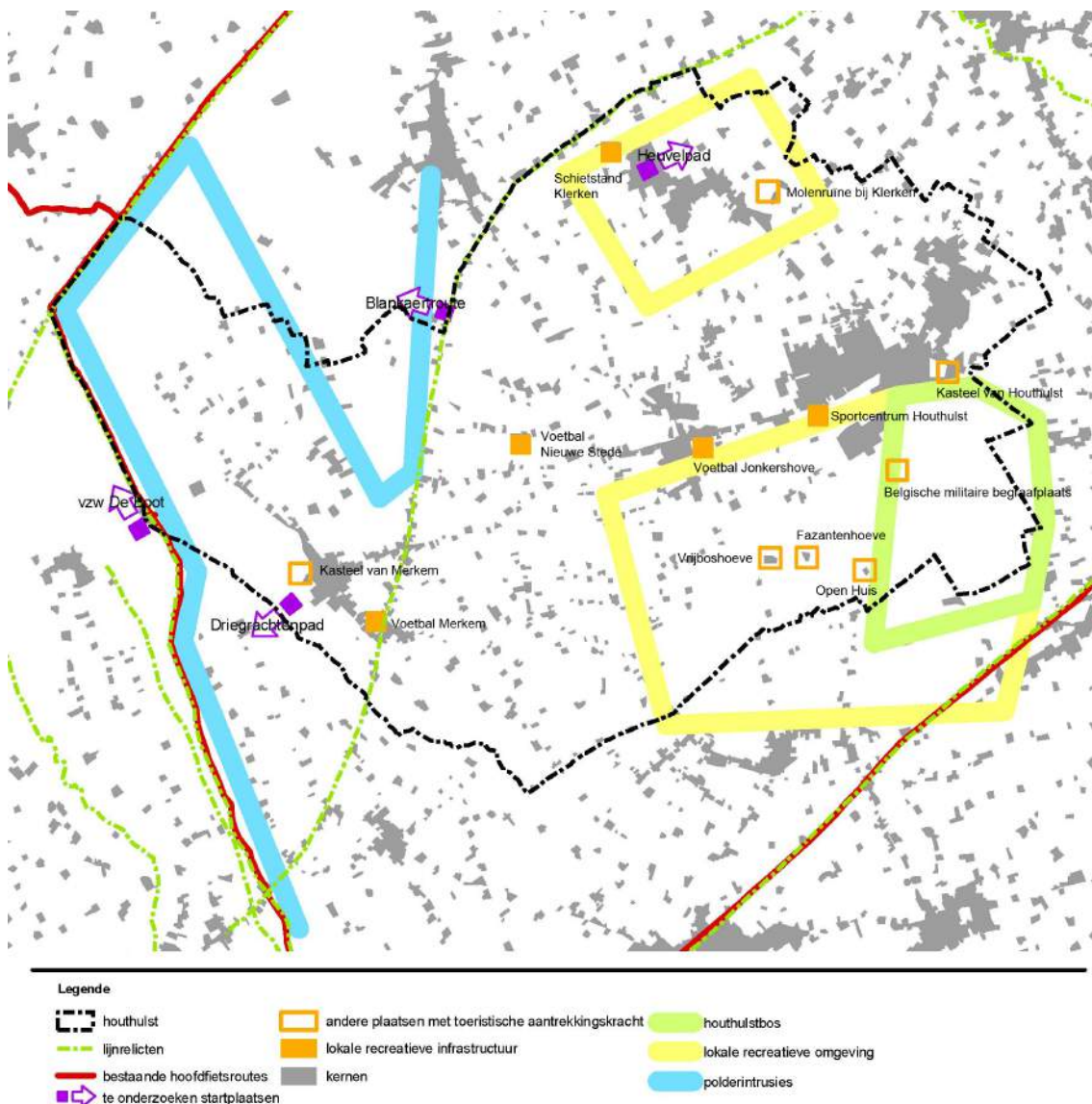
Het betreft een vereniging van handboogschutters (Klerken Sint-Sebastiaan).

Op de ledenlijst van de vereniging staan 40 leden. De meesten onder hen zijn afkomstig uit Houthulst. De schietstand is gelegen in landbouwgebied aan de Ooievaarstraat en grenst aan de dorpskern.

figuur: luchtfoto schietstand Klerken

8.3 Knelpunten en potenties

De sportterreinen van Jonkershove, Nieuwestede en Merkem zijn geheel of gedeeltelijk zonevreemd gelegen, evenals de schietstand bij Klerken.



kaart 29: bestaande structuur van toerisme en recreatie

9 De bestaande ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

9.1 Wegeninfrastructuur

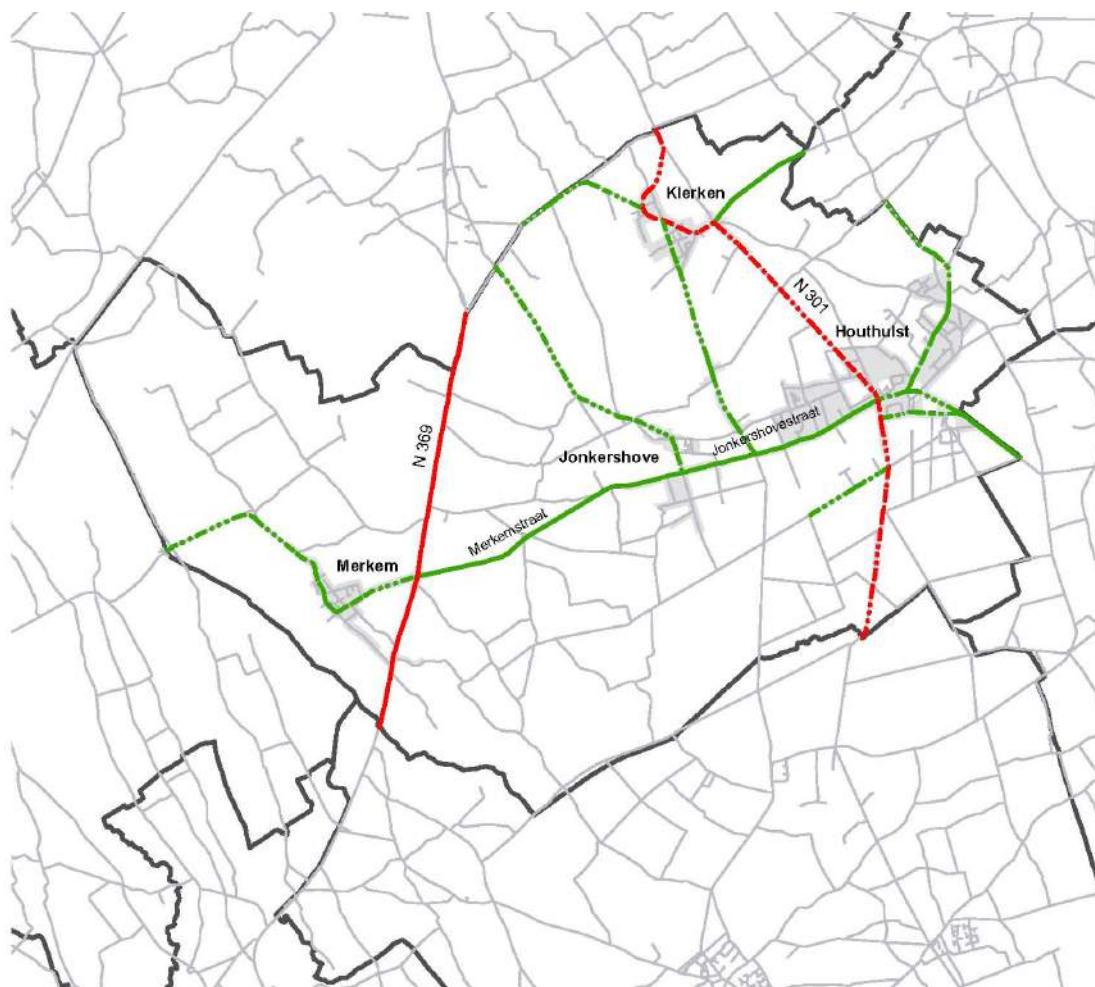
De gemeente Houthulst is op bovenlokaal vlak zeer beperkt ontsloten door de autosnelwegen A19 (Kortrijk – Ieper) en de A17 (Kortrijk – Brugge). Deze snelwegen zijn bereikbaar via de N369, de N301 en de N35 via St-Jozef. Op het grondgebied van de gemeente Houthulst zelf komen er geen autosnelwegen voor.

Zoals eerder vermeld zijn er twee bovenlokale hoofdwegen:

- N369: van het kruispunt N38 (Ieper) tot de Cardijnlaan (Diksmuide);
- N301: van de N313 (Langemark-Poelkapelle) tot de N35 (Esen-Diksmuide).

Op het grondgebied van de gemeente Houthulst kan men de wegen indelen in volgende hiërarchie.

- De op provinciaal niveau geselecteerde secundaire wegen die beiden noord-zuid en op Diksmuide gericht zijn:
 - Secundaire weg type I:
 - N369: van het kruispunt N38 (Ieper) tot de Cardijnlaan (Diksmuide);
 - Secundaire weg type II:
 - N301: van de N313 (Langemark-Poelkapelle) tot de N35 (Esen-Diksmuide).



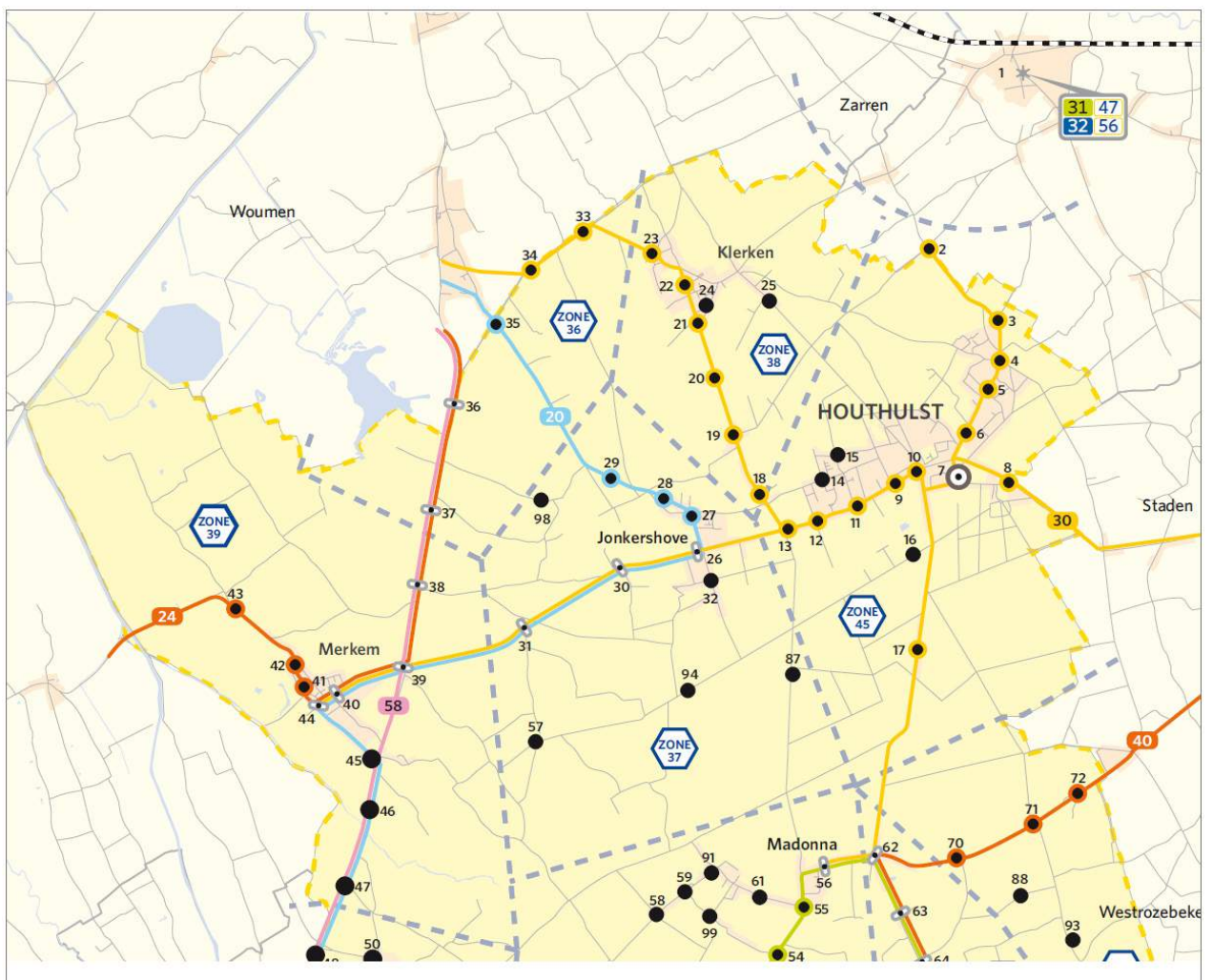
Legende

- lokaal I
- - - lokaal II
- secundair I
- - - secundair II

kaart 30: bestaande structuur van verkeer en vervoer - wegcategorisering (bron: mobiliteitsplan)

- Naast deze bovenlokale verbindingen is Houthulst op gemeentelijk niveau verbonden met zijn buurgemeenten via twee wegen:
 - de Stadenstraat-Jonkershovestraat-Merkemstraat- die in oost-westrichting Houthulst met Merkem en Staden verbindt;
 - de Groenebosdreef-Stokstraat die parallel aan de N301 Klerken met Langemark-Poelkapelle verbindt
- Verder kan men drie wegen onderscheiden die de deelgemeenten van Houthulst verbinden met naburige gemeenten:
 - de Woumenstraat die eveneens noord-zuidgericht Jonkershove met Woumen en de N369 verbindt;
 - de Driegrachtensteenweg-Westbroekstraat die Merkem met Reninge en Vleteren verbindt;
 - de Zarrenstraat die Klerken met Zarren en de N35 verbindt.
- tenslotte een verbinding van intern belang met een verzamelfunctie:
 - de Melanedreef die het bedrijvenpark verbindt met de N301.

9.2 Openbaar vervoer



figuur: Buslijnen en belbushaltes in Houthulst (bron De Lijn / mobiliteitsplan)

Op het grondgebied van de gemeente Houthulst is er geen station. In de wijde omgeving van de gemeente bevinden zich een aantal stations: Diksmuide, Ieper en Roeselare. Vanuit deze stations heeft men vlotte verbindingen met Kortrijk, Brugge en Gent.

Op grondgebied van Houthulst rijden volgende buslijnen:

- lijn 20 Diksmuide-Merkem- Ieper
- lijn 24 Diksmuide-Oostvleteren - Poperinge
- lijn 30 Roeselare-Houthulst-Diksmuide
- lijn 40 Ieper-Kortemark-Torhout
- lijn 58 Ieper-Diksmuide

Houthulst wordt tevens bediend door de belbus Houthulst-Langemark-Poelkapelle

9.3 Langzaam verkeer

De gemeente beschikt over een uitgebreid netwerk van landwegen en onverharde wegen die geschikt zijn voor wandelaars en fietsers.

Het fietsroutenetwerk bestaat uit:

- De hoofdroutes, die gelegen zijn op de grote lineaire elementen: het Ieperleekanaal en de IJzer, en ten zuiden van de gemeente de spoorwegzate Boezinge-Kortemark.
- De bovenlokale routes volgen de belangrijke verbindende wegen van en naar de buurgemeenten: de N369, N301, de Merkemstraat-Jonkershovestraat-Stadenstraat en de Steenbeekstraat-Woumenstraat
- De lokale routes vullen deze routes aan met trajecten tussen dorpskernen, en naburige dorpskernen
 - Merkem - Noordschote (Lo-Reninge)
 - Klerken - Madonna (Langemark)
 - Houthulst - Terrest - Zarren (Kortemark)
 - Klerken - Zarren (Kortemark)

Onder punt 2.5.2 van het informatieve deel worden de geselecteerde wegen vermeld, zoals in het herziene mobiliteitsplan.

9.4 Knelpunten en potenties

De synthesesnota (2005) van het mobiliteitsplan vermeldt volgende problemen:

- de situatie van de N301 als doortocht door de kern van Klerken en Houthulst:
 - de N301 is als weg beperkt uitgerust en ontsluit de meeste bedrijven op het grondgebied van de gemeente. Hierdoor vormt deze het belangrijkste probleem i.v.m. autoverkeer in de gemeente.
 - in Klerken bevinden de meeste activiteiten zich in het woonlint langs de half-cirkelvormige centrumstraat.
- het gebruik van de Eug. de Grootelaan voor vrachtverkeer;
- een aantal gevaarlijke punten voor fietsers en voetgangers;
- de doortochten door Jonkershove en Merkem zijn door diverse maatregelen intussen verbeterd.

Aanvullend kan als knelpunt vermeld worden:

- het verdwijnen van kerkwegels en buurtwegen door privatisering.



Legende

- lokaal
- bovenlokale route
- hoofdroute

kaart 31: bestaande structuur van verkeer en vervoer - fietsroutenetwerk (bron: mobiliteitsplan)

10 Deelruimten

De bestaande ruimtelijke structuur is door samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifiek ruimtelijke kenmerken. Zo komt men tot deelruimten. Het ruimtelijk karakter van elke deelruimte creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze deelruimten wordt een specifiek beleid gekoppeld.

10.1 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest

Deze deelruimte wordt gedefinieerd door

- de rand van het drevenpatroon van het Houthulstbos
- de lineaire bebouwingsstructuur van de kernen Jonkershove, Houthulst en Terrest

Ze wordt ruimtelijk bepaald door de randen van de bebouwingskernen en de tussenliggende ruimtes.

Binnen deze deelruimte ligt ook de beekvallei van de Zanddambeek, die een open ruimte vormt tussen de bebouwing en het Houthulstbos.

10.2 De Polderintrusies en Noordeinde

Deze deelruimte wordt gedefinieerd door:

- de intrusies van de IJzervallei;
- het agrarische patroon evenwijdig aan de valleiranden.

10.3 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte

Deze deelruimte wordt gedefinieerd door :

- de weg van het Wijnendalebos (N369);
- het daarop geënte agrarische ontginningspatroon;
- de oost-westgerichte beekvalleien.

10.4 Het bos en de dreven van Houthulst

Het drevenpatroon en het Bos van Houthulst vormen een morfologisch geheel.

10.5 Klerken en de Rug van Westrozebeke

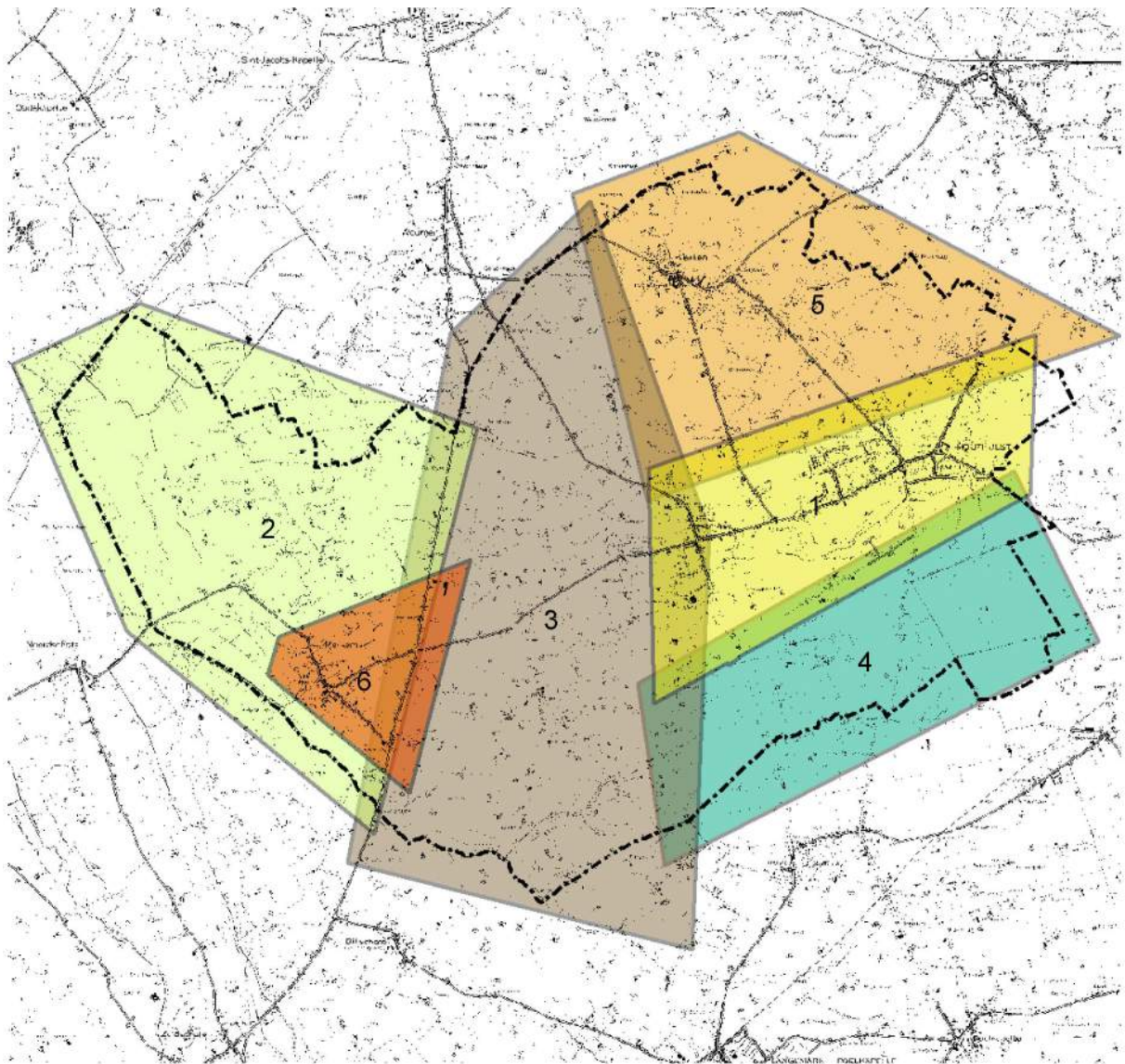
Deze deelruimte wordt gedefinieerd door 3 structuurbepalende elementen:

- het reliëf van de Rug van Westrozebeke;
- de nederzetting Klerken-Smisse;
- het akkerlandschap rond Klerken.

Ze wordt ruimtelijk bepaald door het gedeelte van de gemeente dat eerder verheven is tov de IJzervlakte

10.6 De Wooncluster Merkem

Merkem vormt een autonome nederzettingsstructuur, afgescheiden van de andere kernen door het open karakter van de IJzervlakte en de N369.



Legende

- 1 Wooncluster Jonkershove-Houthulst-Terrest
- 2 De polderintrusies en Noordeinde
- 3 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte
- 4 Het bos en de dreven van Houthulst
- 5 Klerken en de Rug van Westrozebeke
- 6 Wooncluster Merkem

kaart 32: deelruimten in Houthulst

RICHTINGGEVEND DEEL

1 Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

1.1 Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders

Vanuit het RSV:

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt als uitgangspunten een duurzame ontwikkeling voorop en het streven naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid. Basisdoelstellingen hierbij zijn

- het streven naar een selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden
- het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- het selectief concentreren van economische activiteiten.
- de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur optimaliseren

Om dit te bereiken hanteert het RSV vier ruimtelijke principes die de visie op de ruimtelijke ontwikkeling steunen:

- gedeconcentreerde bundeling: het opvangen (bundelen) van de groei op plaatsen waar al een concentratie van bepaalde functies bestaat. Aangezien deze plaatsen ruimtelijk verspreid zijn, spreekt men van een gedeconcentreerde bundeling.
- het fysisch systeem als ruggengraat: vooral bodem en water bepalen of beïnvloeden in hoge mate de verschillende deelstructuren. Belangrijke componenten in Vlaanderen zijn het netwerk van beek- en riviervalleien, de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied, en de verbindende open-ruimtegebieden. Houthulst is gelegen in het aaneengesloten buitengebied.
- de poorten als motor voor ontwikkeling: in West-Vlaanderen zijn Oostende en Zeebrugge aangeduid als poorten, wegens hun plaats in de internationale context motor van de economische ontwikkeling in Vlaanderen.
- Infrastructuur als bindteken voor locatie van activiteiten: er wordt rekening gehouden met het grotendeels bestaande netwerk van wegen bij de plaatskeuze van een bepaalde activiteit.

Vanuit het PRS:

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen gaat uit van een ruimtelijke verscheidenheid die behouden en versterkt moet worden. Het PRS hanteert daarom volgende ruimtelijke principes:

- fysisch systeem als drager voor verscheidenheid: de 'onderlegger' van water, reliëf en bodem speelt een belangrijke rol in de afweging van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.
- selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon: hoogdynamische activiteiten worden gebundeld in een kernenpatroon. In het oostelijke gedeelte van de provincie wordt een rasterpatroon van goed uitgeruste kernen uitgebouwd, waarop ook Houthulst gelegen is.
- gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur: de differentiatie in het kernenpatroon (kust, rasterpatroon, de aaneengesloten open-ruimtegebieden en het oostelijk deel van de provincie) vraagt een gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur.
- deelruimten als bevestiging van de diversiteit: de Provincie wil de diversiteit uitbouwen aan de hand van 11 verschillende deelruimten. Houthulst is gelegen in de Heuvel-IJzerruimte.

Gemeentelijke bevoegdheden:

Het GRS van de gemeente Houthulst vertaalt de ruimtelijke principes uit RSV en PRS naar een eigen visie op de ontwikkeling van de gemeente. Hierbij zal ze een gebiedseigen vertaling maken van de structuurbepalende elementen van een hoger schaalniveau, en een ruimtelijk beleid ontwikkelen omtrent structurerende elementen op lokaal schaalniveau.

1.2 Houthulst: fijn vertakt in een sterke ruimte

Houthulst is in haar ontstaan drievoudig gekoppeld aan open ruimte: Merkem aan de polders, Klerken op de Heuvelrug en Houthulst/Jonkershove aan het Houthulstbos en haar drevvenpatroon. Deze sterke koppeling uit zich in de groeiwijze van de dorpen, de ruimtelijke kwaliteiten in de dorpen en de omgeving ervan, en de sociaal-economische situatie in de gemeente.

De enigszins geïsoleerde ligging tegenover de omliggende kleinstedelijke gebieden (Roeselare, Diksmuide, Ieper) maakt dat de gemeente een 'laatbloeier' is: de woningmarkt is pas de voorbije jaren sterk gegroeid - jonge gezinnen ontdekken de gemeente als aantrekkelijke woonomgeving centraal in de provincie. Kleine bedrijven kiezen voor een kwaliteitsvolle werkomgeving, dicht bij hun lokale netwerk.

Deze evolutie houdt ook de bedreiging in dat de druk op de open ruimte toeneemt, en ook buiten de dorpen ruimte voor landbouw en natuur versnipperd raakt. De gemeente stelt zichzelf als belangrijkste ruimtelijke opgave de groei en aantrekkelijkheid van de gemeente te consolideren, en dit te doen in samenhang met een sterkere kwaliteit en eigenheid voor de open ruimte. Een kleinschalige en vertakte groei op lokaal niveau, complementair aan de versterking van open ruimte op een hoger schaalniveau.

1.3 Ruimtelijke principes

Gestage groei

Houthulst is een vrij jonge gemeente die sinds de Eerste Wereldoorlog versneld tot ontwikkeling kwam. Het groeipatroon en de groeirimte in het dorp Houthulst is sindsdien duidelijk verschillend van dat van Merkem en Klerken. Het heeft er in de laatste jaren voor gezorgd dat Houthulst sterk westwaarts uitbreidde, met nieuwe voorzieningen en woonwijken. Klerken en Merkem groeiden concentrisch, maar enkel Klerken heeft binnen de bestemde woonzones nog voldoende groeirimte. Op korte termijn zullen daar 65 woningen ingeplant worden. De gemeente opteert om binnen de kringlijnen van de hogere planningsopties een evenwicht te zoeken in de groeirimte en het groeiritme van de dorpen en die ruimte op schaal van de reeds aanwezige voorzieningen te brengen. Het zwaartepunt komt zo terug bij Houthulst te liggen, waar binnen het bestaande patroon van dreven zal gezocht worden naar uitbreidingsruimte voor werken (op korte termijn) en voor wonen (op lange termijn). Op korte termijn wordt in Houthulst door inbreiding extra ruimte gecreëerd.

Ook in de andere dorpen wordt in eerste instantie de bestaande groeirimte benut, en zal enkel een visie gevormd worden op de groei van de dorpen op langere termijn.

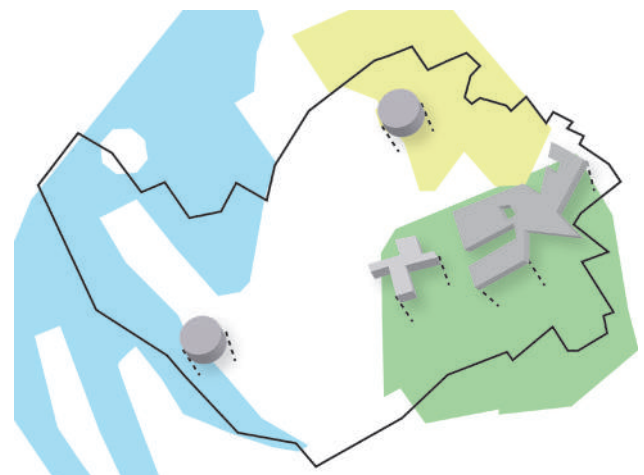
Landschap draagt ontwikkeling

De drievoudige koppeling van de bestaande ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente aan het landschap vormt de basis voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling. De structuurbepalende elementen van het landschap zijn de IJzervallei en de polderintrusies in het westen, het reliëf van de heuvelrug van Westrozebeke, en het oude drevenpatroon van het Houthulstbos. Deze structuurbepalende elementen wenst de gemeente, voor zover mogelijk binnen haar bevoegdheden, te versterken als onderlaag, en minstens te behouden bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling die erop geënt is. Bijzondere aandacht zal gaan naar erfgoed dat deze dragers verder oplaadt, en identiteit geeft aan een dorp, wijk of gehucht.

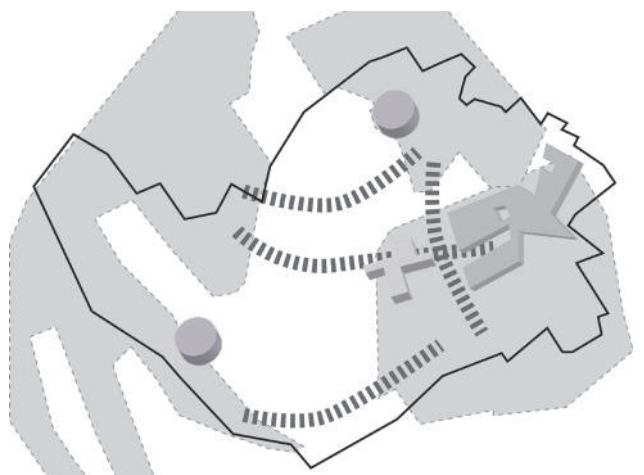
In de overgangsräume tussen de drie landschappelijke eenheden zal de gemeente de belangrijke verbindingen selecteren, en er een ruimtelijk beleid aan koppelen. Deze verbindingen kunnen open-ruimtecorridors zijn, beekvalleien of reliëfcomponenten, en verder opgeladen worden door puntvormige elementen (zoals gebou-



figuur: groei door uitbreiding voor bedrijvigheid en inbreiding voor wonen



figuur: landschap draagt ontwikkeling



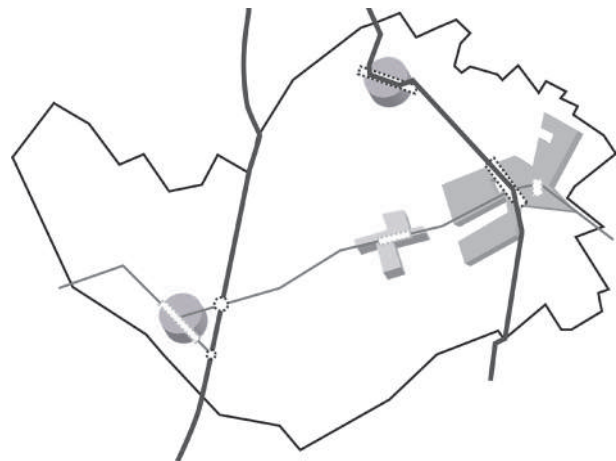
figuur: verbinden van 3 landschappelijke eenheden

wen), of belangrijke lineaire groenelementen. Op deze wijze wil de gemeente de globale kwaliteit en draagkracht van het landschap versterken.

Kwaliteitsvolle publieke ruimte in dorpen - verbeterde netwerken in open ruimte

De gemeente heeft in de voorbije jaren een belangrijke trend ingezet door een consequente koppeling van functionele toevoegingen in dorpen (dorpshuis, woonproject, dorpsplein...) te koppelen aan een opwaardering van het publieke domein.

Gelet op de categorisering van de N369 en de N301 ligt de beslissing omtrent hun doortochten en de inrichting ervan niet bij de gemeente, maar bij de hogere overheden. Wel zal de gemeente zoeken naar een inrichtingsprincipe voor de wegen op gemeentelijk niveau, en waar zij dit opportuun acht de belangrijke principes vertalen naar de doortochten van de gewestwegen, rekening houdend met hun rol binnen het wegennet.



figuur: kwaliteitsvolle publieke ruimte in dorpen

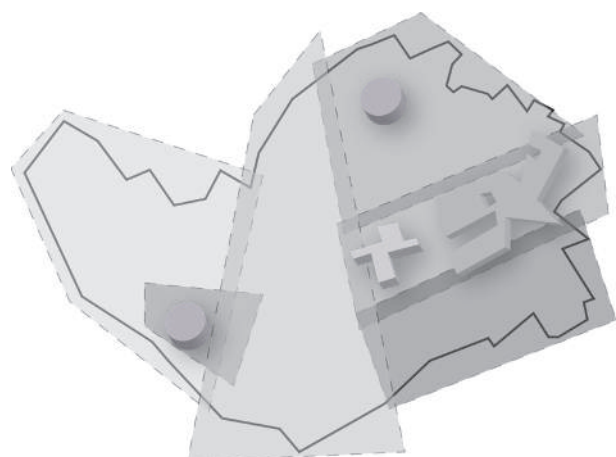
In open ruimte ligt de nadruk op het verbeteren van het bestaande netwerk van wegen en paden op gemeentelijk niveau, door hun rol (ontsluitend/verbindend) duidelijk te definiëren, en hun functies (buslijn, wandelroute,...) maximaal op elkaar af te stemmen. Ook hier zal samenhang gezocht worden met het landschap, waardoor de klemtoon op recreatief gebruik van netwerken komt te liggen in de drie grote landschappelijke eenheden in de gemeente. In de tussenruimte zal opnieuw gezocht worden naar interessante schakels, en tussen de dorpen zullen functionele routes primeren.



figuur: verbeterde netwerken in open ruimte

Deelruimten als zachte nuancering

Vanuit voorgaande ruimtelijke principes blijkt dat de gemeente een gestage groei wil koppelen aan een sterke open ruimte. Door dit als uitgangspunt voorop te stellen geeft de gemeente ook aan dat zij in principe geen open ruimtes als meer of minder kwetsbaar bestempelt: Houthulst is als buitengebiedgemeente volledig opgenomen in een open ruimte waar de doelstelling is ze zo gaaf en aaneengesloten mogelijk te houden. De nuance die de gemeente in haar deelruimten wil aanbrengen is dan ook gericht op behouden en waar mogelijk versterken van landschappelijke kwaliteiten en niet op het differentiëren van ontwikkelingsmogelijkheden (wat in grote mate in decreten en omzendbrieven vastgelegd is).



figuur: zachte nuancering in de deelruimten

2 Gewenste landschappelijke structuur

2.1 Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders

De provincie selecteerde het Bos van Houthulst en het Vrijbos, het akkerlandschap van Klerken, de Rug van Westrozebeke en de IJzervallei als gave landschappen. Het beleid voor dit type van landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten. De Blankaart en het Bos van Houthulst werden hierin geselecteerd als ankerplaatsen. De provincie selecteerde ook de overgang polder-zandleemstreek als markante terreinovergang en de Rug van Westrozebeke als een structurerende reliëfcomponent. De weg van Zuidschote naar Wijnendale, de spoorwegzate Boezinge- Kortemark (aansluitend op de zuidelijke rand van het Houthulstbos) en het kanaal Ieper-IJzer vormen de structurerende lineaire elementen.

Deze uitgangspunten uit het PRS vormen de basis voor de gemeentelijke visie op het landschap. Als onderdeel van een aaneengesloten gebied van het buitengebied, de Westhoek, zal het beleid van Houthulst zich richten op het vrijwaren en versterken van de grote grensoverschrijdende landschapselementen.

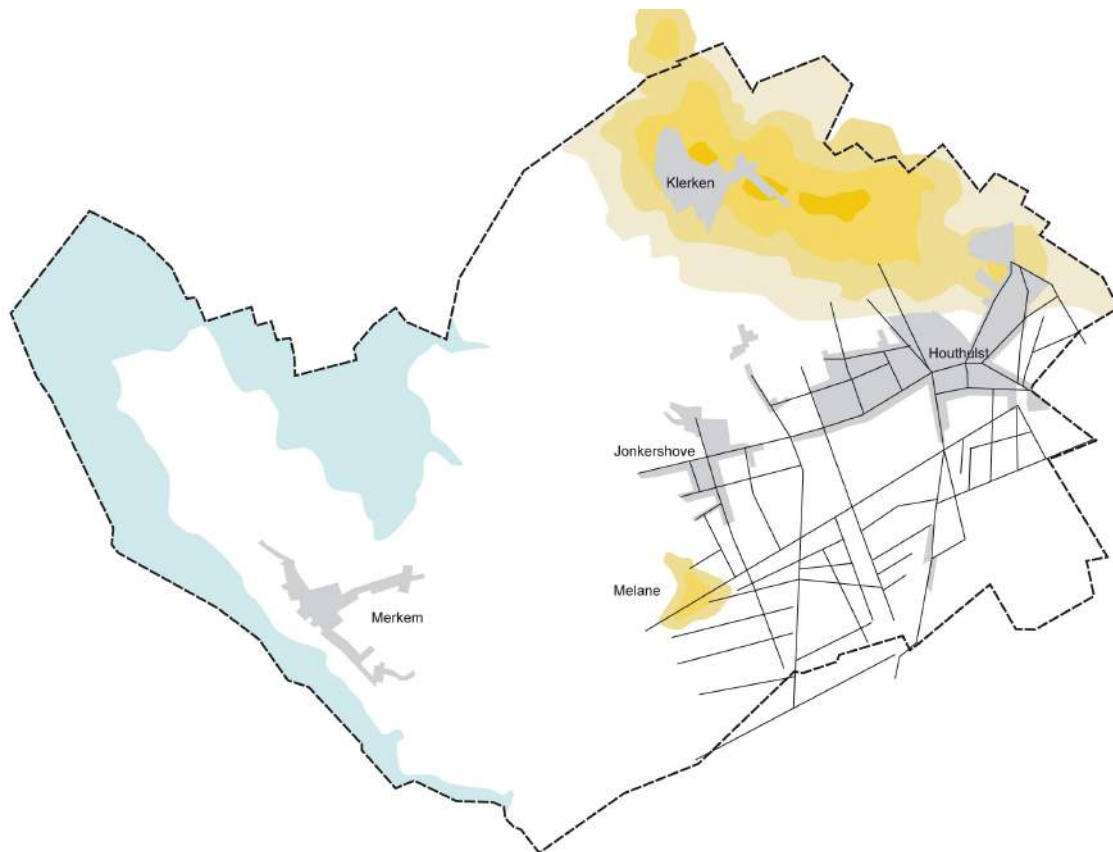
De doelstellingen van de gemeente schrijven zich in in deze van de provincie. Het behoud van de herkenbaarheid (identiteit), en het versterken van de onderlinge diversiteit van landschappen, zoals geformuleerd in het PRS wordt doorvertaald naar doelstellingen die een grotere aantrekkingskracht en samenhang van landschapsonderdelen beogen.

De selecties van de provincie met betrekking tot het Bos van Houthulst en het Vrijbos, de IJzervallei, het akkerlandschap van Klerken en de rug van Westrozebeke (deze laatste 2 vormen in de gemeente één ruimtelijk geheel) worden doorvertaald naar drie prioritaire zones voor landschapsopbouw. Hiermee geeft de gemeente mee vorm aan het beleid de meest waardevolle landschappelijke plaatsen te versterken. De markante terreinovergang van polders naar zandleemstreek, het reliëf van de Rug van Westrozebeke en het lijnvormig element van de heirweg van Zuidschote naar Wijnendale die vanuit het PRS naar voor geschoven worden, krijgen in het gemeentelijk beleid respectievelijk een rol als tussenruimte, kernzone en verbindend element.




Aan deze bovenlokale visie voegt het GRS de nauwe wisselwerking tussen landschap en menselijke activiteiten (wonen, bedrijvigheid, recreatie...) toe. Het landschap wordt deels gevormd door activiteiten en geeft er vorm aan. Landschap is een voorwaarde voor identiteit van kernen, en een voorwaarde voor meer woonkwaliteit. In het gemeentelijk beleid wordt daarom een nauwere relatie tussen een kwaliteitsvol landschap en bewoners, bezoekers en ondernemers nagestreefd.


2.2 Beleidsdoelstellingen

- Streven naar een landschap dat een sterke en aantrekkelijke omgeving vormt voor inwoners, bezoekers en ondernemingen, en bijdraagt aan een biologisch diverse en duurzame leefomgeving.
- Interne samenhang van landschapsdelen [kernzones en tussenzone] verbeteren
 - Door bescherming: het effect van impact van andere activiteiten op het landschap verkleinen. Voorbeelden hiervan kunnen het behoud zijn van bouwkundig erfgoed, of het beschermen van bestaande landschapselementen, zoals poelen en knotwilgen.
 - Door aanpassing: door bij activiteiten met grotere impact een sterkere landschappelijke context te creëren. Voorbeeld hiervan is het creëren van een ruime bufferzone rond nieuwe industriële ontwikkelingen, als een nieuw aangepast landschap.
 - Door toevoeging: kwalitatieve elementen toevoegen, zoals nieuwe kleinschalige elementen, of nieuwe bomenrijen in dreven.
 - Door intensifiëren: verbeteren van binding tussen landschappelijke elementen onderling (dragerelementen en complementaire elementen)
 - Vb: Betere keuze van plantensoorten voor groen(schermen) rond hoeves
 - Vb: Betere aansluiting van nieuwe woonwijken op waterstructuur
- Onderlinge samenhang tussen kwaliteitsvolle landschappen kernzones verbeteren door ze te verbinden
 - Functioneel (in relatie tot menselijke activiteiten of natuurlijke dynamiek). Het verbinden van natuurlijke elementen is hiervan een voorbeeld.
 - Visueel (zichtrelaties). Het openhouden van belangrijke open ruimtes is hiervan een mogelijke uitwerking.



Legende

-  Kernzone van de heuvelrug en hoogte bij Melane
-  Kernzone van de polderintrusies
-  Kernzone van het drevenpatroon

-  Bebouwing

kaart 1: gewenste landschappelijke structuur - kernzones

2.3 Gewenste ruimtelijke structuur

2.3.1 Kernzones

De gemeente heeft in haar gewenste ruimtelijke structuur 3 duidelijke identificeerbare kernzones met een sterke eigenheid en hoge kwaliteit door specifieke landschapskenmerken die ontstaan tussen een drager, en complementaire elementen.

Elementen die als 'drager' onderscheiden worden zijn doorgaans grotere gemeentegrensoverschrijdende landschappelijke eenheden, met een verschillende bodemsamenstelling, reliëf en/of hydrografie. 'Complementaire elementen' zijn hierop geënt, nemen kenmerken van de drager over, en geven verder vorm aan het landschap. Voorbeeld hiervan is de lineaire bebouwing langs de vroegere bosdreven in Houthulst.

Als kernzones worden onderscheiden:

- het reliëf van de heuvelrug, met als complementaire elementen: KLE, clusterdorp Klerken, agrarisch rasterpatroon...
- drevenpatroon, met als complementaire elementen: drevendorp Houthulst-Jonkershove, bosrestanten, dreef-aanplant...
- polderintrusies, met als complementaire elementen: grachtenstelsel, natte weiden, clusterdorp Merkem

De gemeente beschouwt deze zones als prioritare zones voor landschapsopbouw. Hun dragers (dreven, polderintrusies en reliëf) komen ruimtelijk quasi gescheiden voor, waardoor voor elke zone een eigen strategie kan ontwikkeld worden. Toch zijn er plaatsen waar twee dragers elkaar overlappen, zoals bij Melane. Dergelijke punten krijgen in het ruimtelijk beleid een eigen accent.

2.3.2 Tussenruimte en verbindende elementen

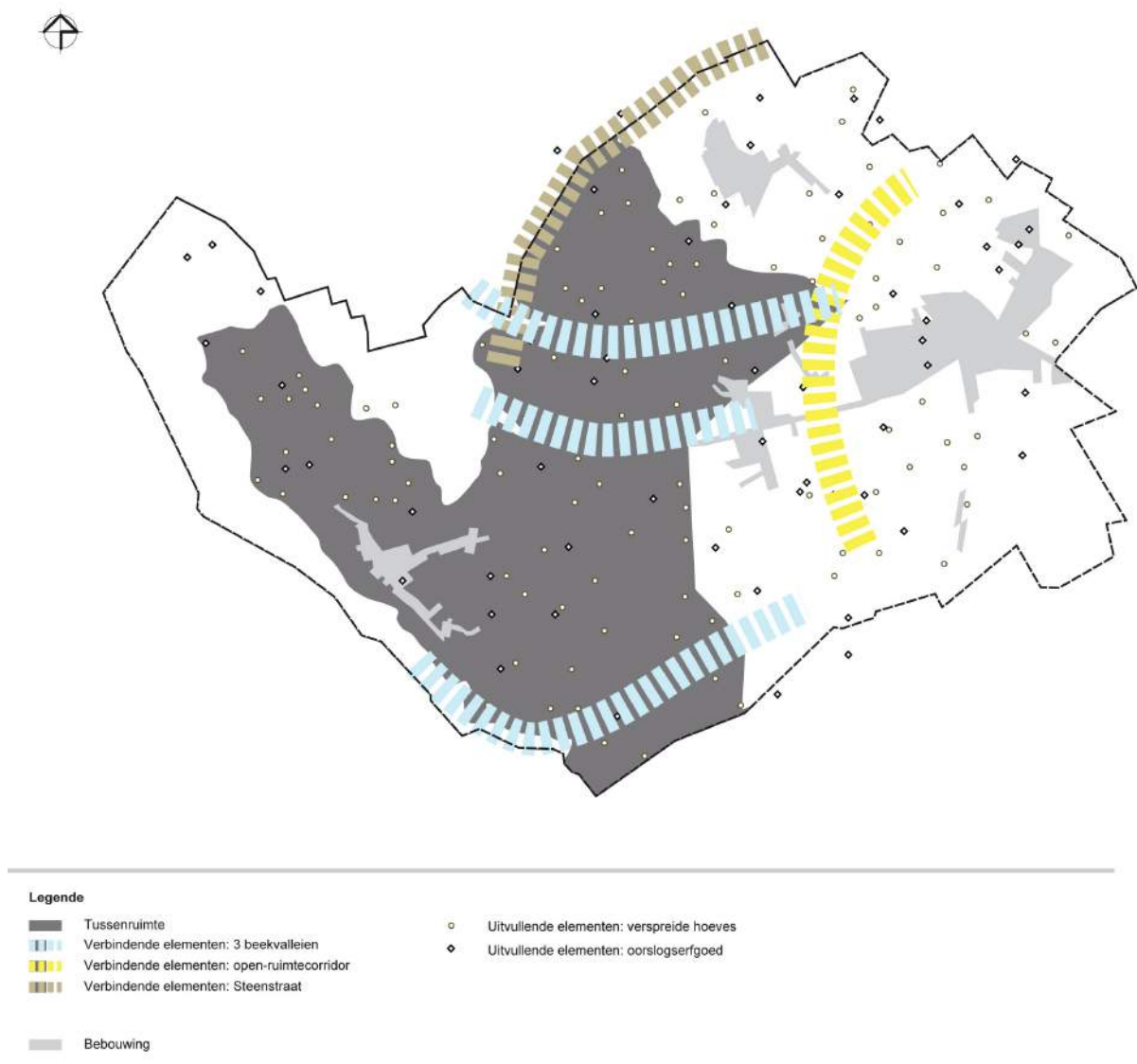
De tussenruimte geldt als een overgangszone tussen kernzones, met minder uitgesproken landschapskenmerken, (er is geen duidelijk identificeerbare drager) maar wel met enkele sterke verbindende elementen. De gemeente gaat uit van het vrijwaren en versterken van deze verbindende elementen.

2.3.3 Uitvullende elementen

Uitvullende elementen zijn als een doorlopende laag verspreid over de volledige gemeente:

- hoeves, vaak met elementen van wederopbouw
- oorlogserfgoed: zoals de militaire begraafplaats bij Houthulst, en de molenuine bij Klerken, maar vaak ook heel kleinschalig: kleine bunkers, bomkraters, gedenkstenen.

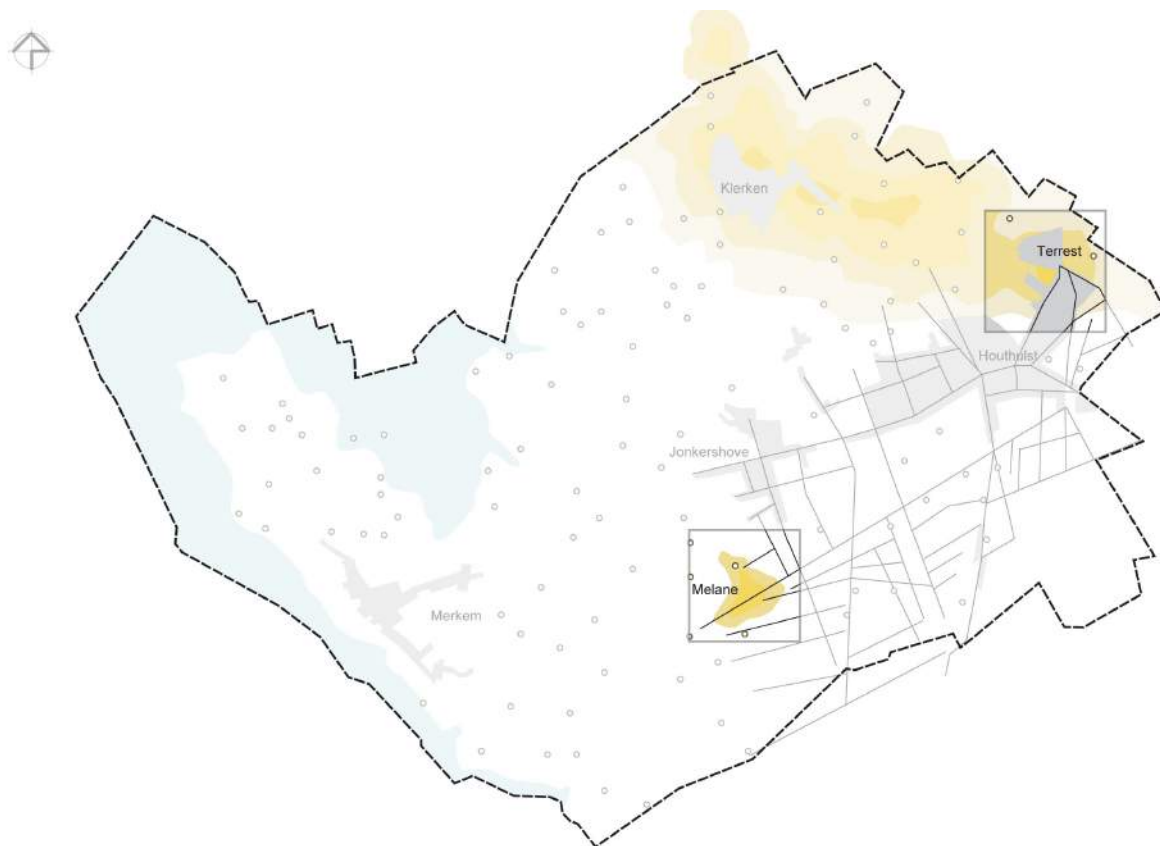
Beide lagen vormen voor de gemeente een aangrijpingspunt om de globale landschappelijke kwaliteit (zowel in open ruimte als in bebouwde omgeving) te vergroten.






kaart 2: gewenste landschappelijke structuur - tussenruimte en verbindende elementen

2.3.4 Kleine landschapscomplexen

Hier speelt een overlapping tussen 2 dragers, die aanleiding geeft tot een specifieke landschappelijke situatie. De gemeente duidt er twee aan, samen met de onderdelen die ze als eigen aan deze landschappelijke situatie bestempeld, en dus te vrijwaren en te versterken:



Legende

-  Kernzone van de heuvelrug en hoogte bij Melane
-  Kernzone van de polderintrusies
-  Kernzone van het drevenpatroon
-  Bebouwing
-  Uitvullende elementen: verspreide hoeses
-  Detail: kleine landschapscomplexen

kaart 3: gewenste landschappelijke structuur - kleine landschapscomplexen

- Melane:
 - Draggers: Combinatie van een kleine, solitaire verhevenheid in open ruimte en het drevenpatroon
 - Complementaire elementen: bosrestant, klein landhuis, kapel
- Terrest:
 - Draggers: combinatie van de uitlopers van het drevenpatroon en de heuvelrug
 - Complementaire elementen: het drevendorp Houthulst is met het gehucht Terrest vergroeid geraakt. Het woonweefsel van Houthulst en Terrest vormt één geheel met een lage densiteit, maar de specifieke topografie van het oorspronkelijke gehucht op de heuvelrug is nog duidelijk afleesbaar door de open zichten, enkele groenelementen, en het erfgoed (hoeve, kapelletje, kruisbeeld) dat betekenis geeft aan het hoogste punt.

2.4 Ruimtelijk beleid:

De gemeente beschouwt het landschap als drager van ontwikkeling.

Beleidskeuzes die de gemeente maakt op het vlak van kernselectie, eventuele uitbreiding van bestemmingszones, en aanduiden van zoekzones op lange termijn zullen mee gemotiveerd worden vanuit de beleidskeuzes voor de landschappelijke elementen. In haar ruimtelijke uitvoeringsplannen zal de gemeente de beleidsopties vertalen.

2.4.1 Principes

- Behoud van de globale kwaliteit van het bouwkundig erfgoed en kwaliteit van het landschap als uitgangshouding
- De gemeente wil het landschap ook versterken in functie van nieuwe evoluties, en gaat op zoek naar:
 - Plaats in het landschap voor schaalvergroting
 - Plaats in het landschap voor vernieuwing van vormen en activiteiten
- Een aangepaste strategie
 - Voor uitvullende elementen: een globale strategie, gebaseerd op het 'behoud door ontwikkeling'
 - Voor kernzones en kleine landschapscomplexen: een strategie op maat van de zone; niet elke zone kan evenveel dynamiek aan, niet elke zone is even waardevol voor natuur.
 - Voor de tussenruimte: garantie voor kwaliteit door het beleid te richten op de uitvullende elementen en de verbindende elementen, die een sterk landschappelijk 'kader' kunnen creëren voor nieuwe evoluties.
 - Voor de complementaire elementen: de elementen die geënt zijn op de landschappelijke dragers verschillen van situatie tot situatie: de gemeente duidt ze daarom niet-limitatief aan, en stelt voorop dat ze bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen opgenomen worden. Ze vormen dan ook geen afzonderlijke beleidscategorie.

2.4.2 Beleidscategorieën

Kernzones

in de kernzones ligt de focus op verder landschapsherstel en opbouw, door het vrijwaren en waar mogelijk versterken van de landschappelijke dragers, en door het toevoegen van complementaire elementen. Voor de gemeente zal dit enerzijds neerkomen op een stimulerend beleid, anderzijds een flankerend beleid bij maatregelen en acties van hogere overheden. Anders dan in de tussenruimte is de strategie hier 'gebiedsdekkend'.

- Heuvelrug: vrijwaren van het reliëf, stimuleren van aanplant van KLE, en behoud van een compact dorps-silhouet van Klerken. Schaalvergroting is gelimiteerd door het reliëf. Vrijwaren van aaneengesloten open ruimte.
- Drevenpatroon: vrijwaren van bestaande dreven en bosrestanten, herstellen van missing links, en medewerking bij aanplantacties. Behoud van de landschappelijke binding tussen het drevendorp en het drevenpatroon. Schaalvergroting kan onder voorwaarden en mits versterking van drevenstructuur. Vrijwaren van aaneengesloten open ruimte.
- Polderintrusies: vrijwaren van de landschapsovergang naar de polders, flankerende maatregelen bij het natuurlijk beheer van de zones opgenomen in het gewestelijk RUP, met aandacht voor de hydrologische structuur (grachtenstelsels, natte weilanden) van de aanpalende zones en behoud van een compact dorps-silhouet van Merkem. Schaalvergroting is uitgesloten door de natuurlijke waarde.

Tussenruimte

De tussenruimte wordt beschouwd als een zone waar de landschappelijke kwaliteit op peil gehouden wordt door puntsgewijze acties, of door de opwaardering van duidelijk gelocaliseerde lineaire elementen. Binnen deze omgeving zal de gemeente minder actief ingrijpen, maar elementen die het landschap versterken koppelen aan de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvb voor zonevreemde functies) of stimulerende maatregelen naar aanleiding van ruimtelijke ontwikkelingen (zoals de uitbreiding van een landbouwbedrijf).

Verbindende elementen

Verbindende elementen spelen een belangrijke rol in de onderlinge samenhang van de kernzones.

- Open ruimtcorridor Jonkershove-Klerken: deze corridor vormt de ruimtelijke scheiding tussen Jonkershove en Houthulst, en tussen Houthulst en Klerken. Het 'aaneengroeien' van deze bebouwing zou de kwaliteit van zowel de dorpen als de open ruimte schaden. De gemeente wil elke verdere versnippering of grootschalige toename van bouwvolumes (woonuitbreiding, loodsen, serres...) in deze ruimte dan ook vermijden, en streven naar compacte, goed ingepaste gebouwengroepen.

- 3 beekvalleien: Ronebeek-Zwartegatbeek, Steenbeek-Zanddambeek en Sint-Jansbeek-Korverbeek. Deze valleien stromen van oost naar west richting IJzervallei en verbinden de intrusies van de polders met drevenlandschap en heuvelrug. De gemeente wil binnen de lineaire ruimte gevormd door hun ingesneden reliëf, beekdalbodems en natte weilanden de ruimte gebouwenvrij, en het reliëf intact houden. De kleinschalige landschappelijke elementen in deze beekvalleien zijn te behouden, en waar mogelijk te versterken elementen. Voor wat betreft de inrichting van de Steenbeek-Zanddambeek en Sint-Jansbeek-Korverbeek (geselecteerd als natuurverbindende elementen) zal het beleid van de gemeente flankerend zijn aan dat van de provincie.
- Heirweg Steenstraat: de oude heirweg die Cassel met Aardenburg verbindt, heeft in de gemeente een belangrijke rol als landschappelijke verbinding tussen de polderintrusies (meer bepaald de Blankaart) en het reliëf van de heuvelrug. Als gemeentegrens-overschrijdend historisch en landschappelijk element linkt de heirweg ook andere landschappelijke elementen (Handzamevaart, Ruidenberg). Een gedeelte van de weg is beschermd als landschap. Het wegprofiel, de verharding, bermen en groenelementen langs het traject zijn bijgevolg te behouden en te herwaarderen elementen. De gemeente stelt ook een kwaliteitsverbetering voorop voor de bebouwing en dwarsende elementen langs het traject.

Uitvullende elementen:

Uitvullende elementen zijn gelijksoortige elementen die over de volledige gemeente voorkomen, en via een specifiek beleid tot een globale kwaliteitsverbetering kunnen leiden. Waar zij gelegen zijn in de kernzones zullen hun ontwikkelingsmogelijkheden of eisen naar behoud gekoppeld worden aan de draagkracht van de drager van de kernzone.

- Hoeves: hebben als landschappelijk element een belangrijke impact, en zullen bij uitbreiding of reconversie aan een aantal kwaliteitsvoorwaarden dienen te voldoen. Deze worden vastgelegd in de gewenste agrarische structuur. Hierbij zal de gemeente rekening houden met hun rol voor de landbouw, hun waarde als erfgoed, en de mogelijke nieuwe invulling binnen de geldende beleidskaders en decretale context.
- Oorlogserfgoed: zowel bovengronds al ondergronds vindt men sporen van Wereldoorlog I. De gemeente gaat uit van het maximale behoud en de integratie van deze sporen in de hedendaagse context, hetzij de bebouwde omgeving, hetzij de open ruimte. Gezien hun vaak heel beperkte schaal is het wegwissen ervan uiterst zelden noodzakelijk. Het behoud wordt als meerwaarde voor de locatie gezien. In de gewenste toeristisch-recreatieve structuur wordt verdere uitwerking gegeven aan dit onderdeel.

Kleine landschapscomplexen

Melane en Terrest: beide locaties worden gezien als landschappelijk te versterken situaties. Deze versterking kan gezien worden vanuit een ruimtelijke ontwerpopgave:

- Terrest komt door het woonuitbreidingsgebied in aanmerking als zoekzone. Het onderzoek van de meerlagige situatie (reliëf, drevenpatroon, complementaire elementen) vormt een voorwaarde bij deze selectie.
- Melane heeft als omgeving een meervoudige rol met als belangrijkste functies natuur, erfgoed en landschap. De gemeente beschouwt de landbouw en het wonen hier als medegebruikers van de ruimte, waarbij het behoud als open ruimte voorop staat. Nieuwe functies binnen de bestaande bebouwing moeten afgewogen worden ten opzichte van de kwaliteitswinst voor de omgeving en het behoud van het erfgoedkarakter.

2.4.3 Maatregelen en acties

Doorwerking en maatregelen in de kernzones

- Open ruimte: voor de kernzones op de heuvelrug en het drevenpatroon wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt, waarbinnen de te vrijwaren open ruimtes als bouwvrije zones afgebakend worden. De gedeeltes van de kernzone van de polderintrusies die niet in het gewestelijk RUP opgenomen zijn kunnen hieraan toegevoegd worden. In de gewenste agrarische structuur zal onderzocht worden welke zones hiervoor in aanmerking komen. De agrarische bebouwing wordt in ruimtelijke uitvoeringsplannen beperkt qua schaal en reliëfwijzigingen (op de heuvelrug).
- Erfgoed: versterking van de architecturale kwaliteit door stimulansen bij omschakeling naar hoevertoerisme.
- Wereldoorlog I-erfgoed: inpassing van relictten in een lokale toeristisch-recreatieve cluster in de kernzone heuvelrug en drevenpatroon.
- Zonevreemde bedrijven: in de kernzones van het landschap worden de uitbreidingsmogelijkheden van zonevreemde bedrijven sterk beperkt, en wordt maximaal een categorie 3 toegekend.
- Woonkorrels: de geselecteerde woonkorrels in het drevenpatroon krijgen een verschillende strategie op het vlak van de landschappelijke inpassing.

3 Gewenste natuurlijke structuur

3.1 Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders

Vanuit het RSV en Europa

In de gemeente wordt de natuur gestructureerd door drie elementen:

- In het westen de IJzervallei, waarvan de IJzerbroeken in de polders van Merkem opgenomen zijn in de Overeenkomst van Ramsar en in de EG-Vogelrichtlijn. De IJzervallei werd door de provinciale overheid als natuuraandachtzone aangeduid.
- In het zuiden en oosten het Houthulstbos, dat op de lijst van de Habitatrichtlijn staat en eveneens als natuuraandachtszone wordt aangeduid.
- In het noorden en oosten: de rug van Westrozebeke.

Vanuit het PRS

De afbakening van de natuurverbindingsgebieden en de bovenlokale ecologische structuur is een taak van de provincie. Op het grondgebied van Houthulst selecteert de provincie de Steenbeek-Zanddambeek, de Korverbeek en de St-Jansbeek-Martjesvaart als natuurverbindingsgebieden tussen de natuuraandachtszones IJzer-Handzamevallei en bos Houthulst en IJzer-Handzamevallei en West-Vlaamse Heuvels. Als cluster van kleine landschapselementen of klein natuurgebied wordt het Bos van Houthulst geselecteerd. In de buurt worden de oude spoorweg Boezinge-Kortemark en het Kanaal Ieper-IJzer als respectievelijk droge en natte ecologische van bovenlokaal belang geselecteerd.

Vanuit het voorontwerp van addendum voor het PRS (in herziening dd 23/09/10)

Het Houthulstbos en nabijgelegen kleinere bossen worden geselecteerd als droge natuurkerngebieden en de IJzerbroeken als natte natuurkerngebieden. Gelet op de huidige selectie wijzigt hierdoor niets in het lokale beleid. In het voorontwerp wordt de Ronebeek en bovenlopen geselecteerd als beekvallei die bufferend is voor de Blankaart. Wat betreft de selectie van deze beek door de gemeente als lokale natuurverbindende beekvallei dient dit bij goedkeuring van deze wijziging van het PRS gezien te worden als een suggestie aan de hogere overheid. De beleidsopties die door de gemeente worden genomen zijn gelijkaardig aan wat de provincie vooropstelt, en de andere opties in de natuurlijke deelstructuur en andere deelstructuren zijn complementair met deze keuze.

De gemeente gaat uit van een verdere verfijning van deze natuurlijke structuur, met als aangrijpingspunten:

- de verbindende elementen uit gewenste landschappelijke structuur: natuur en landschapsopbouw versterken elkaar.
- de mogelijke linkers met de andere deelstructuren: natuurlijke ontwikkeling wordt verweven met andere ontwikkelingen

3.2 Beleidsdoelstellingen

Natuur als logisch gevolg van een verantwoord omgaan met landschap

De gemeentelijke visie omtrent het landschap gaat uit van het verbinden van kernzones, ter versterking van de onderlinge samenhang en het toevoegen of intensifiëren van de kwaliteit, om interne samenhang te vergroten. Dezelfde twee bewegingen wil de gemeente doortrekken in haar beleid ten aanzien van de natuur: enerzijds verbinden waar nodig, anderzijds versterken en intensifiëren waar mogelijk.

Natuur in verwevenheid met andere ruimtelijke ontwikkelingen

Het is niet realistisch om naast de bestaande zones waar natuur als belangrijkste functie aangeduid werd nog bijkomende zones op gemeentelijk niveau aan te duiden. Wel ziet de gemeente een goede benadering in het aanduiden van punten waar natuur kansen krijgt als resultaat van een kwaliteitsvolle inrichting van zones voor landbouw, wonen, bedrijvigheid of andere ontwikkelingen waarin natuur verweven voorkomt met andere functies zoals buffering, wateropvang, erosiebestrijding of speelnatuur.

De gemeente wil hiermee aangeven dat ze het versterken van de natuurlijke kwaliteit op het kleinste schaalniveau wil inbedden in diverse ruimtelijke ontwikkelingen (landschapsbedrijfsplannen, RUP's voor zonevreemde bedrijven en/of open-ruimte-RUP's).

3.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Drie duidelijke kernzones voor natuur

Hoewel in de gemeente verschillende natuurlijke en landschappelijke elementen van bovenlokaal belang voorkomen, kan zij in samenspraak met de hogere overheden initiatief nemen om zelf de ontwikkelingsperspectieven aangaande de natuurlijke en landschappelijke structuur te integreren in een eigen beleid. De gemeente wenst dan ook haar beleid te concentreren op drie zones waar reeds sterke inspanningen geleverd zijn, de omgeving van het bos van Houthulst en de IJzervallei, aangevuld met omgeving van Klerken en de heuvelrug.

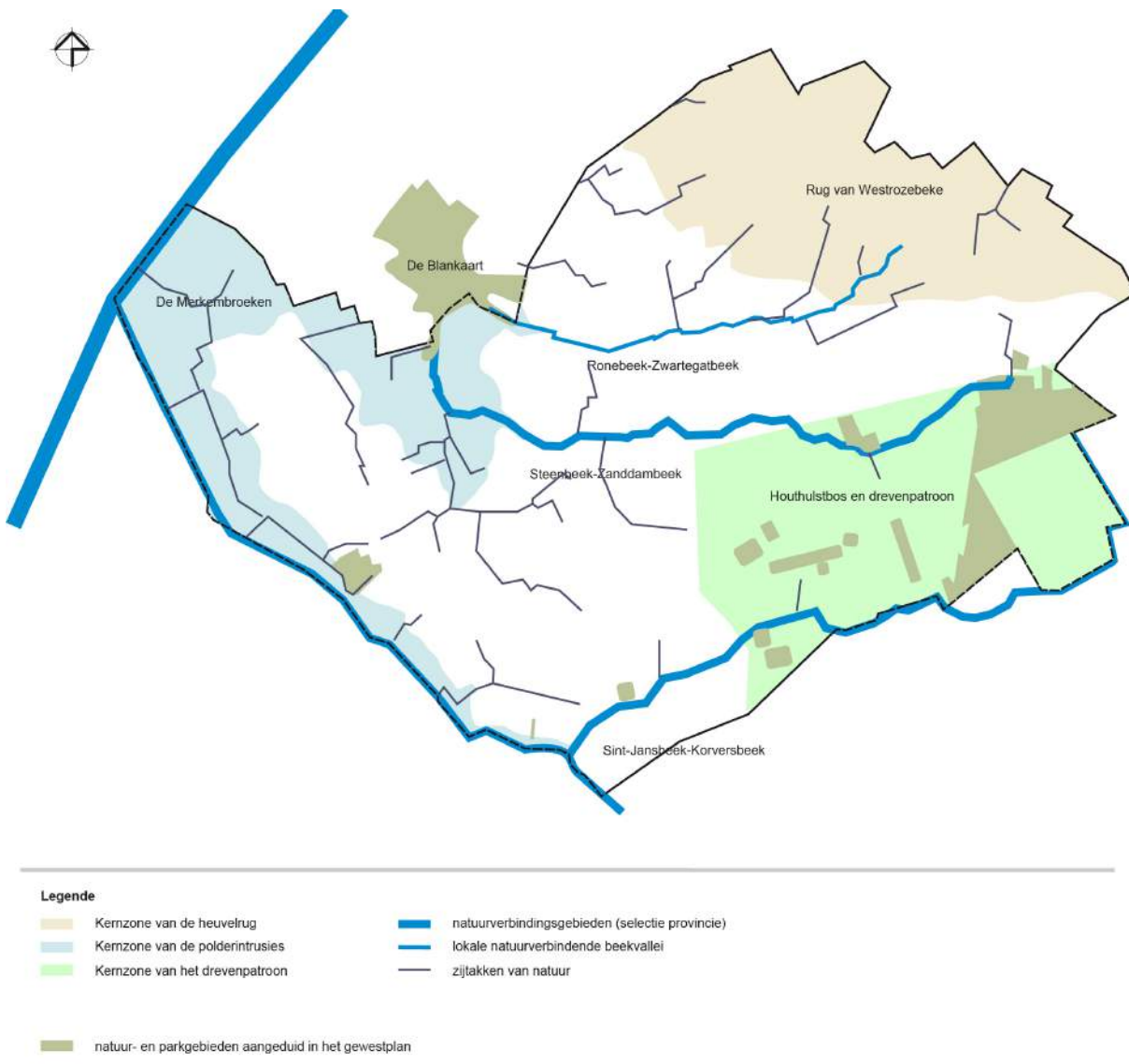
Logische toevoeging van een natuurverbindende beekvallei

De beken die op provinciaal niveau geselecteerd werden als verbindende elementen tussen het bos van Houthulst en de IJzervallei volgen een oost-westrichting die zowel de dorpen als de open ruimte structureert.

Waar een oost-westverbinding gelegd wordt tussen de rug van Westrozebeke en de IJzervallei selecteert de gemeente de vallei van de Zwartegatbeek-Ronebeek.

Verder vertakking vanuit de bestaande grote eenheden en verbindende elementen

Het versterken en intensifiëren op het vlak van natuurontwikkeling is voor de gemeente een logische keuze. Door de veelheid aan elementen op een hoger schaalniveau verkiest de gemeente geen nieuwe pistes te verkennen, maar heel kleinschalig en stapsgewijs toevoegingen te doen. Ruimtelijk principe dat de gemeente hierbij voorop stelt is het 'vertakken': daar waar zich opportuniteiten voordoen controleren of aansluiting kan gemaakt worden op een bovenlokaal natuurlijk element. Zo kan in de gemeentelijk planning een natuurlijke reflex (een 'prikkel') ingebouwd worden die moet leiden tot een breder vertakte natuurlijke structuur.



kaart 4: gewenste natuurlijke structuur

Groter contactvlak tussen wonen, werken en natuur

Dit breder vertakt netwerk kan de basis vormen voor een groter contactvlak tussen natuur en andere functies. Hierdoor wordt de aandacht voor natuur aangedreven door een streven naar meer woonkwaliteit, een diversere landbouw, of een groenere werkomgeving. De gemeente selecteert binnen deze planperiode enkele elementen die contact maken met de blauwe structuur (geselecteerde beken en de polderintrusies) omwille van hun structurende karakter voor andere functies. Zo zullen afwateringsstelsels van woonwijken, bedrijven(zones) of landbouwgronden in samenhang bekeken worden met de aanliggende waterelementen met natuurwaarde.

3.4 Beleidscategorieën

Kernzones natuur

De gemeente schrijft zich voor deze zones in in het beleid dat terzake gevoerd wordt door de hogere overheden.

- Versterken van het drevenpatroon (berm- en dreefbepanting) van het vroegere Houthulstbos. Dit is van toepassing bij
 - medewerking bij Provinciale aanplantingsacties;
 - de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor delen van het drevenpatroon, waarbij de essentiële landschappelijke en natuurlijke waarden worden vastgelegd.
- Omgeving van de Blankaart en Merkembroeken: bevoegdheid Vlaamse Gewest
- De heuvelrug van Westrozebeke:
 - stimulerend beleid ten aanzien van KLE's

Beekvalleien van lokaal belang

Selectie van de Ronebeek-Zwartegatbeek als beekvallei van lokaal belang, omwille van de bestaande problematiek van waterberging, en de mogelijkheden om de vallei tegelijkertijd uit te bouwen als landschappelijke en natuurlijke verbinding tussen de rug van Westrozebeke en de Blankaart. Deze uitbouw zal gebeuren op gronden die van lage waarde zijn voor de landbouw, zoals de nattere beekdalbodems.

Zijtakken van natuur:

Kleine waterlopen en grachten die aansluiten op de verbindende beekvalleien of de polderintrusies en ruimtelijk contact maken met elementen die op de biologische waarderingskaart als waardevol worden aangeduid, worden geselecteerd als een element van het groen-blauw netwerk. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen worden deze zijtakken van natuur mee opgenomen, en worden de te behouden of te versterken elementen in het plan opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn:

- het beperken van de lengte van ingebuisde trajecten, onder meer door het beperken van inbuizingen voor toeritten, of het inpassen van langsgrachten in het wegenisprofiel
- het behoud van waardevolle lijn- en puntvormige elementen, zoals begeleidende bomenrijen en poelen in de directe omgeving van de zijtak.
- het behoud van een voldoende grote afstand tussen gebouwen en de zijtak
- het behoud van meandering of de plaatsen waar de beekdalbodem breder is in functie van waterbuffering

4 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

4.1 Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders

Vanuit het RSV:

Het RSV neemt als uitgangshouding voor het buitengebied dat het wonen en werken geconcentreerd worden in de kernen. Daar kunnen de eigen lokale behoeften aan ruimte voor wonen en werken opgevangen worden.

Vanuit het PRS:

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen deelt de nederzettingsstructuur in in beleidscategorieën, waarvan de categorie woonkern van toepassing is op Klerken en Merkem, en de categorie structuurondersteunend hoofddorp op Houthulst. Houthulst kan hierdoor de behoefte aan bijkomende woningen opvangen van andere deelkernen. Merkem en Klerken kunnen enkel de eigen behoefte aan bijkomende woningen opvangen.

Voor de overige gehuchten en de verspreide bebouwing bepaalt het PRS dat enkel de bestaande juridische voorraad (bestemde gronden) benut kunnen worden voor nieuwe woningen. Het GRS kan ontwikkelingsperspectieven aangeven voor zonevreemde woningen.

Vanuit het voorontwerp van addendum voor het PRS (in herziening dd 23/09/10)

Kernselectie: Jonkershove werd onderzocht, maar voorlopig niet bijkomend aangeduid als woonkern. Hieruit vloeien dus geen andere beleidskeuzes op lokaal niveau voort. De selecties van Klerken, Merkem en Houthulst blijven ongewijzigd. Enkel de term 'structuurondersteunend hoofddorp' (Houthulst) wordt vervangen door hoofddorp. Dit heeft verder geen beleidsmatige consequenties.

Toebedeling van het pakket woongelegenheden 2010-2012. De oefening die de provincie maakt levert Houthulst een overschot van 53 woongelegenheden. Dit komt overeen met de trend die de eigen behoefteberekening aangeeft. Ook hier dienen geen aanpassingen of andere scenario's in het gemeentelijk beleid opgenomen te worden.

4.2 Beleidsdoelstellingen

4.2.1 Recente groei consolideren met focus op inbreiding

Houthulst heeft de laatste jaren een inhaalbeweging gemaakt op het vlak van wonen. De cijfers omtrent de woningkwaliteit en de ouderdom van de woningen geven aan dat de voorbije jaren op relatief grote schaal bestemde woongebieden aangesneden werden, en woningen gebouwd werden. Dit heeft gezorgd voor een instroom van jonge gezinnen. Houthulst wil dit groeitempo vasthouden. Het garandeert de leefbaarheid van het voorzieningsapparaat, de verenigingen, de scholen, enz.

Aan de aanbodzijde heeft de gemeente nog een relatief groot aantal onbebouwde percelen en leegstaande woningen. De vrijliggende gronden worden echter steeds moeilijker aan te snijden. Ook het woningbestand, waar een duidelijke vernieuwing aan de gang is, heeft een 'restfractie' van woningen die nog moeilijk te vernieuwen is, omdat ze te klein, te moeilijk ontsluiten of bouwfysisch ongeschikt zijn. De realisatiegraden die gehanteerd werden bij het becijferen van de woonbehoefte, houden met beide fenomenen rekening.

De huidige gezinsprognose en de daaruit voortkomende woningbehoeftestudie geven als conclusie dat in Houthulst voldoende ruimte voorhanden is om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen tot 2017. Dit betekent dat de gemeente vooral inspanningen zal leveren om binnen de huidige woonzones van het gewestplan kavels bouwrijp te maken, of groepswoningebouwprojecten in te passen. De focus ligt met andere woorden op het tot stand brengen van een kwaliteitsvol aanbod aan nieuwe woningen en kavels door inbreiding.

Enkel op lange termijn, na de planhorizon van dit structuurplan, zal uitbreiding mogelijk zijn. De gemeente zal in functie daarvan een aantal zoekzones aanduiden waar deze uitbreiding op lange termijn kan gebeuren.

4.2.2 Kwaliteitsverbetering voor bestaand woonweefsel en bestaande woningen

De gemeente wil het bestaande woonweefsel aantrekkelijk houden voor de huidige bewoners. Deze aantrekkelijkheid ontstaat in eerste instantie door een goede omgevingskwaliteit, een voldoende voorzieningenniveau op korte

afstand, en een verkeersveilige omgeving. In het verleden heeft de gemeente daarvoor reeds ruimtelijke ingrepen uitgevoerd, zoals de heraanleg van dorpskernen of de inpassing van een dorpshuis. Hierbij wil de gemeente ook blijven inzetten op de positieve uitstraling ervan die een positieve bijdrage levert aan de identiteit van het dorp.

Ook de nieuwe toevoegingen (inbreidingsprojecten) hebben een invloed op de kwaliteit van het bestaande weefsel. Een goede inpassing, zowel op het vlak van typologie, dichtheid, doelpubliek, mobiliteit als omgevingsaanleg, kan een positieve bijdrage leveren op de woonkwaliteit van omwonenden.

4.2.3 Rechtszekerheid voor zonevreemde woningen

Voor de meeste zonevreemde woningen biedt het decreet op de ruimtelijke ordening (DRO) en de uitvoeringsbesluiten momenteel een voldoende ruim kader om woningen te verbouwen. De gemeente wenst dit kader te behouden, zonder uitbreidingen of verstrenging.

Enkel voor bepaalde woonkorrels wil de gemeente een ruimtelijke visie formuleren die geënt is op de gewenste landschappelijke structuur.

4.3 Gewenste ruimtelijke structuur

4.3.1 Drie ruimtelijke nederzettingspatronen

De gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur van de gemeente vertrekt vanuit de doelstelling de woonkwaliteit en de groeirimte voor latere uitbreiding bij de kernen te vrijwaren. Voor het wonen in open ruimte gaat de gemeente uit van de selectieve opname van woonkorrels en een landschappelijke inpassing van solitaire woningen.

De gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente is gebaseerd op volgende ruimtelijke principes;

- De ruimtelijke kwaliteit van bestaande nederzettingspatronen benutten

Houthulst kent een verweving van 3 patronen:

- het drevenpatroon rond Houthulst;
- het grachtenstelsel bij Merkem;
- het agrarisch patroon op de heuvelrug bij Klerken.

Deze patronen zullen enerzijds de basis vormen voor de selectie van woonkorrels.

Anderzijds zullen zij de basis vormen bij het verder bouwen aan de dorpen Klerken, Merkem en Houthulst.

- De typologie van de woonconcentraties als aanzet voor maatwerk

Houthulst kent een aantal zeer specifieke typologieën van woonconcentraties:

- dreefdorpen en clusterdorpen;
- dreefgehuchten;
- dreeflinten;
- andere gehuchten, zowel in de polders, als in de tussenruimte en in het drevenpatroon;
- snipperkavels;
- solitaire woningen.

Het onderscheid tussen deze types is zowel te bepalen door schaal, door ontstaanswijze, door voorzieningsniveau als door juridische bestemming. Voor elk van deze types zal dan ook een toekomstperspectief, een gewenst voorzieningenniveau, een planologische aanpak en een gewenste groei uitgezet worden.

Een aantal woonconcentraties onderscheidt zich van de rest van de verspreide bebouwing omdat zij;

- niet bestemd zijn in het gewestplan
- een toponiem en duidelijke historische basis hebben (en bvb geen recente verkaveling, of agrarische schaalvergroting)
- een wat grotere ruimtelijke samenhang / dichtheid hebben dan de rest van de omgeving.

Op basis van de deze criteria zal de gemeente een selectie maken van woonkorrels, waarvoor eenzelfde aanpak vooropgesteld wordt.

- Het verbeteren van de bestaande woonomgeving

Houthulst bezit (mede door zijn zeer specifieke types van woonconcentraties) ook een aantal zeer specifieke woontypologiën:

- rijwoningen;
- verkavelingswoningen;
- reekswoningen;
- boskanterswoningen;
- historische villa's;
- hoeves;
- verdicht wonen.

Terwijl voor rij- en verkavelingswoningen en verdicht wonen de woonkwaliteit meestal geen probleem vormt, is dit voor de zeer kleinschalige reeks- en boskanterswoningen duidelijk wel het geval. Bij inbreidingsprojecten zal de gemeente kwaliteitseisen stellen.

4.3.2 3 Deelgebieden en de tussenruimte

Klerken en het deelgebied van de heuvelrug

Haaks op het lineaire traject van de N 369 (de voormalige Romeinse heirweg) ontwikkelde zich een patroon van landwegen met hoeves en solitaire woningen. Langs de N 369 zelf ontstond een verlinting met tal van commerciële of ambachtelijke activiteiten. Klerken positioneert zich als een clusterdorp op het hoogste punt in de omgeving. De gewenste structuur bestaat uit een open agrarisch landschap waarin hoeves solitair voorkomen, en waarin Klerken een duidelijk afgebakende positie inneemt.

Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- Het ruimtelijk onderscheid tussen de compacte dorpskern, en de omliggende landbouwzetels wordt maximaal gehouden. Grootschalige uitbreidingen die het dorpsilhouet aantasten worden niet ondersteund.
- Bestaande bouwvrije gedeelten tussen gebouwengroepen langsheen de N369/Steenstraat dienen vrij gehouden te worden van nieuwe inplantingen.
- De kern Klerken dient zijn specifieke ruimtelijke positie, als hoger gelegen en herkenbaar dorp, te behouden. Nieuwe wooneenheden worden binnen het bestaande juridisch bestemde aanbod ingeplant. Aansnijdingen van bestemd woongebied aan de zuidwestelijke rand van de kern dienen tegelijkertijd deze rand landschappelijk af te werken.
- Verdere benutting van het aanbod vindt plaats door inbreiding. Dit is belangrijk, gezien de mogelijkheid om de N301 via de Holleweg om te leiden, of de bestaande doortocht te herzien, waardoor de dorpskern aan ruimtelijke kwaliteit zou winnen. Invulling van de ruimte tussen Holleweg en dorpskern wordt dan ook uitgesloten.

Merkem en de polderintrusies.

De open ruimte rond Merkem wordt gestructureerd door het sterk lineaire afwateringsstelsel naar de IJzer. De kern Merkem volgt deze lineaire structuur, maar is toch kernachting gebleven. Ten zuiden van Merkem overlapt dit patroon met de lineaire structuur van de N369, die eerder een verlint karakter heeft.

Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

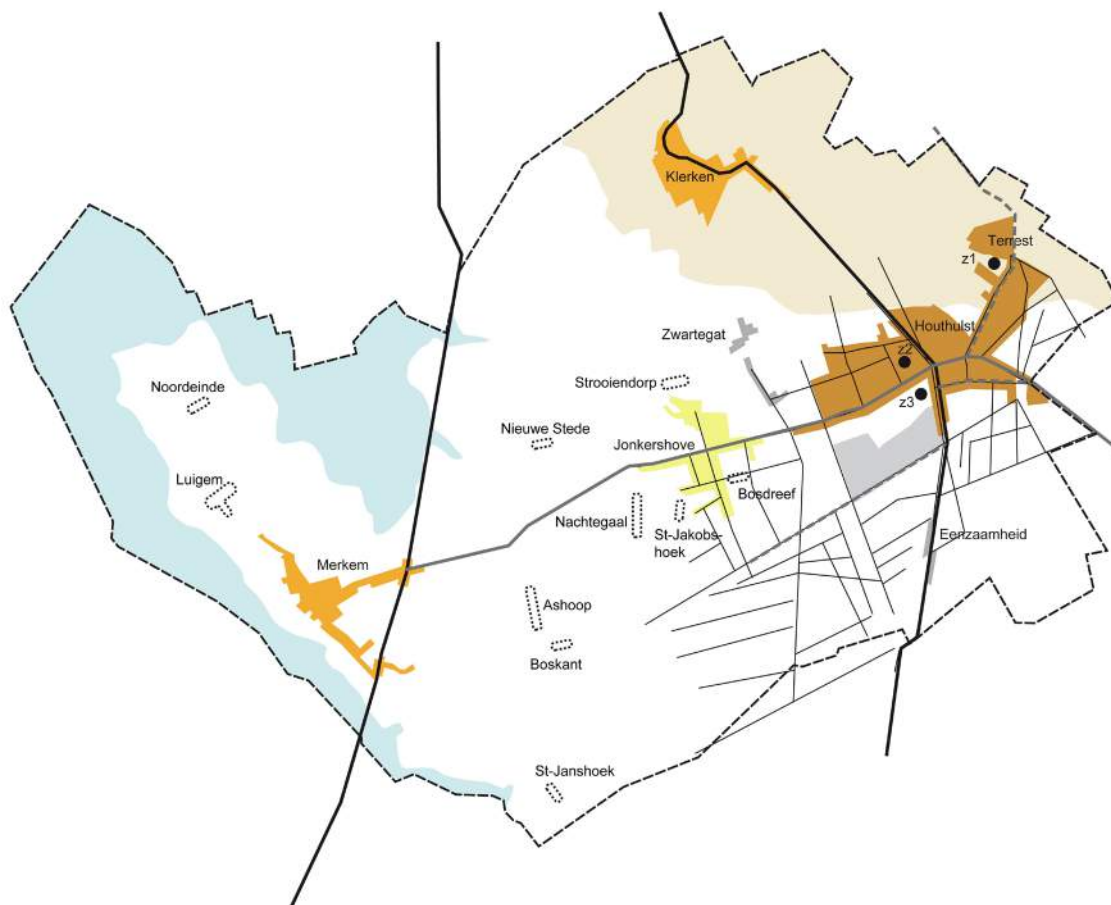
- Merkem vormt de scharnier tussen het polderlandschap en het zandlemig akkerlandschap. De ligging aan de N369 en de omgevingskwaliteit maken het dorp aantrekkelijk als woonomgeving.
- De mogelijkheid om in een latere planperiode de ruimte voor wonen uit te breiden wordt gevrijwaard door het behoud van de woonuitbreidingsgebieden. Deze vrijwaring op lange termijn is ondergeschikt aan het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het dorp, die haar voornaamste troef vormen. Inbreiding en randafwerkingen binnen de huidige bestemde zones staan met andere woorden voorop.
- Dit principe wordt ondersteund door het feit dat het interne openbaar domein van de dorpskern compact en aantrekkelijk is, en met kleinschalige projecten een vrij groot rendement aan kwaliteitswinst kan gehaald worden.

Houthulst, Jonkershove en het zuidelijk drevenpatroon

Het gebied rond Houthulst en Jonkershove wordt gestructureerd door het sterk lineaire ontginningspatroon van het Houthulstbos. Het is recenter en grootschaliger dan de ontwikkeling van Merkem en Klerken op agrarische patronen. Vandaar de uitgestrekte afwisseling van bebouwde gedeelten met overwegend grote binnenruimten, akker- en bospercelen op eenzelfde 'grid'. Binnen dit grid komen de bestemde dreeflinten Zwartegat en Eenzaamheid voor. Kleinere gehuchten zijn gepositioneerd aan de rand van dit patroon, of aansluitend bij Jonkershove en Houthulst.

Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- Open binnenruimten van bouwblokken, en tussen de bestemde woonzones die essentieel zijn voor de kwaliteit van de woningen, worden bouwvrij gehouden. Zo zijn er bijvoorbeeld de straten met woonlinten die grenzen aan landbouwgebied in Jonkershove, waar bebouwing door serres veel van de woonkwaliteit doet verdwijnen.
- Binnenruimten die reeds versnipperd zijn worden gestructureerd, enerzijds om de bestaande woonkwaliteit te verbeteren, anderzijds om deze bestemde woongebieden optimaal te kunnen benutten.
- De uitgestrekte lineaire structuur van de dorpskern en de specifieke groeiwijze (vrij snel na de wereldoorlog) leidt ertoe dat langsheen de dorpsranden de gewestplanbestemming niet altijd correct aansluit op de bebouwing. In functie van een betere afstemming van inplanting, gabariet en dergelijke op de bestaande (lint)bebouwing kunnen uitvoeringsplannen opgemaakt worden. De mogelijkheden van dergelijke zonevremde woningen blijven evenwel beperkt tot deze zoals bepaald in het huidige decretale kader.



Legende

- Deelgebied van de heuvelrug
- Deelgebied van de polderintrusies
- Deelgebied van het drevenpatroon
- Zoekzones
- Drevendorp Houthulst
- Clusterdorpen Klerken en Merkem
- Dreefgehucht Jonkershove
- Dreeflinten Eenzaamheid en Zwartegat
- Woonkorrels

kaart 5: gewenste nederzittingsstructuur - deelgebieden en zoekzones

4.3.3 Aanduiding van zoekzones

Evaluatie van vraag en aanbod

De cijfers van vraag en aanbod worden ingebracht in onderstaande samenvattende tabel, die het volledige huidige aanbod plaatst t.o.v. de volledige vraag in 2012 en 2017.

totaal aantal woonmogelijkheden 2007	3776
vraag 2012	3652
vraag 2012 incl 2,5% frictieleegstand	3743
verschil aanbod 2007- vraag 2012	33 (overschot)

totaal aantal woonmogelijkheden 2012	3888
vraag 2017	3758
vraag 2017 incl 2,5% frictieleegstand	3851
verschil aanbod 2012- vraag 2017	36 (overschot)

Tabel: overzicht confrontatie vraag en aanbod tot 2012 en 2017

Uit bovenstaande tabellen blijkt een overschot aan woningen van 33 voor de periode 2007-2012, en een overschot van 36 woningen in de volgende planperiode tot 2017.

Typologie

Vanuit het sociaal objectief kwam men tot de voorlopige conclusie dat van de circa 166 woningen die in de inbreidingsprojecten plaats kunnen vinden er 54 woningen sociale huur- of koopwoningen zullen moeten zijn. Een gedeelte hiervan heeft reeds een plaats gekregen in het project MPI-zuid in Klerken.

Gelet op de vergrijzing en de gezinsverdunding zal de gemeente bij elk project ook aandacht besteden aan kleinere woningtypes, zoals kleine grondgebonden types, zoals bejaardenwoningen, of appartementen. Het element dichtheid komt verder nog ter sprake, maar het spreekt voor zich dat kleinere types, en grotere dichtheden logischerwijze eerder plaats zullen vinden bij de voorzieningen, in het centrum van Houthulst, dan aan de rand.

Afweging van locaties voor uitbreiding op basis van de algemene ruimtelijke principes

Om op lange termijn een locatie voor uitbreiding te vrijwaren in functie van toekomstige woonbehoefte, worden zoekzones aangeduid. In het informatieve gedeelte werd een eerste reeks zoekzones geëvalueerd op basis van criteria. In het richtinggevend gedeelte wordt deze selectie verder uitgewerkt, op basis van de algemene ruimtelijke principes die de gemeente hanteert om tot een gewenste structuur te komen.

Op basis van de locatieafweging in het informatief gedeelte blijken 2 locaties uitgesloten te zijn, en 5 locaties in aanmerking te komen. Van deze vijf zijn er drie gelegen in Houthulst en twee in Merkem. Houthulst werd door de provincie geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Structuurondersteunende hoofdorpen komen voor op een ruimtelijk patroon. Voor Houthulst is dit een rasterpatroon, waarop ook andere dorpen zoals Langemark en Staden gelegen zijn. Dit houdt in dat de gemeente in het drevendorp Houthulst een aanbodbeleid voor wonen en werken zal voeren in functie van de bijkomende vraag van de volledige gemeente. Op deze wijze wordt de structuur van dit patroon sterker, en kan de open ruimte bij de andere kernen (Merkem en Klerken) beter gevrijwaard blijven.

In Houthulst wordt dit vertaald in de visie op het drevendorp Houthulst, waar het drevenpatroon als een te versterken landschappelijk element gezien wordt en de clusterdorpen Klerken en Merkem, waar de huidige compactheid als een te behouden element gezien wordt. Bovendien werd in het informatieve deel reeds vastgesteld dat er in Klerken voldoende uitbreidingsruimte binnen de huidige bestemmingszones is en de belangrijkste voorzieningen op gemeentelijk niveau in Houthulst uitgebouwd werden. Op basis van deze keuze wordt geopteerd geen zoekzones in Klerken of Merkem te voorzien, maar deze in Houthulst te voorzien, waar 3 locaties in aanmerking komen.

Detailonderzoek

Volgende argumentatie geldt als aanzet voor verder onderzoek, op het ogenblik dat een behoefte aan bijkomende woonruimte aantoonbaar is.

Voor Houthulst worden deze 3 locaties weerhouden als zoekzone:

- zoekzone 1: invulling WUG Vijvertje
 - Vrijwaring landbouwgebied tussen Jonkershovestraat en Melanedreef voor landbouw of andere functies
 - Vrijwaring van het binnengebied Hoogkwartier voor wonen en/of centrumfuncties op langere termijn
 - Gedeeltelijk afwerken woonuitbreiding bij Vijvertje.
 - Een nieuwe impuls voor een wijk die de laatste jaren minder mogelijkheden kreeg. Historisch gezien behoorde deze wijk steeds tot de 'hoofdgemeente', in tegenstelling tot Hoogkwartier. Dit kan het gewicht van de uitbreiding bij het historische zwaartepunt van de gemeente leggen.

- zoekzone 2: Invulling WUG Hoogkwartier
 - Vrijwaring landbouwgebied tussen Jonkershovestraat en Melanedreef voor landbouw of andere functies
 - Gedeeltelijk opvullen binnenruimte bij Hoogkwartier.
 - Vrijwaren van WUG Vijvertje of andere uitbreidingslocaties
 - De omgeving kende de laatste jaren heel wat verkavelingen. Een nieuw aanbod hier zou een vrij grote aangroei van deze wijk op relatief korte termijn betekenen.

- zoekzone 3: de Eug. de Grootelaan wordt als dreefstructuur doorgetrokken tot de Schaapsbaliedreef.
 - Er wordt gezorgd voor een versterking van de dreefstructuur
 - Beekvallei Zanddambeek als groene ruimte tussen woonontwikkeling en bedrijventerrein. Groene ruimte tussen woonontwikkeling en Jonkershovestraat
 - Vrijwaring van de groene binnenruimte van WUG Hoogkwartier
 - Vrijwaren van WUG Vijvertje



Eindconclusie

1. De gemeente beschouwt het eerste scenario, **WUG Vijvertje, als voorkeurscenario**, aangezien het om een afwerking van het reeds aangesneden woonuitbreidingsgebied gaat, de relatieve nabijheid van het centrum en de voorzieningen van Houthulst, en het behoren van deze wijk tot de hoofdgemeente, die de voorbije jaren minder groei gekend heeft dan de aanliggende wijken bij Sint-Kristoffel.

figuur: aanduiding 3 zoekzones - voorkeurscenario: WUG Vijvertje

Uit de afweging in het informatief gedeelte bleek reeds eerder dat **Klerken** door zijn ligging (reliëf, landschappelijk waardevol agrarisch gebied) niet geschikt is als uitbreidingslocatie. Bovendien heeft Klerken momenteel de grootste reserve ontwikkelbaar woongebied (MPI-zuid).

Zo ook is **Merkem**, door de huidige compacte opbouw en ligging (randligging bij de polderintrusie) minder geschikt.

De gemeente duidt WUG Vijvertje daarom aan als voorkeurszone voor opvang van de bijkomende woonbehoefte in een latere planperiode.



2. In de afweging van locaties in het richtinggevend deel werd **Jonkershove** niet meegenomen omwille van de niet-selectie als woonkern door de provincie, waardoor de gemeente in het huidig planningskader geen bijkomend aanbod aan Jonkershove kan toebedelen. Nochtans is de gemeente van oordeel dat er zowel ruimtelijk-functionele als sociale redenen zijn om een woonomgeving als Jonkershove groeimogelijkheden 'op maat' te geven.

figuur: dorps huis Jonkershove (foto Kim Zwarts)

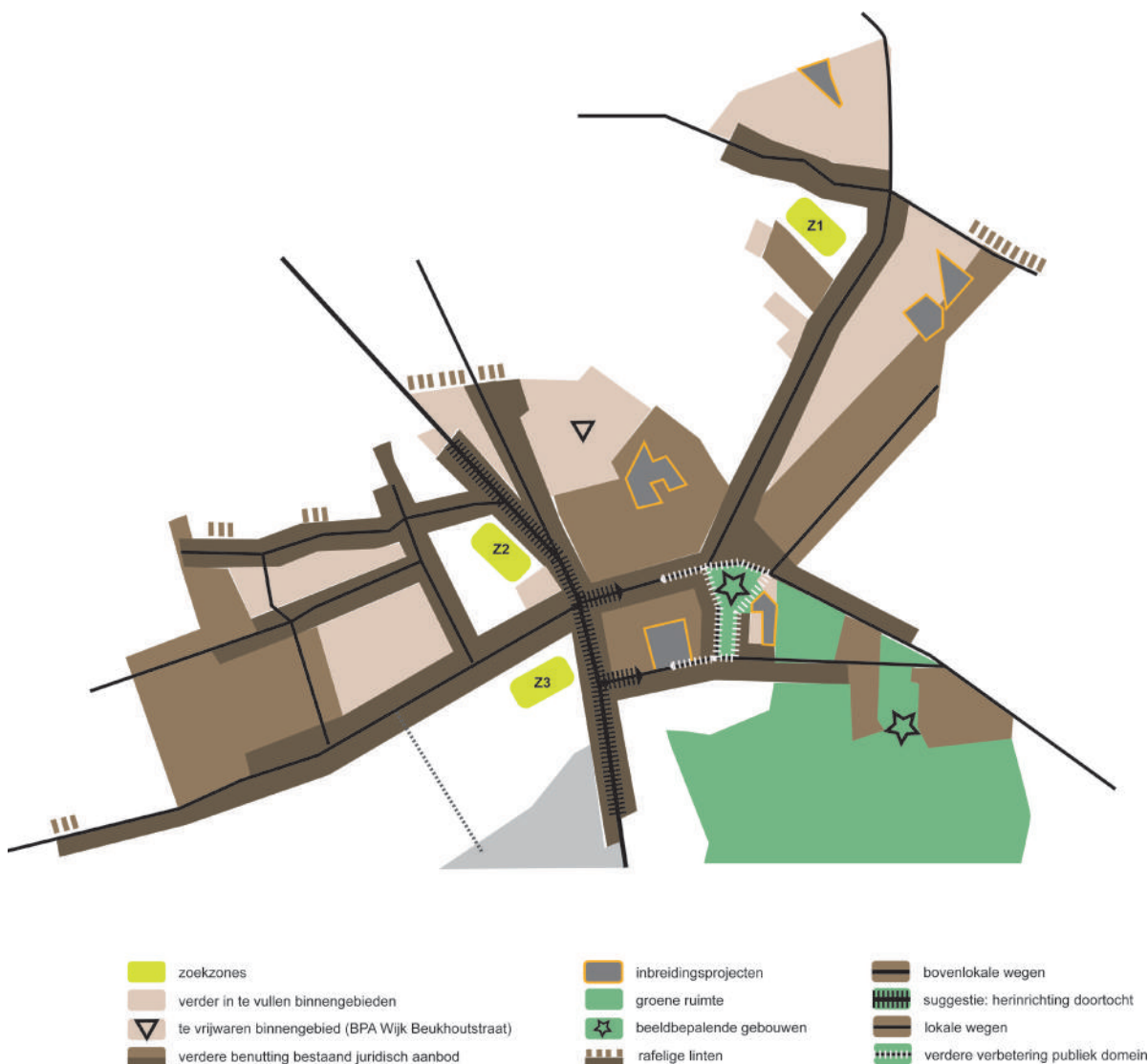
Als belangrijkste argumenten hiervoor ziet de gemeente:

- *het inwonersaantal dat op vandaag op circa 1200 ligt, wat beduidend meer is dan de ondergrens (1000) die destijds bij de opmaak van het PRS als criterium gehanteerd werd.*
- *de centrale ligging in de gemeente, op het snijpunt van de lokale assen tussen Houthulst, Merkem en Klerken, en in directe relatie met Langemark, buiten de gemeentegrenzen.*
- *het goede voorzieningenniveau, ook op sociaal-cultureel vlak, door de recente inplanting van het dorps huis.*
- *de eigenheid en dynamiek van het gehucht, dat ondanks de ruimtelijke link met het hoofddorp een verschillende voorgeschiedenis heeft (als deelgemeente bij Woumen), en een eigen identiteit.*
- *de aanwezigheid van een basisschool, die afhankelijk is van het op peil houden van het inwonersbestand. Dit niet enkel door vergrijzing, maar door een minimale instroom van jonge gezinnen.*
- *de aanwezigheid van een woonuitbreidingsgebied dat minstens gedeeltelijk nog in aanmerking kan komen voor een ruimtelijk aanvaardbare uitbreiding.*

De gemeente suggereert daarom aan de provincie om Jonkershove bij de herziening van het PRS alsnog als woonkern te selecteren, en om in functie van de eigen groei van het dorp woningen aan Jonkershove toe te wijzen.

4.4 Het ruimtelijk beleid binnen de dorpen en de andere woonconcentraties

4.4.1 Drevendorp Houthulst met de wijk Terrest



figuur: ruimtelijk beleid Houthulst

Zoekzones

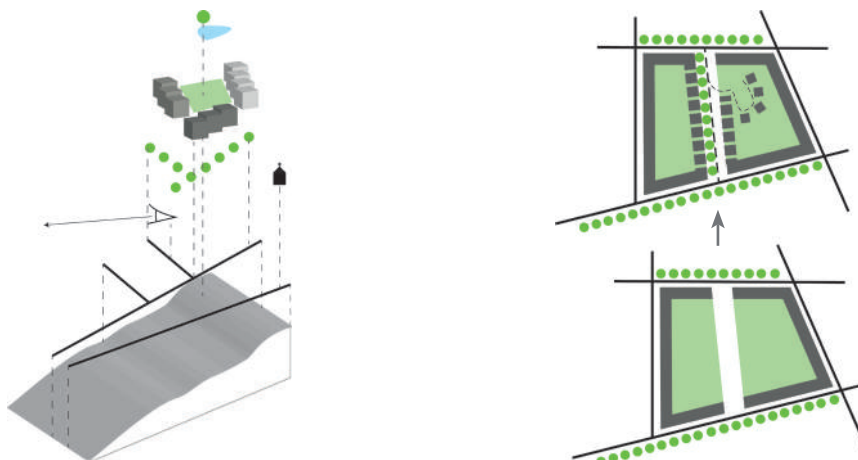
Zoals in vorig hoofdstuk geconcludeerd werd, worden enkel zoekzones naar voor geschoven die de gemeente zal vrijwaren. Er wordt eveneens een huidige voorkeur uitgesproken voor de zoekzone Vijvertje (z1). Op het ogenblik dat er in een latere planperiode een behoefte aantoonbaar is, zal de argumentatie opnieuw in overweging genomen worden. Dit houdt ook in dat andere ontwikkelingen (vanuit andere sectoren) die deze zones als mogelijkheid in overweging nemen, de impact op de mogelijke invulling ervan voor wonen mee in rekening moeten brengen.

Vanuit de gewenste landschappelijke structuur wil de gemeente voor deze zoekzones uitgaan van een verschillende inpassing in de bestaande structuur. Uit kaart 5 (p134) is voor elke zoekzone een specifieke positie in de landschappelijke structuur af te lezen:

- zone 1 bevindt zich in de overlap tussen drevvenpatroon en heuvelrug; de eerder beschreven kleine landschapscomplexen (ic Terrest)
- zone 2 bevindt zich in het drevvenpatroon, in een omsloten bouwblok
- zone 3 bevindt zich in het drevvenpatroon, aan de rand van de huidige bebouwing in een grootschalige binnenruimte.

Bij ontwikkeling in een latere planperiode zullen volgende principes gehanteerd worden:

- zone 1: het ontwerp zal rekening moeten houden met de meerlagige situatie: het reliëf, drevenpatroon en eventuele aanwezige complementaire elementen, zoals kleine landschapselementen, het erfgoed, het agrarische patroon en de uitzichtpunten.
- zone 2 en 3 zijn gelegen in het drevenpatroon: zoals vooropgesteld voor de kernzones zal hier bij ontwikkeling uitgegaan moeten worden van een versterking van het drevenpatroon, en het verder toevoegen van complementaire elementen.
 - Dit betekent voor zone 2 dat een standpunt ingenomen wordt of de binnenruimte van het bouwblok als een aaneengesloten binnenruimte beschouwd wordt, of als een op te delen zone, waarbij een nieuwe dreef door het blok getrokken wordt. Vooropgesteld wordt dat de binnenruimtes die ontstaan anders ontwikkeld worden (groener, parkachtig, minder infrastructuur) en de randen harder (aaneengesloten bebouwing, sterke lineaire infrastructuur, bomenrijen)
 - Voor zone 3 kan er nu reeds van uitgegaan worden dat het gebied een extra landschappelijke laag nodig heeft vooraleer er verkaveld kan worden. De drevenaantplant is hier uit het landschapsbeeld vervaagd, en zal een eerste ingreep moeten vormen. Dit wordt verder uitgewerkt in de gewenste structuur van de deelruimte.



figuur: ontwikkelingsstrategie zoekzone 1: gelaagde situatie als uitgangspunt - zoekzone 2/3: inpassing in drevenpatroon

Verdere verdichting binnen en benutting van bestaand juridisch aanbod

De gemeente geeft prioriteit aan het verder benutten van het bestaande juridisch aanbod binnen de bestemde zones van het gewestplan. Enerzijds zal dit gebeuren via de inbreidingsprojecten zoals opgenomen in het informatief gedeelte, anderzijds via de verdere invulling van de versnipperde binnengebieden. Voor deze laatste zones zal de gemeente een specifiek beleid uitzetten, om de kwaliteit ervan in de hand te kunnen houden.

De zone gelegen in BPA Wijk Beukhoutstraat, destijds gevrijwaard voor landbouw, blijft gevrijwaard van verdere bebouwing.

Aandacht voor publiek domein

De gemeente heeft reeds aanzienlijke inspanningen geleverd om in de omgeving van de markt het publiek domein op te waarderen, zowel naar inrichting en aansluiting met de randen, als naar functionaliteit. De kiosk op de markt is hiervan een mooi voorbeeld. Zij suggereert daarom aan de hogere overheden om ook werk te maken van de herinrichting van de doortocht van de N301 doorheen de dorpskern. Een aansluiting tussen beide vernieuwingszones (Markt en N301) zou een sterke impuls betekenen voor de verkeersveiligheid en de woonkwaliteit in het dorp.

Rafelige randen

De uitgestrekte lineaire structuur van de dorpskern en de specifieke groeiwijze (vrij snel na de wereldoorlog) leidt ertoe dat langsheen de dorpsranden de gewestplanbestemming niet altijd correct aansluit op de bebouwing. In functie van een betere afstemming van inplanting, gabariet en dergelijke op de bestaande (lint)bebouwing kunnen uitvoeringsplannen opgemaakt worden. De mogelijkheden van dergelijke zonevreemde woningen blijven evenwel beperkt tot deze zoals bepaald in het huidige decretale kader.

Combinatie groen en erfgoed

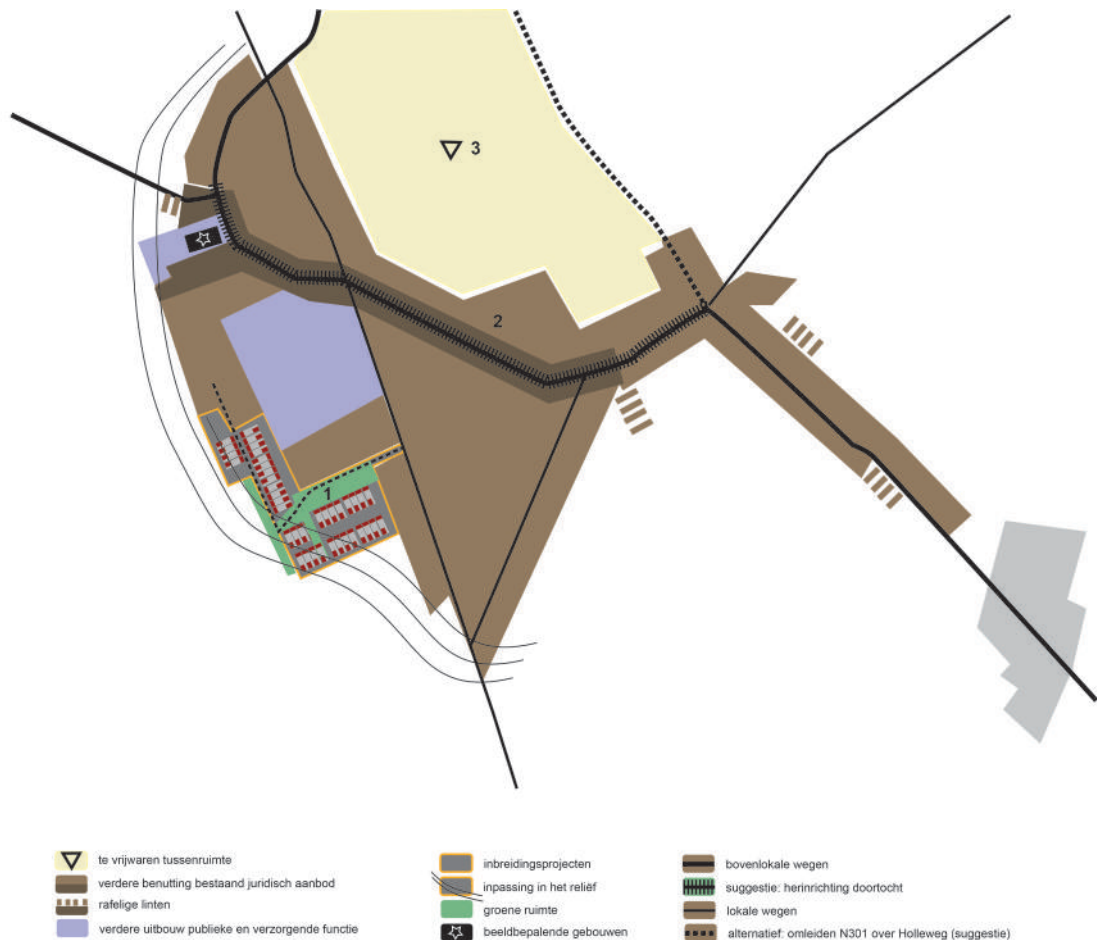
Tenslotte blijft de gemeente de kwaliteit van de groene massieve groene 'percelen' in de rand en binnen de structuur van het dorp als een belangrijke troef voor het wonen uitspelen, evenals haar erfgoed, waarvan de kerk en het kasteel van Houthulst de meest beeldbepalende zijn. Binnen nieuwe (woon)projecten zal gezocht worden hoe de eigenheid van het dorp een rol kan spelen in de nieuwe woonomgeving. Hiermee wil de gemeente een verdere vervlakking van de woonomgeving, met geriekie oplossingen, tegengaan.

4.4.2 Clusterdorpen Merkem en Klerken

Merkem en Klerken bezitten als clusterdorpen een grote variëteit aan woontypologieën (rijwoningen, verkavelingswoningen, bejaardenwoningen, ...) binnen een vrij compacte dorpsomtrek. Dit is hun sterkte. Vandaar wordt er in beide dorpen voor gekozen om die compactheid te behouden en de aandacht toe te spitsen op invulling van huidige bestemde zones.

Klerken

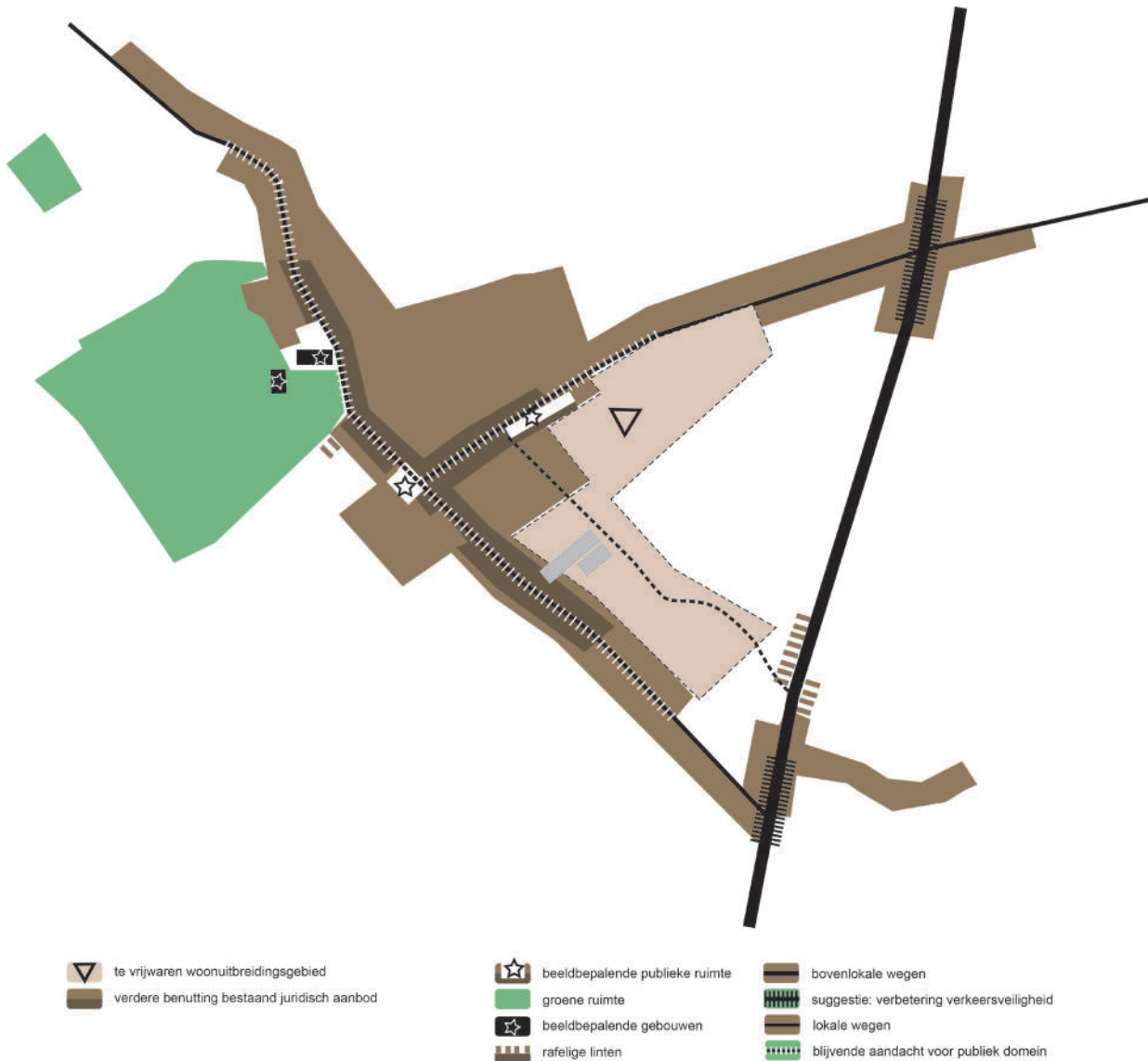
- In eerste instantie zal het inbreidingsproject MPI zuid als gemengd woonproject (sociale woningen en kavels) het woningbestand uitbreiden. Het inspelen op het kwantitatieve tekort aan sociale woningen kan hier een kwaliteitsvolle impuls betekenen, doordat sociale woningbouw kan gepaard gaan met de inpassing van een hoogwaardig publiek domein. Aandachtspunten hierbij zijn de vereiste dichtheid van minimaal 15 woningen per ha, de inpassing in het reliëf en de dorpsrand, en de inpassing van voldoende publieke (groene) ruimte.
- *De gemeente neemt de herinrichting van de doortocht van de N301 als suggestie aan de hogere overheid op.* De gemeente ziet dit als een aanleiding om een visie te ontwikkelen op de binnenkant van het dorp en de publieke ruimte. Het kerkgebouw en de zichtrelatie tussen de dorpskern en de open ruimte zijn hierin bepalend.
- *De doortrekking van de N301 over de Holleweg suggereert zij als alternatief,* waarbij de verkeersfunctie van de Smissestraat (2) ondergeschikt kan worden aan de woonfunctie.



figuur: ruimtelijk beleid Klerken

- De gemeente opteert hier om in ieder geval, ongeacht het scenario, de tussenruimte (3) tussen Holleweg en dorpskern maximaal bouwvrij te houden.
- Ook hier komen woningen aansluitend op het woongebied voor, net buiten de gewestplanbestemming. In functie van een betere afstemming van inplanting, gabariet en dergelijke op de bestaande (lint) bebouwing kunnen uitvoeringsplannen opgemaakt worden. De mogelijkheden van dergelijke zonevreemde woningen blijven evenwel beperkt tot deze zoals bepaald in het huidige decretale kader.

Merkem



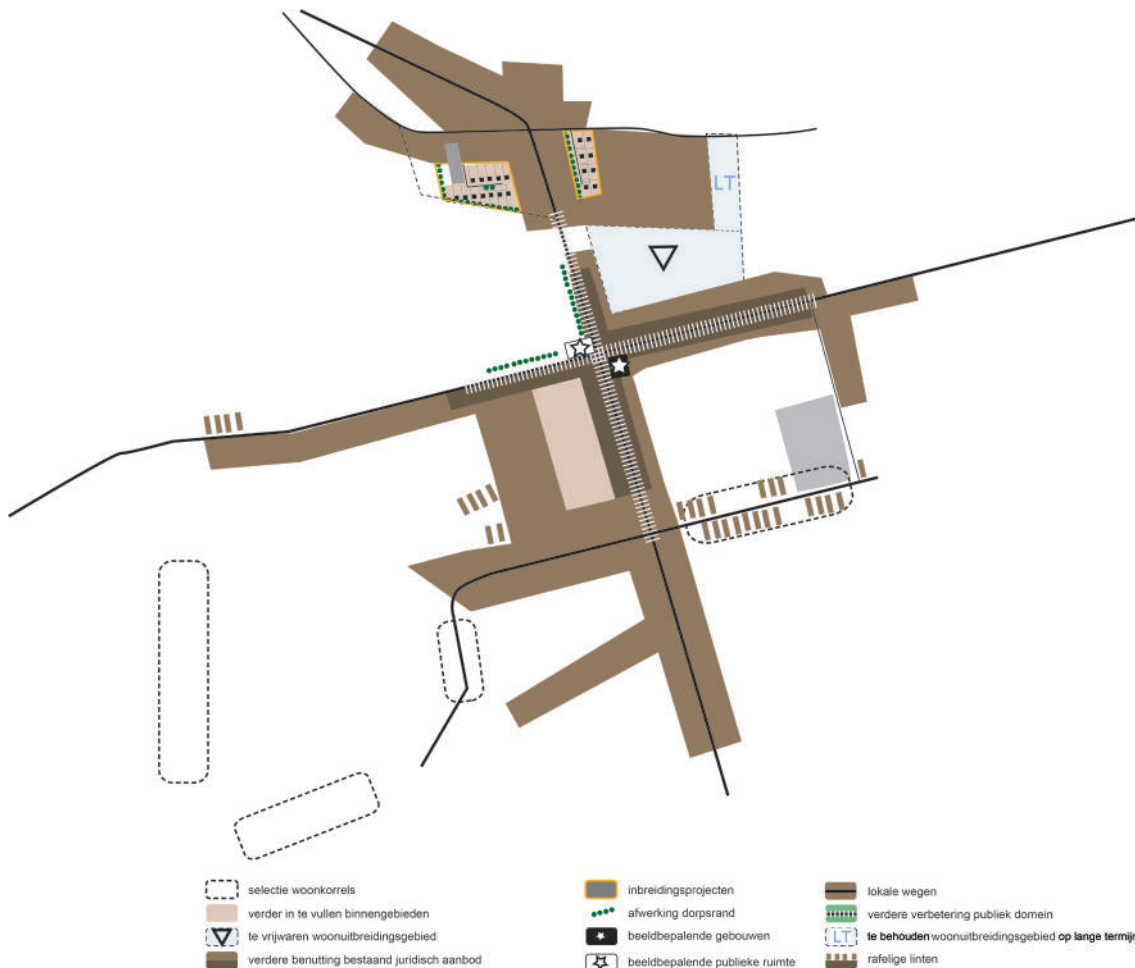
figuur: ruimtelijk beleid Merkem

Merkem heeft een belangrijke reserve aan woonuitbreidingsgebied. Een aansnijding ervan is binnen de huidige planperiode niet aan de orde. De gemeente ondersteunt wel het behoud van het WUG, gezien de locatieafweging en de beperkte mate waarin in Merkem nog nieuwe woningen kunnen opgericht worden binnen het huidige aanbod.

- Binnen de bestemde zones zal het juridische aanbod benut kunnen worden.
- Het kasteel van Merkem krijgt als beeldbepalend gebouw bijkomende mogelijkheden naar herbestemming (hiervoor wordt verwezen naar de deelstructuur toerisme en recreatie).
- Het openbaar domein wordt momenteel heraangelegd, ter verbetering van de woonkwaliteit. De gemeente zal blijvend aandacht hebben voor het publiek domein, in het bijzonder voor de beeldbepalende punten in het publiek domein aan de oude tramstation (9e Linieplein), en het Merkemplein.

- Ook in Merkem bestaan plaatsen waar zonevreemde verlinting aansluit op het bestemde woongebied, de rafelige randen. In functie van een betere afstemming van inplanting, gabarriet en dergelijke op de bestaande (lint)bebouwing kunnen uitvoeringsplannen opgemaakt worden. De mogelijkheden van dergelijke zonevreemde woningen blijven evenwel beperkt tot deze zoals bepaald in het huidige decretale kader.

4.4.3 Dreefgehucht Jonkershove



figuur: ruimtelijk beleid Jonkershove

Jonkershove is van beide dreefgehuchten het best uitgerust. Net zoals in Houthulst ontstaat hier ook ruimtelijke kwaliteit door de invulling van grote mazen van het dreenpatroon met wonen en landbouw.

Inbreidingsruimte

In Jonkershove bestaat de mogelijkheid om een kleine restruimte in het woongebied (Vinkeniersstraat) af te werken met wonen, zoals aangegeven in het informatieve deel van het GRS.

Dit inbreidingsproject is momenteel lopende.

Voor het woonuitbreidingsgebied wordt volgende overweging gemaakt. Vanuit de locatiestudie voor woonuitbreiding kwam naar voor dat het woonuitbreidingsgebied in het GWP in belangrijke mate gevoelig is voor overstrooming vanuit de Zanddambeek. De gemeente opteert om de zone langsheen de beek te vrijwaren van bebouwing.

Met deze optie blijft, aansluitend op de bestaande wijk Toekomststraat, een smalle strook woonuitbreidingsgebied beschikbaar op langere termijn. Bijkomende argumenten is dat deze invulling in grote mate een afwerking kan betekenen van zowel de woonwijk (dorpsrand) als de vallei van de Zanddambeek. Indien noodzakelijk kan het te vrijwaren woonuitbreidingsgebied ingezet worden ter compensatie van herbevestigd argarisch gebied bij de bestemming van bijkomende zones voor recreatie, zoals beschreven in de deelstructuur toerisme en recreatie.

4.4.4 Andere woonconcentraties

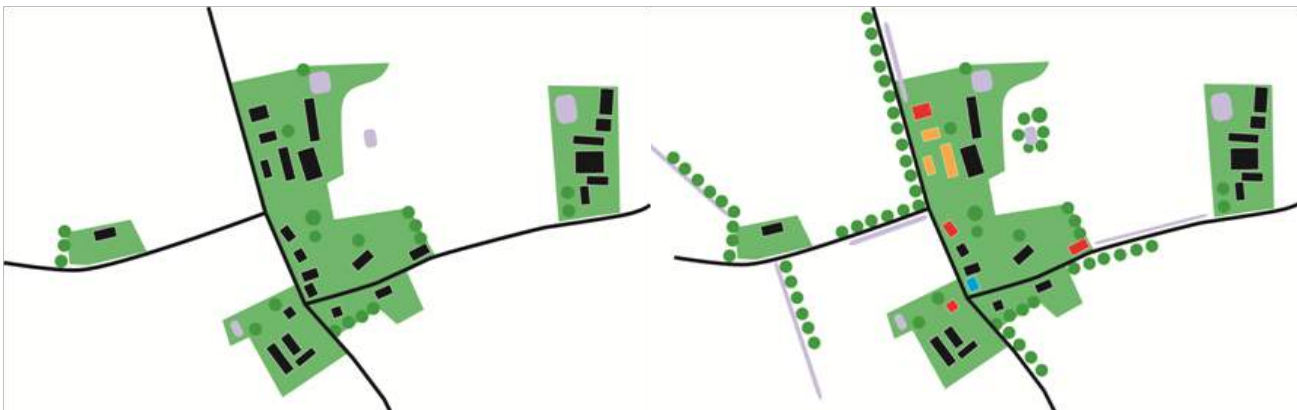
- Dreeflinten Zwartegat en Eenzaamheid

Beide linten zijn bestemd in het gewestplan. Het inpassen van voorzieningen is in deze linten niet aan de orde. Het bestaande juridische aanbod kan aangewend worden voor bijkomende woningen. Optimalisaties van de bestemmingszones zijn mogelijk in functie van de bestaande woonstructuur (bijvoorbeeld het corrigeren van de gewestplanbestemming naar de juiste kadastrale grens van de tuinzone), maar kunnen niet aangewend worden om bijkomende woongelegenheden te creëren. Woningen die net buiten de bestemmingszone vallen kunnen via het beleidskader zonevreemde woningen bestendig worden.

- Andere gehuchten

In de tussenruimte zijn de meeste gehuchten gelegen die vandaag niet in de woonzone zijn opgenomen. Ook in het drevenpatroon, aansluitend bij Jonkershove vallen twee woninggroepen buiten de bestemmingszones van het gewestplan. Dergelijke gehuchten worden geselecteerd als woonkorrel, waaraan een specifiek beleid gekoppeld wordt in het beleidskader voor zonevreemde woningen, en dit zowel naar mogelijkheden voor de bestaande woningen, als naar landschappelijke inpassing.

- De gehuchten St.-Janshoek, Nachtegaal, Ashoop en Boskant, Nieuwestede en Strooiendorp worden geselecteerd als woonkorrel in de tussenruimte, in de omgeving van Jonkershove.
- Ook in de tussenruimte, in de omgeving van Merkem, worden Noordeinde en Luigem geselecteerd als woonkorrel.
- In het drevenpatroon, aansluitend bij Jonkershove, worden Sint-Jacobshoek en Bosdreef geselecteerd.



figuur: inrichtingsvoorbeeld voor woonkorrels, uitgaande van een bestaande situatie, met aandacht voor functies, groen, water mobiliteit, architectuur en erfgoedwaarde.

Bovenstaande figuren geven weer hoe bij de opmaak van uitvoeringsplannen voor delen van de open ruimte waarin woonkorrels voorkomen, op een geïntegreerde wijze uitspraken kunnen gedaan worden in het uitvoeringsplan omtrent volgende thema's. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld solitaire woningen of de zogenaamde snipperkavels, waar (stimulerende) maatregelen op individuele basis bekeken worden.

- toekennen van functies aan gebouwen (conform het geldende decretale kader, zoals vooropgesteld in het beleidskader zonevreemde woningen)
- het uitbouwen van een volwaardige groenstructuur (bomenrijen, solitaire elementen, houtkanten)
- een degelijke waterafvoer en waterbuffering (poelen, grachten, eventueel in relatie met natuurverbindende elementen)
- behoud van erfgoed en architecturale waarde (zowel van bestaande elementen, als van eventuele uitbreidingen)
- het integreren van een visie op mobiliteit (routes voor langzaam verkeer, parkeren, toeritten, verhardingen)

De gemeente wil hierbij de nadruk leggen op het stimulerende karakter van de maatregelen en beschouwt de woonkorrels als wezenlijk onderdeel van de landschappelijke structuur van de gemeente.

Voor het merendeel van de woonkorrels is dit de tussenruimte, voor twee woonkorrels (St-Jacobshoek en Bosdreef) is dit het drevenpatroon, zoals in het schema hierna weergegeven. Nachtegaal ligt op de rand tussen beide. In de tussenruimte vormen de woonkorrels lintvormige eilanden in het landschap. In het drevenpatroon gaat het over een verdere vertakking van de bebouwde structuur langsheen de drevenstructuur. Hierdoor kan de strategie voor de woonkorrels licht gedifferentieerd worden;

- voor de dreefgehuchten primeert de dreef als landschappelijke drager
- voor de woonkorrels in de tussenruimte is de infrastructuur ondergeschikt, en primeren kleinschalige elementen in de rand van het gehucht om tot een inpassing te komen.

Op de volgende pagina is dit schematisch weergegeven.



figuur: principeschema's - woonkorrel in het drevenpatroon / woonkorrel in de tussenruimte.

- Snipperkavels en solitaire woongebouwen (verspreid over de gemeente)

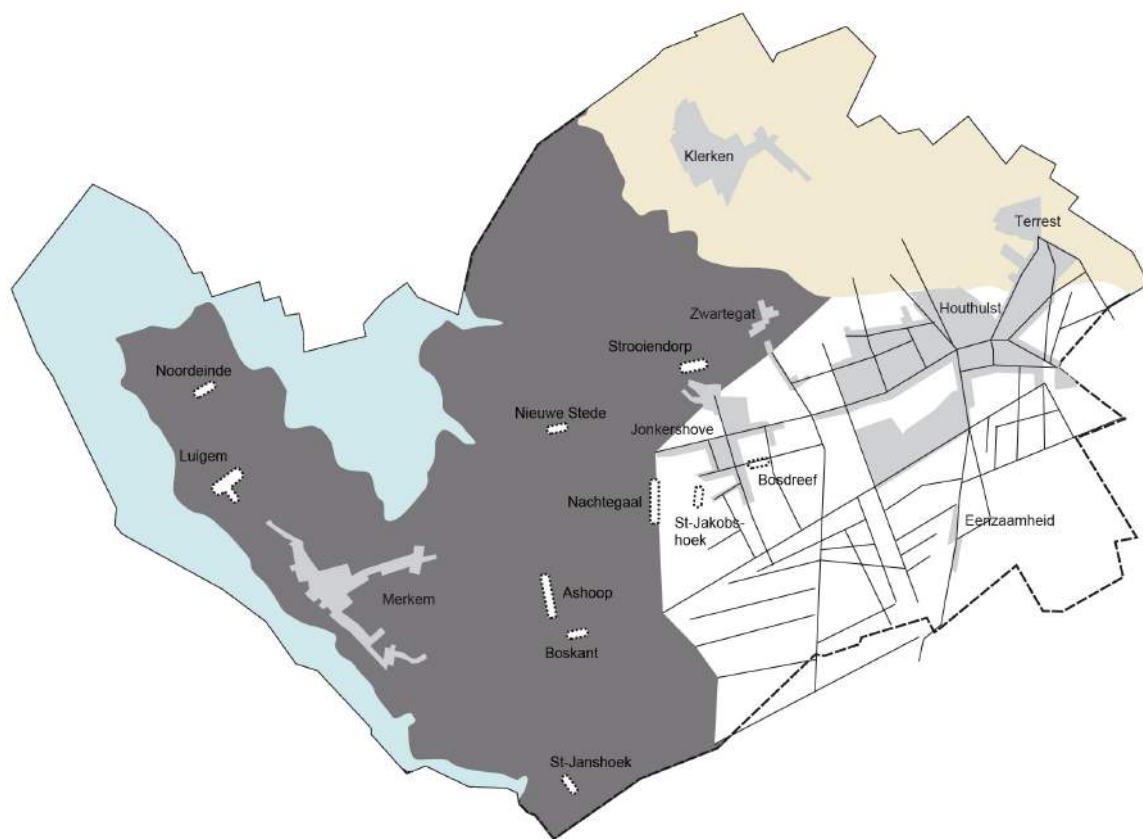
Aan solitaire woongebouwen zullen ontwikkelingsperspectieven toegekend worden conform het geldende decretale kader.

- Rafelige randen aansluitend bij Klerken, Merkem, Jonkershove en Houthulst.

In Houthulst en Jonkershove zorgt de uitgestrekte lineaire structuur van de dorpskern en de specifieke groeiwijze (vrij snel na de wereldoorlog) ervoor dat langsheen de dorpsranden de gewestplanbestemming niet altijd correct aansluit op de bebouwing.

In Merkem en Klerken situeert de problematiek zich eerder langsheen het bovenlokale wegennet.

In functie van een betere afstemming van inplanting, gabariet en dergelijke op de bestaande (lint-) bebouwing kunnen uitvoeringsplannen opgemaakt worden. *De mogelijkheden van dergelijke zonevreemde woningen blijven evenwel beperkt tot deze zoals bepaald in het huidige decretale kader.*



Legende

-  Deelgebied van de heuvelrug
-  Deelgebied van de polderintrusies
-  Deelgebied van het drevenpatroon
-  Tussenruimte
-  woonkorrels
-  bestemde dorpen

kaart 6: gewenste nederzettingsstructuur - selecties woonkorrels

4.5 Maatregelen en acties

4.5.1 Dorpskernvernieuwingen

In het informatief gedeelte werd in het onderdeel wonen een overzicht gegeven van de uitgevoerde dorpskernvernieuwingen. Het vernieuwend werken op het vlak van publieke ruimte wordt in de gemeente duidelijk als een kwaliteit ervaren. De gemeente ziet een verdere kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte, waar mogelijk gekoppeld aan inbreidingsprojecten als een essentieel onderdeel van haar ruimtelijk beleid.

Daarom worden volgende acties van herinrichting vooropgesteld, vanuit het gemeentelijk initiatief voor de lokale wegen, en in samenwerking met de hogere overheden voor de gewestwegen.

Dit verdere voorbereidende werk zal parallel verlopen aan het lopende projecten van dorpskernvernieuwing in Merkem.

Klerken

Klerken is, door zijn ligging op de N301, afhankelijk van een beslissing van de hogere overheid. Op vandaag lijkt de verlegging van het tracé via de Holleweg niet haalbaar, en zal wellicht gekozen worden voor een herinrichting van de doortocht.

Bij de herinrichting wordt het principe gehanteerd om de het verhogen van de verkeersveiligheid te koppelen aan verbetering van de leefbaarheid van het dorp.

Er wordt van uitgegaan dat de ingrepen de louter verkeerstechnische ingreep dienen te overstijgen. Het bestuderen van de ruimere omgeving creëert telkens een duidelijke stedenbouwkundige opgave, met als doel het dorp aantrekkelijk te maken voor nieuwe bewoners.

De aanknopingspunten voor een samenhangend ruimtelijk concept zijn:

- De ontwikkeling van de bestemde gronden van het OCMW, het inbreidingsproject MPI-zuid in de dorpsrand. De relatie met het omliggende landschap (zicht, groen) is hier belangrijk.
- De inpassing van grotere gebouwen (MPI) in het dorpsilhouet, door bijvoorbeeld gebruik te maken van grootschalig groen op plaatsen met meer ruimte in het dorpscentrum
- De kwalitatieve oplossing voor de N301, en het nieuwe statuut van het publieke domein, met duidelijke keuzes in functie van fietsers en voetgangers.
- De kerkomgeving, schoolomgeving en andere gemeenschapsvoorzieningen die erop kunnen aansluiten, telkens binnen éénzelfde en niet-gefragmenteerde ruimtelijke oplossing.

Jonkershove

Na uitvoering van de eerste fase van het project is duidelijk geworden dat een aantal beslissingen op langere termijn bepalend zijn:

- Het gebruik van het 'vierde quadrant' in het centrum: een publieke functie die een sterke relatie krijgt met de open ruimte is hier op zijn plaats (marktplein, kiosk...)
- De herbestemming van de oude pastorie (wonen).
- Het doortrekken van de ingrepen in de vernieuwing tot aan de bestaande sociale woonwijk (Toekomststraat)

Houthulst

Het vervolg van het vernieuwingsproject in Houthulst wordt de invulling van de voetbalvelden via een inbreidingsproject. Een voetgangersdoorsteek tot op de markt werd in de vorige fase reeds gemaakt. Aan de noord- en zuidzijde takken de Kerkstraat en de Eug. de Grootelaan aan op de N301. De suggestie om hier een herinrichting van de doortocht op te starten past binnen het geheel van deze ingrepen.

Aan de overzijde van de markt kan het project aan het Rotsebos de 'overstap' maken naar de groene ruimtes aan de oostzijde van de dorpskern.

4.5.2 Beleid rond kleine woningen en versnipperde binnengebieden

Houthulst bezit als belangrijkste kern ook de grootste uitbreidingsruimte. Deze uitbreidingsruimte is echter niet altijd gemakkelijk te ontsluiten. Het is ook niet evident om elke binnenruimte te gaan 'verdichten'. De kwaliteit van het wonen is hier sterk afhankelijk van interne groene gebieden.

Een analyse van deze binnengebieden kan verschillende strategieën opleveren:

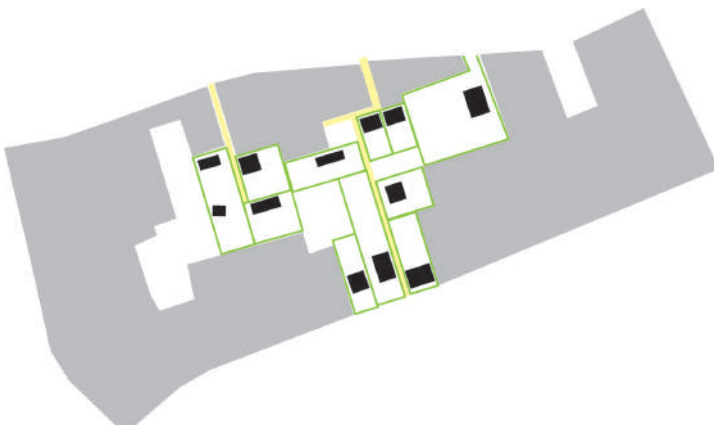
- Enerzijds kunnen zij een essentiële woonkwaliteit bieden aan de omliggende woningen. Een specifieke rol van dergelijke groene 'containers' kan versterkt worden door ze uit het juridische aanbod te lichten en ze in een uitvoeringsplan ontwikkelingsmogelijkheden toe te kennen, aanvullend aan het wonen.
- Anderzijds kunnen zij door hun eigendomsstructuur, grootte en ontsluitingsmogelijkheden geschikt zijn voor inbreiding. De gemeente dient in dat geval de realisatie van dergelijke projecten maximaal te stimuleren en indien mogelijk een timing te hanteren.

Een voorbeeld is het 'woonblok' bij Pierkeshoek in Houthulst. Op de luchtfoto kan men de contour van het bouwblok aflezen van de vier omliggende straten, maar de invulling ervan is zeer onduidelijk.



figuur: luchtfoto bouwblok bij Pierkeshoek

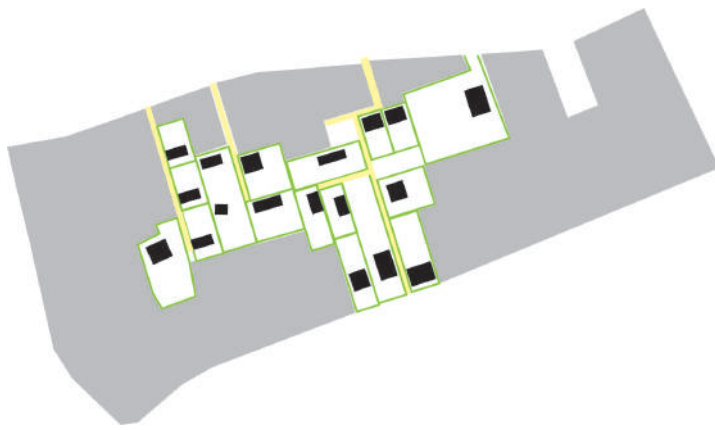
Het volgende schema geeft de bestaande structuur, waarbij onderscheid gemaakt werd tussen de rand van het bouwblok, ontsloten naar de omliggende straten, en het binnengebied, ontsloten door twee smalle insteekwegjes.



figuur: schema 1

De onbebouwde binnenruimte is momenteel niet ontsloten, noch door openbaar domein, noch door insteekwegjes.

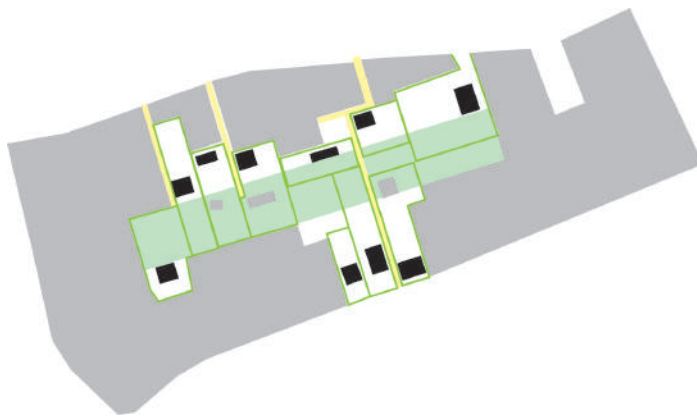
De kwaliteit van de huidige situatie is op vlak van voorzieningen wellicht minimaal, maar daarentegen kan men vermoeden dat het wonen op zich ook kwaliteiten kan hebben; rust, groen, contact met burens, privacy (ten opzichte van een straitsituatie)...



figuur: schema 2

Wanneer men, van deze kwaliteiten vertrek-
kend, ook de onbebouwde percelen op een-
zelfde wijze laat bebouwen, kan men in het
binnengebied nog een zestal woningen extra
kwijt, zoals in het schema hiernaast geschetst
wordt.

Grootste bezwaar tegen deze vorm van ver-
dichting is het gevaar dat onbeheersbare
situaties ontstaan op het vlak van parkeren,
riolering, brandveiligheid, afvalophaling, post-
bedeling en dergelijke meer.

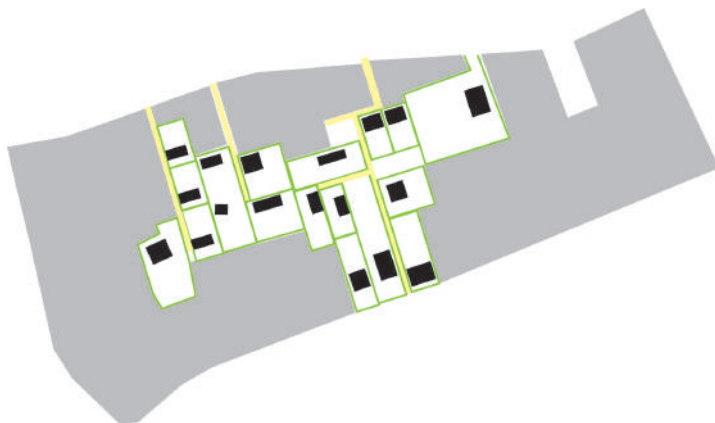


figuur: schema 3

Een mogelijke strategie is het beletten van
verdere verdichting, waarbij woningen naar
de straatzijde toe gehandhaafd (of toegela-
ten) worden, en in de binnenruimte 'samen-
gevoegd' worden bij naburige percelen. Het
obstakel is hier ongetwijfeld de zeer versnip-
perde eigendomssituatie, waardoor een der-
gelijk plan door individuele grondtransacties
traag zal groeien.

De gemeente opteert ervoor om de verdere ontwikkeling van dergelijke binnengebieden toe te laten (schema 2), en dit te koppelen aan kwaliteitseisen;

- De wegenis dient alle minimale nutsvoorzieningen te bevatten: gescheiden rioleringsstelsel, gas, electriciteit en water
- De wegenis dient toegankelijk te zijn voor huisvuilophaling en hulpdiensten
- De wegenis dient te voldoen aan de technische voorschriften van de gemeente.
- Op plaatsen waar nog ruimte is om inbreidingen te realiseren streeft de gemeente naar gemengde woonprojecten, waarin kleine woningtypes (voor kleine gezinnen en alleenstaanden) een aanvulling vormen op de klassieke eengezinswoning.



figuur: beleid verdichting bouwblokken

- Dergelijke woningen in eerste instantie voorbehouden voor de eigen inwoners, met op de eerste plaats deze die een kleine woning uit de gemeente verlaten (en meestal zelf voorstander zijn om in de directe omgeving te blijven, omwille van sociale contacten edm). Het woningtype dient kleinschalig te zijn, goed ontsloten en met een voldoende grote private tuin.

- De gemeente wenst dan ook de ontwikkeling van binnengebieden op een kwaliteitsvolle wijze mogelijk te maken, met aandacht voor ontsluiting, afwatering, veiligheid e.d.,

4.5.3 Zonevreemdheid

De huidige decretale mogelijkheden als uitgangspunt

De vandaag geldende mogelijkheden zijn weergegeven in het informatief gedeelte onder punt 3.8.

Aangezien het huidige wettelijke kader voldoende mogelijkheden biedt om in het merendeel van de zonevreemde situaties tot een goede oplossing te komen, zal de gemeente geen wijzigingen voorstellen, noch om het kader te versoepelen, noch om het te verstrengen.

Focus op de woonkorrels in de tussenruimte

De gemeente zal haar beleid ten aanzien van zonevreemde woningen concentreren op de gehuchten in de tussenruimte. Deze categorie van woongebouwen sluit qua schaal het nauwst aan bij de bestemde dreeflinten. Hiermee wil de gemeente uitwerking geven aan de doelstelling om in deze overgangsruiimte met puntvormige elementen de landschappelijke kwaliteit en draagkracht tussen de drie kernzones te versterken.

Het beleid zal erop gericht zijn om te komen tot een betere inpassing van het gehucht in de omgeving, en een interne kwaliteitsverbetering mogelijk te maken. Een uitbreiding van ruimtelijke of functionele mogelijkheden buiten deze die decretaal mogelijk zijn is echter niet aan de orde.

In uitvoeringsplannen kunnen wel opties opgenomen worden omtrent

- het versterken van de waterstructuur van het gehucht (waterafvoer, buffering, poelen, grachten)
- de mobiliteit (routes voor langzaam verkeer, parkeren, toeritten, verhardingen)
- het behoud van waardevol erfgoed en architecturale waarde (op basis van bestaande inventarisatie, en met eventuele aanbevelingen naar nieuwe architectuur)
- het behoud of versterken van groenelementen (bomenrijen, solitaire elementen, houtkanten).
- het toekennen van functies aan gebouwen, binnen het decretale kader. Hierbij zal de complementariteit met andere (eventueel bestaande) functies worden afgewogen.

Selectie van woningen in woonkorrels

De gemeente selecteert hiervoor de niet als woonzone bestemde gehuchten, zoals eerder beschreven:

- in de tussenruimte:
 - Ashoop, Boskant, Nieuwestede, St-Janshoek, Strooiendorp en Nachtegaal
 - Luigem en Noordeinde
- in het bosdreevenpatroon:
 - Bosdreef, St-Jacobshoek

Het resultaat van de opname in een RUP zal zijn dat alle aanvragen (zowel ontwikkeling van bestaande landbouw en zonevreemde woningen als de decretaal toelaatbare functiewijzigingen...) in woonkorrels aan 1 totaalvisie getoetst kunnen worden. Dit levert tijdswinst, geeft kansen op wederzijds voordeel (bv. behoud van de kwaliteit van de wederopbouwhoeve bij een B&B), en geeft een zekere garantie op kwaliteitsverbetering (zoals gezamenlijke groeninrichting, versterking van het architecturale karakter...).

4.5.4 Dichtheden en appartementering

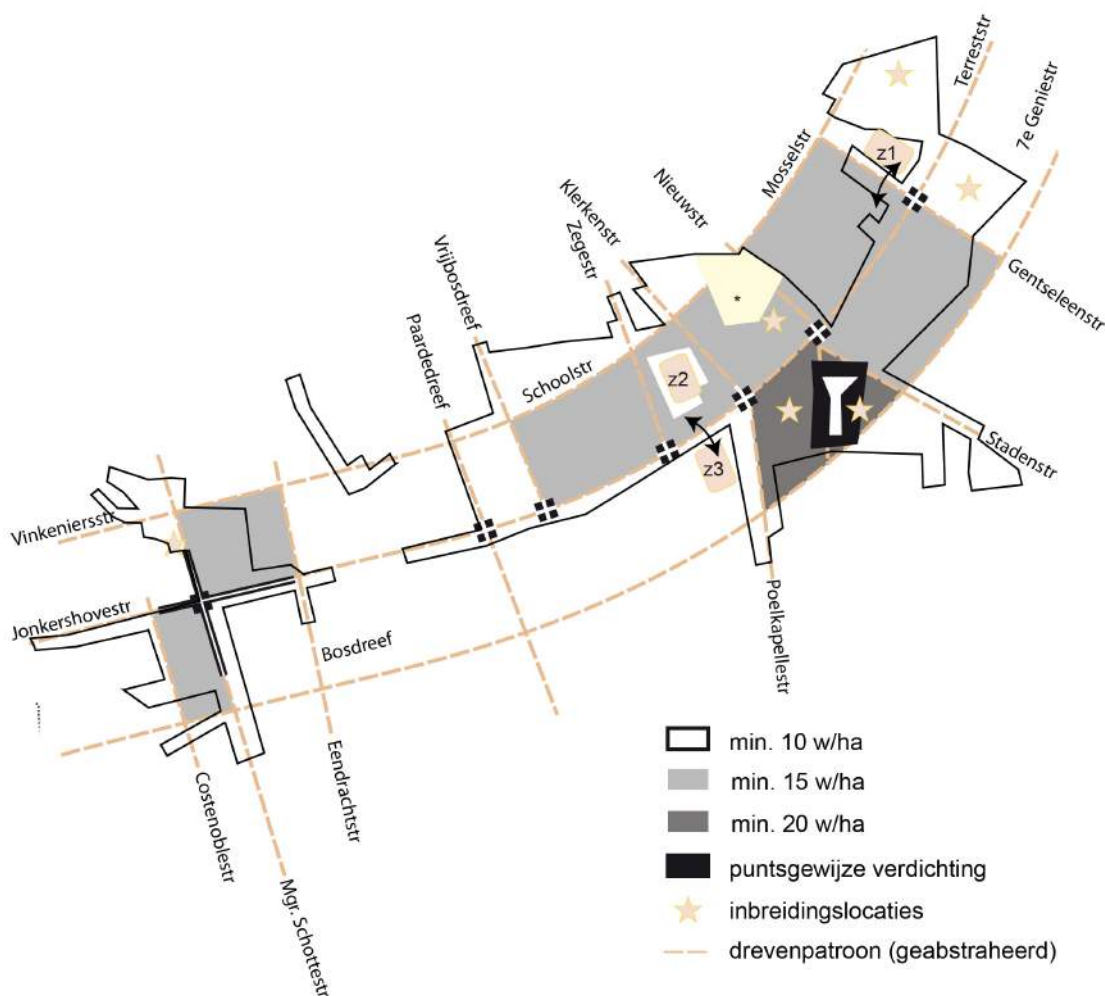
De gemeente Houthulst is tot op vandaag relatief weinig onderhevig aan ongewenste effecten van appartementering en hogere woningdichtheden. De huidige projecten leveren geen kwaliteitsproblemen. Dit is wellicht voor een groot deel 'te danken aan' de uitgestrekte structuur van het hoofddorp Houthulst, waardoor verdichtingsprojecten op een natuurlijke manier gespreid wordt over een grotere oppervlakte.

Toch wil de gemeente een stuk anticiperen op de regionalisering van de woningmarkt, waarbij de afstand tot stedelijke gebieden en voorzieningen ondergeschikt wordt aan andere factoren (bvb woonkwaliteit en lage prijs). Daarom zal ze een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin onder meer volgende elementen vastgelegd worden:

- de minimale private buitenruimte per wooneenheid
- het minimaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per wooneenheid
- de minimaal vereiste voorzieningen (zoals de toegankelijkheid voor diensten en aanwezigheid van nutsvoorzieningen)

Bovendien kan de gemeente afhankelijk van de locatie bepalingen opnemen omtrent

- gabariet
- aantal bouwlagen
- dakvorm
- aantal woonlagen in het dak



figuur: schematische weergave van dichtheden in de deelruimte Houthulst-Jonkershove

Hierbij zal ze in de dorpscentra (ruimte rond de markt van de clusterdorpen en het drevendorp Houthulst) een hogere dichtheid toelaten dan in het woonweefsel daarrond. In Houthulst en Jonkershove kunnen tevens knooppunten in het raster van dreven versterkt worden door een hogere dichtheid.

De gemeente opteert daarom om in bij inbreidingsprojecten in de clusterdorpen Klerken en Merkem een minimale dichtheid van 15 woningen per ha op te eisen.

Voor Houthulst en Jonkershove ligt de situatie verschillend, gelet op hun ruimtelijke structuur. De gemeente opteert daarom om zones aansluitend bij het centrum een hogere minimale dichtheid te eisen, zijnde 20 woningen per ha, 15 woningen per hectare in de daarop aansluitende zones, en in de randzones, waar ontwikkelingen vaak bijzonder moeilijk te ontsluiten en versnipperd zijn, een lagere dichtheid van 10 woningen per ha.

De zoekzones (in het schema aangeduid als z1, z2, z3), volgen de dichtheid van de naastliggende zone, zijnde 15 w/ha.

In de zones die aangeduid zijn als te versterken centrumzones kunnen hogere dichtheden voorkomen, evenals op de punten die in Houthulst en Jonkershove als puntsgewijs te verdichten aangeduid zijn.

De figuur hierboven geeft dit schematisch weer.

De globale dichtheid van de dorpskern wordt op die wijze gehandhaafd op 15 w/ha, zoals onder punt 3.5.2 van het informatief gedeelte is beschreven. Hierin is bij het overzicht van de inbreidingsprojecten reeds rekening gehouden met de gewenste dichtheid.

5 Gewenste ruimtelijke agrarische structuur

5.1 Uitgangspunten vanuit de hogere beleidskaders

Het Vlaams Gewest voert een differentiatie van de agrarische gebieden door en legt deze vast in afbakeningsplannen. Hierin komen bouwvrije zones voor, in functie van grondgebonden landbouw.

De provincie onderscheidt in de gewenste structuur twee deelgebieden; de gebieden met grondgebonden landbouw als drager, en de intensief gedifferentieerde agrarische structuur, waarin concentraties voorkomen van grondloze bedrijven.

In het ruimtelijk beleid stelt de provincie voorop dat de gemeente de gewenste structuur kan verfijnen, en zelf afbakeningen kan doorvoeren van deelgebieden.

Ze schuift hiervoor twee beleidscategorieën naar voor: de bovenlokale bouwvrije zones, en de lokale bouwvrije zones. Deze laatste kunnen kleinere aaneengesloten zones zijn die vrij blijven van gebouwen, en waar voldoende ruimte gelaten wordt rond bestaande landbouwzetels voor uitbreiding.

Op gemeentelijke niveau moet rekening gehouden worden met evoluties van schaalvergroting en uittreding uit de landbouw enerzijds, en diversificatie en omschakeling naar andere activiteiten anderzijds.

5.2 Beleidsdoelstellingen

Landbouw ondersteunen als belangrijkste actor

De landbouw blijft in de gemeente de voornaamste functie van de open ruimte. Nochtans staat de sector onder constante druk, zowel economisch als ruimtelijk. De gemeente wil door zuinig ruimtegebruik maximaal ruimte laten voor landbouw, en beschouwt bij initiatieven van landschapsopbouw de landbouwer als eerste partner.

Met verdere schaalvergroting in de landbouw moet daarom rekening gehouden worden.

De gemeente opteert om schaalvergroting te koppelen aan een sterker landschap.

Nieuwe grootschalige landbouwloodsen en serres kunnen echter niet overal, er zijn limieten op het vlak van reliëf en in waterrijke gebieden, waar de kwetsbaarheid van de landschappelijke drager nieuwe inplantingen uitsluit. Anderzijds kan in ruimten waar de drager versterkt kan worden, of door de versterking van punten in het landschap de negatieve effecten van een schaalvergroting sterk beperkt worden, of zelfs tot een meerwaarde omgebogen worden.

Flexibele herontwikkeling als uitgangspunt, en als hefboom voor kwaliteit

Ook waar diversificatie van landbouwactiviteiten optreedt, binnen huidige schaalgrootte (van gebouwen), wil de gemeente kwaliteit stimuleren. Daarbij denkt men aan de trend naar meer biologische teelten, of hoevertoerisme.

Waar ruimte vrijkomt in leegstaande landbouwzetels wil de gemeente soepel kunnen ingaan op vragen naar een nieuwe invulling. De gemeente zal op dat ogenblik de herontwikkeling koppelen aan kwaliteitseisen. Omschakeling naar andere activiteiten zal ze toelaten binnen de huidige schaalgrootte en conform het decretaal kader en provinciaal beleidskader.

5.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Voor de gewenste agrarische structuur gaat de gemeente uit van twee deelgebieden. Deze sluiten aan bij de provinciale visie, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen een intensief gedifferentieerde structuur aansluitend bij de ruime omgeving van Roeselare en een zone waarbij de grondgebonden agrarische structuur als drager geldt, aansluitend bij Diksmuide.

- Polderintrusies en heuvelrug, waar landbouw gebonden is aan voorwaarden van schaalgrootte
- De tussenruimte en het drevenpatroon, waar schaalvergroting in de landbouw gebonden is aan een versterking van het drevenpatroon of de landschappelijke kwaliteit van de landbouwzetels zelf in de tussenruimte.

5.4 Ruimtelijk beleid

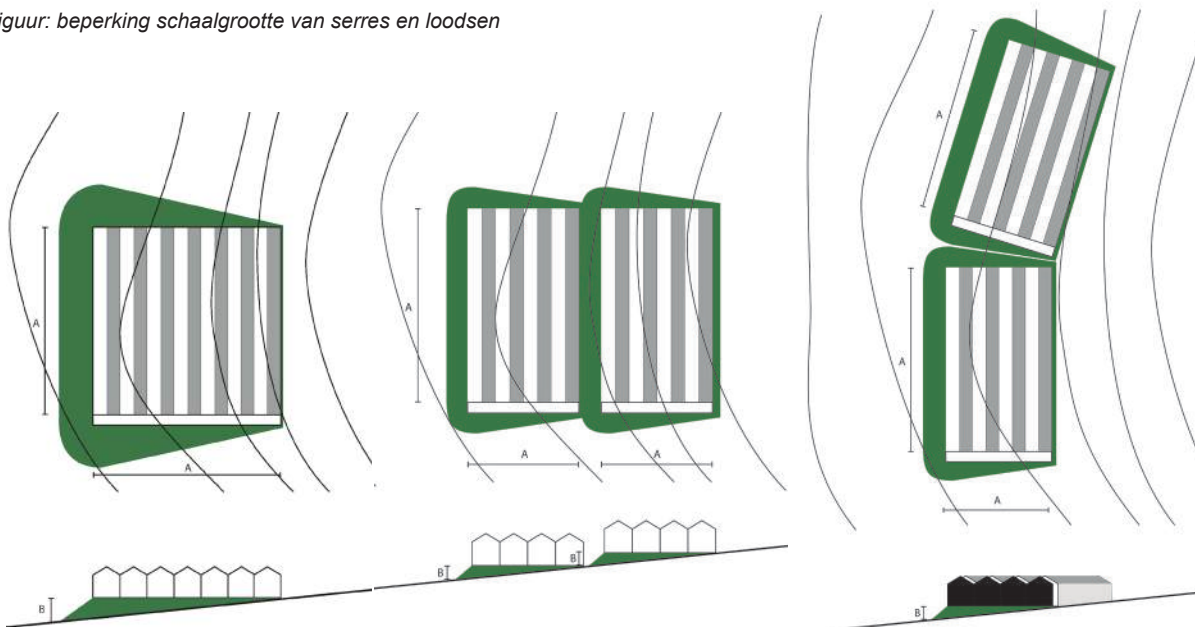
5.4.1 Beleidscategorieën

Aandachtszones landschappelijke kwaliteit

In de landschappelijke kernzones van de polderintrusies en de heuvelrug stelt de gemeente – voor zover zij hiervoor bevoegd is - voorwaarden aan grootschalige ontwikkelingen in de landbouw. Deze zullen bij de opmaak van RUP's opgenomen worden.

- Zoals in het gewestelijk RUP voor de Blankaart en Merkembroeken opgenomen is, is er binnen het RUP aandacht vereist voor de schaal van de aanwezige landbouwbedrijven en zijn bouwvrije zones opgenomen.
- Voor de kernzone op de heuvelrug wordt de schaalgrootte van nieuwe agrarische bebouwing zoals serres en loodsen, en de ermee gepaard gaande reliëfwijzigingen beperkt. Bij de opmaak van RUP's voor delen van de open ruimte zal terreinonderzoek uitsluitsel geven over de op te nemen maximale schaalgrootte en reliëfwijziging. Het principe om kleinschaligere gebouwen te koppelen aan beperkte reliëfwijzigingen wordt verduidelijkt in de onderstaande schema's.

figuur: beperking schaalgrootte van serres en loodsen



Groeizones voor landbouw

In de overige zones (de tussenruimte en het drevenpatroon) gaat de gemeente ervan uit dat mits een landschappelijke versterking landbouwbedrijven verder kunnen ontwikkelen binnen de bestaande zones van het gewestplan. In het beleidskader omtrent nieuwe agrarische architectuur doet de gemeente uitspraken over verdere ontwikkeling van bestaande landbouwbedrijven, en nieuwe ontwikkelingen in de agrarische zones.

Lokale bouwvrije zones

Binnen de drie landschappelijke kernzones zullen lokale bouwvrije zones afgebakend worden. Hiervoor komen in eerste instantie de zones in aanmerking die op vandaag weinig bebouwing kennen, en weinig dynamiek op het vlak van inplantingen, omschakeling enz. vertonen. In het informatief deel werden binnen de 3 kernzones van het landschap gebieden gedetecteerd waar aan veel lagere versnippering is, en minder bebouwing dan in de rest van de gemeente (zie punt 4.2.9). Vanuit deze eerste analyse selecteert de gemeente er twee; één ten oosten van Klerken en één ten zuiden van de Melanedreef.

In deze zones zal het behoud van de bestaande bebouwing en de uitbreidingsmogelijkheden ervan vastgelegd worden, en de mogelijkheden of beperkingen in de onbebouwde ruimte, zoals het gebruik van tijdelijke constructies, koepelserres, schuilhokken edm. Uitgangspunt is dat lage teeltbescherming mogelijk blijft voor zover zij na ieder seizoen verwijderd wordt, en dat folieserres, die vaak een permanent karakter krijgen en zo de aanleiding vormen tot een overschakeling op glastuinbouw, uitgesloten worden.

De gemeente doet op basis van deze analyse een voorlopige indicatieve aanduiding. Bij opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor deze zones zal verder onderzoek gebeuren naar bestaande activiteiten, vergunde gebouwen en geplande ontwikkelingen, waarna een verfijning van het voorstel kan leiden tot een definitieve afbakening. Voor de kernzone van de polderintrusies gebeurde dit reeds in het gewestelijk RUP (zie ook vorig punt).



- Legende**
- Aandachtszones landschappelijke kwaliteit
 - Lokale bouwvrije zones (indicatieve aanduiding)
 - Groeizones voor landbouw
 - Landbouwzetels en woningen in natuurgebied
 - Bebouwing

kaart 7: gewenste agrarische structuur - aandachtszones en lokale bouwvrije zones

Landbouwbedrijven en woningen in natuurgebied

Dit onderdeel formuleert de gemeente als suggestie, gezien de bevoegdheid hier bij het Vlaams Gewest ligt. De zonevreemde landbouwbedrijven en woningen gelegen in natuurgebied worden uit de huidige bestemming gelicht en krijgen een aangepaste bestemming die rekening houdt met hun activiteit, vergunningstoestand en uitbreidingsbehoefte. In het onderdeel deelruimten van het richtinggevend gedeelte wordt in detail op deze situatie ingegaan.

5.4.2 Beleidskaders

Beleidskader functiewijzigingen van bestaande gebouwen buiten de zones voor wonen en bedrijvigheid

Het bestaande wettelijk kader, met als basis het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 11 2003, de wijzigingen, en eventuele toekomstige wijzigingen worden gevolgd en aangevuld met een stimulerend beleid op gemeentelijk niveau, dat van toepassing is op:

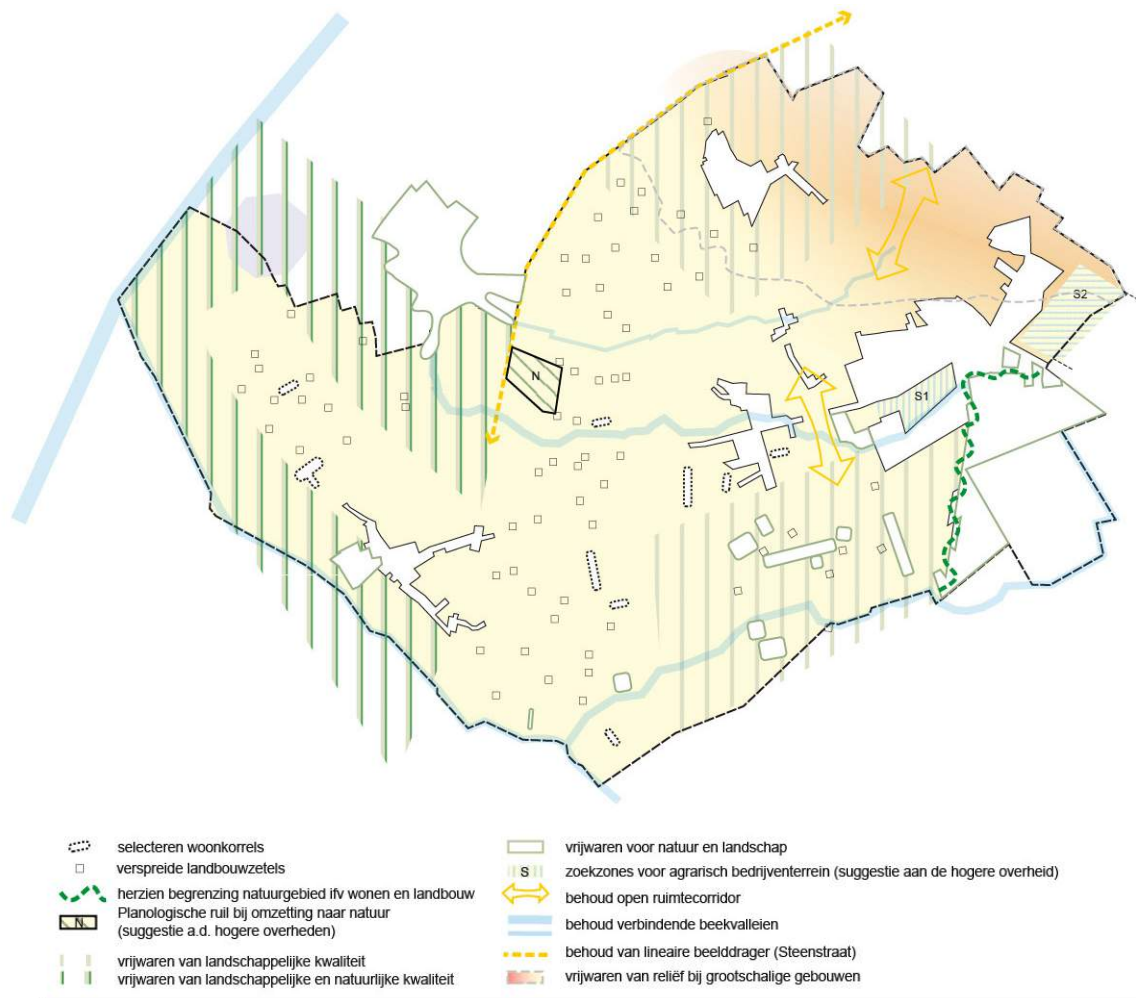
- de leegstaande hoeves: het voorkomen van hoeves over de volledige gemeente is de aanleiding om bij functiewijzigingen de mogelijkheden om tot een kwaliteitsverbetering te komen optimaal te benutten:
 - bestaande groenelementen, in het bijzonder de laanbeplanting van de oprit, houtkanten, groene perceelsbegrenzingsen, boomgaarden en solitaire waardevolle bomen worden maximaal behouden, en waar mogelijk versterkt.
 - bestaande waterelementen, in het bijzonder de poel en omliggende beplanting, walgrachten of restanten ervan, perceelsscheidende grachten worden maximaal behouden, en waar mogelijk versterkt. Waar dergelijke waterelementen aansluiten op de verbindende beekvalleien (Steenbeek-Zanddambeek, St-Jansbeek-Korverbeek en Ronebeek-Zwartegatbeek) wordt een verhoging van de natuurwaarde als voorwaarde gesteld.
- de beschermde gebouwen: Momenteel betreft het in de gemeente twee molens gelegen in agrarisch gebied.
 - Beide sites krijgen de mogelijkheid om in functie van educatie of als toeristisch attractiepunt kleinschalige infrastructurale maatregelen te treffen, zoals een infopaviljoen, evenwel zonder de architectuur van de molen te schaden, en geïntegreerd binnen de ruimere aanleg van de site.
- de gebouwen of gebouwencomplexen die voorkomen op de Vlaamse Inventaris van het Onroerend Erfgoed (VIOE).
 - De gemeente zal in deze categorie van gebouwen vooral stimulerend optreden omtrent behoud van architecturaal karakter, verbouwingswijzen en toevoegingen. De bestaande leidraad hierin kunnen het onderzoek en de publicaties van de provincie West-Vlaanderen zijn (bv de folder 'schoon gedaan'). Ook verder onderzoek naar het omgaan met veel voorkomende gebouwtypes in de gemeente (zoals de boskanterswoningen) behoort tot de mogelijkheden.

Beleidskader nieuwe agrarische architectuur in agrarische bestemmingszones

- nieuwe agrarische architectuur op schaal van het huidige bedrijf:
 - Hiervoor doet de gemeente beroep op de bestaande sensibiliserende en stimulerende mechanismen, zoals de publicatie 'Agrarische architectuur, technisch bekeken' van de provincie, het gratis advies omtrent bedrijfsintegratie, en de opmaak van landschapsbedrijfsplannen (via VLM). Ook acties zoals 'Plantgoed' en het afsluiten van beheersovereenkomsten zullen verder de landschappelijke inpassing en architecturale waarde van landbouwbedrijven bevorderen.
 - In het bijzonder zal de gemeente maatregelen nemen opdat de inplanting van nieuwe agrarische gebouwen in de directe omgeving van de landschappelijke verbindende elementen (3 verbindende beekvalleien, de openruimtecorridor, de Steenstraat) gebeurt
 - op voldoende afstand
 - met een goede oriëntatie (in functie van andere gebouwen in de gebouwengroep, hoogtelijnen, zichtbaarheid)
 - met voldoende compactheid
- om zo het verbindende karakter te behouden.

5.4.3 Principe van perimeter-RUP's

De gemeente vertrekt van het principe dat functiewijzigingen van landbouw naar andere activiteiten slechts kunnen toegelaten worden op het ogenblik dat de oorspronkelijke landbouwfunctie verdwenen is; m.a.w. als de gebouwen om één of andere reden niet meer in aanmerking komen voor de hedendaagse landbouwvoering (te verouderd, onaangepast, architecturaal waardevol, kleinschalig, moeilijk bereikbaar, ingesloten tussen woningen...). Tegelijkertijd zal zij de omliggende landbouw beschermen door bij opmaak van een RUP zo weinig mogelijk effectieve bestemmingswijzigingen via een nieuwe zonering te hanteren, maar zoveel mogelijk gebruik te maken van zg. 'perimeter-RUP's', die binnen een bepaalde plancontour een selectie maken van gebouwen die, eventueel ook tijdelijk, een andere functie kunnen krijgen. De onderliggende agrarische gewestplanbestemming blijft zoveel mogelijk behouden. Tijdelijke bestemmingen kunnen een stuk de speculatie tegen dergelijke gebouwen verhinderen.



kaart 8: gewenste agrarische structuur

5.4.4 Suggestie slibstort Nieuwestede

De hogere overheid heeft bij de herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG) de zone van het slibstort bij Nieuwestede buiten de afbakening gelaten. De recente afspraken tussen de betrokken partners gaan uit van een herstel van de landbouwfunctie. De gemeente ondersteunt in het GRS de optie om het slibstort bij Nieuwestede als agrarisch gebied te herbevestigen, omwille van het behoud van een voldoende groot landbouwareaal, en omwille van ruimtelijke argumenten; de N369 snijdt dit gebied af van de Blankaart - het sluit ruimtelijk volledig aan op de omliggende landbouwruimte.

5.4.5 Suggestie 2 zoekzones voor agrarisch bedrijventerrein

Situatie

De verspreide inplanting van serres in de gemeente hangt samen met de diversificatie van activiteiten op landbouwbedrijven. Landbouwers kiezen voor een omschakeling naar koepelserres en serres om een intensievere benutting van hun areaal te bekomen. De veiling van Roeselare biedt hen een constante afzetmarkt.

Verwachting

Algemeen wordt gesteld dat de schaalgrootte waarop een dergelijk bedrijf competitief wordt ongeveer 5 ha is. Nederlandse voorbeelden geven nog grotere oppervlakten aan (10 ha is er inmiddels vrij courant). Men dient in elk geval rekening te houden met een mogelijke schaalvergroting, zowel bij bestaande als nieuwe bedrijven. Er is dan ook een grote vraag naar groeirimte.

De gemeente is van oordeel dat men beter extra ruimte voor nieuwe inplantingen op voorhand kan voorzien, dan achteraf allerlei maatregelen te moeten opleggen op de verspreide omgeschakelde sites. Deze extra ruimte zou door zijn kwaliteiten een aantrekkelijk aanbod moeten vormen voor nieuwe opstartende bedrijven. Het herlocaliseren van de bestaande bedrijven is uitdrukkelijk niet aan de orde.

Glaszone

Om de druk van nieuwe verspreide sites in landbouwzone af te nemen, denkt de gemeente in eerste instantie aan een terrein voor glastuinbouwbedrijven, en eventuele andere aan de landbouw verwante bedrijfsactiviteiten. De schaal van het terrein dient in ieder geval voldoende groot te zijn om een competitief geheel te vormen, en kan berekend worden op een groei à rato van één bedrijf ha per jaar. Het voordeel van de clustering dient hierbij voor bedrijven de doorslag te geven; waterbuffering en -verdeling, transport, energieopwekking, landschappelijke integratie e.d. kan gezamenlijk voorzien worden.

In het kader van een ruimer onderzoek naar een duurzaam terrein voor glastuinbouw in de Westhoek, zijn door het WES een aantal ruimtelijke concepten naar voor geschoven.

- Gestuurde glasstraat (kleinschalig)
- Verknoopt glas (kleinschalig)
- Glazen enclave
- Open glastuin
- Glazen stadsrand

Terwijl de eerste 2 concepten eerder kleinschalig zijn, en voortbouwen op een bestaande bedrijfslocatie, zijn de drie grootschaligere concepten geënt op het ontwikkelen van glastuinbouw als een 'bedrijventerrein'.

Het concept van een 'open glastuin' lijkt het best aan te sluiten met de situatie in de Westhoek. Het neemt landschappelijke kwaliteiten van de site mee op in het terrein, dat 'open' blijft naar zijn omgeving.

Schaal en suggestie aan de hogere overheden

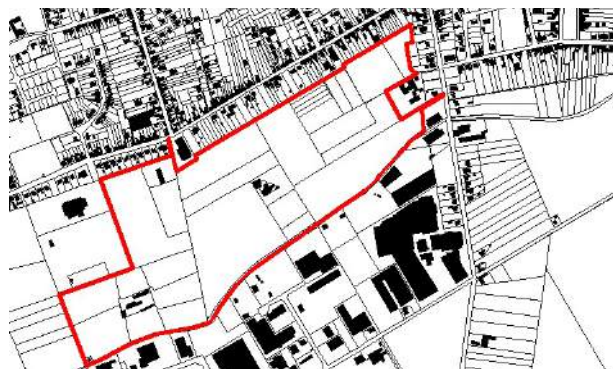
De schaal van de locatie zal afgestemd moeten zijn op de gemiddelde grootte van de huidige serrebedrijven, en de te verwachten grootte na uitbreiding (5 ha), vermenigvuldigd met het aantal bedrijven dat in de planperiode bijkomend wordt verwacht op de locatie. Wanneer men wenst te voldoen aan een behoefte voor minimaal 5 jaar, en de huidige groei van één bedrijf per jaar als uitgangspunt neemt, zal de locatie netto circa 25 ha groot moeten zijn.

Aan de provincie wordt gesuggereerd om ruimte te voorzien voor een agrarische bedrijvenzone, het terrein een bovenlokale rol te geven, en het af te stemmen op de groei van serrebedrijven in de 'randzone' rond Roeselare.

Zoekzones

Als mogelijke locaties voor een glastuinbouwterrein worden 2 locaties naar voor geschoven en onderzocht.

Figuur: locatie S1: Omgeving Melanedreef



Deze locatie is gelegen ten zuiden van de lintbebouwing aan de Jonkershovestraat, en ten noorden van het bedrijventerrein Melanedreef. De Zanddambeek vormt de grens met het huidige bedrijventerrein. Het gebied is circa 38 ha groot.

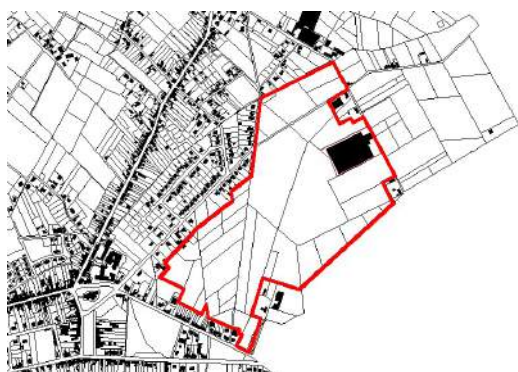
Belangrijkste voordelen van deze locatie zijn:

- Een goede ontsluiting: via N301 en N313 naar A19 (Ieper-Kortrijk) en N36 (REO-Veiling, Roeselare). De dorpskern van Houthulst wordt hierdoor niet belast.
- Invulling van een binnenruimte tussen woonzone, industriezone, recreatiezone en containerpark
- Aansluiting op de bedrijventerrein, waardoor synergieën kunnen ontstaan (buffering van en gebruik van regenwater, gebruik van dakoppervlakte als warmte- of energiebron, delen van gemeenschappelijke functies zoals vrachtwagenparking, groenaanleg en –buffering, ...)
- Orthogonale dreefstructuur van de omgeving leent zich goed als landschappelijke drager voor het concept van een 'open glastuin'.
- Aanwezigheid van de Zanddambeek als waterbergend element.
- Combinatie-mogelijkheid met andere ruimtevragen in de gemeente: ambachtelijke zone, vrachtwagenparkeren, verbeterde ontsluiting containerpark.

Nadelen van deze locatie zijn:

- Huidige kwaliteit als open binnenruimte voor het wonen
- Huidig landbouwgebruik voor grondgebonden landbouw: twee landbouwzetels (pachtstructuur, landbouwactiviteiten dienen verder onderzocht te worden).
- Kwaliteit van Zanddambeek als landschappelijk en natuurverbindend element tussen Houthulstbos en Blankaartvijver
- De zoekzone voor wonen (weliswaar geen voorkeurszone), en de uitbreiding voor bedrijvigheid die reeds een claim leggen op deze locatie.

Figuur: locatie S2: Omgeving Zarrendreef



Deze locatie sluit aan bij de woonkern, ten noordoosten van het centrum. Ze is gelegen in agrarisch gebied en wordt doorsneden door enkele landwegen, die radiaal verlopen, met het kasteel van Houthulst als centrum. Er zit reeds 1 serrebedrijf binnen de perimeter. De locatie heeft een bruto oppervlak van circa 41 ha.

Als voordelen heeft deze locatie:

- Een goede ontsluiting (via Stadenstraat / Houthulststraat en N36 naar REO-Veiling). De dorpskern van Houthulst wordt hierdoor niet belast.
- Goede morfologische aansluiting bij de dorpskern, vrij dicht tegen het centrum aan.
- Aanwezigheid van een serrebedrijf (ca 2 ha) binnen de perimeter.
- Voldoende ruimte om een bovenlokale rol op te nemen, eventueel grensoverschrijdend met Staden

Belangrijkste nadelen zijn:

- De oorspronkelijke drevenstructuur van het gebied leent zich minder voor de inplanting van rechthoekige serregebouwen.
- Het reliëf van de rug van Westrozebeke zou kunnen leiden tot relatief veel ophogingen.
- Er is geen waterloop in de omgeving, wat de aan- en afvoer van regenwater moeilijker maakt
- Het gebied kent vandaag geen bedrijvigheid, waarmee een synergie kan opgebouwd worden, het grenst aan woonzone.

Conclusie

Uit deze afweging van 2 locaties blijkt dat beide locaties voor- en nadelen hebben. Veel factoren zijn nog onbekend, zoals een standpunt van de provincie over een eventuele grensoverschrijdende locatie, de meest geschikte wijze om energie/warmte op te wekken, en de (stijgende) gewenste schaalgrootte van glastuinbouwbedrijven).

De gemeente schuift de verder afweging door naar het bovenlokale niveau. Voor locatie 1 verwijst de gemeente ook naar haar eigen opties ivm lokale bedrijvigheid en kleinhandel.

De gemeente koppelt deze suggestie niet aan een verbod op serres in de rest van de gemeente; wel legt zij voorwaarden op aan de inpassing ervan in de kernzones en de bouwvrije zones (zie punt 5.4.1). Deze voorwaarden ontstaan vanuit het behoud van de landschappelijke kwaliteit, niet vanuit het mogelijke aanbod van een serrezone.

5.4.6 Maatregelen en acties

Lokale bouwvrije ruimtes in de kernzones

Voor de lokale bouwvrije zones in de landschappelijke kernzones op de heuvelrug en het drevenpatroon wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. De grote aaneengesloten open ruimtes worden hierin opgenomen en bouwvrij gehouden. Randzones die als ruimtelijke overgang naar de bebouwing gelden kunnen hierbij meegeenomen worden. In het uitvoeringsplan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van actieve landbouwbedrijven, waarbij voldoende uitbreidingsruimte gekoppeld wordt aan een goede ruimtelijke inpassing van compacte volumes.

6 Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

6.1 Beleid in hogere structuurplannen

Houthulst werd in het PRS geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan stelt voor de lokale bedrijvigheid dat structuurondersteunende hoofddorpen (zoals Houthulst) een aanbod van maximum 5 ha kunnen bestemmen, wat gestaafd moet worden door een gemeentelijke behoeftestudie.

Niettegenstaande de aanwezigheid van een regionaal bedrijventerrein is in de hogere structuurplannen geen mogelijkheid opgenomen een bijkomend aanbod aan bedrijfsgronden voor deze categorie van bedrijven te bestemmen.

In open ruimte kunnen geen nieuwe bedrijven opgetrokken worden. De provincie heeft een specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijvigheid opgesteld, waarin evaluatiecriteria zijn opgenomen die de gemeente kan overnemen en verder verfijnen. Deze criteria zijn te groeperen tot een evaluatie van de ruimtelijke impact, de milieu-impact en de verkeersimpact. Daarnaast zijn ook sociaal-economische criteria opgenomen, om elk specifiek bedrijf te evalueren.

6.2 Vertaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

6.2.1 Beleidsdoelstellingen

Uitbreiding van het aanbod voor lokale bedrijven

De groei ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt voorzien in het structuurondersteunend hoofddorp Houthulst. Wanneer hiervoor nieuwe bedrijventerreinen nodig blijken te zijn, zal hun locatie aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein gezocht worden, ingepast in de structuur van dreven, met een zo minimaal mogelijke aantasting van open ruimte.

Rechtszekerheid voor bestaande vergunde bedrijven in open ruimte

Nieuwe ambachtelijke bedrijven in open ruimte zullen niet toegelaten worden. Wel zal via het beleidskader zonevreemde bedrijven een afweging gemaakt worden van de bestaande behoorlijk vergunde zonevreemde bedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen onder meer afhankelijk gemaakt worden van de ligging tegenover de deelruimtes.

Suggestie aangaande de eigen groei van regionale bedrijven

De gemeente wil ook zekerheid verschaffen aan de eigen regionale bedrijven. Wanneer een tekort aan ruimte zou ontstaan voor één of meerdere bestaande regionale bedrijven op het bedrijventerrein, suggereert de gemeente dat de het Vlaams Gewest deze vragen zou evalueren conform het beleid in economische knooppunten, en, indien noodzakelijk, de vraag zou omzetten in een uitvoeringsplan.

Andere grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Houthulst staat, zoals ook andere buitengebied-gemeenten voor de uitdaging een antwoord te bieden op vragen omtrent grootschalige ontwikkelingen, zoals grootschalige windturbines en grootschalige mestverwerking. De gemeente zal haar standpunt formuleren als suggestie aan de hogere overheden en vooral opbouwen vanuit landschappelijke criteria, en met het oog op de mogelijke hinder ten aanzien van wonen.

Ook wil zij een standpunt innemen ten aanzien van de steeds veranderende grootschalige ruimtevragen (omtrent energieopwekking, afvalverwerking, waterzuivering...), waar zij de verwachting heeft dat deze in de toekomst alleen maar nog zullen toenemen.

6.2.2 Aansluiting van lokale bedrijvigheid bij Melanedreef

Uit de afweging in het informatief gedeelte werden volgende ruimtelijke principes afgeleid:

- ontsluiting op Melanedreef of N301
- ruimtelijke aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein
- Inpassing in landschappelijke en natuurlijke omgeving
- Waarde voor de landbouw
- Globale oppervlakte van de site minimaal 6 ha (ifv landschappelijke inpassing en uitbreidbaarheid)

De voorkeurslocatie die uit het informatief gedeelte naar voor kwam was locatie 1, aan de noordzijde voor de Zanddambeek.

Opmaak ruimtelijk concept

Voorgaande locatieafweging wordt verder verwerkt tot een ruimtelijk concept.

In bijgevoegd schema is een eerste idee weergegeven omtrent de mogelijke ontwikkeling van locatie 1.



In ieder geval heeft de ontwikkeling als randvoorwaarden de inrichting van de beek, de aanleg van de Paardedreef en de relatie met de “open binnenuimte” ten zuiden van de Jonkershovestraat. Ook de eventuele latere uitbreiding (zie scenario's) zal een belangrijk criterium zijn bij de ontwikkeling.

Als sterke punten kan men de integratie van containerpark, vrachtwagenparking en bedrijvone voorzien. Het eventuele dubbelgebruik van parkeerterrein door de sportfunctie, de voetgangersverbinding naar en via de Paardedreef, en de Zanddambeek als groene tussenruimte.

Figuur: concept locatie 1

Conclusie

De gemeente opteert voor het concept voor locatie 1, omwille van de integratie van het containerpark, vrachtwagenparking en bedrijvone en het eventuele dubbelgebruik van parkeerterrein door de sportfunctie. De voetgangersverbinding naar en via de Paardedreef, en de Zanddambeek als groene tussenruimte zijn bij de uitwerking essentieel. In de visie op de deelruimte wordt hierop verder ingegaan.

6.2.3 Beleidscategorieën

Lokale bedrijven verweven met wonen

De meeste kleinschalige bedrijven in de gemeente komen voor in de woonzones van het gewestplan. De gemeente ondersteunt de aanwezigheid ervan, aangezien zij in de meeste gevallen zij een minimale belasting betekenen van de woonomgeving, en tegelijkertijd werkgelegenheid, levendigheid en een minimum aan mobiliteit aan het wonen toevoegen. De locaties blijven ook flexibel naar invulling; bij stopzetting van een activiteit kunnen de meeste locaties zonder problemen omgevormd worden naar een woonfunctie.

Indien dergelijke vergunde bedrijven beperkt uitbreiden buiten de bestemde woonzone, kan de gemeente dit opnemen in een uitvoeringsplan. De nood aan uitbreiding zal hierbij aangetoond dienen te worden. De gemeente opteert ervoor om dergelijke bedrijven op te nemen in plannen die de ruimere omgeving behandelen (wijk, bouwblok).

Slechts indien de schaal van het bedrijf de draagkracht van de woonomgeving overschrijdt, of de hinder door transport, geur, stof, lawaai of trillingen een duidelijke impact heeft, zal de gemeente beslissen om de locatie te evalueren en, indien behoorlijk vergund, in een individueel uitvoeringsplan op te nemen. Hierbij zullen de nodige maatregelen naar inpassing en beperking van hinder in het plan ingeschreven worden.

Indien de hinder niet via milderende maatregelen tot een aanvaardbaar niveau beperkt kan worden, zal de gemeente een plan voor herlocalisatie opstellen.

Hoe dan ook zal de gemeente, indien dit niet absoluut noodzakelijk is, geen nieuwe bedrijvzones in woongebied bestemmen, en enkel tijdelijk bedrijfsactiviteiten toelaten, zodat na stopzetting de locatie zonder bestemmingswijziging opnieuw naar wonen kan gaan.

Lokale bedrijven in open ruimte

De behoorlijk vergunde bedrijven in open ruimte zullen worden geëvalueerd in een afzonderlijk beleidskader. Ook de bedrijven bestemd in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven, en gelegen in open ruimte zullen bij uitbreiding binnen dit beleidskader geëvalueerd worden.

Grootschalige ontwikkelingen in open ruimte en op bedrijventerreinen

De gemeente neemt een terughoudend standpunt in ten opzicht van grootschalige ontwikkelingen in het landschap. Enerzijds vallen veel van deze elementen onder de bevoegdheid van de Provincie of het Vlaams gewest, anderzijds zal de gemeente meer en meer te maken krijgen met ruimtevragen die grote oppervlaktes of hoogtes innemen, en niet direct gebonden zijn aan in één van de bestemmingszones van het gewestplan. Ze hebben evenwel een grote impact op de landschappelijke kwaliteit. De gemeente neemt daarom een hieronder een standpunt in, deels geformuleerd als suggestie, om nieuwe grootschalige functies en gebouwen zoals bijvoorbeeld windturbines, zonneparken, mestverwerkingsinstallaties..., te beperken qua inplantingsmogelijkheden.

- **Grootschalige windturbines:** De gemeente suggereert aan de hogere overheid geen individuele inplantingen van grootschalige windturbines in de gemeente toe te staan. Grootschalige windturbines dienen gegroepeerd ingeplant worden. Mogelijke vormen van groepering zijn een lineaire opstelling, minimaal per twee, of een vlakvormige opstelling, minimaal per 4. Voor de mogelijke locatie geldt de voorwaarde dat deze groepen ingeplant worden langsheen grootschalige lineaire elementen, zoals kanalen, of binnen vlakvormige elementen, zoals bedrijventerreinen. De hinder voor wonen op het vlak van geluid, zicht en schaduw, en de impact op de natuurlijke structuur dienen in ieder geval minimaal te zijn.
- **Grootschalige mestverwerking:** De huidige trend naar grootschalige mestverwerking met installaties met een duidelijke impact op landschap, mobiliteit en geurhinder zal zich wellicht ook in de Houthulst doorzetten. De gemeente opteert ervoor om enkel goed ontsloten locaties langsheen rechtstreeks aantakend op de secundaire wegen in aanmerking te nemen, en in kernzones van het landschap geen dergelijke installaties toe te laten.

- **Andere** toekomstige economische activiteiten met een grootschalige impact. Men kan verwachten dat in de komende jaren nog ander ruimtevragen (installaties) kunnen opduiken, die gebouwd worden voor de verwerking van afvalstoffen of de productie van energie, en
 - los van de 'harde' bestemmingszones kunnen of moeten functioneren, door weinig of geen vereisten te hebben op het vlak van oppervlakte, ontsluiting, afvalwaterbehandeling of andere klassieke nutsvoorzieningen
 - of
 - direct gelieerd zijn met de landbouw, en daarvoor grote oppervlaktes of constructies nodig hebben, die niet in functie van teelten (veeteelt, gewassen) gebouwd worden.

De gemeente stelt algemeen voorop geen dergelijke installaties toe te laten

- In de kernzones van het landschap
- In de daarbinnen gelegen bouwvrije zones
- In de directe omgeving van de landschappelijk verbindende elementen:
 - de open-ruimtecorridor tussen Jonkershove, Klerken en Houthulst
 - de Steenstraat
 - de beekvalleien van de Korverbeek, Steenbeek/Zanddambeek, Ronebeek/Zwartegatbeek en Sint-Jansbeek/Martjesvaart.

6.2.4 Beleidskader bedrijven in open ruimte

Criteria

Lokale, behoorlijk vergunde bedrijven in open ruimte krijgen ontwikkelingsmogelijkheden volgens hun categorisering. Deze categorisering gebeurt op basis van een afweging die rekening houdt met volgende aspecten van ruimtelijk voorkomen, hinder, mobiliteit en economie.

De gemeente volgt hiermee het provinciale beleidskader.

■ Ruimtelijke impact

- Ruimtebeslag en schaal ten opzichte van de omgeving.
 - De huidige bebouwingshoogte en oppervlakte van het bedrijf en de hoogte en oppervlakte (typologie) van de omliggende bebouwing worden tegenover elkaar afgewogen. Bedrijven waarvan de schaalgrootte deze van de omliggende typologieën dreigt te overstijgen worden beperkt qua uitbreidingsmogelijkheden en hoogte van constructies.
 - De benutte perceelsoppervlakte is kleiner dan 5000 m².
- Situering in het landschap: bedrijven
 - in de kernzones van het landschap
 - langsheen de verbindende elementen
 - binnen de 2 kleine landschapscomplexen dienen getoetst te worden aan de beleidskeuzes die voor deze zones en elementen gemaakt werden. (Zie 2.4.2).
 - voor de kernzone van de heuvelrug betekent dit het vrijwaren van het reliëf en KLE,
 - voor de kernzone van het drevenpatroon betekent dit het vrijwaren en herstel van dreven en bosrestanten,
 - voor de kernzone van de polderintrusie betekent dit het vrijwaren van de landschapsovergang naar de polders, en het opnemen van flankerende maatregelen bij het natuurlijke beheer van deze zone zoals geregeld in het gewestelijke RUP. Schaalvergroting is in deze zone uitgesloten.
 - de bedrijven dienen een gepaste ruimtelijke afstand te kunnen garanderen ten opzichte van de verbindende elementen en hun kenmerkende onderdelen, zoals het reliëf of de kleine landschapselementen in de beekvalleien, te versterken.
 - bedrijven binnen de kleine landschapscomplexen dienen bij te dragen tot de versterking van de landschappelijke kwaliteit.
- Situering tegenover erfgoed en beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten. Voor elk bedrijf dient een inschatting gemaakt te worden van de mogelijke impact op beschermd erfgoed, zoals aangeduid in punt 2.6.3. van het informatief deel, of het erfgoed zoals opgenomen in de Vlaamse inventaris van onroerend erfgoed (VIOE). De beleidskeuzes die gemaakt zijn voor aanvullende elementen in het landschap zullen hierin meegenomen worden (zie 2.4.2). Aan de hand van deze inschatting zullen maatregelen tot behoud en integratie van erfgoed opgenomen worden, of de buffering tegenover erfgoed in de directe omgeving van de bedrijfssite.
- Historiek van het ruimtegebruik. Zonevreemde bedrijven die op de locatie opgestart zijn voor de vergunningsplicht van functiewijzigingen, of waarvan de gebouwen dateren van voor de goedkeuring van de gewestplannen, of bedrijven die een vergunning kregen in het kader van het minidecreet of door de opvolgeregeling worden als behoorlijk vergund beschouwd.
- Ligging in de deelruimte: Bij de evaluatie van de ruimtelijke impact wordt de ligging in de deelruimte als criterium meegenomen. In de gemeente worden bedrijven gelegen in volgende deelruimten beperkt tot maximaal categorie 3.
 - Deelruimte 2: De Polderintrusies en Noordeinde
 - Deelruimte 4: De Dreven en het Bos van Houthulst
 - Deelruimte 5: Klerken en de Rug van Westrozebeke.
- Milieu-impact
 - Milieuhinder: Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder door lawaai, stof, licht, geur, trilling, straling, of afval. Indien er milieuhinder bestaat dienen in het plan milderende maatregelen ingebouwd te kunnen worden.
 - Openbare nutsvoorzieningen: Het bedrijf is gelegen aan de nodige openbare nutsvoorzieningen of voorziet zelf in de zuivering van afvalwater, energievoorziening edm.

▪ **Verkeersimpact**

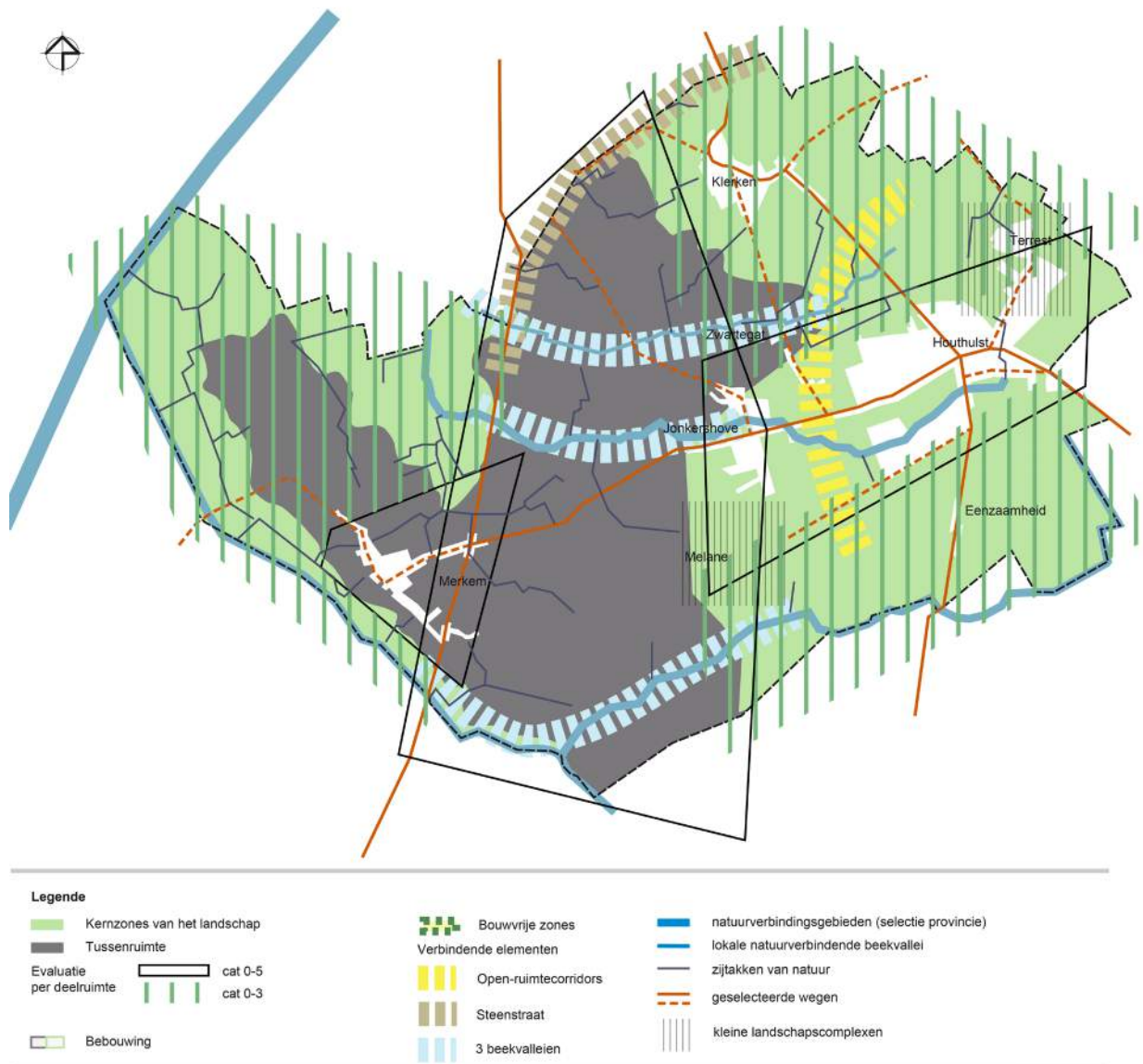
- Verkeershinder. Evaluatie van het bedrijf naar hinder ten overstaan van woonomgevingen. Bedrijven gelegen binnen de bebouwing van dorpen en gehuchten dienen in het plan gepaste maatregelen te kunnen nemen om de hinder tot een absoluut minimum te beperken, bijvoorbeeld door aangepaste transportroutes die woonstraten en schoolomgevingen vermijden.
- Bereikbaarheid. Bedrijven gelegen langs de bovenlokale wegen, of de lokale geselecteerde wegen cat I of II worden positief geëvalueerd. Bedrijven langs de lokale wegen cat III (de overige wegen) dienen aan te tonen dat zij op korte afstand verbinding maken met het geselecteerde wegennet.
- Gebondenheid aan de omgeving (toelevering of afname van diensten, grondstoffen of producten uit de omgeving) wordt als positief geëvalueerd.
- Ontsluiting met openbaar vervoer. Bedrijven met een groter aantal werknemers dienen op wandelafstand te liggen van (bel-)bushaltes, of zelf collectief vervoer in te richten.

▪ **Sociaal-economische criteria**

- Investerings. Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
- Productieproces. De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
- Beschikbaarheid van gronden of gebouwen. Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
- Zuinig ruimtegebruik. Het bedrijf zorgt door stapeling van functies en een doordachte compacte inplanting van gebouwen en verhardingen voor een minimum aan ruimte-inname.
- Tewerkstelling. Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling op schaal van de gemeente (8 of meer dan werknemers).
- Meervoudig gebruik. Het bedrijf kan ruimte die tijdelijk ongebruikt blijft inzetten voor andere ruimtevragen, eventueel buiten het bedrijf. (van bvb parkeerruimte, opslagruimte,...)

Categorieën

- 0: herlocalisatie
- 1: tijdelijk behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden (uitdoofscenario)
- 2: behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden, zonder uitbreidingsmogelijkheden
- 3: beperkte uitbreidingsmogelijkheden, met beperking naar activiteiten en met ruimtelijke randvoorwaarden
- 4: ruimere uitbreidingsmogelijkheden, met ruimtelijke randvoorwaarden, zonder beperkingen naar activiteiten
- 5: het bedrijf kan verder uitbreiden, zonder beperkingen naar activiteiten



kaart 9: bedrijvigheid in open ruimte - evaluatie ruimtelijke impact en liging in deelruimte

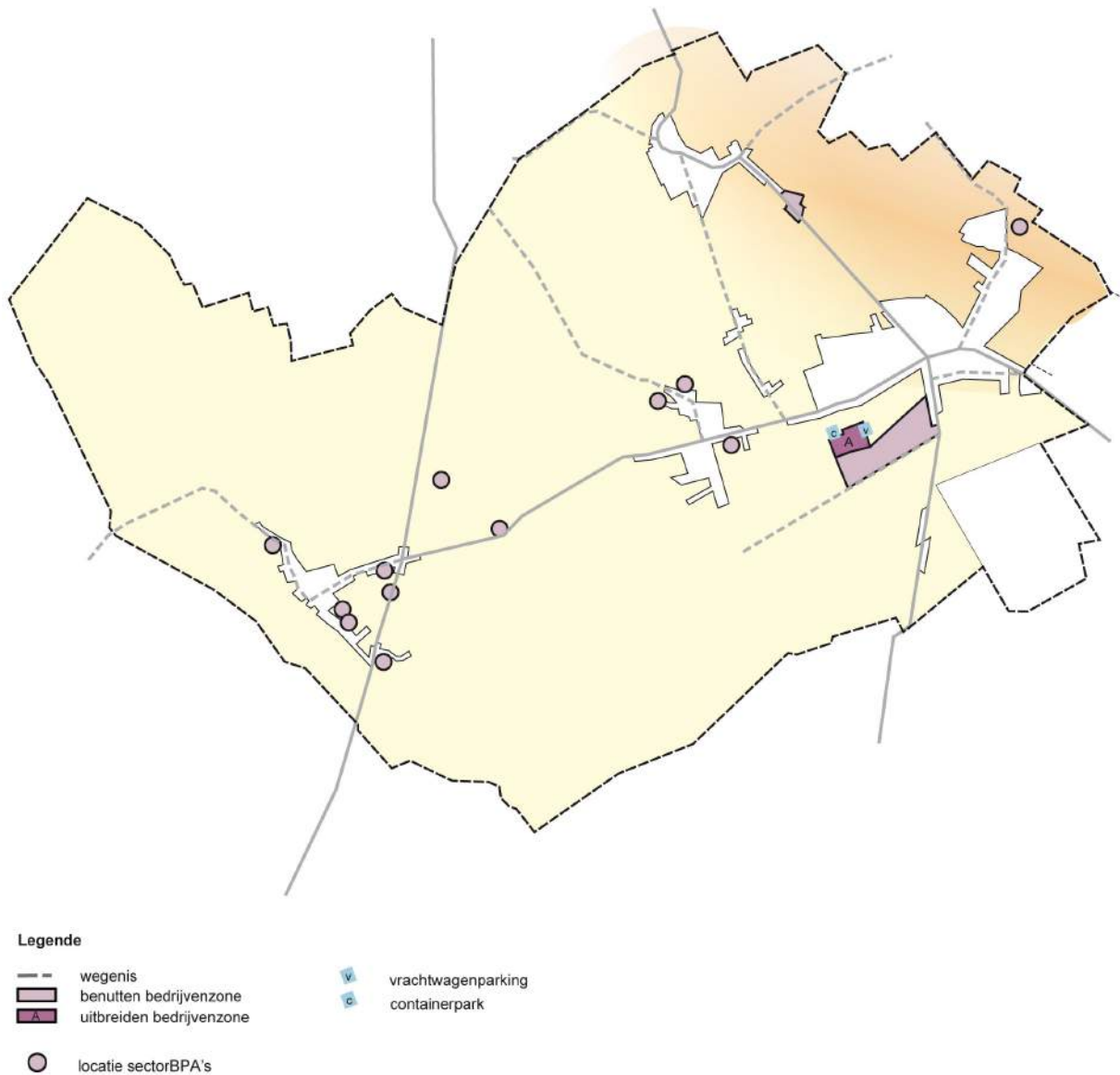
6.2.5 Acties en maatregelen

LO-zone Melanedreef

Opmaak van een uitvoeringsplan voor de uitbreiding van Melanedreef met een lokaal openbaar bedrijventerrein en een vrachtwagenparking. Tevens wordt ruimte voorzien voor de uitbreiding van het containerpark, en wordt het beter ontsloten, bij voorkeur langs het bedrijventerrein.

Opmaak van een uitvoeringsplan voor bedrijvigheid in open ruimte

Op basis van de criteria uit het afwegingskader zullen bedrijven geselecteerd en geëvalueerd worden, en indien nodig opgenomen in uitvoeringsplannen.



kaart 10: gewenste structuur bedrijvigheid

7 Gewenste ruimtelijke structuur van kleinhandel en voorzieningen

7.1 Beleid in hogere structuurplannen

Het RSV stelt voor de kernen van het buitengebied dat een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staat, ter versterking van de centrumfunctie.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt bepaald dat de gemeente in het GRS ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandel kan aangeven, in of aansluitend bij de kernen. In de beleidsdoelstellingen wordt de nadruk gelegd op de overeenstemming tussen het schaalniveau van de kleinhandel en de draagkracht van de kern, de verweving met andere functies en de ruimtelijke impact en de verkeersimpact.

Voor de horeca buiten de kernen stelt het PRS dat zij niet kunnen uitbreiden, ongeacht de schaalgrootte.

7.2 Vertaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

7.2.1 Beleidsdoelstellingen

Kleinschalige lokale voorzieningen bundelen in de centra

De dorpscentra en centra van gehuchten zijn de meest geschikte omgeving om voorzieningen te bundelen. De uitbouw van het centrum gebeurt door een goede inrichting van het openbaar domein, verhogen van de verkeersveiligheid en het verbeteren van de bereikbaarheid. Dit zal de motor zijn om nieuwe kleinhandelszaken aan te trekken, bestaande handelsassen te versterken, en publieke functies te bundelen.

Grootschalige lokale voorzieningen aansluitend en goed bereikbaar maken

Grootschalige lokale voorzieningen, die omwille van de beperkte ruimte of bereikbaarheid niet binnen centra kunnen voorzien worden, zullen aansluitend ingeplant worden, indien de schaalgrootte, transportvraag, bezoekersintensiteit e.d. dit toelaat, en dit een minimale impact heeft op de dorpsrand. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer en landschappelijke inpassing zullen hierbij meegenomen worden als aandachtspunten.

Uitbreidingsruimte voor kleinhandel voorzien in Houthulst

Omwille van het ontbreken van een geschikte locatie voor iets grotere kleinhandelszaken, met een winkelvloeroppervlak van 400 tot 1500 m², zal de gemeente een locatie aanduiden aansluitend bij het hoofddorp Houthulst. Deze locatie zal rekening houden met schaalgrootte, transportvraag, bezoekersintensiteit e.d.

Een kader bieden voor zonevreemde kleinhandel

De gemeente wil de bestaande zonevreemde gelegen kleinhandel rechtszekerheid geven. Hiervoor zal zij een beleidskader opstellen dat rekening houdt met de opties die genomen zijn in het PRS.

7.2.2 Beleidscategorieën

Dorpscentra van de clusterdorpen Klerken en Merkem

De dorpscentra van Merkem en Klerken zijn opgebouwd rond de kerkomgeving en enkele belangrijke centrumstraten. Hierdoor is het logischer waar meer kleinhandel en voorzieningen zullen voorkomen, en waar niet. In deze centra kan men bij een aanpak van het publieke domein duidelijk inzetten op de markt, de kerkomgeving en de hoofdstraten, wat een positieve invloed zal hebben op handelszaken, horeca e.d.

Centra van het drevendorp Houthulst en het dreefgehucht Jonkershove

Houthulst, met de wijk Terrest, en Jonkershove vormen een bijna aaneengesloten open netstructuur, waarin het veel moeilijker is een duidelijk centrum te onderscheiden. Houthulst heeft een 'open' centrum, met de markt, de kerk

en het gemeentehuis, aan de oostzijde van het dorp gelegen. De belangrijkste centrumstraat is de Kerkstraat, die kruist met de N301 en overgaat in de Jonkershovestraat. De kleinhandel en ook bepaalde voorzieningen komen echter heel verspreid voor. Zo ligt de begraafplaats en het sportcentrum van Houthulst even ver van de markt van Jonkershove als van de markt van Houthulst. Ook qua woondensiteit is niet zoveel verschil op te merken; enkel de centrale as Terrest-Houthulst-Jonkershove heeft wat meer aaneengesloten bebouwing dan de overige straten.

Het is duidelijk dat hier een andere logica gevolgd moet worden dan in Klerken en Merkem. Het puntsgewijs verbeteren van de publieke ruimte, zoals reeds gebeurde op de markt in Houthulst, en in Jonkershove, kan interessante aantrekkingspunten in het netwerk vormen. Dit kan gekoppeld worden aan goede fiets- en voetgangersverbindingen; vooral voor fietsers heeft het netwerk een optimale schaal. Voor Houthulst en Jonkershove opteert de gemeente bijgevolg om geen keuze te maken voor één centrale plaats of winkelstraat, maar om in functie van voorzieningen en kleinhandel de knooppunten in het netwerk beter bereikbaar en herkenbaarder te maken.

In Houthulst wordt dan ook geopteerd om de huidige locatie voor sport- en gemeenschapsvoorzieningen aan de Paardedreef-Jonkershovestraat verder te versterken, indien er nood zou zijn aan functies op gemeentelijk niveau. Het voetbalterrein aan de Eug. de Grootelaan wordt hierdoor overbodig, en kan herbestedemd worden naar wonen. In Jonkershove wordt deze strategie bevestigd door de opname van het zonevreemde marktplein dat het knooppunt van het centrum vormgeeft in de juiste bestemmingszone via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Kleinhandel en voorzieningen in open ruimte

De provincie stelt in het PRS dat kleinhandelszaken buiten de kernen niet kunnen uitbreiden, tenzij om reden van veiligheid en dergelijke. De gemeente gaat er bijgevolg van uit dat hoogstens het bestendigen van kleinhandel buiten de woonzones van het gewestplan het uitgangspunt vormt. Bij de evaluatie van de individuele activiteiten zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en de ontsluitingswijze van de locatie, om te bepalen of de handelsactiviteit als uitdovend dan wel te bestendigen beschouwd moet worden.

De functionele binding met de omliggende landbouwactiviteiten kan hierin positief mee wegen.

Grootschalige kleinhandel aansluitend bij kernen

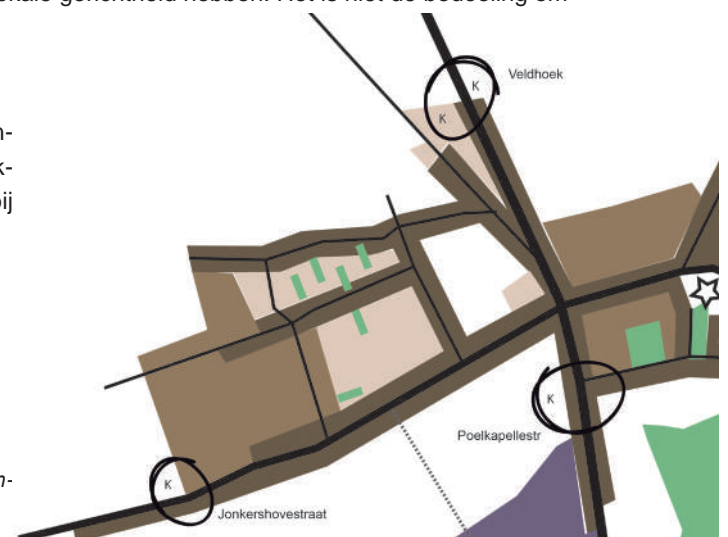
In de gemeente is een gebrek aan een goed ontsloten locatie voor een warenhuis. Behalve de goede ontsluiting dient de locatie te voldoen aan volgende criteria.

- Voldoende groot zijn voor een warenhuis dat de gemeente kan bedienen, ca 800 m² winkelvloeroppervlakte, en parkeerruimte voor ca 60 wagens (ca 1500 m²)
- Voldoende centraal gelegen om goed per auto of openbaar vervoer bereikbaar te zijn vanuit de centra Houthulst, Merkem en Klerken.
- Een voor langzaam verkeer bereikbare plaats in het netwerk innemen bij Houthulst, aansluitend op de bestaande kleinhandelsassen van de Jonkershovestraat / Kerkstraat en Poelkappellestraat / Klerkenstraat
- Een minimale impact op de woonomgeving hebben (de ontsluitingswijze en grootte van de locatie hangen hier nauw mee samen).
- Vanuit het beleidskader van de hogere overheden: een lokale gerichtheid hebben. Het is niet de bedoeling om een locatie te voorzien die door zijn ligging klanten uit Diksmuide aantrekt.

Op basis van deze criteria komen een drie locaties in aanmerking. Vanuit de redenering dat de locatie vooral bereikbaar zijn voor eigen bewoners, worden enkel locaties bij Houthulst meegenomen.

- **Klerkenstraat (Veldhoek)** N301, landbouwgebied noordzijde Houthulst
- **Poelkappellestraat** N301, WUG en landbouwgebied, Houthulst
- **Jonkershovestraat**, landbouwgebied westzijde Houthulst

figuur: overzicht mogelijke locaties als bijkomende ruimte voor kleinhandel



Deze locaties worden verder in detail bekeken. Voor twee ervan zijn varianten mogelijk.

A:

- Grenst aan woongebied
- Één zijde uitbreidbaar (achter)
- Nu reeds versnipperde zone
- Impact op wonen beperkt

B:

- Gedeelte bestaande hoeve (kleine loods) aansluitend bij het woonhuis
- Één zijde uitbreidbaar (achter)
- Ruimtelijk begrensd door kleine beek (Vijverhoekbeek?), ten noorden daarvan: aaneensluitend landbouwgebied
- Geen impact op wonen

C:

- Grenst aan woongebied
- Één zijde uitbreidbaar (achter), noordzijde begrensd door beek
- Grootschalig weideperceel
- Impact op nieuwe verkaveling onduidelijk.

D:

- Grenst aan woongebied
- Twee zijden uitbreidbaar
- Grootschalig weideperceel
- Weinig impact op wonen
- Impact op open zicht tussen Jonkershove en Houthulst.

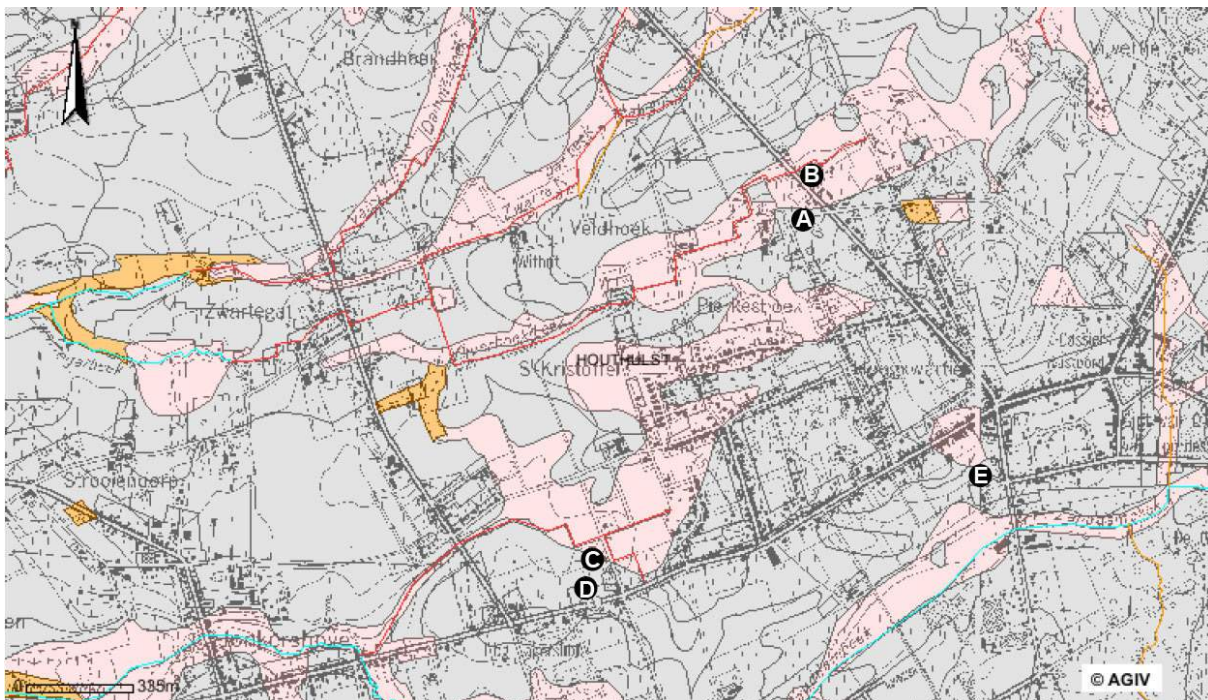
E:

- Grenst aan woongebied / diepere tuinen als buffer.
- Sleutelpositie voor binnengebied, ligging op as vanuit de Eug. de Grootelaan.
- Twee zijden uitbreidbaar / 1 zijde bestaande hoeve.
- Weinig impact op wonen, parkeren kan deels ingepast worden in het woonlint (evt. dubbel gebruik voor binnengebied op lange termijn), deels aan achterzijde.
- Geen impact op landschappelijke elementen
- Eerder inbreidingsgericht tussen hoevegebouwen en wonen.
- Goed aansluitend op centrumfuncties via de Eug. de Grootelaan.



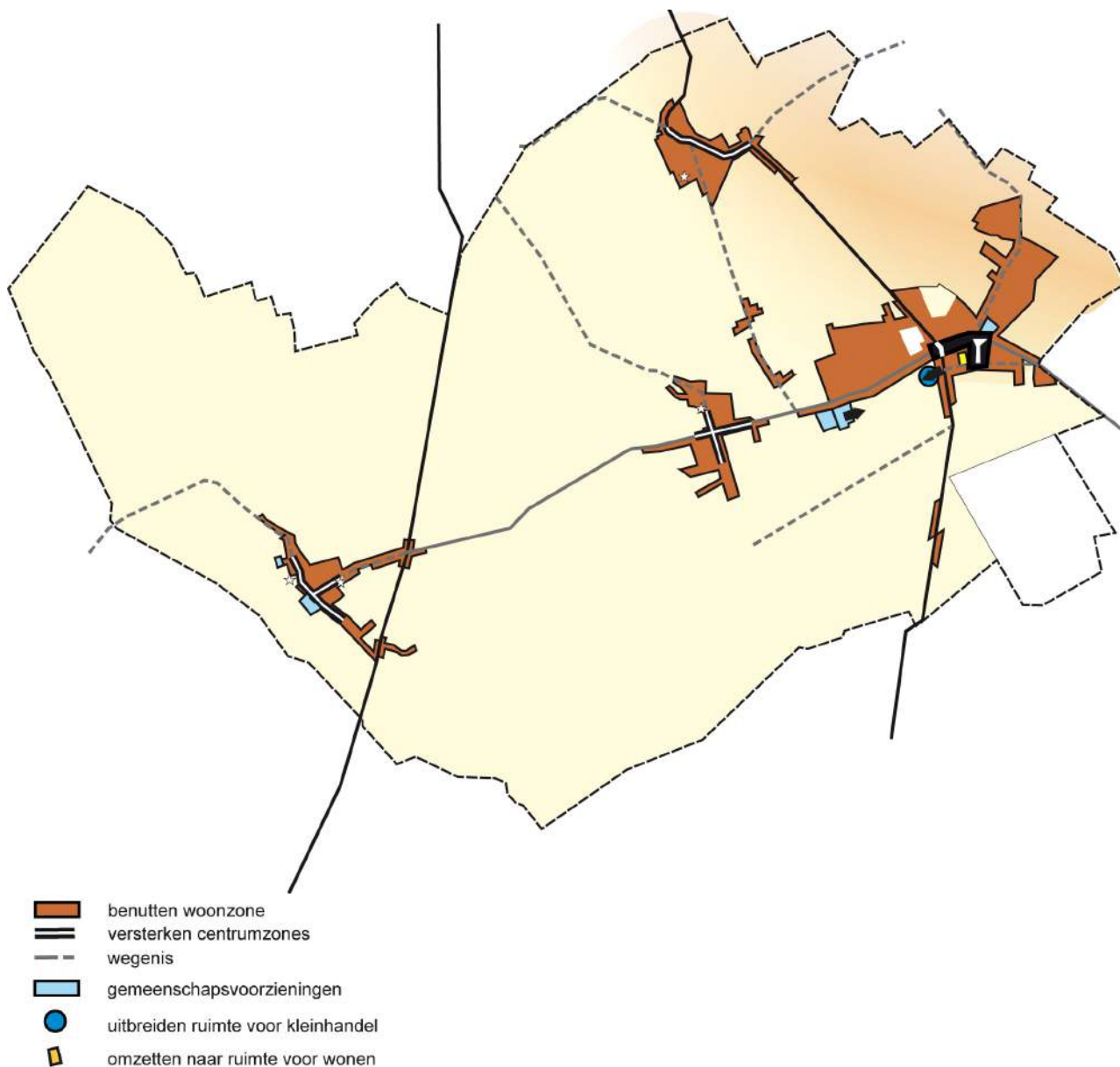
figuur: locaties kleinhandel in detail

De NOG/ROG kaart geeft aan dat de locaties B en C van nature overstroombaar zijn, al worden geen recente overstromingen aangeduid.



figuur: toetsing overstromingsgevoeligheid

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar **locatie E, aan de Poelkappellestraat**, die goed ontsloten is, geen impact heeft op overstroombare gebieden, en een minimale impact op wonen. De site zal tevens een sleutelrol spelen om de ontsluiting van het binnengebied op lange termijn te verzekeren, en een aanzet geven voor de landschappelijke aanpak. Dit zal in het ruimtelijk uitvoeringsplan mee vastgelegd worden. Een geïntegreerde visie op dit binnengebied wordt bij de visie per deelruimte gegeven.



kaart 11: gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel en voorzieningen

7.2.3 Acties en maatregelen

Bestemmen van een locatie voor kleinhandel bij Houthulst

Zoals hierboven beschreven zal locatie E bij de Poelkappellestraat bestemd worden als ruimte voor kleinhandel, in functie van een kleinhandelsoppervlakte van maximaal 800 m².

Opmaak van een uitvoeringsplan voor zonevreemde kleinhandel

Voor kleinhandel buiten de geëigende bestemmingszones zal een uitvoeringsplan opgemaakt worden waarin de afweging gemaakt wordt omtrent de het bestendigen of uitdoven van de activiteit.

8 Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

8.1 Beleid in hogere structuurplannen

Vanuit het RSV:

Voor het buitengebied wordt vooropgesteld de bestaande infrastructuur optimaal te benutten, en geen nieuwe hoogdynamische infrastructuur toe te laten, tenzij binnen de toeristisch-recreatieve knooppunten, of de netwerken van primair belang, zoals de kust.

Vanuit het PRS:

Houthulst is gedeeltelijk gelegen in 2 landelijk-toeristische netwerken. In de landelijk toeristische netwerken worden de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen vooral kernversterkend ingeplant. Plattelandstoerisme kan in de IJzereestreek ontwikkeld worden met het oog op recreatief medegebruik van de open ruimte. Dit netwerk sluit aan op de westzijde van de gemeente.

De Heuvelstreek, aansluitend bij de noordwestzijde van de gemeente, heeft mogelijkheden om kleinschalige verblijfsaccommodatie in te richten in de landschappelijk aantrekkelijke gebieden.

Op vandaag gelden hiervoor de mogelijkheden gegeven in het uitvoeringsbesluit dd. 28 11 2003, dat de mogelijke functiewijzigingen voor gebouwen buiten de geëigende bestemmingszones bepaalt.

Vanuit het voorontwerp van addendum voor het PRS (in herziening dd 23/09/10)

De Belgische militaire begraafplaats wordt aangeduid als specifieke dagtoeristische knooppunt (niet-kerngebonden). Ook in het GRS wordt de begraafplaats aangeduid als wereldoorlog-erfgoed binnen een lokale cluster. In zoverre de provincie dit als een eigen taakstelling beschouwd zal na wijziging van het PRS de beleidskeuzes hierrond als suggestie aanzien dienen te worden. Op vandaag zijn zij echter niet in tegenspraak, en beogen beide beleidsniveau's een betere duiding en ontsluiting van de locatie.

In het kader van de herziening van het PRS vroeg de gemeente de provincie ook de selectie van de site van de Drie Grachten te Merkem te selecteren als specifiek toeristisch-recreatief knooppunt. De provincie neemt deze selectie momenteel in overweging.

8.2 Vertaling in het gemeentelijk structuurplan

8.2.1 Beleidsdoelstellingen

Optimaal benutten van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in open ruimte

In eerste instantie wenst de gemeente de uitbouw van de bestaande groene openluchtrecreatieve domeinen Houthulstbos-Vrijbos, en de Blankaart (Diksmuide) te ondersteunen, en het ruimtelijke beleid in de daarop aansluitende open ruimte en de kern Houthulst hierop af te stemmen. Samen met de openluchtrecreatieve domeinen vormen de netwerken van de Heuvelstreek en de IJzervallei de belangrijkste motor voor het toerisme in de gemeente.

Versterken van de centra van dorpen en gehuchten in functie van vrijetijdsbesteding

De toeristische en recreatieve functies buiten de voorgenoemde domeinen worden in eerste instantie opgenomen binnen de dorpskernen, en binnen de gehuchten. De gemeente wenst hier in eerste instantie een interessant aanbod voor de eigen bewoners te kunnen realiseren, in de vorm van infrastructuur die de vrijetijdsbesteding en het dorpsleven verrijkt, zoals een dorpswoning, sportterrein, dorpswandeling en dergelijke. Elk centrum krijgt hierdoor tevens een onthaalfunctie dat tegelijk een knooppunt is voor zachte recreatie zoals wandelaars of fietsers.

De gemeente wil de sportinfrastructuur die vandaag zonevreemd gelegen maar ruimtelijk aansluit bij de kernen of gehuchten ter plaatse bestendigen en vernieuwingsmogelijkheden geven door ze op te nemen in een uitvoeringsplan. Zo wil de gemeente komen tot goed uitgeruste dorpen die kunnen inspelen op vragen vanuit sportverenigingen.

Toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte

De gemeente heeft op haar grondgebied tevens een groeiend aantal vrijkomende landbouwzetels, en een aantal hoeves waar men de activiteiten differentieert en hoevetoerisme opstart.

De gemeente wenst deze evolutie te ondersteunen, voor zover ze de landbouwvoering van de actieve bedrijven niet in het gedrang brengt. De dynamiek die in open ruimte ontstaat zal beperkt dienen te blijven, en de ruimtelijke ingrepen kleinschalig en landschapsversterkend.

Samenhang tussen sites van de Wereldoorlogen

De sites in de gemeente die refereren naar de Wereldoorlogen hebben niet de schaalgrootte van deze in de buurgemeenten Langemark en Zonnebeke, maar zijn interessant zijn door hun variatie en eigen karakter. De strategische rol die het Houthulstbos en de heuvelrug gespeeld hebben, en de sterke impact van een monument als de molenruïne, zijn de aanleiding om deze sites in samenhang te bekijken.

Samenhang tussen lokale toeristisch-recreatieve initiatieven bevorderen

In de gemeente treft men ook enkele particuliere initiatieven die een grotere toeristische aantrekkingskracht uitoefenen. Om deze optimaal te laten functioneren, en waar nodig een kader te bieden voor hun uitbreidingswensen, zal de gemeente een beleid uitstippelen dat deze functies in hun ruimtelijke samenhang bekijkt. Op deze wijze moeten de nodige ingrepen een versterkend effect hebben op landschap, en de kwaliteit van het toeristisch aanbod in het algemeen.

8.2.2 Beleidscategorieën

Bovenlokale toeristisch recreatieve netwerken en domeinen

Voor deze delen van de gemeente wordt bij het ruimtelijk beleid in eerste instantie vertrokken vanuit de versterking van de landschappelijke kwaliteit, en de kwaliteit van de bovenlokale lineaire beelddraggers; de Ijzervallei en het leperleekanaal. Op het vlak van toerisme gelinkt aan natuur wordt de nadruk gelegd op de zone aan de Merkembroeken en De Blankaart. Initiatieven die hierin passen worden door de gemeente ondersteund, maar de bevoegdheid omtrent hun uitbouw ligt bij de hogere overheden.

2 lokale toeristisch-recreatieve clusters

In de gemeente kan men 2 kleine ruimtelijke netwerken (clusters) onderscheiden van toeristisch-recreatieve puntelementen:

- de particuliere initiatieven in het bosdrevenpatroon; Open Huis, De Vrijboshoeve en de Fazantenhoeve.
- het Wereldoorlog-erfgoed; de Belgische militaire begraafplaats, de Molenruïne bij Klerken, en de relictten in het Houthulstbos en op andere locaties op de heuvelrug, zoals bij Predikboom.

Gelet op hun specifieke doelgroepen en exploitatiewijze, wordt voor beide lokale netwerken een ontwikkelingsperspectief geformuleerd.

- De particuliere initiatieven in het bosdrevenpatroon; Open Huis, De Vrijboshoeve en de Fazantenhoeve

Zoals beschreven in het informatief deel, gaat het in eerste instantie over 3 initiatieven die zich richten op groepen, zij het vrij divers van aard; seminaries, opleidingscentrum (Open Huis), het ontvangen van klassen in een boomkwekerij (Vrijboshoeve), hoevertoerisme voor groepen (Fazantenhoeve). Het gemeenschappelijke element dat het steeds over groepen gaat, en de gezamenlijke koppeling met de groenrijke omgeving doet de gemeente concluderen dat in eerste instantie een behoud ter plaatse, met een goede functionele en landschappelijke inpassing moet beoogd worden.

De vraag tot uitbreiding heeft geen betrekking op de oprichting van nieuwe gebouwen doch veeleer op functiewijzigingen, omgevingswerken of beperkte aanpassingen aan de bestaande gebouwen i.f.v. de nieuwe (neven-)functie. In het beleid zal een koppeling gemaakt worden tussen de verbetering van de directe omgeving en compacte en goed geïntegreerde uitbreidingsmogelijkheden.

De onderlinge ruimtelijke nabijheid leidt de gemeente ertoe ook de trage wegen die aansluiten op deze punten op te nemen, en de opname van eventuele andere, nieuwe initiatieven die vandaag nog niet gekend zijn in dezelfde omgeving te onderzoeken, voor zover zij passen binnen het geldende decretale kader. Het netwerk is in die zin uitbreidbaar.

- De oorlogsmonumenten bij het Houthulstbos en op de heuvelrug

De gemeente heeft op zijn grondgebied niet de grote monumenten, maar wel enkele kleinere sites die verband houden met de wereldoorlogen.

Gemeenschappelijk is hun context en hun aard; kleinschalige elementen in de zone van het Houthulstbos over de heuvelrug. De problematiek situeert zich op het vlak van de ontsluiting (toegankelijkheid), infoverstreking, parkeerruimte... Eenmaal die opgelost wordt ontstaat een interessante link tussen het Houthulstbos en het provinciaal toeristisch-recreatieve netwerk Heuvelstreek.

Langsheen de as Poelkappelle-Diksmuide (N301); Belgische militaire begraafplaats, het Houthulstbos, met enkele kleine relictten (V1-lanceerbasis), en de Molenruïne (Vredesmolen) bij Klerken. De ligging langsheen de verbindende as is een aanleiding om de onthaalinfrastructuur (parkeerruimte, sanitair, info, signalisatie...) in één plan op te nemen. De hoofdbedoeling is om de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor ouderen en kinderen te garanderen. Een schaalvergroting van de onthaalcapaciteit wordt niet beoogd, enkel een verbetering van de parkeerruimte voor 1 à 2 autobussen, en een kleine onthaalruimte met sanitair.

De opname van kleinere relictten (zoals bunkers en andere militaire infrastructuur) kan als aanvulling, in functie van behoud, of een betere integratie in de plaatselijke context.

Kerngebonden sportvoorzieningen

De bestaande sportvoorzieningen op schaal van en ruimtelijk gelinkt aan de 3 dorpen en het gehucht Jonkershove kunnen planologisch bestendig worden indien

- ze ruimtelijk gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van of aansluitend bij de nederzettingsstructuur.
- én onmiddellijk gelegen zijn aan een geselecteerde weg, of ontsloten worden door een weg die er rechtstreeks op aantakt.

Vanuit deze twee criteria volgt dat enkel de huidige sportfuncties aansluitend bij Houthulst, Klerken, Jonkershove en Merkem als locaties voor kerngebonden recreatie geselecteerd worden. Deze die in vrijliggen in open ruimte en deze aansluitend bij andere woonconcentraties, waaronder het voetbalveld bij Nieuwestede, komen niet in aanmerking. Voor de geselecteerde locaties gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- De sportvoorzieningen bij Klerken en Jonkershove worden behouden op hun huidige schaalgrootte. Daar is enkel vernieuwing van de bestaande infrastructuur mogelijk. Er wordt uitgegaan van een nabestemming landbouw, om bij een eventuele stopzetting van de activiteiten een overschakeling mogelijk te maken. De infrastructuur zal dan ook minimaal gehouden worden.
- Bijkomende oppervlakte of infrastructuur (gebouwen) zijn mogelijk bij de sportterreinen van Merkem, voor zover
 - het volume ervan beperkt wordt tot de schaal van de dichtstbijzijnde bebouwing
 - de oppervlaktebehoefte aangetoond wordt in relatie tot een stijgend ledenaantal.
 - de reguliere verlichting beperkt wordt tot het niveau van de openbare verlichting.
- De sportfunctie bij Houthulst wordt aangeduid als hoofdlocatie voor recreatie. Bijkomende infrastructuur op schaalniveau van de gemeente kan bij deze locatie aangesloten worden, indien daarvoor een behoefte aantoonbaar zou zijn (momenteel zijn er geen uitbreidingen nodig). Deze site dient te passen in de globale visie op de binnenruimte tussen de Jonkershovestraat en de Melanedreef, zoals in voor deelruimtebenadering uitgewerkt, verder in het document. De huidige sportvelden in het centrum van Houthulst worden verlaten en herbestemd, in functie van wonen en aanverwante voorzieningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

Beeld dragers

De kerkgebouwen, kastelen, molens en een klein landhuis in de gemeente worden aangeduid als puntvormige beeld dragers. De gemeente gaat uit van het behoud van hun erfgoedwaarde en wil in functie van dit behoud op lange termijn de mogelijkheden naar gebruik en eventuele herbestemming van deze gebouwen verruimen. Binnen het beleidskader voor toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten krijgen de particuliere gebouwen in deze categorie bijkomende mogelijkheden.

8.2.3 Beleidskaders

Zonevremde toeristisch-recreatieve activiteiten

Met betrekking tot zonevremde activiteiten volgt de gemeente het bestaande wettelijk kader, met als basis het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 11 2003, de wijzigingen, en eventuele toekomstige wijzigingen. Dit wordt gevolgd en aangevuld met een stimulerend beleid op gemeentelijk niveau, zoals bepaald onder punt 5.4.2.

Voor enkele specifieke categorieën worden de decretale mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten verder verfijnd.

Toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten in actieve en leegstaande hoeves

Door schaalvergroting en problemen van opvolging in de landbouw wordt een groei verwacht in het aantal initiatieven dat andere functies geeft aan bestaande hoeves, of gebouwen in open ruimte.

De gemeente wenst dit mogelijk te maken, binnen de randvoorwaarde dat de functieverhuizing pas mogelijk wordt als de site niet langer nuttig is voor een agrarische of para-agrarische activiteit.

In het beleid omtrent het behoud van de landschappelijke kwaliteit van hoeves (2.4.2) en het beleidskader voor zonevremde functies in het landbouwgebied (5.4.2) is reeds aangegeven op welke wijze nieuwe activiteiten in hoeves landschappelijk geïntegreerd dienen te worden.

Voor het beleid rond nieuwe toeristisch recreatieve mogelijkheden in leegstaande hoeves neemt de gemeente de mogelijkheden voor hoeves over die het besluit op de toelaatbare zonevremde functiewijzigingen geeft:

- Een woning voorzien van gastenkamers (bed&breakfast, gastenkamers,...) is vergunbaar op als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - niet meer dan 8 gastenkamers
 - geen enkele vorm van restaurant of café
 - de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - het gebruiken als gastenkamers is mogelijk zonder ingrijpende werken.

- Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
 - ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 vierkante meter.

Op de gemeente komen enkele zeer specifieke landschappelijke zones voor die een grote landschappelijke waarde hebben en door de aanwezigheid van oorspronkelijke en architecturaal waardevolle hoevegebouwen kunnen ondersteund worden. De gemeente opteert om in de volledige gemeente deze kwaliteit minstens te behouden, en ze in de kernzones van het landschap via stimulerende maatregelen nog te versterken Dit is op de kaart hiernaast weergegeven.

Daarom zal zij bij opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan in deze zones opleggen dat hoeves die voorkomen op de inventaris van het onroerend erfgoed en omschakelen naar een toeristisch-recreatieve activiteit de architecturale kwaliteit minstens dienen te bewaren. Via stimulerende maatregelen zullen verbeteringen aan de architectuur aangemoedigd worden (sanering van latere toevoegingen, gebruik van steekeigen bouwwijzen en materialen). De essentiële aspecten ervan (materiaalgebruik, dakvorm, volumetrie) zullen in het uitvoeringsplan vastgelegd te worden.

Toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten in beeldragers

Deze categorie betreft het belangrijkste architecturale erfgoed van de gemeente;

- kasteel en molen bij Merkem,
- kasteel van Houthulst
- het landhuis bij Melane.

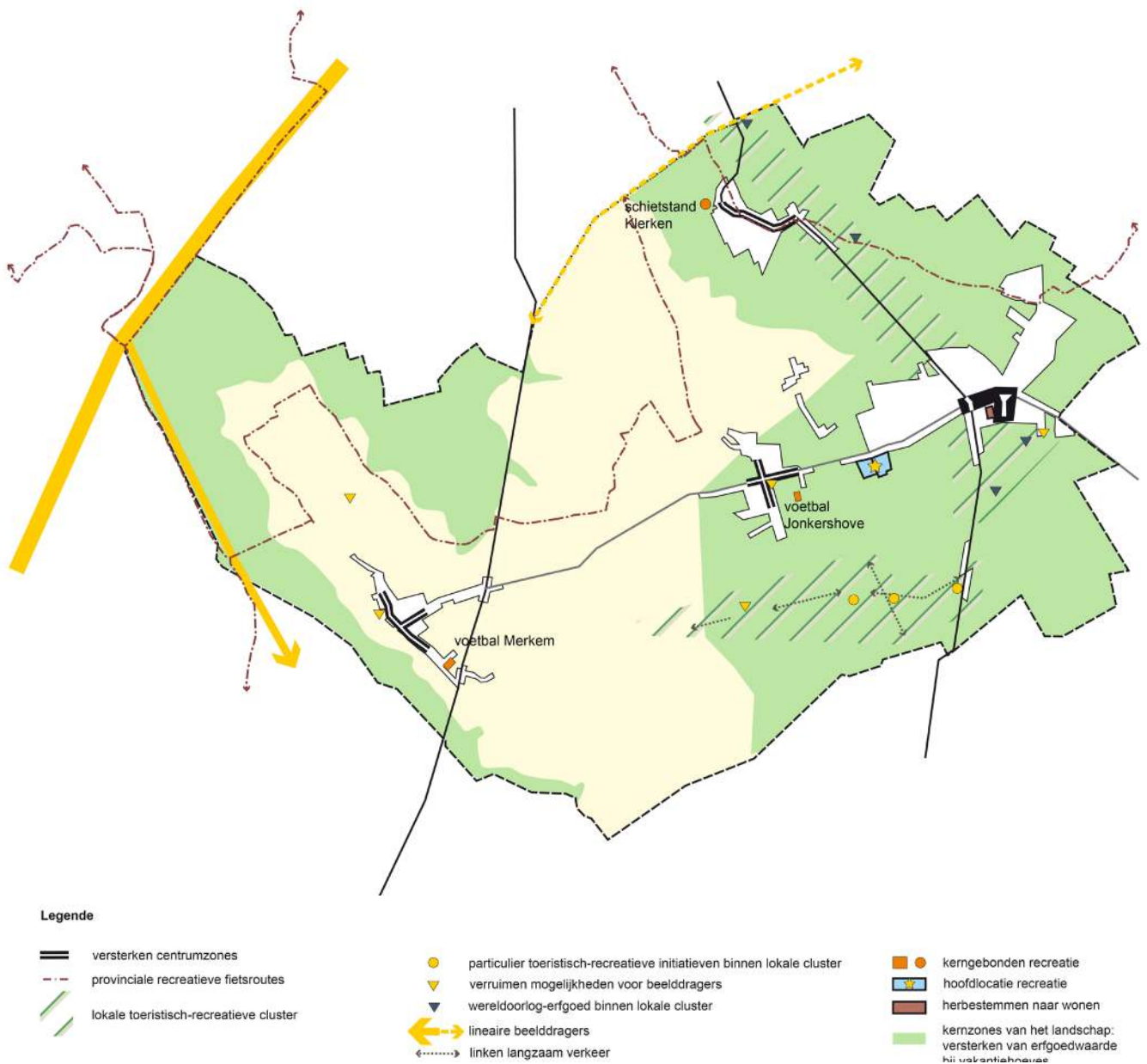
De kastelen, de molen en het landhuis bij Melane behoren tot de architecturaal meest waardevolle gebouwen in de gemeente, die ook op landschappelijk vlak hun belang hebben. Ze zijn allen opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed.

Door deze waarde en landschappelijke verankering (in de dreven of het polderlandschap) hebben ze een gelijkaardige context en problematiek: hun bestemming is op middellange termijn onduidelijk (momenteel worden zij bewoond), en beperkt door hun ligging in landbouwgebied (molen), parkgebied (Merkem, Melane) of natuurgebied (Houthulst). Behalve de molen betreffen het hier geen beschermde gebouwen, maar de gemeente is van oordeel dat de gebruiksmogelijkheden voor dit erfgoed zo ruim mogelijk moeten gehouden worden, met als absolute randvoorwaarde dat de architecturale eigenheid van het gebouw bewaard blijft.

Vanuit die optiek geeft de gemeente deze gebouwen de mogelijkheden zoals bepaald in het decreet:

- Een beschermd gebouw een nieuwe functie geven is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten;
 - de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet
 - de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
 - het agentschap Onroerend Erfgoed brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.
 - het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan zal bepaald worden in welke mate uitbreidingen buiten het oorspronkelijke volume mogelijk zijn. Er wordt vanuit gegaan dat dit enkel voor functionele aanpassingen kan zijn, zoals het uitbreiden van een restaurantkeuken, sanitair, of verbetering van toegankelijkheid van de ruimtes. Dit dient steeds een versterkende architecturale ingreep te zijn. Uitbreidingen in functie van capaciteitsvergroting (bijkomende kamers of zalen) zijn niet mogelijk.



kaart 12: gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

8.2.4 Acties en maatregelen

De particuliere initiatieven in het bosdrevenpatroon; Open Huis, De Vrijboshoeve en de Fazantenhoeve.

Hier zal de gemeente op korte termijn een uitvoeringsplan opmaken.

- Dit plan zal in eerste instantie de bestaande gebouwen en gebruikte terreinen opnemen. Afhankelijk van de huidige ruimtelijke mogelijkheden en de vergunningstoestand zal het plan ook de toelaatbare functies en de uitbreidingsmogelijkheden vastleggen. Deze zullen zich beperken tot wat noodzakelijk is om één of twee groepen gelijktijdig te ontvangen.
- Er zullen voorwaarden opgenomen worden om de ingrepen landschappelijk in te passen en het drevenpatroon beter toegankelijk te maken, door het openstellen van 'missing links'.

Het architecturale erfgoed: Het kasteel van Merkem, Het kasteel van Houthulst en het landhuis bij Melane.

- Indien de herbestemming zich opdringt, of omwille van het behoud van de gebouwen, kan een uitvoeringsplan opgemaakt worden.

De sites van de Wereldoorlogen; de Belgische militaire begraafplaats, de Molenruïne bij Klerken, en andere oorlogsrelicten in het Houthulstbos.

- Om de ontsluiting en toegankelijkheid te verbeteren wordt in eerste instantie een ruimtelijk onderzoek opgestart naar de mogelijkheden, om deze later in uitvoeringsplan te kunnen vastleggen, mocht dit nodig zijn.

Opmaak van een uitvoeringsplan voor zonevreemde sportterreinen

In de gemeente zijn 4 zonevreemde sportvoorzieningen aanwezig:

- Voetbalterrein Merkem (gedeeltelijk)
- Voetbalterrein Jonkershove (volledig)
- Voetbalterrein Nieuwestede (tussen Merkem en Klerken)
- Schietstand Klerken

Vanuit de visie op de dorpen wordt ervoor geopteerd om enkel de voorzieningen die aansluitend liggen bij de dorpen Klerken en Merkem op te nemen, alsook de velden die een plaats innemen in het netwerk van het drevendorp Jonkershove-Houthulst-Terrest, aansluitend op de bebouwde structuur.

Er zal daarom een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden voor

- de voetbalterreinen bij Merkem opgemaakt,
- de schietstand bij Klerken
- de voetbalterreinen bij Jonkershove,

Dit met aandacht voor hun ontsluiting en inpassing in de woonomgeving en het landschap.

Conform de omzendbrief RO 2010/01 zal de bestemmingswijziging gemotiveerd dienen te worden ten aanzien van de HAG (Herbevestiging van Agrarische Gebieden). In principe dienen alle bestemmingen die landbouwzone omzetten naar een andere bestemming gecompenseerd te worden binnen hetzelfde planinitiatief (planologische ruil). De omzendingbrief vermeldt ook dat van dit algemene principe kan afgeweken mits grondige motivatie. De omzendingbrief geeft zelf een aantal voorbeelden:

- indien het plan gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde toestand: dit is hier in essentie het geval. Zowel de velden bij Jonkershove en Merkem als de schietstand bij Klerken zijn historisch gegroeide elementen, die als vergund beschouwd kunnen worden. Dit zal bij de opmaak van een RUP aangegevoerd dienen te worden. Dit vormt het hoofargument voor de gemeente.
- omdat het praktisch onmogelijk is om ruilgebieden voor te stellen. Enkel indien bijkomende ruimte ingenomen moet worden (hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan bijkomende infrastructuur bij Merkem) zal een ruilgebied in het RUP meegenomen moeten worden. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan een gedeelte van het WUG bij Jonkershove, gelegen in de beekvallei van de Zanddambeek (zie deelruimtebenadering).
- omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge van maatregelen inzake natuurbeheer. Hier wenst de gemeente te wijzen op de recente bestemmingswijzigingen in functie van de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur, en de bestaande bestemmingen in het gewestplan voor natuur, waardoor het niet evident is om een ruilgebied aan te duiden waarop geen beperkingen rusten. Ook de Zanddambeek (WUG Jonkershove) is aangeduid als natuurverbindend element door de Provincie.

9.1 Beleid in hogere structuurplannen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen selecteerde de hoofdwegen en de primaire wegen, waar de verkeersafwikkeling voorop staat. De provincie selecteerde in haar structuurplan de secundaire wegen, waar naar gelang de subcategorisering de verzamelfunctie primeert (secundair II) of de verbindingsfunctie (secundair I).

Op de secundaire wegen III primeert de verbindingsfunctie van openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal niveau. De N369 en N301, geselecteerd als secundaire wegen (respectievelijk I en II) vormen de belangrijkste ontsluitende en verbindende infrastructuur op bovengemeentelijk niveau.

In haar doelstellingen stelt de provincie voorop

- de bereikbaarheid af te stemmen op de gewenste ruimtelijke structuur
- alternatieven voor het autoverkeer te versterken
- naar een meer structurele verkeersveiligheid te streven
- aan een verhoogde leefbaarheid te werken.

9.2 Vertaling in het gemeentelijk structuurplan

9.2.1 Beleidsdoelstellingen

Categorisering van wegen in functie van een duidelijke en verkeersveilige wegenstructuur.

De categorisering van wegen dient ertoe te leiden dat het doorgaande verkeer op lokaal niveau gebundeld wordt op enkele goed ingerichte wegen, waar de aandacht maximaal kan gaan naar verkeersveiligheid.

Zwaar vervoer weren uit de kernen

Zwaar vervoer dient maximaal gebruik te maken van het hoger wegennet en de secundaire wegen. Ook zal een oplossing gezocht worden om parkerende vrachtwagens uit de woonwijken te houden.

9.2.2 Beleidscategorieën

De ontwikkeling en categorisering van het lokaal wegennet wordt onderzocht en beschreven in het gemeentelijk mobiliteitsplan. De gemeente kiest ervoor de categorisering van de wegen vanuit het mobiliteitsplan over te nemen:

Lokale wegen categorie I

De as Jonkershovestraat – Merkemstraat is een belangrijke verbindende as voor de gemeente.

De fietspaden langsheen het traject werden verbeterd en de doortocht in Jonkershove werd herbekeken worden. In kader van de dorpskernvernieuwing van Jonkershove werd naast de bouw van een dorps huis ook het kruispunt tussen Woumenstraat en Jonkershovestraat heringericht.

Deze andere verbindende wegen vragen geen specifieke (her)inrichting. Fietspaden zijn niet noodzakelijk. Wel is het aan te bevelen fietsstroken aan te duiden op gevaarlijke plaatsen, zoals vernauwingen, bochten en dergelijke meer.

Lokale wegen categorie II

Deze beperkte verbindende wegen vragen geen specifieke (her)inrichting. Fietspaden zijn niet noodzakelijk. Wel is het aan te bevelen fietsstroken aan te duiden op gevaarlijke plaatsen, zoals vernauwingen, bochten en dergelijke meer.

Wegen voor langzaam verkeer

De gemeente wenst in eerste instantie bestaande trajecten voor langzaam verkeer, zowel voor recreatief als functioneel verkeer, maximaal te vrijwaren. Het kan hier ook gaan om het verduidelijken van situaties die enkel bestaan door een zgn. 'recht van overpad', door ze op te nemen in een plan.

Daarnaast kan er, in samenspraak met de landbouw, onderzocht worden welke 'missing links' op belangrijke assen opnieuw kunnen opgesteld worden. Dit kan binnen de opmaak van een trage wegenplan, of bij de opmaak van andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. De openstelling van trage wegen kan hierbij gekoppeld worden aan andere specifieke ruimtelijke vragen, zoals functieverruiming, uitbreiding e.d.

De zones waarin dit prioritair aangepakt wordt zijn de drie landschappelijke kernzones:

- het drevenpatroon van het Houthulstbos.
- de heuvelrug en omgeving van Klerken
- de polderintrusies bij Noordeinde.

9.2.3 Acties en maatregelen

Tonnenmaatbeperingen

Ter hoogte van de kern Houthulst zal het vrachtverkeer worden geweerd via tonnenmaatbeperingen, in de Kerkstraat (reeds bestaande voor 5 ton) en in de Eug. de Grootelaan. In de Eug. de Grootelaan werd een tonnagebeperking voor 7,5 ton ingevoerd, uitgezonderd de landbouwvoertuigen. In de toekomst zal deze situatie verder bekeken worden in samenhang met de doortocht van de N301.

Vrachtwagenparkeren

Om een antwoord te bieden op de vraag naar een veilige (beveiligde) stelplaats voor vrachtwagens zal aansluitend op de uitbreiding van Melanedreef een specifieke parkeerhaven voorzien worden, die, indien daartoe vraag is, kan uitgerust worden met bijkomende faciliteiten zoals een wasplaats en een tankstation.

Dit zal aangevuld worden met een verbod op het langdurig parkeren van vrachtwagens in de woonwijken.

De vrachtwagenparking zal gesitueerd worden op een locatie die

- goed bereikbaar is te voet en met de fiets
- kan rekenen op voldoende sociale controle; bijvoorbeeld door nabijheid van functies die 's avonds actief zijn
- ingericht kan worden op een voldoende kwaliteitsvolle wijze, met voldoende buffering, snelle ontsluiting naar het hogere wegennet, voldoende beveiliging.
- afgestemd is op lopende transportroute-studie van de provincie (IDR-studie)

Dorpskernvernieuwingen

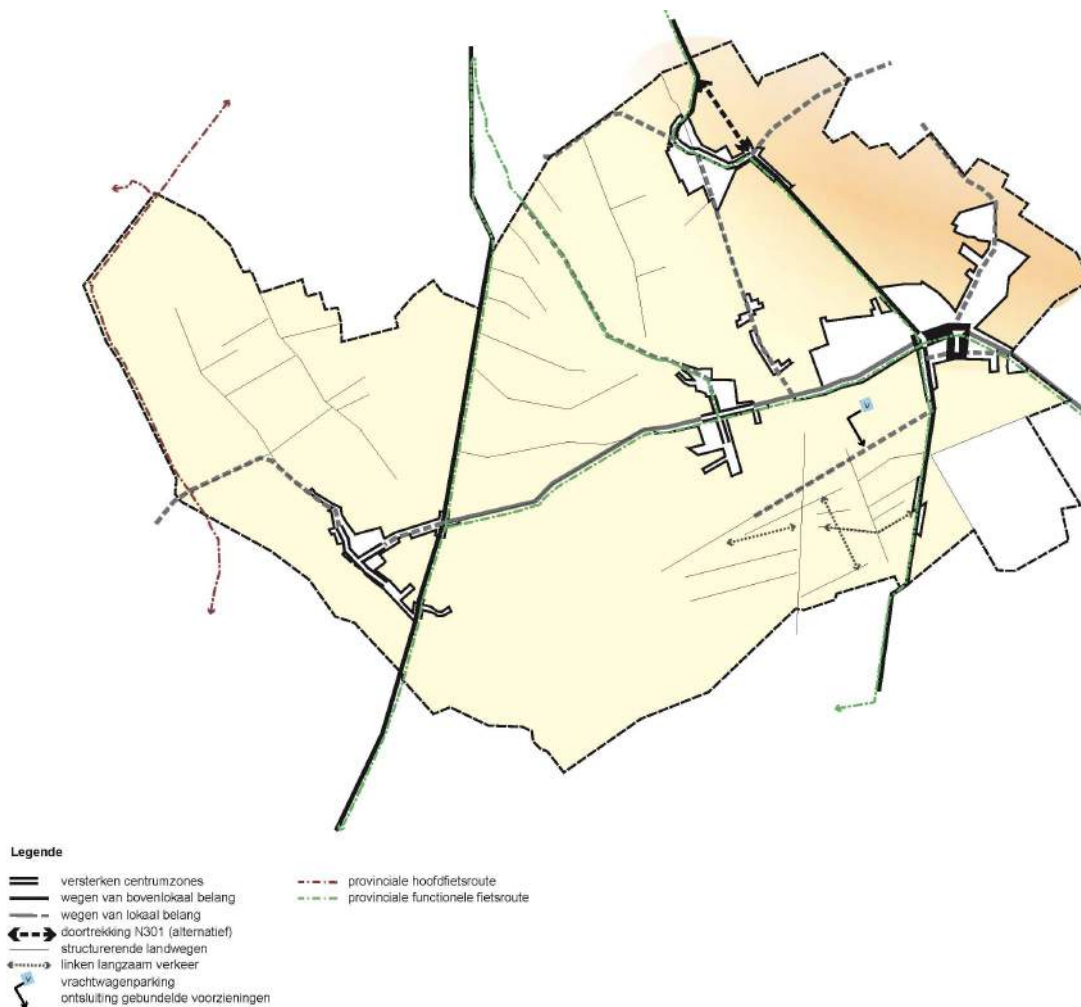
Met de dorpskernvernieuwingen wil de gemeente de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kernen sterk verhogen. Hierbij zal het gebruik van de publieke ruimte als verblijfsruimte voor voetgangers en fietsers voorop staan, gekoppeld aan het inbrengen van snelheidsvertragende maatregelen voor autoverkeer.

De vernieuwing van het centrum van Jonkershove is reeds gerealiseerd. In Houthulst werden een aantal ingrepen op en aan de markt uitgevoerd. In Merkem wordt momenteel gestart met de uitvoering van de dorpskernvernieuwing.

In Klerken ligt de bevoegdheid omtrent de doortocht of omleiding bij de hogere overheid. Indien gekozen wordt voor een doortocht dient deze uit te gaan van een kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte in het centrum van het dorp.

Trage-wegenplan

Door het in opmaak zijnde een trage-wegenplan zal de gemeente een gedetailleerd kader krijgen om de selectie en inrichting van trage wegen op een ruimtelijk en verkeerskundig verantwoorde manier te doen. Bovendien kan zij op die manier een draagvlak uitbouwen bij de landbouwers, eigenaars en de gebruikers van trage wegen. Als uitvoering daarvan zal zijn missing links aanpakken en korte wandelroutes creëren.



kaart 13: gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer

Selecties

- lokale wegen, categorie I, met hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op lokaal niveau en aanvullende functie toegang geven:
 - Zarrenstraat;
 - Jonkershovestraat – Merkemstraat;
 - Stadenstraat (vanaf Eug. de Grootelaan tot Houthulststr).

- lokale wegen, categorie II, met hoofdfunctie verbinden en/of verzamelen op sublokaal niveau en aanvullende functie toegang geven:
 - Eug. de Grootelaan;
 - Kerkstraat – Markt (ts. Kerk- en Stadenstraat) – Stadenstraat (tot aan Eug. de Grootelaan);
 - Stokstraat;
 - Woumenstraat;
 - Stationstr – Westbroekstr – Driegrachtensteenweg;
 - Melanedreef (van N 301 tot aan Paardedreef) ; Ooievaarstraat

- lokale wegen , categorie III, met hoofdfunctie ontsluiting geven: overige wegen

10 Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten

10.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke

Deze deelruimte omvat het dorp Klerken, de open ruimte rondom Klerken, en het gedeelte van de Rug van Westrozebeke op het grondgebied van de gemeente.

10.1.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen.

Vanuit het provinciaal ruimtelijk structuurplan is voor de heuvelrug reeds vooropgesteld de visuele kwaliteit en herkenbaarheid ervan te behouden en te versterken. Het vrijwaren van bouwvrije of serrevrije ruimtes dient in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Het is van belang de versnippering van het verbindend karakter van de heuvelrug tegen te gaan. Het gebied op de heuvelrug werd door de provincie tevens geselecteerd als een cluster voor kleine landschapselementen (poelen, knotwilgen, houtkanten...) en kleine natuurgebieden.

Klerken werd geselecteerd als woonkern. Dit betekent dat het dorp enkel de groei van de eigen huishoudens kan opvangen, en dat het aanbod naar bedrijven beperkt wordt tot bedrijvigheid verweven met wonen (het voorkomen van kleinschalige niet hinderlijke bedrijven in de woonzone).

10.1.2 Visie van de gemeente

Het gebied op de heuvelrug is voor de gemeente zowel belangrijk op het vlak van landbouw, als op landschappelijk en toeristisch-recreatief vlak. Het bewaren van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving is belangrijk voor de aantrekkelijkheid voor wandelaars en fietsers. Voor Klerken is de sterke visuele relatie met het landschap –onder meer door de hoge ligging van het dorp– een belangrijke kwaliteit voor het wonen en het imago van het dorp. De gemeente wil de visie op de heuvelrug verfijnen, belangrijke kwaliteiten aanduiden en bewaren en landbouw op een goede manier inpassen.

Klerken zal als woonkern bovenop het bestaande aanbod geen bijkomende aanbod voor wonen krijgen, en geen bijkomende ruimte voor bedrijven, maar er zal ingezet worden op de effectieve invulling van de ruimte die voorhanden is, en op een kwaliteitsverbetering voor de bestaande woonzones.

10.1.3 Beleid

De open ruimte tussen Terrest en Klerken behouden

In de deelruimte Klerken en de Rug van Westrozebeke primeren het kenmerkende reliëf en de landschappelijke kwaliteiten van de rug van Westrozebeke. De gemeente beschouwt in haar beleid de topvlakken en steilranden van de heuvelrug als essentiële open ruimtes. Nieuwe inplantingen van gebouwen worden beperkt in omvang en moeten compact ingeplant worden bij bestaande gebouwengroepen. Nieuwe solitaire inplantingen zijn er niet toegelaten. De mogelijke reliëfwijzigingen op de steilranden en topvlakken worden beperkt tot kleinschalige ingrepen. De Vredesmolen krijgt zoals bepaald in de gewenste deelstructuur (onder punt 8.2.2) mogelijkheden om de kwaliteit van de onthaalcapaciteit te verbeteren.

De bestaande open ruimte tussen de wijk Terrest en het dorp Klerken wordt aangeduid als een open te houden corridor, die tevens de aanzet vormt naar de vallei van de Zwartegatbeek-Ronebeek. Zo worden zichten naar en van op de heuvelrug bewaard.

Het rasterpatroon van verspreide landbouwzetels versterken

De landbouwzetels en landbouwwegen ten zuiden en ten westen van Klerken vormen een regelmatig gespreid rasterpatroon, dat samenhangt met de historische ontginningsstructuur van het gebied. De gemeente opteert ervoor om in het ruimtelijk beleid voor deze omgeving de opwaardering van deze landbouwzetels als hefboom te gebruiken om een grotere ruimtelijke kwaliteit te bekomen. Aan het toekennen van functiemogelijkheden conform het beleidskader op p155 koppelt de gemeente voorwaarden naar behoud van architecturale kwaliteit en ingroening. Zo kan rondom Klerken een patroon van groene stempels en oprijlanen gevormd worden, met een positieve uitstraling voor wandelaars, hoevertoerisme e.d. Het netwerk van paden en landwegen zal tevens de basis vormen voor een lokaal netwerk voor langzaam verkeer.

Kwaliteitsvol wonen in Klerken

Klerken zal als woonkern in eerste instantie gebruik maken van zijn huidige mogelijkheden voor wonen, kleinhandel en bedrijvigheid in de kern. Het dorpsilhouet van Klerken vormt een specifiek aandachtspunt, zowel bij nieuwe bebouwing als bij het inpassen van bestaande gebouwen en infrastructuur.

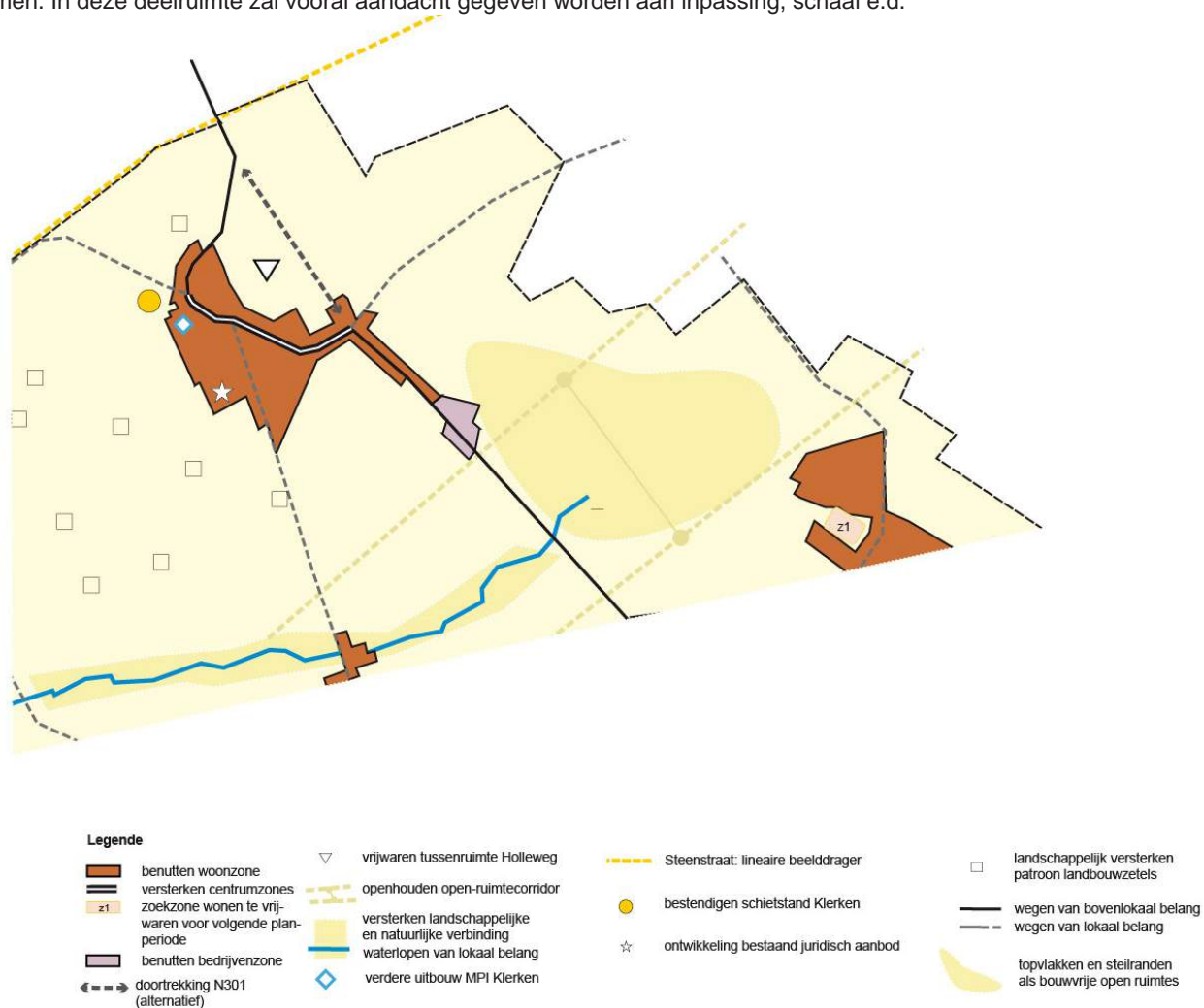
Bijkomende wooneenheden zullen opgevangen worden in de bestaande bestemmingszones. Zo zal het woongebied aan de zuidzijde van de kern (MPI-zuid) ontwikkeld worden, met zowel sociale woningen als kavels.

De mogelijkheden van de bedrijvenzone ten zuiden van het dorp zijn herzien in BPA Bedrijfseenheid Klerkenstraat, in functie van een betere organisatie van het bedrijf. Verdere uitbreiding is op vandaag niet aan de orde, maar een optimalisatie binnen de bestaande contour kan in functie van toekomstige ontwikkelingen.

Het MPI is voor Klerken (en de gemeente) één van de belangrijkste werkgevers. De verdere uitbouw ervan, in goede samenhang met de kern en het omgevende landschap, moet mogelijk zijn.

De verkeersstructuur zal onderzocht worden met het oog op een vermindering van de druk op de dorpskern. Dit kan zowel door een verbetering van de doortocht van de N301 als door een omlleiding langs de Holleweg. Momenteel wordt door de hogere overheid voorkeur gegeven aan een doortocht-principe. De gemeente pleit voor een opwaardering van de publieke ruimte tot een verblijfsruimte, gericht op voetgangers en fietsers, waar de snelheid van autoverkeer sterk beperkt wordt.

De woningen buiten de geëigende bestemmingszones worden in het beleidskader zonevreemde woningen opgenomen. In deze deelruimte zal vooral aandacht gegeven worden aan inpassing, schaal e.d.



kaart 14: gewenste ruimtelijke structuur Klerken en de rug Westrozebeke

10.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest

Deze deelruimte omvat het structuurondersteunend dorp Houthulst met de wijk Terrest, en het gehucht Jonkershove, evenals de tussenliggende open ruimtes, zowel landbouwgronden als bospercelen. Door de gemeenschappelijke ontstaansgeschiedenis op het voormalige bosdrevenpatroon is hun ruimtelijke samenhang zeer duidelijk.

10.2.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan selecteerde het Bos van Houthulst en Vrijbos als gaaf landschap. Dit landschap is in een afzonderlijke deelruimte “dreven en bos van Houthulst” opgenomen, maar het oude patroon van de dreven vormt ook de basis voor de nederzettingstructuur van deze deelruimte.

Houthulst (inclusief de wijk Terrest) werd geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat betekent dat er een woningaanbod voor gezinnen uit de gemeente kan opgebouwd worden. Jonkershove werd niet geselecteerd als woonkern: hier kan enkel de bestemde woonzone aangewend worden.

De N301, geselecteerd als secundaire weg categorie 2 door de provincie, doorsnijdt de kern.

De Zanddambeek geldt als een structurerende beekvallei ten zuiden van de cluster Jonkershove-Houthulst-Terrest. Ze werd door de provincie geselecteerd als natuurverbindend element.

10.2.2 Visie van de gemeente

Verdere ontwikkeling van de open netstructuur

De structuur van de deelruimte wordt bepaald door een netwerk van wegen op het vroegere bosdrevenpatroon. In het dorp Houthulst en het gehucht Jonkershove bepaalt langgerekte lintvormige bebouwing het straatbeeld. De invulling van de binnenzijde van dit netwerk is gevarieerd: zowel open ruimtes, natuur, wonen, bedrijvigheid, voorzieningen of een menging van deze functies komen erin voor.

Deze open netstructuur wordt als een essentieel structuurkenmerk gezien voor de cluster. De verdere ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen gebruikt deze open netstructuur als basis en is erop gericht de kwaliteit ervan te behouden en waar mogelijk te versterken.

De relatie tussen de woonlinten en open ruimte wordt als een ruimtelijke troef ervaren, zowel de relatie met de ingesloten open ruimte in het bouwblok als de aangrenzende open ruimte, in de vorm van akkers, weilanden en bos. De vista's vanuit het dorp naar de open ruimte worden dan ook als een te vrijwaren element gezien.

De Melanedreef en de Paardedreef vormen fysieke groene linken tussen dorp en open ruimte, en zijn complementaire elementen met het bosdrevenpatroon, de belangrijkste landschappelijke drager. Op dergelijke plaatsen kan, parallel aan de inspanningen van de provincie en het regionaal landschap in het drevenpatroon, aan verdere vergroening van de dreven gewerkt worden.

Ook in de zones van de wooncluster die samenvallen met de Rug van Westrozebeke (de omgeving van Terrest) zal aandacht besteed worden aan het versterken van lineaire groenelementen, om enerzijds de typische zichten en dorpsilhouetten te vrijwaren en tegelijkertijd de connectiviteit van groenelementen te vergroten.

De belangrijkste open ruimte tussen het gehucht Jonkershove en het dorp Houthulst wordt aangeduid als landschappelijk verbindend element. De open ruimte-corridor tussen het drevenpatroon en de omgeving van het gehucht Zwartegat zal open gehouden worden. In de essentiële open ruimtes worden daarom nieuwe gebouwen beperkt in omvang en compact ingeplant bij bestaande gebouwengroepen. Nieuwe solitaire inplantingen zijn er niet toegelaten.

Gedifferentieerde aanpak van binnengebieden

Binnen de contouren van het drevendorp Houthulst ligt de focus op de kwaliteit van het wonen in en rond de groot-schalige binnengebieden van het drevenpatroon. De gemeente maakt hierin volgende beleidskeuzes:

- Voor de gedeeltelijk ingevulde binnengebieden zal de gemeente de haalbaarheid van verdere verdichting onderzoeken, en een aantal spelregels hanteren om kwaliteit te waarborgen. Het dichthedenbeleid is hierin een belangrijk element.
- Voor het half afgewerkte bouwblok aan het WUG Vijvertje beslist de gemeente om, indien de woonbehoef-teststudie de nood aan bijkomende woningen inderdaad bevestigt, het WUG als voorkeurslocatie naar voor te schuiven. Aandachtspunten hierbij zijn het aanwezige reliëf, de gewenste afwerking naar het landschap, de nood aan waterbeheersing en de aandacht voor een goede ontsluiting, met aandacht voor voetgangers en fietsers. Het minimaal percentage van de bijkomende sociale woningen wordt bepaald in functie van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.
- Voor het volledig vrije binnengebied van het WUG Hoogkwartier beslist de gemeente om het binnen de huidige planperiode, tot 2017, niet aan te snijden. Aandacht zal hierbij uitgaan naar het behoud van de kwaliteit als groene binnenruimte en de ontsluiting van het bouwblok. Het minimaal percentage van de bijkomende sociale woningen wordt bepaald in functie van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.
- De zoekzone 3 aan het verlengde van de Eug. de Grootelaan wordt behouden als alternatief, maar heeft geen voorkeur zoals blijkt uit de afweging. Voor dit binnengebied, waarin ook de bedrijventzone uitbreidt, wordt een versterking van de landschappelijke structuur vooropgesteld, in functie van een groei van het dorp op lange termijn, en conform de visie op de landschappelijke structuur. Volgende schema's geven dit weer. *Er dient benadrukt te worden dat dit een visie op lange termijn betreft, en in eerste instantie een kader is om bij ingrepen op korte termijn (uitbreiding bedrijventerrein en inpassing van kleinhandel) deze mogelijkheden op lange termijn niet te hypothekeren.*



figuur: binnengebied met aanduiding van ontsluitingsmogelijkheden, water- en dreefstructuur.

Water en dreven: de basislaag van het binnengebied wordt gevormd door het herstel van de oorspronkelijke dreven en grachtenstructuur. De Melanedreef, Paardendreef en Schaapsbaliedreef zijn de meest bepalende lineaire structuren in de omgeving. Zij worden aangevuld met de bestaande doorsteken vanaf de Jonkershovestraat en de Poelkappellestraat.

Ten aanzien van de Zanddambeek wordt een ruime afstand gehouden.

Resultaat hiervan is een raster met 8 vakken, waarvan er één ingevuld is door de sportzone en het jeugdcentrum (8), en de overige 7 vandaag een landbouwgebruik kennen. Op termijn vormen zij de groeirimte van het dorp. De functies die hiervoor in aanmerking komen zijn deze zoals programmatorisch onderzocht in het informatief gedeelte, en in de deelstructuren bedrijvigheid, landbouw en kleinhandel;

- Het lokaal bedrijventerrein, met een oppervlakte van circa 4,43 ha, en een uitbreiding op langere termijn met circa 3,71 ha die nog afhankelijk is van de herziening van het PRS.
- Een locatie voor kleinhandel
- De suggestie aan de hogere overheden om deze zone in te vullen als zone voor agro-industrie en serres, waarbij deze zone als alternatief geldt voor de zone aan de Zarrendreef.
- De bestaande landbouwfunctie.

Ontsluiting: Het binnengebied wordt momenteel op meerdere plaatsen ontsloten, zowel aan de noordzijde (Jonkershovestraat), de westzijde (Paardendreef), als aan de oostzijde (Poelkappellestraat). Aan de zuidzijde ligt de Zanddambeek.

- De gemeente opteert om alle bijkomende verkeersstromen van bedrijvigheid of agro-industrie en serres naar de Melanedreef of de Poelkappellestraat af te leiden (pijlaanduiding a,b en c). Zo zullen ze aansluiten op de transportroute zoals door de provincie vastgelegd in haar transportplan (IDR-studie).
- Op de Jonkershovestraat sluiten enkel de 'zachte' functies aan, zijnde de bestaande landbouwfuncties en de sportzone/jeugdcentrum. Vanaf de Paardendreef, over de Schaapsbaliedreef tot de doorsteek ter hoogte van de Eug. de Grootelaan ontstaan een vijftal fiets- en voetgangersdoorsteken naar het binnengebied.
- De kleinhandel takt aan op Poelkappellestraat, ter hoogte van de Eug. de Grootelaan, om zo optimaal op het dorpscentrum aangesloten te zijn.

Door dit ontsluitingsprincipe te hanteren kan verzekerd worden dat de nieuwe functies in het binnengebied geen bijkomende belasting zullen vormen van de Jonkerhovestraat, maar de transportroute benutten. Door 3 punten te selecteren zijn er tevens voldoende mogelijkheden om een fasering in te bouwen, of alternatieven open te houden. Dit wordt weergegeven in onderstaande schema's.



Globale aanpak:

- Vanuit de locatieafweging voor bedrijvigheid en kleinhandel zijn de meest aangewezen locaties voor beide functies duidelijk, en zal de gemeente een lokaal RUP opmaken om tot realisatie over te kunnen gaan.
- Voor het binnengebied van circa 23 ha bestaan verschillende ontsluitings- en invullingsmogelijkheden. Op korte termijn (minimaal tot herziening van het PRS) is een verdere uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein niet aan de orde. De mogelijk invulling in functie van agro-industrie valt buiten de bevoegdheid van de gemeente, en betreft een suggestie aan de provincie. Ingaand op de suggestie van de PROCORO en de deputatie stelt de gemeente voor om voor dit gebied een integrale gebiedsvisie op te maken, resulterend in een globaal RUP.

figuur: differentiatie in de aanpak op korte termijn en lange termijn

In de figuur hierboven zijn de locatie van het lokaal bedrijventerrein en de locatie voor kleinhandel weergegeven. De zone van 23 ha (dit is exclusief een vrijwaringszone van 3 ha langs de beek) heeft verschillende invullingsmogelijkheden zoals op de schema's hieronder weergegeven.



figuur: binnengebied met uitbreiding lokale bedrijvigheid op lange termijn (2/3), ontsloten vanaf Melanedreef of de Poelkappellestraat



figuur: binnengebied met uitbreiding lokale bedrijvigheid op lange termijn (2/3) combinatie Melanedreef / Poelkappellestraat en invulling van het binnengebied als agro-industrie of serrezone, met doorgaande ontsluiting tussen Melanedreef en Poelkappellestraat.

Versterking van de centrumzone

Door verder te werken aan strategische projecten van dorpskernvernieuwing - herbestemming van gebouwen, inbreidingsprojecten, en inrichting van publiek domein - zal tegelijkertijd de centrumzone versterkt worden. Door hogere dichtheden op te leggen in het centrum zullen de centrumfuncties en publieke ruimte beter benut worden, en zal de levendigheid van het centrum verhogen.

Ruimte voor bedrijvigheid als toevoeging aan de netstructuur

Binnen de huidige planperiode bestaat er een behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijven en een vrachtwagenparking van circa 4.43 ha netto, met een bijkomende uitbreiding van circa 3.71 ha op langere termijn. De gemeente opteert om deze aan te sluiten bij Melanedreef en tevens te koppelen aan de zuidzijde van de sportterreinen en het containerpark. De ontsluiting van het containerpark (nu langs de Paardedreef) kan hierdoor sterk verbeteren. De gekozen locatie is ook deze die het minst insnijdt in de open ruimte ten zuiden en ten westen van het huidige bedrijventerrein.

De gemeente beschouwt de ruimte tussen de uitbreiding van Melanedreef en het dorpscentrum als een strategische ruimte op lange termijn. Om de ruimte niet af te sluiten van de aansluitende natuurgebieden en gezien de huidige bestemming, landbouw, op korte en middellange termijn behouden blijft, opteert de gemeente om een belangrijke groene as langsheen de Zanddambeek uit te bouwen, waar ruimte is voor waterberging en natuur. Deze ruimte dient daarom op schaal van het volledige bedrijventerrein te zijn, en voldoende breed om een betekenisvolle link te vormen tussen het natuurgebied en het centrum.

Jonkershove als sterk voorbeeld

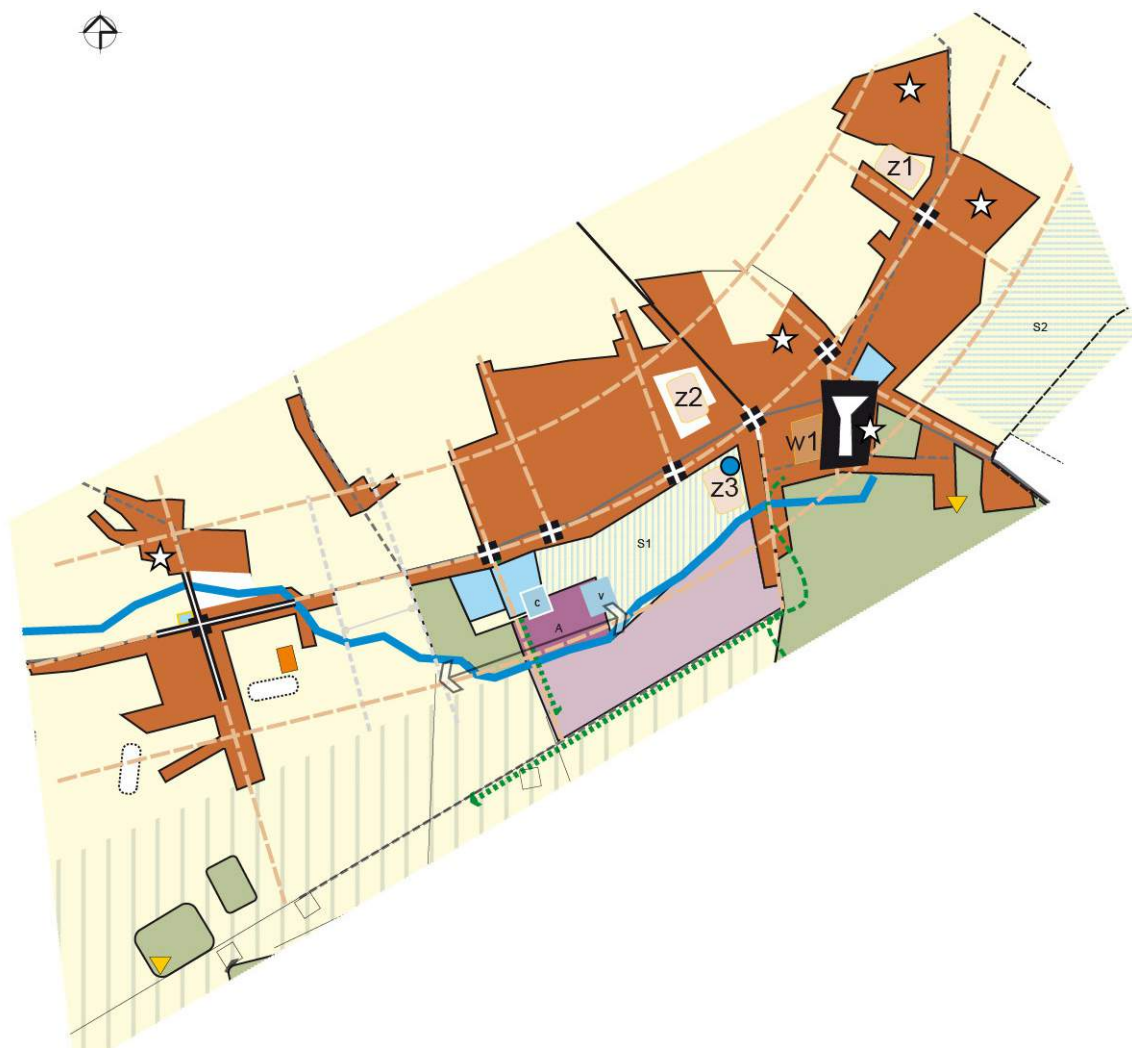
Aangezien Jonkershove niet geselecteerd werd als woonkern, doet het noodgedwongen beroep op het bestaande juridische aanbod aan bestemde woongebied. Dit woongebied biedt plaatselijk nog ruimte voor bijkomende woningen, op achterliggende terreinen aan de Vinkeniersstraat.

Recent is het centrum versterkt met een dorps huis, herinrichting van de publieke ruimte en het marktplein. Deze ingrepen hebben zich op een bijzonder kwaliteitsvolle wijze geënt op de sterke assen van het gehucht. Deze kwaliteit wil de gemeente handhaven en doortrekken in volgende ingrepen:

- Het bestemmen van het marktplein (momenteel in landbouwzone) als gemeenschapsvoorzieningen.
- Het bestendigen van het plaatselijke voetbalterrein. Het voetbalterrein krijgt een nabestemming voor landbouw.

Ook bij deze ingrepen zal onderzocht worden of de binding met het landschap verder versterkt kan worden, door het behoud van belangrijke zichten, of het versterken van lineaire groenelementen. Het opnemen van het volledige bouwblok met het voetbalterrein in een RUP kan overwogen worden, om vat te krijgen op de interne ordening ervan, de zonevreemde woningen, de toegankelijkheid van landbouwgronden e.d..

De gemeente suggereert tevens aan de provincie om Jonkershove bij de herziening van het PRS alsnog als woonkern te selecteren, en om in functie van de eigen groei van het dorp woningen aan Jonkershove toe te wijzen.



Legende

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> benutten woonzone versterken centrumzones aanduiden inbreiding selecteren woonkorrels verdichting gedeeltelijk ingevulde binnengebieden benutten bedrijvzone uitbreiden bedrijvzone | <ul style="list-style-type: none"> groene as landschappelijke verbinding en natuurverbinding vrachtwagenparking / containerpark bestendigen voetbalterreinen waterlopen van bovenlokaal niveau waterlopen van lokaal belang vrijwaren van landschappelijke kwaliteit vrijwaren voor natuur en landschap | <ul style="list-style-type: none"> open-ruimte corridor herzien begrenzing natuurgebied ifv wonen en landbouw (suggestie) verruimen mogelijkheden voor beelddragere zoekzones voor wonen zoekzones voor agrarische bedrijvzone (suggestie) uitbreiden ruimte voor kleinhandel | <ul style="list-style-type: none"> bestendigen marktplein wegen van bovenlokaal belang wegen van lokaal belang open netstructuur (indicatief) groene linken ts. dorp en open ruimte puntsgewijs verbeteren van publieke ruimte |
|---|---|---|---|

kaart 15: gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Jonkershove – Houthulst – Terrest

10.3 De Dreven en het Bos van Houthulst

Deze deelruimte omvat de open, overwegend bouwvrije structuur van het bosdrevenpatroon ten zuiden van Houthulst, en het Bos van Houthulst dat ten oosten van de N301 aansluit. Het bedrijventerrein Melanedreef vormt een harde grens tussen open ruimte en dorpskern.

Binnen het drevenpatroon zelf liggen nog een aantal kleinere zones bestemd als natuur- of parkgebied.

10.3.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan selecteerde het Bos van Houthulst en Vrijbos als gaaf landschap.

Het beleid voor de gave landschappen is erop gericht traditionele kenmerken en karakteristieke kenmerken te versterken. Nieuwe ingrepen moeten rekening houden met de landschappelijke draagkracht van het gebied.

Het Houthulstbos wordt tevens als provinciaal openluchtrecreatief domein geselecteerd, en vormt een structurend element van de toeristisch-recreatieve structuur, met als doel recreatie dicht bij het wonen te voorzien, gebruik makend van de eigenheid van de streek en de bestaande potenties.

De N301, geselecteerd als secundaire weg categorie 2 door de provincie, vormt de grens tussen het bos en het drevenpatroon. De Zanddambeek en de Korverbeek gelden als structurerende beekvalleien ten zuiden van de cluster Jonkershove-Houthulst-Terrest. Ze werden door de Provincie geselecteerd als natuurverbindende elementen.

10.3.2 Visie van de gemeente

Versterking van de landschappelijke componenten

Het landschappelijke karakter van het regelmatig patroon van dreven, bosrelicten, beboste gedeelten en verspreide hoeves zal versterkt worden. Er zal onderzocht worden hoe kleine bosrestanten, ingroening van hoeves of herstel van aanplant van dreven in samenspraak met provinciale overheden kan bijdragen tot een de verdere uitbouw van het gebied.

De vallei van de Korverbeek (op de zuidgrens van de gemeente) wordt aangeduid als essentiële open ruimte. In de essentiële open ruimtes worden nieuwe gebouwen beperkt in omvang en compact ingeplant bij bestaande gebouwen groepen. Nieuwe solitaire inplantingen zijn er niet gewenst.

Waar kenmerkend reliëf voorkomt (zoals bij Melane) worden ophogingen beperkt tot kleinschalige ingrepen. Gebouwen vrije gedeelten van deze deelruimte (gedeelten omzoomd door dreven) dienen maximaal bouwvrij te blijven. Bestaande bedrijven kunnen beperkt uitbreiden, maar dienen compact te blijven, en vrij van storende elementen zoals silo's, masten...

Vorming van een kleinschalig en goed ingepast toeristisch-recreatief netwerk

In het bosdrevenpatroon bestaan momenteel drie particuliere initiatieven die gebruik maken van de landelijke, bosrijke context en zich richten op kleine groepen die voor één of meerdere dagen ter plaatse blijven. Een ruimtelijk voordeel is dat ze zich in elkaars omgeving bevinden, wat maatregelen naar inpassing en een onderlinge wisselwerking makkelijker maakt.

De toeristisch-recreatieve uitbouw van het Bos van Houthulst is momenteel nog beperkt, maar gelet op de beleidsdoelstellingen van de provincie behoort dit tot de mogelijkheden.

De gemeente kiest er daarom voor om deze initiatieven verder te laten ontwikkelen, binnen duidelijke grenzen, zowel ruimtelijk als naar capaciteit. Bovendien zal het voorzien van mogelijkheden gekoppeld worden aan maatregelen die landschappelijke en natuurlijke structuur van het gebied versterken, zoals het aanplanten en openstellen van dreven.

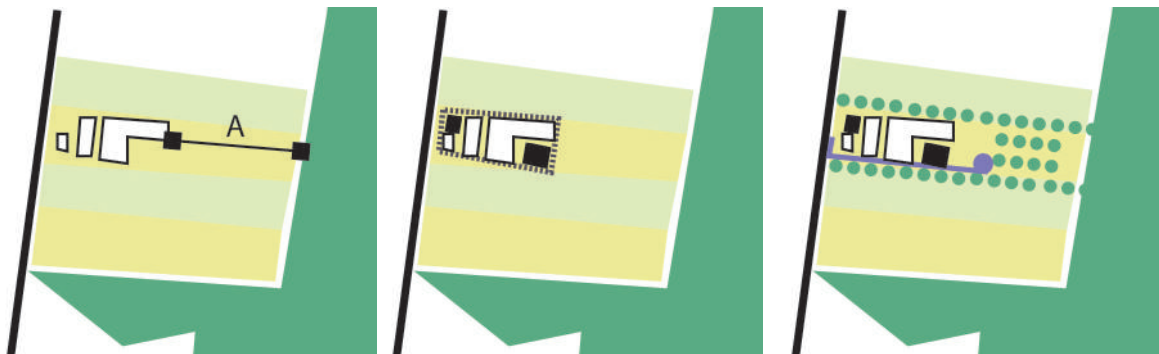
Oplissing voor landbouw en wonen in de overgangszone naar natuurgebied

Langsheen de Poelkappellestraat worden drie bestaande vergunde woningen, één voormalige hoeve (nu woning) en 2 landbouwbedrijven uit het natuurgebied gelicht.

Als globale visie voor dergelijke sites in de overgangszone naar natuurgebied suggereert de gemeente volgende ruimtelijk beleid aan de hogere overheden: gebouwen kunnen, eventueel tijdelijk (bvb tot verkoop van de gebouwen), een andere bestemming krijgen, hetzij wonen, hetzij landbouw, indien zij aan volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat over historisch gegroeide zonevreemde functies
- de gebouwen zijn hoofdzakelijk vergund of worden geacht vergund te zijn
- er is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de bosrand van het natuurgebied en het gebouw in kwestie
- de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt tot een compacte contour omheen de bestaande bebouwing; met andere woorden:
 - inbreiding tussen of een beperkte uitbreiding met maximaal 25% nauw aansluitend bij de bestaande gebouwen,
 - sanering/vervanging van oudere gebouwen
- architectuur, erfgoedwaarde, landschappelijke waarde en de versterking van de kwaliteiten ervan worden bij de maatregelen meegenomen.

De schema's hieronder illustreren dit:



figuur: afstand tot bosrand

compacte contour

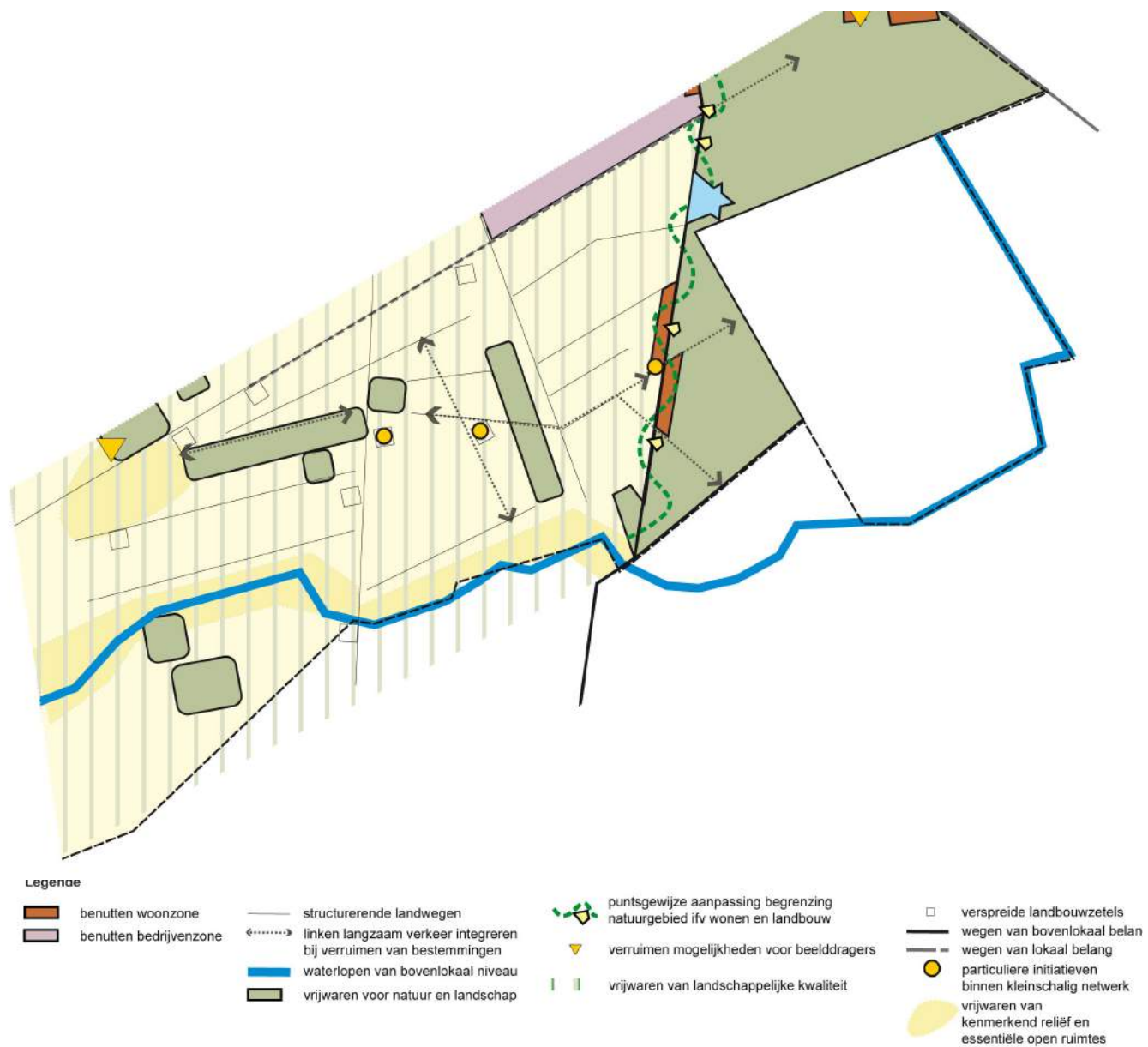
versterking van kwaliteiten

Deze voorwaarden kunnen verfijnd worden in een bedrijfsintegratieplan.

Op voorwaarde dat een bedrijfsintegratieplan opgemaakt wordt kan de contour ook ruimer dan de hierboven vermelde 25% uitgebreid worden, en dit in functie van de bedrijfsorganisatie, of verbeterde landschappelijke inpassing met een lagere compactheid (bvb een U-vormige opstelling rond een erf).

De gemeente motiveert de keuze om de sites aan de Poelkappellestraat op te nemen in een RUP vanuit volgende inzichten:

- het natuurgebied wordt door de bestemmingswijziging niet aangetast, gezien het om historisch gegroeide elementen gaat, die aanwezig waren voor de bestemming als natuurgebied. De vergunningstoestand zal bij de opmaak van een uitvoeringsplan gedetailleerd nagezien worden, constructies die niet vergund zijn kunnen niet opgenomen worden.
- de locaties raken ruimtelijk gezien niet aan de bosranden, ze zijn er door omliggende gronden in landbouwgebruik fysisch van gescheiden
- de opname in een uitvoeringsplan kan een hefboom zijn om plaatselijk een betere ruimtelijke situatie te creëren, onder meer door het opleggen van een ruimtelijke sanering, betere landschappelijke inpassing en dergelijke meer.
- de verschillende sites hebben elk een goed ruimtelijk aanknopingspunt om een landschappelijke inpassing of zelfs meerwaarde te bekomen: compactheid, ligging aan een dreef, of terreinbegrenzing door dreven kunnen hierin positieve aandachtspunten zijn.
- het positieve planologisch attest voor één van de hoeves.



kaart 16: gewenste ruimtelijke structuur Dreven en Bos van Houthulst

10.4 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte

Deze tussenruimte tussen Merkem en Klerken/Jonkershove is een uitloper van een grotere landschappelijke eenheid, de zuidelijke IJzervlakte, die aansluit op de IJzervallei en de stad Ieper omvat. In de gemeente Houthulst wordt met deze deelruimte het gebied bedoeld tussen de N369, het drevenpatroon en de rug van Westrozebeke. Het is een zachtgolvend open landschap met veel verspreide bebouwing en relatief weinig groenelementen.

10.4.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen

De N369 tussen Ieper en Diksmuide is door de provincie geselecteerd als secundaire weg I. Van oost naar west stromen de Korverbeek en de Steenbeek, beiden geselecteerd als natuurverbindende elementen tussen het Bos van Houthulst en de IJzervallei.

Deze natuurverbindende rol bestaat erin een aaneengesloten netwerk te vormen, waarin migratie van organismen mogelijk wordt. De verbindingsfunctie van de beekvalleien die de provincie aanduidt wordt versterkt door KLE's, meandering, het opheffen van barrières, het vrijwaren van bebouwing, aandacht voor winterbeddingen en overstroomingszones e.d.m.

10.4.2 Visie van de gemeente

Oost-west-verbindingen versterken

De gemeente opteert om de beekvalleien van St-Jansbeek-Korverbeek en Steenbeek-Zanddambeek (natuurverbindingselementen op provinciaal niveau) als structurerende elementen van deze ruimte aan te vullen met de Ronebeek-Zwartegatbeek op gemeentelijk niveau. De valleien van deze beken worden aangeduid als landschappelijk verbindende elementen. Langsheen deze elementen worden nieuwe gebouwen beperkt in omvang en compact ingeplant bij bestaande gebouwengroepen. Nieuwe solitaire inplantingen zijn er niet gewenst.

Het rasterpatroon van verspreide landbouwzetels versterken

De landbouwzetels en landbouwwegen ten zuiden en ten westen van Klerken vormen een regelmatig gespreid rasterpatroon, dat samenhangt met de historische ontginningsstructuur van het gebied. De gemeente opteert ervoor om in het ruimtelijk beleid voor deze omgeving de opwaardering van deze landbouwzetels als hefboom te gebruiken om een grotere ruimtelijke kwaliteit te bekomen. Aan het toekennen van functiemogelijkheden conform het beleidskader op p155 koppelt de gemeente voorwaarden naar behoud van architecturale kwaliteit en ingroening. Zo kan in deze deelruimte een patroon van groene stempels en oprijlanen gevormd worden, met een positieve uitstraling voor wandelaars, hoevetoerisme e.d. Het netwerk van paden en landwegen zal tevens de basis vormen voor een lokaal netwerk voor langzaam verkeer.

Specifieke aanpak van verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing in het zuiden van deze deelruimte is veel onregelmatiger ingeplant dan deze op het rasterpatroon in het noorden van de deelruimte. De gemeente opteert er daarom voor een specifieke aanpak te hanteren voor de woonkorrels die zich in deze deelruimte bevinden.

Deze bestendigt de woningen in dergelijke gehuchten via een ruimtelijk uitvoeringsplan, parallel met een stimulerend beleid op het vlak van landschappelijke integratie. Dit zal voor de woonkorrels als geheel aangepakt worden. Zo kunnen groene stempels ontstaan met een veel grotere positieve landschappelijke impact, die tevens refereren naar de historische situatie, waarbij het gehucht aan de bosrand lag.

Hergebruik van het slibstort voor landbouw

De gemeente suggereert aan de hogere overheid om voor het huidige slibstort ter hoogte van de Blankaartvijver de landbouwbestemming te behouden, zoals bepaald in het gewestplan.



Legende

- | | | | |
|-------------------------|--|---|---|
| benutten woonzone | waterlopen van bovenlokaal niveau | lineaire beelddragere | verspreide landbouwzetels |
| versterken centrumzones | waterlopen van lokaal belang | verruimen mogelijkheden voor beelddragere | wegen van bovenlokaal belang |
| selecteren woonkorrels | vrijwaren van landschappelijke kwaliteit | herbevestiging als landbouw (suggestie) | wegen van lokaal belang |
| inbreidingsprojecten | vrijwaren voor natuur en landschap | vrijwaren van natuurlijke en landschappelijke kwaliteit | landschappelijk en natuurlijk verbindende elementen |

kaart 17: gewenste ruimtelijke structuur van de uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte

10.5 De wooncluster Merkem

De clusterdorp Merkem, dat in het GRS als een afzonderlijke deelruimte opgenomen wordt, bestaat uit de woonkern Merkem, de twee gehuchten die erbij aangesloten werden in de gewestplanbestemming, de Kippe en Hoekske, en de verlinting die zich tussen beide gehuchten (en verder uitlopend langs de N369) vormde.

10.5.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen

Merkem werd door de provincie geselecteerd als woonkern, en kan bijgevolg enkel de eigen groei opvangen van gezinnen, en hiervoor indien nodig bijkomend woonuitbreidingsgebied aansnijden.

Merkem is gelegen op de rand van de IJzervallei en de Blankaart- en Merkembroeken, die als gaaf landschap geselecteerd werd door de provincie, en door de Vlaamse regering recent opgenomen werden in de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (definitief vastgesteld dd. 04/04/09).

10.5.2 Visie van de gemeente

Versterken van de aantrekkelijkheid van het dorp op toeristisch-recreatief vlak

Merkem heeft als woonkern duidelijke kwaliteiten die een aantrekkingskracht kunnen uitoefenen op wandelaars, fietsers, hoevertoerisme en dergelijke. Troeven zijn de ligging in het landschap van de IJzervallei, de aanknoping met toeristische routes, en de karakteristieke bebouwing en monumenten in de kern.

De gemeente opteert om belangrijke beeldbepalende gebouwen, zoals het kasteel van Merkem, meer mogelijkheden te geven op het vlak van toerisme en horeca, op voorwaarde dat het gebouw en het omliggende park als geheel bewaard blijven en slechts minimaal wijzigen qua aanleg, volume en architectuur.

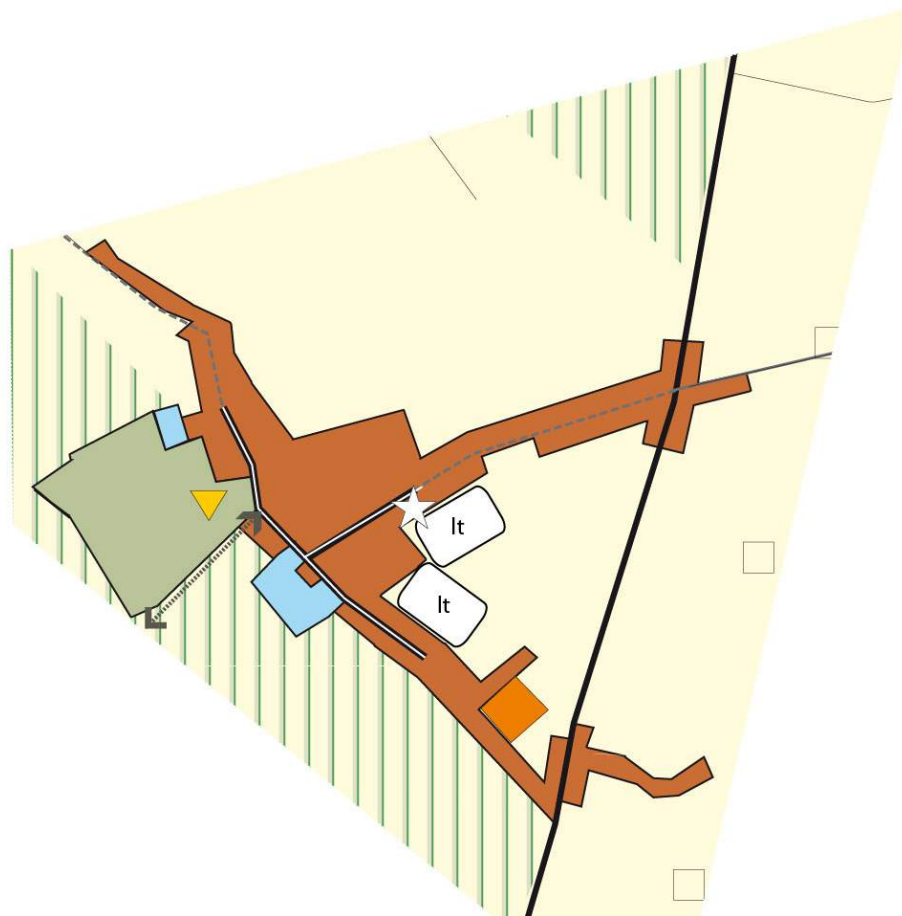
Benutten bestaande woonmogelijkheden met aandacht voor landschap en groeiwijze

Merkem wordt in het GRS aangeduid als clusterdorp. Binnen de huidige en volgende planperiode tot 2017 zal in Merkem geen bijkomende ruimte bestemd worden voor wonen. De bestaande woonmogelijkheden zullen via inbreiding en herbestemming benut worden. De gemeente zal een kwaliteitsvolle verdichting nastreven bij de opmaak van uitvoeringsplannen voor het dorp. Hierbij zal vooral aandacht gaan naar de inpassing van woonprojecten in de structuur van het dorp, het gabariet en de opwaardering van het openbaar domein.

De bestemde woonuitbreidingsgebieden blijven wel behouden als uitbreidingsruimte op langere termijn.

Zonevreemde sportterrein als aanzet voor een betere randafwerking

Bij de bestemming van het deels zonevreemde sportterrein zal aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing ervan, en de kwaliteit van de dorpsrand. Hierdoor kan reeds een aanzet gegeven worden voor de landschappelijke inpassing op groter schaalniveau; dit in functie van eventuele latere woonuitbreiding.



Legende

- | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| benutten woonzone | linken langzaam verkeer | verruimen mogelijkheden voor beelddragers | verspreide landbouwzetels |
| versterken centrumzones | bestendigen voetbalterreinen | vrijwaren van landschappelijke en natuurlijke kwaliteit | wegen van bovenlokaal belang |
| behoud wug op lange termijn | vrijwaren voor natuur en landschap | | wegen van lokaal belang |
| opwaardering publiek domein | | | |

kaart 18: gewenste ruimtelijke structuur Wooncluster Merkem

10.6 De Polderintrusies en Noordeinde

Deze deelruimte wordt begrensd door de Martjesvaart in het westen, de IJzer in het noorden, en de Blankaart in het oosten. De overgang van de polders naar de broeken van de IJzervallei is hier bepalend voor het landschap.

10.6.1 Beleidsopties vanuit de hogere structuurplannen

De IJzervallei en de Blankaart- en Merkembroeken, die als gaaf landschap geselecteerd werden door de provincie, werden door de Vlaamse regering recent opgenomen in de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (definitief vastgesteld dd. 04/04/09).

10.6.2 Visie van de gemeente

Flankerende maatregelen bij natuurontwikkeling en -behoud door hogere overheden

In dit zeer waardevolle gebied voor natuur, landschap, en landbouw wordt gepleit voor een behoud en bescherming van de natuur- en cultuurwaarden, maximaal behoud van het landelijke karakter, en tegengaan van polutie van de Blankaart en IJzerbroeken.

Gelet op de bevoegdheid hierover, die zich voornamelijk op gewestelijk niveau situeert, wil de gemeente een beleid voeren dat eerder kleinschalige initiatieven koppelt aan een beleid op hoger niveau.

Dit kan stimulerende maatregelen inhouden in functie van de uitwerking van volgende algemene uitgangspunten:

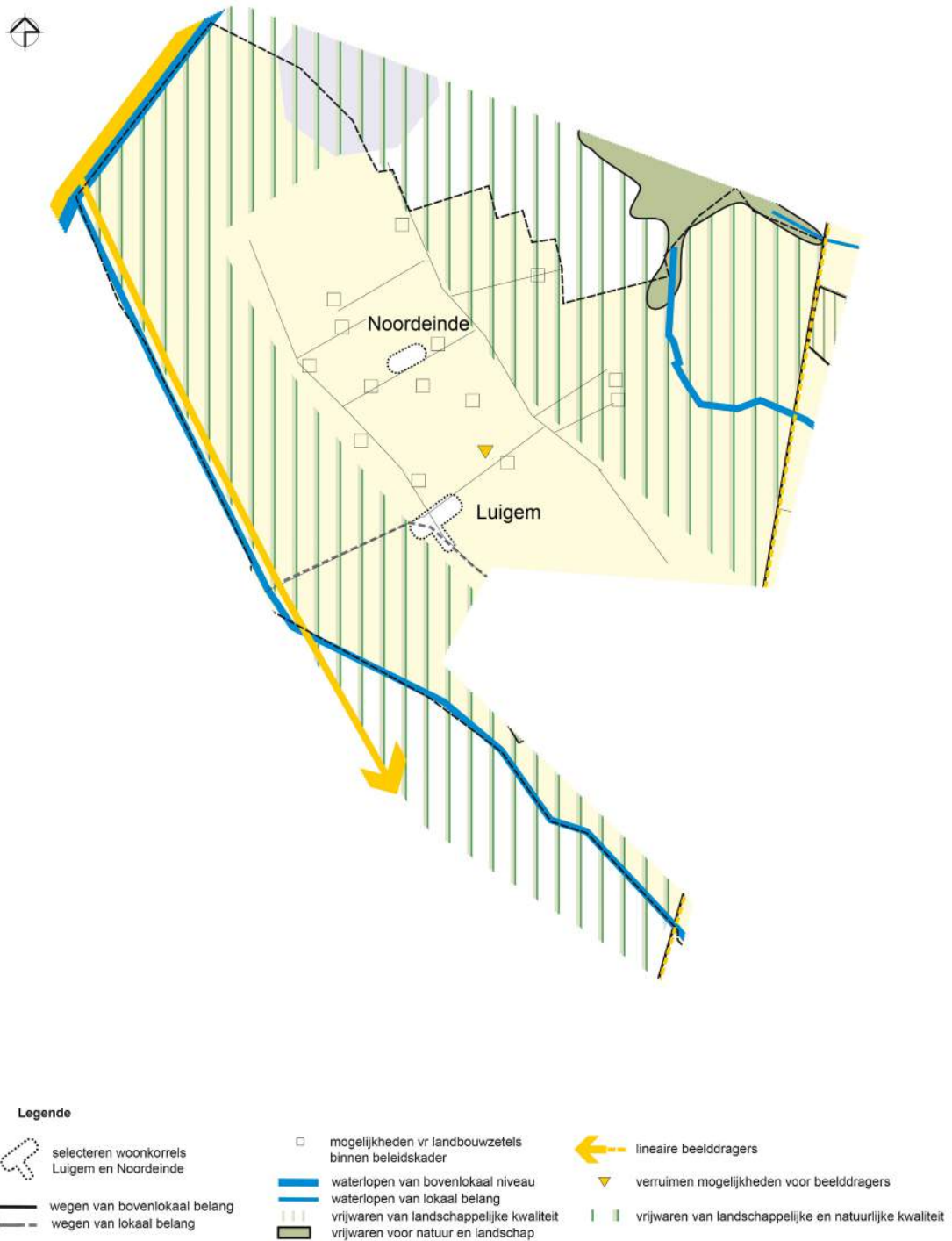
- het behoud en versterken van de open weilanden als overstroombare gebieden, in de overgang van broeken naar zandleem,
- het behoud en versterken van perceelsrandbegroeiing en van de historisch gegroeide landschapsstructuur.
- het behoud van het geometrische perceleringspatroon in de broeken en het actuele slotenpatroon.
- het verhogen van de natuurlijkheid en de belevingswaarde van het gebied.

Het rasterpatroon van verspreide landbouwzetels versterken

De landbouwzetels en landbouwwegen centraal in de deelruimte vormen een regelmatig gespreid rasterpatroon, dat samenhangt met de historische ontginningsstructuur van het gebied. De gemeente opteert ervoor om in het ruimtelijk beleid voor deze omgeving de opwaardering van deze landbouwzetels als hefboom te gebruiken om een grotere ruimtelijke kwaliteit te bekomen. Aan het toekennen van functiemogelijkheden conform het beleidskader op p155 koppelt de gemeente voorwaarden naar behoud van architecturale kwaliteit en ingroening. Zo kan rondom Noordeinde een patroon van groene stempels en oprijlanen gevormd worden, met een positieve uitstraling voor wandelaars, hoevetoerisme e.d.

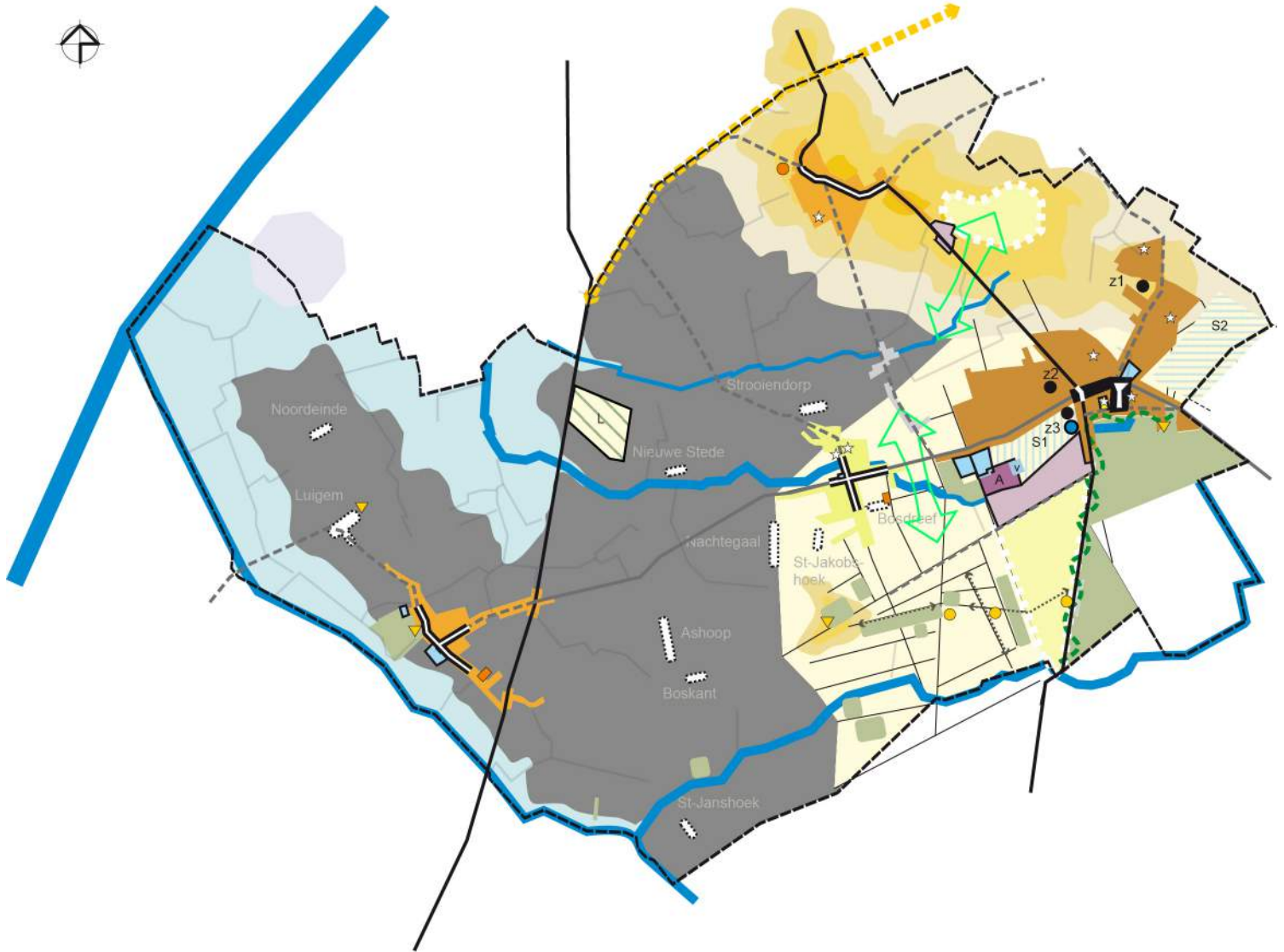
Het poldergehucht Luigem inpassen in de landschappelijke structuur

Luigem is als gehucht duidelijk ruimtelijk te onderscheiden in deze deelruimte. De molen geeft het gehucht bovendien een bijzonder karakter. De gemeente opteert om in dit gehucht de woningen mogelijkheden zoals decretaal bepaald, maar tegelijkertijd het gehucht als geheel een landschappelijke inpassing mee te geven. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het behoud of het versterken van groenelementen in de randzone van het gehucht.



kaart 19: gewenste ruimtelijke structuur Polderintrusies en Noordeinde

11 Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur



Legende

- | | | |
|---|---|--|
| Kernzone van de heuvelrug en hoogte bij Melane | lokale bouwvrije zones (indicatieve aanduiding) | Drevendorp Houthulst |
| Kernzone van de polderintrusies | woonkorrels | Clusterdorp Klerken en Merkem |
| Kernzone van het drevenpatroon | natuurverbindingsgebieden (selectie provincie) | Dreefgehuchten Jonkerhove en Zwartegat |
| Tussenruimte | lokale natuurverbindende beekvallei | Dreefintin |
| Zoekzones agrarisch bedrijventerrein (suggestie) | zijtakken van natuur | zoekzones voor wonen |
| Uitbreiding lokale bedrijvigheid | zoekzones voor wonen | inbreidingsprojecten |
| Zones voor natuur | locatie voor kleinhandel | landschappelijk verbindende elementen |
| Herbevestiging landbouwbestemming (suggestie) | toeristisch-recreatieve puntelementen | open-ruimteverbinding |
| Planologische omzetting natuur / landbouw (suggestie) | verruimen mogelijkheden voor beeld dragers | lineaire beeld drager (Steenstraat) |
| | bestendigen zonevreemde recreatie | |

kaart 20: synthese van de gewenste ruimtelijke structuur

BINDEND DEEL

1 Bindende bepalingen omtrent de nederzettingsstructuur

1.1 Algemeen

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen conform het beleidskader voor zonevreemde woningen, voor delen van de open ruimte in de gemeente.

1.2 Jonkershove

WUG Toekomststraat: De bestemming van het WUG blijft behouden buiten het overstroombare gedeelte van de beekvallei.

2 Bindende bepalingen omtrent de natuurlijke & landschappelijke structuur

Selectie van de beekvalleien van lokaal belang: de Ronebeek-Zwartegatbeek.

3 Bindende bepalingen omtrent de agrarische structuur

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor vrijkomende landbouwzetels conform het beleidskader op p155, voor delen van de open ruimte in de gemeente.

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de lokale bouwvrije zones in de landschappelijke kernzones van het bosdrevenpatroon en de heuvelrug.

4 Bindende bepalingen omtrent de structuur van de bedrijvigheid

4.1 Algemeen

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde bedrijven, conform het beleidskader voor zonevreemde bedrijven, voor delen van de open ruimte in de gemeente.

4.2 Houthulst

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de bestemming van ruimte voor bijkomende ambachtelijke zone, aansluitend bij het bedrijventerrein Melanedreef. Bovenop deze oppervlakte zullen de nodige voorzieningen getroffen worden om een parkeerplaats voor vrachtwagens bij Melanedreef te voorzien, en een uitbreiding van het containerpark. De gezamenlijke oppervlakte van deze uitbreidingen bedraagt binnen de huidige planperiode circa 4,43 ha netto voor een eerste planfase, met mogelijkheid tot uitbreiding in de volgende planperiode.

5 Bindende bepalingen omtrent de voorzieningen en kleinhandel

5.1 Houthulst

Om de locatie bij de Poelkappellestraat, aansluitend bij het centrum van Houthulst te bestemmen voor detailhandel wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

6 Bindende bepalingen omtrent de toeristisch-recreatieve structuur

6.1 Algemeen

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor hoevetoerisme, conform het beleidskader voor zonevreemde toeristisch-recreatieve activiteiten, voor delen van de open ruimte in de gemeente.

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ontwikkelingsperspectieven vastlegt voor de kastelen van Merkem en Houthulst, het landhuis bij Melane en de molen te Merkem (Luigem).

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde sportvoorzieningen en recreatie.

De voetbalvelden bij Jonkershove, met nabestemming voor landbouw, en Merkem worden hierin opgenomen. Nieuwestede wordt niet weerhouden als te bestendigen sportveld.

Bij Klerken wordt de bestaande schietstand bestendigd in een uitvoeringsplan.

6.2 Drevenpatroon

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor delen van het drevenpatroon, waarin de mogelijkheden vastgelegd worden voor de initiatieven in kleine netwerken binnen dit drevenpatroon.

Hierbij zullen volgende elementen opgenomen worden:

- het versterken van het drevenpatroon van het Houthulstbos en vrijwaren van een bouwrijpe zone, rekening houdende met de leefbaarheid van bestaande bedrijven of woningen.
- het openstellen van bepaalde afgesloten gedeelten van de dreven, in functie van een beter wandelpaden-netwerk. Hierdoor kan enerzijds de landbouw een duidelijkere afbakening krijgen van wat niet versnipperd mag worden (door ongecontroleerde betreding...) en anderzijds de zachte recreatie in de gemeente aan aantrekkelijkheid winnen.

7 Bindende bepalingen omtrent de verkeers- en vervoersstructuur

7.1 Algemeen

Opmaak van een trage-wegenplan.

7.2 Houthulst

Bij de opmaak van een uitvoeringsplan voor de uitbreiding van de LO-zone Melanedreef zal een bijkomende ruimte voorzien worden voor een vrachtwagenparking.