

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Houthulst

Opdrachthouder
wvi

West-Vlaamse Intercommunale
Dienstverlenende vereniging

Cartografie en beeldmontage

Lot Hautekiet
Tom Desmet
Luong Hung Chau

Onderzoeksteam
Johan Michielssens en Stijn Saelens

Sectorale studie zonevreemde bedrijven
HOUTHULST

Sectoraal BPA II

Maart 2005

Inhoud

INHOUD	3
1. SITUERING VAN DE GEMEENTE	7
1.1 Algemeen	8
1.2 Ligging	8
1.3 Kengetallen.....	8
2 PLANNINGSCONTEXT	9
2.1 Ruimtelijke plannen.....	10
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	10
2.1.1.1 Algemeen	10
2.1.1.2 Visie.....	10
2.1.1.3 Houthulst binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen.....	10
2.1.2 Ontwerp Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen.....	12
2.1.2.1 Deelstructuren	12
2.1.2.2 Deelruimte 'Heuvel-IJzerruimte'	15
2.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	15
2.2 Juridische plannen.....	16
2.2.1 Gewestplannen.....	16
2.2.2 Bijzondere plannen van aanleg.....	16
2.2.3 Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten.....	16
2.2.4 Sectorale plannen van gemeentelijk niveau.....	18
2.2.4.1 GNOP	18
2.2.4.2 Mobiliteitsplan	18
3 RUIMTELIJKE CONTEXT	19
3.1 Deelstructuren	20
3.1.1 Bestaande landschappelijke structuur	20
De Zuidelijke IJzervlakte.....	21
Het Akkerland van Klerken	21
Weg van het Wijnendalebos (N369)	22
De IJzer en het kanaal Ieper-IJzer.....	22
Puntrelicten	22
3.1.2 Bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur.....	22
3.1.3 Bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur	24
Houthulst	24
Jonkershove	24
Zwartegat	24
Terrest.....	25
Klerken	25
Merkem	25
Verspreide hoeves en gehuchten	25
3.1.4 Bestaande ruimtelijke agrarische structuur	26
3.1.5 Bestaande ruimtelijke economische structuur	27
3.1.6 Bestaande ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie	28
3.1.7 Bestaande ruimtelijk structuur van verkeer en vervoer.....	28
3.2 Deelruimten	29
3.2.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke	29
3.2.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest	29
3.2.3 De Zanddambeek	29
3.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst.....	29
3.2.5 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte	29
3.2.6 De Wooncluster Merkem.....	29
3.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde	29
4 BELEIDSVISIE	31
4.1 Beleidsvisie zonevremde bedrijvigheid	32
4.1.1 Een toekomst voor de economische bedrijvigheid in de gemeente	32
4.1.2 Geen nieuwe bedrijven in het open ruimte-gebied	32
4.1.3 Bestaande zonevremde bedrijven in niet-geëigende zones	32
4.1.4 Behoeftte aan lokale bedrijventerreinen	32
4.2 Principes en toetsingscriteria voor beoordeling zonevremde bedrijven.....	32
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	33
5.1.1 Deelstructuren	34
5.1.1.1 Aanzet gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.....	34
5.1.1.2 Aanzet gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur.....	34
5.1.1.3 Aanzet gewenste ruimtelijke agrarische structuur.....	34
5.1.1.4 Aanzet gewenste ruimtelijke economische structuur	34
5.1.1.5 Aanzet gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie	34
5.1.1.6 Aanzet gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	35
5.1.2 Deelruimten	35
5.1.2.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke	35
5.1.2.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest.....	35
5.1.2.3 De Zanddambeek.....	35
5.1.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst	35
5.1.2.5 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte	35
5.1.2.6 De Wooncluster Merkem.....	35
5.1.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde.....	35
6 GEBIEDSGERICHTE BENADERING BEDRIJVIGHEID	37
6.1 Algemeen	38
6.2 Gebiedsgerichte benadering zonevremde bedrijvigheid	38
6.2.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke	38
6.2.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest	38
6.2.3 De Zanddambeek	38
6.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst	38

6.2.5 De uitloper van de Zuidelijke IJzervlakte	38
6.2.6 De Wooncluster Merkem	38
6.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde	38
7 CATEGORISERING EN AFWEGING PER BEDRIJF	41
7.1 ALGEMEEN	42
7.1.1 Voorafgaand	42
7.1.2 Werkwijze	42
7.2 Afweging bedrijf Desender	43
7.2.1 Selectie bedrijf	43
7.2.2 Ruimtelijke afweging	43

LIJST VAN DE TABELLEN

Tabel 1: Kengetallen	8
Tabel 2: Beleidskader m.b.t. bedrijvigheid (Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen)	14
Tabel 3: BPA's in de gemeente Houthulst	16
Tabel 4: Gegevens kanaal Ieper-Ijzer	22
Tabel 4: Differentiatie naar teelten	26
Tabel 5: Differentiatie naar dieren	26
Tabel 6: Tewerkstellingscijfers voor de gemeente Houthulst in 1992 en 1996	27

LIJST VAN FIGUREN

Kaart 1: Ruimtelijke situering binnen de Westhoek in Westvlaanderen	8
Kaart 2: Positionering van Houthulst binnen het ruimtelijke structuurplan van Vlaanderen	11
Kaart 3: Positionering van Houthulst binnen het ruimtelijke structuurplan van West-Vlaanderen	12
Kaart 4: Deelruimte Heuvel-Ijzerruimte	16
Kaart 5: Gewestplan Ieper-Poperinge	17
Kaart 6: Overzicht BPA's in Houthulst	18
Kaart 7: Elementen uit de Landschapsatlas (M.Antrop)	23
Kaart 8: Biologische waarderingskaart	23
Kaart 9: Mogelijke ontwikkeling van natuurwaarden (uit inventaris van het GNOP)	24
Kaart 10: Bestaande nederzettingsstructuur	26
Kaart 11: Bestaande ruimtelijke economische structuur	27
Kaart 12: Bestaande ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer	29
Kaart 13: Aanzet van de deelruimten in Houthulst	31
Kaart 14: Aanzet gewenste ruimtelijke structuur van Houthulst	36

1. Situering van de gemeente

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);
- in het oosten: Staden;
- in het zuiden: Langemark-Poelkapelle;
- het westen: Woumen (Diksmuide).

De huidige gemeente Houthulst is ontstaan na de fusie in 1971. De gemeente bestaat uit vier deelgemeenten: Merkem, Klerken, Jonkershove en Houthulst.

1.2 Ligging

De Gemeente Houthulst is gegroeid en ontwikkeld op de verbindingsweg tussen Esen en Poelkapelle. De N35 Diksmuide-Lichtervelde en de N 313 Ieper-Roeselare vormen de belangrijkste ontsluitingswegen voor deze weg. 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.

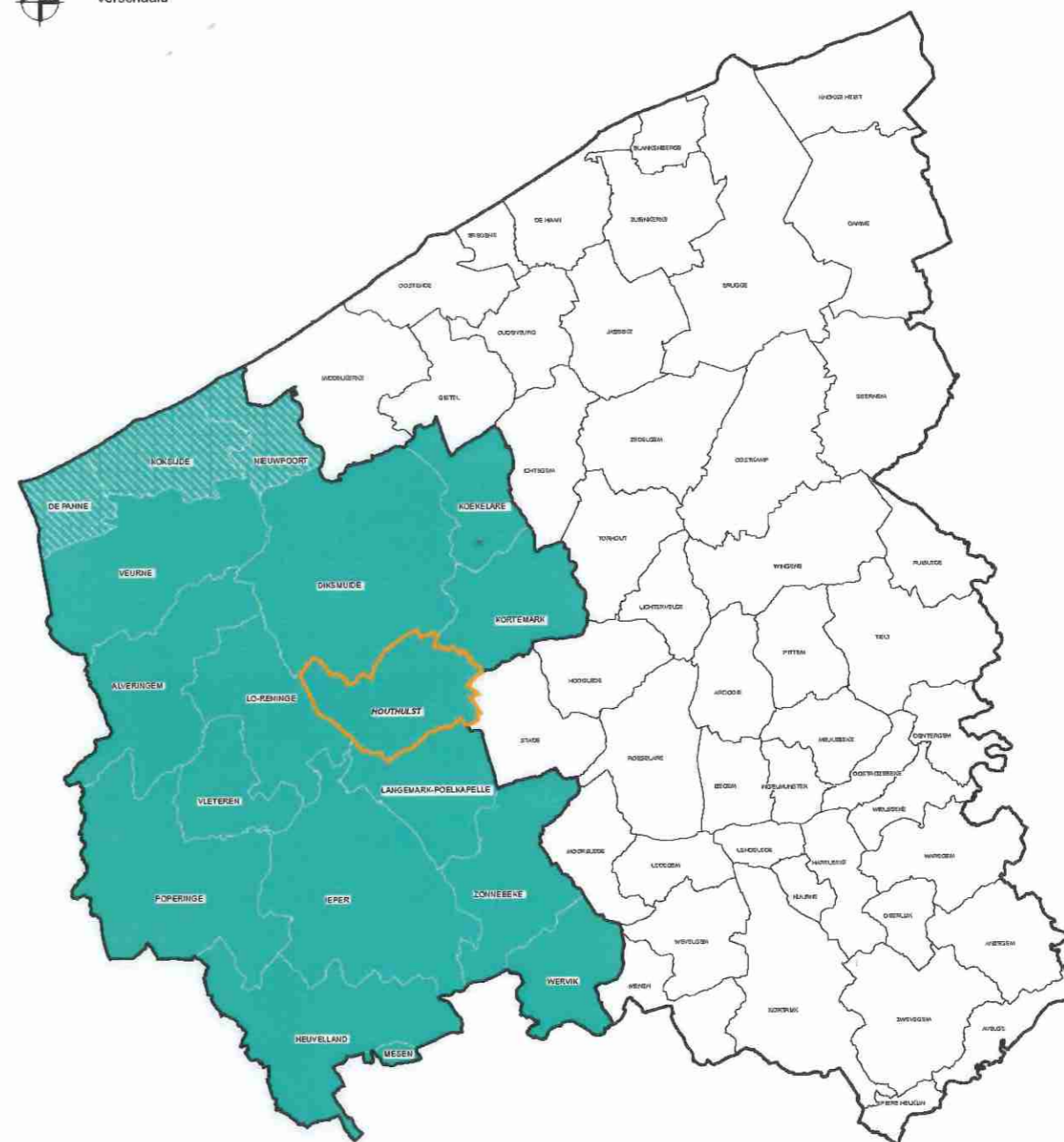
1.3 Kengetallen

De totale oppervlakte van de gemeente Houthulst bedraagt 5591 ha. De gemeente Houthulst telde op 1 januari 2002 8958 inwoners. Dit betekent een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 160 inwoners per km².

Tabel 1: Kengetallen

	Bevolking op 1/1/2002	%
HOUTHULST	3.614	40,34%
MERKEM	2.153	24,03%
JONKERSHOVE	1.314	14,67%
KLERKEN	1.877	20,95%
Totaal	8.958	100,00%

Kaart 1: Ruimtelijke situering binnen de Westhoek in West-Vlaanderen



Legende

- Westhoek
- Westkust, behoort tot de toeristisch-recreatieve regio Kust

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijke plannen

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 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'¹. 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;
- infrastructuur 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 lijninfrastructuur.

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.

2.1.1.3 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:

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 hoofdorpen conform het 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 hoofdorpen 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 een 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.

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

- 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.

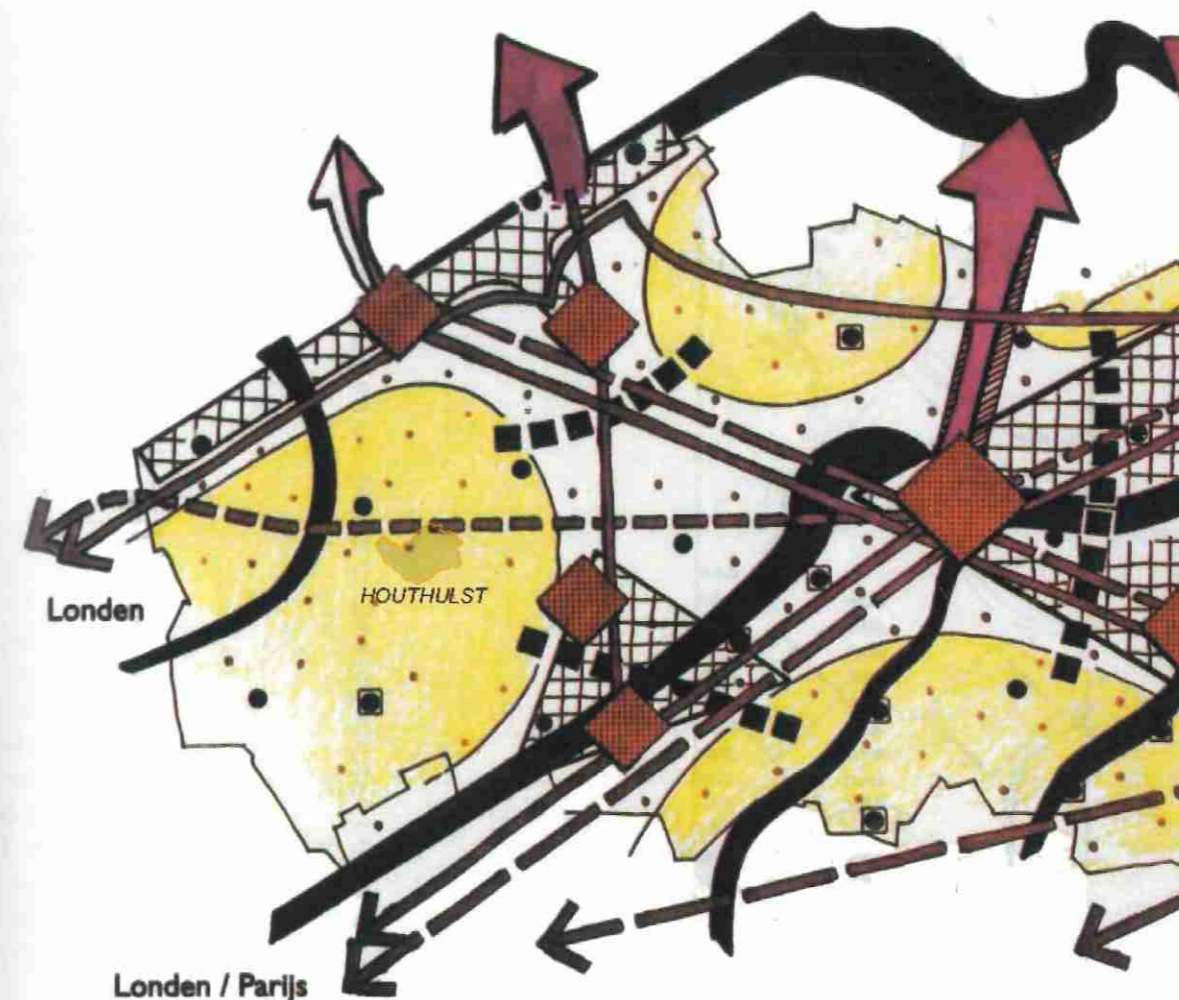
Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin op het volledige grondgebied of voor een deel van het grondgebied wordt aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden voor de aldaar gevestigde bedrijven zijn, is voor de gemeente een mogelijke instrument (het zogenaamde "sectorale B.P.A."). Het ruimtelijk 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 ruimtebalans 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, ...) wordt deze en eventuele uitbreiding niet opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval wordt de oppervlakte ingenomen door het bedrijf niet opgenomen in de ruimtebalans 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.

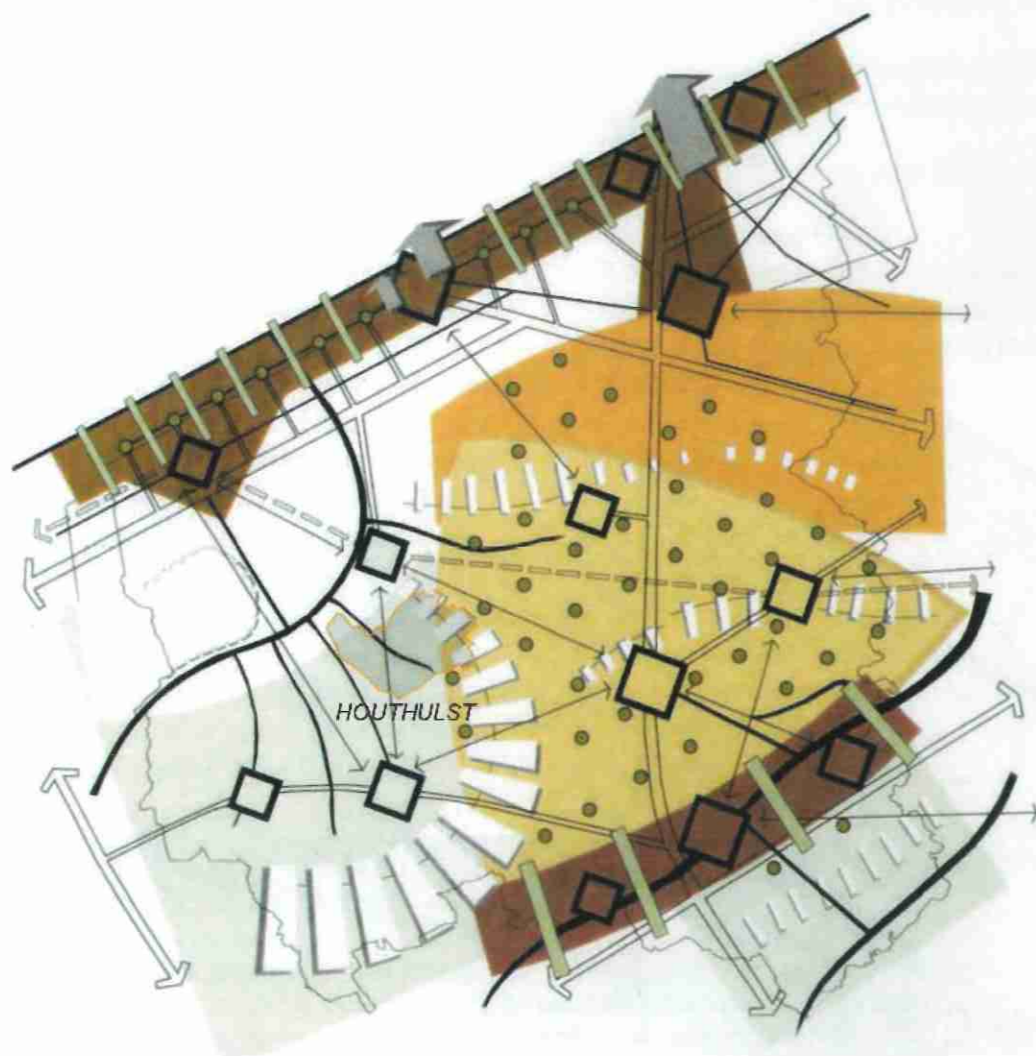
Kaart 2: Positionering van Houthulst binnen het ruimtelijke structuurplan van Vlaanderen

verschaald



Bron
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1996)

Kaart 3: Positionering van Houthulst binnen het ruimtelijke structuurplan van West-Vlaanderen



2.1.2 Ontwerp Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

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.

Kaart 3 geeft een schematische weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten.

2.1.2.1 Deelstructuren

Gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur

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

Bron
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

De valleigebieden en de rivieren en beken met hun bijbehorend alluvium zijn dominante ruimtelijke structuren. De belangrijkste zones met specifieke milieumomstandigheden 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 gewestplan 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 Habitatrictlijn 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 natuurverbindingengebieden en de bovenlokale ecologische structuur is een taak van de provincie. Op het grondgebied van Houthulst selecteert de provincie de Steenbeek-Zanddambeek, de Korversbeek en de St-Jansbeek-Martjesvaart als natuurverbindingengebieden tussen de natuuraandachtzones 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. 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 de het behoud en het beheer van de open ruimte. Daarnaast is ze sterk gerelateerd met andere functies van het buitengebied, zoals toeristisch-recreatief 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 verkoopsoppervlakte 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 natuurverbingsgebieden. - Het bedrijf komt niet voor in een open-ruimteverbinding, op een structurerende 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-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolger van het minidecreet.
Milieu-impact	
Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, 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	
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 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 het landelijk toeristisch-recreatief 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 structurerende 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.

2.1.2.2 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.

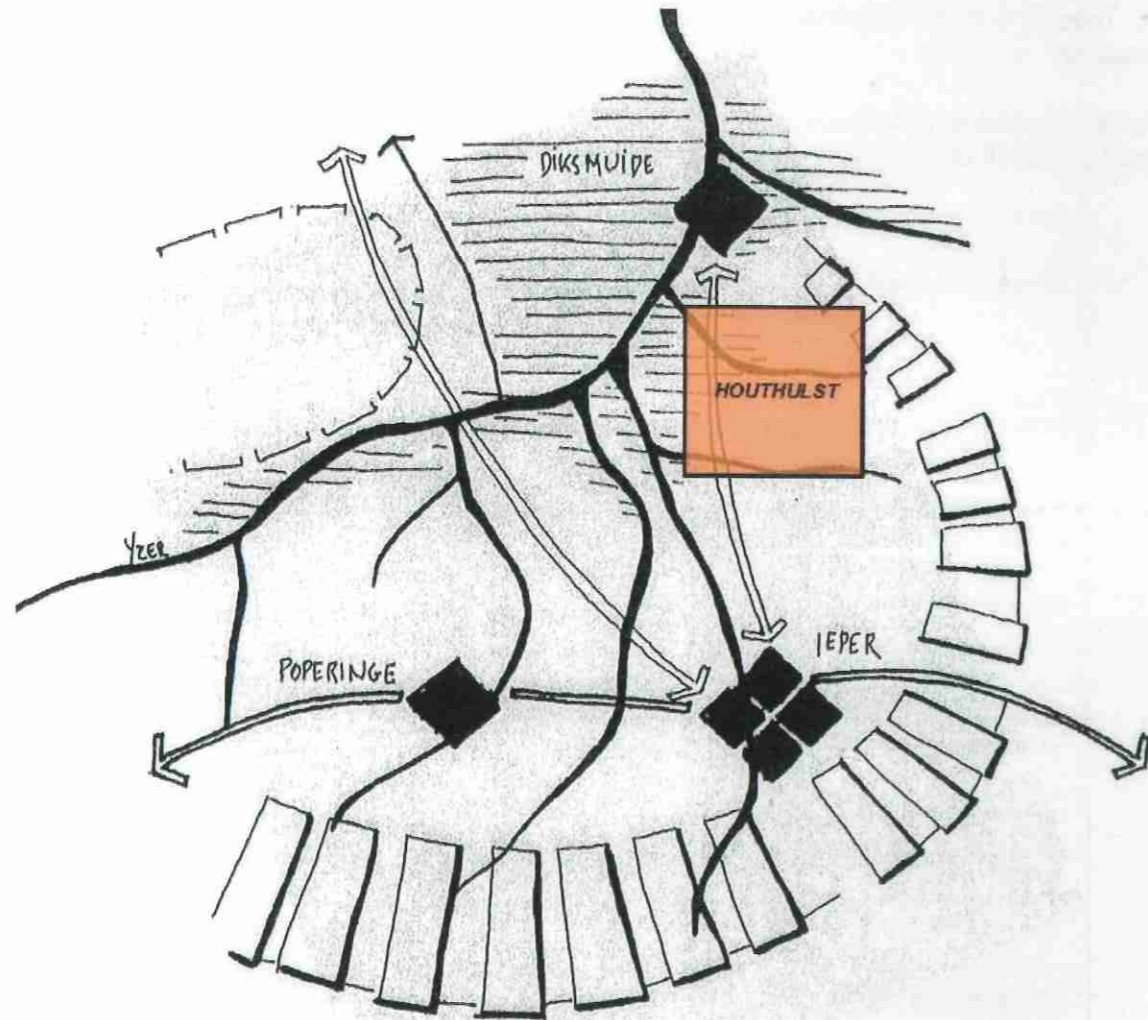
De West-Vlaamse heuvels en de IJzer-Handzamevallei hebben belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten die in deze deelruimte benadrukt worden. Daartoe worden randvoorwaarden opgelegd aan de evolutie naar grondloze veehouderijen en glastuinbouw. Daarnaast past de IJzer met zijn cultuurhistorische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

2.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De gemeente Houthulst heeft de beslissing genomen inzake de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Kaart 4: Deelruimte Heuvel-Ijzerruimte



Bron
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

2.2 Juridische plannen

2.2.1 Gewestplannen

Houthulst is gelegen in het gewestplan Diksmuide-Torhout (MB 05/02/1979). Het gewestplan 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.

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.

Evenwijdig hiermee staat op het gewestplan een reservatiestrook ingetekend voor de mogelijke verlenging van de A19 tot Diksmuide.

Ongeveer de helft van het Houthulstbos is afgebakend als militair domein.

2.2.2 Bijzondere plannen van aanleg

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

Tabel 3: BPA's in de gemeente Houthulst

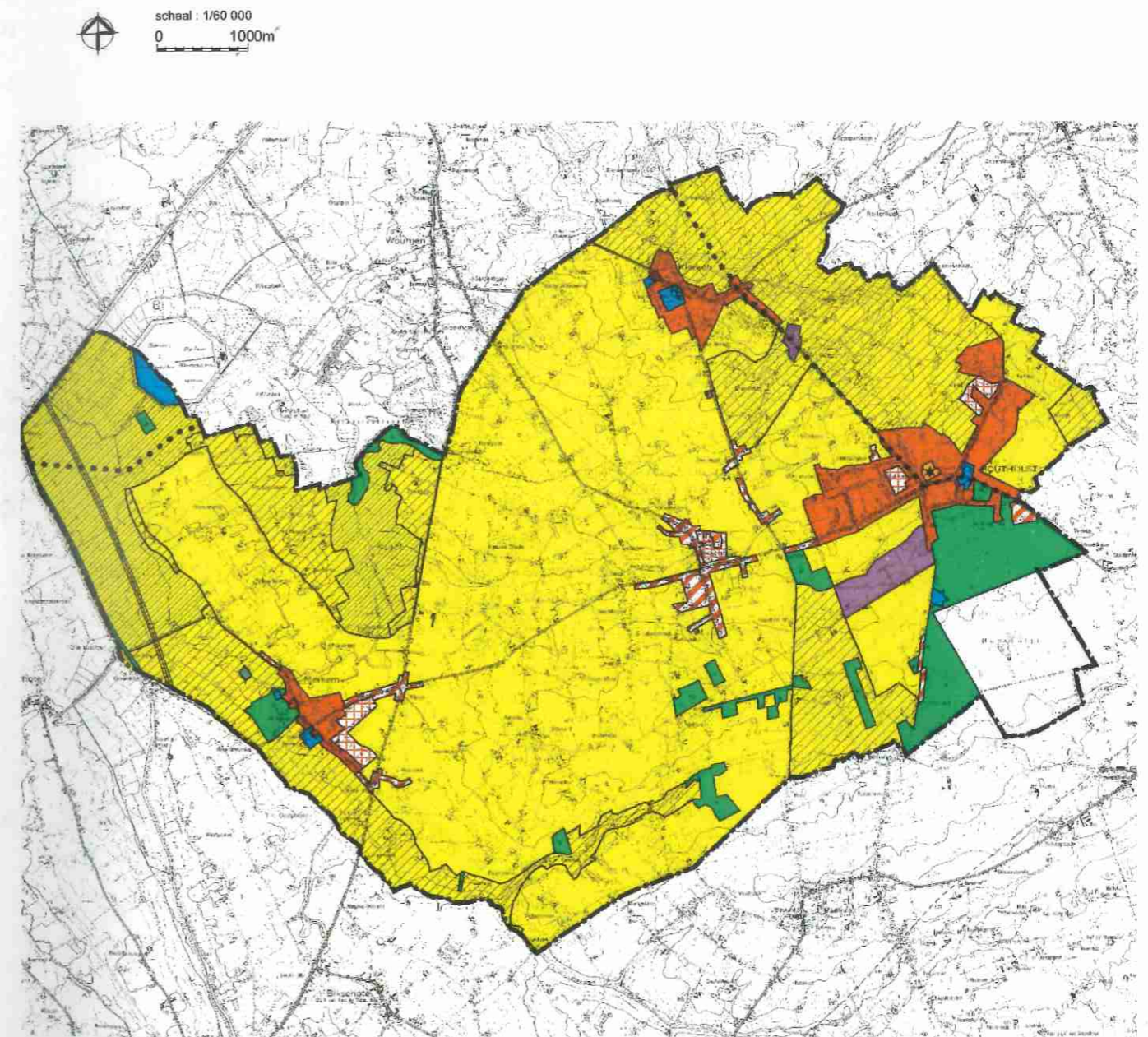
Naam BPA	Datum goedkeuring	Wijziging goedgekeurd
BPA Wijk ts. Jonkershovenstw. en schoolstraat	KB 03/10/1955	Vervalt
BPA Beukhoutstraat	KB 14/06/1960	Vervalt, nw BPA n° D3074/9
BPA Wijk Park	KB 27/06/1960	
BPA 't Vrijbos (industriezone)	KB 16/07/1962	
BPA Wijk Park	MB 07/07/1967	Vervalt, nw BPA n° D3074/7B
BPA Centrum Oost	MB 09/04/1973	Vervalt
BPA Centiemhoek	MB 05/06/1975	Vervalt
BPA Kerkwijk	MB 08/04/1977	
BPA Wijk Beukhoutstraat	MB 11/10/1988	n° D3074/6
BPA Sportcentrum	MB 11/10/1988	
BPA Kerkwijk	MB 08/08/1991	Vervalt
BPA Wijk Park	MB 12/11/1993	n° D3074/7 & D3074/7A
BPA Industriegebied Melanedreef	KB 16/07/62	

2.2.3 Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten

In Houthulst zijn volgende gebouwen, landschappen en dorpsgezichten beschermd:

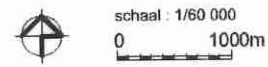
- Fort De Knocke, gelegen op het grenspunt tussen de gemeenten Diksmuide - Lo-Reninge en Houthulst. Beschermd bij MB 24/10/1995
- De Steenstraat, die de noordgrens met de gemeente Diksmuide vormt. Beschermd als landschap bij MB 28/07/1992
- De molenruïne aan de Molenweg in Klerken. Beschermd als dorpsgezicht en monument bij MB 1/04/1999.
- De Beukelaremolen in de Rodesteenstraat in Merkem. Beschermd als monument bij MB 23/04/1974.
- De St-Baafskerk in de Westbroekstraat in Merkem. Beschermd als monument bij MB 20/02/1939.
- De Vancoilliemolen te Klerken. Beschermd als monument bij MB 01/04/1999

Kaart 5: Gewestplan Ieper-Poperinge



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
	natuurreervaat
	bosgebied
	gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening
	recreatiegebied

Kaart 6: Overzicht BPA's in Houthulst



Legende

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. BPA Kerkwijk 08/08/1991 | 5. Wijk Beukhoutstraat 17/08/1996 |
| 2. Centiemhoek 06/05/1975 | 6. Sportcentrum 11/10/1998 |
| 3. Wijk Beukhoutstraat 11/10/1988 | 7. Jonkershovesteenveg 03/10/1955 |
| 4. Wijk Park 12/11/1993 | 8. nr. 3 centrum Oost 09/04/1973 |

2.2.4 Sectorale plannen van gemeentelijk niveau

2.2.4.1 GNOP

Voor de gemeente Houthulst is recent 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.

2.2.4.2 Mobiliteitsplan

De oriëntatienota van mobiliteitsplan voor de gemeente is opgemaakt.

De visie van de verschillende actoren die daarin is opgenomen omvat volgende aandachtspunten:

Gemeente

- de doortocht van de gewestweg N301 door de dorpskernen van Klerken en Houthulst
- het doorgaand verkeer in oost-westelijke richting
- het uitbouwen van een functioneel netwerk (met verbetering van de infrastructuur) en recreatief netwerk (op bestaande infrastructuur) van fietspaden
- Het uitbouwen van een voetgangersvriendelijke omgeving, met aandacht voor mindervaliden, in dorpskernen en schoolomgevingen
- Het parkeren van vrachtwagens in woonkernen
- Het verbeteren van halteaccommodatie voor openbaar vervoer, het vraagafhankelijk aanbod, en de verbinding met leper.
- Het beheersen van de mobiliteitsvraag (sensibilisatie en informatie)

AWV

- het verfijnen van de categorisering van het wegennet en de inrichting ervan, rekening houdende met leefbaarheid en verkeersveiligheid en conform met de ontwerp-richtlijnen terzake.
- Het verder verfijnen van het bovenlokale provinciaal fietsroutenetwerk in het gemeentelijk mobiliteitsplan.
- Een multimodale benadering van de mobiliteit in Houthulst
- De relatie tot andere gemeentelijke mobiliteitsplannen

De Lijn

- via diverse maatregelen de kosten van het openbaar vervoer minimaliseren en het aantal reizigers maximaliseren

PPD

- Ontsluiting van het open-ruimte gebied dient te gebeuren t.b.v. de economische dynamiek van de regio, doch aangepast i.f.v. de landschappelijke kenmerken.
- Wegen met een verbindend karakter op lokaal niveau dienen zodanig ingericht te worden dat zij geen bovenlokale verbindende rol opnemen.
- Garanderen van een basis-mobiliteit en goede verbindingen met de stedelijke gebieden
- Het verder verfijnen van het bovenlokale provinciaal fietsroutenetwerk in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

3 Ruimtelijke context

3.1 Deelstructuren

3.1.1 Bestaande landschappelijke structuur

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

- Knoeke Brug
- Beukelaremolen
- St-Baafskerk Merkem
- Jonkershof

Noordelijke uitloper van 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.

Samenhangende biotoopcomplexen zijn teruggebracht tot zeer fragmentaire lijnen en vlakken op de natste en meest hellende plaatsen namelijk kleine bosrelicten langs bovenlopen van beken ('s Graveneik, Keiaard, Vijverbos), taluds op zandig substraat langs wegen, de spoorwegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones ('s Graveneik).

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 Geluveld 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 oudste bewoningen. Deze plaatsen werden in de Romeinse tijd gedwarst door de heirweg die Rijsel met Brugge verbond. De onmiddellijke nabijheid van de Luikbeek enerzijds en de Vijverbeek-Mandel anderzijds als watervoorzieningspunten gaf allicht in latere stadia aanleiding tot de respectievelijke nederzetting van Staden en Oostnieuwkerke. Het ontstaan van deze 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. Belangrijke middeleeuwse archeologica zijn de mottes van Beselare, Geluveld en het Godschalkkasteeldomein, naast de abdij van de Nonnebossen.

Tot de 8ste eeuw bleef het gebied in hoofdzaak bedekt door natuurbos o.a. het Vrijbos (Bos van Houthulst nog bewaard als oorspronkelijke boskern).

Bossen zijn resten van groot boscomplex 17-18de eeuw wegens de ongeschiktheid van de bodem voor landbouw. 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 nog een groot aantal bosrelicten aanwezig : Molenbos, de Vierlingen, het Twaalfgemeten, het Zwart Leen, het Drieblotenbos, de Hoge Netelaar. De afwezigheid van perceelsrandbegroeiing en de kleine, onregelmatige akkers in het gebied wijzen op een ontginning die na het rooien van het bos heeft plaats gegerepen.

De randzone van de heuvelrug naar 's Graveneneke en Papeleen (Kortemark) werd pas naar het einde van de 19de eeuw systematisch in landbouwproductie genomen.

Tijdens WO1 vormt het vooral het zuidelijke deel van de relictzone het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld: alle bomen, hagen en boomgaarden verdwijnen hierdoor.

Tijdens WO1, maar vooral tijdens WOII - 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 WOII 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 ('s Graveneik, Keiaard, Vijverbos), grazige taluds langs wegen, de spoorwegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones ('s Graveneik) zijn de laatste getuigenissen van het vroegere landschap.

Heel wat herdenkingsmonumenten en littenkens in het landschap verwijzen naar WO1. Er is een grote dichtheid van goed bewaarde oorlogsrelicten zowel boven- als ondergronds, getuigen van WO1 (fenomenen van nationaal en internationaal belang).

Glooiend reliëf, verschillende panoramische zichten in vele richtingen vanop de heuvelkam : in westwaartse richting zicht op het Houthulstbos en noordwaarts zicht op de Handzamevallei. De skyline meestal topografisch begrensd.

Beekvalleien en de geïsoleerde bossen en kerndorpen bepalen de hoofdstructuur, geen tot vrij weinig perceelsrandbegroeiing, kleine regelmatige blok tot strookvormige percelering, vooral akkerland, verspreide bebouwing, langs wegen geconcentreerd, landelijk karakter.

Het noordelijke gedeelte van de rug is een kleinschalig akker- en weidegebied, dat sporadisch wat perceelsrandbegroeiing kent. Naar het zuiden toe kom meer en meer bos voor, na WO1 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. Het landschap van Binnen-Vlaanderen werd grotendeels gevormd tijdens het oud-Kwartair, toen erosie en sedimentatie bij een wisselende zeespiegel het aardoppervlak modelleerden.

De verschillende erosiegevoeligheid van zandige, kleiige en met grind vermengde lagen gaf aanleiding tot reliëfinversie doordat de grindpakketten, de vroegere beekbodems, meer bestendig tegen de differentiële erosie bleken en boven kwamen te liggen.

Rond Klerken en Smisse zijn deze 'terrasgronden' 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.

De IJzervallei en de IJzerbroeken

Het betreft restanten van een internationaal waardevol ecosysteem nl. een overstroombare rivierdal. De vallei is geomorfologisch nog gedeeltelijk intact. In de smallere vallei stroomopwaarts Elzendamme zijn plaatselijke steilranden aanwezig.

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 grachtjes. Overwegend hooilandbeheer, tot voor kort volgens het "open broek" systeem. Aantal waardevolle broeken: Westbroek, Reningse Broeken, Noordschotebroek, Brabanthoek.

De IJzervallei en de broeken zijn belangrijk als broedgebied en doortrek- en overwinteringsgebied. Botanisch waardevolle soorten zijn aanwezig in relictvegetaties.

In de overgangszone met het zandleemgebied zijn plaatselijk nog relictten van het vroegere bocagelandschap (houtkanten en doornstruweel) aanwezig. De valleien van de Poperingevaart, Kemmelbeek en Haringbeek dringen als versmald toelopende polderintrusies diep in het zandleemgebied binnen. De overgang van de IJzervallei naar hoger gelegen zandleemgebieden (zoals het Plateau van Izenberge) is duidelijk merkbaar door aanwezigheid van de steilrand.

De noordelijke steilrand van de IJzervallei wordt onderbroken door diep ingesneden beekvalleien. De hoeven zijn ingeplant op de hellingen van de vallei.

De Steenstraat (weg van het Wijnendalebos) buigt af ter hoogte van de Blankaart. Vermoedelijk zal oorspronkelijk de richting Luigem - Noordschote - Reninge - Vleteren - Krombeke - Roesbrugge aangehouden zijn. Langs de lijn zijn veel Romeinse vindplaatsen te verwachten.

Enkele eind-16de eeuwse forten langs de IJzer en Ieperlee om Veurne-Ambacht te beschermen waaronder Fort de Knocke.

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 bewoningssite met walgracht zijn goed herkenbaar in het landschap.

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

De IJzervallei biedt wijde panoramische zichten in vele richtingen. Verschillende positieve beeldvormers 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 langgerekte weidepercelen, de wijde 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.

De Zuidelijke IJzervlakte

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

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 Westrozobeke 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 Korversbeek.

Het Bos van Houthulst

Het Bos van Houthulst beslaat in 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 oorspronkelijk uitstreekte tussen Diksmuide, Ieper, Roeselare en Torhout en in 1776 nog reikte tot Terrest, Ashoop en Madonna (Langemark-Poelkapelle) in het zuiden.

Enkele elementen getuigen nog van de vroegere structuur van het bos en zijn 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 herbeboost in het Interbellum.

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

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

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 waaiervormig in de richting van de IJzervallei en de Handzamevallei.

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

Het landschap is open en biedt wijde panoramische zichten.

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

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.

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.

Gemeente	Oever	Kmp	Lengte(m)	Eigenaar	Uitrusting	Gebruik
Ieper	Ro	0	186	Gewest	geen	N
Ieper	Lo	0	185,7	Gewest	geen	N
Merkem Houthulst	Ro	125	80	Merkem- Houthulst	geen	N

Lengte (m) : 15.156 m

Max. toegelaten afmetingen van het schip : 38,70 x 5,05 m

Diepgang (DG) : 1,40

Vrije hoogte (VH) : 4,50

Tabel 4: Gegevens kanaal Ieper-IJzer

Puntrelicten

- Knokkebrug
- Beukelaremolen
- St-Baafskerk Merkem
- Jonkershof

3.1.2 Bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur

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.

Beek en riviervalleien

De valleigebieden van rivieren en beken zijn de structuurbepalende elementen.

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 uitgebaggerd 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.

Broeken van de IJzer tot Langewade (Merkem).

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

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

Vanuit het PRS werden de laatste twee geselecteerd als natuurverbingsgebied.

Heuvelrug

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.

Bossen en drevenpatroon

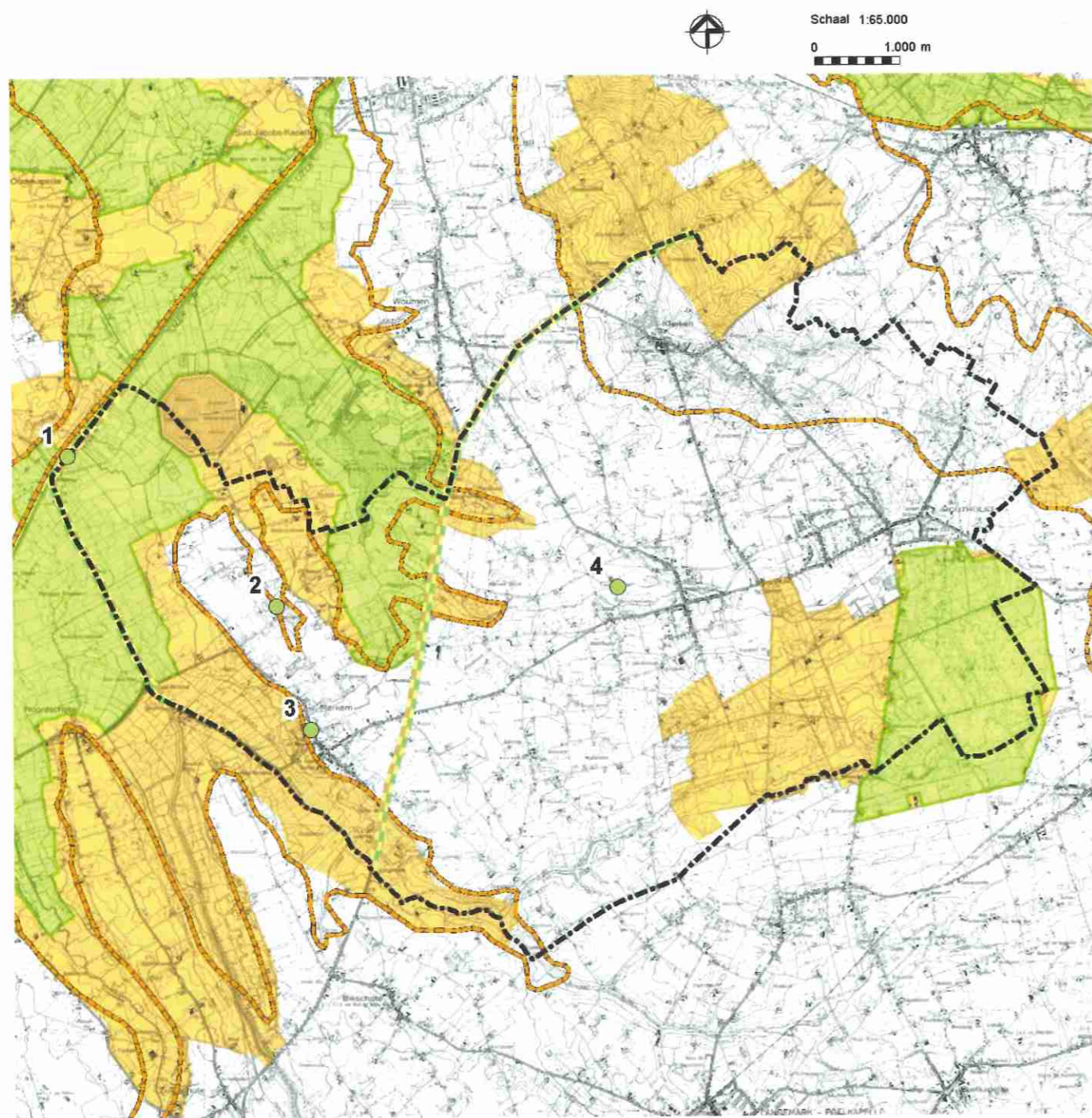
Het gewestbos (67 ha) en het militair domein (216 ha) worden overwegend ingenomen door zuur eiken-beukenbos, eiken-berkenbos en in mindere mate ook eiken-haagbeukenbos en naaldhout.

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. Van 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 drevenpatroon 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.

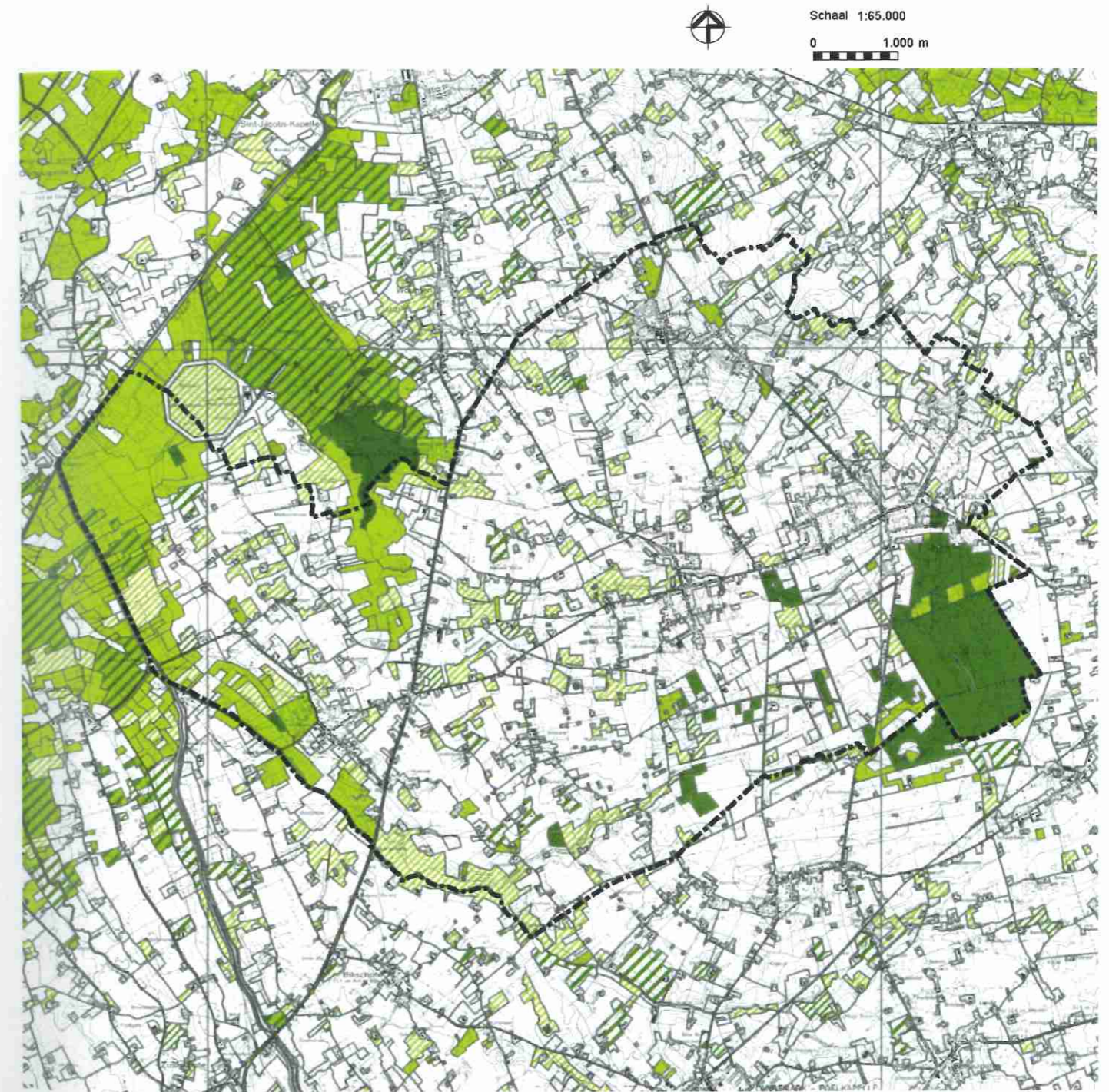
Kaart 7: Elementen uit de Landschapsatlas (M.Antrop)



Legende

- puntrelicten :
 - lijnrelicten
 - traditionele landschappen
 - ankerplaatsen
 - reliczones
- 1 Knokkebrug
 - 2 Beukelare molen
 - 3 Sint-Baafskerk
 - 4 Jonckershof

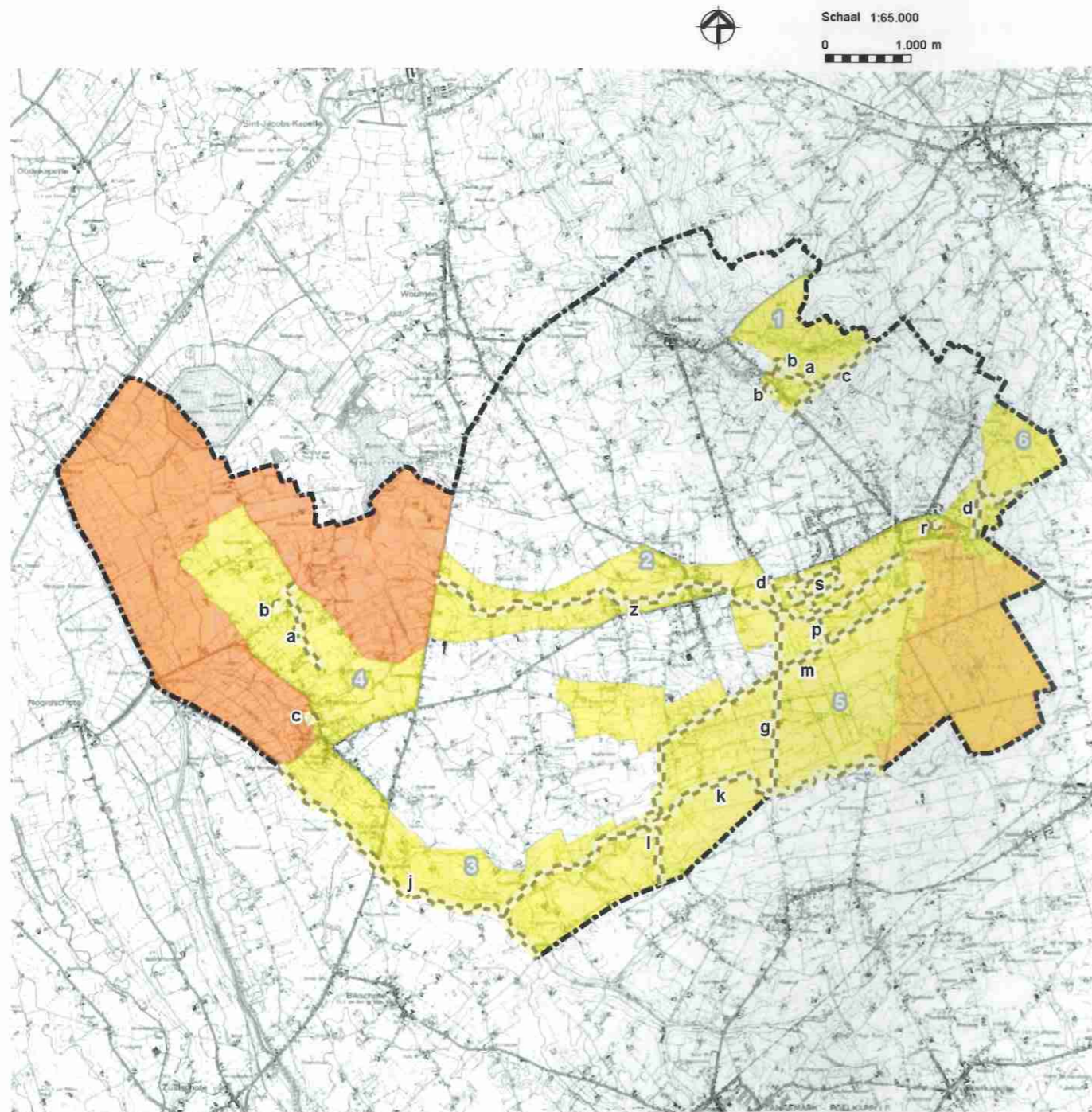
Kaart 8: Biologische waarderingskaart



Legende

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

Kaart 9: Mogelijke ontwikkeling van natuurwaarden (uit inventaris van het GNOP)



Legende

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

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 a Vredesmolen b populierenbos Klerkenstraat c oude Beukhoustraat l Torhoutstraat 2 z Zanddambek-Steenbek p Paardedreef s sportterrein-kerkhof d ruigte hoek Bosdreef-Groenebosdreef 3 k Korversbeek Sint-Jansbeek | <ul style="list-style-type: none"> 4 a Kleibeek b Beukelaremolen c Kerkdreef 5 m Melanedreef g Groenebosdreef l Langemarkstraat 6 d dreven r toegang naar Rotsebos v vijver |
|---|--|

3.1.3 Bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur

De gemeente omvat in hoofdzaak 2 verschillende types bewoningskernen:
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. Klerken en Merkem zijn hiervan duidelijke voorbeelden.

Daarnaast liggen over de gemeente verspreid een groot aantal kleine clusters en solitaire hoeves. Sommige van die kleine clusters kennen hun oorsprong wellicht ook als boskantersgehuchten zoals Ashoop en Boskant.

Houthulst

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 E. 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.

Jonkershove

Jonkershove zou door de doorlopende wegenstructuur één geheel vormen met Houthulst, ware het niet dat ter hoogte van het kruispunt met de Stokstraat/Groenebosdreef de bosrestanten en open ruimte ten noorden van de dorpskernen op elkaar aansluiten.
Ook Jonkershove bestaat uit een overwegend aaneengesloten bebouwing, met als centrum het kruispunt met de Monseigneur Schottestraat.
Jonkershove, op de Ferrariskaart slechts enkele hoeves groot, groeide 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 de dorpskern van Houthulst, die een zelfde ontstaansgeschiedenis heeft. Deze locatie vormt de kern van de geplande dorpskernvernieuwing.

Zwartegat

Zwartegat komt op de Ferrariskaart voor als een verspreid patroon van hoeves langsheen een van de landwegen haaks op de Steenstraat. Het percelenpatroon is strookvormig en omvat hier en daar nog enkele bosrestanten. Zwartegat situeert zich duidelijk aan de rand van de ontginningszone van het Houthulstbos.
Het verspreide, langgerekte nederzettingspatroon is nu nog duidelijk zichtbaar.

Terrest

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-kernen; een verspreide en open bebouwing in het noordwesten en een aaneengesloten lineaire bebouwing langsheen de Terreststraat.

Klerken

De kern van Klerken is en 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.

Merkem

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.

Verspreide hoeves en gehuchten

De kleinere elementen in het nederzettingpatroon omvatten enerzijds een aantal kleinere gehuchten en plaatsen die een specifieke topologie kennen, zoals de ligging aan een (voormalige) bosrand, oversteekplaats of hoogte. Luigem, Langewade, Boskant, Melane of Smisse zijn dergelijke plaatsen waar gegroepeerde bebouwing voorkomt, met een zeer open karakter, en sterk gebonden aan de landbouwfunctie.

Anderzijds 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. Er zijn een drietal systemen of fasen te onderscheiden in de gemeente:

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

Kaart 10: Bestaande nederzittingsstructuur



- Legende
- bebouingskernen
 - verspreide bebouwing
 - linten

3.1.4 Bestaande ruimtelijke agrarische structuur

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 wordt een korte analyse gemaakt van de landbouwactiviteiten.

In totaal zijn er in de gemeente Houthulst 279 landbouwbedrijven. De oppervlakte cultuurgrond bedroeg 4078 ha. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedroeg ca. 15 ha, wat overeenkomt met het provinciaal gemiddelde, maar lager is dan het gemiddelde in het arrondissement Diksmuide (ca 18 ha). Slechts 11% van de landbouwbedrijven hebben een oppervlakte van meer dan 20 ha. Ongeveer één op drie van de cultuuroppervlakte was in eigendom, twee op drie in pacht.

Ongeveer 1/3 van de landbouwbedrijven gaven aan geen bedrijfsopvolging te hebben. Ze vertegenwoordigen ongeveer 18% van de cultuuroppervlakte. Men mag aannemen dat een groot deel van dit vrijkomend areaal terug zal vloeien naar andere landbouwbedrijven uit de gemeente.

Deze 279 landbouwbedrijven stellen 283 bestendige werkkrachten en 148 niet bestendige werkkrachten te werk.

Ongeveer 47% van de cultuuroppervlakte is ingenomen door weiden en grasland. Daarnaast wordt 11% van de cultuuroppervlakte gebruikt voor het telen van graangewassen en 10% voor de teelt van aardappelen. De differentie en evolutie naar teelten wordt weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Differentiatie naar teelten

per soort teelt	1996	Aandeel '96 (%)		
		Houthulst	arr. Ieper	prov. W-VI
weiland	1898	47%	%	37%
granen	452	11%	%	15%
aardappelen	423	10%	%	12%
groenvoedergewassen	576	14%	%	16%
andere	729	18%		
Totaal cultuurgrond	4078			

Bron: NIS landbouwstatistieken, 15/05/1999

Wanneer we de differentiatie naar dieren bekijken, valt het groot aantal pluimvee op.

Tabel 5: Differentiatie naar dieren

pluimvee	265003	34 bedrijven
varkens	68039	107 bedrijven
runderen	11397	208 bedrijven

Bron: NIS landbouwstatistieken, 15/05/1996

3.1.5 Bestaande ruimtelijke economische structuur

Tabel 6 geeft de tewerkstelling weer in de gemeente Houthulst. De tertiaire sector is de belangrijkste werkgever (bijna twee derde van de totale tewerkstelling). De grootste werkgevers zijn de sectoren horeca en de gezondheidszorg.

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 zonevremd of worden zonevremd bij uitbreiding (potentieel zonevremde bedrijven). In het kader van deze studie heeft de gemeente de (potentieel) zonevremde bedrijven geïnventariseerd. 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.

Tabel 6: Tewerkstellingscijfers voor de gemeente Houthulst in 1992 en 1996

	1992		1996	
	inrichtingen	tewerkstelling	inrichtingen	tewerkstelling
Primaire sector	13	24	13	24
Landbouw	13	24	13	24
Secundaire sector	34	479	33	514
Metaal	2	8	2	4
Hout	1	3	1	2
Confectie	1	19		
Voeding	10	155	9	159
Vervaard. niet-metaalhoudende producten	1	130	1	116
Uitgeverijen	1	3	1	5
Bouw	18	161	19	228
Tertiaire sector	128	722	150	887
verkoop/reparaties auto's	5	11	4	9
Groothandel	15	42	15	55
Kleinhandel	15	41	21	54
hotel/restaurant	44	258	55	375
vervoer/opslag	6	48	5	62
fin. instellingen	4	19	6	21
hulpbedr. fin. inst.	2	3	1	2
verhuur /diensten aan bedrijven	5	11	3	4
openbaar bestuur	8	71	11	83
Onderwijs	7	99	7	93
Gezondheidszorg	6	100	7	102
gemeenschapsvoorzieningen	10	18	14	26
part.huishoudens met werknemers	1	1	1	1
Totaal	175	1225	196	1425

Bron: NIS, 1992 & 1996

Kaart 11: Bestaande ruimtelijke economische structuur



3.1.6 Bestaande ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie

Houthulstbos: geselecteerd als openluchtrecreatief groen domeinen op provinciaal niveau.

Aan de gemeentegrens: de Blankaartvijver

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 hoofdfietsroutes 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, Koekelare, het Wijnendalebos, Kortemark, Zarren, Houthulst en Klerken.

Wandelroutes:

- Het Heuvelpad in Klerken
- Het Drie Grachtenpad in Merkem

Parkgebieden: Kasteelpark Merkem

Het Ieper-Ijzerkanaal en de Ijzer.

De molenruïne nabij Klerken (Vandemoorteles of Vancoillies molen): educatie ivm W.O. I.

3.1.7 Bestaande ruimtelijk structuur van verkeer en vervoer

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 komen er zelf geen autosnelwegen voor.

De aanwezigheid van de reservatiestrook voor de mogelijke verlenging van de A19 naar Diksmuide is een sterk bepalende factor in de ontwikkeling van het verkeerssysteem van Houthulst, in het bijzonder voor de zone rond de N369 en Merkem.

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 II:
 - 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).
 - Naast deze bovenlokale verbindingen is Houthulst op gemeentelijk niveau verbonden met zijn buurgemeenten via twee wegen:
 - De Stadenstraat-Jonkershofstraat-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 verzamel functie:
- De Melanedreef die het bedrijvenpark verbindt met de N301.

Openbaar vervoer

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.

Houthulst is vanuit deze stations bereikbaar via 2 buslijnen. De lijnen zijn in noord-zuidelijke en oost-westelijke richting uitgebouwd. Volgende buslijnen doen Houthulst aan:

- buslijn 746: Diksmuide – Merkem – Ieper
- buslijn 751: Diksmuide – Houthulst – Roeselare

Lijn 751 heeft een hogere frequentie in de week tijdens de spits en de schooluren. Daarbuiten daalt de frequentie tot 1 bus per uur.

De frequentie van lijn 746 beperkt zich tot 6 ritten per dag.

Kaart 12: Bestaande ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer



Legende

N 369:	secundaire weg 1		buslijn 746
N 301:	secundaire weg 2		buslijn 751
	lokale weg		
	fietsroute: Krekedal		
	wandel- en fietsroute: Het Heuvelpad		

3.2 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.

3.2.1 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

3.2.2 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 bebouwkernen en de tussenliggende ruimtes.

3.2.3 De Zanddambeek

Deze deelruimte wordt gedefinieerd door de beekvallei van de Zanddambeek, die een open ruimte vormt tussen de bebouwing en het Houthulstbos.

3.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst

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

3.2.5 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

3.2.6 De Wooncluster Merkem

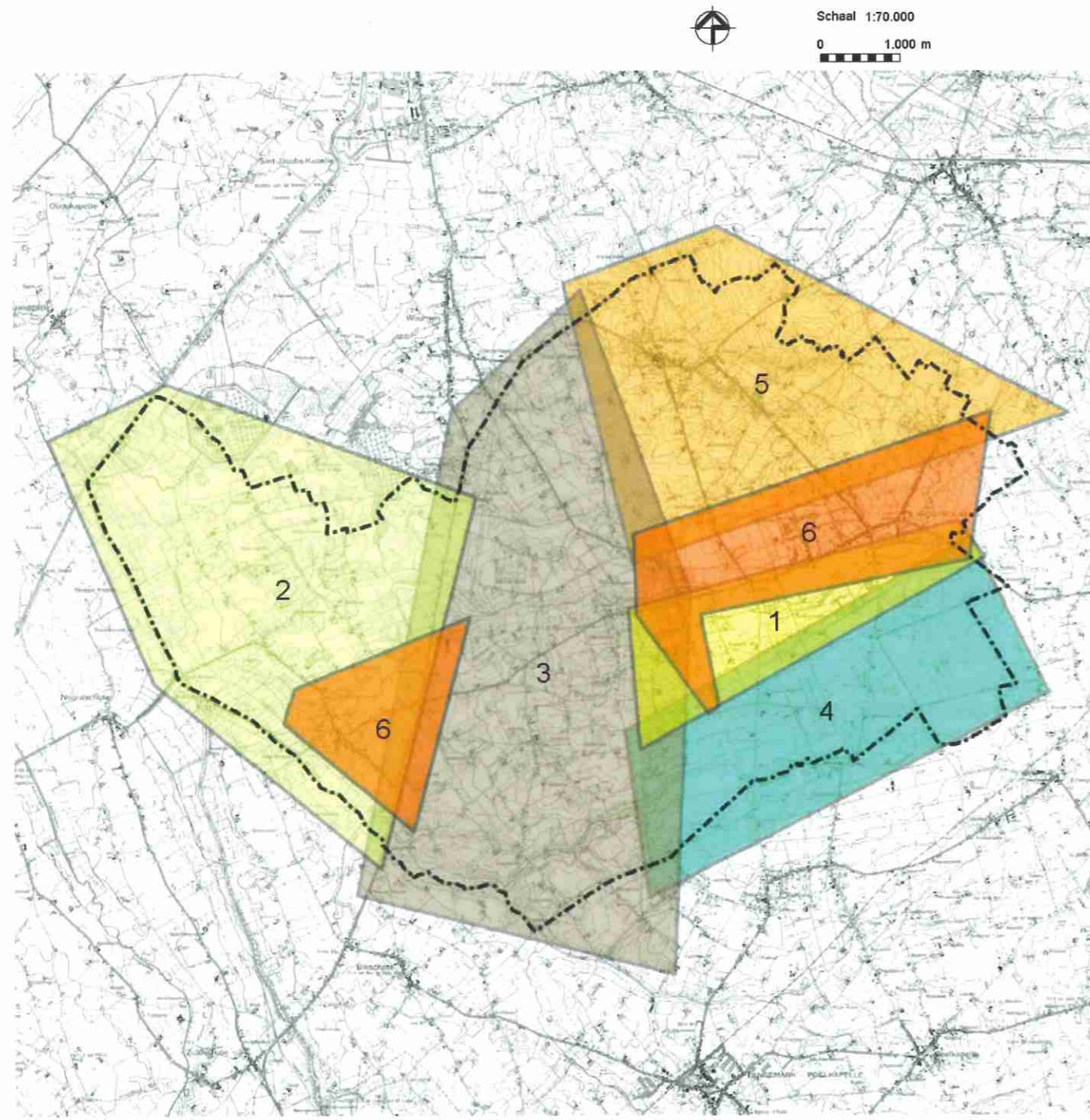
Merkem vormt een autonome nederzettingsstructuur, afgescheiden van de andere kernen door het open karakter van de IJzervlakte.

3.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde

Deze deelruimte wordt gedefinieerd door

- de intrusies van de IJzevallei,
- het agrarische patroon evenwijdig aan de valleiranden

Kaart 13: Aanzet van de deelruimten in Houthulst



Legende

- 1 De Zanddambeek
- 2 De polderintrusies en Noordeinde
- 3 De uilloper van de Zuidelijke IJzervlakte
- 4 Hel bos en de dreven van Houthulst
- 5 Klerken en de Rug van Westrozebeke
- 6 Wooncluster

4 Beleidsvisie

4.1 Beleidsvisie zonevreemde bedrijvigheid

4.1.1 Een toekomst voor de economische bedrijvigheid in de gemeente

Ambitie van het gemeentebestuur:

- Het gemeentebestuur heeft niet de ambitie Houthulst te ontwikkelen tot een industriële gemeente. Houthulst heeft de zeldzame mogelijkheden om via een duidelijk beleid tot een optimale verweving te komen van haar basisfuncties en de onversneden troeven waarover zij beschikt.
Wanneer aanvaardbaar binnen de bestaande landschappelijke en natuurlijke structuur en wanneer de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, moeten bestaande bedrijven - binnen op te leggen ruimtelijke voorwaarden – kunnen uitbreiden.

Om deze ambitie waar te maken zullen volgende vragen dienen beantwoord te worden:

- Hoe ontwikkelt men een op Houthulst geënt, bedrijfsvriendelijk klimaat?
- Hoe gaat men om met de verhouding tussen de duidelijk aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en de impact van zonevreemde bedrijven?
- Waar kan in de gemeente open ruimte beschermd worden, op welke plaatsen kan bedrijvigheid opgestart worden?
- Welke mogelijkheden van sensibilisering en alternatieve mogelijkheden zijn er binnen geëigende zones? Hoe past de gemeente de mogelijkheden van hergebruik van bestaande gebouwen toe binnen bepaalde voorwaarden?
- Voorziet de gemeente in één of meerdere lokale bedrijventerreinen voor herlokalisaties van bestaande bedrijven mogelijk enerzijds, en anderzijds het huisvesten van nieuwe lokale bedrijven.

4.1.2 Geen nieuwe bedrijven in het open ruimte-gebied

De gemeente zal geen nieuwe activiteiten in de open ruimte toelaten. Om dit te bereiken zal de gemeente voorzien in geschikte locaties voor nieuwe opstartende bedrijven. Daarnaast dient er ook een gemeentelijk beleid gevoerd te worden waarbij er tijdens de planperiode nieuwe activiteiten kunnen worden opgestart binnen de geëigende zones. Een aanbod dient steeds beschikbaar te zijn om te vermijden dat lokaal ondernemerschap zich zou vestigen buiten de gemeente. Het behoefteonderzoek inzake lokale bedrijventerreinen zal binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces gevoerd worden.

4.1.3 Bestaande zonevreemde bedrijven in niet-geëigende zones

Gevestigde bedrijven die niet storend zijn in hun omgeving, moeten kunnen behouden blijven. Uitbreiding is mogelijk mits te voldoen aan opgelegde voorwaarden.

Bedrijvigheid verweven met het wonen wordt als een kwaliteit beschouwd. Ze dienen bij voorkeur ter plaatse gehandhaafd blijven.

Bedrijven die grote investeringen hebben gedaan en in het verleden de nodige vergunningen hebben verworven, hebben behoefte aan *continuïteit van beleid*. Deze bedrijven moeten zich verder kunnen ontwikkelen.

Rekening houdend met de socio-economische situatie van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, kan een bestaand bedrijf blijven, uitbreiden of dient het zich te herlokaliseren naar een bestaand of nieuw lokaal bedrijventerrein.

Bedrijven welke gelegen zijn in een zone met een beperkte ruimtelijke draagkracht, in een zone waar de ligging minder gunstig is of bedrijven welke aangegeven hebben op termijn te willen uitbreiden zullen getoetst worden aan een aantal criteria om de ontwikkelingsmogelijkheden te bepalen.

Goed nabuurschap dient nagestreefd te worden.

4.1.4 Behoeft aan lokale bedrijventerreinen

4.2 Principes en toetsingscriteria voor beoordeling zonevreemde bedrijven

Op basis van de nieuwe omzendbrief RO 2000/01 wordt voorgesteld om in een **eerste fase** de toekomstmogelijkheden van bestaande (potentiële) zonevreemde bedrijven enkel te evalueren op basis van een gebiedsgerichte benadering om een consequent beleid mogelijk te maken. In deze globale gemeentelijke benadering wordt een beleidsvisie ontwikkeld en worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd, die de economische ontwikkeling van het bedrijf kunnen beïnvloeden.

In een **tweede fase** zal er een individuele ruimtelijke afweging gebeuren:

Daartoe laat de gemeente een enquête uitvoeren naar alle (potentieel) zonevreemde bedrijven. Deze bedrijven zullen naast een ruimtelijke afweging, ook geëvalueerd worden op basis van o.a. volgende aspecten:

- een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap vormt het uitgangspunt
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend
- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
- een maximale beleidszekerheid en -continuïteit

Deze individuele benadering is een aanvulling op de ruimtelijke afweging en kan op basis van een aantal aspecten afwijken van deze ruimtelijke afweging.

Voor de categorisering wordt beroep gedaan op het voorstel geformuleerd in de omzendbrief RO 2000/01. Er worden 6 categorieën onderscheiden (de categorisering is conform gemaakt aan het voorstel weergegeven in de omzendbrief).

Categorie 0

Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben.

Categorie 1

Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.

Categorie 2

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 3

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Categorie 4

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 5

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1.1 Deelstructuren

5.1.1.1 Aanzet gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

De kernen Merkem en Klerken, geselecteerd als woonkernen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan hebben een nederzettingsstructuur die duidelijk verschilt van deze van Houthulst, geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp.

De structuur van Houthulst is sterk bepaald door de drevenstructuur van het Houthulstbos. 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 haar de realisatie van dergelijke projecten maximaal te stimuleren en indien mogelijk een timing te hanteren.

De eigenheid van de structuur zal de 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 zullen zich inpassen in de structuur van deze kern. De as Merkem-Terrest fungeert op dat ogenblik als 'stamlijn' en kan functies op het niveau van de gemeente aantrekken.

De kernen 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. 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.

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 zullen zich in het dense woonweefsel integreren.

5.1.1.2 Aanzet gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

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 natuuraandachtszone 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

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 Korversbeek 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. Tot op heden is nog niet duidelijk wat de repercussies van deze afbakening zijn op gemeentelijk niveau.

5.1.1.3 Aanzet gewenste ruimtelijke agrarische structuur

De landbouw blijft in de gemeente de voornaamste functie van de open ruimte. Waar mogelijk kunnen landschappelijke patronen, zoals dreven, hersteld of versterkt worden, en kan het ingroenen van bedrijven gestimuleerd worden.

Tevens kan onderzocht worden hoe het regelmatige agrarische ontginningspatroon kan versterkt of benut worden, zoals het nu reeds sterk aanwezig is rond Klerken en langs de weg van het Wijnendalebos (N369).

De agrarische structuur zal op gemeentelijk niveau door een aantal flankerende acties ondersteund en gestuurd worden.

Mogelijke acties op gemeentelijk niveau zijn:

- het geografisch afbakenen van inplantingen voor serrebouw en niet-grondgebonden landbouw.
- Het ondersteunen van maatregelen die de pieken in de vervoersbehoefte opvangen.
- Het ondersteunen van een duurzame landbouw, en de lokale productie van energie.

5.1.1.4 Aanzet gewenste ruimtelijke economische structuur

De economische structuur is verweven met het wonen, waar zij afzonderlijk voorkomt, zal zij zich verder inpassen in de landschappelijke of agrarische structuur.

Deze twee richtingen worden ook verder aangehouden bij de mogelijke verdere ontwikkeling van individuele bedrijven of bedrijventerreinen in de gemeente.

De groeipool voor nieuwe bedrijvigheid is het structuurondersteunend hoofddorp Houthulst. Wanneer nieuwe bedrijventerreinen nodig blijken te zijn zal hun locatie aansluitend bij de kern gezocht worden, en ingepast in de structuur van dreven.

Nieuwe ambachtelijke bedrijven in open ruimte zullen niet toegelaten worden. Wel zal afgewogen worden of leegstaande landbouwzetels een nieuwe functie kunnen opnemen. Deze kan evenwel niet meer ofwel minder storend zijn voor de omgeving dan de vroegere landbouwfunctie.

5.1.1.5 Aanzet gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

De toeristische en recreatieve functies worden in eerste instantie opgenomen binnen de dorpskernen. Elke dorpskern heeft een specifieke centrumfunctie die het onthaal van wandelaars, fietsers kan verzorgen, en een meerwaarde bieden voor bewoners of bezoekers op cultureel of recreatief vlak.

De verdere uitbouw van ankerpunten die in de omgeving van deze dorpskernen, of die specifieke locaties in open ruimte inschakelen als infrastructuur met een toeristisch-recreatieve functie, zal in samenspraak met hogere bestuurlijke niveau's gebeuren.

5.1.1.6 Aanzet gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De N301 en N369, geselecteerd als secundaire wegen vormen de belangrijkste ontsluitende en verbindende infrastructuur op bovengemeentelijk niveau.

Verdere ontwikkeling en categorisering van het lokaal wegennet wordt onderzocht en beschreven in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

5.1.2 Deelruimten

5.1.2.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke

Klerken zal als woonkern in eerste instantie gebruik maken van zijn huidige mogelijkheden voor wonen, kleinhandel en bedrijvigheid in de kern.

De mogelijkheden van de huidige ambachtelijke zone zullen herzien worden in functie van een betere organisatie van het bedrijf.

De verkeersstructuur zal onderzocht worden met het oog op een vermindering van de druk op de dorpskern. De lineaire infrastructuur in de omgeving, die een belangrijke historische ondergrond heeft, kan de basis vormen voor een lokaal netwerk voor langzaam verkeer of een netwerk van nieuwsoortige activiteiten in agrarische omgeving.

De open ruimte rond Klerken kan versterkt worden door het verder concentreren van de bebouwing, het ingroenen van (agro)industriële gebouwen, herstel of versterken van bocagerelicten en het herstellen van lineair groen in beekvalleien met een verbetering van de connectiviteit ervan. Het dorpsilhouet van Klerken vormt een specifiek aandachtspunt, zowel bij nieuwe bebouwing als bij het inplanten van groenelementen.

5.1.2.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest

Enkel de kern Houthulst is in het PRS geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. De invulling van deze rol zal dan ook afgewogen moeten worden tegenover het hanteren van een globaal afwegingskader voor in- of uitbreidingen in de cluster Jonkershove-Houthulst-Terrest.

In ieder geval zullen kwaliteiten zoals het drevenpatroon, de binding met het Houthulstbos, de (groene) binnenruimtes en de bestaande linken met en zichten op de omgevende open ruimte gevrijwaard moeten blijven.

Wanneer uitbreidingen van het aantal wooneenheden nodig zijn, na onderzoek van de woonbehoefte, en het juridische aanbod hiervoor ontoereikend is, zal binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces onderzocht worden hoe de kern van Houthulst met behoud van structuurkenmerken kan versterkt worden.

In de zones van de wooncluster die samenvallen met de Rug van Westrozebeke zal aandacht besteed worden aan het ingroenen van (agro-)industriële bedrijven, om enerzijds de typische zichten en dorpsilhouetten te vrijwaren en tegelijkertijd de connectiviteit van groenelementen te vergroten.

5.1.2.3 De Zanddambeek

De Zanddambeek geldt als een structurerende beekvallei ten zuiden van de cluster Jonkershove-Houthulst-Terrest. Binnen deze ruimte zullen de randen van zowel de wooncluster als die van het Houthulstbos onderzocht worden, en de mogelijkheden om bepaalde gebieden uitdrukkelijk open te houden. De industriezone Melandedreef vormt een concentratie van hoogwaardige bedrijfsgebouwen, waar qua schaal en invulling gestreefd wordt naar een aansluiting op het drevenpatroon. Uitbreiding van de voorraad bedrijventerreinen zal onderzocht worden binnen het kader van het GRS, evenals de mogelijkheden om zulks aansluitend te organiseren bij de bestaande bestemde zones.

5.1.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst

Het landelijk karakter van het regelmatig patroon van dreven, bosrelicten, beboste gedeelten en verspreide hoeven zal gevrijwaard worden. Het Houthulstbos wordt als provinciaal openluchtrecreatief domein opgenomen als een structurerend element van de toeristisch-recreatieve structuur. In het GRS 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.

5.1.2.5 De uitloper van de Zuidelijke Ijzervlakte

Binnen deze ruimte zal gestreefd worden naar het vrijwaren van het landelijk karakter met verspreide boerderijen in open landschap en het bufferen van (agro-)industriële gebouwen in de open ruimte rond de kernen. Om de het landelijke karakter te versterken worden de silhouetten van de steden en de dorpen als blikvanger behouden.

Op het grondgebied van de gemeente Houthulst zal, aansluitend op de deelruimte van Klerken, onderzocht worden hoe het vrij regelmatige patroon van landwegen en hoeven, haaks op de N369 (de weg van het Wijnendalebos) kan ingeschakeld worden ter versterking van de agrarische, landschappelijke structuur of de nederzettingsstructuur. Dit onderzoek zal ook de mogelijkheden afwegen van het hergebruik van leegstaande landbouwzetels.

Tenslotte wordt onderzocht of de beekvalleien van St-Jansbeek-Korversbeek en Steenbeek-Zanddambeek (natuurverbindingselementen op Provinciaal niveau) als structurerende elementen van deze ruimte aangevuld dienen te worden met de Ronebeek-Zwartegatbeek of de Kwadebeek op gemeentelijk niveau.

5.1.2.6 De Wooncluster Merkem

Merkem heeft als woonkern duidelijke kwaliteiten die als basis kunnen dienen om een aantal zaken te optimaliseren zoals het silhouet van het dorp, de aanknopng met toeristische routes of de inpassing van nieuwsoortige activiteiten in de bestaande nederzettingsstructuur.

Voorts zal in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de bebouwde structuur van de Merkem en omgeving onderzocht worden, met het oog op te behouden zichtassen en open ruimten of afbakening van de gehuchten De Kippe en Hoekske, de lintbebouwing en de verspreide bebouwing.

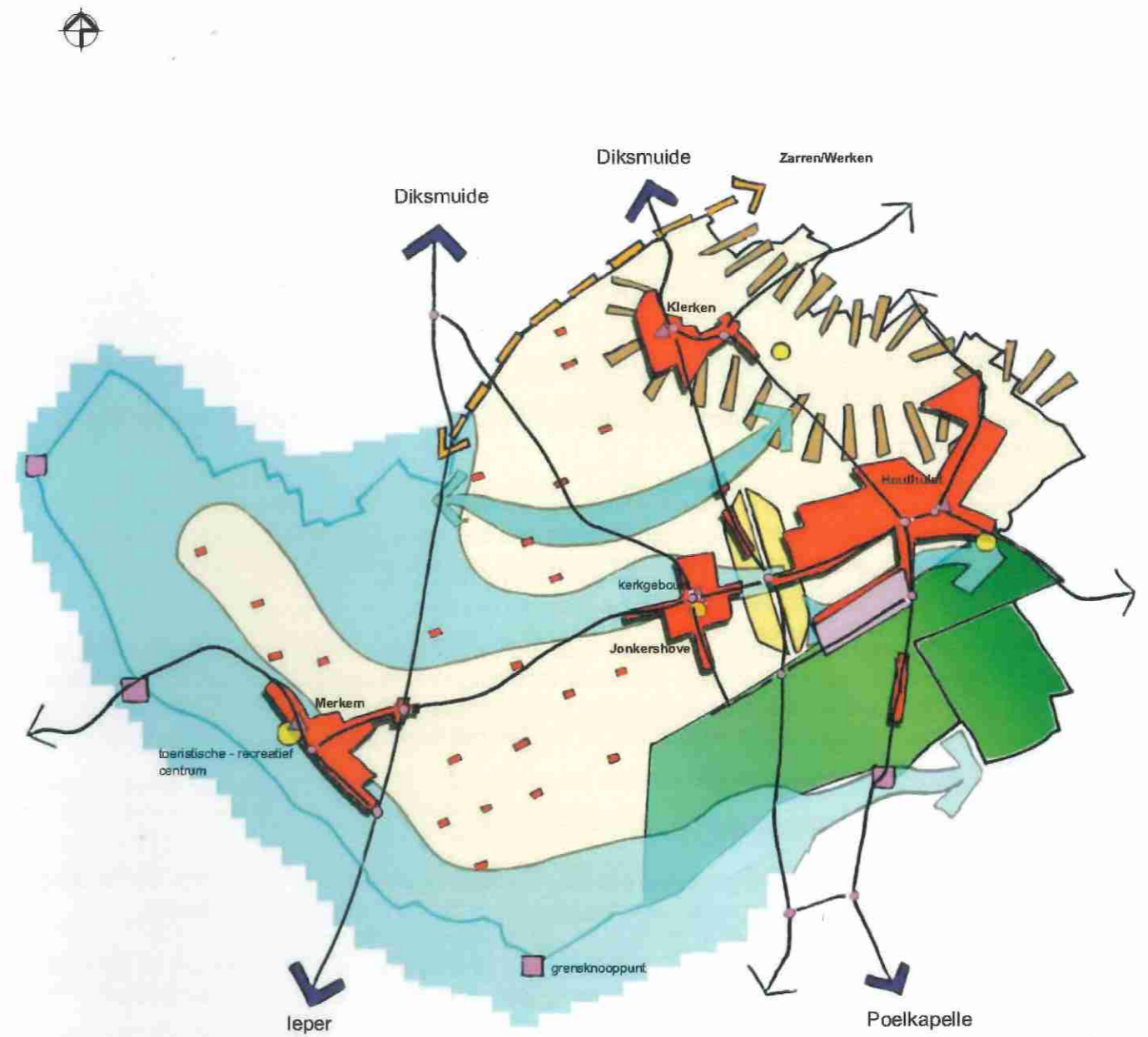
5.1.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde

In dit voor landschap, landbouw en natuur zeer waardevolle gebied wordt gepleit voor een behoud en bescherming van de natuur- en cultuurwaarden, maximaal behoud van het landelijk karakter, en tegengaan van polutie van de Blankaart en Ijzerbroeken.

Dit kan volgende maatregelen inhouden:

- 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.
- Behoud van het geometrische perceleringspatroon in de broeken en het actuele slotenpatroon.
- Verhogen van de natuurlijkheid en de belevingswaarde van het gebied.

Kaart 14: Aanzet gewenste ruimtelijke structuur van Houthulst



Legende

- | | |
|---|---|
|  heuvelbrug van Westrozebeke |  beekvallei op lokaal niveau |
|  beekvallei natuurverbingsgebied |  toeristische - recreatieve verbinding |
|  bos en drevenpatroon |  open - ruimte - verbinding |

6 Gebiedsgerichte benadering bedrijvigheid

6.1 Algemeen

Alvorens tot een categorisering over te gaan volgens de omzendbrief RO 2000/01, wordt een gebiedsgerichte visie ontwikkeld voor de zonevreemde bedrijvigheid. Vanuit een ruimtelijke invalshoek worden ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Echter bij de categorisering van de bedrijven dient ook rekening gehouden met de socio-economische aspecten.

De bestaande ruimtelijke structuur is te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken: ruimtelijke entiteiten. Voor elk gebied wordt een geïntegreerde ruimtelijke afweging gemaakt op basis van kwaliteiten, knelpunten en potenties. Binnen dit kader worden verschillende ontwikkelingsperspectieven uitgezet, voor de zonevreemde bedrijven in het bijzonder.

Binnen de afbakening van de ruimtelijke entiteiten moet men weten dat niet elke grens als een vaste grens mag beschouwd worden, de grenzen hebben een indicatief karakter.

6.2 Gebiedsgerichte benadering zonevreemde bedrijvigheid

6.2.1 Klerken en de Rug van Westrozebeke

Binnen deze deelruimte zal de aandacht uitgaan naar het ingroenen van bestaande gebouwen met industrieel karakter. Nieuwe gebouwen worden beperkt in oppervlakte. Het globale volume van het bedrijf dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven zal afgewogen worden ten opzichte van de locatie met verbindingsmogelijkheden naar het hogere wegennet. Er wordt uitgegaan van een mogelijke herziening van de passage langs de dorpskern van Klerken.

6.2.2 De Woonclusters Jonkershove-Houthulst –Terrest

Binnen deze deelruimte zal het lineaire drevenpatroon als basis dienen voor verdere invulling van linten en binnenruimten. Voor bedrijven gelegen in binnenruimten van het drevenpatroon is de uitgangshouding een inpassing in de lineaire bebouwing, met lijnvormige articulatie van de randen. Bedrijvigheid die zich aan de buitenzijde van het patroon bevindt, in de overgangszone naar de Ijzervlakte of de Rug van Westrozebeke wordt de ingroening van het bedrijf vooropgesteld. De oppervlakte van bedrijven in deze deelruimte kan vergoten, onder voorgaande voorwaarden, en mits zij aansluiten bij de bestaande woonzone, die het bestaande drevenpatroon volgt.

6.2.3 De Zanddambeek

Bedrijven binnen deze deelruimte kunnen pas uitbreiden nadat een globaal afwegingskader gevormd is voor de afbakening van randen, open-ruimtecorridors, bouwvrije zone en eventuele uitbreiding van de bedrijvenszone Melanedreef.

6.2.4 De Dreven en het Bos van Houthulst

Bedrijven gelegen binnen deze deelruimte én ten zuiden van de Melanedreef komen niet in aanmerking voor uitbreiding. Wel kan binnen het GRS een afwegingskader gecreëerd worden voor de hergebruik van bestaande agrarische gebouwen voor nieuwsoortige activiteiten.

6.2.5 De uitloper van de Zuidelijke Ijzervlakte

Bedrijven gelegen binnen deze deelruimte zullen slechts een beperkte oppervlakte kunnen innemen, en zullen dan ook beperkt worden tot de schaalgrootte van de algemeen aanwezige verspreide agrarische gebouwen.

Bijkomende ingroening kan opgelegd worden.

Er wordt bij de afweging van het mobiliteitsaspect rekening gehouden met

- de ligging in de directe omgeving de N369,
- de ligging langsheen de hoofdas Merkem-Jonkershove-Houthulst

Voor het behoud of uitbreiding van activiteiten gelegen buiten deze locaties, langsheen de dwarsassen van de N369 (Weg van het Wijnendalebos) kan in het GRS een ruimtelijk afwegingskader opgesteld worden.

Tenslotte zal rekening gehouden worden met de structuurbepalende beekvalleien van St-Jansbeek, Steenbeek en Ronebeek.

6.2.6 De Wooncluster Merkem

De bedrijven gelegen binnen deze deelruimte maken deel uit van een complex dat gevormd wordt door de woonkern Merkem, de versnipperde, deels zonevreemde bebouwing langsheen de N369, en het woonweefsel ertussen. Aandachtspunten zijn

- de (groene) afwerking van bedrijven aan de dorpskernrand van Merkem,
- de inpassing van bedrijven in de 'knopen' Hoekske en De Kippe,
- en de aanpak van solitaire bedrijven in open ruimte, aan de hand van de landschappelijke kenmerken van de omgeving, en met aandacht voor de ontsluiting van deze bedrijven op de N369.

6.2.7 De Polderintrusies en Noordeinde

Deze ruimte dient maximaal gevrijwaard te blijven van bijkomende mobiliteit en bebouwing voor andere doeleinden dan de agrarische, landschappelijke, zachte recreatieve en natuurlijke functie van het gebied.

Voor de bestaande bedrijvigheid in het gebied die niet aansluit bij de wooncluster Merkem kan binnen het GRS een ruimtelijk afwegingskader opgesteld worden.

Bijlage 1: Inventaris zonevreemde bedrijven

NR	bedrijf	aard bedrijf	Ligging volgens	bestemming
1	GARAGE WEYNE Merkemstraat 91 Merkem	garage	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
10	GARAGE DE KEYSER Iepersteenweg 12 Houthulst	garage	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED WOONGEB. MET LAND. KAR.
11	DESENDER DANNY Iepersteenweg 31 Merkem	oude metalen	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
12	SPRUYTTE JOËL Hoge Ieperweg 7 Houthulst	reinigingsdienst	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
13	EUROBYL Iepersteenweg 43 Merkem	garage	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
14	GELDOF LUCIEN Iepersteenweg 49 Merkem	verkoop veevoeders en veeteelt	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
15	SPRUYTTE HANS Iepersteenweg 50 Houthulst	grondwerken en afbraak	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
16	MAELFEYT LUC Iepersteenweg 7 Merkem	tractoren	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED WOONGEB. MET LAND. KAR.
17	DERDAELE POL Iepersteenweg 89 Houthulst	verkoop tweedehandswagens	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
18	BOCKET PAUL Stokstraat 48 Klerken	dak-, zink- en asfaltwerken	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
19	GARAGE Jonkershovestraat 217 Jonkershove	garage - carrosserie - autohandel	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
2	AVEVE Klerkenstraat 92-94 Klerken	zuivel	GEWESTPLAN	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND. AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
20	GARAGE PATTYN Jonkershovestraat 46 Houthulst	garage - carrosserie - tankstation	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
21	RAMBOER GILBERT Jonkershovestraat 59a Houthulst	dak- en zinkwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
22	SV MELANE Kapelstraat 6 Houthulst	pluimveekwekerij	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED WOONGEB. MET LAND. KAR.
23	HILLEWAERE LIEVEN Keistraat 10 Houthulst	tuinaanleg, kweken van kerstbomen, chrysanten, ...	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
24	VANDEVYVERE Kerkstraat 14 Houthulst	drankcentrale	GEWESTPLAN	WOONGEBIED WOONGEBIED
25	HENDRYKS ROGER Kleine Slijpstraat 13a Houthulst	ophalen oudijzer	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
26	GARAGE HINDRYCKX Klerkenstraat 114A Klerken	garage	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL

NR	bedrijf	aard bedrijf / classificatie	Ligging volgens	bestemming
27	STAELENS GILBERT Jonkershovestraat 71B Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
28	SYOEN LUDO Klerkenstraat 116 Klerken	land- en tuinbouwloonwerken -	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
29	GARAGE COPPENOLLE Klerkenstraat 2A Houthulst	pompstation + garage	GEWESTPLAN	WOONGEBIED ambachtelijke zone
3	BAES FILIP BVBA Iepersteenweg 5 Merkem	hobbycenter	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
30	ZEENAEME FREDDY Klerkenstraat 21A Klerken	dak- en zinkwerken de exploitatiezetel van het	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
31	LEFIEF ROLAND Klerkenstraat 95 Houthulst	grond- en bestratingwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
32	PLUIMVEESLACHTERIJ Klerkenstraat 131 Klerken	slachten van pluimvee	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
33	GELDOF WILFRIED Kloostermolenstraat 7 Houthulst	verkoop- en herstel van land- en	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
34	DAKWERKEN BRUNEEL Kouterstraat 56 Merkem	dak-, zink- en asfaltwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
35	BOUSSEMAERE DANIËL Kouterstraat 65 Merkem	loonwerken	GEWESTPLAN	WOONUITBREIDINGSGB. WOONGEBIED
36	SAMPERS DIRK Kouterstraat 71 Merkem	tuinbouw	GEWESTPLAN	WOONGEBIED WOONUITBREIDINGSGB.
37	LAMERANT LUC Kouterstraat 75 Merkem	loonwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED WOONUITBREIDINGSGB.
38	CRAEYE-ZONEN Kouterstraat 124 Merkem	schrijnwerkerij	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
39	MAENHOUDT DIRK Kronkelstraat 2 Houthulst	metaalconstructie	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
4	AFFA FITNESS CENTER 7e-Geniestraat 4a Houthulst	fitness-center	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
40	DEBERGH MARC Kwakkelstraat 16 Merkem	tuinaanleg en tuinonderhoud	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
41	VERMOORTELE GEERT Lindestraat 1 Houthulst	schrijnwerkerij	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
42	MAJOUR FRANCKY Melanedreef 3 Houthulst	dakdekker	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
43	SPRUYTTE NOEL Merkemstraat 22 Houthulst	loonwerken	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
44	BVBA MEUBELN Mgr. Schottesstraat 4 Houthulst	meubelen, keukens, badkamermeubelen en	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.

NR	bedrijf	aard bedrijf / classificatie	Ligging volgens	bestemming
45	DUPON GILBERT BVBA Mgr. Schottestraat 20 Houthulst	sanitair, lood- en zinkwerken	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
46	ALGEMENE Mgr. Schottestraat 39 Houthulst	aannemer	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
47	VANDERPER GEORGES Mgr. Schottestraat 41 Houthulst	sanitair & cv	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
48	DEGOBOUW BVBA Mgr. Schottestraat 56 Houthulst	aannemer	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
49	NOYELLE JOËL Mosselstraat 4 Houthulst	textiel	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
5	PERFECTIEBOUW BVBA Vinkeniersstraat 1 Jonkershove	bouwonderneming		AGRARISCH GEBIED
50	VAN DE SLYCKE BVBA Nachtegaalstraat 8 Houthulst	dakwerken	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
51	GRYMONPON EN ZOON Nieuwestedestraat 2 Houthulst	magazijn voor aannemer	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
52	LANOYE LUC Noodstraat 6 Houthulst	loonwerken	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
53	PYCK PATRICK Oostbroekstraat 11 Houthulst	verkoop landbouwproducten (nv)	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
54	BORRA GEERT Oostbroekstraat 16 Merkem	algemene bouwwerken	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
55	DENOLF BVBA Pastoor Costenoblestraat 10 Houthulst	vloeren	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
56	RAEMAN-DEWULF Poelkappellestraat 16D Houthulst	verwerken van natuursteen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
57	NV GARWIG Poelkappellestraat 18 Houthulst	container- & afvalverwerkingsbedrijf	GEWESTPLAN (bpa)	WOONGEBIED GEBIEDEN VOOR WILDE DIEREN
58	LAGROU ANDRE Poelkappellestraat 31 Houthulst	landbouwer- veehandelaar	GEWESTPLAN	natuurgebied
59	DEPRINCE BART Poelkappellestraat 33 Houthulst	landbouwbedrijf	GEWESTPLAN	natuurgebied
6	VOEDERS HILLEWAERE Esenstraat 18 Klerken	veevoeders fabriceren en meststoffen verkopen	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
60	VENNOOTSCHAP Drie Grachtensteenweg 4 Merkem	landbouwbedrijf	GEWESTPLAN	valleigebied
61	MARREEL MARGARETA Poelkappellestraat 45 Houthulst	landbouwbedrijf	GEWESTPLAN	natuurgebied
62	DEKEYSER JOSEPH Boterbloemstraat 7 Merkem	maalderij - handel in voeders	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED

NR	bedrijf	aard bedrijf / classificatie	Ligging volgens	bestemming
63	VANDERJEUGD Schoolstraat 95 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
64	LANOYE PIERRE Schrevelstraat 12 Houthulst	loonwerken	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
65	VANLERBERGHE Schrevelstraat 19 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
66	COVEMAER NV Kleine Dries 12 Klerken	voormalige bouwondernemer - nu opslagruimte	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
67	NV DEUREN EN RAMEN Snepestraat 17 Merkem	maken van deuren, trappen, plafonds, ramen	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
68	GARAGE CARROSSERIE Stadenstraat 1 Houthulst	garage	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
69	DEJONCKHEERE MARC Stadenstraat 15B Houthulst	zink- en dakwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED WOONGEBIED
7	DE 4 SEIZOENEN Eug. De Grotelaan 10 Houthulst	sproei- en tuincentrum	GEWESTPLAN	NATUURGEBIED WOONGEBIED NATUURGEBIED
70	MEUBELPAVILJOEN Stationsstraat 4 Merkem	timmerwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
71	BVBA DUBOIS WIM Stationsstraat 46 Merkem	verkoop van melkmachines + montage	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
72	INOTEC BVBA Stationsstraat 48A Merkem	maken van inox constructies voor de	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
73	BELGOCHOLATES Steenbeekstraat 28A Houthulst	pralinesfabrikant	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
74	BVBA DRUKKERIJ Steenbeekstraat 63 Houthulst	drukkerij	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
75	ULEYN JOHAN Steenbeekstraat 63 Houthulst	recuperatie van oude metalen en bouwstoffen	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
76	GARAGE DURNEZ Steenstraat 36 Klerken	garage	GEWESTPLAN	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
77	ROSSEEL ANDRE BVBA Stokstraat 23 Klerken	algemene bouwonderneming	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
78	COUFFEZ D. EN ZONEN Stokstraat 43 Klerken	schrijnwerkerij	GEWESTPLAN	gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen
79	VANGHELUWE JAN Stokstraat 68 Houthulst	handel in agrarische producten + steenkool, ...	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
8	CREA DESIGN Kwakkelstraat 3 Houthulst	productie van meubelen	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
80	DECOENE MARK Terreststraat 11 Houthulst	drukkerij	GEWESTPLAN	WOONGEBIED WOONGEBIED

NR	bedrijf	aard bedrijf / classificatie	Ligging volgens	bestemming
81	Jonkershovestraat 93 Houthulst	dakwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
82	BOGAERT HIRON Terreststraat 31 Houthulst	fietsenhandel	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
83	VERVOERONDERNEMIN Terreststraat 132 Houthulst	vervoeronderneming, handel in vaste en	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
84	TECNOMETAL Terreststraat 126 Houthulst	verkoop en montage van onderdelen van motoren -	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
85	VERSTEELE ROLAND Toekomststraat 2 Houthulst	garage	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
86	SPRUYTTE DANIEL Veldstraat 6 Houthulst	schrijnwerkerij	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
87	NOYELLE JOHNY Veldstraat 44 Houthulst	handel in oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED
88	BLOEMEN DE MAREZ Vijverstraat 9 Houthulst	bloemen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
89	BERTEN JAN Vijverstraat 28 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
9	VANROBAEYS MARC Hoge Ieperweg 11 Merkem	mestvarkensbedrijf en veevoederhandel	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
90	BEAUPREZ RUDY Vijverstraat 43 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
91	BEAUPREZ FRANK Vijverstraat 49 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
92	BRODEUX RONNY Vijverstraat 66 Houthulst	oude metalen	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
93	LOOSVELT Vinkeniersstraat 8 Houthulst	verdeelcentrum voor medische produkten en	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED
94	NV IMMO STEVE Vinkeniersstraat 79 Houthulst	stockage van koorden	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED
95	BANDENCENTRALE Westbroekstraat 39 Merkem	bandencentrale	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
96	JEAN PIERRE Westbroekstraat 76 Houthulst	schrijnwerk	GEWESTPLAN	WOONGEB. MET LAND. KAR.
97	WINDEY BVBA Zegestraat 15 Houthulst	konfektie van postzakken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
98	DEWULF DIRK Zegestraat 26 Houthulst	dakwerken	GEWESTPLAN	WOONGEBIED
99	SPRUYTTE JOOST Zuidwallandstraat 7 Houthulst	ruimingsbedrijf	GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED

7 Categorisering en afweging per bedrijf

7.1 ALGEMEEN

7.1.1 Voorafgaand ...

Er werd voor de sectorale studie een inventaris opgesteld in samenwerking met de gemeente Houthulst. De inventaris omvat de zonevrije en potentieel zonevrije bedrijven. In totaal betreft het in de gemeente om een honderdtal bedrijven. Deze bedrijven kregen allen een enquête toegestuurd. Het aantal bedrijven dat wenste uit te breiden op korte termijn en in aanmerking kwam voor opname in het sectoraal BPA bedroeg een vijftiental. In een tweede fase wordt het bedrijf Desender hernomen

7.1.2 Werkwijze

Aan elk (potentieel) zonevrij bedrijf gelegen in de entiteit wordt een categorie toegekend, rekening houdend met de gebiedsgerichte benadering per ruimtelijke entiteit.

Daartoe heeft de gemeente een enquête laten uitvoeren naar al deze bedrijven met een bevraging naar:

- de historiek van het bedrijf (evolutie van de activiteiten, groei van het bedrijf, ...)
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- de juridische en ruimtelijke toestand van het bedrijf
- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- de socio-economische gegevens (evolutie tewerkstelling, omzet en investeringen)
- de investeringen t.a.v. het milieu
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- de toekomstperspectieven van het bedrijf

Op basis van de nieuwe omzendbrief RO 2000/01 wordt voorgesteld om in een **eerste fase** de toekomstmogelijkheden van bestaande (potentiële) zonevrije bedrijven enkel te evalueren op basis van een gebiedsgerichte benadering om een consequent beleid mogelijk te maken. In deze globale gemeentelijke benadering wordt een beleidsvisie ontwikkeld en worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd, die de economische ontwikkeling van het bedrijf kunnen beïnvloeden.

In een **tweede fase** kan er een individuele ruimtelijke afweging gebeuren. Daartoe laat de gemeente een enquête uitvoeren naar alle (potentieel) zonevrije bedrijven.

Deze bedrijven zullen naast een ruimtelijke afweging, ook geëvalueerd worden op basis van o.a. volgende aspecten:

- een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap vormt het uitgangspunt
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend
- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
- een maximale beleidszekerheid en -continuïteit

Deze individuele benadering is een aanvulling op de ruimtelijke afweging en kan op basis van een aantal aspecten afwijken van deze ruimtelijke afweging.

Voor de categorisering wordt beroep gedaan op het voorstel geformuleerd in de omzendbrief RO 2000/01. Er worden 6 categorieën onderscheiden (de categorisering is conform gemaakt aan het voorstel weergegeven in de omzendbrief).

Categorie 0

Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben.

Categorie 1

Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevrije bedrijvigheid toegelaten.

Categorie 2

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 3

Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Categorie 4

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 5

Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

7.2 Afweging bedrijf Desender

7.2.1 Selectie bedrijf

In de sectorale studie zonevremde bedrijven is binnen de globale gemeentelijke benadering een beleidsvisie uitgewerkt. Naast een algemene beleidsvisie is er een gebiedsgerichte visie ontwikkeld voor de zonevremde bedrijven.

In de gebiedsgerichte benadering wordt per ruimtelijke entiteit ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden geformuleerd voor de zonevremde bedrijven.

Mogelijke randvoorwaarden zijn:

- richtlijnen naar architecturale vormgeving (materiaalgebruik, bouwhoogte, ...)
- richtlijnen naar inkleding (buffering naar onmiddellijke omgeving, landschappelijke inkleding, ...)
- richtlijnen inzake uitbreiding (optimalisatie gebruik bestaande bedrijfsoppervlakte, beperken uitbreiding, ...)
- richtlijnen naar toegelaten activiteiten
- richtlijnen naar ontsluiting (verbeteren verkeersleefbaarheid, interne circulatie, ...)

Er is geopteerd om een individuele afweging uit te voeren voor de bedrijven welke in hun enquête aangegeven hebben om op korte termijn te willen uitbreiden. Tabel 2 geeft een overzicht.

7.2.2 Ruimtelijke afweging

Naast een juridisch-beleidsmatige afweging en een ruimtelijke afweging worden ook nog socio-economische criteria, de milieu- en verkeersimpact en de mate van verweving besproken.

Aan de criteria worden volgende uitspraken gekoppeld:

- + positieve evaluatie
- 0 neutraal
- negatieve evaluatie
- nvt niet van toepassing
- ngk gegevens niet (volledig) gekend

Tabel 2: Overzicht van de geselecteerd bedrijf

B.I.	Cat	Bedrijf	Activiteit	Bestemming
11	2	Desender	Oude metalen, containerverhuur	Agrarisch

INVENTARIS BEDRIJVEN HOUTHULST

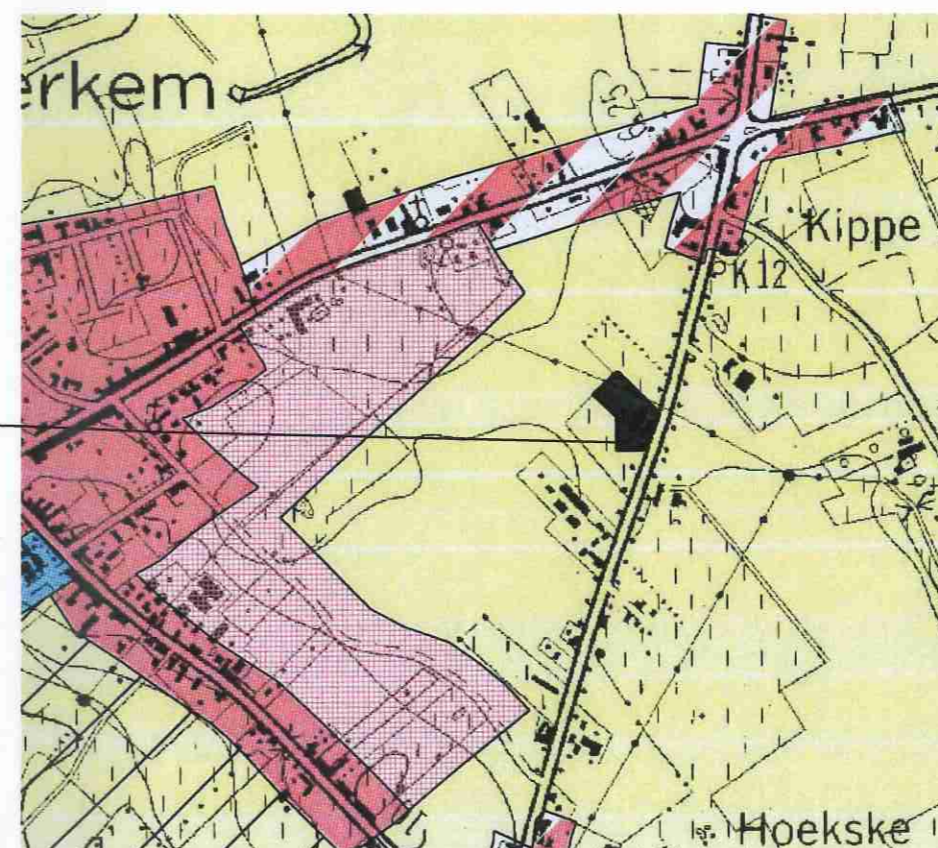
NR	11	KAART NR	2B (4 ^e blad)	NACE CODE	
BEDRIJF	Desender Danny	<input type="radio"/> NV <input type="radio"/> BVBA <input checked="" type="radio"/> Overige...	NAAM BEDRIJFSLEIDER	Desender Danny	
ADRES	Lepersteenweg 31	8650 Merkem HOUTHULST	TEL.	051/544536	OPRICHTING BEDRIJF ?
AARD	oude metalen				

BEDRIJFSOPPVLAKTE	3.475 M2	OPPVLAKTE GEBOUWEN	460 M2
MILIEUVERGUNNINGEN		DATUM	
NR.	TYPE	OVERHEID	VERGUNDE INRICHTING
		DATUM	VERGUNNING
		EINDDAT.	OPMERKINGEN

BOUWVERGUNNINGEN	DATUM	OPMERKING	TWERKSTELLING
vernieuwen venster, dakgoot en plaatsen van 2 uitbreiden bergplaats (regularisatie)	08/10/1982 82/127		NU
	30/05/1990 89/106		NA
			UITBREIDING
			(0) Bedienden
			(0) Arbeiders
			0 TOTAAL
			UITBREIDING
			geen gegevens gekend

BESTEMMING	<input checked="" type="checkbox"/> GEWESTPLAN <input type="checkbox"/> OVERIGE	<input type="checkbox"/> WOONGEBIED	BPA	<input type="checkbox"/> WOONGEBIED	<input type="checkbox"/> GEBIEDEN VOOR MILIEUB
	<input type="checkbox"/> VERKAVELING	<input type="checkbox"/> WOONUITBREIDINGSGB.		<input type="checkbox"/> INDUSTRIEGEBIED	<input type="checkbox"/> KMO-GEBIED
		<input type="checkbox"/> WOONGEB. MET LAND. KAR.		<input type="checkbox"/> GEBIEDEN VOOR MILIEUVERV. IND.	<input type="checkbox"/> OVERIGE...
		<input type="checkbox"/> INDUSTRIEGEBIED			
		<input type="checkbox"/> GEBIEDEN VOOR MILIEUVERV. IND.			
		<input type="checkbox"/> GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.			
		<input type="checkbox"/> KMO-GEBIED			
		<input checked="" type="checkbox"/> AGRARISCH GEBIED			
		<input type="checkbox"/> AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL			
		<input type="checkbox"/> Overige...			
			UITBREIDINGSBEHOEFTE		
			noodzakelijk binnen 5 jaar		
			opp uitbreiding gebouwen		
			en/of bedrijfsterrein		
			enquete		
			neen		

problemen



Bij de goedkeuring van het SBPA 1ste fase werd dit bedrijf uitgesloten uit de goedkeuring omwille van het feit dat het bedrijf in openruimte gebied gelegen is maar vooral omdat niet aangetoond werd dat dit bedrijf behoorlijk vergund is.



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
"SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE HOETHULST

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het koninklijk besluit van 5 februari 1979 houdende goedkeuring van het gewestplan Diksmuide-Torhout;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevrije bedrijver" genaamd van de gemeente Houthulst, bestaande uit de memorie van toelichting en de plannen bestaande uit de toestand en bestemmingsplannen, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 29 juni 2004;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad waaruit blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek van het betreffend wijzigingsplan geen bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, gegeven op 24 mei 2004;

Gelet op het advies van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, gegeven op 12 augustus 2004;

Overwegende dat de veertien plangebieden van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevrije activiteiten" in het gewestplan Diksmuide-Torhout bestemd worden als woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het bijzonder plan van aanleg de vaststelling inhoudt van daarvan afwijkende bestemmingen, met name "zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen", "zone voor nijverheidsgebouwen, handel en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering", "zone voor bedrijfswoning", "zone voor waterpartij", "zone voor koeren en hovingen", "bufferzone", "achteruitbouwzone" en "zone voor weger" in afwijking van het gewestplan;

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeente Houthulst op 28 augustus 2001 beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat hiermee formeel wordt voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan en de sectorale visie van de gemeente betreffende de zonevrije bedrijven, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat op basis van de bemerkingen geformuleerd door de adviserende instanties een bijstelling werd gedaan van het gehele dossier; dat hieruit blijkt dat deze bijstelling slechts ingaat op een deel van de bemerkingen;

Overwegende dat de bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor de deelplannen "1 garage Weyne", "2 garage Dekeyzer", "5 Vercruyssen", "6 Boussemaere", "7 Lamerant", "8 De Pover", "9 Dubois W. bvba en Inotec", "10 Drukkerij Vanoverberghe", "11 Darvan bvba", "12 Immo Steve" en "13 Dewicke" voorzien in een bestemmingswijziging ter bestemming en uitbreiding van de bestaande toestand; dat voor deze deelplannen wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevrije bedrijven van 29 september 2000 (B.S. 7 november 2000); dat de invulling van deze deelplannen conform is met de basisdoelstelling en ruimtelijke principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat deze deelplannen derhalve kunnen worden goedgekeurd;

Overwegende dat de voorziene uitbreidingen van deze bedrijven in de huidige omstandigheden moeten gezien worden als een ruimtelijk maximum; dat bij verdere uitbreiding de draagkracht van de omgeving kan worden overschreden;

Overwegende dat de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen voor het bedrijf "11 Darvan bvba" een gunstig advies uitbracht op voorwaarde dat er een duidelijke link is met de landbouw; dat deze link niet wordt opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften; dat uit contact met het bedrijf evenwel is gebleken dat de activiteit volledig ten dienste staat van de landbouw en er geen plannen zijn om deze activiteit te wijzigen; dat bijgevolg aan deze voorwaarde is voldaan;

Overwegende dat voor het bedrijf "12 Immo Steve" enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd voor de huidig uitgevoerde activiteit;

Overwegende dat het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor deelplan "3 Desender" voorziet in een bestemmingswijziging ter bestendiging en uitbreiding van de bestaande toestand; dat het bedrijf gelegen is in een open ruimtegebied met verspreide bebouwing; dat er niet gesproken kan worden van een behoorlijke vergunningstoestand voor de uitgevoerde activiteit aangezien er enkel een stedenbouwkundige vergunning werd verleend in functie van een bergplaats; dat het plan bijgevolg meer mogelijkheden biedt dan de vergunde toestand; dat dit deelplan gezien de niet behoorlijk vergunde toestand en de ligging in een open ruimtegebied derhalve van goedkeuring wordt onthouden;

Overwegende dat de bestemmingsplannen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor deelplan "4 Bocket" voorziet in een bestemmingswijziging ter bestendiging en uitbreiding van de bestaande toestand; dat het bedrijf gelegen is in een open ruimtegebied met verspreide bebouwing; dat de activiteit op het terrein is gestart vanaf 1995; dat de functiewijziging vergunningsplichtig is; dat hiervoor evenwel geen vergunning is verleend; dat dit bedrijf bijgevolg als een nieuw bedrijf kan worden beschouwd; dat dit deelplan gezien de niet behoorlijk vergunde toestand en de ligging in een open ruimtegebied niet in aanmerking komt voor opname in het sectoraal BPA en van goedkeuring wordt onthouden;

Overwegende dat het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor deelplan "14 De Vlamm" voorziet in een bestemmingswijziging ter bestendiging en uitbreiding van de bestaande toestand; dat het bedrijf gelegen is in een open ruimtegebied ten noorden van de kern Klerken; dat het bedrijf is vergund als agrarisch bedrijf; dat er niet gesproken kan worden van een behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand aangezien de uitgevoerde activiteit niet is vergund; dat gezien de niet behoorlijk vergunde toestand en de ligging in een open ruimtegebied derhalve van goedkeuring wordt onthouden;

B E S L U I T

Enig artikel: het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevremde bedrijven" genaamd, van de gemeente Houthulst, bestaande uit 14 deelplannen bestaande toestand en 14 bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitzondering van de blauw omrande delen.

Brussel,

14 OKT 2004

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

Voorzitter
Leino Marleen

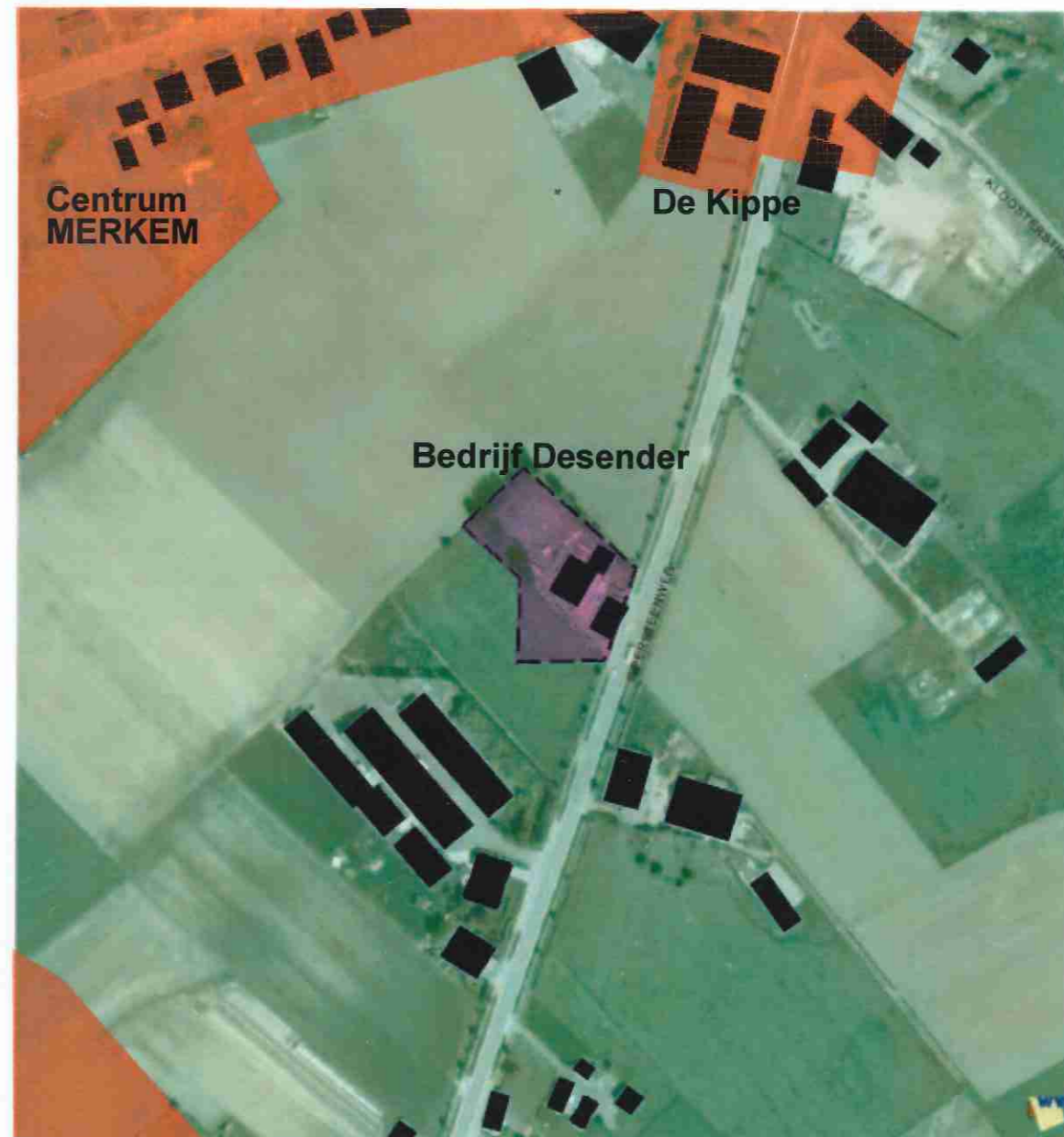
De ligging van het bedrijf:

Het bedrijf is gelegen langs een belangrijke verkeersweg (Iepersteenweg) en ligt dis zeer goed ontsloten.

Het bedrijf is gelegen in het operuimtegebied maar sluit zeer dicht aan bij het gehucht de Kippe en ook bij de kern van Merkem. Andere bedrijven die meer in een homogeen openruimtegebied gelegen zijn, zijn wel in de eerste fase van het SBPA goedgekeurd (Garage Weyne, Depover)

Het bedrijf paalt ook aan drie bestaande landbouwbedrijfszetels met bijhorende stallingen, zodat we hier moeilijk kunnen spreken van een homogeen openruimtegebied; de impact op de omgeving van het bedrijf is minimaal in vergelijking met de omgevende bebouwing van de landbouwbedrijven.

Door het BPA wordt er zelfs voorzien in een betere inkleding. De uitbreiding van het bedrijf wordt ook beperkt gehouden.



Vergunningstoestand:

Het bedrijf is historisch gegroeid, in bijlage worden de documenten bijgevoegd om dit te staven.

is geregistreerd te VEURNE nr. 27020

A Is de verzoeker voornemens in het rechtsgebied EEN of MEER inrichtingen te exploiteren (of exploiteert hij die reeds)? EEN MEER (*)
 indien hij voornemens is MEER DAN EEN inrichting te exploiteren (of er reeds MEER DAN EEN exploiteert), moet geantwoord worden op de bijlage A bij dit document. Hier opgeven hoeveel bijlagen A worden gebruikt.
Nihil

Indien hij voornemens is EEN ENKELE inrichting te exploiteren (of reeds EEN ENKELE exploiteert):

a) de enige handelswerkzaamheid of eventueel de handelswerkzaamheden van verschillende aard die de verzoeker voornemens is in die enkele inrichting uit te oefenen (of reeds uitoefent) (eerst de werkzaamheid opgeven die als hoofdwerkzaamheid wordt beschouwd) (9): Kleinhandel in bouwmaterialen, goud zilver en schroeven, pluksel en textielafval, diverse recuperatieproducten

b) adres van de inrichting waar de handelswerkzaamheid zal worden uitgeoefend (of wordt uitgeoefend) (10):
Iepersteenweg 31, 8158 HOUTHULST

c) benaming, eventueel uithangbord van de inrichting (2): Geen

d) aard van de inrichting (11): hoofd inrichting, in het bijzonder voor de handel in
 e) aanvangsdatum van de handelswerkzaamheid (12): 1.1.82

f) in de gevallen waarin de handelswerkzaamheden onder de kleinhandel of de diensten ressorteren, de netto verkoopsoppervlakte, in vierkante meter (16): geen winkel

B Oefent de verzoeker reeds handelswerkzaamheden uit in ANDERE rechtsgebieden in België, of in het buitenland?
JA NEEN (*)
 Zo ja, antwoorden op bijlage B bij dit document.
 Hier opgeven hoeveel bijlagen B worden gebruikt: NIHIL

6. Bijlagen: de stukken waaruit blijkt dat de verzoeker voldoet aan de door wetten en verordeningen gestelde voorwaarden om die handelswerkzaamheid(heden) uit te oefenen, en als het een vreemdeling betreft, vergunning om in België te verblijven en om er zijn werkzaamheid uit te oefenen (13), plan van de verkoopsoppervlakte
NIHIL

7. Wordt de inrichting (of worden de inrichtingen) of zal zij (zullen zij) worden geëxploiteerd door een lasthebber?
JA NEEN (*)
 Zo ja, een bijzonder bijblad invullen.

8. Domiciliëring en nummer van ten minste een rekening waarvan verzoeker houder is bij de Dienst der Postcheques of bij een in België gevestigde bankinstelling of bij een instelling vermeld in artikel 1, tweede lid, 1^o, van het koninklijk besluit n^o 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifteregime voor titels en effecten of bij een der ondernemingen vermeld in artikel 1, tweede lid, 3^o, van hetzelfde koninklijk besluit (14) of bij een door de Nationale Kas voor beroepskrediet erkende kredietvereniging, of bij een door het Nationaal Instituut voor landbouwkrediet erkend kredietfonds Generale bankmaatschappij Nv te Merkem Nr.: 280-0472515-65

Door ondergetekende DESENDER Danny, handelend als (15) verzoeker, 24/5/82, op 24/5/82, naar waarheid opgemaakt te VEURNE, op 24/5/82
 (handtekening)

Vermeldingen van de griffie

Ingeschreven op de griffie van de rechtbank van koophandel te VEURNE

nummer n^o 27020
 Ontvangen 975 frank



24/5/1982
 De Hoofdgriffier,
 Zegel van de rechtbank



NATIONALE SOCIALE
 VERZEKERINGSKAS
 VOOR MIDDENSTAND EN BEROEPEN

MAATSCHAPPELIJKE ZIEKENFONDEN
 VERENIGING ZONDER WINSTOEFENINGEN

SUKKURSALE
 8000 BRUGGE SINTE-CLARA STRAAT 48

Postrekening: 000-0107219-34
 Telefoon (050) 33 99 01 (10 lijnen)

M. Desender Danny
Iepersteenweg 31
8158 Houthulst

Kenmerk SVMB/NL
 (in het antwoord te vermelden)
 M.

Bijlagen:

Brugge

21 JUNI 1982

Wij kwamen in het bezit van uw verklaring van aansluiting met betrekking tot het sociaal statuut der zelfstandigen, dat de sectoren kinderbeijlag, pensioen en de verplichte ziekteverzekering (grote risico's en invaliditeit) omvat.

Terloops vestigen wij er uw aandacht op dat U, voor het bekomen van de terugbetaling van eventuele prestaties in het kader van de ziekteverzekering, naast uw aansluiting bij onze sociale verzekeringskas behoort deel uit te maken van een ziekenfonds. Bijgaand attest is voor dit ziekenfonds bestemd.

Uw aansluitingsaanvraag werd, met als aanvangsdatum 1.1.82, betekend aan het Rijksinstituut voor de sociale verzekeringen der zelfstandigen. Wij wachten thans op de goedkeuring van deze dienst. Van zodra zij ons toekomt, zullen wij overgaan tot uw definitieve aansluiting en uw dossier verder regelen.

Tot zolang wordt U het voorlopig inschrijvingsnummer 36.16152/1982 toegerekend. U gelieve het te vermelden in uw eventuele briefwisseling met onze diensten, en dit tot uw definitief inschrijvingsnummer zal worden medegedeeld.

Indien nog verder inlichtingen of stukken nodig zijn voor de regeling van uw dossier vindt U hierbij een afzonderlijke nota hieromtrent. Gelieve hieraan desgevallend dringend gevolg te willen geven.

Uw aansluiting werd bewerkt door tussenkomst van fr. Van der Bunde

U mag zich dan ook gerust tot deze persoon (of dienst) wenden voor verdere hulp of inlichtingen.

In het vooruitzicht met U de beste betrekkingen te zullen mogen onderhouden, verblijven wij

steeds tot uw dienst

De directeur
 O. PARMENTIER

7704/SVMB-62

FORMULIER I/A Nr 27620

VERZOEK OM INSCHRIJVING DOOR EEN NATUURLIJK PERSOON (1)
(Artikelen 4,7,8,12,19 en 21 van de gecoördineerde wetten op het handelsregister.)

1. Naam van de verzoeker: D E S E N D E R

Voornamen (2) Danny, Gérard, Gommael

Bijnaam of schuilnaam geen

Nationaliteit (3) Belgische

Burgerlijke staat: ongehuwd ~~getrouwd~~
geschieden - weduwe - weduwnaar

Geslacht: mannelijk ~~vrouwelijk~~

Geboorteplaats IEPER Land België Datum 4/2/1961

Beroep(en) (4) Handelaar

Woonplaats: nr. 31 I E P E R S T E E N W E G straat

Plaats: HOUTHULST Brievenbus nr geen Postnummer: 8158

2. Naam (2) en voornamen van de echtgenoot: Land

Plaats en datum van het huwelijk: Land

Huwelijksvermogensstelsel (5): Ongehuwd

Datum van de overschrijving van de echtscheiding (6): nihiil

3. Als de verzoeker minderjarig is: nihiil

identiteit en adres van de ouders die hem gemachtigd hebben (indien niet beiden, waarom?) (7) en datum van de machtiging:

of gerecht dat hem gemachtigd heeft (7) en datum van die beslissing:

In een en ander geval, datum van neerlegging van de uitgifte van die machtiging en griffie van de rechtbank waar de neerlegging is geschied:

In kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten betreffende de verzoeker, bedoeld in artikel 23, 24, 30, 80, 90, 100 en 110 van de gecoördineerde wetten betreffende het handelsregister (8)

Hun datum, het gerecht dat ze heeft uitgesproken en hun voorwerp opgeven:

nihiil

Bedrijf : Desender Danny

Bedrijfsinventaris: Desender Danny Opslag oude metalen en
 11 Iepersteenweg 31, 8650 Houthulst verhuur containers

Juridisch-beleidsmatige afweging	
Juridisch:	
Bestemming op gewestplan / BPA	- Agrarisch gebied
Vergunningtoestand	+ opgericht voor '82
Beleid:	
RSV, PRS, GRS	+ gelegen langs secundaire weg II, N369
Gebiedsgerichte benadering	+ wooncluster Merkem
Ruimtelijke afweging	
Schaal van het bedrijf t.o.v. omgeving	+ goed
Situering in het landschap / voorkomen	- stapeling in open lucht, kerkwegel in de nabijheid
Situering t.o.v. beschermde monumenten,...	+ niet van toepassing
Huidig ruimtegebruik	0 3475m ² , oppervlakte gebouwen 460 m ²
Historiek ruimtegebruik	0 historisch gegroeid
Ruimtegebr. herlokalisatie/huidig ruimtegebr.	0
Milieu-impact	
Milieuhinder	- geen voorzieningen getroffen
Openbare nutsvoorzieningen	+
Verkeersimpact	
Verkeershinder	+ geen hinder
Bereikbaarheid	+ goed
Bedrijfseconomische afweging	
Investerings	-
Productieproces	0
Verweving activiteiten met omgeving	+ goede bereikbaarheid
Beschikbaarheid gebouwen	-
Tewerkstelling	0
<p>Afweging Dit bedrijf is gelegen langs de N369, binnen de cluster Merkem, gelegen in woongebied. Door de huidige omzoming van het terrein met een groenscherm is de activiteit visueel gebufferd tegenover de omgeving. In het BPA worden de bufferzones ingetekend opdat de activiteit zelf niet uitbreid naar aanpalende percelen, of over het tracé van de kerkwegel.</p>	
<p>Classificatie Categorie 2</p>	

zien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 27 SEP. 2005 ..

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,


Jocelyne SCHACHT




Joris HINDRYCKX

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 28 OKT. 2005 tot 25 NOV. 2005

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,


Jocelyne SCHACHT




Joris HINDRYCKX

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van 31 JAN. 2006 ..

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,


Jocelyne SCHACHT




Joris HINDRYCKX

Provincie West-Vlaanderen GEMEENTE HOUTHULST

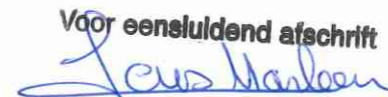
Voorontwerp

SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN II

Overzichtsplan
Liggingplan / gewestplan / ruimtebalans

Bestaande toestand Bestemmingsplan Stedenbouwkundige voorschriften

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Voor eensluidend afschrift


NR. Rp 226/32006/1021
24 APR. 2006

Leus Marleen
assistent

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging

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



Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planners

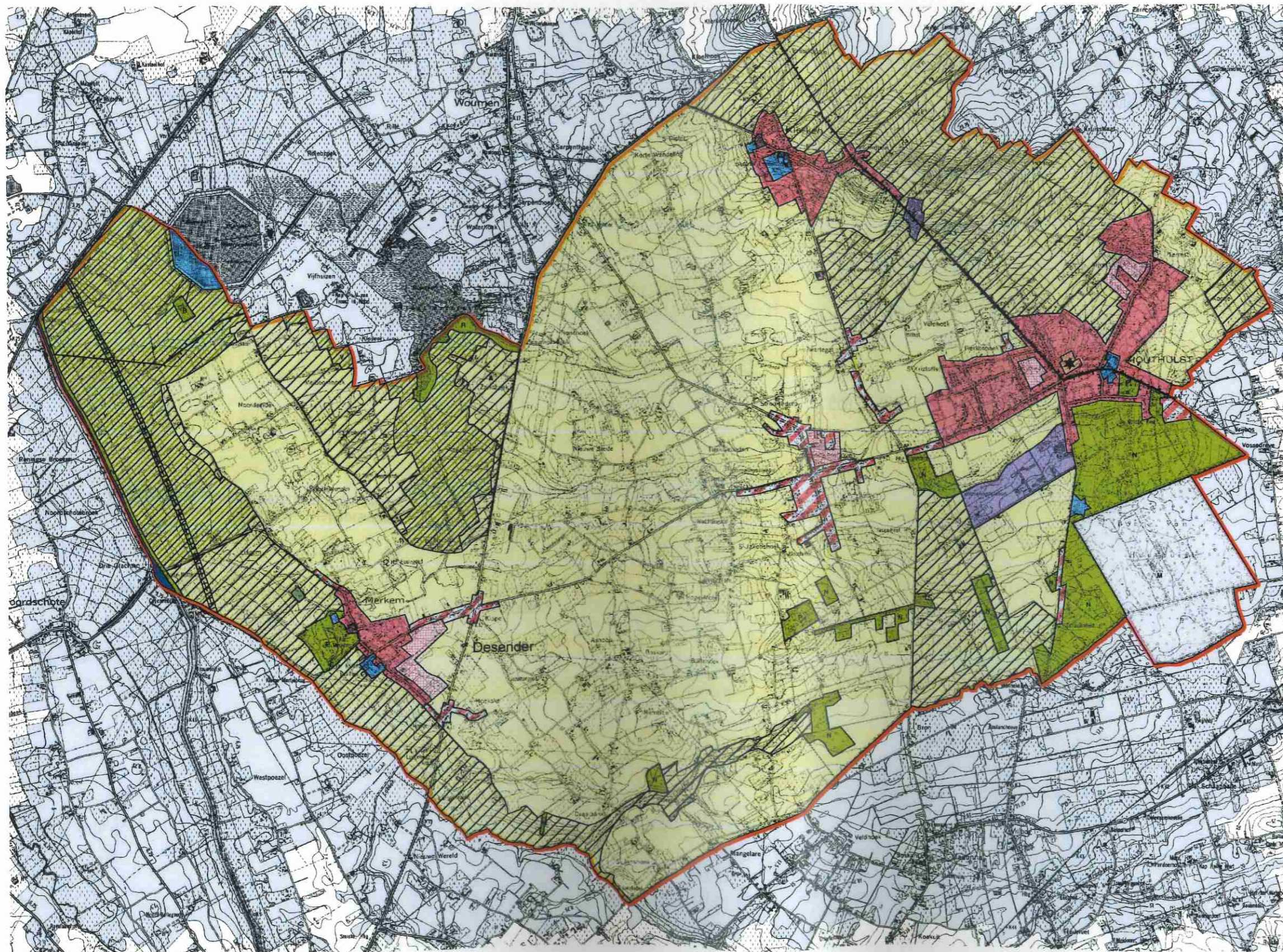
Geert Sanders

Mark Geldof

Stijn Saelens
Johan Michielssens

Wijzigingen

opgemaakt op maart 2005



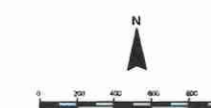
Gemeente HOUTHULST

Gewestplan

Legende

- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde
- gebieden voor milieubelastende industrieën
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
- agrarische gebieden
- bosgebieden
- natuurgebieden
- parkgebieden
- natuurreservaten
- landschappelijk waardevolle gebieden
- valleigebieden
- gebied voor dagrecreatie
- militaire domeinen
- gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen
- reservatie en erfdienstbaarheidsgebieden
- waterwegen
- bestaande afzonderlijke leidingen
- bestaande leidingstraten

Ligging sectoraal bpa Desender



WVI
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

GEMEENTE HOUTHULST

SECTORAAL BPA Desender










RUIMTEBALANS

BPA	Totale oppervlakte bpa's			Oppervlakte reeds ingenomen door het bedrijf			Oppervlakte voor geplande uitbreiding		
	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
Desender	00	43	84	00	15	74	00	28	10
TOTALEN									

Totale oppervlakten van de BPA's:	00ha 43a 84ca
Oppervlakte reeds ingenomen door het bedrijf	00ha 15a 74ca
Oppervlakte voor geplande uitbreiding	00ha 28a 10ca











VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

BESTAANDE TOESTAND

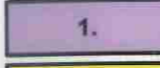


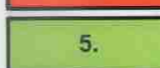
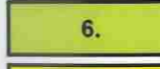
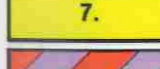






	grens van het BPA		
	perceelgrens		
	bebouwing met privaat karakter		
	bebouwing met openbare bestemming		
	wachtgevel		
2-3	aantal bouwlagen - aantal woonlagen met zadeldak		
3	aantal bouwlagen met plat dak		
T	tuin	th	tuinhuisje
vt	voortuin		
▲	garage		
△	berging		
←	toerit / inkom		
m	muur		
dr	draad		
bp	betonplaten		
h	haag		
	koniferen		
BG	bouwgrond	WG	woeste grond
BL	bouwland	WL	weiland
	bomen (bij wijze van aanduiding)		
	goedgekeurde verkaveling		
	zonering volgens het gewestplan		

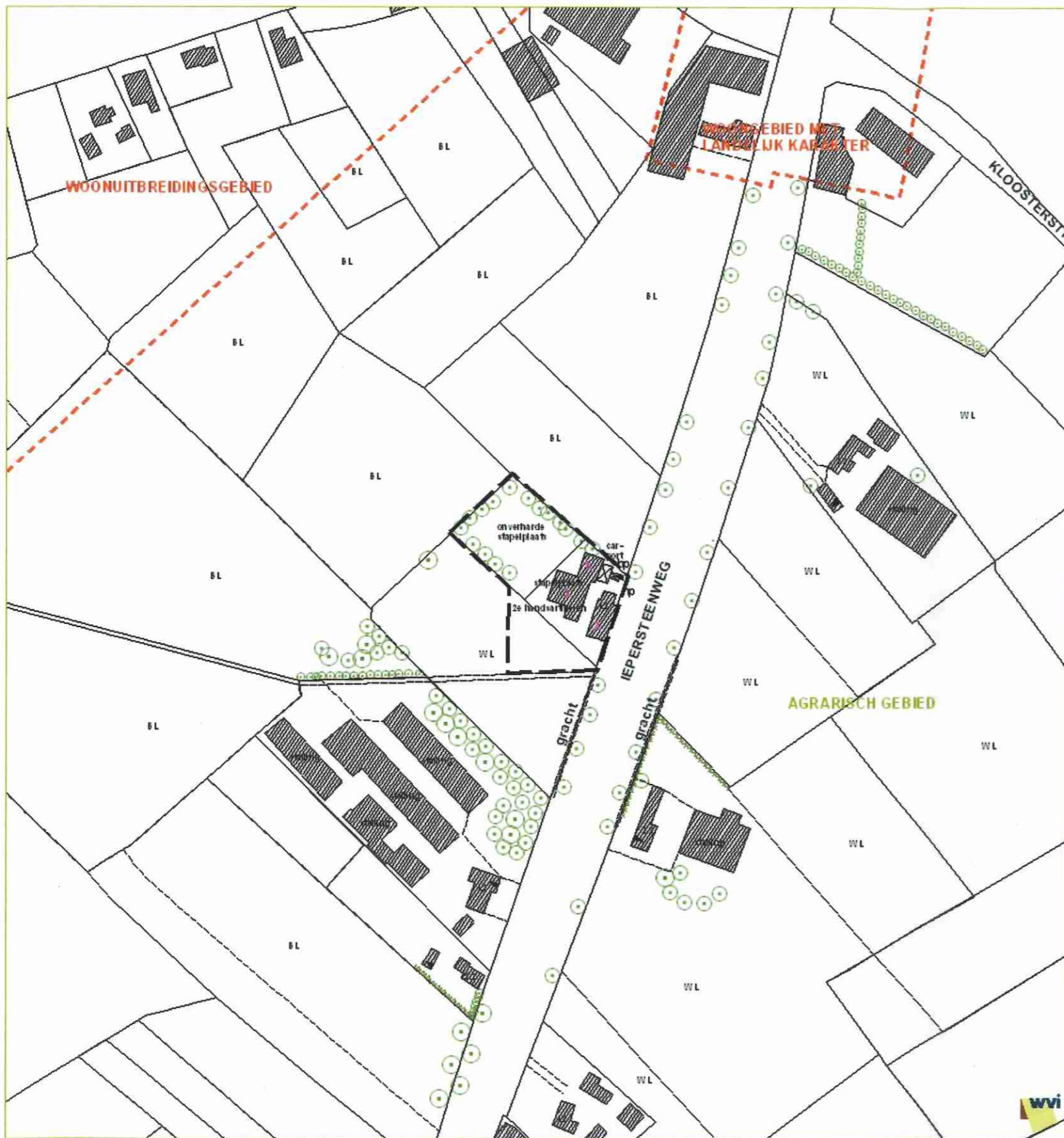
VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

BESTEMMINGSPLAN

	grens van het BPA		
	perceelgrens		
	bebouwing met privaat karakter		
	bebouwing met openbare bestemming		
	rooilijn		uiterste grens van het hoofdgebouw
	zonergrens		verplichte bouwlijn
	uiterste bouwlijn op rooilijn		uiterste grens der bijgebouwen

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

	1.	Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
	2.	Zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad -en losplaatsen
	3.	Zone 3: Bufferzone
	4.	Zone 4: Woonbebouwing en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
	5.	Zone 5: Achteruitbouwzone
	6.	Zone 6: Koeren en hovingen
	7.	Zone 7: Wegen en daarbijhorende vrije ruimten
	8.	Zone 8: Nijverheidsgebouwen, handel en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
	9.	Zone 9: Bedrijfswoning
	10.	Zone 10: Schermgroen
	11.	Zone 11: Waterpartij / bluswater
		beperkte doorgang



AFGELEVERDE BOUWVERGUNNINGEN

1. d.d. 29-06-1967 bouwen van een bergplaats
2. d.d. 06-10-1982 vernieuwen venster en dakgoot + plaatsen van dakvlak venster
3. d.d. 30-05-1990 regularisatie uitbreiding bergplaats

Totale oppervlakte van het bpa:
 Oppervlakte reeds ingenomen door het bedrijf:
 Oppervlakte voor geplande uitbreiding:

00ha 43a 84ca
 00ha 15a 74ca
 00ha 28a 10ca



0 25 50m 100m

DESENDER
 oude metalen, containerverhuur

BESTAANDE TOESTAND

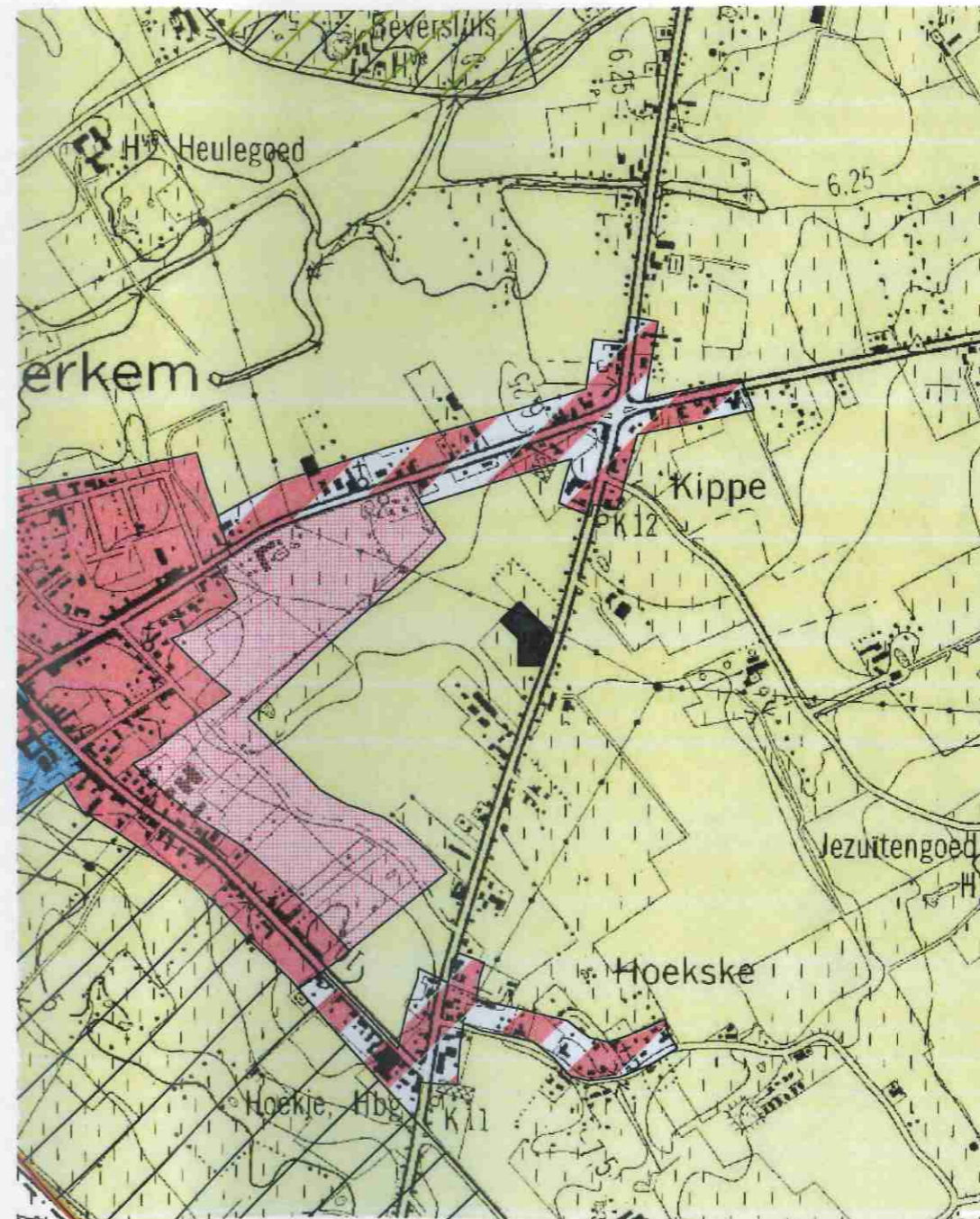
LIJST MET VOORGENOMEN WIJZIGINGEN EN KORTE TOELICHTING

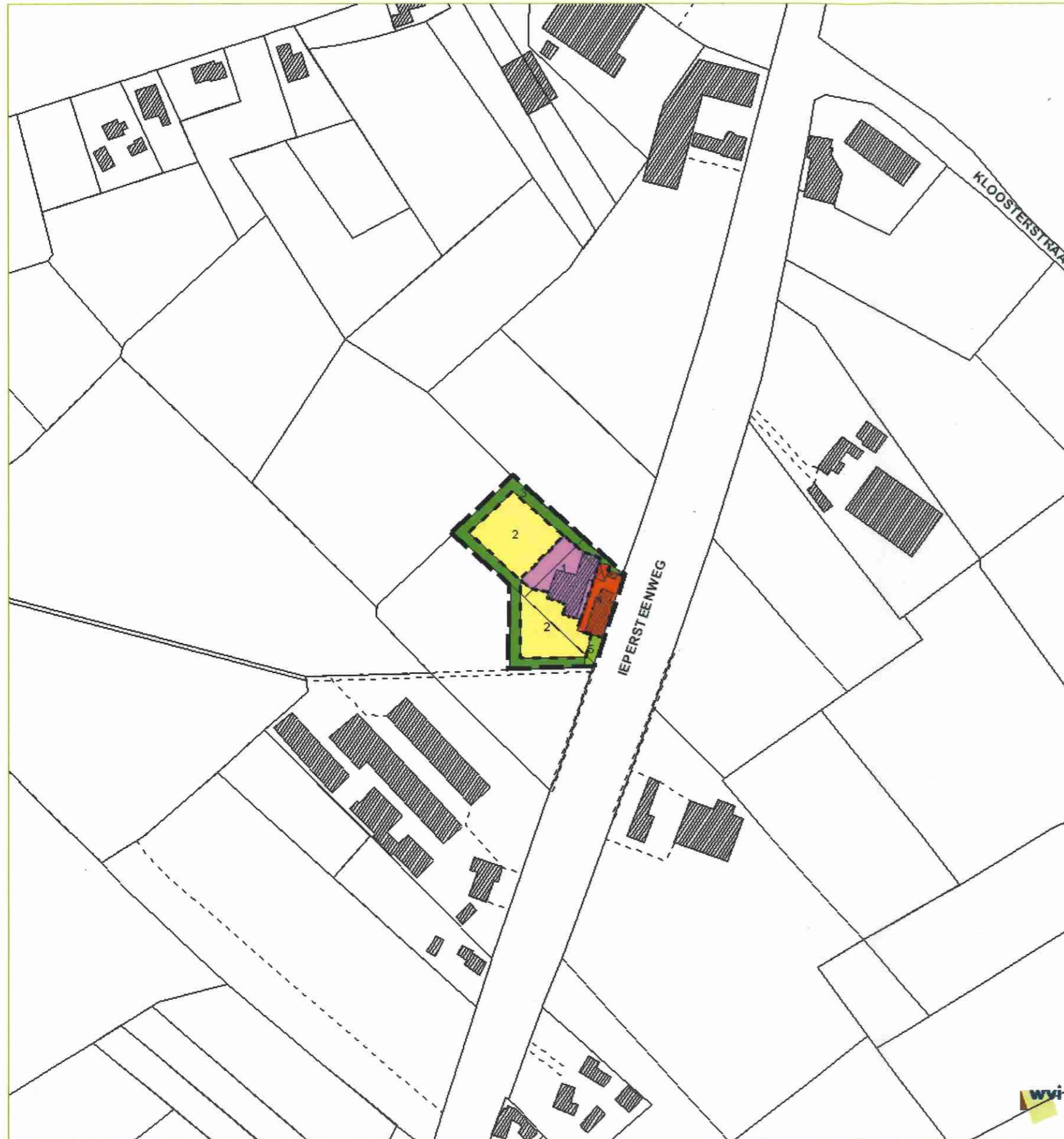
Huidige zone in het gewestplan: Agrarisch gebied

Wordt in het bpa: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

00ha 43a 84ca

UITTREKSEL UIT HET GEWESTPLAN LIGGINGSPLAN / CONFLICTPUNTENPLAN





VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

- 1 Zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
- 2 Zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug
- 3 Zone 3: Bufferzone
- 4 Zone 4: Woonbebouwing en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
- 5 Zone 5: Achteruitbouwzone
- 6 Zone 6: Koeren en hovingen
- 7 Zone 7: Wegen en daarbijhorende vrije ruimten
- 8 Zone 8: Nijverheidsgebouwen, handel en gemeenschappelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering
- 9 Zone 9: Bedrijfswoning
- 10 Zone 10: Schemgroen
- 11 Zone 11: Waterpartij / bluswater



Schaal: 1/2000



DESENDER
oude metalen, containerverhuur



BESTEMMINGSPAN



Schaal: 1/2000



DESENDER
oude metalen, containerverhuur

LUCHTFOTO

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. Voorrangsregels bij strijdigheid

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven stedenbouwkundige voorschriften.

2. Algemene voorschriften

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3.) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verhardende zones, hetzij maximaal te laten infiltreren in de bodem, dit laatste op voorwaarde dat het regenwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild.

De hoofdbestemming betreft deze activiteiten die naar ingenomen oppervlakte meer dan de helft van de vloeroppervlakken in de gebouwen of van de verharde oppervlakken inneemt. De nevenbestemming betreft activiteiten die minder dan de helft van de vloeroppervlakken of verharde oppervlakken kunnen innemen.

Bij niet realisatie en/of niet uitbreiding of als nabestemming kan de agrarische functie binnen de plangebieden van onderhavige bestemmingsplannen worden behouden of hersteld.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige, ingrijpende verbouwingen of vervanging- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden. Deze bestaande gebouwen kunnen normaal geëxploiteerd worden en komen in aanmerking voor uitbating- en milieuvergunningen, evenals voor het plaatsen van de voor het bedrijf noodzakelijke machines, voor zolang geen grondige, ingrijpende verbouwingen of vervanging- en nieuwbouw gebeurt.

Verharding, enkel ten behoeve van parking en niet nodig voor bedrijfsactiviteiten, dient aangelegd in waterdoorlatend materiaal.

Die bedrijven die wel gelegen zijn binnen de zuiveringszones van de VMM, en waar er bijgevolg wel een afvalwaterriolering aanwezig is, dienen een gescheiden rioleringsstelsel uit te bouwen en dienen het afvalwater naar de gemeentelijke afvalwaterriolering af te voeren.

Zone 1. Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid, voor de welke onderhavig BPA is opgemaakt, kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavig BPA vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

1.1.2. Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn eveneens toegelaten.

In nevenbestemming is eveneens handel, in functie van de bedrijfsvoering, toegelaten, voorzover dit in aandeel niet groter wordt dan de ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid.

1.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

1.3. Bezetting

Deze bezetting (terreinbezetting voor bebouwing) wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

De toegelaten bezetting bedraagt 80 %.

De niet bebouwde gedeelten mogen volledig verhard worden, waarbij in dit geval de voorschriften van zone 2 van toepassing zijn. Binnen de verhardingen aangelegd in onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid wel toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

1.4. Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. en de nokhoogte mag maximum 12,00 m. bedragen.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de BPA-grenzen en de zonegrenzen als hun hoogte.

1.5. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

1.6. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in kleur en materialenkeuze te bestaan.

Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

1.7. Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het bestaande maaiveld.

1.8. Algemeen

- Bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone moet een globaal inrichtingsplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen

toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:

- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3.
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

- Bij de eerste aanvraag van stedenbouwkundige vergunning binnen dit plan dient tevens een saneringsplan gevoegd te worden voor de bestaande gebouwen en stapelplaatsen.

De staat van de constructie, dakbedekking en gevelmaterialen van gebouwen dient daarin beschreven te worden, evenals de aard van de goederen en organisatie van de stapeling.

De maatregelen tot sanering en het tijdsbestek waarbinnen deze werken uitgevoerd zullen worden dienen in het plan opgenomen te zijn.

- Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zone maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3.) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

Zone 2. Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten.

2.2. Afwatering

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van deze zones maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximum af te leiden hetzij naar de bufferzones-groenzones (zone 3.) hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen onderhavige zone die tevens dienst kan doen als voorraad van bluswater.

2.3. Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor de omgeving visueel niet storend is.

Zone 3. Bufferzone

3.1. Bestemmingsvoorschriften

Bufferzone (groenzone).

Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout).

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen.
- Bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning binnen de zone 1. nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen moet een globaal inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones-groenzones zijn aangeduid.
- Deze bufferzones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Daartoe zal door de bouwheer een borgsom op een door de gemeente geblokkeerde rekening gestort worden, vóór het afleveren van de bouwvergunning door de gemeente. Deze borgsom zal vrijgegeven worden naarmate de bufferzone gerealiseerd wordt.

3.2. Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 m is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.

Zone 4. Woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering

4.1. Bestemmingsvoorschriften

De gebouwen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor woonbebouwing en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, zoals kantoren, tentoonstellingsruimten, labo, EHBO, sociale uitrustingen.

Eén (1) bedrijfswoning met een maximale grondoppervlakte van 220 m² is binnen onderhavige zone toegelaten.

4.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

4.3. Bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. en de nokhoogte mag maximum 12,00 m. bedragen.

Er is maximaal 1 bouwlaag toegelaten, in geval van een hellend dak wordt één onderdakse bouwlaag toegelaten.

4.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

4.5. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen die kunnen geïntegreerd worden in en in harmonie zijn met de omgeving.

4.6. Vloerpeil

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het bestaande maaiveld.

4.7. Koeren en hovingen

De niet bebouwde delen van deze zone kunnen verhard worden of aangelegd als tuin.

Zij kunnen niet gebruikt worden als stapelruimte of parkeerzone.

Zone 5. Achteruitbouwzone

5.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor groenaanleg.

Deze zone moet integraal beplant worden en als zodanig gehandhaafd.

Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de woning en/of de bedrijfsgebouwen.

5.2. Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.