

Spoorwegeninfrastructuur: Oostrozebeke werd in de vorige eeuw losgekoppeld van het spoorwegennet. De meest nabij gelegen treinstations zijn die van Tielt (8 km), Waregem (8 km) en Ingelmunster (6 km). Het station van Tielt ligt op de spoorlijn De Panne – Gent, het station van Waregem ligt op de spoorlijn Kortrijk – Gent en het station van Ingelmunster ligt op de spoorlijn Brugge – Kortrijk.

### → De natuurlijke structuur

Oostrozebeke situeert zich op de grens van de zandstreek (zuidelijk deel) en de zandleemstreek (noordelijk deel). De natuurlijke structuur wordt sterk bepaald door de Mandel en het bijbehorend valleigebied. De waarde van de Mandelvallei als natuurlijke ruggengraat van de regio wordt algemeen erkend. Zij vormt de ecologische verbinding tussen de regionaal belangrijke natuurgebieden de Mandelhoek te Ingelmunster en het Provinciaal Domein de Baliekouter te Wakken (Dentergem). De Mandelvallei is sterk antropogeen beïnvloed en kan niet meer beschouwd worden als één geheel. Door de ontwikkeling van Roeselare en Izegem zijn grote delen van de Mandel ingekokerd. Van de oorsprong in Passendale tot Roeselare en van Ingelmunster tot de monding in de Leie is de Mandelvallei opgespoten en is de loop rechtgetrokken. Hierdoor zijn er afgesneden meanders. Ook de verdere loop van de Mandel en Oude Mandelbeek is rechtgetrokken. De natuurwaarde is beperkt tot een aantal plaatsen. Niettegenstaande de rechte trekking van de beek en de ruilverkavelingen van de jaren '70 – '80, bevinden zich nog tal van kleine landschapselementen in de vallei. De Mandel mondt op het grensgebied Sint-Baafs-Vijve en Wakken uit in de Leie.<sup>7</sup>

### → De landschappelijke structuur

Het landschap vormt de globale context – is de resumé – van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Zij is het resultaat van de dynamische wisselwerking tussen de fysische factoren, de biotische factoren en de antropogene factoren (de menselijke handelingen). Het voorkomen van een bepaald landschap resulteert in een specifiek ecologisch functioneren, een specifieke visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik. De specifieke ordening van de abiotische, biotische en antropogene factoren is hiervan de aanleiding.

De traditionele landschappen: In Oostrozebeke komen er twee grote traditionele landschappen voor. Aan de basis daarvan liggen de verschillende bodemkundige streken. De fysische basisstructuur bepaalt niet alleen de landschapsecologische structuur in Oostrozebeke maar ook de landbouw en zelfs de nederzettingsstructuur. Landschappelijk gezien behoort het noordelijk gebied van Oostrozebeke tot het Plateau van Tielt en het zuidelijk gebied van de gemeente tot het Land van Roeselare – Kortrijk. De

---

<sup>7</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, juni 2001.  
Milieuconsulent Jan Fereyn, GNOP Oostrozebeke, april 2001.

overgang tussen beide gebieden wordt gevormd door de vallei van de Mandel en de Oude Mandel. Een korte beschrijving van de twee gebieden:

1. *Het Plateau van Tielt*: het Plateau van Tielt wordt gekenmerkt door een zachtgolvend open landschap met landelijk karakter. Bossen ontbreken er volledig. Er is een hoge dichtheid van verspreide bebouwing en er zijn enkele verstedelijkte kernen met een onduidelijke structuur.
2. *Het Land van Roeselare – Kortrijk*: het Land van Roeselare – Kortrijk is een verstedelijkt gebied met sterke versnijding van infrastructuur. Verstedelijkte gemeenten groeien er aan elkaar door lintbebouwing. De vallei van de Mandel en de Oude Mandel is de vallei van een rechtgetrokken beek met in een deel van de loop sterk door de mens verstoorde stukken. Het bestaat uit overwegend grasland met hier en daar akkerland en enkele meanders.<sup>8</sup>

Kenmerken van het huidige landschap: Kenmerkend voor het gebied is dat de relatief hoge bevolkingsdichtheid wegens de vroegere intensieve exploitatie in land- en tuinbouw en vooral de sterk verspreide huisnijverheid, de laatste decennia fysiek - ruimtelijk versterkt werd. Op de plaats waar vroeger de huisnijverheid ontwikkelde, later ateliers werden opgericht, zijn tegenwoordig grootschalige industriële bedrijven aan te treffen en dit zowel aan de rand van de bebouwde kernen als in het agrarisch gebied.<sup>9</sup> Het gebied kent een sterk verspreide bebouwing en heeft daarom een belangrijk versnipperingspatroon. De sterk verspreide winning en verwerking van vlas in het verleden, lag mede aan de basis van het historisch gegroeid spreidingspatroon van bedrijvigheden in de gemeente en elders in de Leiestreek.

### ➔ De agrarische structuur

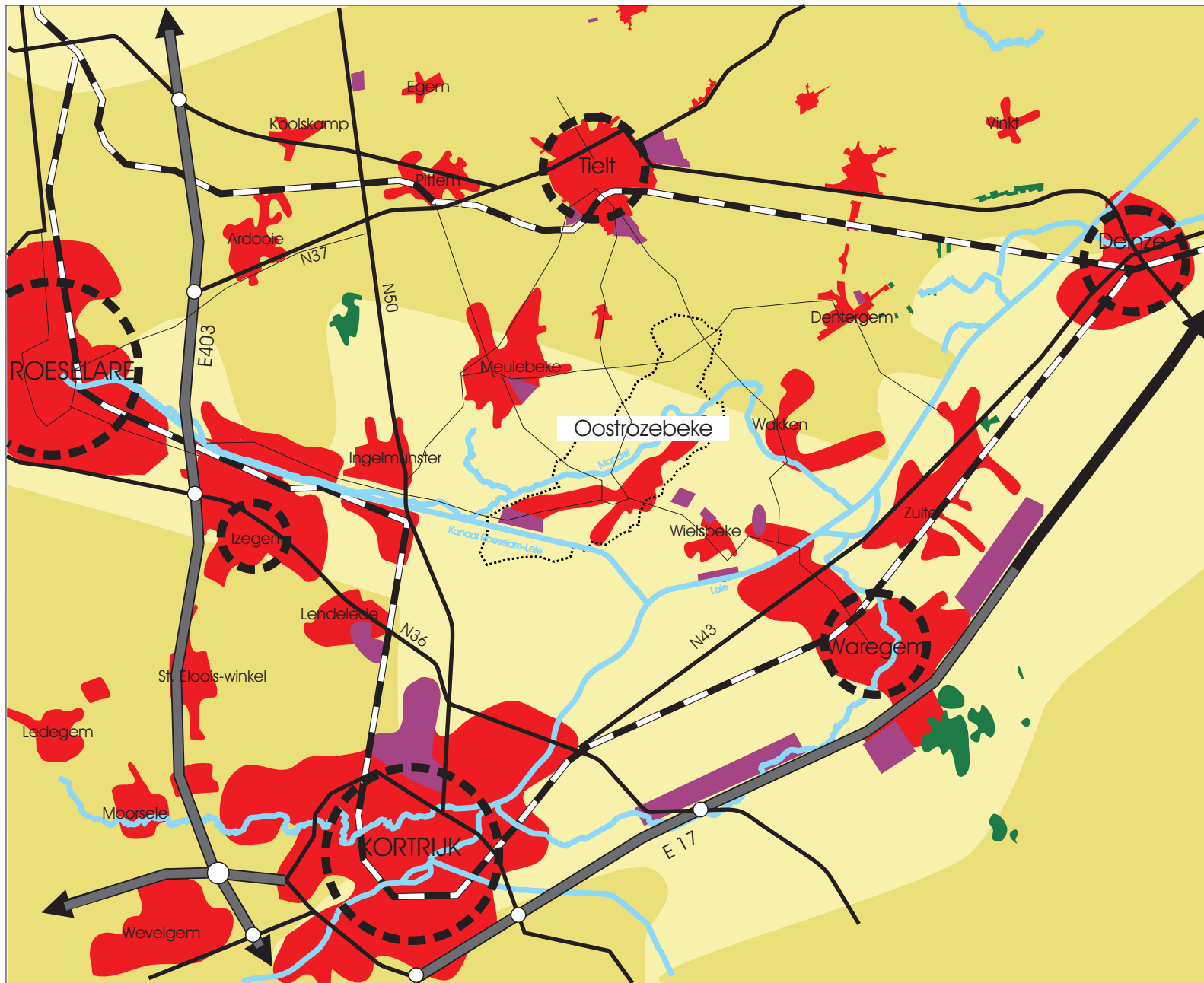
Het Land van Tielt – waartoe de ruime omgeving van Oostrozebeke behoort - valt op door de intensiteit van de landbouw. Op het vlak van de bodemgeschiktheid valt de polyvalentie op: veel gronden zijn “zeer geschikt” of “geschikt” voor drie, vier of vijf teeltgroepen (akkerbouw, extensieve groenteteelt, glasgroenten, fruit en intensieve groenteteelt). Opvallend in dit deel van de zandleemstreek is de ontwikkeling van de groenteteelt, ook de groenteteelt onder glas wordt er een belangrijk fenomeen. De intensieve veeteelt heeft zich vanuit de (Brugse) zandstreek verspreid in de aanpalende delen van de zandleemstreek, onder meer in delen van Oostrozebeke en Wingene – Ruiselede – Tielt – Dentergem – Wielsbeke (varkens en vleesrunderen). De streek staat grotendeels onder verstedelijkingsdruk vanuit het Kortrijkse en het Roeselaarse. Diverse vormen van landbouwactiviteiten met hoge economische toegevoegde waarde zijn geconcentreerd in dit gebied met sterk verspreide bebouwing. Behalve in de meest verstedelijkte gemeenten, in de Leievallei, is de bedrijfsdimensie in dit gebied groot en de bedrijfsopvolging verzekerd.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, juni 2001.

<sup>9</sup> WITAB, *Woningbehoeftestudie gemeente Oostrozebeke*, oktober 1999.

<sup>10</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, juni 2001.



- ..... Gemeentegrens
  - Bebouwing
  - Bedrijfszone
  - Bos
  - Regionale stad
  - Goed uitgeruste kleine stad
  - Zwak uitgeruste kleine stad
  - Autosnelweg
  - Belangrijke weg
  - weg van lokaal weg
  - Spoorweg
  - Waterweg
- BODEMKARTERING
- Zandgebied
  - Zandleemgebied

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Oprachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 5

**BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP  
MACRONIVEAU**



## 3.2. DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

De gemeente Oostrozebeke op mesoniveau doorlichten betekent dat binnen de gemeentegrens van Oostrozebeke de ruimtelijk structurerende elementen worden gelokaliseerd en onderzocht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste structurerende elementen in de gemeente en wordt daarna overgegaan tot een uitgebreidere analyse van alle structurerende elementen van Oostrozebeke. Deze bestaat uit de nederzettingsstructuur, de socio – culturele en recreatieve structuur, de ruimtelijk – economische structuur, de verkeers- en vervoersstructuur, de natuurlijke structuur en de agrarische structuur..

### 3.2.1. GLOBALE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

#### 3.2.1.1. HOOFDCOMPONENTEN EN STRUCTURERENDE ELEMENTEN OP MESONIVEAU

##### ➔ Hoofdc componenten bestaande ruimtelijke structuur

Bij de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdc componenten onderscheiden worden, namelijk:

- de nederzettingsstructuur, bestaande uit de hoofdkern Oostrozebeke, de kleinere entiteiten Ginste en Verre Ginste en opvallend veel verspreide bebouwing en kleinere woonlinten in de open ruimte;
- de open ruimte, die in de eerste plaats een agrarische functie vervult; de Mandelvallei als belangrijkste structurerende as;
- de concentraties van economische activiteiten, de bedrijvigheid langs het kanaal, langs de N357 en de verspreide bedrijvigheid over de gemeente
- de lijninfrastructuren, het kanaal Roeselare – Leie, de wegen, de oude spoorwegberm

##### ➔ De structuurbepalende elementen op mesoniveau

In Oostrozebeke wordt de ruimte gestructureerd door het samenhangend geheel van:

- de Mandelvallei en in mindere mate de vallei van de Hoogleenbeek en de Krommendijkbeek;
- de langgerekte nederzettingsstructuur van Oostrozebeke parallel met de Mandelvallei

- de N357 en het kanaal Roeselare – Leie als belangrijke dragers van de economische structuur
- Ginste en Verre Ginste in het noorden van de gemeente
- de sterk verspreide bebouwing in de open ruimte

Een sterk structurerend element voor de gemeente is de Mandel. De nederzettingsstructuur is in belangrijke mate bepaald door deze beek: de langgerekte ontwikkeling van de kern is ontstaan langs verbindingswegen die parallel met de Mandel tot stand kwamen. De Mandel is ook structuurbepalend voor de natuurlijke en landschappelijke structuur.

De N357 en het kanaal Roeselare – Leie zijn belangrijke structurerende lijnelementen en tevens de belangrijkste economische dragers in de gemeente. Het kanaal doorkruist de gemeente in het zuiden en creëert een zekere barrière tussen de kern Oostrozebeke en het zuidelijk deel van de gemeente. In Oostrozebeke is de aanwezigheid langs het kanaal van industriële activiteiten vrij beperkt gebleven. De N357 loopt door het centrum van de gemeente en wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van werken en wonen. Langs deze weg is belangrijke bedrijvigheid gevestigd.

De open ruimte in Oostrozebeke wordt beheerst door de landbouw. De verspreide bebouwing, de kleinere woonlinten en het verspreid karakter van de bedrijvigheden in de open ruimte geven het landschap een eerder gecompartmenteerd karakter.

### 3.2.1.2. KWANTITATIEVE/KWALITATIEVE ANALYSE QUA BODEMGEBRUIK TE OOSTROZEBEKE

Om de ruimtelijke structuur van de gemeente te begrijpen wordt er in een tabel een overzicht gegeven van het huidige grondgebruik van Oostrozebeke en hoe deze is geëvolueerd op tien jaar tijd.

FUNCTIE	1988		1998		EVOLUTIE 1988-1998
	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	
Totaal onbebouwde grond	1254,8	75,5	1173,1	70,6	- 4,9 %
Totaal bebouwde grond	308,0	18,5	385,2	23,2	+ 4,7 %
Niet gekadastreerde oppervlakte	99,4	6,0	103,8	6,2	+ 0,2 %
<b>TOTALE OPPERVLAKTE OOSTROZEBEKE</b>	<b>1662,2 HA</b>	<b>100%</b>	<b>1662,2 HA</b>	<b>100%</b>	

TABEL 6 : BODEMBEZETTING IN OOSTROZEBEKE

bron : NIS, Bodembestemming van 1988 en 1998

De totale oppervlakte van Oostrozebeke bedraagt 1662,2 ha. Hiervan is in 1998 ongeveer 30 % bebouwd en 70 % onbebouwd. Wanneer we deze cijfers vergelijken met 1988, dan zien we dat de bebouwde oppervlakte is toegenomen met bijna 5 % of 80 ha. Bijgevolg is het aandeel van de onbebouwde grond gedaald 75 % naar 70 %.

In onderstaande tabel wordt een verdere detaillering weergegeven van de evolutie van de bebouwde en onbebouwde gronden in Oostrozebeke tussen 1988 en 1998. Hieruit blijkt dat de daling van de oppervlakte onbebouwde gronden praktisch uitsluitend te wijten is aan de daling van de oppervlakte aan akkerlanden. Deze daling van het aantal akkerlanden gaat ten voordele van een toename van de oppervlakte aan appartementen, huizen, hoeven en bijgebouwen en in mindere mate ten voordele van ambachts- en industriegebouwen, opslagruimten, kantoren en gebouwen met een handelsbestemming. De andere functies zijn gedurende de tien jaar vrij stabiel gebleven.

Inzake de verdeling van de bebouwde functies wordt volgens het kadaster ongeveer 16% ingenomen door woongebouwen. Gebouwen voor de secundaire en tertiaire sector omvatten respectievelijk 5,3 % en 0,9 % van de totale oppervlakte. Dit betekent dat er in de gemeente relatief gezien meer gebouwen zijn voor de secundaire sector (ambachts- en industriegebouwen, opslagplaatsen) dan voor de tertiaire sector (kantoren en andere dienstgebouwen).

FUNCTIE	1988		1998		EVOLUTIE 1988-1998
	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	
Akkerland	774,3	46,6 %	696,1	41,9 %	- 4,7 %
Grasland	418,7	25,2 %	410,8	24,7 %	- 0,5 %
Tuinen – parken – boomgaarden	27,4	1,7 %	25,4	1,5 %	- 0,2 %
Bossen	2,8	0,2 %	2,8	0,2 %	stabiel
Woeste gronden	0,6	0,1 %	0,6	0,1 %	stabiel
Recreatieterreinen	0	0 %	0	0 %	stabiel
Gekadastreerde wateren en wegenis	5,6	0,3 %	5,1	0,3 %	stabiel
Andere	25,5	1,5 %	32,4	2,0 %	+ 0,5 %
<i>TOTAAL ONBEOUWDE GROND</i>	<i>1254,8</i>	<i>75,5 %</i>	<i>1173,1</i>	<i>70,6 %</i>	<i>- 4,9 %</i>
Appartementen - huizen en hoeven - bijgebouwen met inbegrip van serres	224,9	13,6 %	271,8	16,4 %	+ 2,8 %
Ambachts- en industriegebouwen - opslagruimten	59,2	3,6 %	87,7	5,3 %	+ 1,7 %
Kantoren - gebouwen met handelsbestemming	13,5	0,8 %	14,4	0,9 %	+ 1 %
Openbare gebouwen	0,1	0,1 %	0,1	0,1 %	stabiel
Gebouwen voor :					
– Nutsvoorzieningen	0,2	0,1 %	0,2	0,1 %	stabiel
– Sociale zorg en gezondheidszorg	1,2	0,1 %	1,3	0,1 %	stabiel
– onderwijs, onderzoek en cultuur	3,1	0,2 %	3,1	0,2 %	stabiel
– eredienst	0,8	0,1 %	0,8	0,1 %	stabiel

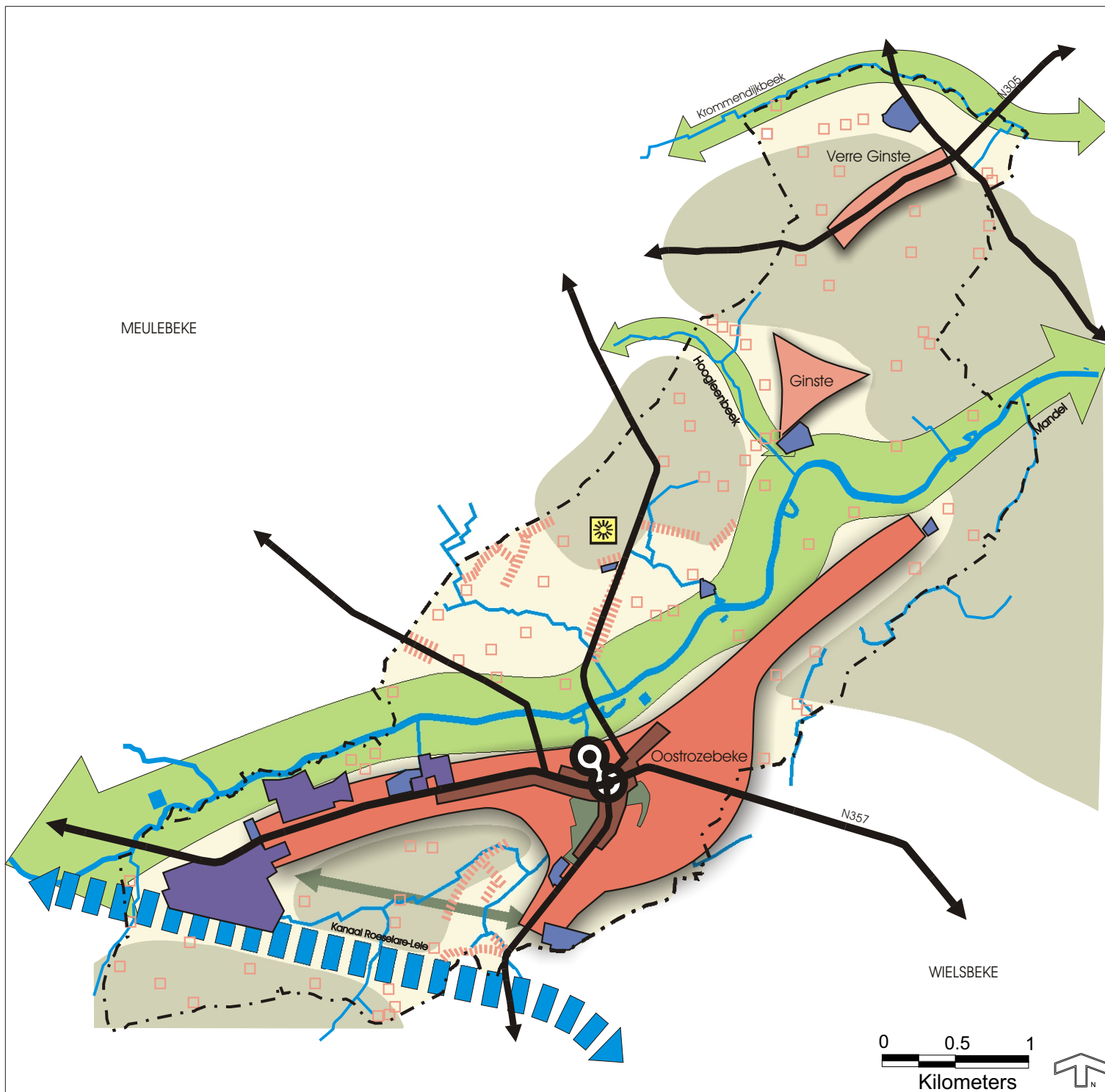
FUNCTIE	1988		1998		EVOLUTIE 1988-1998
	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	OPPERVL. (HA)	% AANDEEL	
– recreatie en sport	4,5	0,3 %	5,6	0,3 %	stabiel
Andere	0,3	0,1 %	0,3	0,1 %	stabiel
<i>TOTAAL BEBOUWDE GROND</i>	<i>308,0</i>	<i>18,5 %</i>	<i>385,2</i>	<i>23,2 %</i>	<i>+ 4,7 %</i>
<i>NIET GEKADASTREERDE OPPERVLAKTE</i>	<i>99,4</i>	<i>6,0 %</i>	<i>103,8</i>	<i>6,2</i>	<i>+ 0,2 %</i>
<b>TOTALE OPPERVLAKTE OOSTROZEBEKE</b>	<b>1662,2 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>1662,2 ha</b>	<b>100 %</b>	

TABEL 7 : BODEMBEZETTING OOSTROZEBEKE: GEDETAILLEERD

bron : NIS, *Bodembezetting van 1988 en 1998*.

In de hiernavolgende kaart worden de voornaamste karakteristieken van de bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau schematisch weergegeven.

In volgende rubrieken 3.2.2 tot en met 3.2.7 wordt op de bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau van Oostrozebeke verder ingezoomd op basis van een diepgaande analyse van de diverse ruimtelijke structuren (nederzettingsstructuur met focus op wonen, economische structuur, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningenstructuur en recreatieve structuur, verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke structuur, agrarische structuur). Op basis van deze afzonderlijke analyses worden deze rubrieken afgesloten met een formulering van de knelpunten en de potenties en finaal met de betrokken behoeftenbepaling.







**Legende**



Nederzettingsstructuur

-  Aaneengesloten bebouwing in het centrum van de hoofdkern
-  Lagere dichtheden in de verschillende woongebieden van de hoofdkern
-  Kleinere landelijke entiteiten Ginste en Verre Ginste
-  Verspreide bebouwing
-  Woonlinten
-  Gemeenteplein - Markt



Natuurlijke structuur

-  Open ruimte-zone, grondgebruik voornamelijk agrarisch; relatief lage natuurwaarde
-  Vallei van de Mandel, de Hoogleenbeek en de Krommendijkbeek
-  Oude spoorwegberm
-  Parkbos de Visscherie en de "Groene Long"
-  Mandelbeek en zijbeken
-  Kleiput Vinkhoek

Ruimtelijk - economische structuur

-  Industriële bedrijvigheid
-  Ambachtelijke bedrijvigheid

Verkeers- en vervoersstructuur

-  Wegen van (inter)gemeentelijk belang
-  Kanaal Roeselare - Leie

**Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
OOSTROZEBEKE**

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 6

**GLOBALE BESTAANDE RUIMTELIJKE  
STRUCTUUR OP MESONIVEAU**



### 3.2.2. DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU MET FOCUS OP WONEN

Hierna volgt een ruimtelijke typering van de bestaande nederzettingsstructuur. Demografische gegevens en gegevens i.v.m de woningsituatie zijn opgenomen in rubriek 3.2.2.2 kwantitatieve/kwalitatieve analyse qua nederzettingsstructuur.

#### 3.2.2.1. RUIMTELIJKE OPBOUW

De bestaande nederzettingsstructuur van Oostrozebeke wordt getypeerd door de volgende elementen:

##### → **Hoofdkern Oostrozebeke**

*Met de hoofdkern bedoelen we een woonkern die in vergelijking met de omliggende kleinere lokaliteiten een sterk uitgebouwd voorzieningenapparaat bezit. Dienaangaande heeft de hoofdkern daarmee dan ook een min of meer intens relatiepatroon, waardoor het een verzorgende functie bezit.*

Oostrozebeke situeert zich centraal in de gemeente, parallel aan de Mandelvallei. Kenmerkend voor de woonbebouwing te Oostrozebeke is de langgerekte ontwikkeling die in de loop der tijd gegroeid is langs de verbindingswegen, die parallel met de Mandelvallei zijn tot stand gekomen. Het gaat om de oost-westas Dentergemstraat–Kalbergstraat–Hoogstraat–Ingelmunstersteenweg. De bouw van een station gaf dan weer aanleiding tot een naar het zuiden gerichte ontwikkeling. De laatste decennia is, mede onder impuls van de wet op de stedenbouw en de vaststelling van de gewestplannen, een meer concentrisch gerichte ontwikkeling van de kern van Oostrozebeke tot stand gekomen. Belangrijke stappen hiertoe waren de bouw van sociale woningen in Ettingen en de uitbouw van verkavelingen in de Gavers, de omgeving van de Visscherie en de Driehoek. Het bestaande lintvormige nederzettingpatroon is op vandaag uitgegroeid tot een langwerpige tapijt waar wonen en werken sterk met elkaar verweven zijn. Uitvloeisels van deze structuur komen eveneens voor in het agrarisch gebied (zie verder).<sup>11</sup>

##### → **Kleinere landelijke entiteiten Ginste en Verre Ginste**

*Het gaat om totaal afhankelijke woonconcentraties hoofdzakelijk bestaande uit woningen, maar ook uit landbouw- en tuinbouwbedrijven, ambachtelijke en industriële bedrijven en enkele voorzieningen.*

Ginste situeert zich ten noorden van de gemeente. Het nederzettingpatroon wordt er gevormd door een historisch gegroeid lint langs de Molstenstraat, met hieraan verweven een grotere woonentiteit van recentere oorsprong bestaande uit residentiële bebouwing. In de woonentiteit zijn er enkele voorzieningen aanwezig.

Verre Ginste maakt deel uit van de “parochie Ginste” en situeert zich in het uiterste noorden van de gemeente. Verre Ginste heeft een veel beperktere omvang in vergelijking met Ginste. Het nederzettingpatroon wordt er gevormd door een historisch gegroeid lint langs de N305 (Gentstraat) en op de kruising van de N305 (Gentstraat) en de N327 (Wakkensteenweg).

---

<sup>11</sup> WITAB, Woonbehoeftestudie gemeente Oostrozebeke, oktober 1999.

### → Lintbebouwing, verspreide bebouwing en aspect zonevreemde woningen

Het agrarische gebied wordt gekenmerkt door een historisch gegroeid verspreid voorkomen van gemengde agrarische bedrijven, (grootschalige) ambachtelijke en industriële bedrijven en woningen. Het landschap kent hierdoor een belangrijk versnipperingspatroon. De (grootschalige) bedrijven in het agrarisch gebied creëren vaak een schaalbreuk ten aanzien van het kleinschalige woonpatrimonium in het gebied. Bovendien is deze verspreide bebouwing naar elkaar toe aan het groeien.

Net zoals in de omliggende gemeenten komt er in Oostrozebeke heel wat lintbebouwing voor. Deze (juridische) woonlinten doen zich voor als uitlopers van een kern of woonentiteit of zijn gesitueerd langs verbindingswegen tussen deze woonentiteiten. Ze zijn veelal historisch gegroeid. Verder is het ook hier kenmerkend dat woningen en bedrijven met elkaar verweven in het lint voorkomen. **Juridisch erkende woonlinten en -concentraties** komen voor *in de Kanaalweg, Ter Priemstraat, Vaartstraat, Meulebekesteeweg, Tielsteenweg, Vlasstraat, Knokstraat, Molstenstraat, Otteca en Veldstraat*. Volgens het gewestplan liggen deze in woongebied met landelijk karakter.

Toch zijn nog heel wat woningen zonevremd. Op basis van de gemeentelijke gegevens (januari 2004) wordt vastgesteld dat het aantal effectief zonevreemde woningen in Oostrozebeke 388 bedraagt, meer dan 13 % van het totale woningaanbod. Veel van de zonevreemde woningen liggen in het noorden van de gemeente.

Verspreid over de gemeente vinden we **zonevreemde woonlinten of -concentraties** (op het gewestplan allen in agrarisch gebied gelegen zijn). Er is een soort netwerkpatroon van kleine woonconcentraties kenmerkend voor de regio en meer specifiek voor Oostrozebeke. Veel van die concentraties zijn ontstaan in de jaren '70, onder meer door het ruim interpreteren van de opvulregel. Met concentratie wordt bedoeld *minimaal drie bewoonde vergunde zonevreemde woningen, gelegen binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn van een uitgeruste openbare weg, waarbij de afstand tussen de gevels van de woonhuizen niet meer dan 30 meter bedraagt. Bewoonde vergunde zonevreemde woningen, die net buiten de concentratie van zonevreemde woningen gelegen zijn, kunnen mee opgenomen worden in een woonkorrel, wanneer de afstand tussen de concentratie en de daarbuiten gelegen bewoonde vergunde woningen niet meer dan 70 meter bedraagt*<sup>12</sup>.

Op basis van deze omschrijving onderscheiden we ruim 20 verschillende woonconcentraties. De zonevreemde woonconcentratie Vinkhoek (60-tal woningen) is een stuk groter dan de andere woonconcentraties en onderscheidt zich daardoor ook van de andere woonconcentraties. Dit gebied is heel sterk versnipperd onder meer door een aantal bestaande verkavelingen en door het toepassen van de opvulregel.

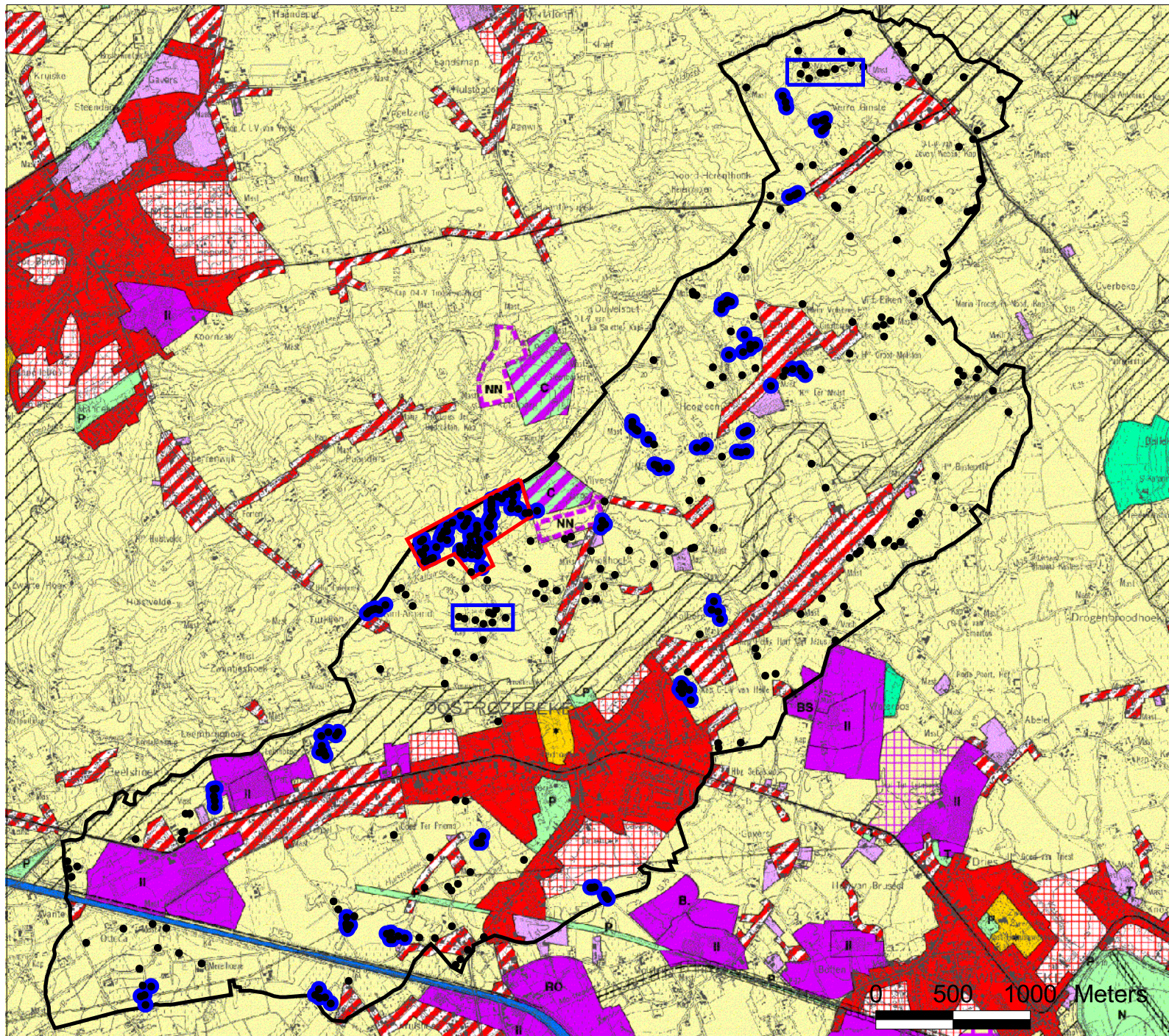
---

<sup>12</sup> Op Kaart 3 van het richtinggevend deel (aanzet tot gebiedsgerichte aanpak zonevreemde woningen) zijn de zonevreemde woonconcentraties aangeduid.

Wanneer de bovenstaande definitie i.v.m. woonkorrels wordt toegepast, vallen twee grotere woonkorrels (8 à 10 woningen), die morfologisch duidelijk als een geheel kunnen worden onderscheiden, uit de boot: de woonconcentratie in de Kruisstraat en de woonconcentratie in de Kalemoeistraat-Overmandelstraat. De gemeente wenst deze concentraties ook als woonkorrel te selecteren.

Verder is er ook heel wat **verspreide zonevreemde bebouwing**, waarvan een groot deel vrij goed aansluit bij een juridisch erkend woongebied

Op kaart 7 worden de zonevreemde woningen aangeduid.



### Legende

- alle zonevremde woningen (388)
- woningen binnen woonkorrels
- ▭ woonkorrel vinkhoek
- ▭ woonkorrels Kruisstraat en Kalemoeistraat-Overmandelstraat (bijkomende selectie)

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN  
**GEMEENTE OOSTROZEBEKE**  
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 7

**Situering van de zonevremde woningen**



### → Karakteristieke gebouwen

Binnen de gemeentegrenzen vinden we geen beschermde monumenten en/of landschappen. Toch kunnen er een aantal karakteristieke gebouwen/constructies geselecteerd worden die een vrij belangrijke beeldbepalende functie hebben. Bij het opstellen van een lijst met karakteristieke gebouwen werd met verschillende factoren rekening gehouden: naast de louter esthetische waarde van de gebouwen werd ook de erfgoedwaarde, de historie en de (zeldzaamheid van de) typologie in rekening gebracht. De karakteristieke gebouwen werden aangeduid op kaart 8. Het betreft volgende gebouwen:

#### Hoeves

Een aantal oude hoeves zijn - door hun typologie en de inplanting van de gebouwen – kenmerkend voor het agrarisch patrimonium van de gemeente Oostrozebeke.

1. *Ter Priemstraat 2*
2. *Papegaaistraat 85*
3. *Hoogleenstraat 24*
4. *Meulebeeksesteenweg 15*
5. *Ingelmunstersteenweg 230*
6. *Ooigemstraat 8*

#### Industriële archeologie

De vlasverwerking en –industrie is een zeer belangrijke factor geweest in de economische ontwikkeling van de regio en van Oostrozebeke in het bijzonder. De enkele intacte roterijen (die op vandaag niet meer in functie zijn)

7. *Roterij, Kruisstraat 30*
8. *Roterij, Gentstraat 4*
9. *Roterij, Vlasstraat 30*

Het gebouw langs de Hoogleenstraat is één van de weinige chicoreiasten die bewaard is gebleven in deze streek. De typologie van de ast is zeer kenmerkend. Het gebouw is een soort “industriële getuige” binnen het landschap.

10. *Chicoreiast Hoogleenstraat*

### Cultuur-historisch

11. *Paviljoen Visscherie*: dit paviljoen situeert zich op een kunstmatig aangelegd eilandje binnen het domein van de “salons Visscherie”. Het paviljoen is vooral bekend door het verblijf van de Vlaamse priester-kunstenaar Cyriel-Verschaeve. De toenmalige eigenaars van het domein, de familie Lootens, waren kunstmecenas van deze kunstenaar.
12. *Concordia (Tieltseseenweg)*: de gevel van dit gebouw vormt met het restaurant Mistral en het parochiecentrum een architecturale éénheid, die vrij dominant is binnen het straatbeeld. In 1935 heeft de Concordia – na de zware brand van de St-Amanduskerk – dienst gedaan als noodkerk. Later werd dit gebouw lange tijd gebruikt als “toneelzaal” (tot 1983).
13. *Pastorij*: dit oude herenhuis, dat in de loop van de jaren de functie van Pastorij heeft gekregen, is qua stijl en architectuur kenmerkend voor de oude bouwstijl van de Markt in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Het is één van de weinig resterende woningen in deze stijl op de site van de Markt. Het gebouw werd begin 1990 grondig gerenoveerd door de gemeente.
14. *Ginstegrot*: de Ginstegrot is als site belangrijk. Vooral in de meimaand wordt de Ginstegrot druk bezocht.
15. *Woning, Hoogstraat 5*: dit burgerhuis dateert uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw en was oorspronkelijk de woning van een vroegere brouwersfamilie. Deze woning is zowat het enige restant van de bouwstijl uit deze periode binnen deze gemeente.

