

Legende

- ⬡ Hoeve
  - 1. Ter Priemstraat 2
  - 2. Papegaaistraat 85
  - 3. Hoogleenstraat 24
  - 4. Meulebeeksesteenweg 15
  - 5. Ingelmunstersteenweg 230
  - 6. Ooigemstraat 8
- ⬡ Roterij
  - 7. Kruisstraat 30
  - 8. Gentstraat 4
  - 9. Vlasstraat 30
- ⬡ Chicoreiast
  - 10. Hoogleenstraat
- ⬡
  - 11. Paviljoen (Visscherie)
  - 12. Concordia (Tieltsesteenweg)
  - 13. Pastorij
  - 14. Ginsteplot
  - 15. Woning, Hoogstraat 5

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
**OOSTROZEBEKE**

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 8

SITUERING KARAKTERISTIEKE  
GEBOUWEN



### 3.2.2.2. KWANTITATIEVE/KWALITATIEVE ANALYSE QUA NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

#### 3.2.2.2.1. *Demografisch profiel*

Demografische processen vormen belangrijke randvoorwaarden voor de planning van allerlei soorten voorzieningen zoals sociale, culturele, technische, economische, enz. Het is dan ook evident om in het kader van het ruimtelijk structuurplan een beter inzicht te verwerven in de bevolkingsevolutie, de bevolkingsstructuur en de recente demografische tendensen. Deze analyse wordt tevens als basis genomen voor het uitwerken van de bevolkingsprognose.

#### → **Bevolkingsevolutie**

Op 1 januari 2003 telde de gemeente Oostrozebeke 7377 inwoners.. In de periode 1981 - 2003 is de totale bevolking gestegen met zo'n 10 %. De bevolking is er sterker gestegen dan in het arrondissement Tielt (+ 4,1 %) en de provincie West-Vlaanderen (+ 5,1 %).

JAAR	GEMEENTE OOSTROZEBEKE		ARRONDISSEMENT TIELT		PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	
	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX
1981	6.705	100,0	84.727	100,0	1.079.253	100,0
1991	6.940	103,5	86.045	101,6	1.106.829	102,5
1999	7.269	108,4	87.731	103,5	1.127.091	104,4
2003	7.377	110,0	88.192	104,1	1.133.931	105,1

TABEL 8 : DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN OOSTROZEBEKE T.O.V. HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE

Bron : NIS, Volkstellingen en rijksregister

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bevolkingsevolutie van de omliggende gemeenten. Na een vergelijking van Oostrozebeke met de omliggende gemeenten, wordt opgemerkt dat Oostrozebeke op die twintig jaar tijd het sterkst is gestegen. Het gaat hier echter om een klein verschil met de andere gemeenten: zowel Oostrozebeke als zijn omliggende gemeenten kenden gedurende de laatste 20 jaar allen een lichte stijging van het bewonersaantal.

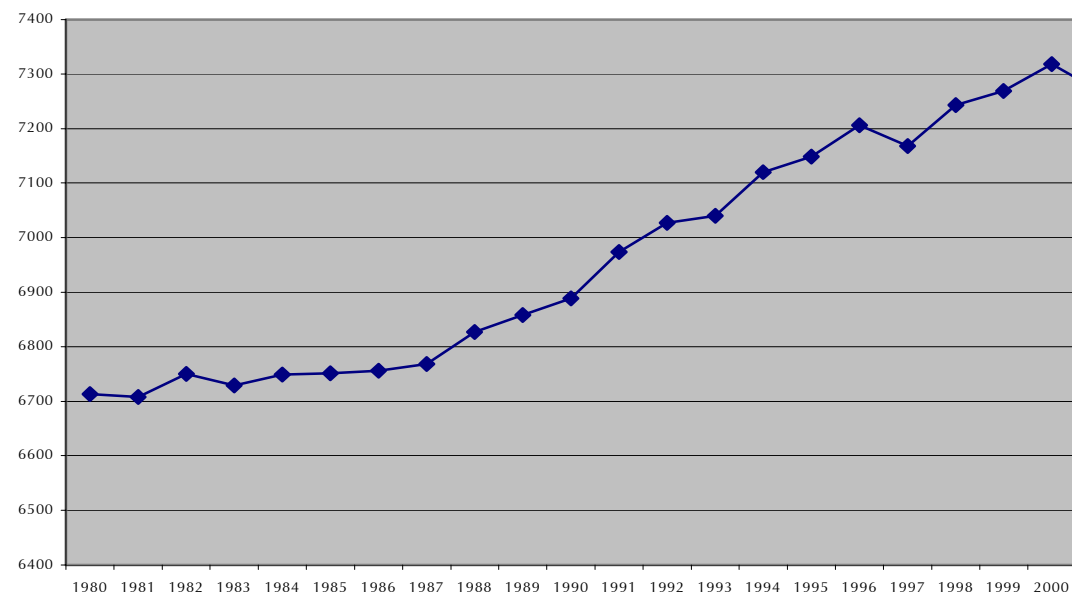
JAAR	MEULEBEKE		TIELT		DENTERGEM		WIELSBEKE		INGELMUNSTER		HARELBEKE	
	AANT. INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX	AANTAL INW.	INDEX
1981	10.471	100,0	19.103	100,0	7.304	100,0	8.221	100,0	10.434	100,0	25.214	100,0
1991	10.794	103,1	19.339	101,2	7.559	103,5	8.389	102,0	10.407	99,7	25.836	102,5
1999	11.009	105,1	19.241	100,7	7.776	106,5	8.815	107,2	10.701	102,5	26.378	104,6
2003	10.978	104,8	19.221	100,6	7.966	109,1	8.928	108,6	10.633	101,9	26.022	103,2

TABEL 9 : DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN DE BUURGEMEENTEN VAN OOSTROZEBEKE

Bron : NIS

### ➔ Natuurlijk en migratiesaldo

In onderstaande grafiek wordt een overzicht gegeven van de bevolkingsevolutie tussen 1981 en 1999. Hieruit blijkt dat de bevolking gestaag toeneemt in deze periode, zonder dat er sprake is van een markante bevolkingsstijging of -daling. Globaal gezien groeit de bevolking vanaf 1987 wel iets sneller.



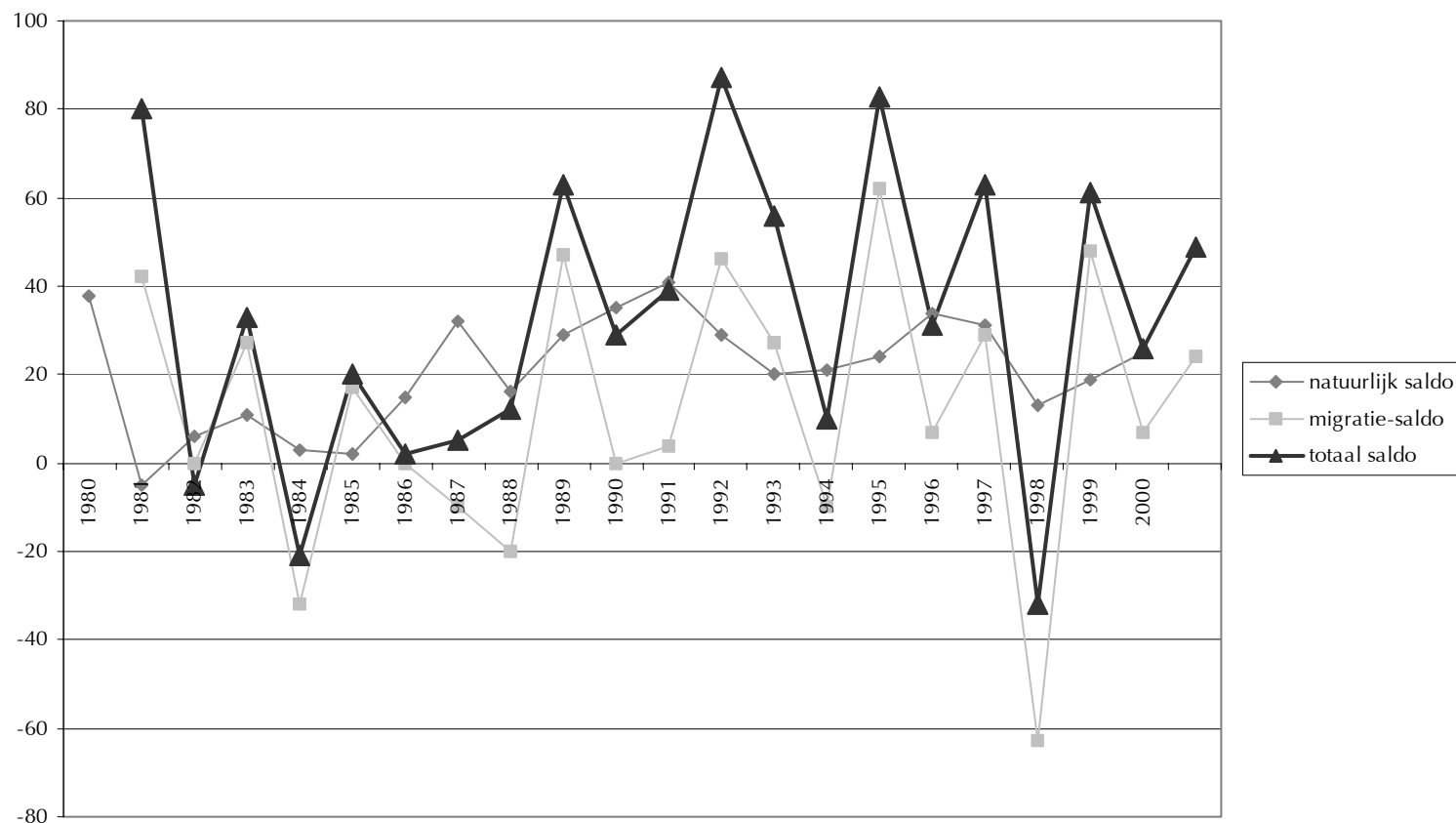
Het verklaren van de bevolkingsevolutie wordt geanalyseerd aan de hand van de loop van de bevolking. Hiervoor wordt het natuurlijk saldo (= aantal geboorten – aantal sterfgevallen) naast het migratiesaldo gezet (= aantal inwijkingen – aantal uitwijkingen) gezet. De som van deze twee cijfers bepaalt de bevolkingsevolutie.

BEVOLKING OP 31/12	GEBOORTE	STERFTE	NATUURLIJK SALDO	INWIJ KING	UITWIJ KING	MIGRATIESALDO	TOTAAL SALDO	TOTALE BEVOLKING
1981	78	83	-5	186	186	0	-5	6713
1982	78	68	10	220	193	27	37	6750
1983	76	65	11	215	247	-32	-21	6729
1984	72	69	3	219	202	17	20	6749
1985	74	72	2	210	210	0	2	6751
1986	81	66	15	220	230	-10	5	6756
1987	85	53	32	219	239	-20	12	6768
1988	88	71	17	264	217	47	64	6866
1989	94	66	28	203	203	0	28	6892
1990	80	45	35	211	207	4	39	6932
1991	95	54	41	257	211	46	87	7017
1992	84	55	29	256	229	27	56	7073
1993	97	77	20	203	213	-10	10	7084
1994	91	70	21	320	258	62	83	7168
1995	87	63	24	273	266	7	31	7199
1996	95	62	33	251	222	29	62	7261
1997	97	66	31	259	322	-63	-32	7232
1998	83	70	13	281	233	48	61	7294
1999	86	67	19	261	254	7	26	7269
2000	97	72	25	264	240	24	49	7318
			404			210	614	

TABEL 10 : LOOP VAN DE BEVOLKING

Bron : NIS

Wanneer we nu de loop van de bevolking bekijken, dan moet opgemerkt worden dat de stijging van de bevolking voor het merendeel te maken heeft met de natuurlijke aangroei: 2/3 van het totale saldo is afkomstig van het natuurlijk saldo.



### ➔ Leeftijdsopbouw

Een analyse van de leeftijdsopbouw van de bevolking is belangrijk om bevolkingsvooruitzichten en andere afgeleide factoren zoals behoefte aan huisvesting zinvol te kunnen benaderen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal inwoners voor de hele gemeente over een periode van 17 jaar.

LEEFTIJDKLASSE	1981		1991		1998		EVOLUTIE 1981 - 1998	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
0 – 14 jaar	1525	22,7	1291	18,6	1349	18,7	- 176	- 11,5
15 – 64 jaar	4341	64,7	4759	68,6	4862	67,2	+ 521	+ 12,0
15 - 24	1154	17,2	1069	15,4	932	12,9	- 222	- 19,2
25 - 44	1823	27,2	2059	29,7	2210	30,6	+ 387	+ 21,2
45 - 64	1364	20,3	1631	23,5	1720	23,8	+ 356	+ 26,1
+ 65 jaar	839	12,5	890	12,8	1021	14,1	+ 182	+ 21,7

TABEL 11 : EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING OPGEDEELD IN LEEFTIJDKLASSEN

Bron : N.I.S. Volkstellingen

Volgende tendensen vallen op:

- een afname van het aantal inwoners jonger dan 15 jaar (11,5 %) en tussen 15 – 24 jaar (19 %)
- een toename van het aantal inwoners tussen 25 – 44 jaar (21 %) en tussen 45 – 64 jaar (26 %)
- een toename van het aantal 65 – plussers met 22 % (vergrijzing)

Vergelijken we de indelingsklassen van de gemeente Oostrozebeke met die van het arrondissement Tielt en de provincie West-Vlaanderen, dan bekomen we de volgende tabel:

LEEFTIJDKLASSE	0 – 14 JAAR		15 – 24 JAAR		25 – 44 JAAR		45 – 64 JAAR		+ 65 JAAR	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
Oostrozebeke	1349	18,7	932	12,9	2210	30,6	1720	23,8	1021	14,1
Arrond. Tielt	15935	18,2	11113	12,7	26016	29,7	20035	22,8	14572	16,6
Provincie W-Vlaanderen	195132	17,3	137999	12,3	326369	29,0	269330	23,9	196310	17,4

TABEL 12 : BEVOLKING PER LEEFTIJDKLASSE IN VERGELIJKING MET ARR. TIELT EN PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

Bron : N.I.S., Volkstelling 1998

De tabel geeft aan dat Oostrozebeke in vergelijking met het arrondissement Tielt en de provincie West-Vlaanderen geen noemenswaardige afwijkingen vertoont. De vergrijzingstendens is in het geval van Oostrozebeke wel iets minder sterk dan in vergelijking met het arrondissement en de provincie.

### ➔ Gezinnen en gezinsgrootte

Net als bij de bevolkingscijfers kunnen we ook de evolutie van het aantal gezinnen nagaan. De bedoeling bestaat erin een korte schets te geven van de recente tendensen inzake gezinsvorming en –ontbinding in de gemeente. Ongeacht de bevolkingsevolutie van de gemeenten, doet zich in Vlaanderen een toenemende trend voor van het aantal gezinnen. De evolutie van de gezinsgrootte wordt bepaald door een hele reeks elementen, waaronder: de tendens van het gemiddeld vroeger huwen of samenwonen; Het verminderen van het aantal kinderen per gezin, ten gevolge van de dalende nataliteit; de toename van de groep alleenwonende jongeren, ten gevolge van de stijgende decohabilitatie; de meer voorkomende gezinssplitsing ten gevolge van de toename van het aantal echtscheidingen; de stijging van het aantal alleenstaande bejaarden tengevolge van de combinatie van diverse factoren zoals de langere levensverwachting, de vergrijzing van de bevolking en de voorkeur voor het langer zelfstandig wonen.

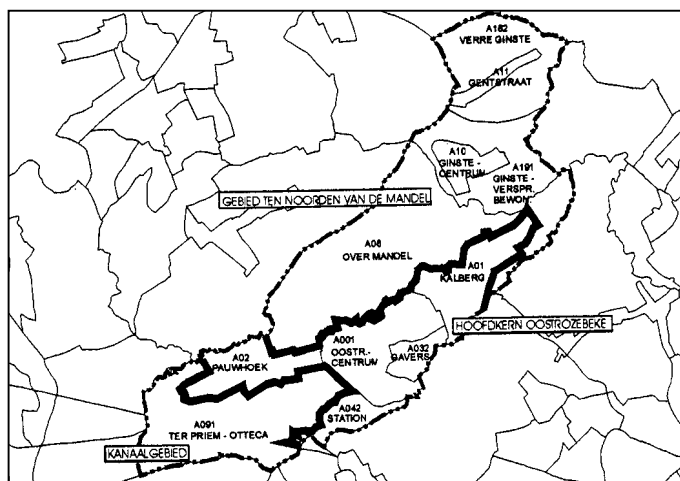
	GEMIDDELDE GEZINSGROOTTE			AANTAL PARTICULIERE GEZINNEN		
	OOSTROZEBEKE	ARR. TIELT	PROV. WEST-VLAANDEREN	OOSTROZEBEKE	TOENAME T.O.V. HET JAARTAL VOORDIEN	
					ABSOLUUT	%
1981	3,14	3,02	2,82	2111	-	-
1991	2,84	2,83	2,63	2420	+ 309	+ 15 %
1999	2,69	2,67	2,50	2711	+ 291	+ 12 %

TABEL 13 : EVOLUTIE VAN DE GEZINSGROOTTE EN VERGELIJKING MET HET AANTAL PARTICULIERE GEZINNEN

Bron : NIS

In Oostrozebeke is de afgelopen jaren de gezinsgrootte stelselmatig afgenomen, terwijl het aantal particuliere gezinnen is toegenomen. Deze evolutie loopt in de lijn met de algemene trend in Vlaanderen. De gemiddelde gezinsgrootte te Oostrozebeke is gelijklopend met het arrondissement en iets hoger dan dat van de provincie.

### 3.2.2.2. Analyse bestaande woonegelegenheden



Inzicht in de huisvesting van een gemeente en in het bijzonder de woonkwaliteit is essentieel om de woningbehoefte (zie verder) accuraat in te schatten en te beoordelen of de maatregelen tot verbetering van de woon- en woningkwaliteit doelmatig zijn en al dan niet moeten worden bijgestuurd. Hiertoe wordt in onderstaand hoofdstuk onderzoek gedaan naar ouderdom, comfort, aard van de woningen, enz. Er werd hierbij gebruik gemaakt van de statistische sectoren, die ingedeeld werden in de drie deelgebieden, namelijk:

- deelgebied hoofdkern Oostrozebeke (deelgebied 1)
- kanaalgebied (deelgebied 2)
- gebied ten noorden van de Mandel (deelgebied 3)

FIGUUR 8 : DEELGEBIEDEN VOLGENS STATISCHE SECTOREN

#### ➔ Aantal woonegelegenheden te Oostrozebeke

In Oostrozebeke waren er in 1991 2404 bewoonde woonegelegenheden. Op twee decennia tijd is het aantal bewoonde woonegelegenheden met 30 % gestegen, of een stijging met 565 eenheden. Dit komt overeen met een jaarlijkse groeivoet van ca. 28 woonegelegenheden. Vergelijkt men dit met de evolutie in het arrondissement Tielt, dan constateert men dat de toename daar nog veel sterker was in dezelfde periode (35 %). In acht jaar (1991 – 1998) kwamen daar nog eens 318 nieuwbouwwoningen bij (of gemiddeld 40 woonegelegenheden per jaar), zodat het aantal bewoonde woonegelegenheden in 1999 **2722** bedroeg.<sup>13</sup>

	1970	1981	1991
Bewoonde woonegelegenheden Oostrozebeke	1839	2111	2404
Bewoonde woonegelegenheden arrondissement Tielt	22181	27496	30140

TABEL 14 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEWOONDE WOONGELEGENHEDEN

Bron : N.I.S., Volkstellingen

<sup>13</sup> WITAB, Woonbehoeftestudie Oostrozebeke, oktober 1999.

### → Ouderdom van de woongelegenheden

Deze paragraaf scheidt een beeld van de ouderdom van de woongelegenheden. De weergave van het aantal woongelegenheden in de ouderdomsklassen is in feite een weergave van de evolutie van het nederzettingspatroon tijdens de voorbije eeuw. Ter vergelijking werd ook het aandeel per ouderdomsklasse gemiddeld voor Vlaanderen in de tabel opgenomen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat van 11,2 % van de Vlaamse woongelegenheden geen bouwjaar bekend is.

In Oostrozebeke werd het merendeel van de woongelegenheden na 1945 gebouwd: slechts 24,5 % van de woongelegenheden werden vóór het einde van WO II opgetrokken. Wanneer we de cijfers vergelijken met het arrondissementeel gemiddelde, kunnen we opmerken dat Oostrozebeke een iets jonger woonpatrimonium kent. Deze gegevens zijn vrij gelijklopend over de drie deelgebieden.

	VOOR 1919		1919-1945		1946-1961		1962-1970		1971-1980		1981-1991		ONBEK	TOTAAL	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	ABS.	%
Deelgeb. 1	168	10	248	14	359	21	252	15	332	19	300	17	75	1734	100
Deelgeb. 2	16	10	23	15	37	24	11	7	31	20	25	16	14	157	100
Deelgeb. 3	88	17	47	9	107	21	88	17	87	17	69	14	27	513	100
<b>TOTAAL</b>	<b>272</b>	<b>11</b>	<b>318</b>	<b>13</b>	<b>503</b>	<b>21</b>	<b>351</b>	<b>15</b>	<b>450</b>	<b>19</b>	<b>394</b>	<b>16</b>	<b>116</b>	<b>2404</b>	<b>100</b>
Gem. Arr.	18 %		14 %		17 %		12 %		31 %			7 %			

TABEL 15 : OUDERDOM VAN DE WOONGELEGENHEDEN IN 1991

Bron : NIS, 1991

### → Comfort van de woongelegenheden

In onderstaande tabel wordt er een beeld geschetst van het huidige comfort van de woongelegenheden. Hierbij wordt een opsplitsing gehanteerd in vier categorieën: groot comfort, middelmatig comfort, klein comfort en zonder klein comfort. Met groot comfort wordt als minimumvereiste de aanwezigheid van een keuken (min. 4,00 m<sup>2</sup>) telefoon en een garage verondersteld. Bij woongelegenheden met middelmatig comfort is klein comfort en centrale verwarming aanwezig. Met klein comfort bedoelt men hier de aanwezigheid van stromend water, toilet met waterspoeling, badkamer of stortbad. Woongelegenheden zonder comfort tenslotte voldoen niet aan de voorwaarden gesteld voor klein comfort.

	GROOT COMFORT		MIDDELM. COMFORT		KLEIN COMFORT		GEEN COMFORT		OVERIGE	TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	ABS.
Deelgebied 1	654	38	157	9	610	35	301	17	12	1734
Deelgebied 2	65	41	11	7	56	36	24	15	1	157
Deelgebied 3	188	37	38	7	178	35	104	20	5	513
<b>TOTAAL</b>	<b>907</b>	<b>37 %</b>	<b>206</b>	<b>8 %</b>	<b>844</b>	<b>35 %</b>	<b>429</b>	<b>17 %</b>	<b>18</b>	<b>2404</b>

TABEL 16 : COMFORT VAN DE WOONGELEGENHEDEN IN 1991

Bron : NIS, 1991

Wat het comfort van de woongelegenheden te Oostrozebeke betreft, zijn er twee grote groepen te onderscheiden: woongelegenheden die beschikken over een groot comfort (37 %) enerzijds en woongelegenheden die beschikken over een klein comfort (35 %) anderzijds. Deze twee groepen komen niet geconcentreerd voor in een bepaald deelgebied, maar zijn verspreid over heel de gemeente. Opvallend is ook dat 17 % van de woongelegenheden te Oostrozebeke geen comfort kent. Ook deze woongelegenheden bevinden zich verspreid over heel de gemeente. Wanneer we deze cijfers vergelijken met het gemiddelde van het arrondissement Tielt (21 % zonder comfort), dan zijn er in Oostrozebeke iets minder woongelegenheden zonder comfort. Wetende dat in Vlaanderen 87 % van de woongelegenheden minstens een klein comfort heeft, dan ligt Oostrozebeke met 80 % (37 % + 8 % + 35 %) onder dit het gemiddelde.

### → Aard van de woongelegenheden

Op basis van de gegevens van het NIS wordt onderzocht welk soort bebouwing typerend is voor Oostrozebeke. Het woningtype hangt nauw samen met de factor ouderdom van het woningbestand. Sinds de jaren '50 heeft Vlaanderen zijn eeuwenoude traditie van rijwoningen stilaan gewijzigd en werd er overgeschakeld naar het bouwen van vrijstaande en gekoppelde éénsgezinswoningen.

	OPEN BEBOUWING		HALFOPEN BEBOUW.		GESLOTEN BEBOUW.		APPARTEMENT		ANDERE	TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	ABS.
Deelgebied 1	673	39	494	28	433	25	133	8	1	1734
Deelgebied 2	100	64	44	28	8	5	5	3	0	157
Deelgebied 3	343	67	110	21	24	5	36	7	0	513
<b>TOTAAL</b>	<b>1116</b>	<b>46 %</b>	<b>648</b>	<b>27 %</b>	<b>465</b>	<b>19 %</b>	<b>174</b>	<b>7 %</b>	<b>1</b>	<b>2404</b>
Arr. Tielt	46 %		22 %		27 %		5 %			

TABEL 17 : AARD VAN DE PARTICULIERE WOONGELEGENHEDEN IN 1991

Bron : NIS, 1991

Uit de tabel met de aard van de woongelegenheden (1991) is af te leiden dat ongeveer de helft van de woongelegenheden te Oostrozebeke een open bebouwing heeft. Deze zijn vooral terug te vinden in de deelgebieden "Kanaalgebied" en "Gebied ten noorden van de Mandel" (2/3 open bebouwing), waar de bebouwing een verspreid karakter heeft. In het deelgebied "Hoofdkern Oostrozebeke" is de open bebouwing minder sterk vertegenwoordigd, echter deze categorie komt toch in 40 % van de gevallen voor; vooral in de statistische sectoren Kalberg, Station en Pauwhoek is er een overwicht (ongeveer 50 % open bebouwing). 26 % van de woongelegenheden bestaat uit gesloten bebouwing en appartementen. Deze komen vooral voor in het deelgebied "Hoofdkern Oostrozebeke", en dan overwegend in de statistische sector Oostrozebeke- centrum (ongeveer 50 % gesloten bebouwing en appartementen). 27 % van de woongelegenheden heeft een halfopen karakter.

Ten opzichte van het Vlaams gemiddelde heeft Oostrozebeke procentueel gezien meer halfopen bebouwing en minder gesloten bebouwing.

### → Oppervlakte van de woongelegenheden

Volgende tabel geeft een overzicht van de woonoppervlakte van de gebouwen. Onder woonoppervlakte wordt de som van alle bewoonbare vertrekken verstaan.

	< 44 M <sup>2</sup>		45 – 64 M <sup>2</sup>		65 – 104 M <sup>2</sup>		> 105 M <sup>2</sup>		TOTAAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
Deelgebied 1	70	4	237	14	885	51	542	31	1734
Deelgebied 2	9	6	27	17	55	35	66	42	157
Deelgebied 3	14	3	91	18	211	41	197	38	513
<b>TOTAAL</b>	<b>93</b>	<b>4</b>	<b>355</b>	<b>15</b>	<b>1151</b>	<b>48</b>	<b>805</b>	<b>33</b>	<b>2404</b>

TABEL 18 : OPPERVLAKTE VAN DE PARTICULIERE WOONGELEGENHEDEN IN 1991

Bron : NIS, 1991

Uit de tabel valt op te maken dat 1/3 van het totaal aantal woongelegenheden in Oostrozebeke een grotere oppervlakte hebben dan 105 m<sup>2</sup>. Deze komen vooral voor in de deelgebieden “Kanaalgebied” en “Gebied ten noorden van de Mandel”. Ongeveer de helft van de woongelegenheden hebben een oppervlakte tussen de 65 m<sup>2</sup> en 104 m<sup>2</sup>.

### → Eigendomsstructuur

Om de eigendomsstructuur van de woongelegenheden van Oostrozebeke te kennen, wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de Volkstelling van 1991.

Uit onderstaande tabel blijkt dat ongeveer 80 % van de woongelegenheden te Oostrozebeke wordt bewoond door de eigenaars ervan. Vergeleken met het Vlaams gemiddelde ligt Oostrozebeke een stuk voorop in het in eigendom hebben van de woonst.

	EIGENAARS		HUURDERS		TITEL ONBEKEND		TOTAAL BEWOONDE PARTICULIERE WOONGELEGENHEDEN
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
Deelgebied 1	1331	77	394	23	9	1	1734
Deelgebied 2	138	88	17	11	2	1	157
Deelgebied 3	419	82	93	18	1	1	513
<b>TOTAAL</b>	<b>1888</b>	<b>79</b>	<b>504</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>2404</b>
Vl. gemiddelde		68 %		32 %		-	

TABEL 19 : EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE PARTICULIERE WOONGELEGENHEDEN IN 1991

Bron : NIS, 1991

#### ➔ Gegevens Voortgangsrapport 1999, S.I.F.

De huisvestingsgegevens uit de Volkstelling van 1991 kenmerken Oostrozebeke als een gemeente met een hoog aantal woongelegenheden (17,85 %) die niet beschikken over stromend water, bad of douche of WC met waterspoeling. De atlasgegevens Kansarme Buurten leerde ons dat de landelijke gedeelten van de gemeente (Pauwhoek, Over Mandel en Verre Ginste) hier relatief gezien hoge scores vertonen. Uit een onderzoek van de gemeente uitgevoerd in het kader van het S.I.F. – beleidsplan 1998-1999 bleek echter dat er in die periode nog slechts 31 woongelegenheden (dit is 1,14 % van de woongelegenheden) met beperkt comfort zijn.

In totaal waren er in 1999 2718 woongelegenheden (volgens WITAB-studie 2722) in Oostrozebeke. In een inventaris van maart 1999 met betrekking tot de leegstaande en verwaarloosde gebouwen werden er 53 gebouwen (dit is 1,94 %) opgenomen waarvan er 32 (dit is 1,18%) effectief leegstaande gebouwen zijn. De resterende woongelegenheden (21) zijn woongelegenheden die recent verkocht zijn of waarin gewerkt wordt en gebouwen die niet als woongelegenheden kunnen bestemd worden.

#### ➔ Aspect sociale woongelegenheden

Volgend aanbod is momenteel beschikbaar (eind 2001):

- Aanbod aan sociale huurwoningen en sociale koopwoningen:

TOESTAND EIND 2001	IN ABSOLUTE CIJFERS	IN RELATIEVE CIJFERS
Sociale huurwoningen (waarvan 49 eengezinswon., 30 app. en 19 bejaardenwon.)	98	3,5%
Sociale koopwoningen	116	4,2%
Totaal sociale huur- en koopwoningen	214	7,7%

TABEL 20: AANBOD SOCIALE WONINGEN (EIND 2001)

- Aanbod aan sociale kavels<sup>14</sup>:

- binnen BPA Driehoek: vrijliggende sociale kavels van de bouwmaatschappij Mijn Huis	30 kavels
- 1,5 ha van 'Mijn Huis' (BPA Sportcentrum), die op korte termijn kan verkaveld worden	25 kavels
Totaal aanbod aan sociale kavels:	55 kavels

Op **kaart 9** worden deze sociale woningen en kavels gesitueerd.

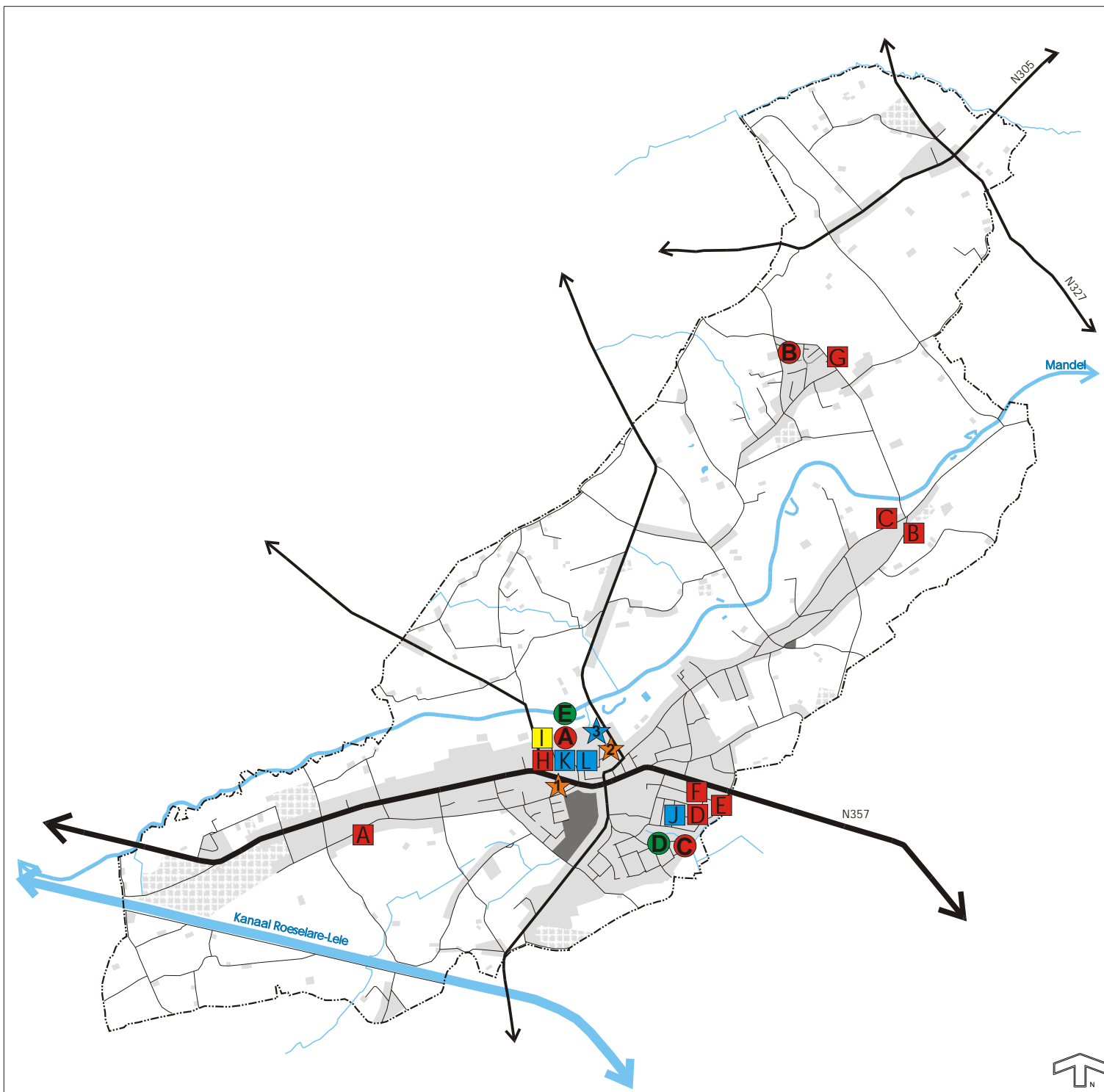
➔ **Recent gerealiseerde of op stapel staande projecten**

Volgende bouwprojecten zijn recent gerealiseerd of worden voorbereid:

- tegen 2002:
  - 3 appartementen in de Hoogstraat (uitgevoerd)
  - in het project "Ter Mandere" werden 22 woonegelegenheden gerealiseerd (10 woningen en 12 appartementen)
- tegen 2007:
  - in het BPA Sportcentrum worden 20 sociale appartementen gebouwd

<sup>14</sup> In het verleden werden er reeds 82 sociale kavels gecreëerd binnen Oostrozebeke:

- Ettingen, 17 kavels (11/12/1979)
- De Ginste, 13 kavels (29/10/1986)
- BPA Driehoek, 52 kavels (05/03/1986)



Legende

- Sociale huurwoningen
- Eensgezinswoningen
  - A. 2 (Leegstraat, 1955)
  - B. 1 (Tuinstraat, 1958)
  - C. 12 (Dentergemstraat, 1958)
  - D. 4 (Vlissingenstraat, 1970)
  - E. 1 (Vlissingenstraat, 1971)
  - F. 5 (Halewijnstraat, 1972)
  - G. 9 (Grotstraat, 1981)
  - H. 15 (Ettingen, 1983)
- Appartemenen
  - I. 30 (Ettingen, 1983)
- Bejaardenwoningen
  - J. 6 (Vlissingenstraat, 1973)
  - K. 4 (Ettingen, 1983)
  - L. 9 (E. Bregnierstraat, 2001)
- ★ Recent gerealiseerde of op stapel staande projecten
  - ★ Recent gerealiseerde projecten
    - 1. 3 (Appartemenen, Hoogsstraat, prive)
    - 2. 22 (Project "Ter Mandere", prive)
  - ★ Te realiseren tegen 2007
    - 3. 20 (Sociale appartemenen)
- Sociale kavels
  - Gerealiseerde kavels
    - A. 17 kavels (Ettingen, 1979)
    - B. 13 kavels (De Ginste, 1986)
    - C. 52 kavels (BPA Driehoek, 1992)
  - Aanbod aan vrijliggende kavels
    - D. 30 (BPA Driehoek, Boterbloemstraat)
    - E. 25 (BPA Sportcentrum)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

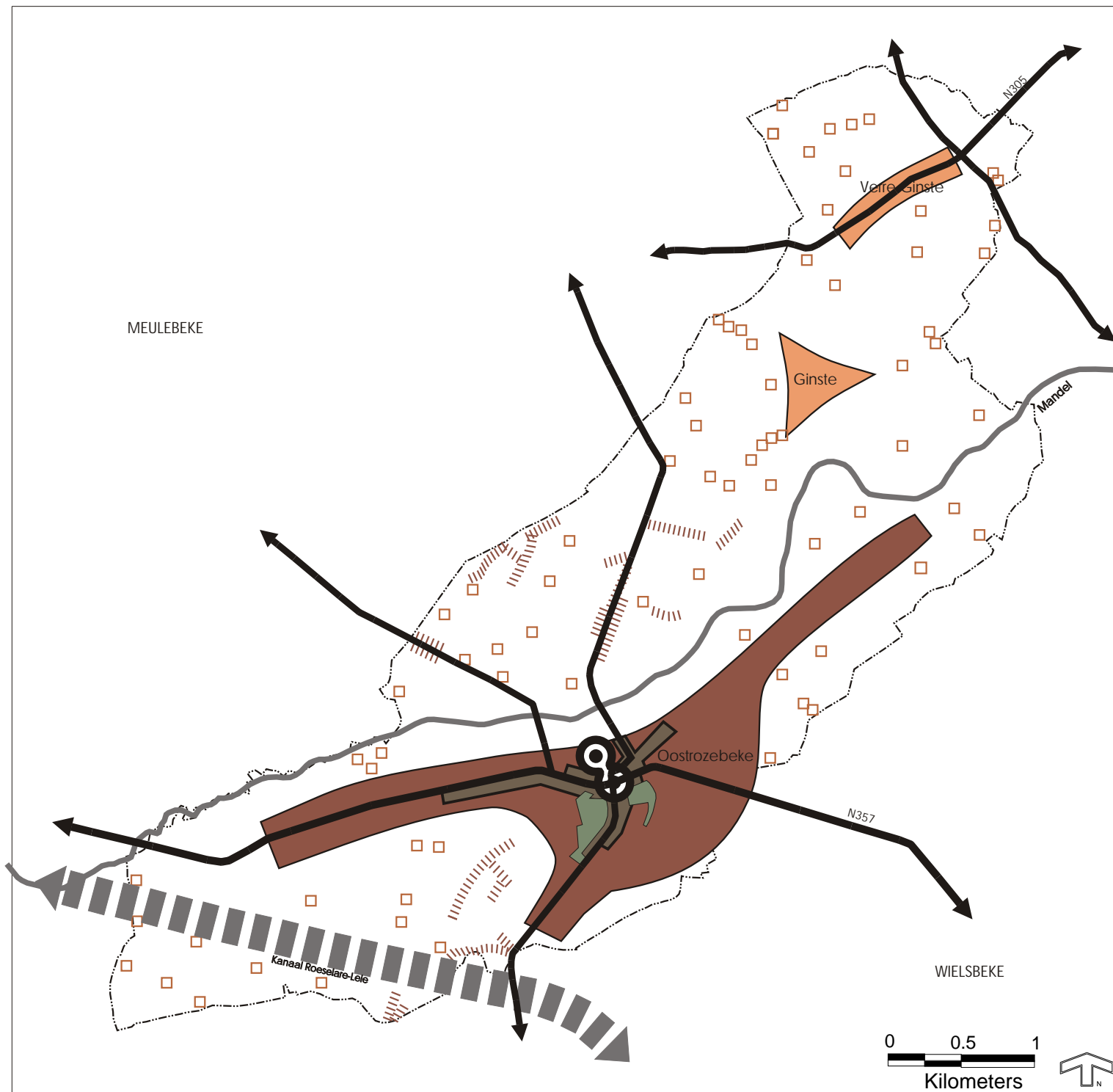
KAART 9

SOCIALE HUURWONINGEN, SOCIALE KAVELS,  
BEJAARDENWONINGEN EN RECENTE PROJECTEN



### 3.2.2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES INZAKE DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR MET FOCUS OP WONEN

- Functies zoals bedrijvigheid en wonen komen sterk verweven voor in het centrum van de hoofdkern. Vooral in de Ingelmunstersteenweg is wonen en werken sterk met elkaar verweven.
- De leefbaarheid in de door het verkeer sterk belaste Ingelmunstersteenweg/Hoogstraat/Wielsbekerstraat (N357) dient verhoogd; dit zal kunnen na de aanleg van de N382.
- Het uitgestrekte centrumareaal van de kern Oostrozebeke kampt met een licht capaciteitsprobleem. In de centrumstraten stelt men een dichte bebouwing vast, met in bepaalde segmenten een gebrek aan eigen identiteit.
- De lintvormige uitlopers van Oostrozebeke, Ginste en Verre Ginste vormen een bedreiging ten aanzien van de gaafheid van het omliggende open ruimtegebied.
- De grote aanwezigheid van lintbebouwing en verspreide bebouwing in het landelijk gebied hebben een sterk versnipperingspatroon van het landschap tot gevolg.
- De problematiek inzake zonevreemde woningen is niet acuut, maar dient toch beleidsmatig en gedifferentieerd aangepakt na toetsing van de decreetsbepalingen ter zake.
- De vraag dient gesteld of het fenomeen van de stijgende groei van het woningbestand in de verschillende buitengebiedsegmenten op termijn geen afbreuk zal doen ten aanzien van de kwaliteit van de eigenlijke hoofdkern en op de tweede plaats van Ginste.
- Op grond van voorgaande vaststelling zal er in het richtinggevend gedeelte dienen gepleit voor een gestadige versterking en plaatselijke verdichting van de hoofdkern Oostrozebeke zelf en/of van de deelgebieden die er onmiddellijk op aansluiten.
- Binnen de hoofdkern Oostrozebeke en/of binnen een af te bakenen deelgebied aansluitend bij deze hoofdkern zal de bijkomende behoefte (zie volgende rubriek 3.2.2.4) dienen te worden opgevangen.
- Er dient vastgesteld dat het aandeel aan sociale huurwoonegelegenheden samen met sociale koopwoningen 7,7% bedraagt; bijkomende inspanningen ter zake dienen opgebracht i.f.v. een te ambiëren 10%.
- Op de woningmarkt ontwikkelt zich een bepaalde trend tot appartementering in de kernen. Naar de toekomst toe dient er over gewaakt dat er een gezond evenwicht zou blijven tussen de bestaande dorpstypologie van de eengezinswoning en het appartementstype.



Legende

- 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
- Parkbos de Visscherie en de "Groene Long"

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
**OOSTROZEBEKE**

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 10

BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR OP  
MESONIVEAU



### 3.2.2.4. WOONBEHOEFTE-ANALYSE

Er is reeds uitgebreid ingegaan op de demografische evolutie en de huisvestingssituatie in Oostrozebeke (zie eerder). In dit hoofdstuk wordt een verdere uitwerking naar woonbehoeften in Oostrozebeke gemaakt. In 1999 werd een woonbehoeftenstudie opgemaakt door WITAB (zie verder). Voor de bevolkings- en gezinsprognose werd een beroep gedaan op de expertise van het Westvlaams Economisch Studiebureau (WES). Vermits de woonbehoeftenstudie zich baseert op cijfergegevens van 1997 en daardoor enigszins gedateerd is, werd door Groep Planning een nieuwe bevolkings- en gezinsprognose gedaan op basis van bevolkingscijfers van 1 januari 2001.

#### 3.2.2.4.1. *Bevolkings- en gezinsprognose (eigen tellingen)*

Omdat de gemeente een kern is van het buitengebied, dient de gemeente bij het bepalen van de behoefte uit te gaan van een “gesloten prognose”. De “gesloten prognose” gaat uit van een strikt gesloten demografisch model: er wordt m.a.w. geen rekening gehouden met in- en uitwijking (in de open prognose wordt wel rekening gehouden met de invloed van migraties). Derhalve dient de gemeente bij het bepalen van de behoefte uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking (dus gesloten prognose).<sup>15</sup>

#### → **Bevolkingsprognose**

De bevolkingsprognose werd opgesteld op basis van de volgende gegevens:

- De bevolking op 1 januari 2001 per leeftijd<sup>16</sup>
- De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie West-vlaanderen op basis van de sterftetafels 1995 - 1997<sup>17</sup>
- De leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers (TVC) per jaar voor het Vlaams Gewest van 1995 tot 2050<sup>18</sup>. Daarbij is het scenario gehanteerd waarbij het totale vruchtbaarheidscijfer zal evolueren naar 1,6 kinderen per vrouw in 2017, in vergelijking met 1,56 op dit moment (ter vergelijking: het vervangingsniveau bedraagt 2,1 kinderen per vrouw). Deze TVC's werden voor ieder jaar van de prognose toegepast op de 14 tot 49 – jarige vrouwen van Oostrozebeke.

---

<sup>15</sup> Omzendbrief RO97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftenstudie.

<sup>16</sup> Bevolkingsdienst Oostrozebeke, demografische gegevens 2000.

<sup>17</sup> NIS, Bevolkingsstatistieken. Sterftetafels 1995 – 1997, Brussel, 1998.

<sup>18</sup> NIS en het Federaal Planbureau, Bevolkingsvooruitzichten 1995 – 2050, Brussel.

	0 – 19 JAAR	20 – 64 JAAR	+ 65 JAAR	TOTAAL	EVOLUTIE
2001 (01/01)	1827	4476	1087	7390	
2002 (01/01)	1827	4475	1118	7420	+ 30
2007 (01/01)	1855	4436	1239	7530	+ 110
2012 (01/01)	1766	4459	1342	7567	+ 37

TABEL 21 : GESLOTEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2001 – 2012

Bron : Eigen berekeningen Groep Planning

### ➔ Gezinsprognose

De evolutie van het aantal gezinnen wordt als basis genomen voor de berekening van de behoeften aan woongelegenheden. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product “woning”.

Voor de prognose van het aantal gezinnen werd de totale bevolking gedeeld door de gemiddelde gezinsgrootte. Algemeen wordt verwacht dat de gemiddelde gezinsgrootte zal afnemen in de komende decennia. We nemen de cijfers over van het RSV voor het arrondissement Tielt waarin een raming gemaakt werd tot 2007. We gaan ervan uit dat deze trend tot gezinsverdunding zich ook nog in de volgende planperiode verderzet; op basis van extrapolatie werd de gemiddelde gezinsgrootte voor 2012 ingeschat. Inmiddels is wel gebleken dat de gemiddelde gezinsgrootte voor Oostrozebeke in 1997 hoger ligt dan de voorspelde cijfers voor 1997 voor het arrondissement Tielt (2,76 tegenover 2,68 in het RSV). Waarschijnlijk zullen de waarden voor 2002 en 2007 ook iets hoger liggen dan voorspeld, en is het aantal gezinnen in onderstaande tabel licht overschat.

	GEM. GEZINSGROOTTE	BEVOLKING		AANTAL GEZINNEN	
2001 (01/01)	2,67	7390		2767	
2002 (01/01)	2,57 (*)	7420	+ 30 over 1 jaar	2887	+ 120 over 1 jaar
2007 (01/01)	2,48 (*)	7530	+ 110 over 5 jaar	3036	+ 269 over 5 jaar
2012 (01/01)	2,39	7567	+ 37 over 5 jaar	3166	+ 130 over 5 jaar

TABEL 22 : PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2001 – 2007 (EIGEN BEREKENINGEN GROEP PLANNING)

Bron : RSV, deel 1b prognoses (\*) en eigen berekeningen

### → Raming van de woningbehoefte

Bij de berekening van de huidige woonbehoefte wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden als gevolg van de aangroei van gezinnen. De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode vermeerderd met de gewenste frictieleegstand en het aantal gezinnen in het begin van de periode. Hierbij wordt de frictieleegstand gedefinieerd als de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De noodzakelijke frictieleegstand wordt geschat op 3% van het aantal gezinnen. Daar de leegstand in Oostrozebeke zeer gering is, met name 1,18%<sup>19</sup> zullen we deze niet meenemen in onze berekening.

Begin 2001 bedroeg het aantal gezinnen 2767<sup>20</sup>. Het aantal bewoonde woonegelegenheden stellen we gelijk aan het aantal gezinnen. Rekening houdend met het feit dat de leegstand in Oostrozebeke de praktisch gelijk is aan de frictieleegstand, bekomen we een woningaanbod van **2767**.

Zo is de huidige woonbehoefte (periode begin 2001-begin 2007) gelijk aan de raming van het aantal gezinnen in 2007, dit verminderd met het huidige woningaanbod. In onderstaande tabel wordt de woonbehoefte per periode berekend:

PERIODE		2001 (01/01)-2007 (01/01)	2007 (01/01)-2012 (01/01)
WONINGAANBOD/GEZINNEN	<i>2001(01/01):</i>	2767	
AANTAL GEZINNEN = BEHOEFTE	<i>2007(01/01):</i>	3036	3036
<b>BEHOEFTE VOOR 2007</b>		<b>+ 269</b>	
AANTAL GEZINNEN = BEHOEFTE	<i>2012(01/01):</i>	3036	3166
<b>BEHOEFTE VOOR 2012</b>			<b>+ 130</b>

TABEL 23 : KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTE PER PLANPERIODE, 2001-2007-2012

Bron : *Eigen berekening Groep Planning*

<sup>19</sup> Volgens de SIF-gegevens van 1999 was de leegstand toen 1,18%.

<sup>20</sup> Dit aantal is gebaseerd op gegevens van de gemeente Oostrozebeke; volgens de VT '91 waren er 2.404 woonegelegenheden; volgens de SIF-gegevens van 1999 waren er toen 2.718 woonegelegenheden, waarvan 89, dat is 3,27% sociale huurwoningen.