

3.2.2.4.2. **Aanbod aan bouwmogelijkheden** ²¹

Op basis van gegevens verkregen door de gemeente in maart 2001 komen we tot een volgend aanbod:

➔ **Aanbod aan leegstaande woonegelegenheden**

Het aanbod te Oostrozebeke aan langdurige en kortdurige leegstaande woonegelegenheden bedroeg volgens de SIF-studie van maart 1999 **32** of een **1,18** % van het bestaand aanbod. We gaan uit van de veronderstelling dat dit in 2001 ongeveer gelijk gebleven is. Dit cijfer ligt lager dan de nodige frictieleegeestand van 3 %, waardoor we de leegstand verder niet zullen opnemen in het aanbod aan woonmogelijkheden.

➔ **Absoluut aanbod aan onbebouwde percelen in woongebied en woongebied met landelijk karakter**

De inventaris van de onbebouwde percelen is tweeledig: enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde kavels in niet – vervallen verkavelingen, anderzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in het woongebied (met landelijk karakter).

In totaal beschikt Oostrozebeke in maart 2001 over²²:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| - in goedgekeurde verkaveling | 187 onbebouwde percelen (absoluut) |
| - langs uitgeruste weg | 186 onbebouwde percelen (absoluut) |
| - binnen BPA Driehoek (Boterbloemstraat): vrijliggende sociale kavels van de bouwmaatschappij Mijn Huis | 30 onbebouwde percelen (absoluut) |

➔ **Absoluut aanbod aan niet – ontsloten onbebouwde terreinen in woongebied, woonuitbreidingsgebied en woongebied met landelijk karakter**

Deze inventaris omvat alle onbebouwde percelen in woongebied, woonuitbreidingsgebied en woongebied met landelijk karakter die niet uitgerust zijn. De nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden horen hier niet bij. Hiervoor werd een minimale dichtheid voorzien van 15 woningen per ha, conform de omzendbrief RO 97/3 en het RSV.

In totaal gaat het om:

²¹ Op basis van gegevens verkregen door de gemeente Oostrozebeke, maart 2001.

²² We hebben de zogenaamde “tuinen bij woning” in deze inventaris opgenomen; de “opritten naar bedrijf” werden weggelaten uit de inventaris

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - 1,5 ha eigendom van de bouwmaatschappij Mijn Huis (BPA Sportcentrum): | 25 |
| - onbebouwde niet uitgeruste gronden: 2,7 ha realiseerbaar, namelijk (zie kaart): | 40 |
| - B1 en B2: Ingelmunstersteenweg 0,7 ha | |
| - B3: binnengebied BPA Dorp-Oost 0,9 ha | |
| - B4: Dentergemstraat <u>1,1 ha</u> | |
| | 2,7 ha |

Een drietal andere onbebouwde niet-ontsloten woongebieden worden voor 2007 niet ontwikkeld; ze werden ook aangeduid op kaart. Het gaat om volgende gebieden²³:

- B6: 'Vogelzangbosje' (0,7 ha of **10 woningen**); bosje aan de rand van de woonkern. Niet te realiseren voor 2007
- B7: Dentergemstraat (0,2 ha of **3 woningen**); klein en moeilijk te ontsluiten. Niet realiseerbaar voor 2007
- B5: 'de Groene Long' (2,7 ha); op het gewestplan ingekleurd als woongebied, maar is in het BPA Driehoek reeds bestemd als parkgebied en dus niet realiseerbaar.

Binnengebieden B6 en B7 worden niet ontwikkeld voor 2007, maar worden toch in het aanbod meegenomen; het blijft immers juridisch aanbod. In totaal betekent dit een bijkomend aanbod van **13 woongelegenheden**.

➔ **Absoluut aanbod van recent gerealiseerde projecten (toestand april 2003):**

In totaal 25 woongelegenheden:

- 3 appartementen (Hoogstraat) uitgevoerd
- 22 woongelegenheden (project Ter Mandere) uitgevoerd

➔ **Absoluut aanbod op stapel staande projecten (na april 2003):**

- aanbod tot 2007: 20 sociale woongelegenheden (BPA Sportcentrum)

²³ De 'Groene Long' wordt als parkgebied behouden en dus niet als woongebied gerealiseerd. Ook de twee andere binnengebieden zullen in principe niet gerealiseerd worden voor 2007. Aangezien het juridisch erkende woongebieden betreft kunnen ze via privé-initiatief toch worden ontwikkeld. Daarom worden ze toch meegerekend in het aanbod.

→ Geïnterpreteerd totaal aanbod aan bouwmogelijkheden

Niet alle theoretisch beschikbare bouwgronden langs uitgeruste wegen en verkavelingen zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Volgens het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen²⁴ dient een minimum van 30% verrekend te worden als te verwachten realisatie in een periode van 10 jaar. Wanneer deze kavels in goedgekeurde verkavelingen voorkomen, wordt een realisatiegraad van 80% verondersteld op een periode van 10 jaar. Gezien de planningstermijn tot 2007 slechts zes jaar behelst (vanaf 2001, jaar van inventarisatie), wordt hierna een realisatiegraad gehanteerd van:

- in goedgekeurde verkaveling:	80% x 6/10=	48%
- langs uitgeruste wegen:	30% x 6/10=	18%
- t.a.v. niet ontsloten overige onbebouwde percelen:	30% x 6/10=	18%
- t.a.v. op stapel staande projecten wordt volgende realisatiegraad tot 2007 gehanteerd:		70%

Daarnaast moet men er bij de berekening van het aantal beschikbare kavels vanuit gaan dat er in principe meer dan één woning kan worden gerealiseerd op elke beschikbare kavel. Meestal is dit niet het geval. Toch zijn 18% van de woongelegenheden die de laatste tien jaar gebouwd werden deel van een appartementsgebouw²⁵.

Bij de behoefteberekening moet hiermee rekening gehouden worden. We willen het percentage appartementsgebouwen – dat bij de recent ontwikkelde woongelegenheden zeer hoog ligt – echter wel naar omlaag halen. We gaan uit van een percentage van 10%, **Dit betekent dat op de beschikbare bouw kavels 10 % meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Bij de berekening van het aanbod is daar rekening mee gehouden.**

Voor de periode 2001-2007 wordt derhalve volgend geïnterpreteerd bijkomend aanbod aan woongelegenheden vooropgesteld:

	absoluut	realisatie-%	Won./kavel	geïnterpreteerd aanbod
- in goedgekeurde verkavelingen	187	80% x 6/10	* 1,10	99
- langs uitgeruste weg	186	30% x 6/10	* 1,10	36
- vrijliggende sociale kavels "Mijn Huis"	30	80% x 6/10	* 1,10	15
- <u>niet ontsloten onbebouwde terreinen "Mijn Huis"</u>	25	30% x 6/10	* 1,10	4

²⁴ PRS WEST-VLAANDEREN, Specifieke beleidskaders m.b.t. de nederzettingsstructuur

²⁵ De laatste 10 jaar werden 460 woongelegenheden ontwikkeld. 84 daarvan - of 18 % waren woongelegenheden binnen collectieve appartementsgebouwen.

	absoluut	realisatie-%	Won./kavel	geïnterpreteerd aanbod
- overige niet ontsloten onbebouwde terreinen ²⁶	53	30% x 6/10	* 1,10	11
- op stapel staande projecten	20	70%		14
- recent gerealiseerde projecten (toestand 2003)	25			25
	526			204 woonegelegenheden

3.2.2.4.3. Confrontatie van behoeften en aanbod

1. Confrontatie met de eigen behoefteberekening

Op basis van vorige berekeningen komen we tot het volgend resultaat:

	GEÏNTERPRETEERD AANBOD 2001-2007	BEHOEFTE TOT 2007	SALDO
Aantal woonegelegenheden volgens gesloten prognose	204	269	- 65: dit betekent een tekort van 65 woonegelegenheden tot 2007

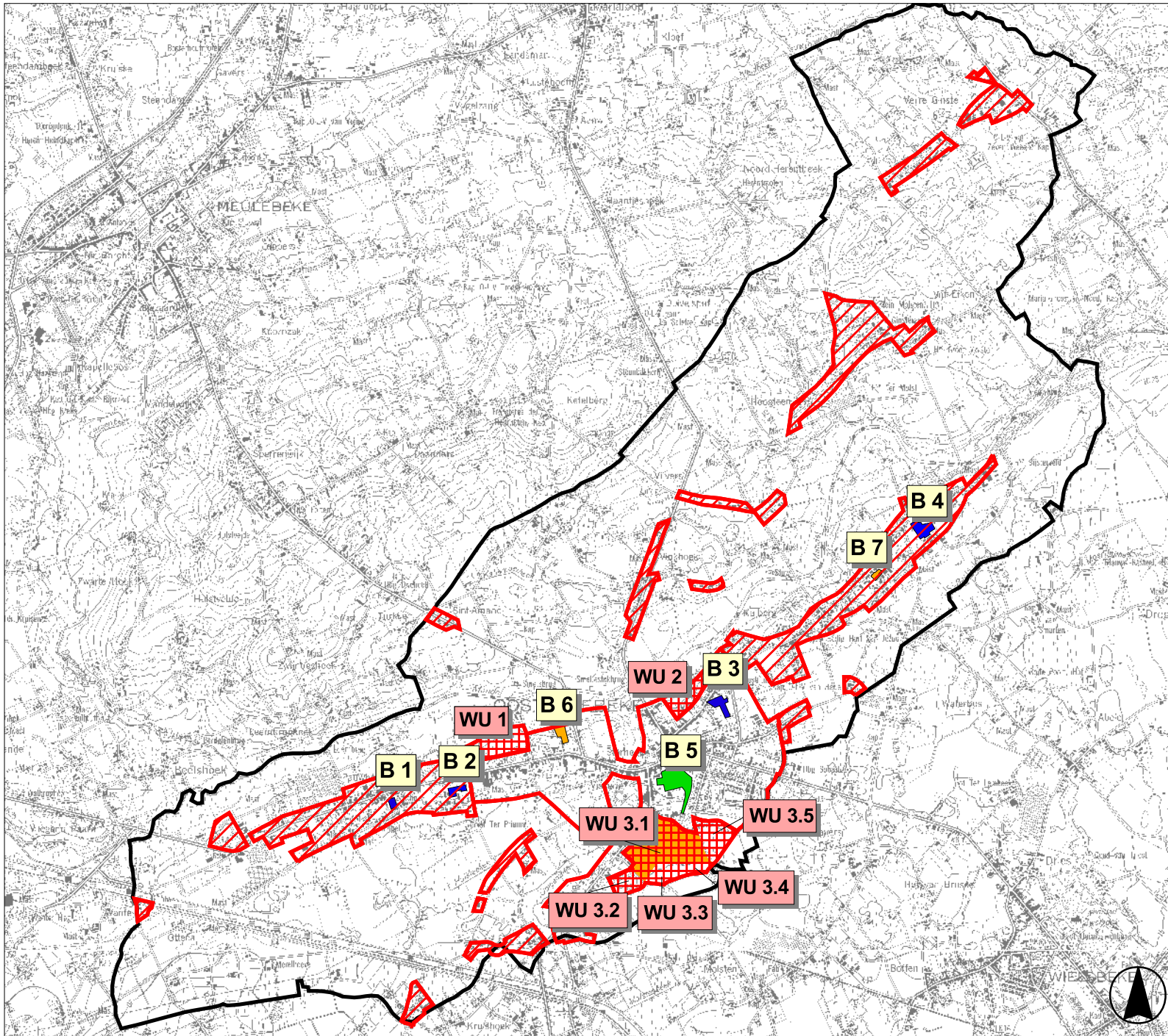
TABEL 24 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD

2. Confrontatie met de taakstelling van de provincie

In het Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is de kern Oostrozebeke geselecteerd als een structuurondersteunende hoofddorp. Dit wil zeggen dat er in deze kernen de mogelijkheid is voor bijkomende woningen voor de opvang van de groei van huishoudens in kern en voor de aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn. De nood aan bijkomende woonegelegenheden dient gestaafd te worden met een gemeentelijke woonbehoefte studie. Voor de overige woonconcentraties in de gemeente Oostrozebeke kunnen bijkomende woonegelegenheden enkel gerealiseerd worden in de juridisch bestaande bouwgronden.

Voor Oostrozebeke heeft de provincie een maximale taakstelling van 390 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1991-2007. Alleen al tussen 1993 en 2003 werden meer dan 400 woningen gerealiseerd, waardoor de taakstelling van de provincie nu reeds overschreden is.

²⁶ De binnengebieden B1, B2, B3, B4, B6 en B7. Enkel de 'groene long' (B5) werd niet meegerekend.



Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied:
globaal gerealiseerd
-  landelijk woongebied:
globaal gerealiseerd
-  woonuitbreidingsgebied
WU 3.1 gerealiseerd
-  woonuitbreidingsgebied
WU 1, WU 2, WU 3.2, WU 3.3,
WU 3.4, WU 3.5 niet gerealiseerd
-  te realiseren binnengebieden
 - B 1 Ingelmunstersesteenweg (0,2 ha)
 - B 2 Ingelmunstersesteenweg (0,5 ha)
 - B 3 Binnengebied BPA Dorp-Oost (0,9 ha)
 - B 4 Dentergemstraat (1,1 ha)
-  niet te realiseren (park)
-  niet te realiseren voor 2007
 - B 5 'Groene Long' (2,7 ha)
 - B 6 'Vogelzangbosje' (0,7 ha)
 - B 7 Dentergemstraat (0,2 ha)

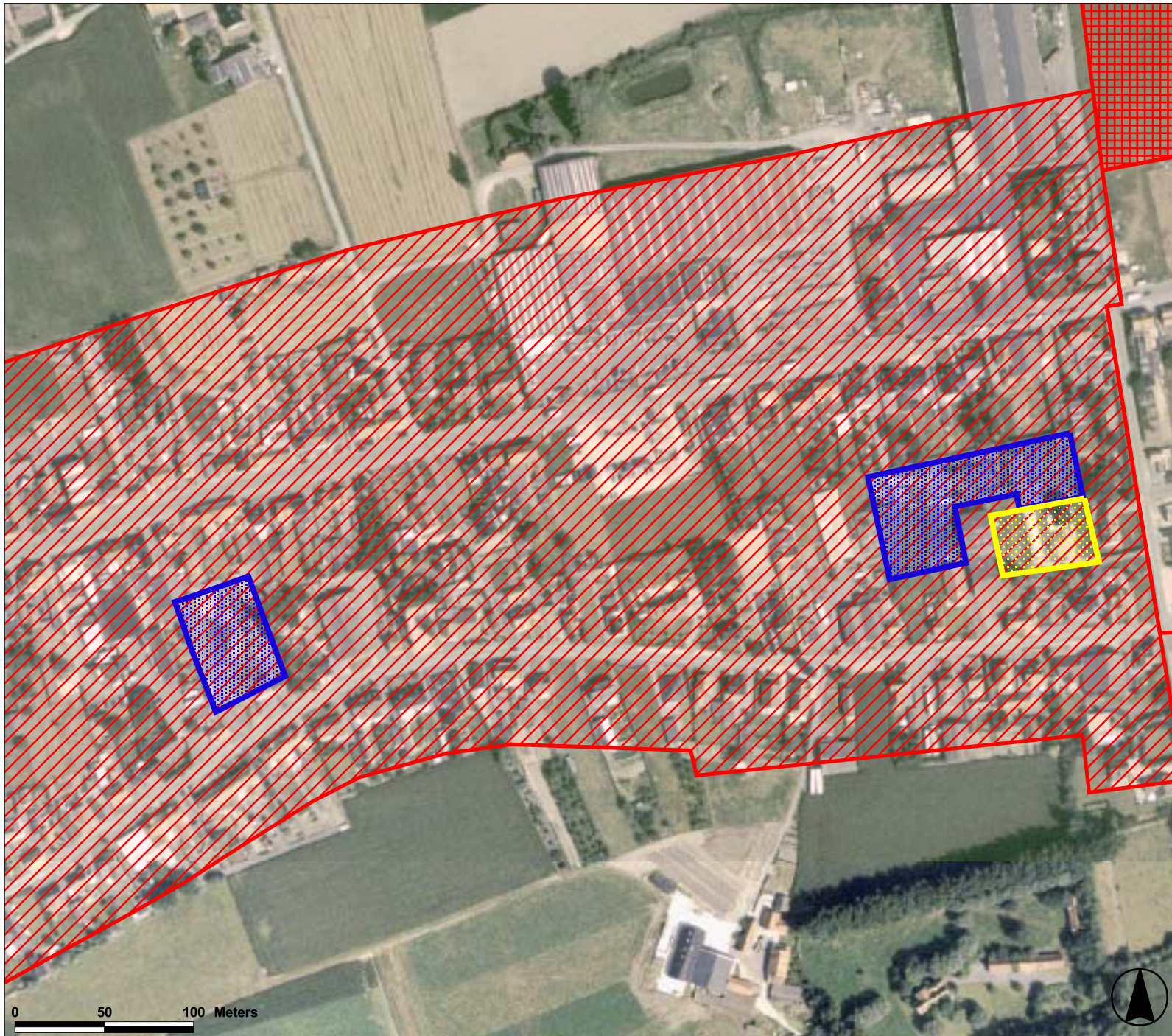
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 11

Vrijliggende binnengebieden





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied

-  verkaveld
-  te realiseren binnengebied
B1: 0,2 ha
B2: 0,5 ha

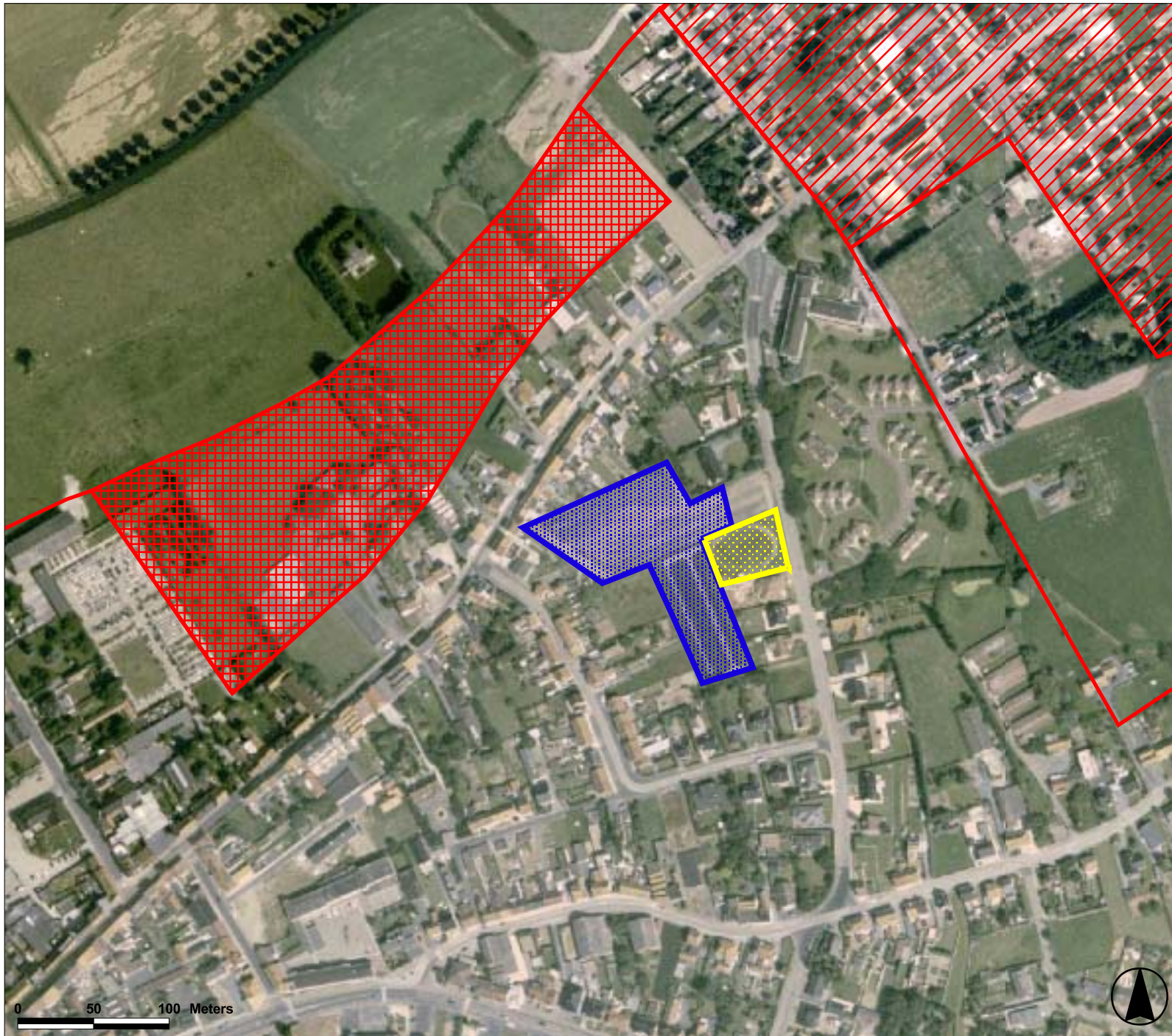
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 12

B 1/2 Ingelmunstersesteenweg





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied
-  verkaveld
-  te realiseren binnengebied
B3: 0,9 ha

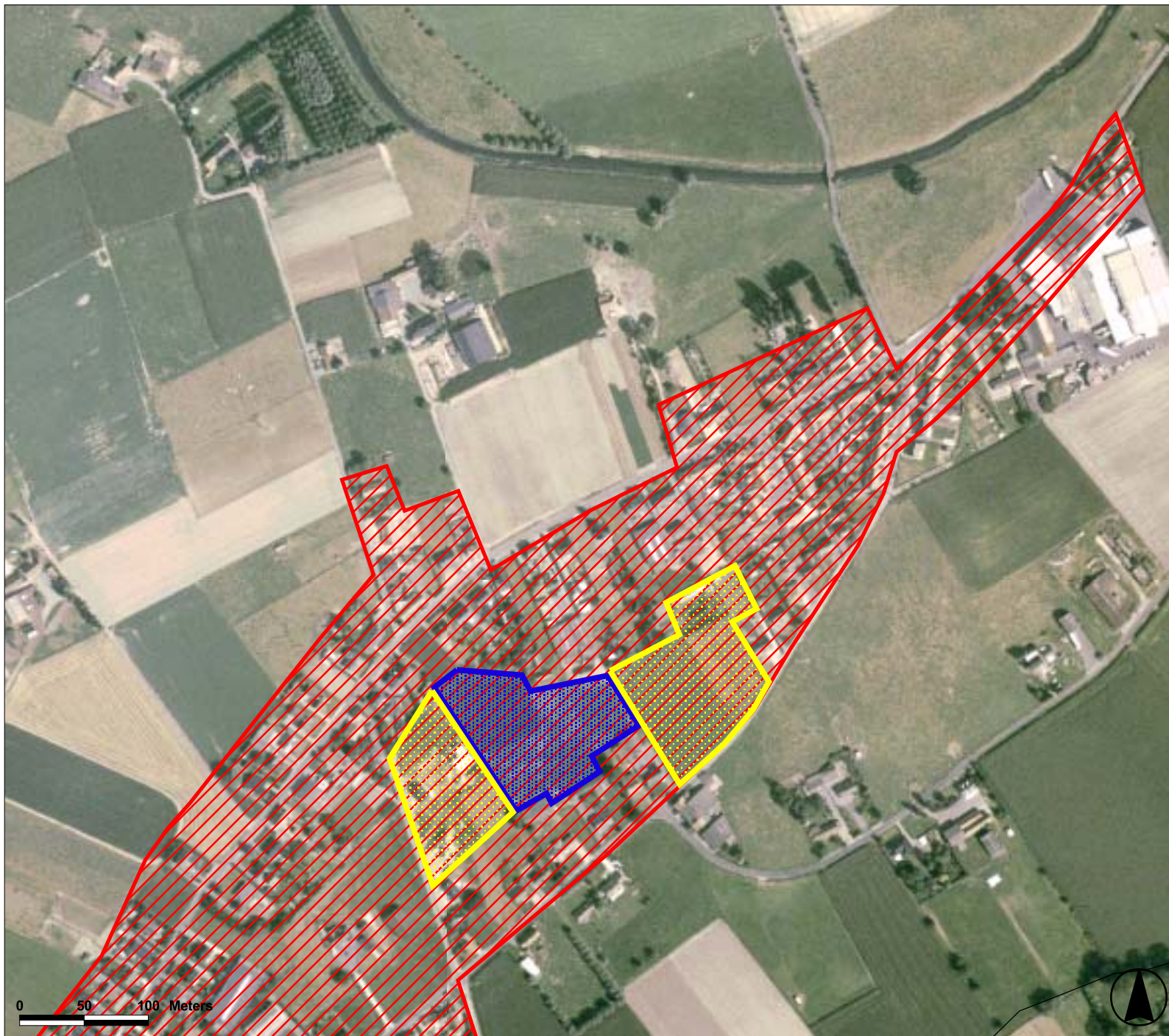
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 13

B 3 BPA Dorp Oost





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied
-  verkaveld
-  te realiseren binnengebied
B4: 1,1 ha

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE





KAART 14


B 4 Dentergemstraat





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied

-  2,7 ha (parkgebied volgens BPA)

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE
KAART 15

B 5 Groene long





april 2003


1791-sv





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied

-  0,7 ha (bosje, niet te realiseren voor 2007)

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 16

B 6 'Vogelzangbosje'





april 2003


1791-sv





Legende

-  gemeentegrens
-  woongebied
-  landelijk woongebied
-  woonuitbreidingsgebied

-  0,2 ha (niet te realiseren voor 2007)

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 17

B 7 Dentergemstraat



Informatieve bijlage m.b.t. vergelijking open prognose versus gesloten prognose

Door het feit dat er zich in Oostrozebeke, door de nabijheid van het Roeselaarse en Kortrijkse regionaal stedelijk gebied, een eigen dynamiek heeft ontwikkeld met bepaalde stedelijke tendensen, wordt er bij wijze van aanvullende toelichting een hypothese van "open prognose" met een vergelijkend commentaar t.z.v. de "gesloten prognose" weergegeven.

Scenario "open prognose":

In dit scenario wordt een open prognose gemaakt die naast de natuurlijke loop ook rekening houdt met het migratiesaldo in Oostrozebeke. Dit migratiesaldo verliep in de gemeente tijdens het voorbije decennium positief (zie tabel 10), zodat de raming van de woningbehoefte hoger zal zijn dan volgens de gesloten prognose.

Voor de open prognose werd rekening gehouden met het volgende gegeven:

- De bevolking op 1 januari 2001 per leeftijd ²⁷
- De overlevingskansen naar leeftijd en geslacht voor de provincie West- Vlaanderen op basis van de sterftetfels 1995 – 1997 ²⁸
- De leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers (TVC) per jaar voor het Vlaams Gewest van 1995 tot 2050 ²⁹. 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.
- De migratiecoëfficiënt gemiddeld over de periode 1991 – 2000. Deze is berekend op basis van de bevolkingsloop in die periode, door elk jaar het migratiesaldo te vergelijken met de totale bevolking van Oostrozebeke in dat jaar.

	0 – 19 JAAR		20 – 64 JAAR		+ 64 JAAR		TOTAAL		EVOLUTIE	
	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN	OPEN
2001 (01/01)	1827	1827	4476	4476	1087	1087	7390	7390		
2002 (01/01)	1827	1830	4475	4484	1118	1120	7420	7435	+ 30	+ 45
2007 (01/01)	1855	1873	4436	4489	1239	1253	7530	7615	+ 110	+ 180
2012 (01/01)	1766	1793	4459	45056	1342	1371	7567	7720	+ 37	+ 105

TABEL 25 : GESLOTEN EN OPEN PROGNOSE BEVOLKINGSEVOLUTIE 2000 – 2012

Bron : Eigen berekeningen Groep Planning

²⁷ Bevolkingsdienst Oostrozebeke, demografische gegevens 2000

²⁸ NIS, Bevolkingsstatistieken Sterftetfels 1995-1997, Brussel, 1998

²⁹ NIS en Federaal Planbureau, Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050, Brussel

➔ **Gezinsprognose (vergelijking “gesloten prognose” t.a.v. “open prognose”)**

We nemen de cijfers over van het RSV voor het arrondissement Tielt waarin een raming gemaakt werd tot 2007.

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			
		GESLOTEN	OPEN	GESLOTEN		OPEN	
2001 (01/01)	2,67	7390	7390	2767		2767	
2002 (01/01)	2,57 (*)	7420	7435	2887	+ 120	2893	+ 126
2007 (01/01)	2,48 (*)	7530	7615	3036	+ 269	3070	+ 303

TABEL 26 : PROGNOSE AANTAL GEZINNEN 2001 – 2007 (EIGEN BEREKENINGEN GROEP PLANNING)

Bron : RSV, deel 1b prognoses (*)

➔ **Raming van de woningbehoefte volgens “open prognose”**

Begin 2001 bedroeg het aantal gezinnen 2767³⁰. 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)	
AANTAL GEZINNEN = BEHOEFTE	2007(01/01):	3070
WONINGAANBOD	2001(01/01):	2767
BEHOEFTE VOOR 2007		303

TABEL 27 : KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTE PER PLANPERIODE, 2001-2007

Bron : Eigen berekening Groep Planning

³⁰ gegevens gemeente Oostrozebeke

Evaluatie gesloten en open prognose:

Behoefteraming op basis van gesloten en open prognose:

PERIODE	2001 (01/01)-2007 (01/01)		
AANTAL GEZINNEN = BEHOEFTE	2007(01/01) :	VOLGENS GESLOTEN PROGNOSE	3036
		VOLGENS OPEN PROGNOSE	3070
WONINGAANBOD	2001(01/01) :		2767
BEHOEFTE VOOR 2007		VOLGENS GESLOTEN PROGNOSE	269
		VOLGENS OPEN PROGNOSE	303

TABEL 28 : KWANTITATIEVE WOONBEHOEFTE PER PLANPERIODE, 2001-2007

Bron : Eigen berekening Groep Planning

Gezien de gemeente Oostrozebeke in het RSV behoort tot het buitengebied, is een open prognose vanuit het perspectief van de streefdoelen van het RSV niet aanvaardbaar. Een open prognose vertrekt echter meer vanuit de werkelijke situatie van de gemeente en kan daarom eerder gezien worden als een trend in de toekomstige demografische ontwikkelingen van de gemeente. Bovendien wordt er in een open prognose meer rekening gehouden met volgende zaken:

- Oostrozebeke situeert zich in een sterk verstedelijkt gebied tussen Roeselare en Kortrijk;
- De gemeente kent een grote dynamiek door de aanwezige economische activiteiten;
- Deze economische dynamiek heeft ook zijn invloed op de woningmarkt;
- De gemeente heeft een goed uitgerust gemeentelijk voorzieningenniveau (voor jeugd, cultuur, sport, kinderopvang, ook aanwezigheid vredegerecht, post, enz.) en is goed uitgerust qua commerciële voorzieningen;
- De gemeente heeft een positief migratiesaldo.

Indien een scenario volgens de "open prognose" zou worden vooropgesteld (wat vooralsnog volgens de RSV-bepalingen niet kan), zouden de groeikansen voor Oostrozebeke positiever uitkomen dan volgens de verplichte "gesloten prognose".

De vergelijking "gesloten prognose" / "open prognose" geeft het volgend beeld:

	AANBOD (03/01)	BEHOEFTE TOT 2007	SALDO
Volgens gesloten prognose	204	269	-65
Volgens open prognose	204	303	-99

TABEL 29 : CONFRONTATIE BEHOEFTE-AANBOD VOLGENS GESLOTEN PROGNOSE / OPEN PROGNOSE

3.2.3. DE BESTAANDE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

In onze maatschappij bepalen de economische krachten in hoge mate de maatschappelijke en ruimtelijke structuren. Economische dynamiek is één van de meest bepalende factoren bij de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee één van de belangrijkste elementen voor het ruimtelijke beleid. Omgekeerd kan het ruimtelijk beleid forse effecten hebben op de richting waarin de economie zich zal ontwikkelen. Hierna wordt een typering gegeven van de bestaande bedrijvigheid in de gemeente. Voor gegevens rond tewerkstelling wordt verwezen naar rubriek 3.2.3.3 kwantitatieve/kwalitatieve analyse qua economische structuur: tewerkstellingsprofiel.

3.2.3.1. GLOBALE SCHETS INZAKE INDUSTRIËLE EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID

3.2.3.1.1. *Situering van de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid*

De gemeente Oostrozebeke beschikt niet over een openbaar bedrijventerrein. De zones voor industrie en ambachten, ingetekend op het gewestplan Roeselare - Tielt, zijn allemaal hetzij ingenomen, hetzij reeds gereserveerd door en voor aldaar gevestigde bedrijven.

Op het gewestplan is er voor Oostrozebeke in totaal 73,4 ha bedrijvenzone ingekleurd. Dit is 4 % van de totale oppervlakte van de gemeente. De belangrijkste bedrijvenzones situeren zich langs het kanaal en langs de N357.

De grootste bedrijvenzone is gelegen tussen het kanaal en de N357 (Ingelmunstersteenweg) en heeft een totale oppervlakte van 41,6 ha. De bedrijvenzone is volledig ingenomen en dit voor een groot deel door het aldaar gevestigde bedrijf NV Spano (380 werknemers; houthandel). Op het oorspronkelijke gewestplan was hier enkel een zone van 30,4 ha voor milieubelastende industrieën voorzien. In 1994 was er een gedeeltelijke herziening van het gewestplan, in functie van de uitbreiding van het bedrijf Spano. Hierdoor werd 11,2 ha industriegebied bij gecreëerd.

Een andere grotere bedrijvenzone is eveneens langs de N357 (Ingelmunstersteenweg) gelokaliseerd en heeft een totale oppervlakte van 15,7 ha. De bedrijvenzone is voor het grootste deel ingenomen en dit door het bedrijf Orotex (275 werknemers; weverij). Op het oorspronkelijke gewestplan was hier enkel een zone van 5,6 ha voor milieubelastende industrieën voorzien. Met een gedeeltelijke herziening van het gewestplan in 1998 is hierbij nog 10,1 ha industriegebied bij gecreëerd in functie van het bedrijf. Met diezelfde gewestplanwijziging werd nog een industriegebied van 3,1 ha bij gecreëerd in de N357 (Ingelmunstersteenweg).

Een kleinere industriezone bevindt zich eveneens langs de N357 (Ingelmunstersteenweg): "industriezone Vermeulens Capelleke". De industriezone heeft een totale oppervlakte van 3,1 ha. De bedrijvenzone is ingenomen door de bedrijven Tack Truck en Seynaeve.

Verder zijn er een aantal ambachtelijke zones verspreid over heel de gemeente, met een totale oppervlakte van 13 ha. Ze sluiten in de meeste gevallen aan bij woongebieden. Drie grotere ambachtelijke zones zijn te vermelden: een ambachtelijke zone in de Stationsstraat voor het bedrijf Alva (170 werknemers, elektriciteit) van ca. 2,5 ha; een ambachtelijke zone in de Molstenstraat (Ginste) voor het bedrijf Ter Molst-Monks (340 werknemers, weverij) van ca. 2,6 ha. en tenslotte een ambachtelijke zone in de Wakkensteenweg (Verre Ginste) voor een schroothandel – carwash van ca. 4,2 ha.

3.2.3.1.2. Grootste bedrijven te Oostrozebeke

Als grootste werkgevers (> 150 werknemers) vermelden we Spano (1), Orotex – Orotuft (2), Ter Molst – Monks (3) en Alva (4). In de kaart met de ruimtelijk – economische structuur van Oostrozebeke worden deze bedrijven gelokaliseerd, met hierbij het aantal werknemers (toestand februari 2001).

3.2.3.1.3. Problematiek van de transportfirma's

Verspreid over de gemeente komen een groot aantal transportbedrijven voor. Deze bedrijven zorgen voor heel wat overlast en worden daarom afzonderlijk behandeld. De problematiek is tweezijdig. Enerzijds hypothekeren deze transportfirma's – die veelal in woongebieden gelegen zijn - de verkeersleefbaarheid en –veiligheid van hun omgeving. Anderzijds hebben een aantal bedrijven gebrek aan ruimte (zie behoeftenanalyse), waardoor de vrachtwagens vaak in de straat moeten geparkeerd worden. Deze situatie zorgt voor parkeeroverlast en werkt gevaarlijke verkeerssituaties in de hand.

3.2.3.1.4. Kleinhandel en commerciële diensten

De kleinhandel komt verweven voor met andere functies in de kern van Oostrozebeke. Het handelsgebeuren doet zich vooral voor in de Kerkstraat en omgeving, de N357 Hoogstraat (ongeveer tot Ettingen) – Markt – Wielsbekerstraat (ongeveer tot Veldstraat) en het begin van de Stationsstraat. Ginste en Verre Ginste zijn voor wat betreft de dagelijkse voorzieningen en diensten afhankelijk van de hoofdkern.

3.2.3.1.5. Zonevreemde bedrijven

Binnen de groep van de geïsoleerde bedrijven zitten nog een groot aantal kleinschalige zonevreemde activiteiten. Het al of niet zonevreemd zijn van een bedrijf wordt afgewogen op basis van de definitie uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hierin wordt zonevreemdheid als volgt omschreven:

'een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas zonevreed worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al of niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies duidelijk daartoe besluiten'

Als zonevreedde bedrijven worden dus gerekend:

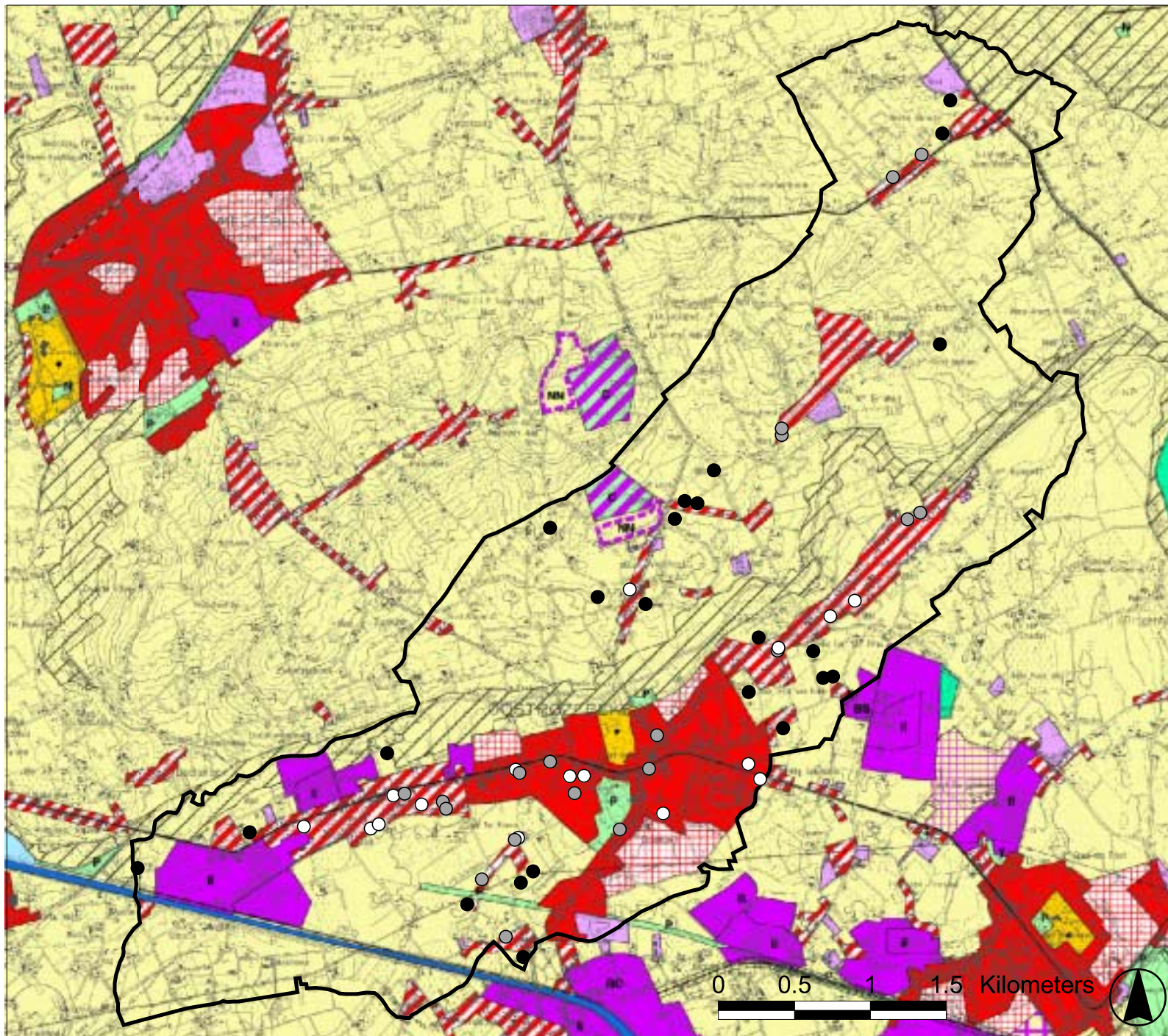
- bedrijven in het agrarisch gebied of groengebied (juridische toets);
- bedrijven die bij een mogelijke uitbreiding zonevreed worden (juridisch/planologische toets);
- en milieubelastende bedrijven in de woonzone (hinderlijke bedrijven)

De gemeente telt 23 zonevreedde bedrijven verspreid over de gemeente die deels of volledig in (waardevol) agrarisch gebied gelegen zijn. Een groot deel van deze zonevreedde bedrijven zijn transportbedrijven. Daarnaast komen nog een aantal hinderlijke bedrijven in woongebied voor. Deze werden geïventariseerd en gecategoriseerd in de studie van het WITAB uit 1996 ("Sectorale benadering economische bedrijvigheid"). Na actualisatie van de gegevens uit deze studie komen we tot de volgende cijfers: binnen het woongebied liggen 35 hinderlijke bedrijven: 19 daarvan behoren tot categorie 1, 16 bedrijven behoren tot categorie 2³¹. Uitbreiding van deze bedrijven is niet wenselijk.

Op kaart 18 worden deze bedrijven gesitueerd.

³¹ Classificatie:

- *categorie 1*: bedrijven waarvan de continuering van de activiteit gezien de ruimtelijke of milieuhygiënische context niet wenselijk is. (Zij kunnen verder blijven werken tot de exploitatie beëindigd is). Uitbreiding is niet mogelijk. Enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten. Deze bedrijven zijn aangewezen op volledige stopzetting of herlocalisatie.
- *Categorie 2*: bedrijven waarvan de huidige activiteit aanvaardbaar is binnen de ruimtelijke context. Uitbreiding of herorganisatie kan in beperkte mate toegestaan worden, afhankelijk van de specifieke ruimtelijke condities, eigen aan de situering van het bedrijf. Hierbij wordt gedacht aan bedrijven met een beperkte lokale dynamiek, zoals ondermeer: aannemers van grond-, bouw-, schrijn-, sanitaire en elektriciteitswerken, tractor- en autoherstellers, verdelers van wisselstukken, van veevoeders, loonwerkers,...



Legende

- zonevreemde bedrijven (23)
- hinderlijke bedrijven categorie 1 (19)
- hinderlijke bedrijven categorie 2 (16)

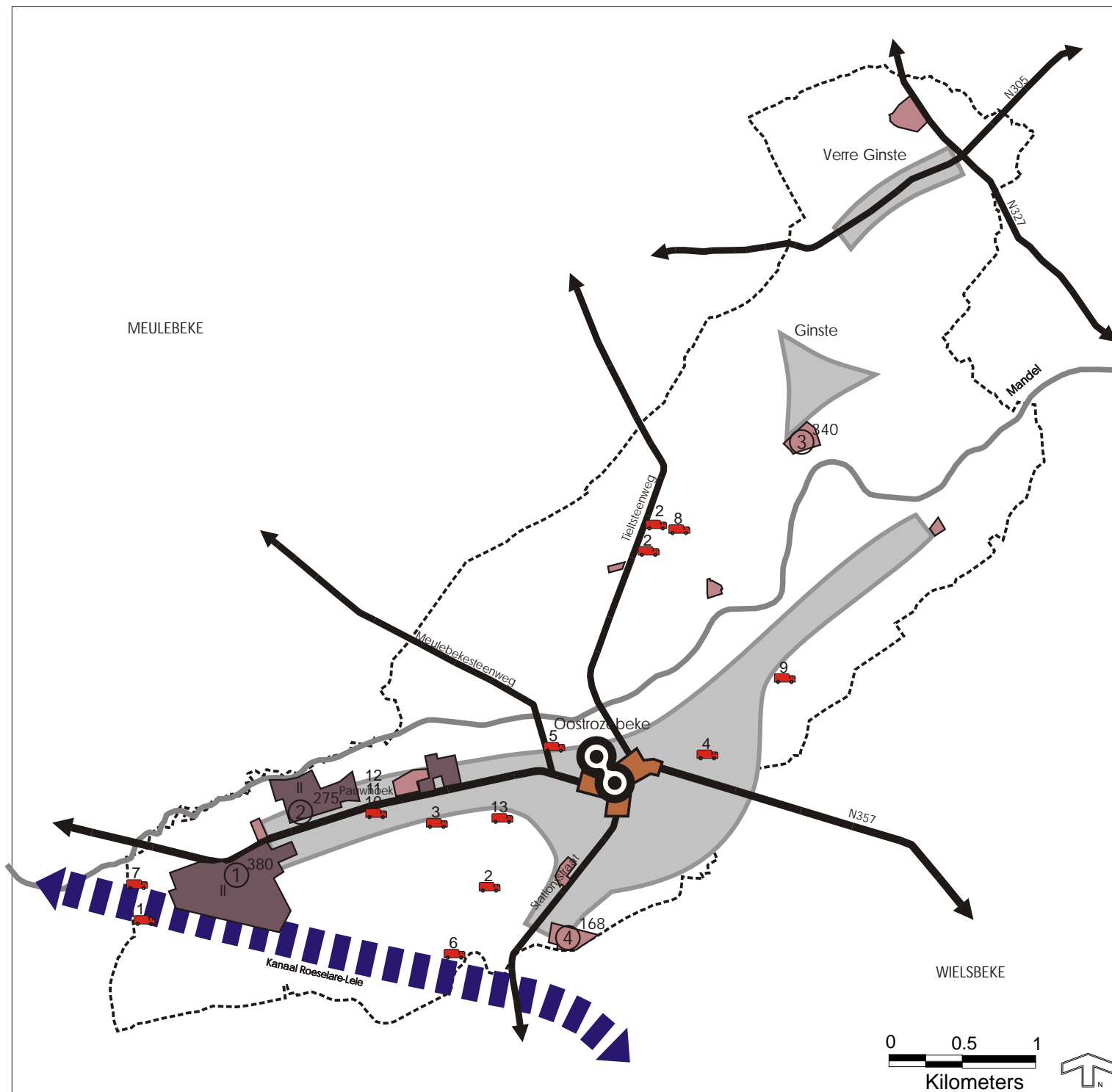
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
GEMEENTE OOSTROZEBEKE
 Opdrachtgever: Gemeentebestuur Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 18

**Situering van de zonevreemde
 en hinderlijke bedrijven**





Legende

- Bedrijventerrein met industriële bedrijvigheid (volgens gewestplan)
- Bedrijventerrein met milieubelastende industriële bedrijvigheid (volgens gewestplan)
- Bedrijventerrein met ambachtelijke bedrijvigheid (volgens gewestplan)
- Belangrijkste zone voor het handelsgebeuren

GROOTSTE BEDRIJVEN

- 340 Bedrijf met het aantal werknemers (toestand februari 2001)
- 1 Spano
- 2 Orotex - Orotuft
- 3 Ter Molst - Monks
- 4 Alva

TRANSPORTBEDRIJVEN BUITEN DE KMO-ZONES

- 1. Impens bvba
- 2. Van Meenen N.V Transport
- 3. Vervoer Eric Vermeersch bvba
- 4. Verkotrans bvba
- 5. Bossuyt
- 6. Transdika
- 7. Destotrans
- 8. Detransfo
- 9. Durieux Lieven
- 10. Eeckhout Armand
- 11. Peers Tony
- 12. Mientrans
- 13. Euro Flanders vervoer bvba

- Kanaal Roeselare - Leie

**Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
OOSTROZEBEKE**

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

KAART 19

BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOM.
STRUCTUUR OP MESONIVEAU



3.2.3.2. BPA-STRATEGIE INZAKE ECONOMISCHE BEDRIJVIGHEID

3.2.3.2.1. BPA's van het klassieke type

Voor een aantal bedrijven werd een BPA opgesteld, om deze uitbreidingskansen te geven:

- BPA Industriezone II: Het BPA is opgemaakt in functie van de uitbreiding van het bedrijf Spano en voorziet een nieuw gebied voor milieubelastende industrie (aansluitend bij bestaande industrie). De voorzieningen van het BPA werden overgenomen in de gedeeltelijke herziening van het gewestplan Roeselare-Tielt daterend van 23/11/1994.
BPA Industriezone II wordt volledig overlapt door het Gewestelijk RUP Spano en is dus van geen betekenis meer.
- BPA De Pauw: Het BPA is opgemaakt in functie van de uitbreiding van het bedrijf N.V. Orotex en voorziet een nijverheidszone voor het bedrijf. De voorzieningen van dit BPA werden - met uitzondering van de twee uitgesloten stukken - overgenomen in de gedeeltelijke herziening van het gewestplan Roeselare - Tielt daterend van 15/12/98.
- BPA De Roterij: Dit BPA is opgemaakt in functie van de uitbreiding van het bedrijf Vandaele Machinery en voorziet een nijverheidszone voor het bedrijf. Op het gewestplan is het gebied deels ingekleurd als woongebied, deels als landbouwgebied.
- BPA De Bilk: Dit BPA is opgemaakt in functie van het bedrijf Bouwcenter Frans Vlaeminck. Het BPA voorziet een zone voor handelsgebouwen en aanverwante ambachtelijke activiteiten. Op het gewestplan is het gebied deels ingekleurd als woongebied met landelijk karakter, deels als agrarisch gebied.
- BPA Hoogleen: het BPA is een samenvoeging van het BPA Goet ter Molst, dat nooit in procedure is geweest en het voormalige BPA Hoogleen, waarvan de ministriële goedkeuring is onthouden en dat opgemaakt werd in functie van het bedrijf Ter Molst-Monks. Het nieuwe BPA omvat een deel van het woonlint langs de Molstenstraat tot aan de Grotstraat, inclusief het bedrijf Ter Molst – Monks. Op het gewestplan is het gebied aangeduid als woongebied met landelijk karakter en landbouwgebied.

3.2.3.2.2. Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

Dit BPA, goedgekeurd bij MB van 31/05/2002, werd opgemaakt om de situatie van een eerste selectie van negen zonevreemde bedrijven (al of niet met een optie tot uitbreiding) te regulariseren.