

GEMEENTE OOSTROZEBEKE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

DEFINITIEF ONTWERP - DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge 📞 050/33.19.66 📠 050/33.52.43 📧 brugge@groepplanning.be

Waterloolaan 90 1000 Brussel 📞 02/512.70.11 📠 02/512.31.90 📧 brussel@groepplanning.be



INHOUD DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

0.	INLEIDING	1
1.	INITIELE VISIE: KWALITEITSVOL OMGAAN MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	2
2.	BASISDOELSTELLINGEN	4
3.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	7
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU	12
4.1.	GEWESTELIJKE UITSPRAKEN (RSV)	12
4.2.	PROVINCIALE UITSPRAKEN (PRS – W-VL)	12
5.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN OP MESONIVEAU	15
5.1.	GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	16
5.1.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	16
5.1.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	16
5.1.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	17
5.1.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	18
5.1.2.1.	Structuurondersteunend hoofddorp Oostrozebeke	18
5.1.2.2.	Landelijke woonentiteit Ginste	31
5.1.2.3.	Landelijke woonconcentratie Verre Ginste	31
5.1.2.4.	Zone-eigen kleine woonconcentraties	31
5.1.2.5.	Zonevreemde woningen	32
5.1.2.6.	Een beleid voor leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen	41
5.1.2.7.	Woonplan	41

5.1.2.8.	Een beleid voor het socio – cultureel en maatschappelijk netwerk	43
5.2.	GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	46
5.2.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR	46
5.2.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	46
5.2.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	47
5.2.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN BINNEN DE CONTOUREN VAN DE BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR	48
5.2.2.1.	Ontwikkellopsopties	48
5.2.2.2.	Ruimtelijke beleidselementen	48
5.2.3.	OPVANGEN VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	55
5.2.3.1.	gemeentelijke bevoegdheid	56
5.2.3.2.	provinciale bevoegdheid	58
5.2.3.3.	gewestelijke bevoegdheid	60
5.3.	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	62
5.3.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	62
5.3.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	62
5.3.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten op het vlak van de verkeers- en vervoersstructuur	63
5.3.2.	ONTWIKKELINGSOPTIES	63
5.3.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	64
5.3.3.1.	Verbeteren van de noodzakelijke leef- en omgevingskwaliteit voor de bewoners van Oostrozebeke	64
5.3.3.2.	Het voetgangers- en fietsverkeer stimuleren	69
5.3.3.3.	Het openbaar vervoer optimaliseren	72
5.3.3.4.	Aandacht voor een geïntegreerd waterbeleid	72
5.4.	GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	78

5.4.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	78
5.4.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	78
5.4.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	78
5.4.2.	ONTWIKKELINGSOPTIES	79
5.4.3.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	80
5.4.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	82
5.4.4.1.	De vallei van de Mandel en de zijbeken als groene corridors in het open ruimtegebied	82
5.4.4.2.	Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen verschillende groengebieden en/of open ruimtegebieden	84
5.4.4.3.	Natuurbehoud buiten de groenzones: KLE's, groenschermen rond bedrijven, kleiput Vinkhoek	85
5.4.4.4.	Geïntegreerd waterbeleid	86
5.5.	GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	88
5.5.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR	88
5.5.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	88
5.5.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	88
5.5.2.	ONTWIKKELINGSOPTIES	89
5.5.3.	GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN	89
5.5.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	90
5.5.4.1.	Uitwerken van een gedifferentieerd beleid ten aanzien van het agrarisch landschap in Oostrozebeke	90
5.5.4.2.	Uitwerken van een ruimtelijk beleid voor aan de landbouw verwante bedrijven	92
5.6.	GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	95
5.6.1.	TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE STRUCTUUR	95
5.6.1.1.	Aandachtspunten uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	95
5.6.1.2.	Genereren van kwaliteitsverhoging door potentieversterking en wegwerken van knelpunten	95

5.6.2.	ONTWIKKELINGSOPTIES	96
5.6.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	96
5.6.3.1.	Aandacht voor lokale recreatiemogelijkheden	96
5.6.3.2.	Streven naar een ruimtelijk beleidskader voor zonevreemde recreatieve voorzieningen	97
5.7.	GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	100
6.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MICRONIVEAU	102
6.1.	DEELGEBIED HOOFDKERN OOSTROZEBEKE	103
6.2.	KANAALGEBIED	108
6.3.	GEBIED TEN NOORDEN VAN DE MANDEL	110
6.4.	MANDELGEBIED	114
7.	MAATREGELLEN, MIDDELEN, INSTRUMENTEN EN ACTIES	116
7.1.	GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING	117
7.1.1.	WONEN	117
7.1.2.	WERKEN	119
	VERKEER EN VERVOER	120
7.2.	GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING	121
7.2.1.	NATUUR EN LANDSCHAP	121
7.2.2.	LANDBOUW	122
7.2.3.	RECREATIE	123
7.3.	ALGEMEEN	125
7.4.	STRATEGISCHE OMKADERING EN OPVOLGING GRS	126

FIGUREN

FIGUUR 1: STRUCTUURSCHEETS OLIEBERG (WVI, APRIL 2005)	28
FIGUUR 2 : SITUERING VAN DE DEELGEBIEDEN	102

KAARTEN

KAART 1 : GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU	14
KAART 2 : AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK ZONEVREEMDE WONINGEN	39
KAART 3 : BELEIDSOPTIES QUA WONEN EN CONTAINERPARK BUITEN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	40
KAART 4 : GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU	45
KAART 5 : GEWENSTE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	61
KAART 6 : GEWENSTE STRUCTUUR AUTOVERKEER (CATEGORISERING VAN HET WEGENNET)	73
KAART 7 : GEWENSTE STRUCTUUR VRACHTVERKEER	74
KAART 8 : GEWENSTE STRUCTUUR VERKEERSLEEFBAARHEID EN VOETGANGERS	75
KAART 9 : GEWENSTE STRUCTUUR FIETSVERKEER	76
KAART 10 : GEWENSTE STRUCTUUR OPENBAAR VERVOER	77
KAART 11 : GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	87
KAART 12 : GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	94
KAART 13 : GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR	99
KAART 14 : DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	101
KAART 15 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR HOOFDKERN OOSTROZEBEKE	106
KAART 16 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SUBGEBIEDEN OOSTROZEBEKE – CENTRUM EN OLIEBERG	107
KAART 17 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR KANAALGEBIED	109
KAART 18 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR GEBIED TEN NOORDEN VAN DE MANDEL	112
KAART 19 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SUBGEBIEDEN VINKHOEK, GINSTE EN VERRE GINSTE	113
KAART 20 : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR MANDELGEBIED	115

TABELLEN

TABEL 1 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD	55
TABEL 2 : UITWERKING ACTIEPLAN GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING	120
TABEL 3 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ONBEOUWDE OMGEVING	124
TABEL 4 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ALGEMEEN	125

0. INLEIDING

Conform de decreetvereisten dient het richtinggevend deel van een GRS ten minste volgende elementen te bevatten:

1. De doelstellingen, de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling.
2. Een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van economische, sociale, culturele, agrarische, mobiliteit, natuur en milieu behoeften en gevolgen.
3. De maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

In het voorgaande deelrapport *“Informatief gedeelte”* werd gepoogd om vanuit de analyse het gevoerde ruimtelijke beleid en de bestaande ruimtelijke structuur een inzicht te verschaffen in ruimtelijke problemen, kwaliteiten en potenties van de gemeente Oostrozebeke. In dit tweede deelrapport *“het richtinggevend gedeelte”* is het de bedoeling om deze analyses en conclusies in een globaal en coherent ruimtelijk kader onder te brengen. Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften wordt een wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding na te streven. Duurzame ontwikkeling betekent:

“Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. De ruimte wordt beheerd als een duurzaam goed, een langetermijninvestering voor de volgende generaties”. (Agenda 21 van de Verenigde Naties, definitie geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 315)

Het richtinggevend gedeelte doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik. De figuren (structuurschetsen) zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan maar zijn slechts schematisch en indicatief. Zij geven in geen enkel geval bodembestemmingen aan.

Het richtinggevend gedeelte is als volgt opgebouwd:

Eerst wordt een ruimtelijke visie weergegeven. Met de visie als leidraad worden basisdoelstellingen uitgeschreven. De doelstellingen samen met de visie vormen het kader voor het uitwerken van een aantal gewenste ruimtelijke principes die de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Met de visie, de basisdoelstellingen en de principes als ruimtelijk referentiekader worden vervolgens voor de verschillende deelstructuren (de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk-economische structuur, de verkeersstructuur, de natuurlijke structuur, agrarische structuur en de toeristisch-recreatieve structuur) beleidselementen uitgewerkt. Na de uitwerking van de gewenste deelstructuren wordt de gewenste ontwikkeling van een aantal deelgebieden op microniveau van Oostrozebeke belicht.

1. INITIELE VISIE: KWALITEITSVOL OMGAAN MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Hoe gaan we de gemeente Oostrozebeke naar de toekomst toe ruimtelijk ontwikkelen? Hiervoor is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Het spreekt voor zich dat een visie de globale ontwikkeling van de gemeente voor ogen heeft, en aldus al deze aspecten in zich integreert en synthetiseert. Daarom is het belangrijk dat doelstellingen en maatregelen die voor de diverse domeinen geformuleerd worden, elkaar versterken en ondersteunen.

Voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oostrozebeke wordt zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen.

Het uitschrijven van een overtrokken en niet haalbaar visiemodel kan niet het uitgangspunt zijn van dit studieonderzoek.

Voor Oostrozebeke kan de initiële visie-insteek voor haar verdere ruimtelijke ontwikkeling dan ook niet anders zijn dan zo kwaliteitsvol mogelijk om te gaan met de elementen van de bestaande ruimtelijke structuur met de bedoeling de opgespoorde potenties te maximaliseren en de vastgestelde knelpunten te minimaliseren en/of te niet te doen.

Om die reden resumeren we een aantal hoofdkenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur uit deel 1 (informatief gedeelte).

De gemeente Oostrozebeke situeert zich ten zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, tussen de stedelijke gebieden Kortrijk, Roeselare, Tielt en Waregem.

De eigenlijke hoofdkern van Oostrozebeke is gekenmerkt door een langgerekte nederzettingsstructuur, die gegroeid is langs verbindingswegen parallel met de Mandel, en die momenteel bepaald wordt door een groeiende ontwikkeling van de gewestweg N357. Deze ontwikkeling wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van woningen en bedrijfsgebouwen. De aanwezige bedrijvigheid (met een aantal transportbedrijven) genereert heel wat zwaar verkeer langs de N357 door het centrum van de kern. Gedurende de laatste decennia kreeg de kern van Oostrozebeke een meer concentrische gestalte. Belangrijke stappen hiertoe waren de verkavelingen in de Gavers, de omgeving van het park de Visscherie en de Driehoek. Ook van belang voor de ontwikkeling van de gemeente is de omgeving van het Gemeenteplein, ten noorden van de N357 (Gemeenteplein, o.c. Mandelroos, Gemeentelijk Sportcentrum, nieuwe woonwijk), waardoor Oostrozebeke over een aantrekkelijk aanbod aan gemeentelijke voorzieningen en diensten beschikt.

In het noordelijk gedeelte van de gemeente zijn een aantal kleinere landelijke entiteiten tot ontwikkeling gekomen, die ontstonden op de kruispunten van wegen: Ginste en Verre Ginste. Ginste is daarbij verder uitgegroeid, Verre Ginste kende een vrij beperkte

ontwikkeling. De laatste decennia is er een tendens tot verlinting van deze entiteiten onderling en t.a.v. de in de omgeving veel voorkomende verspreide bebouwing.

Tot op vandaag is de vallei van de Mandel structuurbepalend voor de gemeente. In het open ruimte – gebied ten noorden van de Mandelvallei is landbouw duidelijk de belangrijkste activiteit. Het agrarisch gebied heeft een versnipperd karakter, door het verspreid aanwezig zijn van verschillende grootschalige industriële bedrijven, woningen, agrarische gebouwen, enz. Deze ontwikkeling is gelijkaardig aan het aansluitende gebied van Tielt.

Het open ruimte – gebied ten zuiden van de Mandelvallei wordt de laatste decennia vooral gekenmerkt door een gestadige groei van bedrijventerreinen, die voornamelijk gericht zijn op de economische ontwikkelingsas langs het kanaal Roeselare – Leie. Deze tendens kende eveneens een sterke ontwikkeling in de aangrenzende gemeenten Ooigem – Wielsbeke. Het silhouet van dit landschap is sterk bepaald door de verticaal sterk geprononceerde bedrijvencomplexen langs het kanaal in Oostrozebeke en Ooigem – Wielsbeke. Voornoemde ontwikkelingen kaderen volledig binnen de bestaande industriële ontwikkelingen van dit kanaalgebied, enerzijds gericht op de westelijke groeipool van het Roeselaarse regionaalstedelijk gebied en anderzijds gericht op de zuidelijk aansluitende verstedelijkte Leieband met bijhorende industriële ontwikkeling van het Kortrijkse regionaalstedelijk gebied.

De ontwikkeling van de bestaande activiteitsites in Oostrozebeke vertonen een aantal kenmerken die gelijkaardig zijn aan deze regio: relatief lage bebouwing (weinig meerlagigheid) en overdadig voorkomen van monoliete verhardingen (weinig waterinfiltrerende capaciteit).

In de toekomst moet Oostrozebeke een gemeente blijven waar de (endogene) economische dynamiek verder wordt ondersteund zonder het woon- en leefmilieu aan te tasten, waar de troeven van de Mandel ten volle worden uitgespeeld en waar de landbouw en open ruimte een belangrijke functie blijft vervullen.

Vooraleer de gewenste ruimtelijke structuur van Oostrozebeke wordt uitgewerkt op macro-, meso- en microniveau worden in hiernavolgend hoofdstuk 2 en 3 voorafgaandelijk als “voedend kader” een aantal basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten geformuleerd.

2. BASISDOELSTELLINGEN

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oostrozebeke vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van een aantal basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

1. STREVEN NAAR EEN AANGENAAM WOON- EN LEEFMILIEU IN DE HOOFDKERN

De hoofdkern Oostrozebeke bestaat uit een verdicht geagglomereerd strookgedeelte, dat historisch gegroeid is langs de verbindingswegen parallel met de Mandel en dat heden ten dage bepaald wordt door de groeiende ontwikkeling van de gewestweg N357 (Ingelmunstersteenweg – Hoogstraat – Markt – Wielsbekerstraat). Deze ontwikkeling wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van woningen en bedrijvigheden. Naar de toekomst toe dienen er maatregelen vooropgesteld te worden om deze ontwikkelingen ruimtelijk kwalitatief te beheersen. Daarbij dienen geëigende verdichtingsprincipes te worden uitgewerkt. Eveneens dient speciale aandacht uit te gaan naar de verkeersleefbaarheid van de N357, die momenteel te kampen heeft met verkeersoverlast door zwaar doorgaand verkeer. De toekomstige ontwikkeling van de N382 zal hierin in rol spelen.

De overlast teweeggebracht door een aantal verspreid gelegen transportbedrijven dient zo vlug als mogelijk weggewerkt door het vastleggen van een geëigende herlokalisatiezone t.h.v. het kanaal.

Met de ontwikkeling van de verkavelingen in de Gavers, de omgeving van de Visscherie en Driehoek kreeg het voornoemd strookgedeelte de laatste decennia een meer concentrische gestalte. Deze jongere wijken moeten ruimtelijk bestudeerd worden met het oog op het behouden van de specifieke kwaliteiten qua residentiële bebouwing, en dit steeds met de in acht name van het maximaal behoud van de bestaande groenvingers.

De hoofdkern Oostrozebeke beschikt vandaag over een goed uitrustingsniveau wat gemeentelijke voorzieningen aangaat. Ook het handelsapparaat in de kern is voldoende uitgerust. Deze voorzieningen vormen het uitgangspunt voor de toekomst. Ze vormen de basis voor een aantrekkelijke woongemeente. In de eerste plaats moeten deze voorzieningen behouden worden, daarnaast kunnen er nieuwe initiatieven bijkomen om het verzorgend karakter van de kern te versterken. De Mandelroos – site (Gemeenteplein, O.C. Mandelroos, Gemeentelijk Sportcentrum, enz.) dient een meer geëigend kernenkarakter te krijgen. Dit onder meer door het herdenken van het concept van het openbaar terrein. De aanleunende potentie van de Mandelvallei dient hierbij steeds in acht te worden genomen.

2. VERDER ONDERSTEUNEN VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK

Oostrozebeke is een dynamische gemeente op het vlak van industriële en ambachtelijke activiteiten. Dit wensen we ook naar de toekomst toe te garanderen. Dit betekent onder meer het optimaliseren en een gecontroleerde uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Voor zonevreemde bedrijven dienen er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld te worden.

Met de aanwezigheid van het kanaal Roeselare - Leie en de toekomstige aanleg van de N382 zijn er heel wat potenties voor de verdere versterking van de economische dynamiek in de gemeente. Naar de toekomst toe moeten deze potenties maximaal benut worden. Het opvangen van de lokale dynamiek zal worden beoogd met het vastleggen van een nieuw lokaal bedrijventerrein. Er moet gezocht worden naar de herlokalisatiemogelijkheden van de talrijke transportbedrijven die binnen de woonomgeving gelegen zijn. Daarnaast wenst de gemeente ook een watergebonden regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit is echter een bovengemeentelijke bevoegdheid en daar Oostrozebeke geen economisch knooppunt is niet vanzelfsprekend. De gemeente kan daartoe zelf geen initiatief nemen; ze kunnen enkel een verzoekschrift indienen ten aanzien van de Provincie.

3. TEN VOLLE UITSPLEN VAN DE TROEVEN VAN DE MANDEL EN HET AANSLUITEND NATUURLIJK NETWERK

De Mandelvallei (structurerend op Vlaams niveau) en de daarop aansluitende kleinere beekvalleien vormen de dragers van de natuurlijke structuur in de gemeente en dienen naar de toekomst toe niet alleen als dusdanig te worden bestendigd, maar qua potenties te worden verruimd.

Dit betekent in de eerste plaats dat de ecologische functie van de Mandel dient versterkt te worden. Dit kan door een natuurvriendelijker beheer van de beek en van de beekvallei. Daarnaast dient de historische band tussen de hoofdkern Oostrozebeke en de Mandel hersteld te worden en dit onder meer door de Mandel meer zichtbaarheid te geven; zodoende krijgt het landschappelijke aspect van de Mandel terug meer aandacht.

Binnen het totale kader van de Mandel en het aansluitend netwerk van de natuurlijke structuur dient een stijgende aandacht ontwikkeld voor maatregelen die inspelen op een gewenst geïntegreerd waterbeleid.

Tenslotte kan de Mandel ook een recreatieve functie krijgen.

4. LANDBOUW EN OPEN RUIMTE BLIJVEN EEN BELANGRIJKE FUNCTIE VERVULLEN

Het noordelijk gebied boven de Mandelvallei kenmerkt zich als een open ruimtegebied met veel verspreide bebouwing, gelijkaardig aan het aansluitende gebied naar Tielt toe. In dit gebied dient in de eerste plaats de bestaande agrarische structuur te

worden geconsolideerd en versterkt. Er dient gezocht te worden naar beheersmaatregelen om een verdere versnippering van het landschap door verspreide (zonevreemde) bebouwing tegen te gaan.

In dit noordelijk gebied zijn een aantal kleinere landelijke entiteiten tot ontwikkeling gekomen, namelijk Ginste en Verre Ginste. Ginste is hierbij verder uitgegroeid. De laatste decennia is er een tendens tot verlinting tussen deze landelijke entiteiten onderling en ten aanzien van de in de omgeving veel voorkomende verspreide bebouwing en kleinere woonconcentraties. Dit heeft een belangrijke versnippering van het landschap tot gevolg. Naar de toekomst toe dienen ruimtelijke maatregelen te worden uitgewerkt die ons in staat stellen om de specifieke kernidentiteit van deze landelijke entiteiten te versterken en om de verdere versnippering en verlinting van het gebied tegen te gaan. Er moet nagegaan worden welke nog bestaande groenvingers in deze linten kunnen worden gehandhaafd en versterkt.

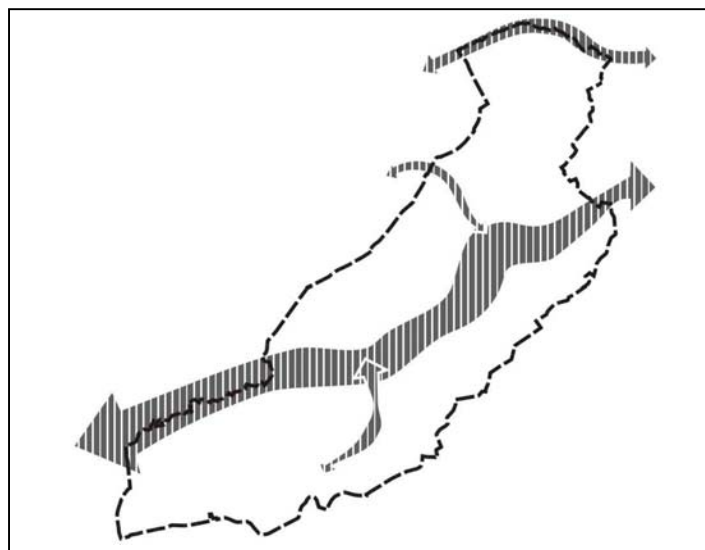
Ten zuiden van de hoofdkern Oostrozebeke is er eveneens een open ruimtegebied, dat de laatste decennia vooral wordt gekenmerkt door een gestadige groei van bedrijventerreinen. Zoals hoger reeds gesteld, zijn deze economische ontwikkelingen in hoofdzaak gericht op de economische ontwikkelingsas van het kanaal Roeselare – Leie. De consolidatie en zelfs versterking van de economische ontwikkelingsas van het kanaal Roeselare-Leie kan als visie worden vooropgesteld met in acht name van het voorstellen van kwalitatief ruimtelijk verantwoorde krachtlijnen.

Zowel in het noordelijk als in het zuidelijk gebied zal er worden voor gepleit om bepaalde bestaande onbebouwde agrarische subzones definitief onbebouwd te handhaven.

Hoe dan ook zullen voornoemde basisdoelstellingen moeten worden getoetst aan de krachtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

3. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De ruimtelijke vertaling van de initiële visie en de basisdoelstellingen resulteert in een aantal ruimtelijke concepten of principes. Het gericht bundelen van deze concepten zal enerzijds elementen aanreiken om de diverse onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur van Oostrozebeke op macro-, meso- en microniveau aan te reiken (zie volgende hoofdstukken 4,5 en 6) en anderzijds als basis dienen voor de latere concrete uitwerking van plannen en projecten op terrein.



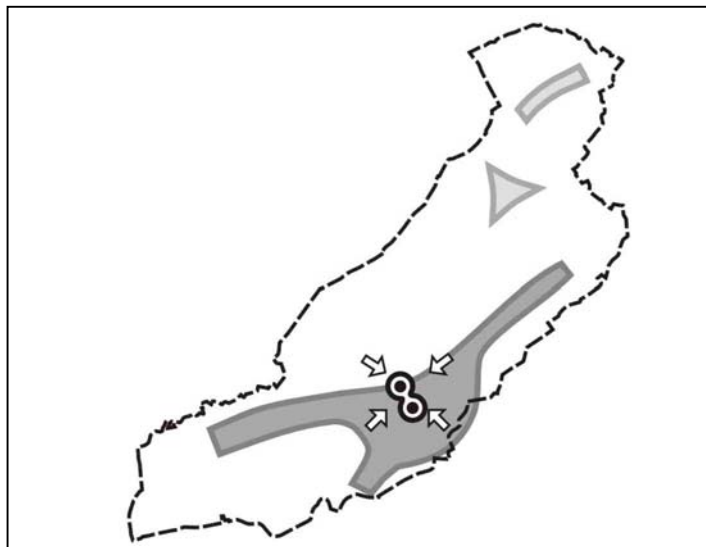
CONCEPT 1: HET FYSISCH SYSTEEM GELDT ALS AFWEGINGSKADER VOOR DE OVERIGE RUIMTECLAIMS: BELANG VAN DE MANDELVALLEI

De Mandelvallei en de bijhorende beekvalleien en aansluitende deelzones zijn niet alleen belangrijke elementen van het fysisch systeem van Oostrozebeke, maar tekent zich tezelfdertijd af als het structurerende element bij uitstek in de gemeente.

Dit fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke verscheidenheid van de open ruimte en zal een belangrijk afwegingskader dienen te vormen voor alle ruimtelijke ontwikkelingen van de verschillende functies (wonen, werken, recreatie, landbouw en natuur) in de toekomst.

Specifiek zal t.a.v. de mogelijke aspiraties qua ruimtegebruik (of ingeval van optimalisering van bestaande ruimten) aan de verschillende sectoren maximale aandacht worden gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid (o.a. aandacht voor maximale infiltratie hemelwater, afbouwen grootschalige niet infiltreerbare verharde oppervlakten, overstroombare gebieden...). In dit kader moet ook het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid gesitueerd worden. Dit decreet legt een aantal verplichtingen op i.v.m. de waterhuishouding die de 'watertoets' genoemd wordt.

Op ecologisch gebied hebben de valleigebieden van de Mandel en van de zijbeken aan waarde ingeboet, maar de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van ervan is zeer groot. Het is dan ook aangewezen om de beekvalleien te vrijwaren van bijkomende bebouwing en hun natuurlijke structuur te bewaren en te versterken door een natuurvriendelijk beheer van de waardevolle graslanden, van de meanders en waterpoelen, enz.

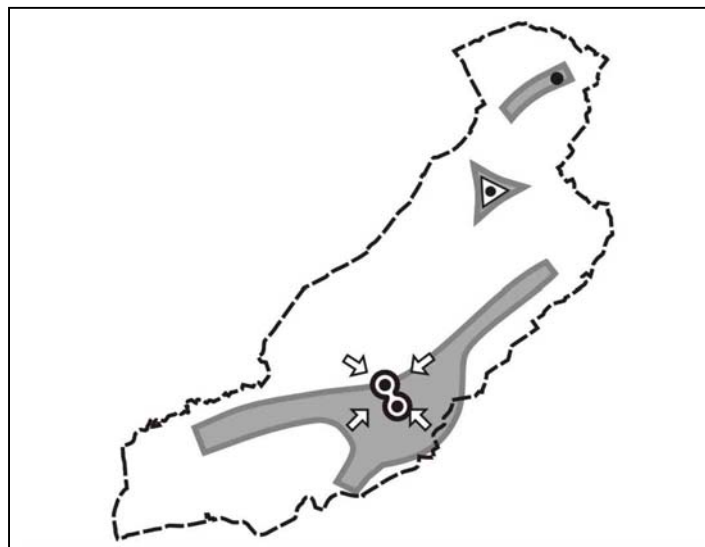


CONCEPT 2: BUNDELEN VAN ACTIVITEITEN NAAR HET HOOFDDORP OOSTROZEBEKE

Er dient gestreefd te worden naar een aangename woon- en leefomgeving in de hoofdkern Oostrozebeke. Dit betekent o.m. dat de woonactiviteit zoveel mogelijk in het hoofddorp gestimuleerd dient te worden. Ook de verzorgende functies en het handelsapparaat in de hoofdkern dient verder versterkt te worden. Een aanvaardbare verwevenheid van functies zoals wonen, handel, bedrijvigheid, recreatie, enz. staat voorop.

Zo wordt een ongecontroleerde uitbreiding van het wonen in het open ruimte gebied en een versnippering van de open ruimte tegengegaan.

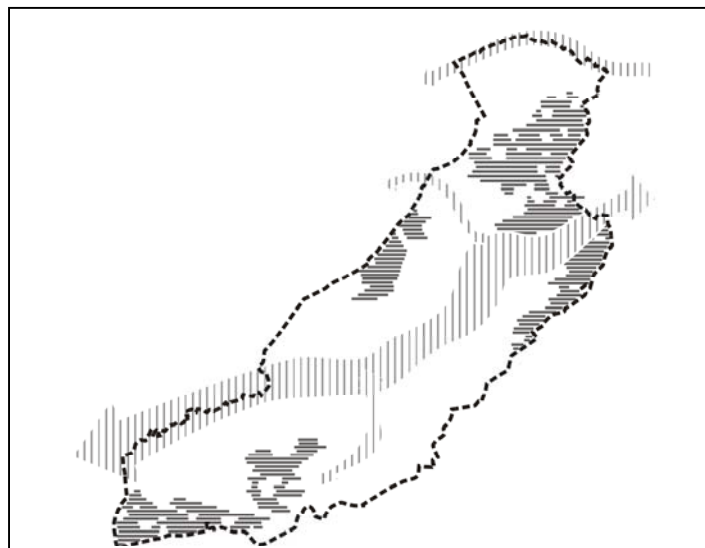
De verkeersleefbaarheid van de thans te drukke Ingelmunstersteenweg (N357) dient te worden verhoogd. Door de toekomstige aanleg van de N382 zal de overbelasting van de N357 kunnen worden beperkt (zie eveneens concept 6).



CONCEPT 3: EEN GEDIFFERTEERD BELEID T.A.V. DE VERSCHILLENDE LANDELIJKE ENTITEITEN IN DE GEMEENTE

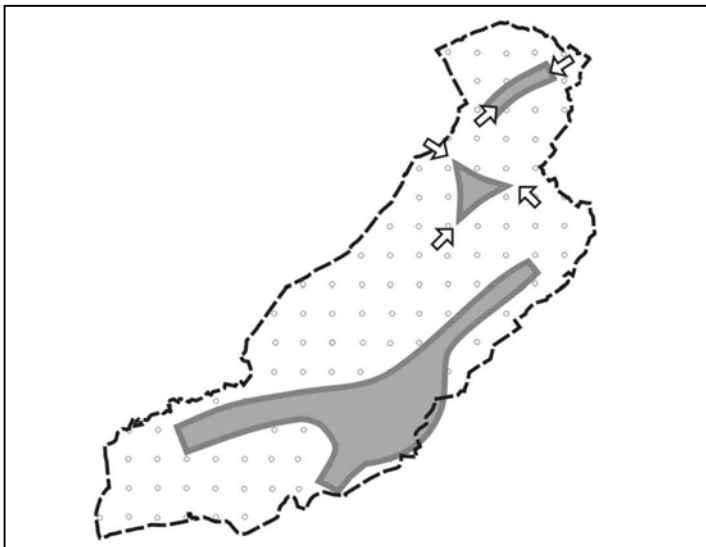
Wat de nederzittingsstructuur van de gemeente betreft, zijn er drie typen te onderscheiden:

- Oostrozebeke geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp: behoud en versterken van de ruimtelijke concentratie en verwevenheid van functies (wonen, werken, recreatie, enz.) in de kern van Oostrozebeke;
- Ginste als landelijke woonentiteit: behouden en versterken van specifieke identiteit en van landelijk karakter;
- Verre Ginste als landelijke woonconcentratie: ruimtelijke structurering met nadruk op open ruimte –vingers



CONCEPT 4: EEN GEDIFFERTEERDE AGRARISCHE STRUCTUUR, WAARBIJ DE OPEN RUIMTE VOLDOENDE GEVRIJWAARD BLIJFT

De gemeente Oostrozebeke kent drie grote agrarische gebieden: het agrarische gebied ten noorden van de Mandel, het agrarisch gebied ten zuiden van het kanaal en de langgerekte strook agrarisch gebied in het zuidoosten van de gemeente. Diverse vormen van landbouwactiviteiten zijn geconcentreerd in deze gebieden met sterk verspreide bebouwing. Voor deze gebieden moeten geëigende beleidsmaatregelen worden geformuleerd om deze bestaande agrarische activiteiten te kunnen bestendigen en/of binnen bepaalde randvoorwaarden te versterken. De gedifferentieerde agrarische structuur dient in nauwe relatie bekeken te worden met de aanwezige beekvalleien en open –ruimteverbindingen. Bepaalde bestaande onbebouwde agrarische arealen dienen als dusdanig te worden bestendigd.



CONCEPT 5: TEGENGAAN VAN VERSNIPPERING VAN OPEN RUIMTE DOOR ZONEVREEMDE KLEINE WOONCONCENTRATIES EN VERSPREIDE BEBOUWING

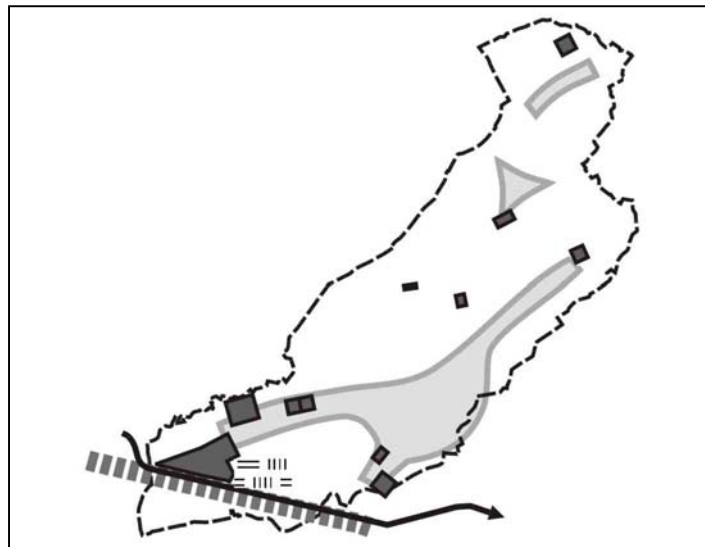
Het open ruimte – gebied moet in de eerste plaats gevrijwaard blijven voor structuurbepalende functies zoals natuur en landbouw. Een verdere versnippering van het landschap door zonevreemde verspreide bebouwing en grootschalige bedrijvencomplexen moet vermeden worden.

De lintvormige uitlopers van Ginste en Verre Ginste vormen een bedreiging ten aanzien van de gaafheid van het omliggende open ruimtegebied. Er moeten ruimtelijke maatregelen uitgewerkt worden om de specifieke identiteit van deze landelijke woontiteiten te versterken en om de verdere verlinting en versnippering van het gebied tegen te gaan.



CONCEPT 6: DE N357 ALS CENTRALE SLAGADER VOOR WONEN EN WERKEN, WAAR VERKEERSLEEFBAARHEID EN – VEILIGHEID PRIMEERT

De groeiende ontwikkeling van de N357 wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van wonen en bedrijvigheid. Er moeten maatregelen vooropgesteld worden om deze ontwikkelingen ruimtelijk kwalitatief te beheersen. Geëigende verdichtingsprincipes dienen te worden uitgewerkt. Bij dit alles moet de verkeersleefbaarheid langs deze as centraal te staan. Samen met een herinrichting van de weg zal de aanleg van de N382 een oplossing bieden voor de drukke verkeerssituatie.



CONCEPT 7: OPTIMALISEREN VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENLOCATIES EN BUNDELEN VAN DE BIJKOMENDE BEDRIJVIGHEID NAAR HET KANAAL

De bestaande bedrijvenlocaties te Oostrozebeke worden geoptimaliseerd. Er dienen geëigende beheersmaatregelen opgesteld te worden van de op dit ogenblik juridisch vastgestelde grootschalige bedrijvenzones en geïsoleerde bedrijven. Voor de verspreide zonevreemde bedrijven moeten er ruimtelijke randvoorwaarden worden opgesteld (o.a. bij wijze van reeds afgewerkte en nog verder af te werken sectorale uitvoeringsplannen). Bijkomende bedrijvigheid dient gebundeld te worden naar de kanaalzone. De potenties aangereikt door de aanwezigheid van het kanaal Roeselare – Leie en de toekomstige N382 dienen hierbij maximaal benut te worden.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU

In dit hoofdstuk worden de mogelijke bovengemeentelijke beleidselementen samengevat die bepalend kunnen zijn voor het verder gemeentelijk ruimtelijk beleid van Oostrozebeke. Hier worden de voornaamste uitspraken terzake van het gewestelijke niveau (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) en van het provinciale niveau (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen) in hoofdlijnen samengebracht. De meer uitvoerige duiding over die uitspraken worden niet herhaald: dit gebeurde reeds enerzijds bij de behandeling van de planningscontext in hoofdstuk 2 van deel 1 en zal nog nader worden geduid bij de diverse aansluitende rubrieken van hoofdstuk 5 van onderhavig deel 2: gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren op mesoniveau en nog verder in hoofdstuk 6: gewenste ruimtelijke ontwikkeling op microniveau.

4.1. GEWESTELIJKE UITSPRAKEN (RSV)

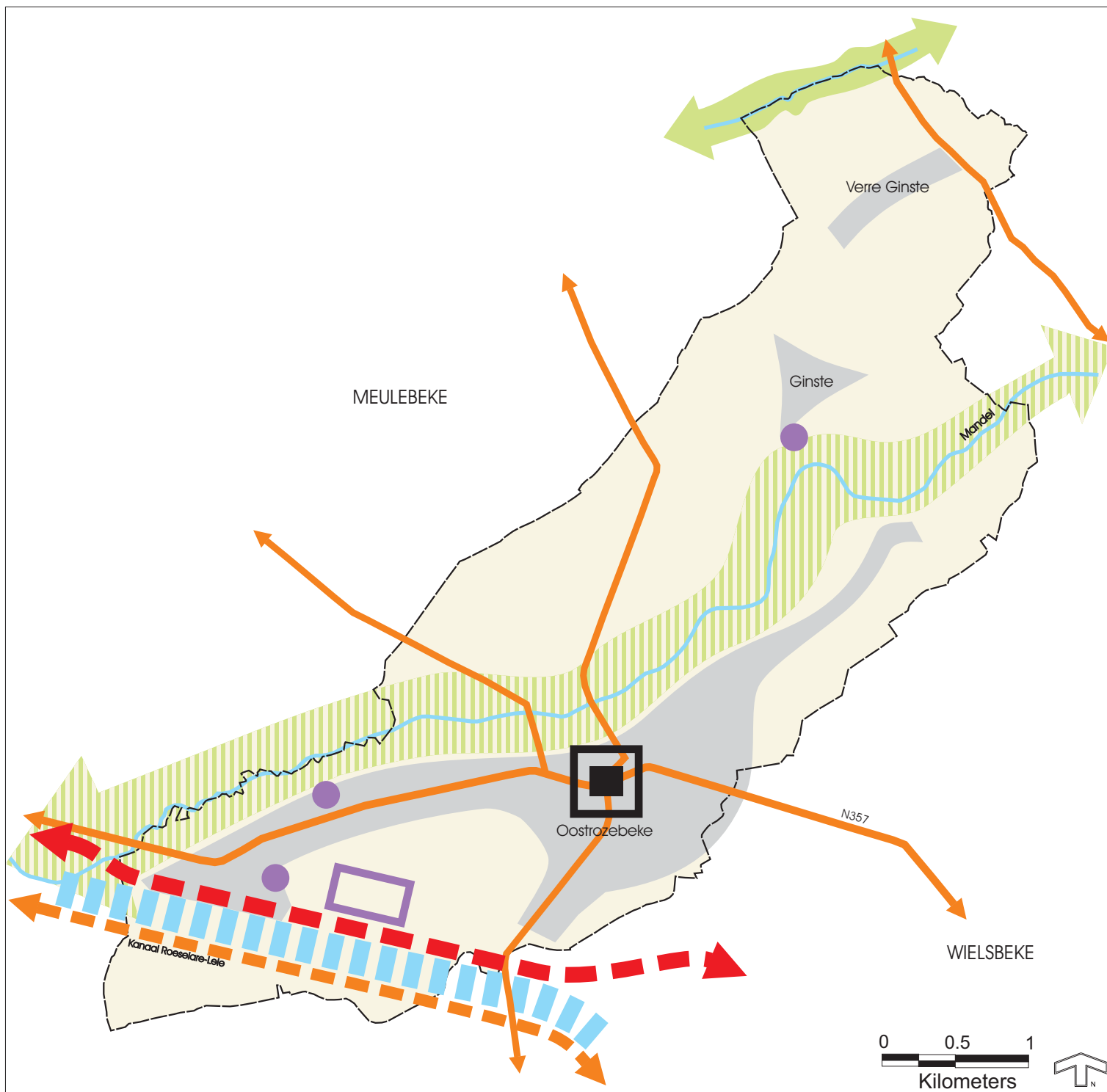
- Oostrozebeke is een kern van het buitengebied en geen economisch knooppunt. In de bindende bepalingen van het RSV wordt eveneens het volgende gesteld: *“Indien blijkt na onderzoek dat de taakstelling met betrekking tot de invulling van de bedrijventerreinen in een specifiek economisch knooppunt niet afdoende kan gerealiseerd worden, dan kan deze taakstelling verder ingevuld worden op nabijgelegen zones in een aangrenzende gemeente.”*
- Het Vlaams Gewest beschikt over de afbakeningsbevoegdheid inzake mogelijke herlokalisatiezoekzones inzake historisch gegroeide bedrijven.

4.2. PROVINCIALE UITSPRAKEN (PRS – W-VL)

- Oostrozebeke is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp:
 - dit heeft impact op de taakstelling inzake bijkomende woongelegenheden (eventueel met in acht name van het provinciaal reservepakket woongelegenheden → maximaal 2 ha)
 - dit heeft impact op het vlak van mogelijke ambitie op bijkomende bedrijventone (eventueel met in acht name van het provinciaal reservepakket bedrijventerreinen → maximaal 5 ha)




- de provincie heeft afbakeningsbevoegdheid inzake het voorzien van regionale bedrijventerreinen: Oostrozebeke wenst een dergelijk aanbevelingsdossier (t.h.v. het kanaal) in te dienen.¹
- het Mandel-areaal:
 - selectie natuuraandachtszone “De Mandel”
 - selectie toeristisch-recreatief lijnelement Mandelvallei
- Kanaal-areaal:
 - selectie als secundaire waterweg Roeselare-Leie
 - selectie toeristisch-recreatief lijnelement kanaal Roeselare-Leie
 - selectie natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: kanaal Roeselare-Leie
- Krommendijkbeek:
 - selectie als natuurverbindingsgebied
- weg-infrastructuur:
 - vastlegging van de geplande N382 als secundaire weg categorie 1. Op 28 juni 2004 werd het Provinciaal RUP N382 i.v.m. de aansluiting van de N382 op de N357 definitief goedgekeurd.
 - vastlegging Provinciaal fietsroutenetwerk met hoofdroute en bovenlokale fietsroute

¹ daar Oostrozebeke niet als economisch knooppunt werd geselecteerd, is het echter niet vanzelfsprekend dat dit verzoek wordt ingewilligd. De gemeente zal moeten aanspraak doen op het provinciaal reservepakket.



Legende

Gewestelijke beleidsimpact in hoofdlijnen

-  Kern van buitengebied (geen economisch knooppunt)
-  Afbakenings-bevoegdheid inzake mogelijke uitbreiding historisch gegroeide bedrijven
-  Selectie natuuraandachtszone "De Mandel"

Provinciale beleidsimpact in hoofdlijnen

-  Oostrozebeke geselecteerd als structuur-ondersteunend hoofddorp
 - impact op aantal bijkomende woningen (eventueel met inachtnaeme van provinciaal reservepakket)
 - impact op grootte bijkomende bedrijvzone (eventueel met inachtnaeme van provinciaal reservepakket)
-  Afbakenings-bevoegdheid inzake regionaal bedrijventerrein
-  Selectie natuurverbingsgebied "Krommendijkbeek"
-  Selectie toeristisch-recreatief lijnelement Mandelvallei
- 
 - Selectie secundaire waterweg Roeselare-Leie
 - Selectie toeristisch-recreatief lijnelement kanaal Roeselare-Leie
 - Selectie natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: kanaal Roeselare-Leie
-  Secundaire weg cat. 1: (aan te leggen) N382
-  Provinciaal fietsroutenwerk: hoofdroute
-  Bovenlokale fietsroute

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 1

**GEWENSTE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING OP MACRONIVEAU**



5. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN OP MESONIVEAU

De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau vormt de concrete uitwerking (of het resultaat) van de initiële visie, de globale doelstellingen en de ruimtelijke concepten op de bestaande ruimtelijke structuur.

Vooreerst zal rekening dienen worden gehouden met een aantal ruimtelijke ambities die werden vooropgesteld op het bovengemeentelijk niveau: het gewestelijke en het provinciale niveau (zie vorig hoofdstuk 4).

Hiernavolgende analyse wordt uitgesplitst in volgende rubrieken:

- gewenste woon- en leefstructuur op mesoniveau
- gewenste ruimtelijk-economische structuur op mesoniveau
- gewenste verkeers- en vervoersstructuur op mesoniveau
- gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur op mesoniveau
- gewenste agrarische structuur op mesoniveau
- gewenste recreatieve structuur op mesoniveau

Per rubriek wordt er vooreerst teruggekoppeld naar elementen van de bestaande structuur met onderzoek voor welke aspecten een potentieversterking kan worden bewerkstelligd of hoe vastgestelde knelpunten worden weggewerkt.

Voor de verdere analyse qua gewenste structuur van de deelstructuren op het vlak van wonen en economie wordt er volgende uitsplitsing gemaakt:

- voorstelling van beleidselementen die te realiseren zijn binnen de contouren van de bestaande ruimtelijke structuur
- bespreking van het afwegingskader voor nieuwe beleidsopties buiten de huidige bestaande structuur

Voor de gewenste structuur van alle overige deelstructuren wordt er vastgesteld dat de voorgestelde ruimtelijke beleidselementen kunnen worden opgevangen binnen hun eigen bestaande ruimtelijke structuur.

In de laatste rubriek van dit hoofdstuk worden alle afzonderlijke elementen van de deelstructuren samengevoegd in een globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.

5.1. GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.1.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Vooraf: zie deel 1: rubriek 3.2.2. (focus op wonen) en rubriek 3.2.4. (focus op socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen)

5.1.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande nederzettingsstructuur wordt getypeerd door de hoofdkern Oostrozebeke, de kleinere entiteiten Ginste en Verre Ginste en de talrijk aanwezige lintbebouwing en verspreide bebouwing.

De laatste 20 jaar (1981 – 2001) kende Oostrozebeke een aangroei van haar bevolking. Bekijken we deze bevolkingsevolutie op niveau van de verschillende statistische sectoren, dan merken we dat deze bevolkingsstijging zich vooral voordoet in het centrum van Oostrozebeke. Op de tweede plaats doet de stijging zich voor in Otteca (verspreide bebouwing) en in de omgeving rond Ginste (verspreide bebouwing). De bevolkingstijging heeft voor tweederde te maken met het natuurlijke saldo, éénderde van het totaal saldo is afkomstig van migraties.

Wat de evolutie van de leeftijdsopbouw betreft, heeft men te maken met twee fenomenen: enerzijds de ontgroening, en anderzijds de vergrijzing van de bevolking. Bekijken we de gesloten bevolkingsprognose, waar er geen rekening wordt gehouden met migraties, dan merken we dat deze trend zich naar de toekomst toe verder zet.. Wat de migraties betreft, blijkt dat voornamelijk jonge gezinnen met nog kleine kinderen in de gemeente komen wonen (open bevolkingsprognose).

De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden (zie rubriek 3.2.2.4. uit deel 1) is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Vooral de gezinsverdunning is hiervoor een bepalende factor. De stijging van het aantal gezinnen te Oostrozebeke is te verklaren door het feit dat de gezinnen steeds kleiner worden. Deze trend zal zich in de toekomst nog een tijd lang verder zetten. In Oostrozebeke is het merendeel van de woningen na 1945 gebouwd: slechts 24 % van de woningen werd voor het einde van WOII opgetrokken. Alleenstaande woningen zijn vooral terug te vinden in het open ruimtegebied ten noorden van de Mandel en in en rond Verre Ginste.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) heeft Oostrozebeke geselecteerd als een kern van het buitengebied; volgens het RSV is Oostrozebeke geen economisch knooppunt. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen heeft de taak om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern en de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden te verdelen. Oostrozebeke wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp (SH); bijkomende woonkernen worden niet geselecteerd. Het ligt binnen de gemeentelijke bevoegdheid om het verdere beleid van het door de provincie geselecteerde

structuurondersteunend hoofddorp verder uit te werken, de overige woonconcentraties te selecteren en een beleid uit te stippelen voor de verspreide bebouwing.

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur blijkt dat het bestaand socio-cultureel netwerk en de bestaande gemeenschapsvoorzieningen toereikend zijn. Enkel het ontbreken van een gemeentelijk containerpark wordt als een belangrijk knelpunt erkend.

5.1.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

1. Potentieversterking

- verwevenheid aan functies kwalitatief ondersteunen in de hoofdkern
- plaatselijke verdichting van de hoofdkern genereren
- een kwaliteitsvol evenwicht zoeken tussen de bestaande dorpstypologie en de appartementstypologie
- sociaalgerichte woningbestand verhogen
- de buitenkernen Ginste en Verre Ginste identiteitsgericht consolideren
- aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen

2. Wegwerken van knelpunten

- selecteren van zoekzone voor de ontwikkeling van een bijkomende woonentiteit om de bijkomende behoefte op te vangen
- beheersen van lintvormige uitlopers in het open ruimte gebied met grotere aandacht voor het maximale behoud van de bestaande groene dooraderingen
- beheersen van zonevreemde woningenbestand
- optimaliseren en/of verruimen begraafplaats hoofddorp Oostrozebeke
- selecteren van zoekzone voor een gemeentelijk containerpark
- verhogen van het woonklimaat door het herstructureren van de Ingelmunstersteenweg/Hoogstraat/Wielsbekestraat (N357); dit zal kunnen na de aanleg van de N382
- beheersen van het waterinfiltratiegehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt

5.1.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Uitgangspunt is een gebiedsgericht beleid. Concreet betekent dit dat er in de kern van Oostrozebeke meer ontwikkelingsmogelijkheden voor het wonen moeten zijn dan in het openruimte gebied. Dit betekent dat er een gedifferentieerd ruimtelijk beleid moet worden uitgewerkt voor de verschillende beleidscategorieën:

- Hoofddorp Oostrozebeke
- Landelijke woonentiteit Ginste
- Landelijke woonconcentratie Verre Ginste
- Zone-eigen kleine woonconcentraties
- Zonevreemde woningen

5.1.2.1. STRUCTUURONDERSTEUNEND HOOFDDORP OOSTROZEBEKE

Een structuurondersteunend hoofddorp is een kern die structuurondersteunend is voor de woon- en werkfunctie in het buitengebied en die een bovenlokale verzorgende rol heeft². Het ruimtelijk beleid tolereert de opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern en de opvang van de aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn. Ook de verzorgingsfunctie wordt in de eerste plaats gebundeld naar het hoofddorp.

→ Ruimtelijke beleidselementen binnen de contouren van de bestaande nederzettingsstructuur

1. Opwaarderen van het bestaande kerngebonden woonpatrimonium en de woonomgeving

De bestaande woningen in Oostrozebeke moeten zoveel mogelijk behouden en opgewaardeerd worden. De woonfunctie moet er attractief zijn, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en er moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Oostrozebeke, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementering. Voor deze verdichting wordt uitgegaan van het streefcijfer dat door de hogere overheid wordt opgelegd 15 woningen per ha in buitengebied). Om een differentiatie in het woningaanbod te creëren, is het uiteraard aangewezen om in de kern van het centrum een hogere dichtheid na te streven en aan de rand ervan een lagere dichtheid.

Het ter plaatse vervangen van woningen moet zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kern moet worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. De nadruk ligt op kwaliteit, eerder dan op de kwantiteit. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde

² Provincie West-Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

ruimten binnen de kern. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan openbare en private onbebouwde ruimten.

a) *Ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen*

Het gaat hier in het bijzonder om de herinrichting van de N357 en de herstructurering van het Gemeenteplein. De herinrichting van de N357 (Ingelmunstersteenweg – Hoogstraat – Markt – Wielsbekestraat) moet in samenhang gezien worden met de aanleg van de N382 en hiermee de ontlasting van het centrum van doorgaand (vracht)verkeer. Door de herinrichting van de weg, met prioritaire aandacht voor de zwakke weggebruiker, zal de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern aanzienlijk toenemen. Het centrum van Oostrozebeke wordt een belangrijk verblijfsgebied.

Het Gemeenteplein is tot op heden nog te veel een parking dan het hart van de gemeente met een verblijfskarakter. De heraanleg van het Gemeenteplein met meer aandacht voor groen, wandelverkeer, e.d. zou de kwaliteit en de beleving van het plein kunnen doen verbeteren. Het plein zou ook een meer gesloten karakter kunnen krijgen. De herstructurering van het Gemeenteplein moet het plein een geëigende identiteit geven en moet kernversterkend werken. De herstructurering heeft een motorfunctie. Hierbij moet de omgeving van het Gemeenteplein gerelateerd worden aan de nabije aanwezigheid van de Mandelvallei (dit wordt verder uitgewerkt in de gewenste natuurlijke structuur).

b) *Aandacht voor de inrichting van de publieke ruimte in het algemeen*

Wegbeelden, pleinen en parkjes vormen de sterkste componenten van de beleving van het totaalbeeld van een woonkern. Daarom is het belangrijk dat Oostrozebeke werkt aan de inrichting van het openbaar domein. Bij die ingrepen in de publieke ruimte dient uitgegaan van een geïntegreerde aanpak waarbij de verschillende deelaspecten (verkeerskundige, ruimtelijke en functionele deelaspecten) aan bod komen.

Niet enkel bij nieuw ontwikkelde woongebieden moet extra aandacht worden besteed aan (groene) publieke ruimten en de groene dooradering van de kern; ook een heel aantal bestaande woonstraten kunnen door een herinrichting een beter geheel vormen. Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot een aangenaam woonerf worden ingericht. De groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden.

c) Woningdifferentiatie

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. De behoefte aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woongelegenheden zal ook in Oostrozebeke toenemen. Deze woongelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden, zorgbehoevenden en vormen van niet-zelfstandig wonen. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de behoefte aan woongelegenheden voor alleenstaanden en voor jonge gezinnen. Het stimuleren van gemengde gezinsvorm zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

d) Stimuleren van geschikte woonvormen

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het hoofddorp Oostrozebeke en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving. Op basis van deze krachtlijnen wordt hieronder een aanzet tot afwegingskader uitgewerkt i.v.m. appartementering, dat nadien als leidraad kan dienen bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- *Duidelijke differentiatie inzake mogelijke locaties: enkel op strategische plaatsen (bv. op hoeken en kruispunten) niet in smalle straten*
- *Parkeergelegenheden moeten binnen het project worden voorzien*
- *Vermenging met handelsfuncties en openbare voorzieningen*
- *Zorgen voor 'sociaal weefsel' door het ontwikkelen van verschillende woningtypes binnen een project (aantal slaapkamers, oppervlakte,...)*
- *In principe segmenten toelaatbaar van maximaal één bouwlaag hoger dan de aanpalende gebouwen, met aan beide zijden contextuele afwerking naar het bestaande gabariet; op specifieke locaties in het eigenlijke kerngebied van Oostrozebeke (omgeving Cultureel Centrum) kan twee bouwlagen hoger gebouwd worden.*
- *Aandacht voor de daktypologie: hellingsgraad, dakkapellen,...*
- *Esthetische waarde van nieuwe appartementen*

Er dient ook gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteit van vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

e) *Renovatie en vernieuwbouw van woningen met mindere woonkwaliteiten stimuleren*

Door de Cellen Huisvesting van de provinciale afdelingen van AROHM werd een onderzoek uitgevoerd naar de “Staat van het Woningpark in Vlaanderen”. Er wordt vastgesteld dat West-Vlaanderen, samen met Oost-Vlaanderen, de meeste woningen van slechte kwaliteit heeft. De arrondissementen Roeselare en Tielt, waarin o.a. Oostrozebeke gesitueerd is, scoren het slechtst, gevolgd door Diksmuide en Ieper.

De vervanging of grondige sanering van woningen met slechte kwaliteit wordt verder gestimuleerd. In het onderzoek werd de kwaliteit van de woningen te Oostrozebeke nagegaan op basis van NIS - gegevens. De volkstelling moet hier beschouwd worden als een indicator voor kwaliteit van het woningbestand. Buurten waar verschillende indicatoren slecht scoren, tonen aan dat de kwaliteit (en bijgevolg de aantrekkingskracht) laag is. Sanering kan hierbij gedeeltelijk een oplossing bieden. Wanneer een dergelijke saneringsoperatie zou worden uitgevoerd, zij het gespreid over 20 jaar, dan zal dit toch een impact hebben op het woningaanbod. Enerzijds zullen meer woningen onbeschikbaar zijn (worden tijdelijk aan het aanbod onttrokken), anderzijds zullen woningen verloren gaan.

f) *Herbestemming van bestaande gebouwen*

Het betreft hier het realiseren van inbreidingsprojecten op sites waarvan de bestaande functie achterhaald is. Het kan hier eventueel gaan om leegstaande bedrijfspanden of merkwaardige gebouwen met erfgoedwaarde (zie verder).

2. Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het hoofddorp

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in hoofdzaak in het hoofddorp Oostrozebeke opgevangen. Ook de behoefte aan mogelijk bijkomende (commerciële) voorzieningen/diensten wordt in het hoofddorp geconcentreerd.

a) *Een gecontroleerde woonuitbreiding: de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden*

Zoals hierboven reeds werd aangehaald, wordt het wonen, het werken en de verzorgende activiteiten gebundeld naar het hoofddorp Oostrozebeke. Om tegemoet te komen aan de vraag naar bijkomende bouwpercelen in de gemeente wordt het beleid er op gericht om een aanbod te creëren in het hoofddorp.

Bij de woonuitbreiding dient men *vooreerst het opvullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in het hoofddorp* aan te sporen en moet in de toekomst aandacht besteed worden aan de renovatie en sanering van de kern. Om onbebouwde kavels sneller op de markt te krijgen kan het gemeentebestuur verschillende stimuleringsmaatregelen nemen. Hiernaast moet ook

prioriteit gegeven worden aan de *afwerking van bijna volledig gerealiseerde verkavelingen in het hoofddorp*. Hierbij worden gelijkaardige dichtheden gehanteerd als de omliggende verkavelingen. Om de behoefte aan woongelegenheden op te vangen, zullen tenslotte ook *binnengebieden aangesneden* moeten worden. Hierbij hebben binnengebieden van woonzones in het hoofddorp een zekere voorrang om te worden ontwikkeld, tenzij daar waar ze om ruimtelijke, sociale of andere redenen minder geschikt zouden zijn voor een (snelle) ontwikkeling. Bij het invullen van binnengebieden is een detailstudie van het gebied noodzakelijk. De doelstelling hierbij moet uitgaan van een maximaal “rustig houden” van dergelijke binnengebieden, d.w.z. dat de capaciteit van de gebieden zeker niet mag overschreden worden. Groene dooraderingen in deze binnengebieden moeten versterkt worden. Een verdere uitwerking hiervan kan via een RUP en/of via een verwervingsbeleid door de gemeente.

b) Aandacht voor sociale huisvesting

Als algemene richtlijn voor het minimaal aanbod aan sociale woongelegenheden wordt 10 % vooropgesteld van het totaal aantal woningen, waarvan 5 % huurwoningen. Daarvoor moeten tegen 2007 86 bijkomende sociale woongelegenheden gerealiseerd worden (momenteel 7,7 %). Het project “Olieberg” (zie verder) kan daarin deels tegemoet komen.

3. Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen en/of constructies

Binnen de gemeente werden een aantal karakteristieke gebouwen geselecteerd (zie informatief deel). Deze gebouwen en/of constructies zijn niet beschermd, maar zijn in zekere zin behoudenswaardig. Ze hebben naast een esthetische en culturele waarde veelal ook een belangrijke erfgoedwaarde. Omdat verschillende van deze gebouwen momenteel niet meer gebruikt worden en leegstaan, kan een bestemmingswijziging voor een opwaardering van het gebouw zorgen.

- Binnen het woongebied

Herbestemming van leegstaande karakteristieke gebouwen in woongebied wordt gestimuleerd, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden: bij verbouwingen en/of uitbreiding moet het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd worden: materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,... Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen.³

³ Voor de Concordia is vooral de karakteristieke gevel belangrijk. Het paviljoen van de Visscherie en de Ginstegrot kunnen moeilijk herbestemd worden. Deze constructies en hun omgeving zijn als site belangrijk. De eigenheid ervan moet zoveel mogelijk behouden worden.

- Buiten het woongebied

Naast een woonfunctie kunnen deze gebouwen ook herbestemd worden in functie van kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. In het PRS West-Vlaanderen werd reeds een ruimtelijk kader uitgewerkt voor het plattelandstoerisme:

FUNCTIONELE CATEGORISERING	PROVINCIAAL
Beschermde bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • jeugdlogies • huurvakantiewoningen • café/tearoom/restaurant • kamers met toeristisch-recreatieve dienstverlening • toeristisch attractiepunt
Merkwaardige gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • kamers met toeristische dienstverlening • jeugdlogies • huurvakantiewoningen • toeristisch attractiepunt

Belangrijke voorwaarde is evenwel dat deze nieuwe functies geen bijkomende overlast bezorgen voor de omgeving (parkeerproblemen, geluidsoverlast, genereren van bijkomend verkeer,...).

Deze gebouwen kunnen bij herbestemming enkel functioneel⁴ verbouwd en/of uitgebreid worden mits het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd wordt: materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,... Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen,

⁴ Onder een functionele verbouwing wordt, in dit kader, begrepen:

- Het gaat om verbouwingen in functie van toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten zoals hierna beschreven staat.
- Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing.
- De ingenomen grondoppervlakte van het uit te breiden gebouw kan om en bij met 5 % toenemen.
- De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met om en bij 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw.
- Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte), de uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren.
- De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site.
- De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.

De functionele verbouwing is niet van toepassing voor de soorten plattelandsactiviteiten, gelegen binnen geselecteerde kernen of overige woonconcentraties. Voor deze activiteiten worden de uitbreidingen in principe niet beperkt, zolang de ingrepen aan een kwaliteitscontrole worden onderworpen. Wat inhoudt dat gevoelige eigentijdse ingrepen die een positief contrast creëren tot de mogelijkheden behoren.

kleurgebruik, functie,...), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen.

Dit beleidselement is in principe voor alle beleidscategorieën van belang. Ook bij de karakteristieke gebouwen in Ginste, Verre Ginste of verspreid in de gemeente moet het oorspronkelijke karakter gerespecteerd worden.

4. Op een doordachte manier omgaan met en gebruik maken van potenties van andere deelstructuren

Bij de ontwikkeling en inrichting van bestaande en nieuwe woongebieden dient er rekening te worden gehouden met een aantal randvoorwaarden rond algemene esthetiek en vormgeving, rond zuinig ruimtegebruik en rond landschappelijke integratie met de omgeving. Er dient ook rekening te worden gehouden met eventuele beperkingen vanuit andere functies (o.m. vanuit landschappelijke structuur, natuurlijke structuur). Een belangrijk aspect bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe woongebieden is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

Het beleid dat in functie hiervan gevoerd wordt beperkt zich uiteraard niet enkel tot het hoofddorp Oostrozebeke maar is voor het volledige grondgebied van de gemeente van kracht

→ **Ruimtelijke beleidselementen buiten de contouren van de bestaande nederzettingsstructuur**

Uit vorige rubrieken is gebleken dat het grootste gedeelte van de toekomstige ruimtelijke ambities op het vlak van de nederzettingsstructuur qua wonen kunnen worden opgevangen binnen de contouren van de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur. Toch blijkt uit de woonbehoeftestudie dat er binnen deze planperiode een behoefte is aan 65 bijkomende woonegelegenheden. Daarnaast wenst de gemeente een eigen containerpark te ontwikkelen.

1. Zoeklocatie voor bijkomende woonegelegenheden

Uit de woonbehoefteanalyse bleek dat er met een behoefteraming van 269 bijkomende woonegelegenheden er een kwantitatief tekort is van 65 bijkomende woonegelegenheden. In het PRS West-Vlaanderen bedraagt de toedeling van het aantal bijkomende woonegelegenheden voor de periode 1991-2007 echter slechts 390. Deze zijn al gerealiseerd. Dit betekent dat het juridisch aanbod kleiner is dan de behoefteberekening van de eigen groei (tot 2007), maar groter dan het toebedeeld aantal woonegelegenheden (verminderd met het aantal gerealiseerde woonegelegenheden sedert 1991). Oostrozebeke kan het juridisch aanbod realiseren. Woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen woongebieden kunnen beperkt worden aangesneden wanneer er voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- *er wordt voldaan aan de criteria van het provinciaal reservepakket;*
- *het aansnijden van bijkomende gebieden gebeurt volgens de selectie van stedelijke gebieden en kernen;*

- *het realiseren van bijkomende gebieden overschrijdt de eigen groei niet;*
- *de gemeente toont aan dat sedert 1992 zuinig met het ruimtegebruik is omgegaan (inbreidingsprojecten)*

Binnen deze context en binnen de globale visievorming om naar de toekomst tot een kernengerichte nederzettingstructuur uit te bouwen wordt in eerste instantie aan verdichting gedacht. Binnen BPA Driehoek (W.U. 3.5, Boterbloemstraat) en BPA Sportcentrum liggen nog respectievelijk 30 en 25 te realiseren sociale kavels. Daarnaast zijn nog een aantal binnengebieden binnen het juridische aanbod die gerealiseerd kunnen worden.

Ook wordt het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden vooropgesteld die, hetzij te dicht aanleunen bij het valleigebied van de Mandel, hetzij te veel penetreren in het omringende open ruimte gebied. Via een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen deze W.U. worden omgezet naar open-ruimtegebied. Het betreft volgende woonuitbreidingsgebieden (totaal circa 13 ha):

- WU 1: woonuitbreidingsgebied gesitueerd ten noorden van de Ingelmunstersteenweg (ca. 4,6 ha)
 - *het woonuitbreidingsgebied is minder gunstig gelegen door zijn ligging nabij de Mandelvallei*
 - *het gebied ligt geklemd tussen twee bedrijven; bovendien wordt deze zone van Oostrozebeke ook globaal gezien gekenmerkt door veel bedrijvigheid, wat veel vrachtverkeer met zich meebrengt;*
 - *de ontsluiting van het gebied is niet ideaal;*
 - *momenteel wordt het gebied actief gebruikt door de landbouw.*
- WU 2: langgerekt woonuitbreidingsgebied ten oosten van de Tielsteenweg en parallel met de Kalbergstraat (ca. 3,6 ha)
 - *ook dit woonuitbreidingsgebied is vlakbij de Mandelvallei gelegen;*
 - *de ontsluiting van het gebied kan voor problemen zorgen doordat er nog weinig mogelijkheden zijn om het gebied aan te sluiten op de N327 omwille van de bestaande bebouwing;*
 - *momenteel wordt het gebied actief gebruikt door de landbouw; delen ervan hebben een bedrijfsfunctie.*
- WU 3.2: woonuitbreidingsgebied gelegen langs de Waterstraat (ca. 1,7 ha)
WU 3.3: gelegen binnen woonuitbreidingsgebied Driehoek (ca. 1,4 ha)
WU 3.4: gelegen binnen woonuitbreidingsgebied Driehoek (ca. 1,7 ha)
 - *deze gebieden worden niet ontwikkeld daar ze te perifeer gelegen ten opzichte van het centrum en de ontwikkeling ervan het openruimtegebied tussen Oostrozebeke en Wielsbeke zou aantasten; het gebied heeft momenteel een landbouwfunctie;*
 - *dwars doorheen het woonuitbreidingsgebied loopt een hoogspanningslijn; deze vormt momenteel een duidelijke grens;*

Er wordt in plaats daarvan voorgesteld om een bepaald aandeel van de bijkomende behoefte aan nieuwe woonegelegenheden te lokaliseren in de site “**Olieberg**”:

- De Olieberg-site is gelegen ten oosten van en aansluitend bij de kern van Oostrozebeke
 - *De site kan niet als een zuiver inbreidingsgebied worden gezien, maar het betreft een aangetast gebied, dat bovendien onmiddellijk aansluit bij de kern*
 - *De zone is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de gemeentelijke voorzieningen; vooral de nabijheid van het bejaardentehuis betekent een troef in het licht van de te ontwikkelen bejaardenwoningen.*
 - *Momenteel is deze zone op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Om het gebied te ontwikkelen is er dus in eerste instantie een bestemmingswijziging van agrarisch naar woongebied noodzakelijk. Het gebied wordt niet actief gebruikt door de landbouw.*
 - *Het gebied wordt goed ontsloten;*
 - *Bovendien is de site deels eigendom van de gemeente.*

Bij de concrete uitwerking van het (master)plan voor deze site moet uitgegaan worden van een aantal basisdoelstellingen:

- *fasering*: de site heeft een oppervlakte van ongeveer 10 ha, waarvan 2,5 ha open ruimte blijft. De resterende 7,5 ha kan dus niet volledig binnen deze planperiode ontwikkeld worden. Er moeten daarom bij het masterplan een aantal duidelijke groeifases aangeduid worden⁵.
- *inbreidingsgerichtheid*: bij de invulling van het gebied – en in het bijzonder van de woonegelegenheden – moeten de percelen die het dichtst aansluiten bij de bestaande bebouwing eerst verkaveld worden. Concreet betekent dit dat men de site vanaf de ‘oksel’ van het gebied (in het noordwesten) moet ontwikkelen. De inplanting van het containerpark vormt hierop een uitzondering in die zin dat de locatie in functie van ontsluiting, aanwezigheid van bewoning en bedrijvigheid,... meer in het oosten van de site Olieberg kan ingeplant worden.
- *groene dooradering*: tijdens de verschillende ontwikkelingsfasen van het gebied moet steeds rekening gehouden worden met de groene inrichting van de open ruimte. De open ruimte moet als het ware binnendringen in de site onder de vorm van publieke parkjes en pleintjes, doorzichten, bomenrijen, kleine poel, wandel- en fietspaden,...
- *aspect sociale woningbouw*: In het PRS West-Vlaanderen wordt gesteld dat elke ontwikkeling van nieuwe woonzones, groter dan 1 ha, onderzocht moet worden vanuit een globaal kader of globaal woonplan, waarbij

⁵ Uit de woonbehoefte-analyse (Informatief deel, 3.2.2.4) blijkt dat het aantal gezinnen in Oostrozebeke ook na 2007 blijft toenemen (een groei van 130 gezinnen tussen 2007 en 2012). Om die bijkomende behoefte op te vangen kan in de volgende planperiode een volgende fase van de olieberg-site gerealiseerd worden.

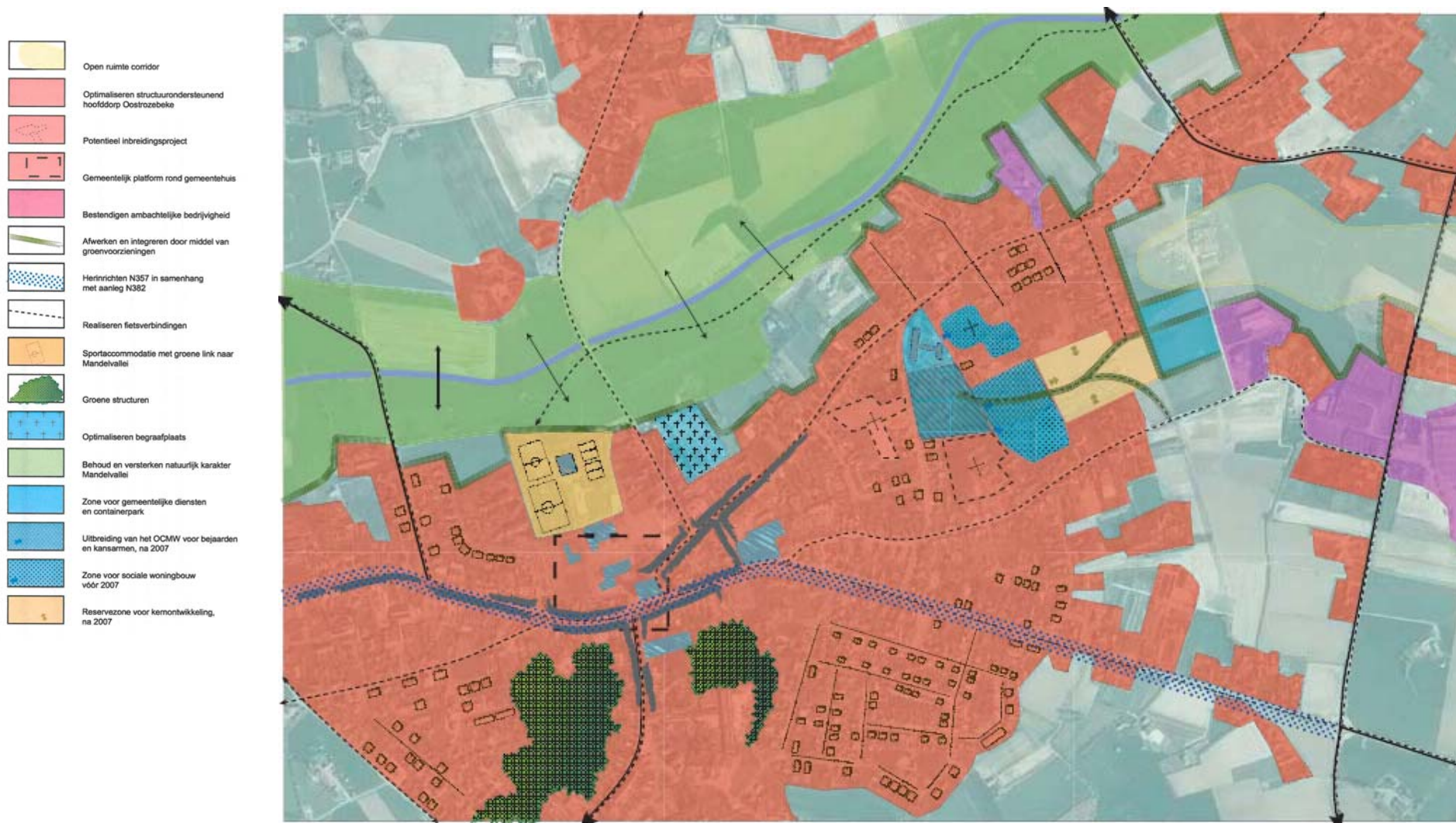
algemene doelstellingen inzake (sociale) huisvesting worden geformuleerd. Aangezien het aandeel sociale woongelegenheden in de gemeente (zie Informatief deel, kaart 9: situering sociale huurwoningen, bejaardenwoningen en recente projecten) vrij laag is, wil men dit cijfer duidelijk verhogen. Het project dat op de site Olieberg wordt ontwikkeld moet daartoe bijdragen.

De gemeente denkt actief na over deze site. Rekening houdend met de hierboven beschreven basisconcepten heeft de gemeente i.s.m. het WVI reeds een aantal schetsontwerpen klaar die op korte termijn als BPA of later in een GRUP kunnen worden uitgewerkt. Op het vlak van wonen wordt zoals gesteld hoofdzakelijk voorzien in sociale woningbouw. De ontwikkeling van deze (sociale) woongelegenheden wordt gefaseerd, in eerste instantie wil men op basis van het provinciaal reservepakket een deel van de 7,5 ha aansnijden:

- 2 ha sociale woongelegenheden
- 1,5 ha containerpark/gemeentelijke loods

Daar men de site door zijn kerngerichtheid toch als een inbreidingsproject kan beschouwen en het gemeentelijk aanbod aan sociale woongelegenheden minder dan 15 % van het bestaande woningaanbod bedraagt zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het reservepakket voldaan. De verdere ontwikkeling van de site Olieberg – de resterende 4 ha – zou in verschillende fases na 2007 kunnen gebeuren. Een deel daarvan wordt gereserveerd voor het OCMW in functie van bejaardenwoningen, woningen voor kansarmen,... aansluitend bij het bestaande rusthuis (volgende planperiode).

Onderstaande figuur toont de structuurschets die door het WVI werd opgemaakt ter voorbereiding van het RUP Olieberg



FIGUUR 1: STRUCTUURSCHETS OLIEBERG (WVI, APRIL 2005)

2. Zoeklocatie voor een gemeentelijk containerpark

De gemeente Oostrozebeke beschikt momenteel over geen eigen containerpark. Een gemeentelijk containerpark is echter noodzakelijk om de gemeente in staat te stellen bepaalde huishoudelijke afvalstromen selectief in te zamelen.

Door de WVI werd een alternatieven-onderzoek qua mogelijke locaties uitgevoerd:

De **locatie 1 (Vlasstraat – Hoogleenstraat, agrarisch gebied volgens het gewestplan)** kent een goede ontsluiting en ligt aan een goed uitgeruste weg, paalt aan een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen volgens het gewestplan, maar is gelegen in de Mandelvallei (het terrein komt tot vlak aan de oevers van de Mandel) op de zacht glooiende valleirand. Inplanting van het containerpark met bijkomende berg- en opslagruimte voor de technische diensten zou visueel een grote impact hebben.

De **locatie 2 (Wakkensteenweg, KMO-zone volgens het gewestplan)** zou een goede ontsluiting kennen door zijn ligging nabij de N327 en N305 maar het terrein dient eerst te ontsluiten langsheen de Kruisstraat, een smalle landelijke weg, om vervolgens aansluiting te krijgen op de N327. Bovendien is deze locatie in Verre Ginste gelegen, in een uithoek van de gemeente voor diegene die in de kern van Oostrozebeke zelf wonen. Tevens dient aangehaald te worden dat op korte afstand van onderhavige locatie het gemeentelijk containerpark van Tielt, gesitueerd op Tielt-zuid, gelegen is langsheen diezelfde N327.

De **locatie 3 (Tielsteenweg, zone voor dagrecreatie + landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan)** is de site waar momenteel het gemeentelijk containerpark gesitueerd is, nl. de Mandelroosite. Deze site is gelegen in de kern, zou een vrij goede bereikbaarheid kennen voor alle inwoners van Oostrozebeke, maar hier uitbreiden valt niet echt te verantwoorden daar het terrein paalt aan de Mandel. Verdere aantasting van de Mandelvallei is niet wenselijk.

De **locatie 4 (Vinkstraat – Sint-Amandstraat, agrarisch gebied volgens het gewestplan)** valt in het geheel niet te verantwoorden door het feit dat het terrein gelegen is aan de randen van de heuvelrug, dus in het glooiend landschap op de grens met Meulebeke. Het terrein is slechts bereikbaar via landelijke wegen en zou visueel een belemmering vormen voor dit landelijk gebied.

De **locatie 5 (Ballingstraat, agrarisch gebied volgens het gewestplan)** sluit aan bij de kern van Oostrozebeke, wordt goed ontsloten en is vrij centraal gelegen binnen de gemeente. Deze locatie vormt minder bedreigingen naar de open ruimte toe t.o.v. de overige locaties, die ofwel in de vallei van de Mandel ofwel in het glooiend landschap van de heuvelrug gesitueerd zijn volgens de afbakening van de aandachtsgebieden binnen het GNOP. De site Ballingstraat ligt in het aandachtsgebied 'het open gebied ten zuiden van de Mandel'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van woningen en bedrijven.

De **locatie 6 (Spookkasteel)** is gelegen aan de rand van de kern Oostrozebeke en sluit aan op de bebouwing langsheen de Hulstestraat. Naar de toekomst toe, wanneer het geplande bedrijventerrein gerealiseerd zal worden, zou de site aansluiten op deze activiteiten. Deze locatie is in het zuiden van de gemeente gelegen, en bijgevolg niet centraal gelegen voor alle inwoners van

de gemeente Oostrozebeke. Hierdoor dient ook alle verkeer door de kern van Oostrozebeke geleid te worden, wat een negatief aspect vormt. Tevens is onderhavige zoeklocatie op korte afstand van het containerpark van de gemeente Ingelmunster gelegen. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente; momenteel heeft de site een agrarische bestemming.

Naast de mogelijkheden die door het WVI werden onderzocht, wordt nog één alternatief overwogen, namelijk afzien van de ontwikkeling van een nieuw containerpark; de aanpalende gemeenten beschikken over een containerpark waarvan de inwoners van Oostrozebeke gebruik zouden kunnen maken. Het Uitvoeringsplan huishoudelijke afvalstoffen bepaalt dat enkel gemeenten met meer dan 10000 inwoners verplicht zijn een containerpark te ontwikkelen. Gemeenten met minder dan 10000 inwoners – zoals Oostrozebeke – kunnen beroep doen op een recyclagepark van een naburige gemeente, maar kunnen ook opteren voor een eigen recyclagepark. Het kadert immers in de visie van IVIO (Intergemeentelijke vereniging voor duurzaam milieubeheer voor Izegem en Ommeland) om in iedere gemeente over een recyclagepark te beschikken. Ook de gemeente wil een eigen containerpark ontwikkelen.

Na vergelijking van de verschillende alternatieven wordt voor de inplanting van het containerpark gekozen voor de locatie in de Ballingstraat en dit om volgende redenen:

- Ontsluiting vanuit centrum via Veldstraat (op voorwaarde dat deze verbreed wordt)
- De locatie ligt tussen de kern Oostrozebeke en Ginste
- De toevoer/afvoer van containers kan gebeuren via de Hoogleenstraat – Bosstraat – Breestraat (route i.f.v. vrachtverkeer)
- De Ballingstraat is aangepast (twee rijstroken)
- De locatie past in de visie van het gemeentebestuur omtrent de site Olieberg en omgeving
- De site is reeds eigendom van de gemeente; dit is een belangrijk argument met betrekking tot de vlotte realiseerbaarheid, zowel qua termijn als qua middelen.
- Ook is deze inplanting het meest geschikt als gemeenschapsfunctie omdat ook de loods van de technische dienst in de Ballingstraat gepland wordt; beide voorzieningen kunnen gedeeltelijk aan elkaar worden gekoppeld.

Op kaart 3 worden de beleidsopties buiten de bestaande ruimtelijke nederzettingstructuur weergegeven: de te schrappen woongebieden, de zoeklocatie voor bijhorende woonegelegenheden in de site Olieberg, de zoeklocatie voor een containerpark. Op kaart 4 wordt de globale gewenste woon- een leefstructuur op mesoniveau schematisch voorgesteld.

5.1.2.2. LANDELIJKE WOONENTITEIT GINSTE

De landelijke woonentiteit bestaat uit een groepering woningen met een specifieke identiteit. Er zijn een beperkt aantal voorzieningen en/of diensten aanwezig. Het ruimtelijk beleid is gericht op verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woon- en leef functie. Een beperkte groeimogelijkheid is enkel mogelijk in de vorm van inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod en/of door middel van morfologische afwerking van de entiteit (zonder daarbij een bijkomend juridisch aanbod buiten het huidige juridische aanbod te creëren).

Typologisch bestaat de woonentiteit voornamelijk uit één- of tweelagige, verticaal gerichte ééngezinswoningen met overwegende dakvorm. Bij de realisatie van nieuwe projecten is het belangrijk dat die identiteit niet wordt aangetast. Zowel de morfologie als de functie van het gebouw zijn daarbij belangrijk. De uitbreidingen van bestaande woningen of gebouwen worden niet beperkt, zolang de ingrepen aan een kwaliteitscontrole worden onderworpen. Wat onder meer inhoudt dat gevoelige eigentijdse ingrepen die een positief contrast creëren tot de mogelijkheden behoren. Ook wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de bestaande gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen waardoor de kern zijn eigenheid verliest.

5.1.2.3. LANDELIJKE WOONCONCENTRATIE VERRE GINSTE

De landelijke woonconcentratie bestaat uit een beperkt aantal woningen; er zijn geen voorzieningen en/of diensten aanwezig. De landelijke woonconcentratie Verre Ginste is groter in omvang dan de onder vermelde andere kleine woonconcentraties en heeft een bepaalde identiteit. Net als in Ginste moet de identiteit ook hier zoveel mogelijk behouden worden, door een gepaste functie en morfologie van inbreidings- en vervangingsprojecten.

Het ruimtelijk beleid is gericht op 'morfologische' afwerking van de woonconcentratie (enkel binnen de bestaande juridische woonzones), mits in acht name van een maximaal behoud en versterken van de penetrerende open ruimte–corridors. Het stelselmatig voortschrijden van de woonconcentratie ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet aanvaardbaar.

5.1.2.4. ZONE-EIGEN KLEINE WOONCONCENTRATIES

Het gaat om de sites in de Kanaalweg, Ter Priemstraat, Vaartstraat, Meulebekesteenweg, Tielsteenweg, Vlasstraat, Knokstraat en Molstenstraat, Otteca en Veldstraat.

In het landelijk gebied van Oostrozebeke treffen we ook heel wat kleine woonconcentraties aan, die zowel concentrisch als lineair van vorm kunnen zijn die in het gewestplan als dusdanig bevestigd zijn (woongebied met landelijk karakter). (andere dergelijke kleine woonconcentraties liggen volledig in het agrarisch gebied en zijn het voorwerp van het beleid inzake zonevreemde woningen: zie punt 5.1.2.5).

Voor deze zone-eigen kleine woonconcentraties blijft het gewestplan-beleidskader inzake de woongebieden met landelijk karakter gehandhaafd; derhalve kunnen in deze gebieden bijkomende woningen worden gecreëerd. Teneinde de verdere versnippering van het aangrenzende openruimtegebied te vermijden kunnen gebiedsgerichte RUPs voor deze gebieden worden opgemaakt waarin bepaald wordt op welke wijze nieuwe of te vernieuwen gebouwen dienen geconcipieerd. Als minimale regel in een dergelijk RUP dient het opleggen van een verhouding aan bouwvrije segmenten in de parallelle richting van de openbare wegenis vooropgesteld (dit genereert een grotere groene dooradering).

5.1.2.5. ZONEVREEMDE WONINGEN

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. Het betreft dus een probleem waarvoor op vrij korte termijn een (gedifferentieerde) oplossing dient gecreëerd te worden. Na de goedkeuring van onderhavig GRS zullen gebiedsgerichte RUPs dienen te worden opgemaakt inzake een aantal zonevreemde aspecten. Momenteel worden de toegelaten werken aan zonevreemde woningen bepaald in het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen.⁶

⁶ In deze paragraaf geven we een overzicht van de huidig toegelaten werken aan zonevreemde woningen.

Volgende bepalingen zijn van toepassing op zonevreemde woningen **in alle zones van het Gewestplan, dus ook in ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden:**

- Zonder een vergunning kan men in alle zones aan zonevreemde woningen werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, de zogeheten 'kleine werken'. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het plaatsen van een badkamer binnen in de woning, het leggen van parket, het plaatsen van wanden in gipskartonplaat, het verwijderen van niet dragende muren, ...
- Zonder een vergunning kan men ook in alle zones aan zonevreemde woningen onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van kapotte dakpannen, het vervangen van oude ramen, ...
- Mits een stedenbouwkundige vergunning kunnen tevens in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd die wel betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van een dakgebinte, het heroprichten van een kromme muur, ...
- Het betreft weliswaar steeds een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw, de goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad en indien de vergunning wordt geweigerd, kan onder bepaalde voorwaarden de aankoop van het perceel door het Vlaams gewest worden geëist.

Volgende bepalingen zijn **niet overal van toepassing, dus enkel buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden:**

- In de meeste gebieden mag worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.
- Het betreft opnieuw een niet verkrotte bestaande vergunde of vergund geachte woning of gebouw.
- Indien het bestaande bouwvolume daarenboven meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³.
- Bij uitbreiding van een bestaand gebouw wordt het totale bouwvolume beperkt tot 1.000 m³.
- In de meeste gebieden kunnen bepaalde functiewijzigingen worden uitgevoerd.
- Als een woning afbrandt, zijn er ook oplossingen.
- Meestal moeten er geen planbaten worden betaald wanneer de bestemming van de woning in de toekomst verandert.

Voor zonevreemde monumenten geldt een afzonderlijke regeling.

De strategie tot de opmaak van een of meerdere gebiedsgerichte RUPs inzake zonevreemde woongelegenheden is dermate opgevat dat de gemeente in de loop van de volgende jaren een meer gericht beleid terzake zou kunnen doorvoeren, dat genuanceerder beleidslijnen zou vooropzetten dan deze die zijn bepaald in het huidige art.145bis van het decreet R.O.

Nieuwe particuliere woningen buiten de huidige juridisch vastgestelde woongebieden zijn niet meer mogelijk. Ook bijkomende woongelegenen, met name meergezinswoningen kunnen niet. Het is dus niet toegelaten bestaande woningen te splitsen tot meergezinswoningen.

De bestaande en in hoofdzaak vergunde woningen krijgen rechtszekerheid. Bedoeld beleid wordt opgevat bij wijze van gebiedsgerichte RUPs. Wanneer bestaande woningen buiten de juridisch vastgestelde woongebieden worden bekeken kunnen ze in 4 beleidsgroepen worden verdeeld:

1. zonevreemde woningen of woonconcentraties aansluitend bij erkend woongebied
2. zonevreemde geïsoleerde lineaire/concentrische woonconcentraties (woonkorrel)
3. zonevreemde geïsoleerde woningen buiten valleigebied
4. zonevreemde woningen gesitueerd in valleigebied

1. zonevreemde woningen of woonconcentraties aansluitend aan erkend woongebied

Voor deze zonevreemde woningen kunnen via één of meerdere gebiedsgerichte RUPs bijkomende mogelijkheden gecreëerd worden.

→ **Ruimtelijke selectie:**

Het betreft bestaande zonevreemde woningen waarvan de gevelafstand tussen de gevel van de zonevreemde woningen en de gevel van de dichtstbijzijnde woning binnen juridisch woongebied maximaal 50 meter bedraagt. Hierbij is het in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren; het creëren van nieuwe bouwpercelen is uitgesloten.

→ **Beleidskader** (te verfijnen in gebiedsgerichte RUPs):

- Percelen met zonevreemde woningen nauw aansluitend aan een erkend woongebied krijgen **minimaal** de mogelijkheden voor zonevreemde woningen zoals die zijn bepaald in het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen.
- Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP kan verder gegaan worden dan de huidige decreetsbepalingen afhankelijk van de situering van de zonevreemde woning. De mogelijkheden kunnen in het RUP worden uitgebreid tot dezelfde mogelijkheden als deze voor woningen gelegen binnen juridisch vastgelegde woongebieden (woongebied of woongebied met landelijk karakter) **op voorwaarde dat er - zowel op functioneel, typologisch als morfologisch vlak - een zekere overeenstemming**

moet zijn met de gebouwen die binnen het aansluitende woongebied gelegen zijn. Hierbij is het in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren. Het creëren van nieuwe bouwpercelen of het splitsen van bestaande woningen tot meergezinswoningen is uitgesloten. Mogelijkheden zijn onder andere het herbestemmen van een vrijgekomen landbouwbedrijf naar een woning of het verbouwen van een leegstaand behoudenswaardig gebouw tot woning. De eventuele inplanting van andere dan woonfuncties kan afgewogen worden, op voorwaarde dat deze nevenfunctie verenigbaar is met de woonomgeving. De hoofdfunctie moet wonen blijven. Functiewijzigingen mogen geen aanleiding geven tot het ongebreideld uitzwermen in het buitengebied van uitgesproken kerngebonden functies. Er dient in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt. Dit betekent onder meer dat de specifieke afstandsregels die gelden voor agrarische bedrijvigheid in eigenlijk woongebied (volgens het gewestplan) hier niet van kracht zijn.

- Het karakter van de bestaande gebouwen die een zekere architecturale of typologische waarde hebben, moet bewaard blijven bij herbestemming en/of verbouwing. Eigentijdse (contrasterende) architectuur kan zeker op voorwaarde dat deze de identiteit van het gebouw behouden of zelfs versterkt wordt.
- Wanneer de gevelafstand tussen de gevel van één de zonevreemde woningen binnen een woonkorrel en de gevel van de dichtstbijzijnde woning binnen juridisch woongebied maximaal 50 meter bedraagt, wordt voor de volledige **woonkorrel** het beleid zoals hierboven beschreven toegepast.

2. Gedifferentieerd beleid voor de geïsoleerde zonevreemde lineaire/concentrische woonconcentratie (woonkorrel)

Voor de kleine woonconcentraties die niet gelegen zijn in het woongebied (met landelijk karakter) volgens het gewestplan, is het ook aangewezen gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) op te maken. Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan kan verder gegaan worden dan de huidige decreetsbepalingen voor zonevreemde woningen afhankelijk van de situering van de woonconcentratie.

→ Ruimtelijke selectie:

In het PRS West-Vlaanderen wordt woonkorrel als volgt gedefinieerd (p.289): 'Een woonkorrel is een concentratie van bewoonde vergunde zonevreemde woningen langs een openbare uitgeruste weg. Het creëren van nieuwe bouwkvavels binnen de afbakening van een woonkorrel wordt uitgesloten.'

'Woonconcentratie' werd (cfr. informatief gedeelte) als volgt omschreven: *minimum 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.

Op basis van deze omschrijving wordt op de hiernavolgende kaart (kaart 2) een selectie van zonevreemde woonconcentraties gemaakt.

→ **Beleidskader** (te verfijnen in gebiedsgerichte RUPs):

- Voor zonevreemde woningen (buiten de afbakening van de valleigebieden) binnen geselecteerde kleine woonconcentraties zijn **minimaal** de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevreemde bebouwing).
- Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP kunnen een aantal bijkomende mogelijkheden gecreëerd worden. In functie hiervan wordt een differentiatie opgemaakt:

- *Woonkorrel "Vinkhoek"*

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. Heel wat woningen hebben ook één of meerdere bijgebouwen.

De woningen binnen deze concentraties krijgen minimaal de decretale mogelijkheden voor zonevreemde woningen. Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP kan verder gegaan worden dan de huidige decreetsbepalingen. De mogelijkheden kunnen in een RUP worden uitgebreid tot dezelfde mogelijkheden als deze voor woningen gelegen binnen juridisch vastgelegde woongebieden (woongebied of woongebied met landelijk karakter) met dien verstande dat er - zowel op functioneel, typologisch als morfologisch vlak - een zekere overeenstemming moet zijn met huidige typologie van de woonkorrel Vinkhoek. Er dient in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt. Dit betekent onder meer dat de specifieke afstandsregels die gelden voor agrarische bedrijvigheid in eigenlijk woongebied (volgens het gewestplan) hier niet van kracht zijn.

- *Geïsoleerde woonconcentraties*

Voor alle zonevreemde geïsoleerde woonconcentraties zijn minimaal de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevreemde bebouwing).

Er moet bij de uitwerking van een gedifferentieerd beleid voor de kleine woonconcentraties in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht. Ruimtelijke ondersteuning van de landbouw kan nuttig zijn als bufferwerking tegen deze verlinting. Volgende afwegingscriteria kunnen als basis gebruikt worden bij de verdere differentiatie van de woonkorrels (binnen het RUP):

- situering van de woonconcentratie t.o.v. juridische woongebieden en openruimtestructuur (*beekvalleien, bouwvrije zones en openruimtecorridors*);
- soort woonconcentratie (lineair, concentrisch, bebouwing aan één zijde van de weg, bebouwing aan twee zijden van de weg,...)
- bereikbaarheid;
- uitrustingsgraad van de wegen;
- historisch karakter van de kleine woonconcentratie (aanwezigheid op historische kaarten, toponiemen) en morfologische karakteristieken van gebouwen en/of sites (nagaan of beeldbepalende elementen al dan niet pleiten voor behoud van bepaalde constructie-onderdelen).
- grootte van de kleine woonconcentratie (aantal woningen).

Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP kan voor deze woonconcentraties verder gegaan worden dan de huidige decreetsbepalingen. Via dit RUP wil de gemeente de uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen binnen de woonkorrels maximaal uitbreiden tot 1.250 m³ buitenvolume met een maximale uitbreiding van 100% ten opzichte van het bestaande volume. Ook op het vlak van typologie kunnen op basis van bovenstaande afwegingscriteria verfijningen uitgewerkt worden. Zo kan bijvoorbeeld - indien de typologie van de woonconcentratie het toelaat en er nog geen bijgebouw bij de woning is - een beperkt bijgebouw (tuinthuis, garage) toegelaten worden.

De landschapsgevoeligheid speelt een zeer belangrijke rol voor de woonkorrels binnen de afgebakende **bouwvrije zones** en **openruimtecorridors**: de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Eigentijdse architectuur kan hier dus zeker op voorwaarde dat die landschappelijk is geïntegreerd. Er kunnen binnen deze gebieden ook een aantal beperkende maatregelen zoals woningdifferentiatie, minimale perceelsoppervlakte in functie van doorkijkassen naar open ruimte toe, onbebouwd laten van relatief grote open stroken, enz. worden opgesteld.

Ook voor de woonkorrels gelegen **nabij de Mandelvallei** (de woonkorrels in de Mandelstraat, Zandstraat en zijstraat Kalbergstraat) is de landschapsgevoeligheid zeer belangrijk. Daartoe kunnen enerzijds een aantal van de hierboven vermelde bijkomende maatregelen (cfr. beleid voor woonkorrels binnen bouwvrije zones en openruimtecorridors) binnen het RUP worden opgenomen. Anderzijds kan voor de woonconcentraties in de

onmiddellijke omgeving van de Mandelvallei verder worden gegaan binnen het RUP door bijkomende beperkingen op te leggen op het vlak van typologie, morfologie en volume. Voor de woningen die binnen het valleigebied van de Mandel zelf gesitueerd zijn (nog af te bakenen binnen RUP) geldt hetzelfde beleid als voor de geïsoleerde woningen binnen de valleigebieden (zie verder: beleidscategorie 4).

- Het is in geen geval de bedoeling om binnen de zonevremde woonconcentraties een bijkomend juridisch aanbod te creëren. Het creëren van nieuwe bouwpercelen of het splitsen van bestaande woningen tot meergezinswoningen is uitgesloten. Mogelijkheden zijn onder andere het herbestemmen van een vrijgekomen landbouwbedrijf naar een woning of het verbouwen van een leegstaand behoudenswaardig gebouw tot woning. De eventuele inplanting van andere dan woonfuncties kan afgewogen worden, op voorwaarde dat deze nevenfunctie verenigbaar is met de woonomgeving. De hoofdfunctie moet wonen blijven. Functiewijzigingen mogen geen aanleiding geven tot het ongebreideld uitzwermen in het buitengebied van uitgesproken kerngebonden functies.
- Het karakter van de bestaande gebouwen die een zekere architecturale of typologische waarde hebben, moet bewaard blijven bij herbestemming en/of verbouwing. Eigentijdse (contrasterende) architectuur kan zeker op voorwaarde dat deze de identiteit van het gebouw behouden of zelfs versterkt wordt.

3. Zonevremde geïsoleerde woningen

In het landelijk gebied van Oostrozebeke is relatief veel verspreide zonevremde bebouwing aanwezig. Voor deze woningen is een duidelijk gemeentelijk beleidskader noodzakelijk. Er wordt voor de verspreide zonevremde bebouwing - buiten de valleigebieden - in de gemeente één algemeen RUP of één of meerdere gebiedsgerichte RUPsen opgesteld.

→ **Ruimtelijke selectie:**

Het betreft geïsoleerde zonevremde woningen die niet tot de twee hierboven vermelde beleidscategorieën behoren. Ook voor de geïsoleerde zonevremde woningen die gesitueerd zijn binnen valleigebied geldt een specifiek beleid (vierde beleidscategorie).

→ **Beleidskader** (te verfijnen in gebiedsgerichte RUPs):

Voor **alle zonevremde geïsoleerde woningen buiten de beekvalleien** zijn de basisrechten voor zonevremde woningen van toepassing zijn (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevremde bebouwing). De landschapsgevoeligheid speelt hier een zeer belangrijke rol: de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Eigentijdse architectuur kan hier dus zeker op voorwaarde dat die landschappelijk is geïntegreerd. Voor zonevremde woningen gelegen in de beekvalleien wordt een specifiek beleid voorgesteld (beleidscategorie 4).

Het karakter van de bestaande gebouwen die een zekere architecturale of typologische waarde hebben, moet bewaard blijven bij herbestemming en/of verbouwing. Eigentijdse (contrasterende) architectuur kan zeker op voorwaarde dat deze de identiteit van het gebouw behouden of zelfs versterkt wordt.

4. Zonevreemde woningen gesitueerd binnen valleigebieden

Ook voor de verspreide zonevreemde bebouwing binnen valleigebieden in de gemeente worden één of meerdere gebiedsgerichte RUPsen opgesteld.

→ **Ruimtelijke selectie:**

Het gaat hier meer specifiek om zonevreemde woningen gelegen binnen het valleigebied van de Mandel en dat van de Krommendijkbeek (natuurverbindingsgebied), die een belangrijke natuurlijke functie hebben. Welke woningen hiertoe behoren wordt bepaald in een RUP waarbij deze gebieden duidelijk worden afgebakend.

→ **Beleidskader** (te verfijnen in gebiedsgerichte RUPs):

Voor deze zonevreemde woningen worden striktere voorwaarden opgelegd.

Voor woningen gelegen in valleigebieden wordt een specifiek beleid opgesteld. Het gaat hier meer specifiek om het valleigebied van de Mandel en dat van de Krommendijkbeek (natuurverbindingsgebied), die een belangrijke natuurlijke functie hebben. Welke woningen hiertoe behoren wordt bepaald in een RUP waarbij deze gebieden duidelijk worden afgebakend. Voor de woningen in deze gebieden zijn instandhoudingswerken mogelijk en ook heropbouw kan worden toegelaten mits het oorspronkelijke bouwvolume niet wordt overschreden. Ook op typologisch vlak worden bijkomende maatregelen vooropgesteld. De landschapsgevoeligheid speelt hier immers een zeer belangrijke rol: de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Eigentijdse architectuur kan hier dus zeker op voorwaarde dat die landschappelijk is geïntegreerd.



Legende

Zone-eigen nederzittingsstructuur

-  Hoofddorp Oostrozebeke
-  Landelijke woonentiteit Ginste
-  Landelijke woonconcentratie Verre Ginste
-  Zone-eigen kleine woonconcentraties
 1. Knokstraat
 2. Molstenstraat
 3. Vlassstraat
 4. Tielststienweg
 5. Otteca
 6. Kanaalweg
 7. Vaartstraat
 8. Ter Priemstraat
 9. Meulebekesteenweg
 10. Veldstraat

Zonevreemde nederzittingsstructuur

1.  Beleid voor zonevreemde woningen (en woonconcentraties) aansluitend bij erkend woongebied (op huidige kaart niet aangeduid, dient gebiedsgericht bij wijzevan RUP te worden afgebakend)
2.  Beleid voor zonevreemde woonconcentraties buiten afbakening valleigebied
 -  Woonconcentratie "Vinkhoek"
 -  Geïsoleerde woonconcentraties buiten de beekvalleien
 -  In RUP kunnen bijkomende randvoorwaarden opgelegd worden voor zonevreemde woningen in bouwrijze zones, openruimtecorridors en nabij valleigebied
3.  Beleid voor zonevreemde geïsoleerde woningen
 -  In RUP kunnen bijkomende randvoorwaarden opgelegd worden voor zonevreemde woningen in bouwrijze zones en openruimtecorridors
4.  Beleid voor zonevreemde woningen in valleigebied

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
OOSTROZEBEKE

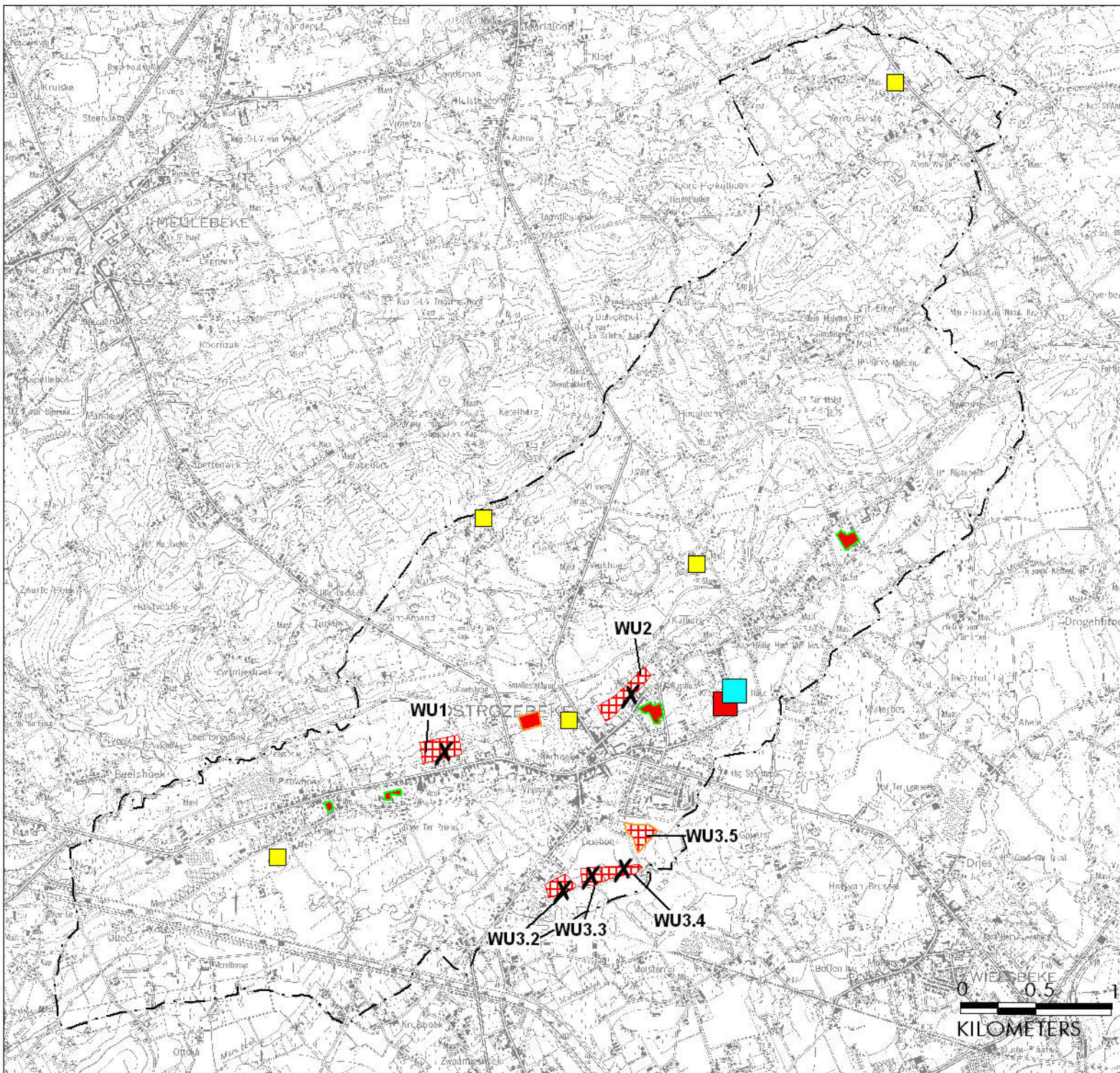
Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 2

AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK
VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN





LEGENDE

-  inbreidingsprojecten binnen juridisch woongebied (voor 2007)
-  te realiseren sociale kavels binnen woongebied
-  te realiseren sociale kavels binnen woonuitbreidingsgebied
-  te herbestemmen woonuitbreidingsgebied
-  Olieberg als zoeklocatie voor het opvangen van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden mits aantal randvoorwaarden
-  locatie voor containerpark
-  andere in overweging genomen zoeklocatie voor containerpark

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 3

BELEIDSOPTIES QUA WONEN
EN CONTAINERPARK

