

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.	Ontwikkelingsopties	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.	GEBIEDSGERICHT 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.	GEBIEDSGERICHT 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: STRUCTUURSCHETS 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 ONBEBOUWDE 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 – Wielsbekestraat). 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 UITSPILEN 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.



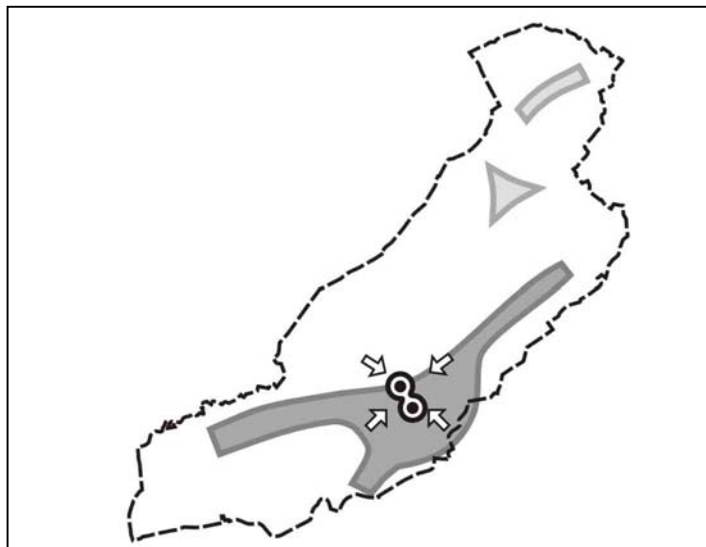
CONCEPT 1: HET FYSISCH SYSTEEM GELDT ALS AFWEGINGSKADER VOOR DE OVERIGE RUIMTECLAIMS: BELANG VAN DE MANDELVALLEI

De Mandelvallei en de bijhorende beekvalleien en aansluitende deelzones zijn niet alleen belangrijke elementen van het fysisch systeem van Oostrozebeke, maar tekent zich tegelijkertijd 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.

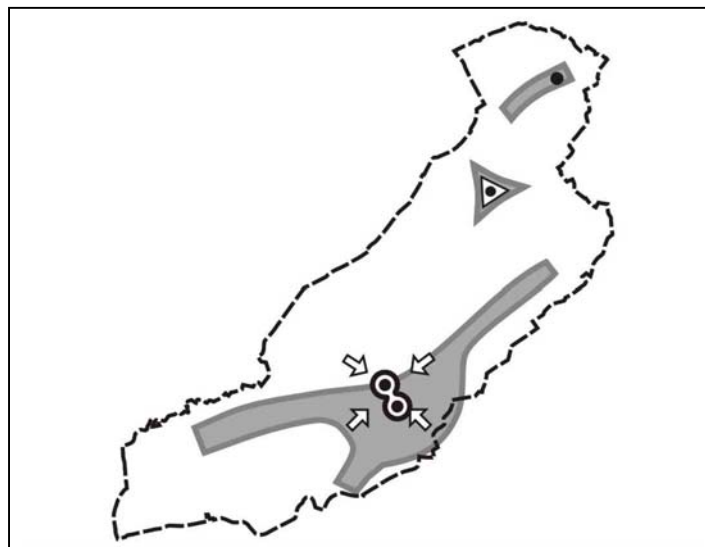


CONCEPT 2: BUNDELEN VAN ACTIVITEITEN NAAR HET HOOFDDORP OOSTROZEBEKE

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.

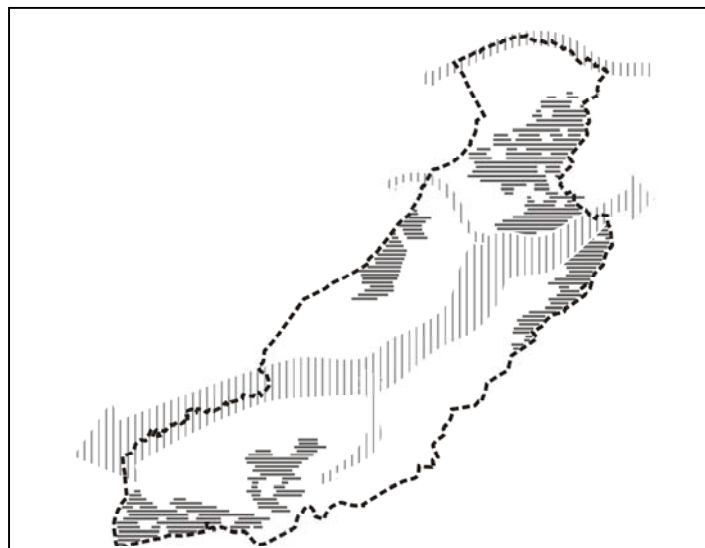
De verkeersleefbaarheid van de thans te drukke Ingelmunstersteenweg (N357) dient te worden verhoogd. Door de toekomstige aanleg van de N382 zal de overbelasting van de N357 kunnen worden beperkt (zie eveneens concept 6).



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

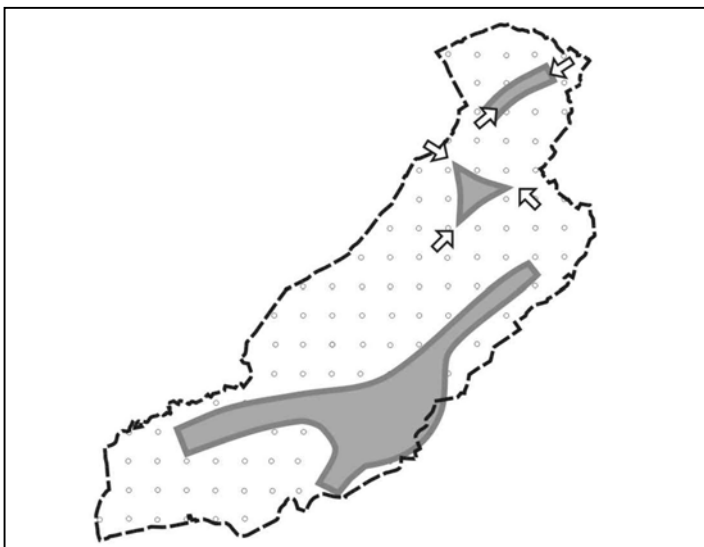
Wat de nederzettingsstructuur van de gemeente betreft, zijn er drie typen te onderscheiden:

- 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 GEDIFFERENTIEERDE 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

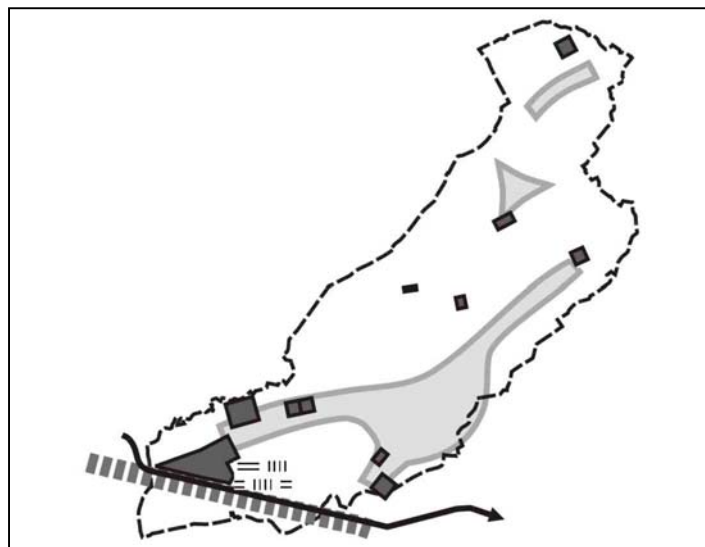
Het open ruimte – gebied moet in de eerste plaats gevrijwaard blijven voor structuurbepalende functies zoals natuur en landbouw. Een verdere versnippering van het landschap door zonevreemde verspreide bebouwing en grootschalige bedrijvencomplexen moet vermeden worden.

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 woonentiteiten 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 BEDRIJFVIGHEID 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)

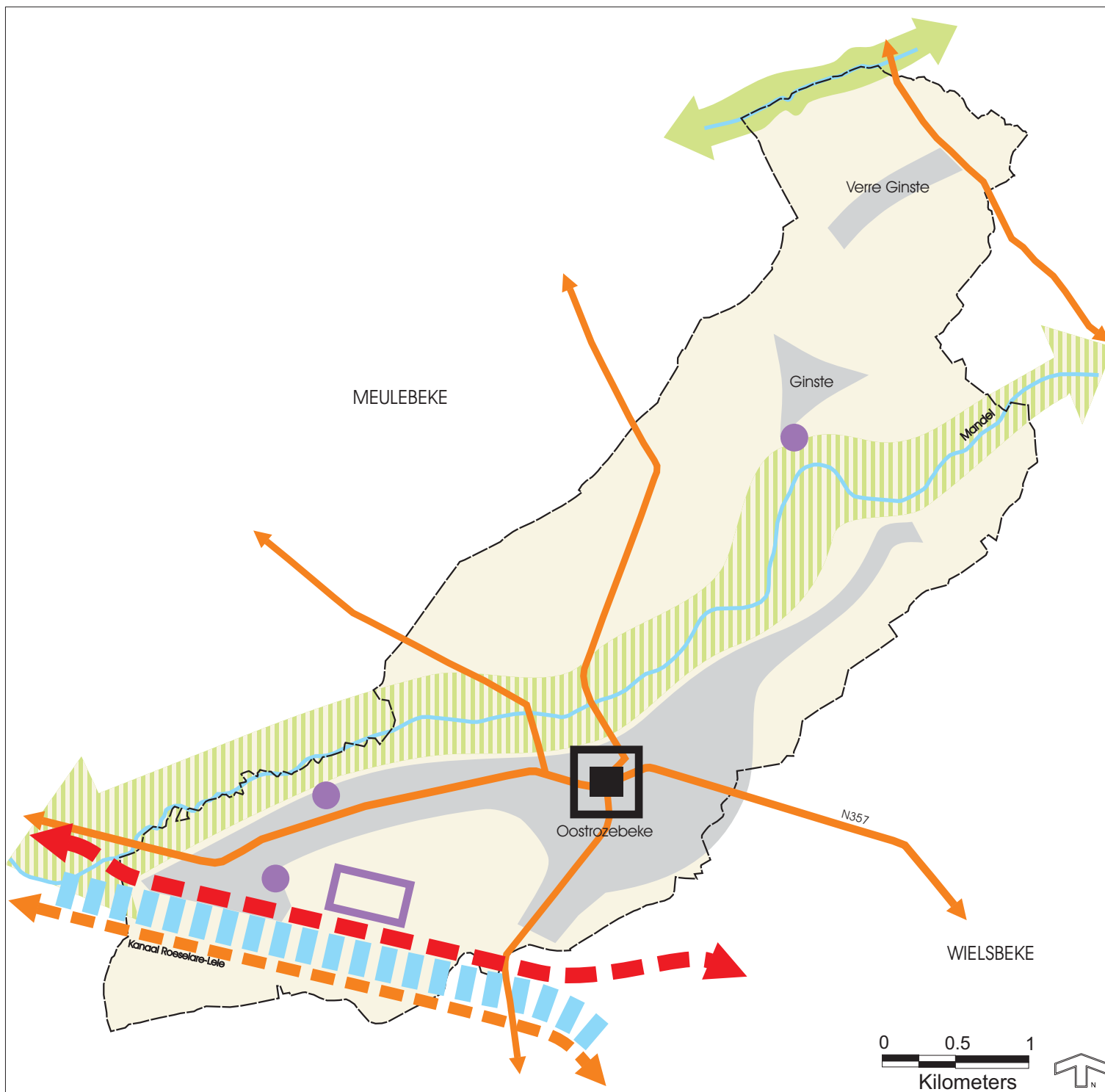
- Oostrozebeke is een kern van het buitengebied en geen economisch knooppunt. In de bindende bepalingen van het RSV wordt eveneens het volgende gesteld: *“Indien blijkt na onderzoek dat de taakstelling met betrekking tot de invulling van de bedrijventerreinen in een specifiek economisch knooppunt niet 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 bedrijvenzone (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 inachtnahme van provinciaal reservepakket)
 - impact op grootte bijkomende bedrijventerrein (eventueel met inachtnahme 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 nederzittingsstructuur 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 woongelegenheden (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 woongelegenheden 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	• jeugdlogies • huurvakantiewoningen • café/tearoom/restaurant • kamers met toeristisch-recreatieve dienstverlening • toeristisch attractiepunt
Merkwaardige gebouwen	• 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 bouwvraag.

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 woongelegenheden. Daarnaast wenst de gemeente een eigen containerpark te ontwikkelen.

1. Zoeklocatie voor bijkomende woongelegenheden

Uit de woonbehoefteteamalyse bleek dat er met een behoefteraming van 269 bijkomende woongelegenheden er een kwantitatief tekort is van 65 bijkomende woongelegenheden. In het PRS West-Vlaanderen bedraagt de toebedeling van het aantal bijkomende woongelegenheden 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 woongelegenheden (verminderd met het aantal gerealiseerde woongelegenheden 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 nederzettingsstructuur 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden – 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.

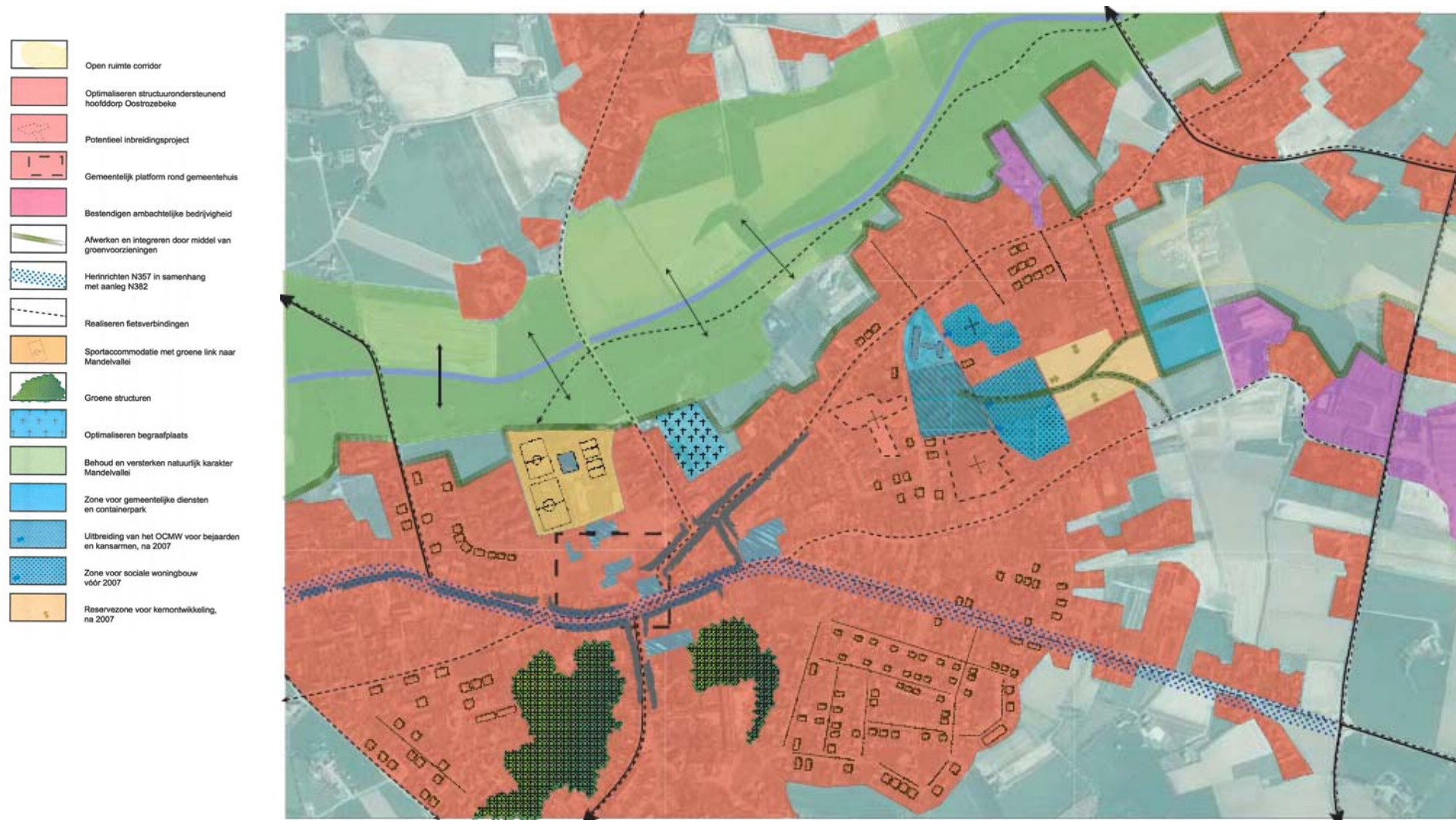
algemene doelstellingen inzake (sociale) huisvesting worden geformuleerd. Aangezien het aandeel sociale woongelegenheden in de gemeente (zie Informatief deel, kaart 9: situering sociale huurwoningen, bejaardenwoningen en recente projecten) vrij laag is, wil men dit cijfer duidelijk verhogen. Het project 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 nederzettingsstructuur weergegeven: de te schrappen woongebieden, de zoeklocatie voor bijhorende woongelegenheiten 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 leeffunctie. 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, Meulebekesteeweg, Tielststeenweg, 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 dakgebinde, 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 zonevremde 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. zonevremde woningen of woonconcentraties aansluitend bij erkend woongebied**
- 2. zonevremde geïsoleerde lineaire/concentrische woonconcentraties (woonkorrel)**
- 3. zonevremde geïsoleerde woningen buiten valleigebied**
- 4. zonevremde woningen gesitueerd in valleigebied**

1. zonevremde woningen of woonconcentraties aansluitend aan erkend woongebied

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

→ Ruimtelijke selectie:

Het betreft bestaande zonevremde woningen waarvan de gevelafstand tussen de gevel van de zonevremde 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 zonevremde woningen nauw aansluitend aan een erkend woongebied krijgen **minimaal** de mogelijkheden voor zonevremde 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 zonevremde 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 wegenis;
- 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 (tuinhuis, 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 zonevrije 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. Zonevrije geïsoleerde woningen

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

→ Ruimtelijke selectie:

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

→ Beleidskader (te verfijnen in gebiedsgerichte RUPs):

Voor **alle zonevrije geïsoleerde woningen buiten de beekvalleien** zijn de basisrechten voor zonevrije woningen van toepassing zijn (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevrije 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 zonevrije 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. Zonevrije woningen gesitueerd binnen valleigebieden

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

→ **Ruimtelijke selectie:**

Het gaat hier meer specifiek om zonevrije woningen gelegen binnen het valleigebied van de Mandel en dat van de Krommendijkbeek (natuurverbingsgebied), 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 zonevrije 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 (natuurverbingsgebied), 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 nederzettingsstructuur



Hoofddorp Oostrozebeke



Landelijke woonentiteit Ginste



Landelijke woonconcentratie Verre Ginste



Zone-eigen kleine woonconcentraties

1. Knokstraat
2. Molstenstraat
3. Vlassstraat
4. Tielsttenweg
5. Otteca
6. Kanaalweg
7. Vaartstraat
8. Ter Priemstraat
9. Meulebekesteenweg
10. Veldstraat

Zonevreemde nederzettingsstructuur

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
 Geïsoleerde woonconcentraties buiten de beekvalleien
 In RUP kunnen bijkomende randvoorwaarden opgelegd worden voor zonevreemde woningen in bouwrijpe zones, openruimtecorridors en nabij valleigebied
3. Beleid voor zonevreemde geïsoleerde woningen
 In RUP kunnen bijkomende randvoorwaarden opgelegd worden voor zonevreemde woningen in bouwrijpe zones en openruimtecorridors
4. Beleid voor zonevreemde woningen in valleigebied

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

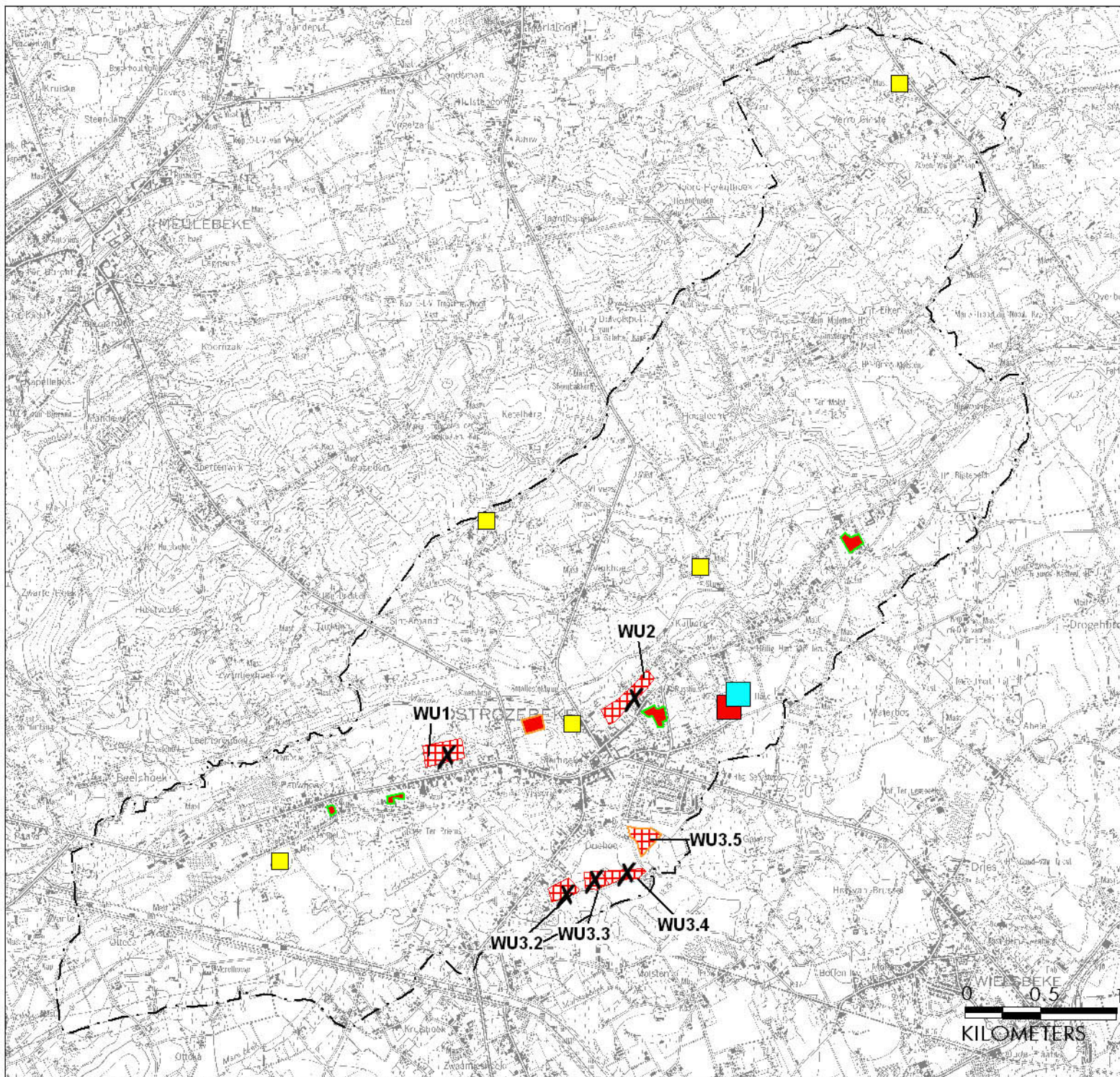
KAART 2

AANZET TOT GEBIEDSGERICHTE AANPAK
VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN

Februari 2004



1791 - sv



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



5.1.2.6. EEN BELEID VOOR LEEGSTAANDE LANDBOUWBEDRIJFSGEBOUWEN

De leegstaande (of toekomstig leegstaande) hoevegebouwen/landbouwbedrijven kunnen een nieuwe bestemming krijgen indien ze niet meer van nut zijn voor de landbouwsector. Momenteel werkt de provincie aan een beleidskader voor leegstaande bedrijfsgebouwen in de open ruimte. Als suggestie naar de provincie stelt Oostrozebeke voor de leegstaande hoevegebouwen het volgende voor:

- Voor het volledige grondgebied van Oostrozebeke is een herbestemming naar wonen mogelijk.
- *Hiernaast stelt de gemeente voor –behalve binnen de bouwvrije zones, de openruimtecorridors en de beekvalleien – ook een herbestemming van hoevegebouwen mogelijk te maken naar:*
 - *opslag van materialen,*
 - *aan de landbouw verwante activiteiten⁷ (vb. tuinaanleg, manege, kinderboerderij, dierenpension, dierenartspraktijk, verzorging van hulpbehoevenden, ...),*
- Een herbestemming voor kleinhandel of ambachtelijke bedrijvigheid is in geen geval mogelijk. Laagdynamische en geen zware mobiliteitsgenererende vormen van recreatie en horeca kan enkel in de markante en architecturaal interessante (hoeve)gebouwen. Functiewijzigingen mogen immers geen aanleiding geven tot het uitzwermen van uitgesproken kerngebonden functies. Commerciële diensten (zoals bijvoorbeeld een kapper, verzekeringskantoor, ...) zijn wel nog mogelijk.

De voorwaarde bij herbestemming is telkens dat de nieuwe activiteit uitdrukkelijk lokaal en laagdynamisch van aard is, en dat de activiteit plaatsgrijpt binnen de bestaande gebouwen van de leegstaande hoeve.

5.1.2.7. WOONPLAN

Na de goedkeuring van onderhavig GRS dient de gemeente Oostrozebeke op korte termijn een woonplan op te maken.

Een woonplan is een door de gemeenteraad goedgekeurd gemeentelijk beleidsdocument dat de krachtlijnen en keuzes voor het lokaal woonbeleid weergeeft. Dit plan vormt het eindresultaat van een planningsproces door de verschillende lokale woonactoren,

⁷ Zie ook Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering d.d. 28-11-2003 omtrent zonevreemde functiewijzigingen.

dat – vertrekkende vanuit de kennis en analyse van de gegeven situatie – in een aantal stappen komt tot prioritaire beleidskeuzes en een tijdsgebonden actieprogramma.

Het doel tot de opmaak van een woonplan kan worden samengevat als volgt:

Via een analyse van de bestaande toestand kunnen de behoefte worden ingeschat en kunnen zodoende de juiste beleidskeuzes worden gemaakt. Een door de gemeenteraad goedgekeurd woonplan is richtinggevend en schept een kader voor het beleid. Een woonplan dat werd ontwikkeld in overleg met alle woonactoren heeft het nodige draagvlak om de slaagkansen van concrete projecten en acties te waarborgen.

Om tot een woonplan te komen worden gewoonlijk 4 stappen doorlopen. Deze zijn niet altijd even strikt gescheiden en lopen in de praktijk vaak door elkaar. De totstandkoming van een woonplan is immers een dynamisch proces. Met andere woorden: één stap moet niet noodzakelijk geheel afgerond zijn alvorens met de volgende te kunnen beginnen. Deze stappen zijn vooral richtinggevend; belangrijk is hun onderlinge logische samenhang. De vier stappen zijn:

1. analyse van de bestaande toestand
2. visie en vertaling in doelstellingen
3. actieprogramma
4. evaluatie en bijsturing

Op basis van de analyses, samengebracht in onderhavig GRS op het vlak van wonen, met name in deel 1 en deel 2 (zie vorige rubrieken) zijn alle elementen reeds beschikbaar van stap 1 en stap 2.

Stap 3 (actieprogramma) echter dient bij wijze van een meerjarenactieprogramma te worden opgezet waarvan de krachtlijnen dienen opgenomen in het jaarprogramma (zie deel 3: bindend gedeelte).

Mogelijke elementen die een dergelijk actieprogramma kunnen inhouden, met inbegrip van meetindicatoren die toelaten de verhoopte resultaten te meten, zijn de volgende:

- het installeren van een actieve lokale woonraad als adviesorgaan naar het beleid
Meetindicator: registratie van de activiteiten, verslagen,...
- het installeren van een gemeentelijke huisvestingsdienst / huisvestingsambtenaar
Meetindicator: registratie van de activiteiten, verslagen,...

- het ontwikkelen of versterken van een beleid inzake informatieverstrekking en woonbegeleiding (door het opstarten van de werking van een woonwijzer of woonwinkel / huurdersbond / 1-loket-dienst / huisvestingsdienst)
Meetindicator: registratie van de activiteiten, verslagen, aantal sensibilisatiecampagnes,...
- het zelf bouwen of stimuleren van nieuwbouwprojecten voor sociale woongelegenheden (planning en meerjarenprogrammatie)
Meetindicator: meerjarenprogramma, overeenkomsten met actoren,...
- het zelf renoveren of stimuleren van renovatieprojecten van bestaande sociale woongelegenheden (planning en meerjarenprogrammatie)
Meetindicator: meerjarenprogramma, overeenkomsten met actoren,...
- het voeren van een actief grond- en pandenbeleid
Meetindicator: aantal aangekochte gronden en panden,...
- het invoeren of doelmatiger inzetten van gemeentelijke huisvestingsinstrumenten (premies, reglementen, belastingen, inventarisering van leegstand en onbebouwde percelen,...)
Meetindicator: aantal aangevraagde premies, aantal en bedrag goedgekeurde premies, bedrag belastingen, inventaris,...
- het bouwrijp maken van bouwpercelen
Meetindicator: aantal bouwrijp gemaakte bouwpercelen,...
- het stimuleren van wonen boven winkels
Meetindicator: aantal nieuwe woongelegenheden boven winkels, beschikbaar budget,...
- het organiseren van noodhuisvesting
Meetindicator: aantal beschikbare panden voor noodhuisvesting, aantal aanvragen, aantal plaatsingen,...
- het toegankelijker maken van de private huurmarkt door het opstarten van de werking van een sociaal verhuurkantoor of het inschakelen van een bovenlokaal sociaal verhuurkantoor
Meetindicator: registratie van de activiteiten, verslagen, aanbod huurwoningen,...
- het opstellen van buurt- of wijkontwikkelingsplannen voor specifieke gebieden
Meetindicator: aantal vergaderingen, aantal overlegmomenten, verslagen, buurt- of wijkontwikkelingsplan,...

Op basis van periodieke toetsing van de resultaten van stap 3 (actieprogramma) wordt systematisch stap 4 (evaluatie en bijsturing) gegenereerd.

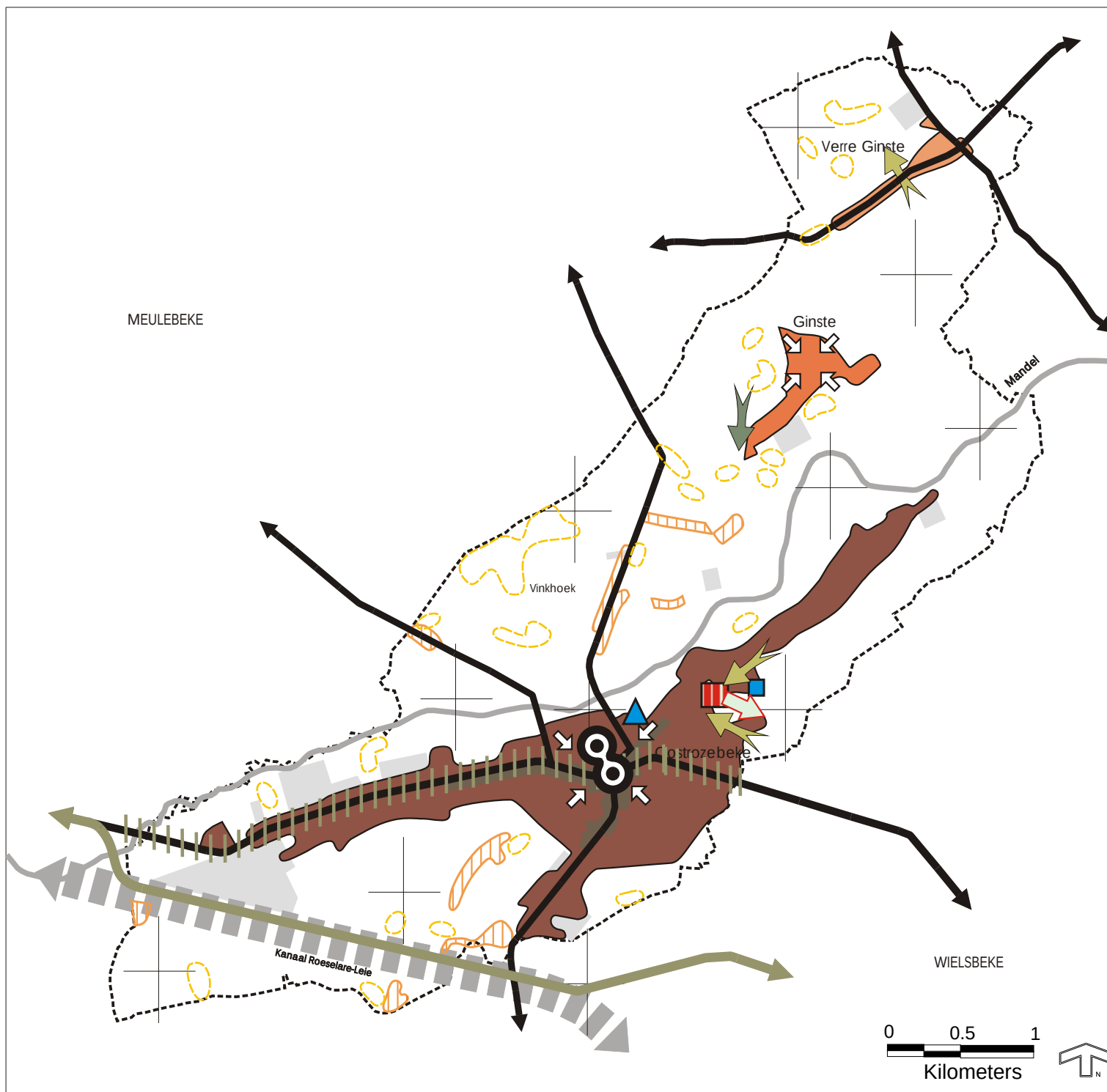
5.1.2.8. EEN BELEID VOOR HET SOCIO – CULTUREEL EN MAATSCHAPPELIJK NETWERK

De bestaande gemeentelijke voorzieningen en diensten, culturele voorzieningen, socio – medische voorzieningen, e.a. zijn voornamelijk gesitueerd in het hoofddorp Oostrozebeke. Er zijn ook enkele voorzieningen te Ginste. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van deze voorzieningen, gezien deze essentieel zijn voor de leefbaarheid van de gemeente.

Bijkomende socio – culturele en maatschappelijke voorzieningen worden bij voorkeur gelokaliseerd in of aansluitend bij de kern. Op die manier zullen deze voorzieningen zich op loop- en fietsafstand van het wonen bevinden. Zo bereikt men even vlot zijn bestemming met de fiets of te voet als met de wagen, waardoor men vlugger aangespoord kan worden om de wagen thuis te laten staan. Bovendien kunnen de haltes van het openbaar vervoer gemakkelijk bereikt worden.

De bestaande begraafplaats in de Kalbergstraat wordt geoptimaliseerd. Bij een eventuele nood aan uitbreiding van deze begraafplaats, kan deze uitbreiding voorzien worden op delen van het aanpalende voormalige schooldomein. Een herlokalisatie van de gemeentelijke begraafplaats is niet gewenst.

Op het vlak van gemeentelijke voorzieningen dient vastgesteld dat Oostrozebeke momenteel niet over een gemeentelijk containerpark beschikt. Dit thema wordt hierna behandeld in “specifiek afwegingskader voor beleidsopties buiten de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur”.



Legende

- Optimaliseren structuurondersteunend hoofddorp Oostrozebeke
- Identiteitsgericht en kernversterkend omgaan met landelijke wooniteit Ginste
- Identiteitsgericht consolideren van landelijke woonconcentratie Verre Ginste
- Consolideren erkende kleine woonconcentraties volgens het gewestplan
- Beleid zonevrije woonconcentraties
- Gebiedsgericht beleid inzake zonevrije woningen
- Behoud en versterken van open ruimte -ader met landschappelijke waarden
- Behoud en versterken van belangrijke open ruimte -ader
- Centrumkern van Oostrozebeke met bovenlokale verzorgende rol; opwaardering woon- en leefklimaat door herstructurering Gemeenteplein
- Versterken centrumfunctie van de kern
- Strategisch project ter opwaardering woon- en leefklimaat: herinrichting N357 in samenhang met aanleg van de N382 (provinciaal niveau)
- Olieberg als mogelijke locatie voor het opvangen van de behoefte aan bijkomende (sociale) wooneenheden mits aantal randvoorwaarden
- Locatie voor containerpark
- Optimaliseren begraafplaats hoofddorp

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 4

GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR
OP MESONIVEAU

Mei 2001

1791 - cv

5.2. GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

5.2.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR

5.2.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De gemeente Oostrozebeke beschikt niet over een openbaar bedrijventerrein. De zones voor industrie en ambachten, ingetekend op het gewestplan, zijn allemaal ingenomen door aldaar gevestigde bedrijven en zijn goed bezet. De belangrijkste bedrijvenszones zijn gelokaliseerd nabij het kanaal en nabij de N357 (Ingelmunstersteenweg). Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere ambachtelijke zones verspreid over de gemeente. Ze sluiten in de meeste gevallen aan bij de woongebieden. Het handelsgebeuren doet zich vooral voor in de Kerkstraat en omgeving, de N357 Hoogstraat (ongeveer tot Ettingen) - Markt - Wielsbekestraat (ongeveer tot Veldstraat) en het begin van de Stationsstraat.

De tewerkstelling te Oostrozebeke wordt gekenmerkt door een lichte daling van het aandeel van de primaire sector en een lichte stijging van het aandeel van de secundaire sector. Het aandeel van de tertiaire sector bleef stabiel. In de secundaire sector kenden vooral de bedrijfstakken energie en chemie en textiel/kledij een groei. Door die stijging van de tewerkstelling in de secundaire sector te Oostrozebeke (ca. 480 werknemers meer in 10 jaar), is er in Oostrozebeke een grote vraag naar een nieuw bedrijventerrein. Deze vraag kan niet opgevangen worden binnen de bestaande juridisch vastgelegde gebieden.

Gewestelijke bevoegdheid

Het is de taak van het Vlaams Gewest om bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven te ontwikkelen/uit te breiden. In Oostrozebeke zijn een drietal historisch gegroeide bedrijven gelegen. Ze hebben uitbreidingsmogelijkheden gekregen dankzij BPA De Pauw (Orotex), BPA Hoogleen (Ter Molst) en het Gewestelijk RUP Spano (in opmaak). Wanneer deze bedrijven in de toekomst verder willen uitbreiden, zal daartoe een nieuw gewestelijk RUP moeten worden opgemaakt door het Vlaams Gewest.

Provinciale bevoegdheid

Het is de taak van de Provincie om de behoefte aan lokale bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën stedelijk gebied en hoofddorpen. Oostrozebeke is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Als structuurondersteunend hoofddorp in het buitengebied kan voor Oostrozebeke een pakket lokale bedrijventerreinen toegedeeld worden van ca. 5 ha met de mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode. Eveneens is de provincie bevoegd om regionale bedrijventerreinen vast te stellen. Oostrozebeke zal een dergelijk aanbevelingsdossier terzake dienen op te maken, wil het daar eventueel aanspraak op maken (zie argumentatie verder).

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente heeft de bevoegdheid om bedrijventerreinen voor nieuwe bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van de specifieke economisch beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De gemeente speelt ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie “bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen”. Een specifiek probleem wordt gevormd door de verspreide transportbedrijven. Concentratie van deze bedrijven op een specifiek lokaal bedrijventerrein kan de verkeersleefbaarheid in de woonkernen verhogen.

5.2.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

1. Potentieversterking

- verwevenheid aan functies kwalitatief ondersteunen in de hoofdkern
- de mogelijkheden van het kanaal en de toekomstige N382 (langs kanaal) optimaal benutten (i.f.v. behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen zowel op lokaal, regionaal als gewestelijk niveau)
- door een gericht herlokalisatiebeleid de uitbreidingsmogelijkheden de talrijke verspreide transportfirma's vergroten en de overlast voor de omgeving verminderen door ze op een geschikte plaats te concentreren
- uitbreidingsmogelijkheden creëren voor historisch gegroeide bedrijven.
- verder verdichten en optimaliseren van de bestaande industrieterreinen

2. Wegwerken van knelpunten

- wegwerken van de negatieve effecten van de bedrijven langs de N357 op het nabije woon- en leefmilieu. Door het aanleggen van de N382 kan het woon- en leefmilieu langs de N357 verhoogd worden.
- beheersen van de verspreide bedrijvigheid in de open ruimte
- selecteren van zoekzone voor bijkomend bedrijventerrein om de behoefte op te vangen i.f.v.
 - bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden
 - bedrijven die moeten geherlokaliseerd omwille van de hinder voor de omgeving
 - nieuw te ontwikkelen bedrijven
- selecteren van zoekzone voor extra bedrijventerrein i.f.v. herlokalisatie van verspreide transportfirma's
- beheersen van het water-infiltratie-gehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt

5.2.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN BINNEN DE CONTOUREN VAN DE BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

5.2.2.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

- Streven naar een optimale integratie van niet - storende economische activiteiten in het woongebied
- Optimaal ontwikkelen en inrichten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
- Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk verspreide bedrijvigheid
- Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor transportfirma's binnen de woonomgeving
- Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven
- Het kanaal Roeselare – Leie als zwaartepunt voor ruimtelijk – economische ontwikkelingen, met de N382 als ontsluitingsweg voor vrachtverkeer en het kanaal als infrastructuur voor vervoer over water
- Opmaken van een ruimtebalans

5.2.2.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

In deze rubriek formuleren we een aantal beleidselementen die kunnen bijdragen tot een ruimtelijk – economisch beleid. Om tot een doelgericht beleid te komen is het noodzakelijk om gebiedsgericht te werken. Hiernavolgend zullen de bovenbeschreven ontwikkelingsopties vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen.

5.2.2.2.1. *Streven naar een optimale integratie van niet - storende economische activiteiten in het woongebied*

Daar er in Oostrozebeke sprake is van een sterke verweving van (grootschalige) bedrijvencomplexen met woonfuncties, dient er specifieke aandacht te gaan naar de integratie van deze bedrijvigheid in het woon- en leefmilieu. Er dient verder nagegaan te worden hoe bijkomende bedrijvigheid optimaal kan verweven worden met het bestaande woonmilieu. Tenslotte dient onderzocht te worden of de bedrijven al dan niet storend zijn voor de omgeving en of een eventuele herlokalisatie van deze bedrijven niet moet worden overwogen.

a) Uitbouw van een kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten

Oostrozebeke beschikt over een goed uitgerust handelsapparaat met een bovenlokale aantrekkingskracht. Wil men de draagkracht van het centrum behouden en versterken, dan is concentratie en differentiatie van het handelsaanbod in het centrum van Oostrozebeke het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en andere centrumfuncties verder worden gestimuleerd.

De bestaande winkelstraten te Oostrozebeke zijn de Kerkstraat en omgeving, de N357 Hoogstraat (ongeveer tot Ettingen) – Markt – Wielsbkestraat (ongeveer tot Veldstraat) en het begin van de Stationsstraat. Dit winkelgebied wordt behouden en verder versterkt. Het Gemeenteplein (achter de hoofdstraat gelokaliseerd) zou meer geïntegreerd moeten worden met dit winkelgebied. Om de link tussen het Gemeenteplein en het winkelgebied te herstellen is het eveneens van belang dat in het gehele gebied verkeersveilig wordt heringericht. Dit betekent o.m. het aanduiden van zone 30, de herinrichting van de N357, aandacht voor voetgangers en fietsers, enz. Op deze problematiek wordt verder ingegaan in de gewenste verkeersstructuur.

De inplanting van kleinschalige nieuwe en de uitbreiding van bestaande commerciële diensten en kleinhandel in Ginste is binnen de dynamiek van de entiteit aanvaardbaar, op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot hinder ten aanzien van het woon- en leefmilieu (bijvoorbeeld door verkeersoverlast). Het kan dus enkel gaan over diensten op de schaal van de Ginste.

b) Verweving van aanvaardbare functies in het hoofddorp Oostrozebeke

Aansluitend bij het vorige is het van belang dat de ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten in hoofddorp Oostrozebeke wordt tegengegaan. In plaats hiervan dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die niet binnen de kern aanvaardbaar zijn, zich elders (op een lokaal bedrijventerrein) moeten vestigen. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden in het hoofddorp. Onder andere volgende afwegingscriteria moeten daarbij onderzocht worden:

- *Aard van de productie van het bedrijf en daarmee gepaard gaande (milieu, geur- of geluidshinder)*
- *Schaal van het bedrijf*
- *ligging binnen het woongebied (perifeer, centraal,...) en mogelijkheid tot buffering t.o.v. omliggende woon- of open ruimtegebieden*
- *Bereikbaarheid en ontsluiting in relatie met de gegenereerde verkeersdruk.*
- *Ligging t.o.v. andere (geëigende) bedrijvenlocaties*

c) Herlokalisatiebeleid voor hinderlijke bedrijven

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal bedrijven strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein (zie verder in rubriek 5.2.3.). In de praktijk kunnen twee soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn dat bestaande bedrijven uit het woongebied (in het gewestplan) worden overgeplaatst:

- De bedrijfssoefening veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden
- Handhaving van het bedrijf of bedrijfsruimten kunnen een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

In het kader van dit structuurplan wordt geen uitspraak gedaan over de “hinderlijke” bedrijven afzonderlijk. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving hangt naast een aantal objectieve criteria (milieuhinder, verkeersaantrekkende, geurhinder, schaal, ontsluiting, mogelijkheid tot buffering, enz.) ook vast aan een aantal voorwaarden bepaald door Vlarem. Deze benadering situeert zich enerzijds op het vergunningenbeleid qua Vlarem en anderzijds op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeente waakt er bij een herlokalisatie naar een bedrijventerrein over dat er bij de vestiging van een nieuw bedrijf minder hinder is voor de omgeving.

5.2.2.2. Optimaal ontwikkelen en inrichten van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

Bij de toepassing van dit conceptelement dient een onderscheid gemaakt te worden tussen bedrijventerreinen die reeds ingericht zijn en de nog in te richten terreinen. Voor deze laatste categorie zijn dus alle mogelijkheden nog open om het optimaal in te richten (zie verder in rubriek 5.2.3.). Voor de reeds bestaande terreinen kan via een herstructureringsproject een optimalisering doorgevoerd worden. Hiervoor kan een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld. Bij de ontwikkeling en inrichting van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met volgende zaken:

- De ligging van het bedrijf ten opzichte van de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur: de groene aders in het landschap moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden; de Mandelvallei moet gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing;
- De bedrijven dienen landschappelijk geïntegreerd worden met de omgeving, zowel de woonomgeving als het open ruimtegebied, door middel van buffering;
- Bij de invulling van de bestaande bedrijvenlocaties en de uitbreiding van deze dient verder aandacht besteed te worden aan de eenheid in aanleg, de algemene esthetiek en vormgeving;

- Er dient gezocht te worden naar ruimtelijke principes in functie van een beperkt ruimtegebruik, zowel bij het optimaliseren van de bestaande terreinen als bij de aanleg van nieuwe terreinen. Het gaat om:
 - Het herdenken van gabarietbepalingen in functie van een beperkt ruimtegebruik, te nuanceren naar de ligging ten opzichte van de woonomgeving (bijvoorbeeld ondergrondse constructies, parkeren op het dak, enz.).
 - De integratie van bedrijfsgebouwen
 - De conciërgewoning en het bedrijfsgebouw moeten architecturaal een éénheid vormen
 - De sensibilisering rond collectief ruimtegebruik (bijvoorbeeld bij buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones)
- Belangrijk bij de inrichting van een bedrijvenlocatie is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen, maar ook het aanleggen van vb. waterbekkens en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

Bovenbeschreven zaken dienen opgenomen te worden bij de opmaak van gemeentelijk uitvoeringsplannen. Dit geldt ook voor de opgestarte BPA's, die later gemeentelijke uitvoeringsplannen worden.

5.2.2.2.3. Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk verspreide bedrijvigheid

Zoals uit de bestaande structuur van Oostrozebeke is gebleken wordt de gemeente gekenmerkt door een sterk verspreid karakter van de bedrijvigheid. Het belang dat wordt gehecht aan de landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische kwaliteiten van de open ruimte maakt dat een aantal niet aan de omgeving gebonden activiteiten al of niet verder kunnen ontwikkeld worden. Afhankelijk van hun ruimtelijke impact, de activiteit op zich en de eventuele grondgebondenheid, moet per bedrijf uitgemaakt worden of zij kunnen bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlokaliseren (zie verder in rubriek 5.2.3.).

a) Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven

Voor zonevreemde bedrijven en de zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet – geëigende bestemming, is het belangrijk dat er een afwegingskader (selectiecriteria) opgemaakt wordt. Dit wordt hier reeds aangezet om daarna verder uitgewerkt te worden in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Selectiecriteria zijn:

- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur: ligging ten opzichte van het hoofddorp, de woonentiteit Ginste of andere woonconcentraties;
- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste natuurlijke structuur: ligging ten opzichte van de Mandelvallei en de kleinere valleigebieden van de Hoogleenbeek en de Krommendijkbeek; de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven die in de Mandelvallei gelegen zijn, moeten beperkt worden.
- De ligging van het zonevreemd bedrijf ten opzichte van de gewenste agrarische structuur: ligging in waardevolle gebieden of binnen bouwvrije zones voor de landbouw moet zoveel als mogelijk vermeden worden
- De bereikbaarheid van het zonevreemd bedrijf: een goede ligging ten opzichte van ontsluitingswegen is gewenst;
- De aard van de productie;

Momenteel is er het eerste sectoraal BPA zonevremde bedrijven goedgekeurd en een tweede reeks is in opmaak, op basis van dringendheid. In het eerste sectoraal BPA werd er voor negen zonevremde bedrijven geopteerd om hun situatie te regulariseren. De meeste van deze bedrijven zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Het gaat om drie bedrijven in Verre Ginste, twee bedrijven langs de Tielsteenweg en vier bedrijven in Oostrozebeke zelf. Zes bedrijven werden opgenomen in de tweede fase van sectoraal BPA. Bij de uitwerking van het sectoraal BPA dient ook rekening te worden gehouden met bovenstaande opmerkingen.

In latere fasen zal bij wijze van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een oplossing worden geboden aan zonevremde bedrijven en zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet – geëigende bestemming. Ook hier is het afwegingskader van toepassing.

b) Herlokalisatie naar een bedrijventerrein

Voor die bedrijven met uitbreidingsbehoeften maar geen mogelijkheden ter plaatse en voor bedrijven die ruimtelijk niet inpasbaar zijn, wordt gekozen voor een herlokalisatie op een lokaal bedrijventerrein (zie verder in rubriek 5.2.3.).

5.2.2.2.4. Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven

In het RSV is een historisch gegroeid bedrijf als volgt omschreven: *“Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving.”*

Op Vlaams niveau wordt 500 ha voorzien voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Deze 500 ha voor historisch gegroeide bedrijven heeft alleen betrekking op de oppervlakte van herlokalisatie of omvangrijke (meer dan 5 ha) uitbreiding ter plaatse van een historisch gegroeid bedrijf in een gemeente die niet geselecteerd is als economisch knooppunt. De afbakening gebeurt door het Vlaams Gewest, in overleg met de provincie en de gemeente.

Voor de gemeente Oostrozebeke worden de bedrijven NV Spano, NV Orotex (Oostrozebeke) en Ter Molst (Ginste) gezien als historisch gegroeide bedrijven. Voor het bedrijf Spano werd reeds een gewestelijk RUP opgemaakt. De andere twee bedrijven hebben nog uitbreidingsmogelijkheden dankzij bestaande BPA's. Wanneer deze bedrijven in de toekomst verder willen uitbreiden, zal daartoe een gewestelijk RUP moeten worden opgemaakt door het Vlaams Gewest.

De bedrijven Orotex en Ter Molst-Monks zijn vlakbij de Mandel gelegen. Verdere uitbreiding van deze bedrijven moet gekoppeld worden aan de buffering van het terrein t.o.v. de Mandelvallei.

5.2.2.2.5. Creëren van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden talrijke transportbedrijven verweven binnen de woonomgeving

Binnen Oostrozebeke zijn verschillende transportfirma's binnen de woonomgeving gelegen. Ze zorgen voor geluids- en parkeeroverlast en ondermijnen de leefbaarheid. Herlokalisatie van deze bedrijven op een site die gemakkelijk te ontsluiten is, zou de verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de woonkern verhogen.

Slechts twee van de transportbedrijven die wensen te herlokaliseren beschikken momenteel over een specifiek terrein. Beide liggen in landbouwgebied; na herlokalisatie krijgen de vrijgekomen bedrijfsoppervlaktes opnieuw een landbouwfunctie. De andere bedrijven die wensen te herlokaliseren beschikken momenteel niet over een eigen terrein.

5.2.2.2.6. Het kanaal Roeselare – Leie als zwaartepunt voor ruimtelijk – economische ontwikkelingen, met de N382 als ontsluitingsweg voor vrachtverkeer en het kanaal als infrastructuur voor vervoer over water

Nieuwe bedrijvenszones worden ingeplant aansluitend op de (aan te leggen) N382.. Zo worden de woonkernen zoveel mogelijk gevrijwaard van overlast die door deze bedrijven gecreëerd wordt; het betreft in de eerste plaats bijkomend vrachtverkeer die op deze manier niet doorheen de kern van Oostrozebeke moet. Daarnaast wordt op die manier ook zoveel mogelijk vermeden dat nieuwe bedrijven door hun inplanting geur-, lawaai- en/of visuele hinder veroorzaken t.o.v. de woonomgeving.

Door de aanwezigheid van het kanaal Roeselare – Leie zijn er in de gemeente potenties voor watergebonden bedrijvigheid. Het kanaal is een geschikte waterweg voor industriële doeleinden en de ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid in de omgeving van het kanaal is hierbij een troef.

Op het vlak van ambities voor nieuwe bedrijvenlocaties t.h.v. het kanaal Roeselare-Leie tekenen zich drie soorten locaties af:

- herlokalisatie-site voor historisch gegroeide bedrijven: gewestelijke bevoegdheid
- herlokalisatie-site voor regionale bedrijven: provinciale bevoegdheid
- herlokalisatie-site voor lokale bedrijven: gemeentelijke bevoegdheid

Voor het bepalen van de gewenste ruimtelijke structuur voor bijkomende bedrijventerreinen wordt verwezen naar rubriek 5.2.3.

5.2.2.2.7. Opmaak van een ruimtebalans

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk – economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in:

- dat een jaarlijkse aangepaste inventaris moet opgemaakt worden van o.a. nog niet aangesneden grote aaneengesloten delen industrie- of ambachtelijk terrein;
- het inventariseren van de onbebouwde industriële percelen en leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen, e.a.

Op die manier kan het aanbod getoetst worden aan de gestelde behoeften. Het geeft daarenboven een beter inzicht in de economische dynamiek en de trends die zich voordoen. In dit kader werd in augustus 2002 door de Groep Planning de deelstudie ‘analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen’ opgemaakt.

De studie gaf het volgende resultaat (zie ook deel 1, 3.2.3.5, bedrijven behoefte analyse):

Er is reeds 67ha 20a ingenomen door de bestaande bedrijven. Deze terreinen hebben een gemiddelde V/T-index van 0,44.

Er is nog 14ha 05a theoretisch beschikbaar.

Van deze 14ha 05a beschouwen we 12ha 91a als strategische reservegronden voor de bestaande bedrijven; de overige 1,14 ha worden verkaveld en te koop gesteld.

5.2.3. OPVANGEN VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

	BEHOEFTE – AANBOD	TOT 2007	OPMERKINGEN
LOKAAL	<u>Scenario 1:</u>		
	Behoeftte bestaande bedrijven (<i>volgens enquête</i>)	5,245 ha	
	Aanbod aan lokale bedrijventerreinen	- 1,140 ha	<i>Binnen KMO-zone nabij Verre Ginste</i>
	Bijkomende netto-behoeftte aan <u>lokaal bedrijventerrein</u> ⁸	4,105 ha	
	<u>Scenario 2:</u>		
	A. Herlokalisatie transportbedrijven (binnen de gemeente)	2,220 ha	
	B. Herlokalisatie transportbedrijven (buiten de gemeente)	0,500	
	C. Gemeenschappelijke zone voor stallen vrachtwagens	0,500 ha	
	Behoeftte aan <u>specifiek lokaal bedrijventerrein</u> (2)	3,220 ha	→ provinciaal reservepakket
REGIONAAL	<u>Scenario 3:</u>		
	Bijkomende behoefte aan <u>regionaal bedrijventerrein</u>		→ provinciale bevoegdheid
	<u>Scenario 4:</u>		
	Bijkomende behoefte aan <u>watergebonden bedrijventerrein</u>		→ provinciale bevoegdheid
	<u>Scenario 5:</u>		
	Mogelijkheden voor <u>historische gegroeide bedrijven</u>		→ gewestelijke bevoegdheid

TABEL 1 : CONFRONTATIE BEHOEFTE – AANBOD

Uit de behoeftenanalyse blijkt dat Oostrozebeke behoefte heeft aan een bijkomend bedrijventerrein – zowel lokaal (bedrijven maximaal 0,5 ha) als regionaal (bedrijven > 0,5 ha), voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven of hinderlijke bedrijven in

⁸ Bij de berekening van de behoefte werd enkel rekening gehouden met de resultaten van de enquête. Wanneer we ook rekening gaan houden met nieuwe bedrijvigheid (op basis van extrapolatie) is er een bijkomende behoefte van 1,350 ha. Daardoor zou de totale netto-behoeftte 5,455 ha bedragen

woongebied, voor de ontwikkeling van bestaande lokale bedrijven die hiervoor ter plaatse geen ruimte meer hebben en voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven.

5.2.3.1. GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal bedrijven strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein, mits het bedrijven zijn van kleinere omvang. Een lokaal bedrijventerrein kan ook worden ontwikkeld voor de oprichting van nieuwe lokale bedrijven of voor de uitbreiding van bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein tot buiten het bedrijventerrein.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een **lokaal bedrijventerrein** omschreven als:

“Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokale verzorgende bedrijven zijn beperkt in omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha. en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen”.

Volgens de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen maakt de gemeente Oostrozebeke deel uit van het buitengebied. In de kernen van het buitengebied kunnen lokale bedrijventerreinen gevestigd worden, mits deze aan bepaalde voorwaarden voldoen.

→ Scenario 1: directe behoefte aan een lokaal bedrijventerrein

Op basis van de bedrijvenenquête werd vastgesteld dat er binnen deze planperiode een directe behoefte is aan **5,245 ha** lokaal bedrijventerrein. Het betreft een terrein dat de herlokalisatie en uitbreiding van bestaande bedrijven op korte termijn moet mogelijk maken.⁹

⁹ Naast deze behoefte die op basis van de bedrijvenenquête vrij precies kan aangetoond worden is er ook nog een bijkomende behoefte enerzijds in functie van de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven, anderzijds in functie van startersbedrijven. Uit de bedrijvenenquête kunnen we hieromtrent geen informatie halen. ²⁾ Wanneer we op basis van extrapolatie ook rekening gaan houden met nieuwe bedrijvigheid is er een bijkomende behoefte van 1,350 ha. Daardoor zou de totale netto-behoefte **5,455 ha** bedragen

Er werd vastgesteld dat het aanbod aan lokale bedrijventerreinen amper **1,14 ha** is. Dit betekent dus dat er een direct tekort is van **netto 4,105ha** aan lokaal bedrijventerreinen.

De uitwerking van de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein dient te gebeuren in een gemeentelijk uitvoeringsplan. Voor de vestiging van het type bedrijven op een lokaal bedrijventerrein moet de gemeente beperkingen aanbrengen, al naargelang de aard van de te vestigen bedrijven en deze beperkingen ook differentiëren naar gelang de precieze locatie.

Derhalve wordt deze zoekzone vooropgesteld t.h.v. de Leegstraat. Dit gebied is niet gelokaliseerd binnen de aangewezen bestemming van het gewestplan; het gebied is op het gewestplan namelijk agrarisch gebied. Deze site is op dit ogenblik het voorwerp van een BPA-procedure "BPA Ambachtelijke zone Spookkasteel". In Oostrozebeke zijn er echter geen geëigende zones beschikbaar. Volgende criteria (= afwegingskader) zijn hierbij overwogen:

- Gemakkelijke bereikbaarheid na realisatie van de N382: het gebied bevindt zich nabij een secundaire weg en het zwaar verkeer moet niet via de dorpskern of via woonstraten rijden; de voorlopige doortrekking van de bestaande Koedreef kan zorgen voor een rechtstreekse ontsluiting naar de N382.
- Passend binnen de globale gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente: in de gewenste structuur van de gemeente ligt het accent ten noorden van de Mandel en ten zuiden van het kanaal hoofdzakelijk op landbouw; de Mandelvallei zelf dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van storende activiteiten en bebouwing; de ruimtelijke ontwikkeling ten noorden van het kanaal en ten zuiden van de Ingelmunstersteenweg wordt gezien als uitermate geschikt voor ambachtelijke bedrijvigheden, wegens de aanwezigheid van het kanaal, de aan te leggen N382 en het industriële karakter van de omgeving;
- Het lokaal bedrijventerrein is niet storend voor de woonomgeving, indien het gebied voldoende gebufferd wordt voor de bebouwing langs de Leegstraat;
- Aansluitend bij de hoofdkern en bij een bestaand bedrijventerrein in het gebied tussen de N357 en het kanaalgebied;

Het lokale bedrijventerrein is op korte termijn realiseerbaar mits er op korte termijn een BPA wordt in procedure gebracht of later een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

→ Scenario 2: behoefte aan een specifiek lokaal bedrijventerrein (i.f.v. transportbedrijven)

De transportfirma's die gesitueerd zijn binnen het woongebied van Oostrozebeke vormen een specifieke problematiek binnen de gemeente. Dit probleem wordt beschreven in deel 1. Daar werd gewezen op de verkeersonveiligheid en de parkeerproblematiek in deze sites. Van de dergelijk vastgestelde transportbedrijven werd daarenboven door 9 bedrijven een concrete uitbreidingsoptie geformuleerd, wat een nood aan 2,1 ha bijkomend terrein zou vergen. Naast ruimte voor het herlokaliseren van bestaande en

eventueel ontwikkelen van nieuwe transport(gebonden) bedrijven zou er aandacht moeten worden besteed aan het ontwikkelen van collectieve parkeerruimte. In functie daarvan wil de gemeente een terrein van 0,5 ha realiseren. In totaal is er dus een behoefte van **2,6 ha** aan bijkomend terrein in functie van transportfirma's¹⁰. Deze problematiek kan via een afzonderlijk GRUP worden opgelost.

Voor deze bijkomende oppervlakte moet de gemeente beroep doen op het **provinciaal reservepakket**. Een gemeente die als hoofddorp is geselecteerd komt daar volgens het PRS West-Vlaanderen voor in aanmerking indien het gemeentelijk aanbod van bedrijventerreinen ontoereikend is wegens volgende redenen:

- de economische dynamiek is sterker dan verwacht
- er is een extra ruimtevraag naar bedrijventerrein: voor oprichting van een specifiek bedrijventerrein, voor opvang van herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.
- de voorraad beschikbare bedrijventerreinen (bouwrijp) en nog uit te rusten raakt op en is kleiner dan de ijzeren voorraad.

Bij herbestemming van transportfirma's zullen op de vrijgekomen locaties uiteraard enkel zachtere activiteiten in de plaats komen. Immers, de basisdoelstelling van de herlokalisatie van de transportfirma's is het verhogen van de woonkwaliteit (verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid).

5.2.3.2. PROVINCIALE BEVOEGDHEID

→ Scenario 3: behoefte aan een regionaal bedrijventerrein (volgende planperiode)

Regionale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden. De lokalisatie van dergelijke bedrijventerreinen gebeurt op provinciaal niveau. Er dient hier eveneens verwezen te worden naar het provinciaal reservepakket, dat eventuele bijkomende dynamiek moet opvangen, dat aan extra ruimtevragen voor specifieke bedrijventerreinen moet voldoen of dat voor een aanvulling moet zorgen als de beschikbare bedrijventerreinen opgebruikt zijn. De eventuele toewijzing van dit reservepakket is een taak van de provinciale overheid.

¹⁰ Binnen deze context kan ook het transportgebonden bedrijf Tack Truckcleaning vermeld worden. Hoewel het bedrijf volgens de laatste gewestplanwijziging d.d. 15/12/98 in industriegebied gelegen is en dus zone-eigen is, zou er toch interesse zijn om de activiteiten (reinigen van containers/vrachtwagens) naar een gewenste herlokalisatietransportzone te verplaatsen, in acht nemend dat dergelijke activiteit complementair is aan de transportfunctie. Het bedrijf heeft momenteel een oppervlakte van 2 ha; bij herlokalisatie wil het bedrijf uitbreiden tot een totale oppervlakte van 5 ha. Dit overstijgt echter de lokale bevoegdheid.

Een mogelijke locatie hierbij vormt het gebied tussen het kanaal Roeselare – Leie en de Hulstestraat, dat aansluit bij de bestaande industriezone. De ontsluiting van deze zone wordt gezien via de N382. Dit gebied is momenteel agrarisch gebied en heeft een oppervlakte van ca. 16 ha.

Uit de behoeftenanalyse blijkt naast een lokale behoefte ook een behoefte aan een regionaal bedrijventerrein. Vaak willen deze bedrijven met regionaal karakter kunnen uitbreiden binnen de gemeente Oostrozebeke. Het creëren van bijkomende mogelijkheden in functie van regionale bedrijven is een bovengemeentelijke bevoegdheid; de gemeente is wel vragende partij voor een regionaal bedrijventerrein.

→ Scenario 4: zoekzone voor een specifiek watergebonden bedrijventerrein

Zoals eerder vermeld zijn er te Oostrozebeke potenties voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor watergebonden bedrijvigheid. In het RSV wordt een regionaal watergebonden bedrijventerrein als volgt omschreven:

“Zij worden voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid die de waterweg effectief als transportmodus of als proceswater voor grondstoffen en/of producten benutten. De terreinen gelegen langs de kade moeten uitsluitend worden voorbehouden voor bedrijven die de waterweg als transportmodus gebruiken”.

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein moet uiteraard gebeuren in de omgeving van het kanaal. De aan te leggen N382 is essentieel voor de locatie van nieuwe regionale bedrijvigheid. Bedoeling is dat het zwaar verkeer op bovenlokaal niveau gestuurd wordt via deze N382 en dat de ontsluiting van de bedrijventerreinen gebeurt op deze weg.

Het kanaal Roeselare - Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Door de uitbouw van het kanaal voor binnenschepen van 1.350 ton is er een lineaire ontwikkeling van industrie ontstaan op deze as. Momenteel situeert de grootste bedrijvigheid van de binnenscheepvaart in de provincie zich langs dit kanaal (niet in Oostrozebeke).

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan staat hierover: *“Oostrozebeke zelf blijft structuurondersteunend hoofddorp om de verstedelijking aan de as Roeselare – Leie te bundelen en om mogelijke potenties voor watergebonden bedrijvigheid te concentreren. In geval van uitbreiding is de Mandelvallei de uiterste noordelijke grens”.*¹¹

¹¹ Provincie West-Vlaanderen, [Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen](#).

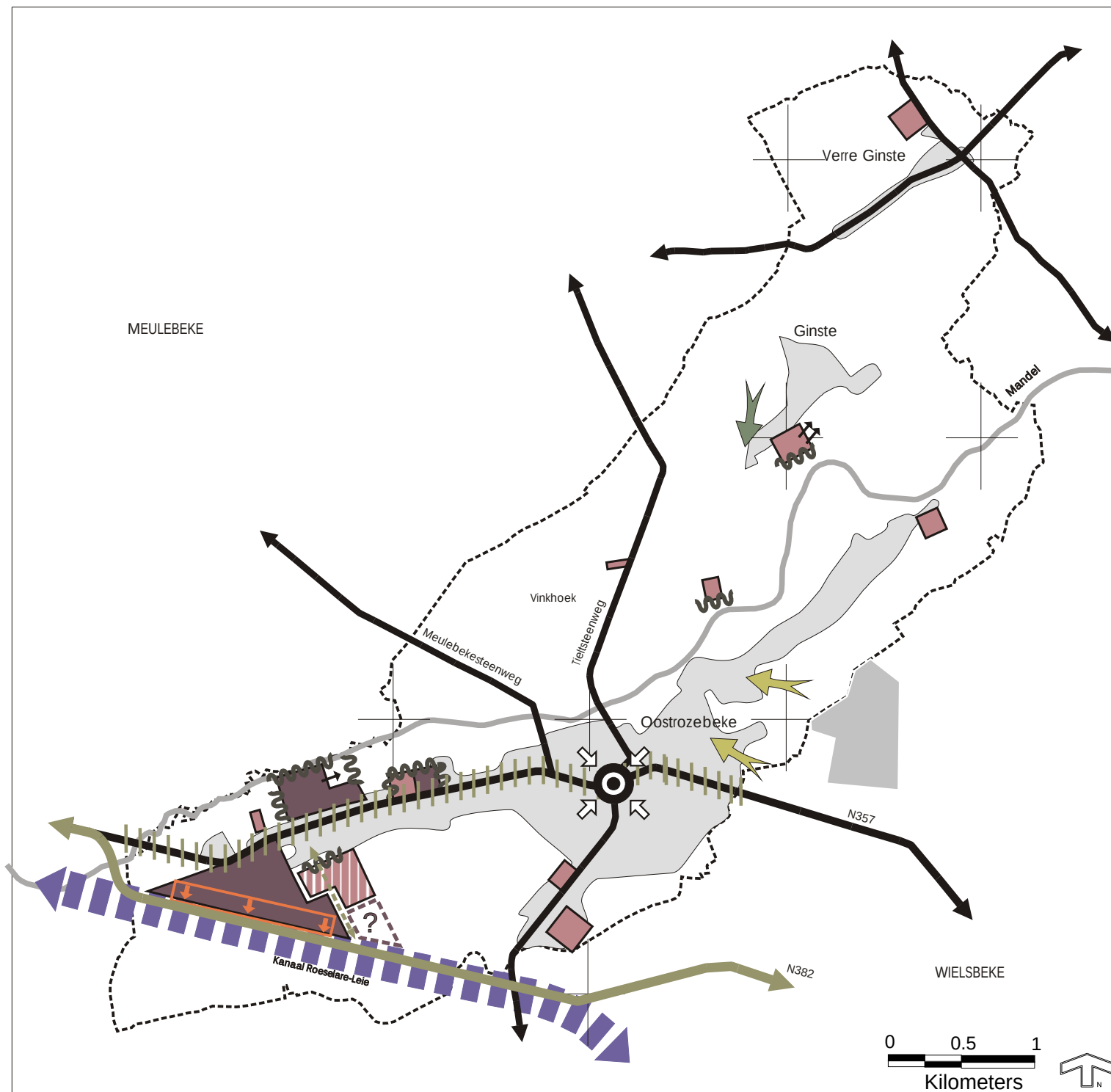
Zoals hoger gezegd gebeurt de lokalisatie van een regionaal bedrijventerrein voor watergebonden bedrijvigheid op provinciaal niveau. De gemeente Oostrozebeke is wel vragende partij voor regionaal bedrijventerrein voor watergebonden bedrijvigheid en zal in die zin een aanbevelingsdossier terzake dienen op te stellen.

5.2.3.3. GEWESTELIJKE BEVOEGDHEID

→ Scenario 5: Het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven

Het betreft de bedrijven Spano, Orotex en Ter Molst. Daar het voorzien van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven een gewestelijke bevoegdheid is, kan de gemeente Oostrozebeke bij een eventuele vraag naar uitbreiding van één van deze bedrijven enkel aanbevelingen doen. Voorlopig hebben deze bedrijven nog voldoende uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Hier dient opgemerkt dat het bufferen van deze bedrijven een belangrijk aandachtspunt vormt; in het bijzonder de buffering van de bedrijven Orotex en Ter Molst-Monks t.o.v. de Mandelvallei.

Hierbij dient vermeld te worden dat het de bedoeling is om de Koedreef te verlengen tot aan de N382, langs het RUP Spano, zodat de nieuwe ambachtelijke zone en Spano rechtstreeks naar de N382 worden ontsloten. Op die manier wordt de N357 ontlast. Het betreft een voorlopige oplossing in afwachting van de uitvoering van het Provinciaal RUP betreffende de N382.



Legende

-  Optimaliseren bestaande industriële bedrijvenlocatie
-  Optimaliseren ambachtelijke bedrijvenlocatie
-  Locatie voor te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein en specifiek terrein voor transportfirma's (afzonderlijk GRUP)
-  Locatie met potentieel voor eventueel te ontwikkelen (watergebonden) regionaal bedrijventerrein (provinciale bevoegdheid) en reservezone lokaal bedrijventerrein
-  Loskade; potentie voor watergebonden bedrijvigheid
-  Ontwikkelingsmogelijkheden historisch gegroeid bedrijf (gewestelijke bevoegdheid)
-  Knelpunten zonevreemde en verspreide (transport)bedrijven oplossen
-  Bundelen van diensten, handel en voorzieningen in de kern
-  Ontsluiting bedrijven via secundaire weg N382 (= hoofdvrachtroute)
-  Koedreef verlengen tot N382
-  Landschappelijk integreren in omgeving; bufferen
-  Open ruimte - ader met landschappelijke waarden
-  Belangrijke open ruimte - ader

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 5

GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE
STRUCTUUR OP MESONIVEAU



5.3. GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

Het ***mobiliteitsplan*** van Oostrozebeke (definitief conform verklaard op 14-01-02) werd als bron gebruikt voor het opmaken van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur van de gemeente.

5.3.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

5.3.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het gemeentelijk wegennet wordt bepaald door de west - oostas N357 (Ingelmunstersteenweg – Hoogstraat – Markt – Wielsbekenstraat). De N357 snijdt de hoofdkern van Oostrozebeke doormidden. Deze weg is een zwaar belastende verkeersverbinding tussen Waregem en Ingelmunster en tevens een belangrijke economische drager voor de gemeente. Verder zijn ook de noord-zuid gerichte intergemeentelijke verbindingen met Meulebeke, Tielt en Ooigem bepalend, namelijk de Meulebekensteenweg, Tielsteenweg en Stationsstraat. In mindere mate structuurbepalend zijn de gewestwegen N305 (Gentstraat) en N327 (Wakkensteenweg), die elkaar kruisen in het noordoostelijk gedeelte van de gemeente, ter hoogte van Verre Ginste.

De drukste weg is de N357, waarbij de hoogste intensiteiten autoverkeer gemeten worden op de wegvakken Markt en Hoogstraat. De N357 heeft ook het grootste percentage vrachtverkeer te verwerken. De verkeersproblemen in het centrum van Oostrozebeke, voornamelijk op de N357 vragen een oplossing.

Het gemeentelijk waterwegennet wordt bepaald door het kanaal Roeselare – Leie, dat bevaarbaar is voor schepen met een tonnenmaat tot 1350 ton.

Provinciale bevoegdheid

De Provincie is bevoegd voor de selectie van secundaire wegen en waterwegen. Ook de uitwerking van het Provinciaal Fietsrouten netwerk is de taak van de Provincie. Op 28 juni 2004 werd het Provinciaal RUP N382 definitief goedgekeurd.

Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente is bevoegd voor de lokale netwerken (auto, vrachtverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer).

5.3.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN OP HET VLAK VAN DE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

1. Potentieversterking

- door de aanleg van de N382 kan men het doorgaand vrachtverkeer buiten de kern van Oostrozebeke houden
- optimaliseren van het voor- en natransport van en naar de stations van Waregem en/of Tielt door het verhogen van de frequentie van de bestaande buslijnen
- afwerken en herinrichten van een aantal belangrijke fietsroutes
- mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid uitbuiten door de combinatie van goede ontsluiting zowel over het water als over de weg

2. Wegwerken van knelpunten

- herinrichten en ontlasten van de N357 (Ingelmunstersteenweg) i.f.v. de verkeersleefbaarheid en –veiligheid
- beheersen van het vrachtverkeer dat door het patroon van verspreide bedrijvigheden wordt gegenereerd
- verkeersdruk langsheen de smalle Kerkstraat verminderen
- het bedieningsgebied van het openbaar vervoer vergroten en de kwaliteit ervan verhogen
- beheersen van het waterinfiltratiegehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt

5.3.2. ONTWIKKELINGSOPTIES

- Verbeteren van de noodzakelijke leef- en omgevingskwaliteit voor de bewoners van Oostrozebeke.
- Het voetgangers- en fietsverkeer stimuleren
- Het openbaar vervoer optimaliseren
- Aandacht voor een geïntegreerd waterbeleid

5.3.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Hiernavolgend zullen de bovenbeschreven ontwikkelingsopties vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen.

5.3.3.1. VERBETEREN VAN DE NOODZAKELIJKE LEEF- EN OMGEVINGSKWALITEIT VOOR DE BEWONERS VAN OOSTROZEBEKE

Het zwaar doorgaand verkeer door Oostrozebeke moet zoveel mogelijk uit het centrum geweerd worden. Voor het autoverkeer moeten duidelijk herkenbare routes worden aangeboden. Ook het vrachtverkeer moet geleid worden via duidelijk herkenbare routes en moet zoveel mogelijk uit het centrum van Oostrozebeke geweerd worden.

Het gebruik van de bestaande verkeersinfrastructuur moet worden verbeterd zodat ongevallenconcentraties verminderen, knelpunten met een hoog onveiligheidsgevoel afgezwakt en de inrichting van de straatruimte zo aangepast wordt dat de kans op ongevallen vermindert en de gevolgen van een ongeval afnemen. Knelpunten op schoolroutes, in de schoolomgevingen en knelpunten voor het langzaam verkeer moeten weggewerkt worden. Indien noodzakelijk kunnen daarvoor circulatieve maatregelen genomen worden naast de herindeling van de straatruimte en de aanpassing van de wegeninfrastructuur.

a) Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer

De categorisering van de wegen geeft per weg een duidelijke functie aan. Het is een uitdrukking van de wensstructuur voor de verkeersafwikkeling. De inrichting van de weg zal bijgevolg ook afhangen van de aangewezen functie. De gewenste categorisering voor de gemeente Oostrozebeke werd overgenomen uit het goedgekeurd mobiliteitsplan en ziet er als volgt uit:

Secundaire wegen

De secundaire wegen worden door de Provincie vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. In de onderstaande selectie van de secundaire wegen wordt niet afgeweken van het Provinciaal Structuurplan. De hoofdfunctie van secundaire wegen is verbinden en/of verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau. Volgend voorstel van secundaire wegen wordt gemaakt:

Secundaire wegen I

- De N382 is een secundaire weg type I van de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357.

Secundaire wegen I hebben een verbindende functie op bovenlokaal en lokaal niveau. De secundaire weg vertoont kenmerken van een weg (2X1 of 2x2) waarvan het verkeer niet noodzakelijk een gescheiden verkeersafwikkeling heeft.

Lokale wegen

Bij de selectie van lokale wegen maken we een onderscheid tussen drie categorieën:

Lokale verbindingswegen (lokaal I)

- De N305 (Gentstraat), die Meulebeke verbindt met Dentergem;
- De N327 (Wakkensteenweg), die Tielt verbindt met de N357 (Sint-Baafs-Vijve);
- De aansluiting N382 op de Fabiolalaan (Ooigem).

De lokale wegen I zijn wegen die een verbindingsfunctie hebben op lokaal niveau. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gaan voor op de afwikkelingssnelheid van het verkeer. Ze zijn niet van gewestelijk belang.

Lokale ontsluitingswegen (lokaal II)

Er kunnen twee types lokale ontsluitingswegen onderscheiden worden: lokale ontsluitingswegen type a en type b.

Lokale ontsluitingswegen, type a (lokaal IIa) voor de ontsluiting van de gemeente, worden voorgesteld:

- De Hoogleenstraat – Bosstraat – Breestraat voor de ontsluiting van de gemeente;
- De N357 (Ingelmunstersteenweg – Hoogstraat – Markt – Wielsbekerstraat) tussen de aansluiting met de N382 en de Breestraat voor de ontsluiting van de gemeente;
- De Meulebekesteenweg voor de ontsluiting van de gemeente;
- De Stationsstraat tot aan de aansluiting N382 op de Fabiolalaan voor de ontsluiting van de gemeente.

Lokale ontsluitingswegen, type b (lokaal IIb) voor de ontsluiting van een wijk, worden voorgesteld:

- De Molstenstraat, voor de ontsluiting van Ginste;
- De Tielsteenweg, voor de ontsluiting van het gebied rond Vinkhoek;
- De Rozenbergstraat – Kalbergstraat, voor de ontsluiting van Kalberg.
- De Ballingstraat voor de ontsluiting van het containerpark.

Lokale wegen II hebben een ontsluitende functie op lokaal niveau en geven toegang tot het hoger wegennet. Lokale ontsluitingswegen type b zijn gericht op het verkeer van de betrokken wijk, en niet op de gemeente als geheel. Lokale wegen IIa zijn wel gericht op het verkeer van de hele gemeente. Zo zal de Hoogleenstraat zorgen voor de ontsluiting van heel het noordelijk gebied van de gemeente en de Molstenstraat enkel voor Ginste. De Tielsteenweg is enkel gericht op verkeer die als bestemming de wijken in de omgeving (woonwijken Vinkhoek, Kerkstraat) heeft.

Andere lokale wegen: lokale wegen III

Alle andere wegen worden aangeduid als lokale wegen III. Het kan gaan om erftoegangswegen in een verblijfsgebied of in het buitengebied (landelijke wegen).

b) Uitwerken van een gewenste verkeersafwikkeling

Het doorgaand vrachtverkeer wordt niet meer via de N357 door de kern geleid, maar wordt via de N382 gestuurd. Ook het vrachtverkeer naar de bedrijvenzones in Oostrozebeke zelf, mag niet langer door de kern rijden. Voor de ontsluiting van de kern van Oostrozebeke en Ginste en de verschillende bedrijventerreinen zijn er een aantal ontsluitingsroutes, die aansluiten op de N382:

- N357 (Ingelmunstersteenweg), Stationsstraat en N357 (Wielsbekastraat) voor het centrum van Oostrozebeke;
- Hoogleenstraat, Bosstraat en Breestraat (BGV 702) voor Ginste en Verre Ginste.

De N382 is drager van het verkeer voor het gebied Waregem – Tielt en wordt ontwikkeld om het verkeer te geleiden. Hiermee samen wordt de N357 heringericht met ingrijpende verkeersremmende maatregelen. Dit betekent een ontlasting van de kern van het zwaar verkeer en een verhoging van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid in de kern. De N382 zal ook andere wegen ontlasten, zoals de Meulebekesteenvweg en de Tielsteenweg.

Om te vermijden dat er met de aanleg van de N382 sluipverkeer ontstaat op wegen tussen deze weg en de N357, die niet bestemd zijn voor doorgaand verkeer, worden in dit voorstel een aantal wegen afgesloten. Voor Oostrozebeke zijn dat de Ter Priemstraat, Ooigemstraat, Hulstestraat en Waterstraat zijn.

De N382 wordt ook drager van het noord – zuidverkeer. Het doorgaand verkeer vanuit Ooigem wordt via de N382 en de N399 naar Tielt geleid. Het verkeer van Waregem naar Tielt zal niet via het centrum van Oostrozebeke rijden, maar wordt naar Tielt geleid via de N382 en N399.

Met de aanleg van de N382 wordt het verkeer dat in noord – zuid richting rijdt, namelijk in de Meulebekesteenweg, Tielsteenweg-Kerkstraat–G.Gezellestraat en Stationsstraat, afgebouwd. Deze straten worden in de bebouwde kom heringericht als zone 30 - gebieden. Er worden poorten (wegversmallingen, middenberm, plateau, asverschuiving, enz.) aangelegd bij het begin van de bebouwde zone in de Meulebekesteenweg, Tielsteenweg en Stationsstraat als snelheidsremmers. In deze straten geldt ook een vrachtverbod. De bewegwijzering stuurt het auto- en vrachtverkeer via de N382 (zie hiervoor ook gewenste structuur verkeersleefbaarheid).

Er wordt gekozen om de Tielsteenweg minder te gebruiken als lokale ontsluitingsweg dan de BGV 702 (Hoogleenstraat) – Bosstraat. Het zwaar verkeer uit de noordzijde van de gemeente wordt uit het centrum van Oostrozebeke gehouden en moet via Hoogleenstraat – Bosstraat – Breestraat richting Waregem rijden. Het kruispunt Tielsteenweg – Hoogleenstraat wordt in die zin heringericht, waarbij de Hoogleenstraat de voorrangrichting is.

c) Opstellen duidelijke vrachtroutes

Vervoer over de weg

Volgende wegen worden geselecteerd als vrachtroute:

- Het zwaar verkeer wordt in de eerste plaats gestuurd via de aan te leggen secundaire weg I N382; hierdoor wordt het zwaar verkeer uit de kern van Oostrozebeke geweerd;
- Op de N382 sluiten een aantal lokale ontsluitingsroutes naar de verschillende bedrijventerreinen te Oostrozebeke aan:
 - + N357 (Ingelmunstersteenweg);
 - + Stationsstraat;
 - + Hoogleenstraat – Breestraat – Bosstraat;
 - + Dentergemstraat (sluit aan op de Hoogleenstraat – Breestraat – Bosstraat);
 - + Molstenstraat (sluit aan op de Hoogleenstraat – Breestraat – Bosstraat);
- Daarnaast zijn er nog twee lokale verbindingroutes voor vrachtverkeer:
 - + N305 (Gentstraat);
 - + N327 (Wakkensteenweg);
 - + De aansluiting N382 op de Fabiolalaan (Ooigem).

Er geldt een vrachtverbod in de Tieltsteenweg (tussen Hoogleenstraat en de N357), in de Stationsstraat (tussen Nieuwstraat en de N357), in de Meulebekersteenweg, op de N357 in het centrum en in de verschillende woonwijken. Er worden enkel nog vrachtwagens toegelaten die zorgen voor de plaatselijke bediening van de handelszaken.

Vervoer over het water

Er wordt een loskade voorzien langs het kanaal aan de achterkant van het bedrijf Spano i.f.v. dit bedrijf. Er wordt overlegd met de verschillende betrokken partners om naast de firma Spano ook andere bedrijven de mogelijkheid te bieden om aldaar te laden en/of te lossen. Ook de gemeente zal hiertoe initiatief nemen.

d) Maatregelen ter verbetering van de verkeersleefbaarheid

De verkeersleefbaarheid in de verblijfsgebieden en de veiligheid van de zwakke weggebruikers wordt gegarandeerd door:

- Zone 30 in de verblijfsgebieden: de hoofdbedoeling van zone 30 is het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert. Te Oostrozebeke wordt zone 30 voorgesteld in de verschillende woonwijken van Oostrozebeke en Ginste en op de N357 tussen de Leegstraat en de Dalakkerstraat (met inbegrip van de aldaar gevestigde school). Het is belangrijk dat deze zones 30 ook als dusdanig ervaren worden. Bij de (her)inrichting dient hiermee rekening gehouden te worden.
- Poorteffecten: bijzondere aandacht gaat naar een duidelijke begrenzing van de bebouwde zone. Door middel van een poorteffect wordt meestal de overgang aangegeven van het buitengebied (snelheid 70 km/u) naar de kern (snelheid 50 of 30 km/u). Op een viertal plaatsen worden poorteffecten voorgesteld, namelijk in de Tieltsteenweg, de Wielsbekerstraat, de Stationsstraat en de Meulebekersteenweg, bij het binnenrijden van de bebouwde zone. Om de aandacht van de verkeersgebruiker te trekken is een poorteffect in drie dimensies gewenst. Hiermee wordt bedoeld dat niet louter maatregelen op maaiveld mogen worden aangewend (wegversmallingen, middenbermen, plateau's,...), maar dat er ook in de hoogte wordt gewerkt, bv. door middel van bomen of andere elementen die in de ruimte worden geplaatst. Deze elementen zouden ook een kwaliteitsverhoging voor de omgeving moeten opleveren. Het mag niet de bedoeling zijn om de 'poorten' te overladen met signalisatie; de poort zou op zichzelf het gewenste effect moeten kunnen bereiken.
- Herinrichting van de hoofdstraat (N357): bij de aanleg van de N382 gaat de prioriteit uit naar de herinrichting van de N357 in de bebouwde kom in functie van de verkeersleefbaarheid. Door een herinrichting moet vermeden worden dat de N357 een doorgaande functie blijft behouden.

- Herinrichting van het kruispunt N305 (Gentstraat) – N327 (Wakkensteenweg).
- Herinrichting schoolomgeving: er dient prioritaire aandacht geschonken te worden aan de veilige inrichting van de schoolomgeving. De zones rond de scholen worden ingericht als schoolomgevingen. Het gaat om drie scholen in Oostrozebeke: de scholen in de Molstenstraat (Ginste), Wielsbekestraat en Stationsstraat.
- Beperking verkeer in de Kalbergstraat door de BGV 702 (Hoogleenstraat) – Bosstraat – Breestraat: het verkeer komende van Tielt wordt uit het centrum van Oostrozebeke gehouden en moet via de BGV 702 (Hoogleenstraat) – Bosstraat – Breestraat richting Waregem rijden.

Het is de bedoeling om de bestaande Koedreef te verlengen tot aan de N382, langs het RUP Spano, zodat de nieuwe ambachtelijke zone en ook Spano rechtstreeks ontsloten worden naar de N382. Op die manier moet het vrachtverkeer niet omrijden langsheen de N357. Het betreft een voorlopige oplossing in afwachting van de uitvoering van het Provinciaal RUP betreffende de N382.

5.3.3.2. HET VOETGANGERS- EN FIETSVERKEER STIMULEREN

De conflicten die in en door het verkeer ontstaan tussen de bewoner en de bezoeker, de voetganger en de fietser en het rijdend verkeer, moeten worden opgelost door op verschillende wijzen voorrang te bieden aan de voetgangers. Het centrum en de omliggende woongebieden zijn in eerste instantie voetgangersdomeinen.

Het gebruik van de fiets dient bevorderd te worden door aan fietsers veilige, comfortabele en de kortste routes door Oostrozebeke aan te bieden. Daarbij moet bijzondere aandacht aan schoolroutes worden gegeven.

a) Uitwerken van voetgangersverbindingen

Voor wat betreft de toekomstige voetgangersverbindingen, wordt er een wandelpad voorzien langs de beekoever van de Mandel; de oude spoorwegbedding wordt ingericht als recreatief wandelpad en er wordt een voetgangersdoorsteek gerealiseerd tussen het Sportcentrum en het wandelpad langs de Mandel en tussen de Nieuwstraat en de Leegstraat langs het park De Visscherie.

b) Uitwerken van een gewenst fietsroutenetwerk

De wensstructuur voor het fietsverkeer gaat uit van veilige fietsverbindingen van Oostrozebeke, Ginste en Verre Ginste naar de omliggende gemeenten en tussen Oostrozebeke, Ginste en Verre Ginste onderling. De ontbrekende schakels in het fietsnetwerk

worden gerealiseerd en de knelpunten tussen het fietsverkeer en de ander verkeersmodi moeten worden opgelost. Hieronder zijn de geselecteerde fietsroutes vermeld:

Fietsroutes op provinciaal niveau

Volgende fietsroutes worden in het Provinciaal Fietsroutenetwerk geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute:

- de N327 (Wakkensteenweg)
- de Tieltsteenweg - Kerkstraat
- de Meulebekensteenweg
- de Wantestraat - N357 (Ingelmunstersteenweg - Hoogstraat – Markt – Wielsbekenstraat)
- de Stationsstraat

Daarnaast is er nog de hoofdroute langs het kanaal Roeselare – Leie, die voor Oostrozebeke een eerder recreatieve functie heeft.

Recent is de gemeente ook gestart met de verfijning van het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk. Op kaart 9 (gewenste structuur fietsverkeer) werd de selectie aangeduid.

Fietsroutes op lokaal niveau

Lokale hoofd fietsroutes

De lokale hoofd fietsroutes zorgen voor de rechtstreekse verbindingen van en naar de naburige gemeenten. Deze routes vormen meestal de kortste weg naar de buurgemeenten. In Oostrozebeke behoren de volgende wegen tot de lokale hoofd routes:

- de N327 (Wakkensteenweg)
- de N305 (Gentstraat)
- de Tieltsteenweg
- de Meulebekensteenweg
- de N357 (Ingelmunstersteenweg – Hoogstraat – Markt – Wielsbekenstraat)
- de Stationsstraat

Momenteel ontbreekt er een fietspad in de Gentstraat en de Stationsstraat. Verder is het fietspad langs de Ingelmunstersteenweg, Tieltsteenweg en Meulebekensteenweg in slechte staat en ontbreekt er een duidelijk fietspad richting Wielsbeke (Wielsbekenstraat).

Met de herinrichting van de N357 en de invoering van zone 30 in het centrum wordt reeds een belangrijke stap gezet. De andere onbrekende schakels worden gerealiseerd.

Lokale aanvullende fietsroutes

De aanvullende routes vormen een verbinding tussen de verschillende woongebieden. Ze zorgen ook voor de ontsluiting van de handels- en dienstencentra naar de verschillende woongebieden te Oostrozebeke. De aanvullende routes kunnen eveneens een alternatief vormen voor de hoofdroutes. Bij de aanvullende routes zijn enkele verbindingen geselecteerd langs paden die voor het autoverkeer ontoegankelijk zijn. Volgende wegen worden geselecteerd als aanvullende route op het grondgebied van Oostrozebeke:

- de N382 en de aansluiting van die N382 op de N357
- de Ooigemstraat
- de Nieuwstraat - Waterstraat
- de Palingstraat
- de Dalakkerstraat
- de Veldstraat
- de Ballingstraat
- de Hoogleenstraat – Bosstraat – Breestraat (Wielsbeke)
- de Molstenstraat
- de Grotstraat – Aardemolenstraat
- de Vijf Eikenstraat – Gentstraat

Tussen de Molstenstraat (Ginste) en de Dentergemstraat is een fietsdoorsteek te onderzoeken via het recreatief domein “De Verkeerde Wereld”.

Centrale fietsas

De centrale fietsas is een fietsverbinding doorheen de gemeente, die de verschillende woongebieden in Oostrozebeke en Ginste met elkaar verbindt. De as vormt in een aantal gevallen een alternatief voor de hoofd fietsroutes (bijvoorbeeld voor Ingelmunstersteenweg). Volgende wegen behoren tot de centrale fietsas: de Koedreef, de Leegstraat, de Hoogstraat – Markt, de Guido Gezellestraat, de Kalbergstraat – Dentergemstraat, de Grotstraat.

5.3.3.3. HET OPENBAAR VERVOER OPTIMALISEREN

Oostrozebeke beschikt momenteel niet over een eigen treinstation, de openbaar vervoergebruiker is aangewezen op de bus. Momenteel vallen een aantal gebieden te Oostrozebeke buiten het bedieningsgebied van de verschillende buslijnen. Ook de frequentie van bepaalde buslijnen is nogal laag. Volgende maatregelen worden vooropgesteld om het openbaar vervoer te Oostrozebeke te optimaliseren:

- Invoeren belbus: het systeem van de belbus wordt ingevoerd in de regio Tielt – Meulebeke – Oostrozebeke – Dentergem en in de regio Oostrozebeke – Wielsbeke – Waregem. Vanuit de gemeente is er de vraag om een belbus in te voeren in de regio Izegem – Ingelmunster – Oostrozebeke, zodat ook het station van Ingelmunster bereikbaar is met de belbus. De belbus is bestemd voor de mensen die buiten de huidige bediening van het openbaar vervoer vallen, in het geval van Oostrozebeke de inwoners van Ginste, Verre Ginste, Otteca en de woongebieden rond de Tieltsteenweg. Daarnaast verbindt de belbus ook de woongebieden die binnen de huidige bediening vallen met elkaar (bijvoorbeeld bediening buiten de spits).
- Aangezien het centrum van Oostrozebeke een belangrijke bestemming is voor de gemeente (handel en diensten, enz.), wordt in het centrum een knooppunt voorzien in het busnet, waar men aansluiting heeft op de stamlijn langs de N357 (zie verder) en op de overige lijnen.
- Betere bediening van Ginste, rusthuis Rozenberg en de omgeving van de Kalbergstraat: de ontdubbelingsbus van de lijn 727/2 Tielt – Oostrozebeke – Ooigem rijdt naar Tielt langs de Wielsbekestraat - Rozenbergstraat – Kalbergstraat – Hoogleenstraat – Molstenstraat – Vijf Eikenstraat – Ginstestraat (Meulebeke) – N305 (Gentstraat) (Meulebeke).
- Uitbouw van de lijn 68a tot stamlijn langs N357: er wordt een hoogfrequente as uitgebouwd langs de N357 als stamlijn voor de regio. Deze as heeft een hogere frequentie dan nu het geval is en heeft een optimale snelheid. Zo is een snelle verbinding mogelijk tussen de kernen van Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke, Oostrozebeke, Ingelmunster, Izegem en Roeselare.

5.3.3.4. AANDACHT VOOR EEN GEÏNTEGREERD WATERBELEID

Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe infrastructuur 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 (in het bijzonder bij herinrichting en aanleg van parkings).



Legende

- Secundaire weg
- Aan te leggen secundaire weg
- Lokale verbindingsweg (lokaal I)
- Lokale ontsluitingsweg, type a (lokaal IIa)
- Lokale ontsluitingsweg, type b (lokaal IIb)
- Verblijfsstraten en landelijke wegen

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

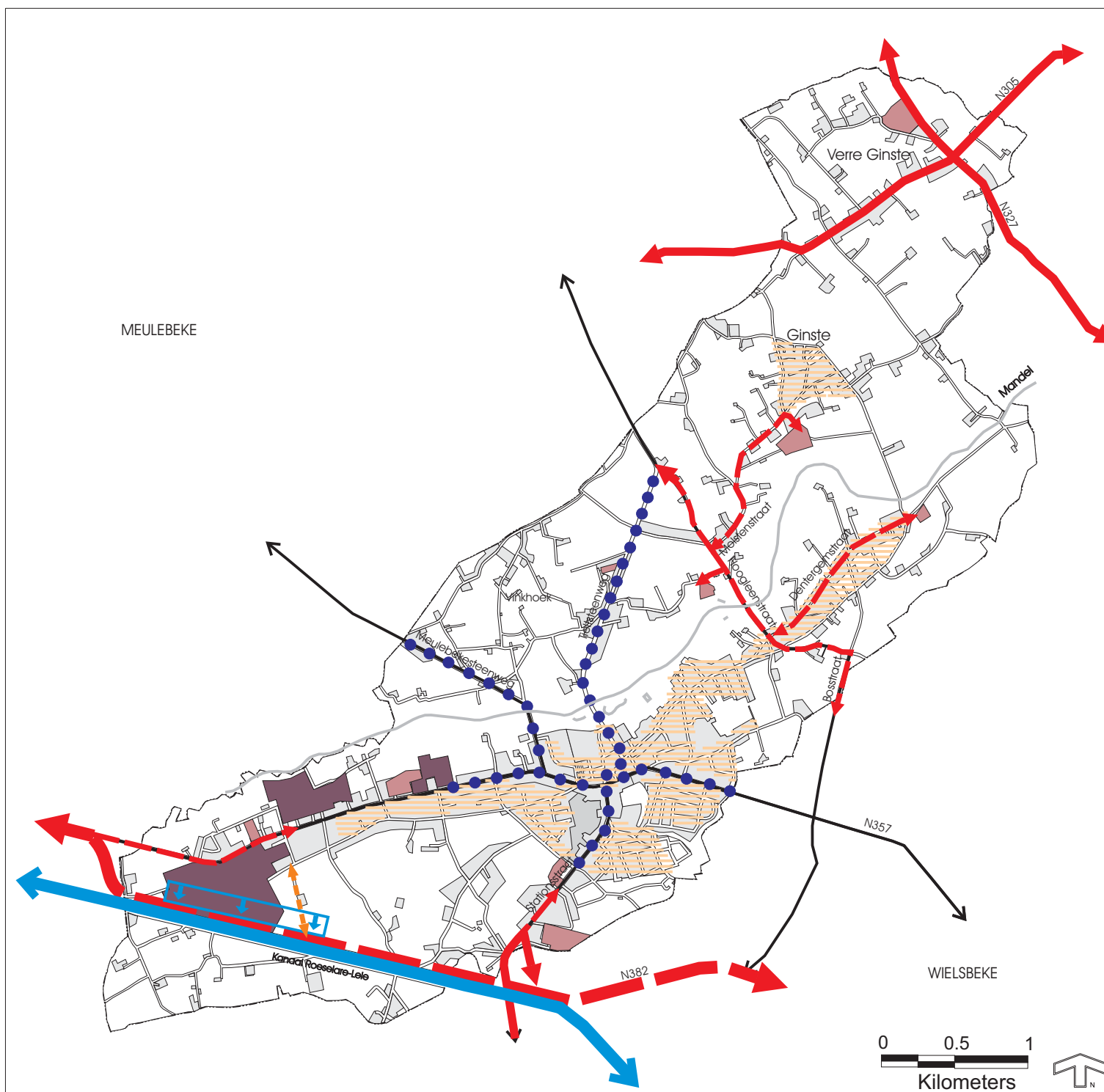
Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 6

**GEWENSTE STRUCTUUR AUTOVERKEER
(CATEGORISERING VAN HET WEGENNET)**





Legende

- Secundaire weg
- Aan te leggen secundaire weg
- Lokale verbindingroute voor vrachtverkeer
- Lokale ontsluitingsroute voor bedrijven
- Vrachtverbod (enkel plaatselijke bediening toegelaten)
- Onderzoeken mogelijkheid om Koedreef te verlengen tot N382
- Overslagplaats voor goederenvervoer over water
- Vrachtverbod in de woonwijken
- Bebouwing
- Ambachtelijk bedrijventerrein
- Industrieel bedrijventerrein

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

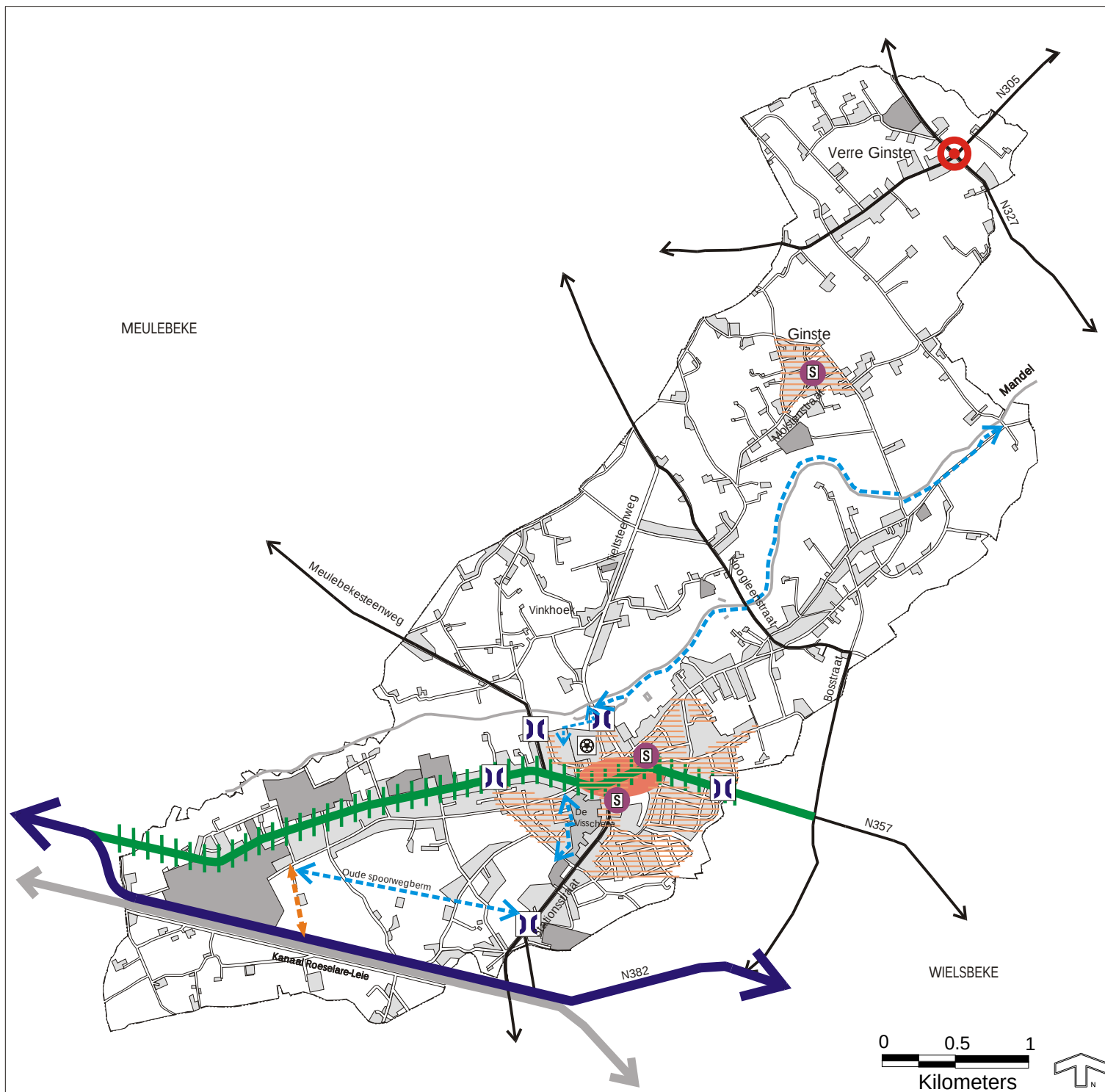
KAART 7

GEWENSTE STRUCTUUR VRACHTVERKEER



Mei 2001

1791 - cv



Legende

-  Grondige herinrichting N357 met verregaande aandacht voor verkeersleefbaarheid en -veiligheid; weren van alle doorgaand verkeer
-  Doorgaande functie wordt overgenomen door N382
-  Zone 30 in verblijfsgebieden en langs N357 in het centrum
-  Inrichting van de N357 als zone 30 - gebied
-  Herinrichting schoolomgeving (zone 30)
-  Poorteffect
-  Herinrichting kruispunt N305 (Gentstraat) - N327 (Wakkensteenweg)
-  Te realiseren voetgangersverbindingen
-  Onderzoeken mogelijkheid om Koedreef te verlengen tot N382

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 8

GEWENSTE STRUCTUUR VERKEERSLEEFBAARHEID
EN VOETGANGERS

Augustus 2001



1791 - cv



Legende

Provinciaal Fietsroutenetwerk

- Hoofdroute
- Bovenlokale functionele fietsroute
- Bovenlokale recreatieve fietsroute

Lokale fietsroutes

- Lokale hoofdfietsroute
- Lokale aanvullende fietsroute
- Centrale fietsas
- ⋯ Te onderzoeken fietsverbinding



Sportcentrum



School



Socio-medische instelling

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

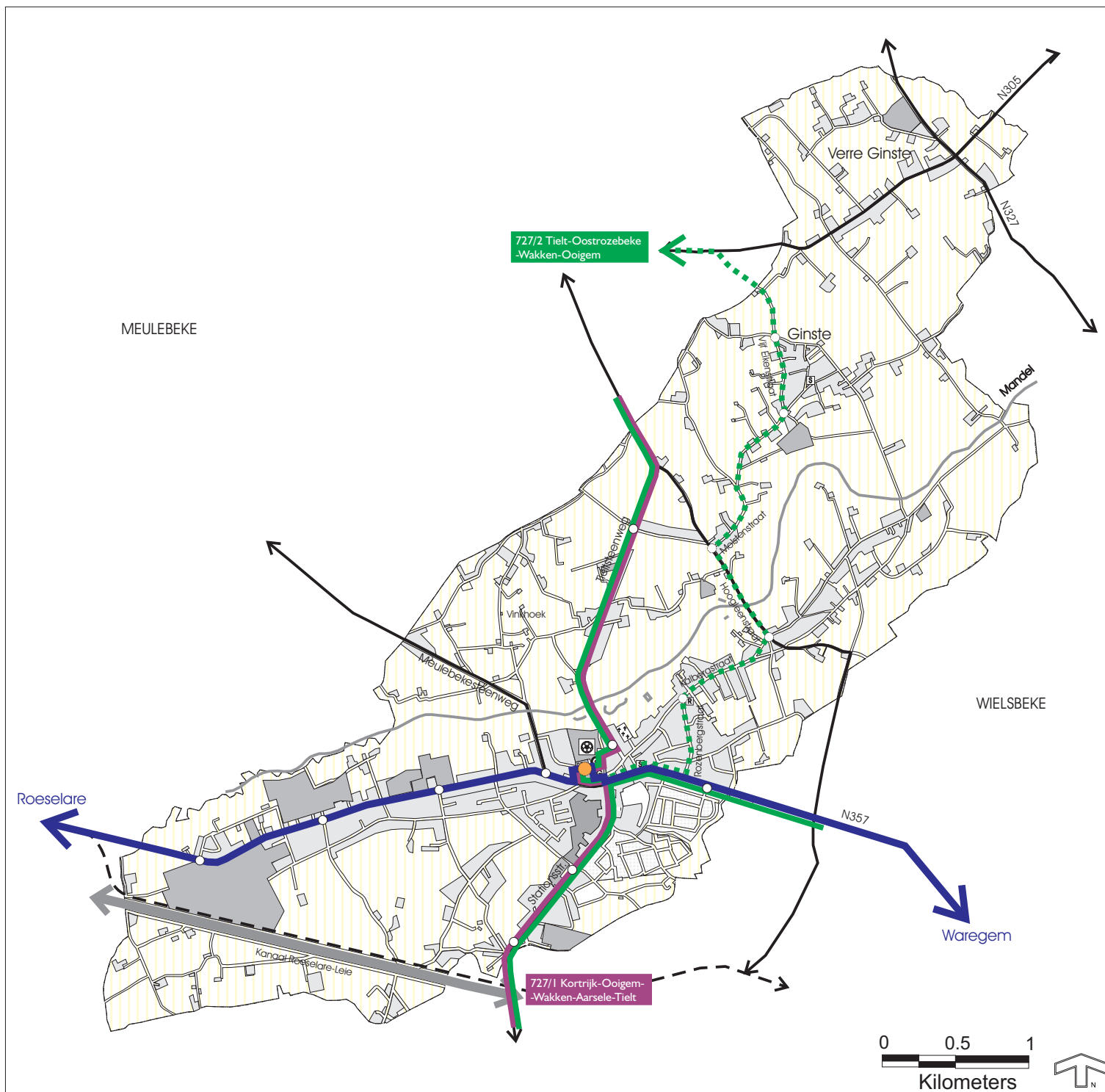
Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 9

GEWENSTE STRUCTUUR FIETSVERKEER





Legende

- Invoeren belbus voor bediening in de daluren en voor woongebieden die buiten de bediening van het busnet vallen
- Openbaar vervoer - knooppunt aan Gemeenteplein, met aansluiting op de verschillende lijnen en de belbus
- Nieuw tracé voor ontdubbelingsbus
- Hoogfrequentie as langs N357 als stamlijn voor de regio, met snelle verbindingen tussen Roeselare en Waregem
- Spitsbediening tussen Tielt en Kortrijk

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 10

GEWENSTE STRUCTUUR OPENBAAR VERVOER



5.4. GEWENSTE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR¹²

5.4.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

5.4.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De natuurwaarden in de gemeente zijn vrij beperkt. De belangrijkste gebieden voor natuur en landschap zijn: Mandelvallei – noord, Mandelvallei – midden en zuid, de vallei van de Krommendijkbeek, kleiput Vinkhoek, groengebied in omgeving van De Visscherie, heuvelland Vinkhoek – Ginste, oude spoorwegberm, kanaaloevers, “Groene Long” en de open ruimte ten zuiden van de Mandel.

Gewestelijke bevoegdheid

De ontginningsgebieden en de nabestemmingen ervan zijn een Vlaamse bevoegdheid. Dit betekent dat de gemeente enkel suggesties kan formuleren i.v.m. de ontwikkeling van de kleiput Vinkhoek.

Provinciale bevoegdheid

De GEN, GENO en de natuurverwevingsgebieden, die door het Vlaams Gewest zullen aangeduid worden, moeten door de Provincie verbonden worden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Gemeentelijke bevoegdheid

Het behoort de gemeente toe de lokale ecologische infrastructuur af te bakenen. Deze zal aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

5.4.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

1. Potentieversterking

- versterken van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve potenties van de structuurbepalende vallei van de Mandel

¹² Het GNOP van Oostrozebeke werd als bron gebruikt voor het opmaken van de gewenste natuurlijke structuur van de gemeente.

- beheersen en (onderling) structureren van de gebieden met relatief hoge natuurwaarde (de groene long, omgeving van de Visscherie, kleiput Vinkhoek, oude spoorwegberm)
- ecologisch beheer van waardevolle bermen langsheen wegen, het kanaal of de spoorwegberm en het stimuleren van aanleg en onderhoud van andere kleine landschapselementen

2. Wegwerken van knelpunten

- tegengaan van de verdere versnippering van de open ruimte en het ongecontroleerd uitbreiden van het verstedelijkt gebied
- visuele hinder van bedrijfsgebouwen, stallen, serres,... waar mogelijk beperken door landschappelijke integratie van de gebouwen (schaal, groenaanplantingen, kleur- en materiaalgebruik,...)
- verbeteren van de bodem- en waterkwaliteit en beheersen van het water-infiltratie-gehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt

5.4.2. ONTWIKKELINGSOPTIES

- De vallei van de Mandel en de zijbeken als groene corridors in het open ruimtegebied
- Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen verschillende groengebieden en/of open ruimtegebieden in de gemeente
- Natuurbehoud buiten de groenzones: KLE's, groenschermen rond bedrijven, kleiput Vinkhoek
- Geïntegreerd waterbeleid

Hiernavolgend zullen bovenbeschreven ontwikkelingsopties vertaald worden naar een aantal gebiedsgerichte beleidsopties. Deze beleidsopties worden verder uitgewerkt in het GNOP.¹³

¹³ Milieuconsulent Jan Fereyn, GNOP Oostrozebeke, april 2001

5.4.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIËN

De natuurlijke structuur in Oostrozebeke bestaat uit een aantal groengebieden en/of open ruimtegebieden waar de natuurfunctie in verschillende gradaties aanwezig is; er is voor ieder van deze gebieden een gebiedsgerichte aanpak nodig. We kunnen de verschillende gebieden differentiëren naar een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie.

Selectie Natuuraandachtszone op Vlaams niveau: de Mandelvallei

Het Vlaams Gewest zal de GEN-, GENO-, natuurverwevingsgebieden en bosuitbreidingsgebieden aanduiden. In het PRS West-Vlaanderen worden deze gebieden hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones, die later –na selectie door het Vlaams Gewest- worden uitgewerkt in een dicht net van natuurverbindingsgebieden tussen de verschillende natuureenheden. Binnen deze gebieden kunnen ook andere activiteiten voorkomen zoals vormen van (gespecialiseerde) landbouw of toeristisch-recreatieve infrastructuur. Afstemming is hier noodzakelijk.

Natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau: de Krommendijkbeek¹⁴

Op provinciaal niveau werd de Krommendijkbeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied, dit is een gebied waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken doorheen het landschap. Natuurverbindingsgebieden op provinciaal niveau zijn in principe aaneengesloten gebieden, waar natuur een nevenfunctie is die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen; voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine gebieden met een belangrijke natuurwaarde en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid; voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.

¹⁴ **Natuurverbindingsgebied:** een natuurverbindingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies, waar andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw,...) als hoofdgebruiker voorkomen en de natuur als nevengebruiker;
- waar de biologische waarde bepaald wordt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapselementen;
- dat een verbinding realiseert tussen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, en natuurverwevingsgebieden;

Natuurverbindingsgebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Natuurverwevingsgebied: een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevenschikt zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven;
- waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd.

Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.

(Natte) ecologische infrastructuur op provinciaal niveau: het kanaal Roeselare – Leie

Op provinciaal niveau werd het kanaal Roeselare – Leie geselecteerd als natte ecologische infrastructuur. De natte ecologische infrastructuur bestaat uit kanalen en rechtgetrokken waterlopen. Dit zijn de kunstmatig aangelegde waterlopen die door hun specifieke ontwikkeling een natuurlijke rijkdom bezitten of kunnen verkrijgen. Zij zorgen hoofdzakelijk voor migraties via water en oevers. De opheffing van de barrières van de waterloop dient te worden nagestreefd. Hierbij zijn een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur prioritair.

Prioritaire gebieden voor natuur: kleinere natuurgebieden binnen de Mandelvallei

Binnen de Mandelvallei zijn er een aantal prioritaire gebieden voor natuur. Prioritaire gebieden voor natuur zijn de waardevolste natuurlijke gebieden. Ze maken deel uit van een grensoverschrijdende groene structuur. Deze delen verdienen prioritaire aandacht. Ze bevatten de grootste natuurrijkdom en/of hoogste kansen om de natuur te ontwikkelen. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt. De prioritaire gebieden voor natuur kunnen geheel of gedeeltelijk deel uitmaken van een GEN, een GENO of een natuurverwevingsgebied.¹⁵

Het beleid in de prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde en samenhang ruimtelijk te ondersteunen zal het gemeentelijk beleid het **niet-bebouwd karakter** in stand houden. De weerhouden prioritaire gebieden voor natuur zijn:

gebied in Mandelvallei – noord, namelijk de omgeving Nieuwbrug

gebied in Mandelvallei – midden, namelijk de Mandelmeersen (tussen Tielsteenweg en Meulebekesteenweg)

Open ruimte -corridors in de omgeving van de Mandel en de zijbeken van de Mandel

Dit zijn gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan andere functies, voornamelijk landbouw. Het ruimtelijk beleid is gericht op de ondersteuning van het behoud van het openruimte-karakter van de beekvalleien. Dit betekent dat de openruimte-corridor zoveel mogelijk bouwvrij gehouden moeten worden. Volgende zones worden aangeduid als openruimte-corridor:

vallei van de Hoogleenbeek (ten noorden van de Molstenstraat) (lokale bevoegdheid)

¹⁵ GEN, GENO, natuurverwevingsgebied: om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren heeft het RSV de gewenste natuurlijke structuur onderverdeeld in ruimtelijke beleidscategorieën op Vlaams niveau. Deze categorieën zijn: GEN (Grote Eenheden Natuur), GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden.

vallei van de Krommendijkbeek (provinciale bevoegdheid)
gebieden binnen de Mandelvallei (gewestelijke bevoegdheid)

Principe: “stepping stones” in (ecologische) verbindingsas

In de bebouwde omgeving zijn er een aantal “stepping stones” die een beperkte ecologische waarde hebben, maar vooral een esthetische, recreatieve, sociale en landschappelijke functie hebben. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van groengebieden en/of open ruimtegebieden tussen de Mandelvallei en het open achterland ten zuiden van de bebouwde kom. Het gaat hier vooral om:

oude spoorwegberm
groengebied in omgeving van de Visscherie
“Groene Long”

5.4.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Hiernavolgend zullen de bovenbeschreven ontwikkelingsopties vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen.

5.4.4.1. DE VALLEI VAN DE MANDEL EN DE ZIJBEKEN ALS GROENE CORRIDORS IN HET OPEN RUIMTEGEBIED

De Mandel is structuurbepalend op Vlaams niveau en zal vermoedelijk worden herbestemd tot natuurverwevingsgebied of natuurverbindingsgebied. De Mandelvallei is dus een element van bovenlokaal niveau. Het uitwerken van een beleid moet dus in samenspraak gebeuren met de Provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. De hieronder beschreven visie van de gemeente moet dus getoetst worden aan de ontwikkelingsopties die de hogere instanties aan de Mandelvallei toekennen.

De waarde van de Mandelvallei als natuurlijke ruggengraat van de regio wordt algemeen erkend. Zij vormt de ecologische verbinding tussen de regionaal belangrijke natuurgebieden de Mandelhoek te Ingelmunster en het Provinciaal Domein de Baliekouter te Wakken (Dentergem). Doelstelling is het behoud en versterken van het natuurlijk karakter en van de open ruimte. Daarnaast zijn er nog kleinere valleigebieden in de gemeente, namelijk de vallei van de Hoogleenbeek en de Krommendijkbeek. Doelstelling hier is het behoud en versterken van deze open ruimte –corridors. Het versterken van de natuurwaarden in deze zones mag geen belemmering betekenen voor de bestaande familiale landbouwbedrijven.

Mandelvallei – noord

a) *Beheersovereenkomsten voor natuurbeheer*¹⁶

De gemeente zal jaarlijks een budget voorzien voor beheersovereenkomsten, en in een latere fase voor de aankoop van percelen in het gebied. Deze percelen zullen in functie van de natuurwaarde worden ingericht en beheerd. De weiden, gelegen ten zuiden van de Mandel, zijn prioritair voor het afsluiten van beheersovereenkomsten. Hier wordt ernaar gestreefd zo veel mogelijk oppervlakte ecologisch te beheren. Met de eigenaars of gebruikers kunnen ook onderhoudsovereenkomsten¹⁷ worden afgesloten voor de aanleg en het onderhoud van de kleine landschapselementen, e.d. Mogelijkheden voor natuurontwikkeling in het gebied: ecologisch hooilandbeheer van graslanden (vooral weiden in prioritair gebied, tussen de Mandel en de Dentergemstraat), natuurvriendelijk beheer van meanders en weidepoelen, uitbreiden aanbod van KLE's.

b) *Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's*

In het kader van het algemene subsidiereglement m.b.t. de aanleg en het onderhoud van KLE's zullen in de omgeving van en in de Mandelvallei toelagen bekomen kunnen worden. Prioritaire aanplantingen in de Mandelvallei zelf zullen door de gemeente bekostigd worden.

Mandelvallei – midden en zuid

a) *Aankoop door de gemeente, eventueel i.s.m. provincie en/of natuurverenigingen en inrichting natuureducatief park*

De gemeente zal jaarlijks een budget voorzien voor de aankoop van percelen in het centraal gebied. De percelen zullen als natuurgebied of natuureducatief gebied worden ingericht en beheerd. Met de eigenaars of gebruikers van niet aangekochte percelen in de gehele Mandelvallei kunnen onderhouds- of beheersovereenkomsten worden afgesloten voor het onderhoud van de KLE's of voor het uitvoeren van een ecologisch graslandbeheer. Volgende initiatieven voor natuurontwikkeling worden genomen:

in het centrumgebied: inrichting natuureducatief landschapspark; aanleg educatief pad aansluitend enerzijds op het centrum van de gemeente en anderzijds op het Mandelwandelpad; laanstructuur langs Mandel, Tielsteenweg en Meulebekersteenweg; perceel parkgebied natuurvriendelijk inrichten

¹⁶ Beheersovereenkomst: meerjarige, meestal op de realisatie van een werkplan gerichte, overeenkomst op perceelsniveau waarbij de landbouwer vergoed wordt voor inkomstenderving door het toepassen van alternatieve landbouwmethodes die het natuurlijk milieu ten goede komen

¹⁷ Onderhoudsovereenkomst: Jaarlijkse financiële tussenkomst bij de aanleg en onderhoud van kleine landschapselementen

aanleg van wandelpad langs beekoever, samen met natuurvriendelijke oeverinrichting vanaf centrum van Oostrozebeke richting noordoost langs de Mandel (samen met Vlaams Gewest). Voor het gehele gebied: uitbreiden aanbod KLE's

b) Subsidiëring aanleg en onderhoud van KLE's

In het kader van het algemene subsidiereglement m.b.t. de aanleg en het onderhoud van KLE's zullen in de omgeving van en in de Mandelvallei toelagen bekomen kunnen worden. Prioritaire aanplantingen in de Mandelvallei zelf zullen door de gemeente bekostigd worden.

Zijbeken van de Mandel

Met zijbeken van de Mandel bedoelen we voornamelijk de Hoogleenbeek en Krommendijkbeek. De nadruk ligt op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten in de beekvalleien. Dit wil zeggen dat er specifieke aandacht gaat naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen (via subsidiëring van de landbouwers). Daarnaast wordt getracht de beekvalleien zoveel mogelijk bouwvrij te houden.

5.4.4.2. REALISEREN VAN (ECOLOGISCHE) VERBINDINGEN TUSSEN VERSCHILLENDE GROENGEBIEDEN EN/OF OPEN RUIMTEGEBIEDEN

In de gemeente zijn er een aantal groengebieden en/of open ruimtegebieden waar de natuurfunctie in verschillende gradaties aanwezig is. Deze gebieden dienen een gebiedsgerichte aanpak te krijgen. Om een verdere versnippering van deze groengebieden en/of open ruimtegebieden te voorkomen, wordt tussen deze gebieden een natuurlijke corridor gecreëerd.

De corridor reikt vanaf enkele vrij oorspronkelijke vochtige Mandelmeersen via de sportterreinen, de infrastructuur Mandelroos – parking – gemeentehuis – centrum, tot De Visscherie. Langs de Ooigembeek met talrijke knotwilgen wordt op die manier een groene verbindingssas gevormd tot aan de oude spoorwegberm. Het recreatie-groengebied “de Groene Long” kan in feite ook tot deze as van groengebieden en/of open ruimtegebieden binnen de bebouwde kom gerekend worden.

a) Natuurontwikkeling in de het groengebied in de omgeving van De Visscherie

De gemeente zal het initiatief nemen een groot deel van de gronden, gelegen in het parkgebied, trachten aan te kopen om de percelen als natuurgebied of natuureducatief gebied in te richten en te beheren. Er kan een beheersovereenkomst worden afgesloten voor het elzen- en essenbos. Bedoeling is de natuurwaarde van het groengebied in de omgeving van domein De Visscherie te verhogen als stapsteen in een corridor die de Mandelvallei verbindt met het open gebied rond het kanaal en de ligging in het centrum van de gemeente uit te spelen als natuureducatieve troef.

b) Natuurontwikkeling langs de oude spoorwegberm

Door de gemeente wordt ecologisch bermbeheer toegepast (cfr. Bermbesluit). De gemeente gaat over tot de aanleg van een recreatief wandelpad van de Stationsstraat tot minstens de Hulstestraat (zie ook mobiliteitsplan Oostrozebeke). Bedoeling is de landschappelijke waarde van de oude spoorwegzate te verhogen. De oude spoorweg wordt ingericht als recreatief wandelpad en fungeert tegelijkertijd als stapsteen in een corridor die de Mandelvallei verbindt met het open gebied rond het kanaal. Het is belangrijk dat er gezocht wordt naar aansluitingsmogelijkheden met bijvoorbeeld de kern van Oostrozebeke en het kanaal, zodat het spoorwegpad geen geïsoleerd element wordt.

De ontwikkeling van de spoorwegbedding als recreatief wandelpad mag geen belemmering vormen voor de familiale landbouwexploitatie in het gebied.

c) Natuurontwikkeling in de Groene Long

De ruimtelijke beleidsopties zijn gericht op het realiseren van een aantal natuurvriendelijke accenten zonder de wijkrecreatie, noch het “proper uitzicht” van de omgeving in de weg te staan.

5.4.4.3. NATUURBEHOUD BUITEN DE GROENZONES: KLE's, GROENSCHERMEN ROND BEDRIJVEN, KLEIPUT VINKHOEK

Natuur is niet beperkt en mag niet beperkt worden tot de groenzones. Een zekere ecologische basiskwaliteit buiten de voorbehouden groenzones is noodzakelijk om het voortbestaan van tal van soorten te verzekeren.

a) Kleine landschapselementen (KLE's)

Kleine landschapselementen hebben een zeer grote ecologische waarde, en dit vooral wanneer van een netwerk van dergelijke elementen kan gesproken worden. Omdat op heden de gebieden met een zekere natuurwaarde zeer versnipperd voorkomen en van elkaar gescheiden zijn door woon-, industrie- en intensieve landbouwgebieden, is de migratiemobiliteit voor heel wat minder mobiele soorten zeer beperkt geworden. Toch is het voor deze gebieden van levensbelang om niet volledig afgesloten te geraken van de buitenwereld. De ruimtelijke beleidsopties zijn hier gericht op de bescherming van KLE's in het agrarisch gebied van de gemeente. De financiële steun wordt geleverd door de gemeente Oostrozebeke die daartoe een subsidiereglement zal opstellen. Dit zal het meeste effect ressorteren in open gebieden zoals het Heuvelland Vinkhoek – Ginste en de open ruimte ten zuiden van de Mandelvallei.

b) Realisatie van groenschermen rond bedrijven

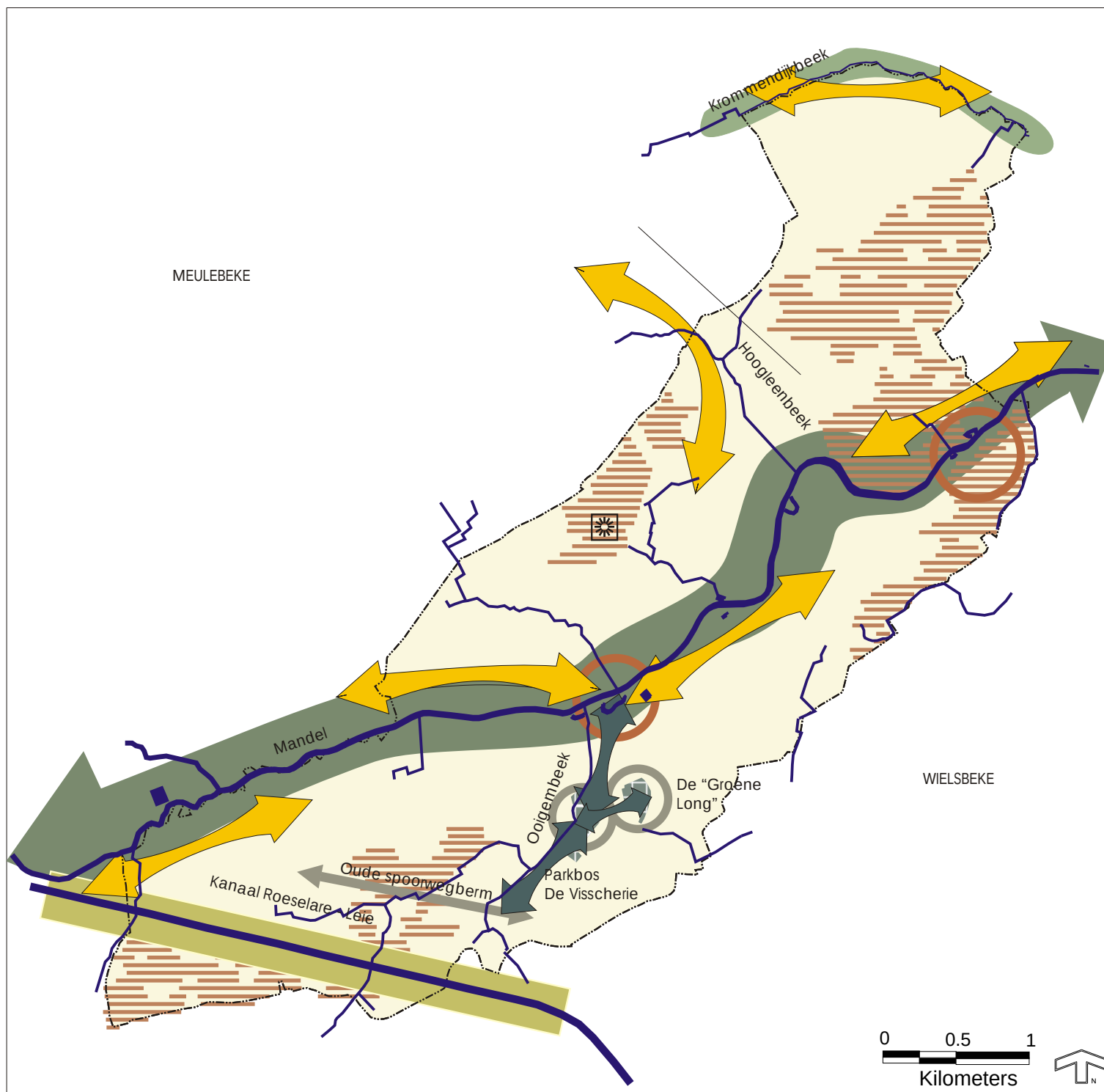
Via het vergunningenbeleid (bouw- en milieuvergunningen) zullen bijzondere voorwaarden opgenomen worden om de aanleg van groenschermen waar nodig te verplichten. Voor de inrichting van nieuwe bedrijventerreinen zal een voldoende bufferzone vereist worden. Groenschermen worden alleen met inheemse boom- en struiksoorten worden aangelegd (zekere natuurwaarde).

c) Realisatie nabestemming kleiput Vinkhoek

De kleiput heeft zeer goede potenties en de natuurwaarde kan verder verhoogd worden (moeras, open water, rietkraag, enz.). Momenteel is het onduidelijk wat de exploitant met de kleiput van plan is. In het gewestplan is als nabestemming van de ontginning “natuurgebied” opgenomen.. Ontginningsgebieden en de nabestemming ervan zijn een Vlaamse bevoegdheid. De gemeente suggereert om de nabestemming gerealiseerd te krijgen. Ze wenst in overleg met de exploitant en de hogere overheid een lange termijnvisie voor de site op te stellen.

5.4.4.4. GEÏNTEGREERD WATERBELEID

Een belangrijk aandachtspunt – dat verder gaat dan de deelstructuur natuur - 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 bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuren,...



Legende

-  Streven naar optimale waterkwaliteit en oeverstructuur van het kanaal (in overleg met Provincie)
-  Behoud en versterken van natuurlijk karakter en van open ruimte van Mandelvallei (in overleg met Provincie en Gewest)
-  Beleid voor Krommendijkbeek (in overleg met Provincie)
-  Prioritaire gebieden voor natuur
-  Groengebied en/of open ruimtegebied "Stepping stones"
-  Realiseren van ecologische verbindingen tussen groen- en open ruimtegebieden
-  Behoud en versterken van open ruimte - corridors (gemeentelijk)
-  Kleiput Vinkhoek; realiseren nabestemming "natuurgebied"
-  - Behouden kleine landschapselementen
- Groenschermen rond bedrijven
- Aandacht voor algemene waterbeheersing
-  Afbakenen van bouwrijpe zones (bij wijze van aanduiding)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

Bron: Milieuconsulent Jan Fereyn

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 11

GEWENSTE NATUURLIJKE EN
LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



5.5. GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

5.5.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

5.5.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Oostrozebeke situeert zich op de grens van de zandstreek (zuidelijk deel) en de zandleemstreek (noordelijk deel). Het agrarisch gebied van de gemeente wordt gekenmerkt door een verspreid voorkomen van gemengde agrarische bedrijven. Het gaat voornamelijk om gemengde akker- en veeteeltbedrijven. Er zijn drie grote agrarische gebieden te onderscheiden in de gemeente, namelijk het gebied ten noorden van de Mandelvallei, het gebied ten zuiden van het kanaal en de langgerekte strook agrarisch gebied in het zuidoosten van de gemeente.

Provinciale bevoegdheid

Er zijn geen specifieke taakstellingen toebedeeld.

Gemeentelijke bevoegdheid

Voor wat de agrarische structuur betreft, is het wenselijk dat de gemeente een gebiedsgericht beleid uitstippelt; het aanduiden van lokale, bouwvrije zones in aansluitende gebiedsdelen is een van de belangrijkste doelstellingen op het vlak van dit differentiatiebeleid. (In latere fases kunnen specifieke GRUP's hieromtrent worden opgemaakt). Deze beleidsoptie mag echter geen belemmering betekenen voor de ontwikkeling van bestaande landbouwbedrijven.

5.5.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

1. Potentieversterking

- Bestendigen van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied door het bouwvrij houden van een aantal zones
- Vrijwaren van open ruimte-corridors in de valleigebieden

2. Wegwerken van knelpunten

- Leefbaar houden van de landbouwbedrijven door het zoeken van een evenwicht tussen de beperkingen vanuit milieuwetgevingen enerzijds en de rendabiliteit van intensievere (en meer milieubelastende) landbouw
- Aantal duidelijke basisprincipes voor aan landbouw gerelateerde bedrijven uitwerken

5.5.2. ONTWIKKELINGSOPTIES

- Uitwerken van een gedifferentieerd beleid ten aanzien van het agrarisch landschap in Oostrozebeke
- Uitwerken van een ruimtelijk beleid voor aan landbouw verwante bedrijven

Deze ontwikkelingsopties worden hierna verder uitgewerkt. Ook hier wordt uitgegaan van een gebiedsgericht beleid.

5.5.3. GEBIEDSGERICHT BELEIDSCATEGORIËN

Uit de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente zijn een aantal zaken af te leiden omtrent het agrarisch landschap: ten noorden van de Mandel is de landbouw duidelijk de belangrijkste activiteit; hier zijn ook enkele zijbeken van de Mandel gelegen met een landschappelijke waarde. De Mandelvallei zelf heeft naast de landbouwfunctie ook een belangrijke natuurfunctie. Tussen de Mandel en het kanaal Roeselare – Leie overheersen wonen en werken. Ten zuiden van het kanaal tenslotte is de landbouw opnieuw de belangrijkste activiteit. Hieruit blijkt het gedifferentieerd karakter van het agrarisch landschap in de gemeente. Doelstelling is hier ook een gedifferentieerd ruimtelijk beleid aan te koppelen.

Het open agrarisch gebied

Deze gebieden hebben een belangrijke economisch – functionele kwaliteit voor de landbouw. In een aantal multifunctionele agrarische productiegebieden komen zowel grondgebonden en grondloze agrarische activiteiten voor, als niet – agrarische functies: wonen, werken en infrastructuur. Door de sterke multifunctionaliteit en versnippering van deze gebiedsdelen door het voorkomen van een bepaalde clustering van constructies is de open indruk sterk gereduceerd en hebben deze segmenten een aangetast karakter.

Open ruimte – corridors in de omgeving van de Mandel en de zijbeken van de Mandel

Dit zijn gebieden met een belangrijke landbouwfunctie; ze hebben een belangrijke economisch – functionele kwaliteit voor de landbouw. De gemiddelde lage bebouwingsgraad mag er in de toekomst niet toenemen. Het zijn prioritaire gebieden voor grondgebonden landbouw.

De Mandelvallei

De hoofdfunctie van de Mandelvallei blijft landbouw; daarnaast heeft de Mandel ook een essentiële natuurfunctie voor de gemeente. In de Mandelvallei staat het behoud, herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen en het behoud van de open ruimte voorop. Dit wordt ook verder uitgewerkt in de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur. Het versterken van de natuurwaarden in deze zones mag geen belemmering betekenen voor de bestaande familiale landbouwbedrijven

Bouwvrije zones

Het is aangewezen om de “Mandelvallei” en de “open ruimte-corridors in de omgeving van de Mandel en de zijbeken van de Mandel” in een netwerkstructuur uit te breiden met aansluitende bouwvrije zones. Het betreft relatief grote oppervlakten van aaneengesloten onbebouwde percelen. In het informatief gedeelte werden deze zones reeds suggestief op kaart aangeduid; ook op de kaart van de gewenste agrarische structuur werden ze aangeduid. Het betreft 3 gebieden:

- de omgeving van de kleiput Vinkhoek en het gebied ten zuiden ervan
- Landbouwgebied ten zuiden van het kanaal; ten noorden van het kanaal loopt deze zone tot aan de kernbebouwing van Oostrozebeke
- Groot open ruimtegebied in het oosten van de gemeente dat deels overlapt met de Mandelvallei

5.5.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

5.5.4.1. UITWERKEN VAN EEN GEDIFFERENTIEERD BELEID TEN AANZIEN VAN HET AGRARISCH LANDSCHAP IN OOSTROZEBEKE

a) Stimuleren van optimale verwevenheid tussen grondgebonden en grondloze landbouw in het “open agrarisch gebied”

In het open agrarisch gebied staat de verwevenheid van grondgebonden en grondloze landbouw voorop. Naast het behoud en de ontwikkeling van landbouw waarbij onder meer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal veel aandacht dienen te gaan naar het in evenwicht houden of brengen van de agrarische en niet agrarische activiteiten. Een gedeelte van deze gebieden kan evenwel als prioritair worden aanzien voor de landbouw. Daar moeten de functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Bestaande activiteiten kunnen er uitbreiden, mits ze verenigbaar zijn met de omgeving. Nieuwe grondgebonden en niet-grondgebonden landbouwactiviteiten zijn mogelijk, evenals het bouwen van serres/plastieken koepels, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. In dit gebied kunnen flexibele bedrijfsstijlen ontwikkeld worden, bijvoorbeeld bedrijfssites met zowel een landbouwfunctie als een beperkte recreatief/toeristische functie.

b) Stimuleren van “open ruimte-corridors” in de Mandelvallei en de zijbeekvalleien (Hoogleen- en Krommendijkbeek)

In deze gebieden wordt er zoveel mogelijk een grondgebonden land- of tuinbouwfunctie gegeven aan leegkomende land- en tuinbouwbedrijfszetels. Andere herbestemmingen buiten de grondgebonden landbouw zijn uitgesloten. Voor wat betreft de omschakeling van landbouwbedrijven naar de woonfunctie bij stopzetting van de activiteiten gelden de decreetbepalingen omtrent zonevreemde woningen. Deze kunnen evenwel voeding geven tot een verfijning op het vlak van typologie. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Het gaat om de inplanting van serres of plastieken koepels, de uitbreiding van wonen en bedrijvigheid.

In dit gebied zullen bij wijze van ruimtelijke uitvoeringsplannen zones non-aedificandi of bouwvrije zones afgebakend worden (zie verder).

De nadruk ligt hier eveneens op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Dit wil zeggen dat er aandacht gaat naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen (via subsidiëring van de landbouwers).

c) Behoud van het open ruimte – karakter van de Mandelvallei

De landbouw zal in de Mandelvallei een duidelijke bijdrage leveren tot het behoud en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Dit wil vooreerst zeggen dat de aanleg en het onderhoud van kleine landschapselementen door de landbouwers in de Mandelvallei gestimuleerd wordt via subsidiëring. Voor wat betreft de prioritaire gebieden voor natuur in de Mandelvallei zullen beheersovereenkomsten worden afgesloten met de landbouwers en kan op termijn overgegaan worden tot de aankoop van percelen (zie natuurlijke structuur).

De nadruk ligt op grondgebonden landbouw. Niet-grondgebonden landbouw kan niet toegelaten worden. De gebruiksmogelijkheden van de vallei voor landbouw kunnen beperkt worden tot extensieve vormen als gevolg van beperkingen met betrekking tot bemesting, biocidegebruik, enz.

Het bouwvrij houden staat in ieder geval voorop. Bestaande agrarische bedrijven kunnen er slechts beperkt uitbreiden en nieuwe agrarische bedrijven kunnen niet meer ingeplant worden.

d) Creëren van bouwvrije zones¹⁸

Teneinde een verruiming van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied blijvend te kunnen bewerkstelligen, zullen in een netwerkstructuur de gebiedsdelen van de “Mandelvallei” en de “open ruimte-corridors in de omgeving van de Mandel en de zijbeken van de Mandel”¹⁹ plaatselijk worden uitgebreid met “bouwvrije zones”, waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt opgesteld:

- *In deze zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. Uitzonderingen zijn de constructie van kleine veeschuilhokken, de aanleg van veedrinkpoelen en ondergrondse constructies i.f.v. drainage.*

¹⁸ bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels zijn in opgenomen.

¹⁹ Gebieden met een zekere natuurwaarde waar het bouwvrij karakter één van de aandachtspunten is.

- *De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in deze zones opgenomen en krijgt mogelijkheden om nog uit te breiden in functie van de grondgebonden agrarische activiteit.*
- *De uitbreiding van de bestaande bedrijven moet op een logische en doordachte manier gebeuren: de nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen.*

5.5.4.2. UITWERKEN VAN EEN RUIMTELIJK BELEID VOOR AAN DE LANDBOUW VERWANTE BEDRIJVEN

Aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven kunnen voorkomen in de landbouwzone. Zij mogen zich vestigen in de op het gewestplan daarvoor aangeduide agrarische gebieden. Dit wil echter niet zeggen dat om het even welk bedrijf zich om het even waar mag vestigen. Nieuwe implantaties van of omvormingen van bestaande landbouwbedrijven naar aan de landbouw gerelateerde bedrijven zijn uitgesloten in de Mandelvallei en in de open ruimte–corridors in de onmiddellijke omgeving van de Mandel en de zijbeken van de Mandel (Hoogleen- en Krommendijkbeek), evenals in de bouwvrije zones. In de andere zones zijn aan landbouw verwante bedrijven enkel toegelaten wanneer het bedrijven betreffen met een laagdynamisch karakter. Het karakter van hun activiteiten mag het ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied bijgevolg niet in gevaar brengen. Wanneer dit wel het geval is moet het bedrijf uitgesloten worden uit het agrarisch gebied. Aan de landbouw verwante bedrijven moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te vestigen in het agrarisch gebied:

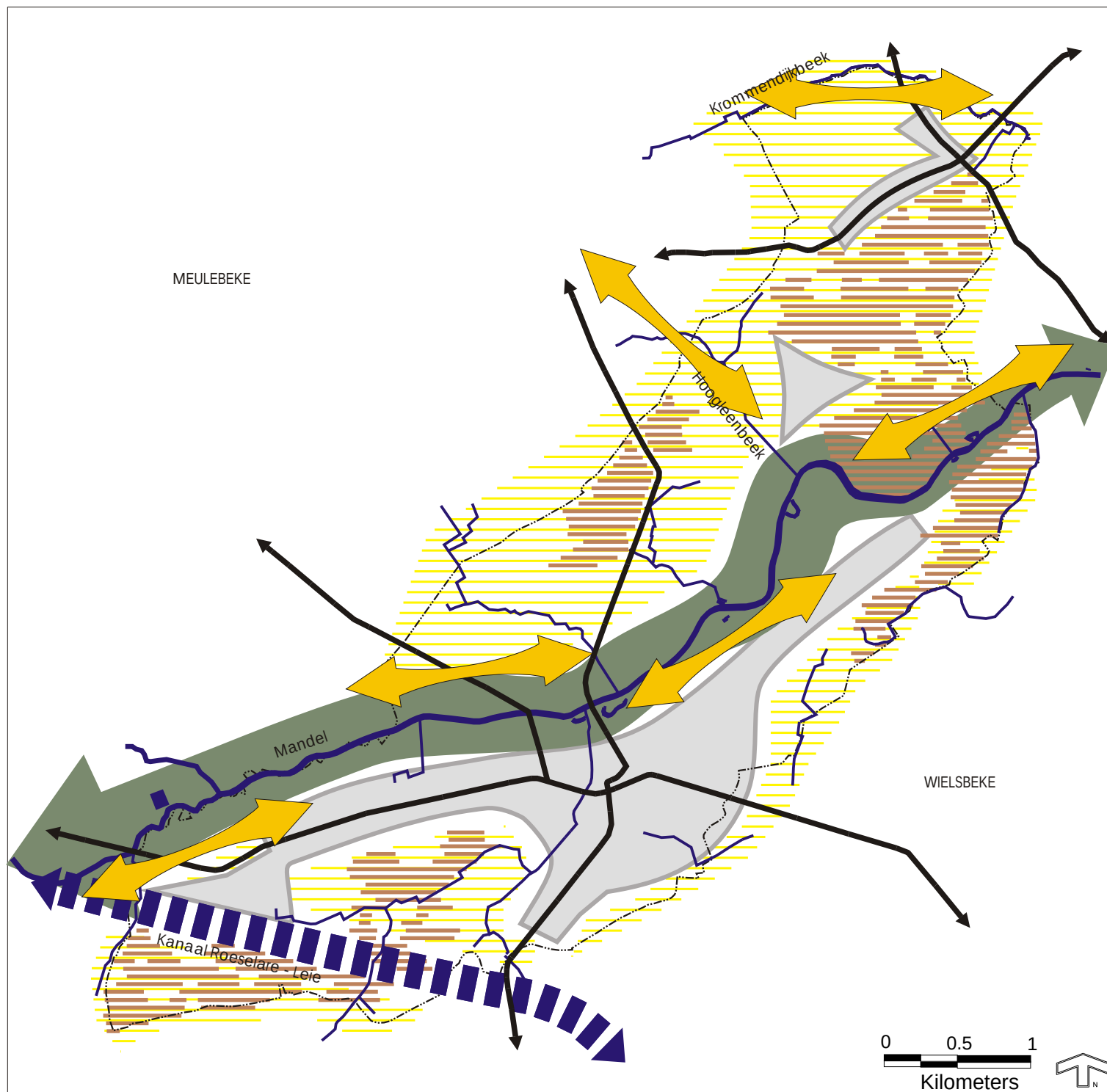
- *mobiliteit: het bedrijf ligt in de onmiddellijke omgeving van een belangrijke ontsluitingsweg;*
- *er is geen sprake van milieuhinder of visuele hinder;*
- *het bedrijf veroorzaakt geen schaalbreuk ten opzichte van de omgeving;*
- *het bedrijf ligt in of aansluitend op het hoofddorp, de landelijke woonentiteit Ginste, de landelijke woonconcentratie Verre Ginste of overige woonconcentraties.*
- *Het vergunningenbeleid kan op bovengestelde principes worden gebaseerd.*
- *De (laagdynamische) activiteit is verenigbaar met de omgeving*

Op basis van een gebiedsgericht onderzoek dat kan leiden tot de opmaak van gebiedsgerichte – en dus bovensectorale - GRUPs dient nagegaan te worden of er in een aantal zones buiten de valleigebieden, met niet- agrarische functies op het vlak van wonen, werken en infrastructuur, een soepeler beleid kan vooropgesteld worden inzake uitbreiden en/of herbestemmen van bestaande activiteiten. In deze gebieden kunnen bestaande activiteiten uitbreiden. Nieuwe grondgebonden en grondloze activiteiten, waaronder ook serres en plastieken koepels, zijn mogelijk. Verder bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding binnen bepaalde voorwaarden van industriële en ambachtelijke bedrijfszones. Ook de verkoop van eigen produkten kan worden toegelaten.

Laagdynamische educatieve en/of recreatieve functies zijn mogelijk als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf. Hier wordt het ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme gevolgd dat in het PRS West-Vlaanderen wordt voorgesteld. Concreet betekent dit dat volgende toeristisch-recreatieve functies kunnen worden gekoppeld aan actieve hoeveactiviteiten²⁰: *kamers met toeristische dienstverlening en jeugdkampen*. Voor merkwaardige en beschermde gebouwen geldt een specifiek beleid (zie ook Richtinggevend Deel, pagina 23).

De mogelijkheden en randvoorwaarden binnen dit GRUP kunnen worden uitgewerkt en verfijnd op basis van het besluit i.v.m toelaatbare functiewijzigingen aan zonevreemde gebouwen (zie ook 5.1.3.2).

²⁰ Specifiek Beleidskader m.b.t. Toerisme en Recreatie, PRS West-Vlaanderen, p. 257



Legende

- Behoud open ruimte - karakter van de Mandelvallei
- Optimale verwevenheid in het open agrarisch gebied
- Stimuleren van open ruimte - corridors
- Afbakenen van bouwrijpe zones (bij wijze van aanduiding)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 12

GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

December 2002



1791 - sv

5.6. GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

5.6.1. TERUGKOPPELING NAAR ELEMENTEN VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE STRUCTUUR

5.6.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Oostrozebeke is niet echt een toeristische gemeente; de recreatieve voorzieningen zijn voornamelijk sportfaciliteiten afgestemd op de plaatselijke bevolking. Het sportcentrum achter het gemeentehuis (sporthal, voetbalterreinen, tennisterreinen,...) vormt de belangrijkste recreatieve pool binnen de kern. Ook “de Groene Long” is een belangrijke schakel binnen de recreatieve structuur.

Provinciale bevoegdheid

Het kanaal Roeselare – Leie is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan opgenomen als toeristisch – recreatief lijnelement. Dit wil zeggen dat het een drager is van reeds bestaande en potentiële toeristisch – recreatieve bewegingen: naast het jaagpad, dat reeds wordt gebruikt als recreatief fietspad, wordt er concreet gedacht aan een zone voor watersportrecreatie langs het kanaal.

Gemeentelijke bevoegdheid

De recreatieve structuur op lokaal niveau is in de gemeente Oostrozebeke goed uitgebouwd. Het is de taak van de gemeente om de mogelijkheden ervan zo optimaal mogelijk te benutten. Men moet zich in eerste instantie toespitsen op het gemeentelijk sportcentrum. Voor een aantal zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen dringt een oplossing zich op.

5.6.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOOGING DOOR POTENTIEVERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

1. Potentieversterking

- De potenties van het kanaal Roeselare-Leie op recreatief vlak worden momenteel te weinig benut
- Oostrozebeke is op recreatief vlak goed uitgerust. De meeste activiteiten zijn geconcentreerd in het sportcentrum en zijn zowel te voet, met de fiets als met de wagen gemakkelijk bereikbaar. De omgeving van de site (Gemeenteplein) kan op een meer kwalitatieve manier worden heringericht.
- De aanwezigheid van de Mandelvallei nabij de gemeentelijke sportvoorzieningen schept een aantal mogelijkheden waar momenteel te weinig wordt mee gedaan.

2. Wegwerken van knelpunten

- Een tweetal zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen hebben nood aan een juridisch kader, met name “t Vissershoveke” en “de Verkeerde Wereld”.

5.6.2. ONTWIKKELINGSOPTIES

- Aandacht voor lokale recreatiemogelijkheden
- Streven naar een ruimtelijk beleidskader voor zonevreemde sport- en recreatievoorzieningen

5.6.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Bovenvernoemde krachtlijnen worden uitgewerkt in een aantal ruimtelijke beleidselementen.

5.6.3.1. AANDACHT VOOR LOKALE RECREATIEMOGELIJKHEDEN

Inwoners moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Oostrozebeke is goed uitgerust op recreatief gebied met het Gemeentelijk Sportcentrum. Doelstelling hier is het behoud van deze sport- en recreatievoorzieningen in de hoofdkern. Daarnaast worden een aantal recreatieve wandelroutes uitgewerkt langs gebieden met een belangrijke landschappelijke en/of natuurlijke waarde. Tenslotte zijn er door de aanwezigheid van het kanaal in de gemeente potenties voor watersportrecreatie.

a) Behoud van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen in de kern Oostrozebeke

De belangrijkste sport- en recreatieterreinen in de kern zijn geconcentreerd in het Gemeentelijk Sportcentrum de Mandelmeersen, achter het Gemeenteplein. Dit betekent dat de gemeentelijke sportvoorzieningen in de onmiddellijke nabijheid gesitueerd zijn van het centrum, de bushaltes, woonwijken, andere gemeentelijke diensten, enz. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van deze sport- en recreatiemogelijkheden. Het Gemeentelijk Sportcentrum voorziet in een goed uitgerust aanbod aan sport- en recreatiemogelijkheden, met de locatie wordt een optimale verweving van functies in de kern nagestreefd en de locatie is gemakkelijk bereikbaar. Verder is het Gemeentelijk Sportcentrum essentieel voor de leefbaarheid van de kern en de gemeente.

b) Uitwerken van recreatieve wandelroutes langs de belangrijkste groen- en/of open ruimtegebieden in de gemeente

De Mandelvallei wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan opgenomen als toeristisch – recreatief lijnelement vanaf Oostrozebeke tot de monding in de Leie. Er wordt een recreatief wandelpad voorzien langs de Mandelvallei in samenspraak met het Vlaams Gewest; de oude spoorwegbedding wordt ingericht als recreatief wandelpad en er wordt een voetgangersdoorsteek gerealiseerd tussen de Nieuwstraat en de Leegstraat, langs het park de Visscherie. Er ontstaat op deze manier een recreatieve wandelroute langs de Mandelvallei, en verder langs de Mandelmeersen naar de sportterreinen, de infrastructuur Mandelroos – parking – gemeentehuis – centrum tot het park De Visscherie. Er kan verder gewandeld worden langs het park De Visscherie en zo

verder naar de Stationsstraat en de Kattestraat om uiteindelijk de oude spoorwegberm te bereiken. Daarnaast is er nog een wandelroute die het park De Visscherie met de Groene Long verbindt. Deze wandelroute gaat langs de Waterstraat, de Elshoutstraat, Blijhofstraat en Palingstraat naar de Groene Long.

c) Benutten van recreatieve potenties van het kanaal Roeselare - Leie

Het kanaal Roeselare – Leie is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan opgenomen als toeristisch – recreatief lijnelement. Dit wil zeggen dat het een drager is van reeds bestaande en potentiële toeristisch – recreatieve bewegingen. Vooreerst is er de aanwezigheid over de volledige lengte van een jaagpad. Dit jaagpad wordt reeds gebruikt als recreatief fietspad. De aanpalende bomenrijen zijn hierbij visueel een belangrijk landschapselement. Daarnaast zijn er potenties voor bewegingen te water. Hiervoor kan aangepaste kleinschalige infrastructuur aan de oevers van het kanaal voorzien worden. In concreto wordt er voor Oostrozebeke gedacht aan een zone voor watersportrecreatie (zie ook kaart) langs het kanaal. Hiervoor wordt een beperkte accommodatie aangelegd langs de zuidelijke oever van het kanaal (in de eerste plaats aanlegsteiger).

5.6.3.2. STREVEN NAAR EEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER VOOR ZONEVREEMDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Naast het op het gewestplan aangeduide recreatiegebied, zijn er in Oostrozebeke nog een aantal andere gebieden die een recreatieve functie vervullen en die zonevreed zijn. Het betreft twee sport- en recreatieterreinen die allebei in het open ruimtegebied gelegen zijn, namelijk:

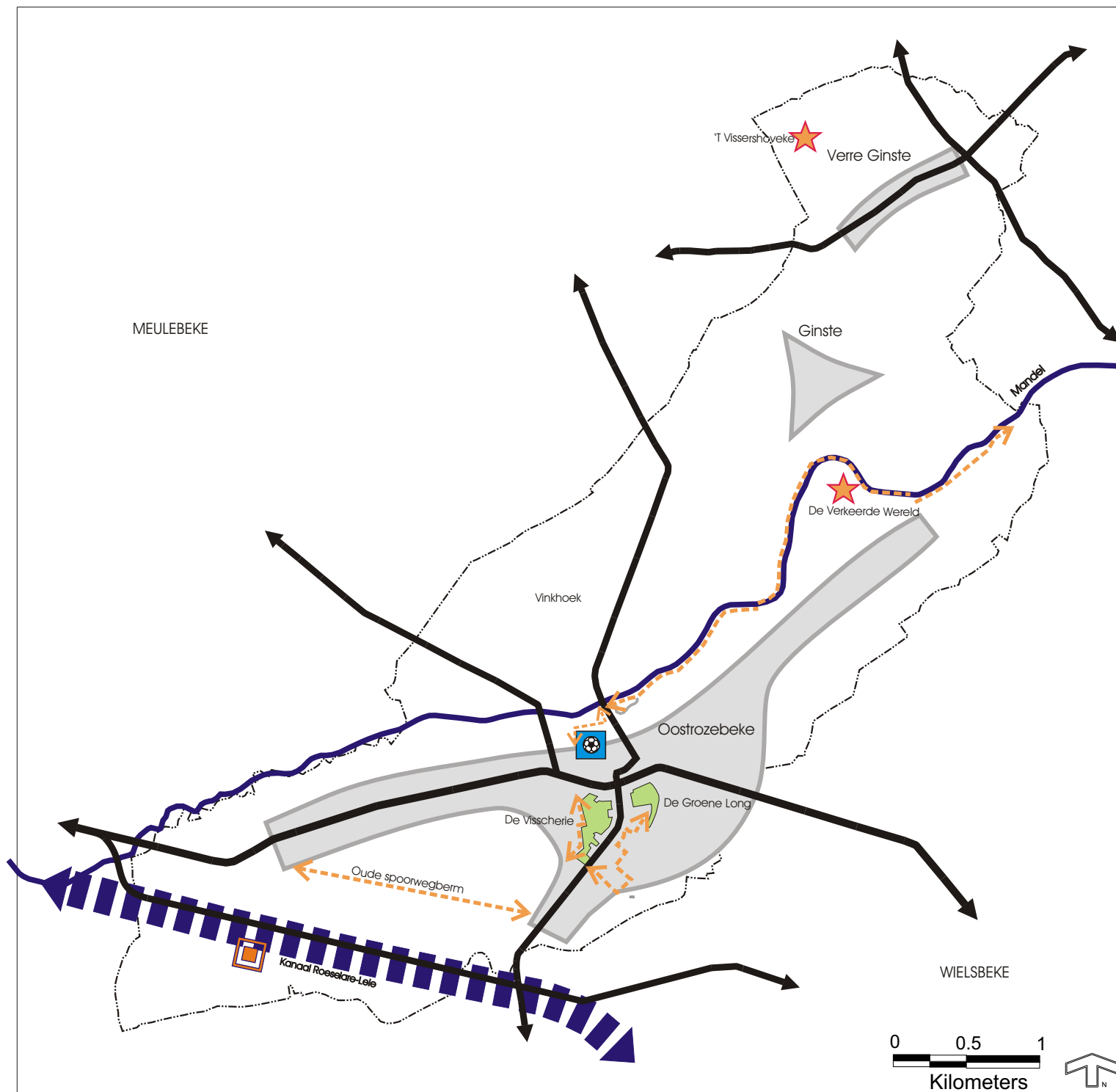
- “t Vissershoveke”, met twee visvijvers, een clubhuis en één voetbalterrein, gelegen in Verre Ginste (agrarisch gebied op gewestplan). De site ligt nabij een openruimtecorridor (cfr. gewenste openruimtestructuur). Het gebied is anderzijds reeds aangetast door lintbebouwing en wordt via de Gentstraat goed ontsloten richting N327. Bovendien kadert het in het fietsroutenetwerk; binnen de ruime omgeving is dergelijke infrastructuur zeer schaars, waardoor deze plek een interessante stopplaats betekent langsheen een aantal fietsroutes.

Er wordt geen capaciteitsuitbreiding toegelaten. Ook de gebouwen kunnen niet verder uitbreiden. Beperkte structureel-technische verbouwingen zijn echter wel mogelijk. De woning van het landbouwbedrijf moet één functioneel geheel blijven vormen met het landbedrijf en kan niet afgesplitste en samengevoegd worden met de visvijvers. De bestaande visvijvers moeten een laagdynamisch karakter behouden. De ruimtelijke afwerking van de site en de integratie binnen de ruimere omgeving verdienen bijzondere aandacht bij het verder uitwerken van het beleid voor deze site. Wanneer de huidige voetbalactiviteiten worden stopgezet, krijgt deze site als nabestemming een landbouwfunctie. Het opstarten van nieuwe voetbalactiviteiten kan dan niet meer.

- “De Verkeerde Wereld”, een kamphuis van CJT (Centrum voor Jeugdtoerisme), gelegen in de Mandelvallei (agrarisch gebied, en landschappelijk waardevol agrarisch gebied op gewestplan). De druk op het gebied (door verkeer, gebruik,...)

lijkt aanvaardbaar, op voorwaarde dat de kleinschaligheid behouden blijft. Deze site kadert ook in het 'Mandelproject' (de gemeente wil de kern van de Ginste via de "Verkeerde Wereld" verbinden met het sportcentrum). Ook hier wordt geen capaciteitsuitbreiding toegelaten. Beperkte structureel-technische verbouwingen zijn wel mogelijk (zo moet het kamphuis "De verkeerde Wereld" een aantal verbouwingen kunnen doen in functie van een gewijzigde wetgeving). De ruimtelijke integratie van de gebouwen binnen de omgeving is zeer belangrijk.

Voor beide zonevreemde sport- en recreatieterreinen wordt voorgesteld om dit op te nemen in een RUP Zonevreemde functies. Er dient hierbij wel rekening te worden gehouden met aspecten als het behoud van de kleinschaligheid, de lokale gerichtheid, landschappelijke inpasbaarheid en verhindering van verdere aantasting van het openruimtegebied.



Legende



Behoud bestaande sport- en recreatievoorzieningen geconcentreerd in het Gemeentelijk Sportcentrum



Uitwerken recreatieve wandelroutes langs belangrijkste groen- en/of open ruimtegebieden



Aanpakken problematiek zonevreemde sport- en recreatieterreinen



Zone met potentie voor kleinschalige watersportaccommodatie

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 13

GEWENSTE RECREatieve STRUCTUUR

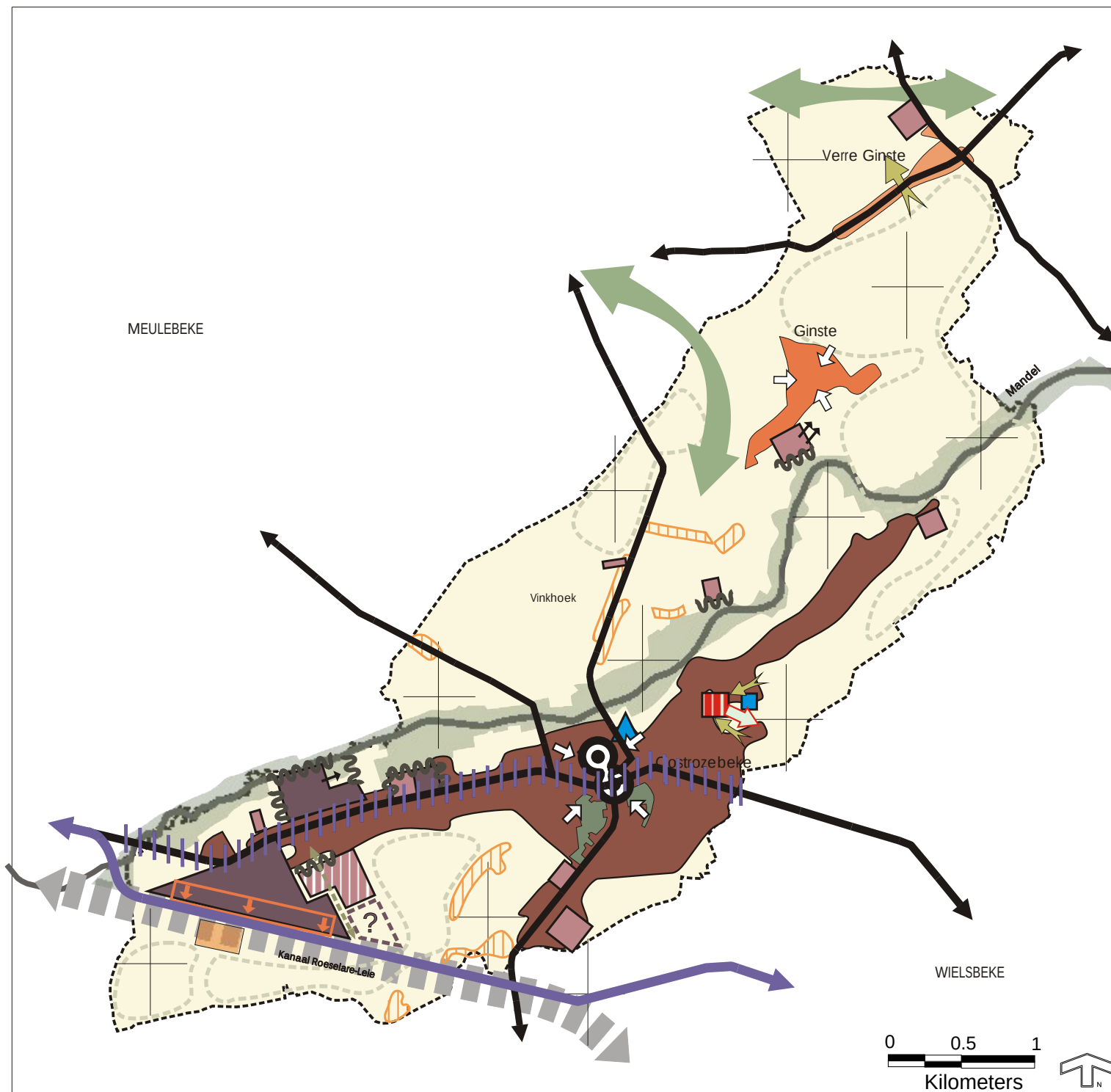


5.7. GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

Bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk:

- De nederzettingsstructuur, bestaande uit het structuurondersteunend hoofddorp Oostrozebeke, de landelijke woonentiteit Ginste, de landelijke woonconcentratie Verre Ginste; daarnaast zijn er nog de kleine (zonevreemde) woonconcentraties en de geïsoleerde woningen. Deze verschillende elementen krijgen een gedifferentieerd beleidskader. Het woon- en leefklimaat wordt opgewaardeerd (o.a. door herstructurering omgeving Gemeenteplein, herinrichting N357 en aanleg N382) en er wordt aan kernversterking gedaan. Op de Olieberg-site worden naast een gemeentelijk containerpark ook een aantal bijkomende woongelegenheden ontwikkeld i.f.v. toekomstige woonbehoefte.
- De open ruimte, vervult in de eerste plaats een agrarische functie. Het natuurlijk karakter van de Mandelvallei wordt verder behouden en versterkt. De bestaande open ruimte – corridors worden behouden en versterkt. Bedrijvigheid wordt landschappelijk geïntegreerd.
- de concentraties van economische activiteiten, de bestaande bedrijvigheid wordt geoptimaliseerd; het kanaal is het zwaartepunt voor toekomstige ruimtelijk – economische ontwikkelingen: uitbouw nieuw lokaal bedrijventerrein, nieuw herlokalisatieterrein voor de talrijke – in het woongebied verweven - transportbedrijven en eventueel regionaal bedrijventerrein (bovengemeentelijke bevoegdheid). Er wordt een oplossing geboden voor zonevreemde bedrijvigheid.
- de lijninfrastructuren, de N357 wordt heringericht met de aanleg van de N382, de potenties van het kanaal Roeselare – Leie worden uitgebouwd (o.a. door loskade en kleinschalige recreatie).

Hierna wordt een syntheseskaart weergegeven van de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.



Legende

- Optimaliseren structuurondersteunend hoofddorp Oostrozebeke
- Identiteitsgericht en kernversterkend omgaan met landelijke woonentiteit Ginste
- Identiteitsgericht consolideren van landelijke woonconcentratie Verre Ginste
- Consolideren erkende kleine woonconcentraties volgens het gewestplan
- Behouden en versterken van open ruimte - ader met landschappelijke waarden
- Behoud en versterken van open ruimte-ader
- Behoud en versterken natuurlijk karakter Mandelvallei
- Landschappelijk integreren van bedrijvigheid
- Gebiedsgericht beleid inzake zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie
- Opwaarderen woon- en leefklimaat (herstructurering omgeving Gemeenteplein)
- Kernversterking
- Herinrichting N357 in samenhang met aanleg van de N382
- Optimaliseren begraafplaats hoofddorp
- Olieberg als mogelijke locatie voor het opvangen van de behoefte aan bijkomende (sociale) woonegelegenheden mits aantal randvoorwaarden
- Locatie voor containerpark (site Olieberg)
- Optimaliseren bestaande industriële bedrijvenlocatie
- Optimaliseren ambachtelijke bedrijvenlocatie
- Locatie voor te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein en specifiek terrein voor transportfirma's (afzonderlijk GRUP)
- Locatie met potentieel voor eventueel te ontwikkelen (watergebonden) regionaal bedrijventerrein (provinciale bevoegdheid) en/of reservezone lokaal bedrijventerrein
- Loskade; potentie voor watergebonden bedrijvigheid
- Potentie kleinschalige watersportaccom.
- Behouden kleine landschapselementen
- Groenschermen rond bedrijven
- Aandacht voor algemene waterbeheersing
- Afbakenen van bouwrijpe zones (bij wijze van aanduiding)
- Koedreef verlengen tot N382

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 14

DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP
MESONIVEAU

6. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MICRONIVEAU

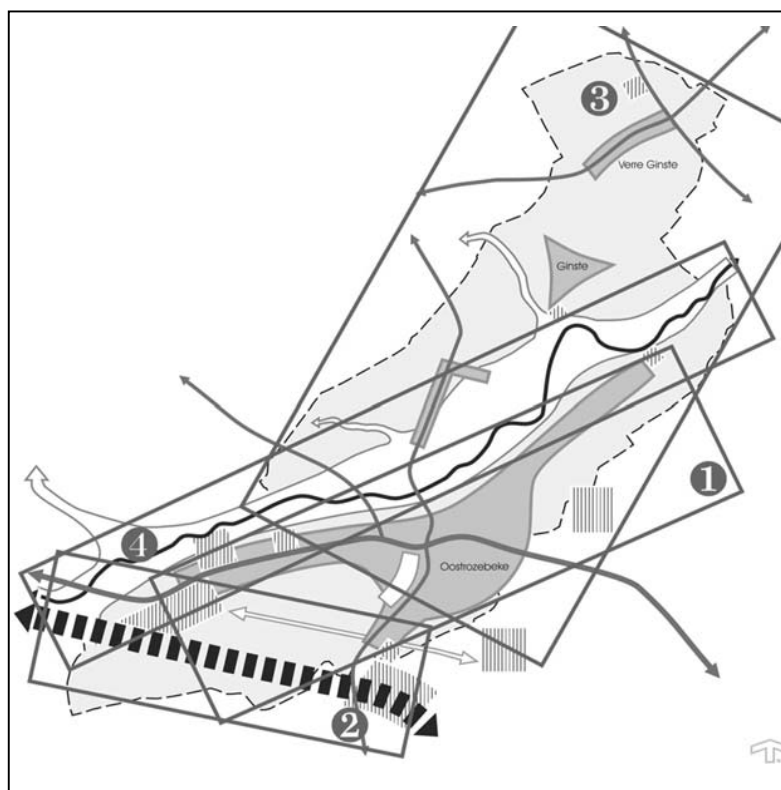
De gewenste ruimtelijke structuur situeert vier deelgebieden in de gemeente Oostrozebeke: deelgebied hoofdkern Oostrozebeke (1), kanaalgebied (2), gebied ten noorden van de Mandel (3) en Mandelgebied (4). Deelgebieden zijn allesomvattende complexe ruimtelijke systemen zonder vast omliggende grenzen. Zij kennen gemeenschappelijke kenmerken, problemen of kansen en een grote interne samenhang. Voor elk deelgebied bestaat een gebiedsspecifiek samenhangende visie en beleid, waarin de verschillende deelstructuren zijn in verwerkt. Deze deelgebieden vormen de basis voor **de gebiedsgerichte aanpak** van de gemeente die onder andere via GRUP's/masterplannen zal worden vormgegeven.

De vier deelgebieden zijn niet scherp af te bakenen en overlappen elkaar regelmatig. Zo zal het structurerend element de Mandelvallei afzonderlijk behandeld worden in een deelruimte, maar ook in het deelgebied hoofdkern Oostrozebeke en gebied ten noorden van de Mandel. De deelgebieden zijn dus niet strikt van elkaar te scheiden, ze vloeien in elkaar over.

Hiernaast wordt een overzicht gegeven van de te behandelen deelgebieden.

Qua redactie wordt in dit hoofdstuk bewust gekozen voor een zeer bondige opsomming van optie-elementen. Voor elk aangestipt optie-element werd immers bij de behandeling van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren op mesoniveau (zie vorig hoofdstuk 5) reeds een uitvoerige duiding weergegeven.

In dit hoofdstuk wordt evenmin voor elk optie-element een bepaalde uitvoeringsstrategie voorgesteld. Deze keuzes zullen worden geglobaliseerd in hoofdstuk 7: maatregelen, middelen, instrumenten en acties.



FIGUUR 2 : SITUERING VAN DE DEELGEBIEDEN

6.1. DEELGEBIED HOOFDKERN OOSTROZEBEKE

In de onderstaande kaart werd een beeld gegeven van de globale gewenste ruimtelijke structuur op het niveau van de hoofdkern Oostrozebeke. Vervolgens wordt er verder ingezoomd op het niveau van twee sub – deelgebieden.

Volgende opties worden voorgesteld voor de hoofdkern Oostrozebeke:

- De hoofdkern wordt ruimtelijk afgebakend. Percelen met zonevremde woningen die aansluiten aan een erkend woongebied krijgen quasi dezelfde rechten²¹ als de woningen binnen juridisch vastgestelde woongebieden. Bij die herbestemming is het in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren. Het creëren van nieuwe bouwpercelen is uitgesloten.
- Er wordt een woonbeleid uitgewerkt gericht op verdichting, woningdifferentiatie en vernieuwbouw. Daarbij gaat specifieke aandacht uit naar sociale huisvesting, waterbeheersing en karakteristieke gebouwen (en de eventuele herbestemming ervan).
- De bestaande woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd naar een open-ruimtefunctie (in hoofdzaak agrarisch gebied). Ter compensatie wordt de behoefte aan bijkomende (sociale) woongelegenheden gelokaliseerd in de site “Olieberg”.
- Tussen de Leegstraat, Hulstestraat en het kanaal wordt een lokaal bedrijventerrein voorzien. Deze locatie langs het kanaal heeft tevens de potentie tot ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein tijdens de volgende planperiode (provinciale bevoegdheid). Groene buffering is van belang.
- De bestaande bedrijvenlocaties worden – indien nodig – geoptimaliseerd.
- De historisch gegroeide bedrijven Spano en Orotex krijgen uitbreidingskansen. Groene buffering is hierbij van belang. Voor het bedrijf Spano werd recent een gewestelijk RUP opgemaakt dat uitbreidingsmogelijkheden creëert. Orotex heeft voorlopig nog mogelijkheden dankzij BPA De Pauw; wanneer deze bedrijven in de toekomst verder willen uitbreiden, zal daartoe een gewestelijk RUP moeten opgemaakt worden.
- Met de aanleg van de N382 wordt het centrum van Oostrozebeke ontlast van zwaar verkeer. Het is hierbij van belang dat de N357 heringericht wordt met aandacht voor de zwakke weggebruiker. Omwille van het belang van de N357 voor de gemeente, wordt een totaalaanpak voorgesteld op basis van een masterplan.

²¹ D.w.z. dat hier geen verdichtingsmogelijkheden in de vorm van veellagigheid (appartementen) mogelijk zijn; er in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen ...) 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.

- In het centrum van Oostrozebeke worden het groengebied in de omgeving van De Visscherie en de Groene Long natuurvriendelijk heringericht en beheerd, met aandacht voor natuureducatieve aspecten.

Vooraf de ontwikkeling van enerzijds **Oostrozebeke-centrum** en anderzijds **de site Olieberg** zijn zeer strategische projecten voor de gemeente waarvoor op termijn een masterplan of GRUP dient uitgewerkt te worden.

Sub – deelgebied Oostrozebeke - centrum

Voor dit sub – deelgebied wordt een GRUP opgemaakt. Volgende aspecten zijn hier van belang:

- *In de effectieve kern wordt gestreefd naar verdichting binnen het bestaande juridische aanbod*
- *Het openbaar domein wordt heringericht. Het gemeenteplein wordt heringericht, zodat er een forumfunctie wordt gecreëerd.*
- *Het Gemeenteplein krijgt een centrale rol en heeft twee belangrijke linken:*
 - *Ten eerste een link met de Mandelvallei: via het gemeentelijk sportcentrum en het te creëren natuureducatief landschapspark wordt het Gemeenteplein verbonden met de Mandelvallei. Van daaruit kan men verder wandelen langs de Mandel.*
 - *Ten tweede een link met het winkelgebied van Oostrozebeke en verder naar het park De Visscherie en de Groene Long via de heringerichte N357 en Stationsstraat. Hier wordt groot belang gehecht aan het verblijfskarakter en de zwakke weggebruiker.*
- *Langs de Tielsteenweg en Meulebekersteenweg wordt de laanstructuur hersteld en worden zo groene poorten tot het centrum gerealiseerd.*
- *De gemeentelijke begraafplaats wordt geoptimaliseerd.*

Sub – deelgebied Olieberg

De site Olieberg is een gebied van ongeveer 10 ha die op het gewestplan momenteel als agrarisch gebied is ingekleurd. Het betreft een aangetast gebied in de onmiddellijke omgeving van een aantal gemeentelijke voorzieningen. De gemeente wil dit gebied aansnijden voor het opvangen van de behoefte aan bijkomende (sociale) woongelegenheden. Met volgende basisuitgangspunten moet bij de ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden: logische, inbreidingsgerichte en realistische fasering, aandacht voor het aspect sociale huisvesting en versterken van de groene dooradering. Voor dit sub – deelgebied wordt een GRUP opgemaakt. Volgende elementen wil de gemeente concreet realiseren:

- *Voorzien in de behoefte aan bijkomende woongelegenheden: sociale woongelegenheden (2ha binnen deze planperiode), bejaardenwoningen (op te richten door het OCMW) en een (beperkte) klassieke verkaveling (na 2007). Het ontwikkelen van*

deze woningen zal gefaseerd verlopen. Voor de ontwikkeling van dit gebied moet gedeeltelijk beroep gedaan worden op het provinciaal reservepakket.

- Voorzien van containerpark en gemeentelijke loods

Voor dit gebied werkt de gemeente momenteel in samenwerking met het WVI aan een structuurschets waarin deze elementen geïntegreerd worden. Deze structuurschets moet leiden tot één GRUP Olieberg ofwel enerzijds het BPA Ballingen (containerpark) en anderzijds het RUP Olieberg.



Legende

-  Te herbestemmen woonuitbreidingsgebied
-  Locatie voor te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein/ bedrijventerrein voor transportfirma's (afzonderlijk GRUP)
-  Locatie met potentieel voor eventueel te ontwikkelen (watergebonden) regionale bedrijvenwone (provinciale bevoegdheid) en/of reservezone lokaal bedrijventerrein
-  Mogelijkheden historisch gegroeid bedrijf
-  Groene buffer
-  Bomenrij
-  Natuurbeheer en natuureducatie
-  Aan te leggen kanaalweg
-  Koedreef verlengen tot N382
-  Her in te richten N357
-  Realiseren recreatieve wandelroutes langs groen- en of open ruimtegebieden
-  Optimaliseren bestaande ambachtelijke bedrijvenlocatie
-  Optimaliseren bestaande industriële bedrijvenlocatie
-  Aanpakken problematiek zonevreemd recreatieterrein
-  Subgebied (symbolisch)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

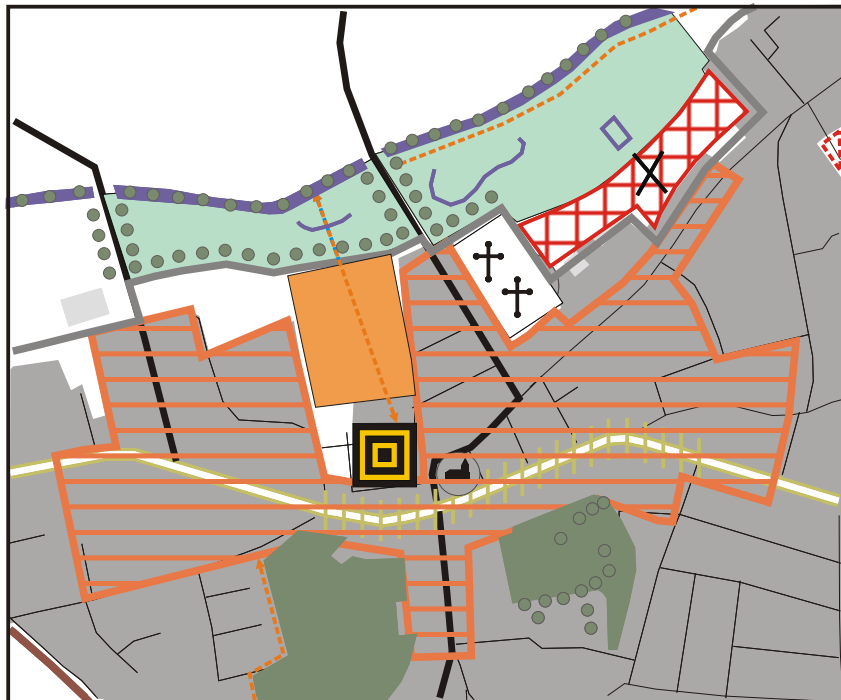
DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 15

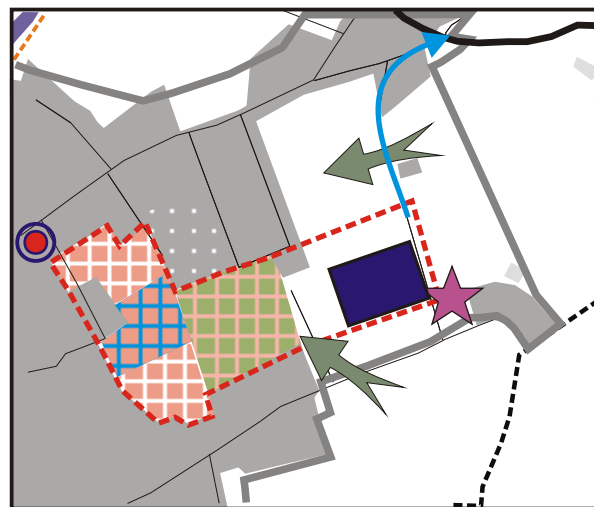
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
HOOFDKERN OOSTROZEBEKE



OOSTROZEBEKE-CENTRUM



STRUCTUURSCHETS OLIEBERG



Legende

-  Opmaken GRUP Olieberg/BPA Ballingen
-  Effectieve kern: streven naar verdichting
-  Te herbestemmen woonuitbreidingsgebied
-  Herinrichting openbaar domein
Gemeenteplein: creëren forumfunctie
-  Gefaseerd ontwikkelen Olieberg-site
-  Olieberg als mogelijke locatie voor het opvangen van de behoefte aan bijkomende sociale woongelegenheiten (2 x 1 ha)
-  Uitbreidingszone OCMW (1 ha, na 2007)
-  Woonreservegebied (volgende planperiode)
-  Bestaande bejaardentehuis OCMW
-  Voorzien containerpark in Olieberg-site
-  Aandacht voor groen in woonomgeving
-  Zonevreemd bedrijf opgenomen in sectoraal BPA in opmaak
-  Sportaccommodatie met groene link naar Mandelvallei
-  Optimalisering begraafplaats
-  Inrichting natuureducatief landschapspark
-  Natuurbeheer en natuureducatie
-  Bomenrij, herstellen laanstructuur langs Tielsteenweg en Meulebekesteeweg
-  Her in te richten N357 met prioritaire aandacht voor verkeersleefbaarheid in het centrum
-  Goede ontsluiting Olieberg-site

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 16

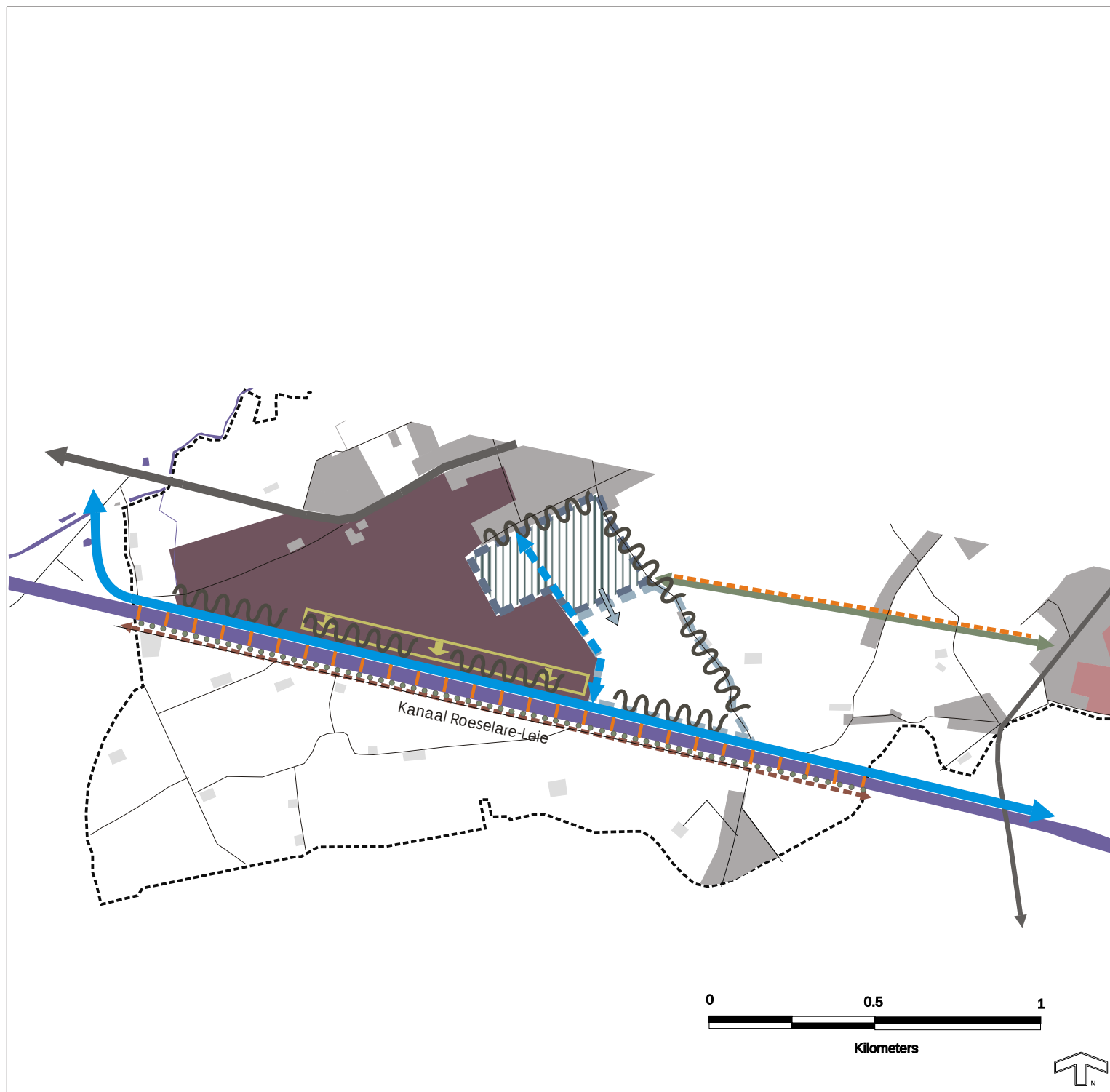
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
SUBGEBIEDEN OOSTROZEBEKE-CENTRUM EN
OLIEBERG



6.2. KANAALGEBIED

In de onderstaande kaart wordt een beeld gegeven van de globale gewenste ruimtelijke structuur op het niveau van het kanaalgebied. Volgende opties worden voorgesteld voor het kanaalgebied:

- Tussen de Leegstraat, Hulstestraat en het kanaal wordt een bijkomend lokaal bedrijventerrein (gemeentelijke bevoegdheid) voorzien op een gebied dat momenteel als agrarisch gebied is ingekleurd. Deze bijkomende bedrijvenzone is op dit ogenblik het voorwerp van een BPA-procedure “BPA Ambachtelijke zone Spookkasteel”. De problematiek van de transportfirma’s wordt via een afzonderlijk BPA opgelost. De locatie langs het kanaal heeft tevens de potentie tot ontwikkeling van een (watergebonden) regionaal bedrijventerrein (provinciale bevoegdheid) en/of reservezone voor het lokaal bedrijventerrein (volgende planperiode). Groene buffering is hierbij van belang.
- De bestaande bedrijvenlocaties worden – indien nodig – geoptimaliseerd.
- De bestaande en toekomstige bedrijvigheid langs het kanaal wordt over de weg ontsloten door de aan te leggen N382. Door de bestaande Koedreef te verlengen tot aan de N382 worden de nieuwe ambachtelijke zone en ook Spano rechtstreeks ontsloten naar de N382. Het betreft een voorlopige oplossing in afwachting van de uitvoering van het Provinciaal RUP betreffende de N382.
- Het kanaal krijgt naast de functie van goederenvervoer over het water ook een belangrijke recreatieve functie: zone voor watersportrecreatie langs het kanaal met aanleg beperkte accommodatie langs de zuidelijke oever (in de eerste plaats aanlegsteiger).
- De landschappelijke waarde van de oude spoorwegbedding wordt verhoogd; minstens tussen de Hulstestraat en de Stationsstraat. Er wordt langs de spoorwegberm een recreatieve wandelroute gerealiseerd.
- Langs het kanaal ligt een jaagpad dat gebruikt wordt als recreatieve fietsroute. De aanpalende bomenrijen zijn hierbij visueel een belangrijk landschapselement.
- Het afbakenen van bouwvrije zones. Deze werden in het structuurplan reeds suggestief afgebakend. In de omgeving van het kanaal werd ook een zone suggestief aangeduid als bouwvrije zone. Voor deze zones geldt een specifiek beleid.



Legende

- Optimaliseren bestaande ambachtelijke bedrijvenlocatie
- Optimaliseren bestaande industriële bedrijvenlocatie
- Locatie voor te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein/ bedrijventerrein voor transportfirma's (afzonderlijk GRUP)
- Locatie met potentieel voor eventueel te ontwikkelen (watergebonden) regionale bedrijvenzone (provinciale bevoegdheid) en/of reservezone lokaal bedrijventerrein
- Mogelijkheden historisch gegroeid bedrijf
- Aan te leggen kanaalweg: goederen-transport over de weg
- Koedreef verlengen tot N382 (voorlopige oplossing)
- Kanaal: goederentransport over water
- Loskade
- Groene buffer
- Bomenrij
- Verhogen landschappelijke waarde spoorwegbedding
- Realiseren recreatieve wandelroute langs oude spoorwegberm
- Recreatieve fietsroute langs kanaal
- Recreatieve functie kanaal

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 17

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
KANAALGEBIED



6.3. GEBIED TEN NOORDEN VAN DE MANDEL

In de onderstaande kaart wordt een beeld gegeven van de globale gewenste ruimtelijke van het gebied ten noorden van de Mandel. Voor dit gebied wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt; daarbij wordt rekening gehouden met een aantal elementen die reeds in de gewenste mesostructuur werden verduidelijkt. Het betreft onder meer volgende opties:

- Het afbakenen van bouwvrije zones. Deze werden in het structuurplan reeds suggestief afgebakend. Ten noorden van de Mandel betreft het de omgeving van de kleiput en het gebied ten zuiden ervan en een relatief groot gebied ten oosten van Ginste en Verre Ginste dat deels overlapt met de Mandelvallei. Voor deze bouwvrije zones geldt een specifiek beleid.
- Gedifferentieerd beleid voor zonevreemde woningen afhankelijk van ligging en de concentratie. Binnen de afgebakende zonevreemde woonconcentraties zijn er geen nieuwe woningen toegestaan, maar de bestaande krijgen wel dezelfde rechten als een woning in een landelijk gebied. Voor de geïsoleerde woningen wordt er een onderscheid gemaakt tussen de woningen in en buiten valleigebieden.
- Gedifferentieerd beleid voor zonevreemde bedrijven afhankelijk van ligging, bereikbaarheid en aard van de productie.
- Ruimtelijk afwegingskader voor aan landbouw verwante bedrijven binnen dit gebied (zie ook 5.5.4.2)
- Bouwvrij houden van de valleien van de Hoogleenbeek en de Krommendijkbeek als open-ruimte-ader om zo het open karakter ervan te behouden en te versterken. De landschappelijke kwaliteiten van deze gebieden moeten verder worden versterkt door het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen (o.a. via subsidies).

Voor een drietal sub-gebieden kan het beleid nog verder verfijnd door de opmaak van bijkomende gebiedsgerichte GRUP's of masterplannen. Volgende elementen moeten daarin zeker worden opgenomen:

Sub – deelgebied Ginste

- *De landelijke woonentiteit Ginste wordt ruimtelijk afgebakend. Ook hier geldt dat percelen met zonevreemde woningen die aansluiten aan een erkend woongebied quasi dezelfde rechten²² als de woningen binnen juridisch vastgestelde woongebieden mits toetsing aan de visie van de kern*
- *De bestaande bedrijvenlocatie wordt geoptimaliseerd en landschappelijk geïntegreerd; groene buffering is hier van belang*

²² D.w.z. dat hier geen verdichtingsmogelijkheden in de vorm van veellagigheid (appartementen) mogelijk zijn; er in elk geval ook voor gezorgd te worden dat dit geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen ...) 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.

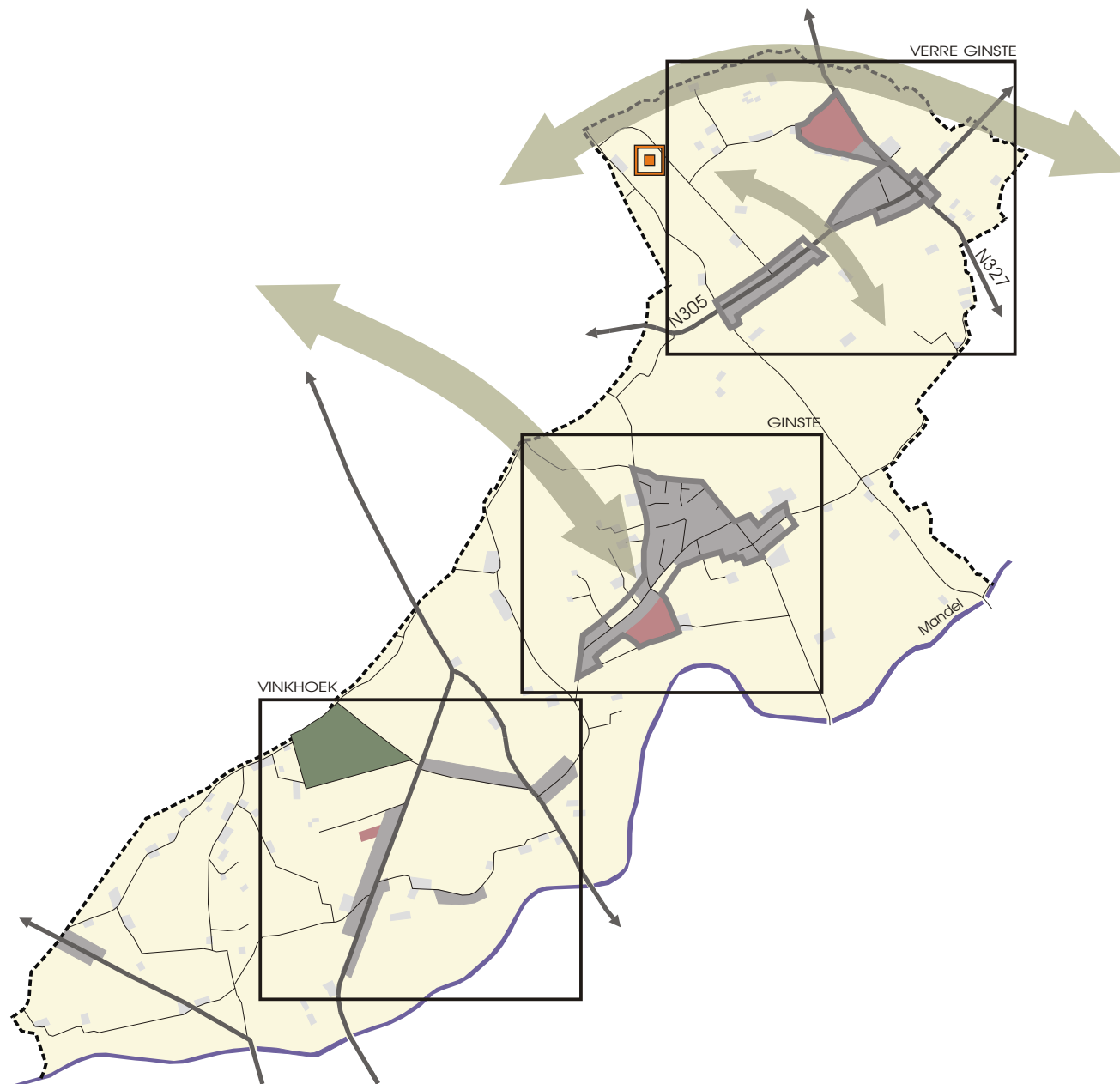
- *Een beperkte groeimogelijkheid is enkel mogelijk in de vorm van inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod. Onbebouwde percelen in woongebied worden verder ingevuld en afgewerkt, zonder daarbij een bijkomend juridisch aanbod buiten het huidige juridische aanbod te creëren.*
- *De kern Ginste wordt ruimtelijk afgebakend door een groene begrenzing.*
- *Groene dooraderingen in het open woonlint worden bewaard en verder versterkt; het gaat meer specifiek om het openruimte – gebied van de Hoogleenbeek.*

Sub – deelgebied Verre Ginste

- *De landelijke woonconcentratie Verre Ginste wordt ruimtelijk afgebakend. Het opvullen van vrijliggende percelen binnen het juridisch woongebied dient gestimuleerd te worden; het is in geen geval de bedoeling om bijkomend juridisch aanbod te creëren.*
- *Landschappelijke integratie van de bestaande bedrijfslocatie.*
- *Groene dooraderingen in het open woonlint worden bewaard en verder versterkt, onder meer ter hoogte van de Gentstraat.*
- *Het zonevreemde recreatieterrein “t Vissershoveke” krijgt een juridisch kader. In 1982 werd het BPA “Recreatiegebied ‘t Vissershoveke” opgemaakt voor de regularisatie van het gebied (agrarisch gebied in gewestplan). Dit BPA is echter stilgelegd. Het recreatiegebied ligt buiten de beekvalleien, de waardevolle agrarische gebieden of een als bouwvrije zone geselecteerd gebied. Het gebied is reeds aangetast door lintbebouwing en wordt via de Gentstraat goed ontsloten richting N327.*

Sub – deelgebied Vinkhoek

- *De kleiput heeft zeer goede potenties en de natuurwaarde ervan kan verder worden verhoogd (moeras, open water, rietkraag, enz.). Momenteel is het onduidelijk wat de exploitant met de kleiput van plan is. In het gewestplan is als nabestemming van de ontginning “natuurgebied” opgenomen. Ontginningsgebieden en de nabestemming ervan zijn een Vlaamse bevoegdheid. De gemeente suggereert om de nabestemming gerealiseerd te krijgen. Ze wenst in overleg met de exploitant en de hogere overheid een lange termijnvisie voor de site op te stellen.*
- *De bestaande ambachtelijke bedrijvenlocaties (meestal beperkt tot één bedrijf) dienen binnen dit GRUP geoptimaliseerd te worden.*



Legende

-  Specifiek beleid voor de landelijke woontiteit Ginste en de landelijke woonconcentratie Verre Ginste
-  Ontginningsgebied Vinkhoek: realiseren nabestemming natuurgebied
-  Optimaliseren bestaande ambachtelijke bedrijvenlocaties
-  Aanpakken problematiek zonevreemd sport- en recreatieterrein
-  - Afbakenen kleine woonconcentraties
- Gebiedsgerichte aanpak van zonevreemde woningen en bedrijven
-  Behoud en versterken van open ruimte-ader

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

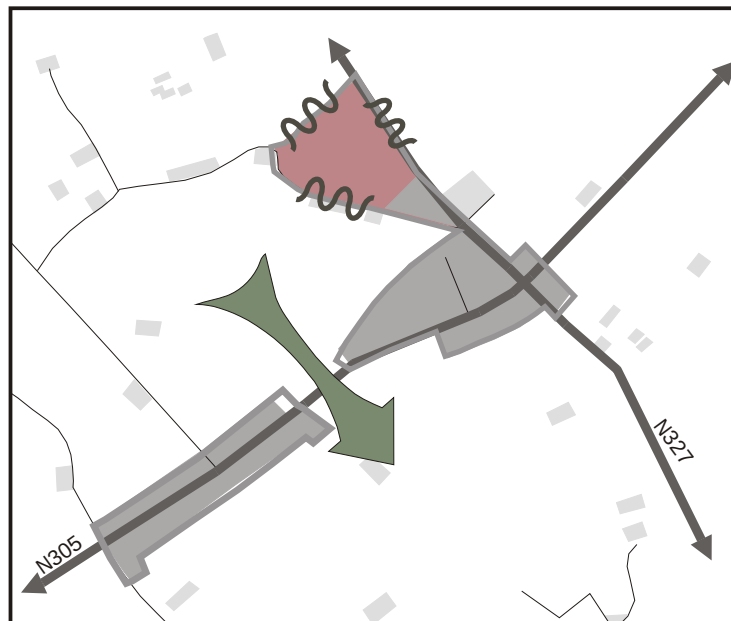
KAART 18

**GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
GEBIED TEN NOORDEN VAN DE MANDEL**



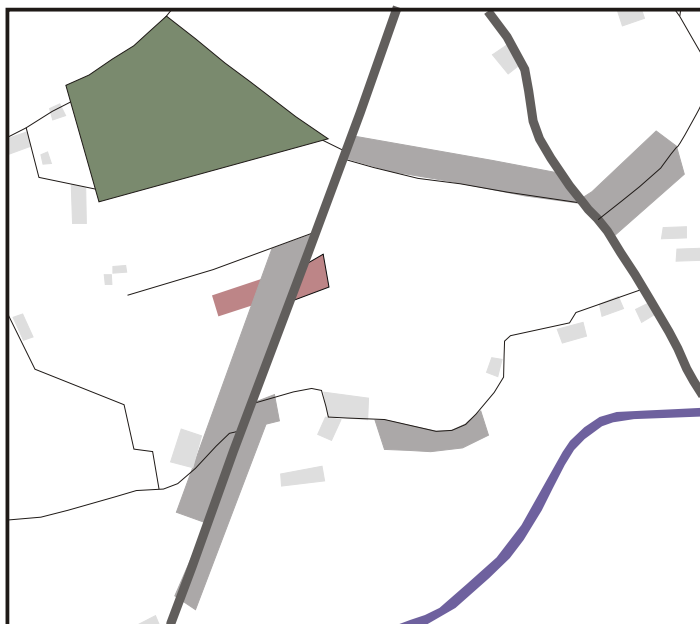


GINSTE



VERRE GINSTE

VINKHOEK



Legende

-  Opmaak GRUP
-  Af te werken woonlint
-  Bewaren en versterken groene dooradering in open woonlinten
-  Groene buffer
-  Groene begrenzing van het bebouwd gebied
-  Ontginningsgebied Vinkhoek: realiseren nabestemming natuurgebied (*suggestie gemeente aan hogere overheid*)
-  Optimaliseren bestaande ambachtelijke bedrijvenlocaties
-  Optimaliseren kleine woonconcentraties
-  Oplossing bieden aan zonevreemde bebouwing

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 19

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
SUBGEBIEDEN VINKHOEK, GINSTE EN VERRE
GINSTE



6.4. MANDELGEBIED

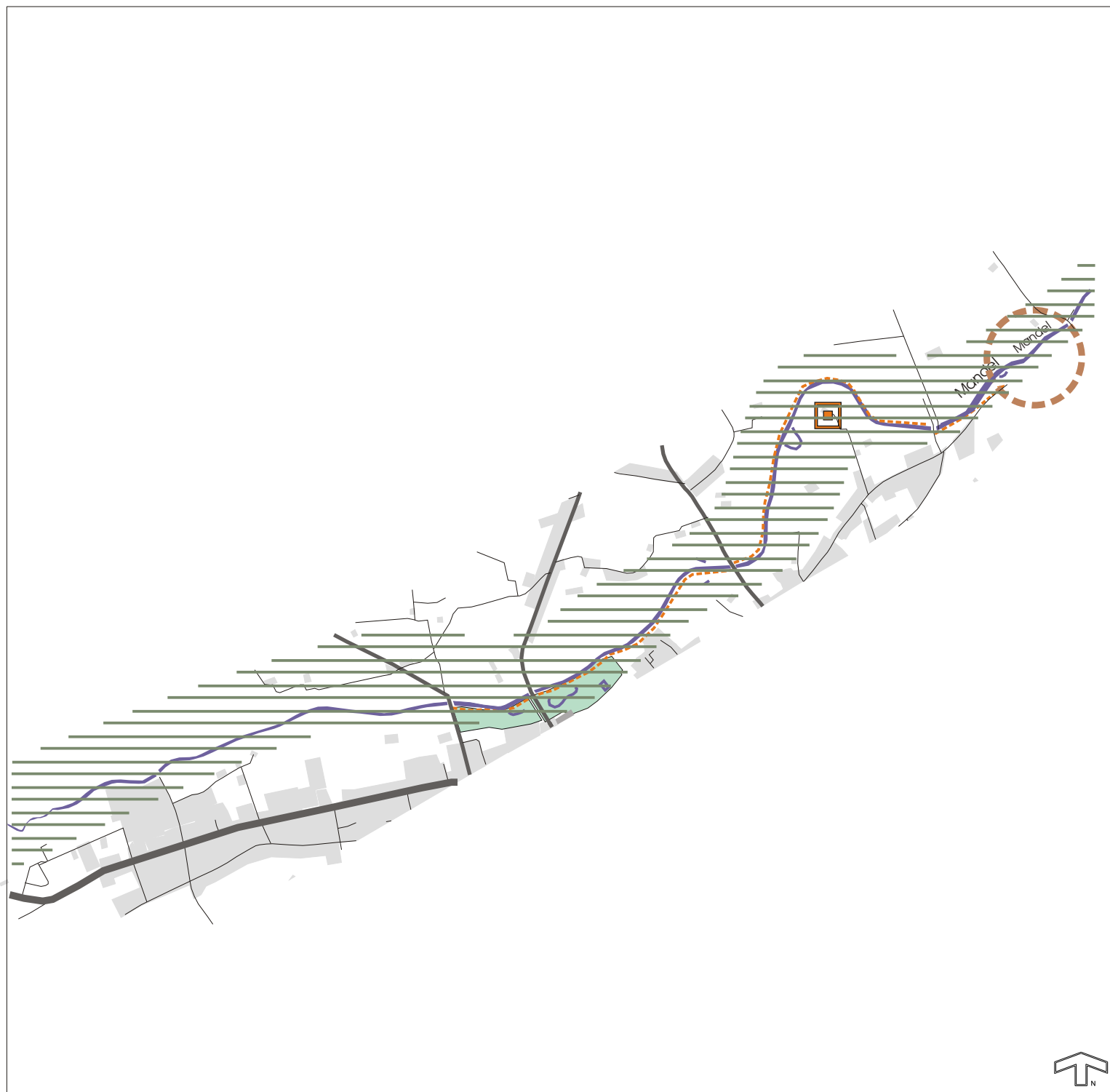
Voor het Mandelgebied kan geen Gemeentelijk RUP worden opgemaakt. Aangezien de Mandelvallei een structuurbepalend element is op Vlaams niveau dat vermoedelijk zal worden herbestemd tot natuurverwevings- of natuurverbindingsgebied. De gemeente kan wel een visie ontwikkelen die in overleg met de provincie en het gewest tot een specifiek beleid moet leiden. De aspecten die hierbij van belang zijn werden verder uitgewerkt in het GNOP. Belangrijk hierbij is het volgende:

- In Mandelvallei – noord wordt de locatie met hoge natuurwaarde ingericht en beheerd als natuurgebied.
- In Mandelvallei – midden en zuid wordt het centraal gebied ingericht en beheerd als natuureducatief park.

Het voorgestelde beleid voor deze gebieden - dat in overleg met de provincie en het gewest verder moet worden uitgewerkt - wordt beschreven in de gewenste mesostructuur. De voornaamste beleidsopties betreffen het versterken van de natuurlijke structuur, deze worden uitgewerkt in **hoofdstuk 5.4.4.1**.

Daarnaast zijn volgende aspecten van belang voor het Mandelgebied:

- Er wordt een juridisch kader geboden voor het zonevreemd recreatieterrein “De Verkeerde Wereld” (zie ook gewenste recreatieve structuur). De druk op het gebied (door verkeer, gebruik,...) lijkt aanvaardbaar, op voorwaarde dat de kleinschaligheid behouden blijft. Deze site kadert ook in het ‘Mandelproject’ (de gemeente wil de kern van de Ginste via de “Verkeerde Wereld” verbinden met het sportcentrum)
- Er wordt een recreatief wandelpad aangelegd langs de Mandel in samenspraak met het Vlaams Gewest.
- Voor de woningen in de Mandelvallei geldt een specifiek beleid: instandhoudingswerken zijn mogelijk en ook heropbouw kan worden toegelaten mits het oorspronkelijke bouwvolume niet wordt overschreden. 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 die landschappelijk is geïntegreerd.
- In deze gebieden wordt er zoveel mogelijk een grondgebonden land- of tuinbouwfunctie gegeven aan leegkomende land- en tuinbouwbedrijfszetels. Andere herbestemmingen buiten de grondgebonden landbouw zijn uitgesloten. De gebruiksmogelijkheden van de vallei voor landbouw kunnen beperkt worden tot extensieve vormen als gevolg van beperkingen met betrekking tot bemesting, biocidegebruik, enz. Voor wat betreft de omschakeling van landbouwbedrijven naar de woonfunctie bij stopzetting van de activiteiten gelden de decreetbepalingen omtrent zonevrije woningen. Deze kunnen evenwel voeding geven tot een verfijning op het vlak van typologie. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Het gaat om de inplanting van serres of plastieken koepels, de uitbreiding van wonen en bedrijvigheid.



Legende

-  Natuurontwikkeling en -beheer in de Mandelvallei (structuurbepalend op Vlaams niveau en dus bovenlokale bevoegdheid)
-  Recreatief wandelpad langs Mandel
-  Juridisch kader voor zonevreemd recreatieterrein "De Verkeerde Wereld"
-  Natuurontwikkeling in locatie met relatief hoge natuurwaarde
-  Inrichting natuureducatief landschapspark

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan OOSTROZEBEKE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Oostrozebeke

DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE

KAART 20

**GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
MANDELGEBIED**



7. MAATREGELEN, MIDDELEN, INSTRUMENTEN EN ACTIES

In de voorbije hoofdstukken werd per deelstructuur een aantal krachtlijnen uitgewerkt in ruimtelijke beleidselementen. Op deze manier werd gekomen tot een gewenste woon- en leefstructuur, ruimtelijk- economische structuur, verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke en landschappelijke structuur, agrarische structuur en tenslotte recreatieve structuur voor de gemeente. Daarna werd de gewenste ruimtelijke structuur behandeld op microniveau.

Hierna worden de verschillende beleidsopties uit de deelstructuren en/of uit de gewenste structuur op microniveau weergegeven in actietabellen, samengebracht tot twee hoofdstructuren: de bebouwde omgeving en de onbebouwde omgeving. Er werd hierbij nagegaan wat de randvoorwaarden zijn vanuit andere functies en wat de maatregelen en instrumenten zijn ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Per beleidsoptie wordt er verwezen naar de verschillende rubrieken van het richtinggevend gedeelte, waarin de beleidsoptie uitvoeriger werd beschreven. De verschillende actietabellen zijn waar mogelijk sectoroverschrijdend behandeld. De progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

Werkwijze:

1. Op korte termijn worden de verschillende ontwikkelingsopties in principe vastgelegd door de opmaak van beleidsvoorbereidende visiedocumenten (masterplan, streefbeeldplan, beeldkwaliteitsplan,...)
2. Slechts in bepaalde gevallen moeten deze visiedocumenten of delen i.f.v. juridische noodzaak eveneens op korte termijn vertaald worden in Ruimtelijke Uitvoeringsplannen of verordeningen.
3. Op langere termijn kunnen sommige beleidsdocumenten i.f.v. de gemeentelijke beleidsattitude en afhankelijk van financiële middelen en programmering ook vertaald worden naar Ruimtelijke uitvoeringsplannen.
4. Op termijn kunnen korte termijn Ruimtelijke Uitvoeringsplannen volgens sectorale benadering vervangen en verfijnd worden door boven-sectorale gebiedsgerichte Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

7.1. GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

7.1.1. WONEN

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT WONEN	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G. ?	VERWIJZING
GLOBAL WONEN					
			Opmaak woonplan		5.1.2.4
HOOFDDORP OOSTROZEBEKE					
	Opwaarderen bestaand woon- en leefklimaat: aantrekkelijk maken openbaar domein (Gemeenteplein en N357); streven naar woning-differentiatie en geschikte woonvormen; sociale huisvesting, stimuleren renovatie en vernieuwbouw; aanleg containerpark; optimaliseren begraafplaats.	Aandacht voor verkeersleefbaarheid en –veiligheid in centrum. Verweving met bedrijvigheid. Rekening houden met inpassing in landschappelijke context.	Opmaak globaal GRUP van het hoofddorp Oostrozebeke met vastlegging algemene krachtlijnen; opmaak gebiedsgerichte plannen op microniveau. Periodieke bijsturing van woonpatrimonium en woonomgeving door positieve (subsidies) en negatieve (belastingen) beleidselementen. Creëren van vorm van bouwregie in kerngebied i.s.m. andere actoren		5.1 en 6.1
	Nieuwe woongelegenheden binnen bestaande juridische aanbod en in te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied Olieberg – site.	Rekening houden met inpassing in landschappelijke context.	Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het hoofddorp. Opmaak van een gebiedsgericht GRUP (of BPA) voor Olieberg.	X	5.1 en 6.1
LANDELIJKE WOONENTITEIT GINSTE					
	Nieuwe woongelegenheden binnen bestaande juridische aanbod.	Rekening houden met inpassing in landschappelijke context; stelselmatig voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden. Verweving met bedrijvigheid.	Opmaak globaal GRUP met vastlegging algemene krachtlijnen; opmaak gebiedsgerichte deelplannen op microniveau.		5.1.2.3 en 6.3

LANDELIJKE WOONCONCENTRATIE VERRE GINSTE

	Morfologische afwerking van de woonconcentratie.	Behoud van de open ruimte staat voorop: voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden.	Opmaak van een gebiedsgericht GRUP.		5.1.2.3 en 6.3
--	--	---	-------------------------------------	--	----------------

VERSPREIDE ZONEVREEMDE BEBOUWING EN NIET-ERKENDE KLEINE WOONCONCENTRATIES

	Zonevremde bebouwing wordt opgedeeld in kerngerichte bebouwing, zonevremde woonconcentraties zowel lineair als concentrisch , geïsoleerde zonevremde bebouwing en zonevremde woningen in valleigebied.	Behoud van de open ruimte staat voorop: vermijden van nieuwe zonevremde verspreide bebouwing en concentraties, ten nadele van open ruimte. Herbestemmingsmogelijkheden van een aantal zonevremde locaties moeten onderzocht worden	Gebiedsgerichte GRUP's i.f.v. aard van het gebied;	X	5.1.2.3
--	--	---	--	---	---------

ERKENDE KLEINE WOONCONCENTRATIES

	Onderscheid tussen erkende en niet – erkende kleine woonconcentraties.	Behoud van eventuele open ruimte vingers.	Opmaak gebiedsgericht GRUP of behandeld in combinatie met GRUP's hierboven beschreven.	X	5.1.2.3
--	--	---	--	---	---------

7.1.2. WERKEN

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT BEDRIJFVIGHEID	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
BESTAANDE BEDRIJFVIGHEID					
Winkelgebied	Commerciële activiteiten bundelen naar hoofddorp; behoud en versterken huidig winkelapparaat in de hoofdkern. In Ginste ontwikkelingen binnen eigen dynamiek van entiteit.	Herinrichting belangrijkste winkelstraten Oostrozebeke t.v.v. verkeersleefbaarheid en – veiligheid. Verweving met het wonen.	Verweving van aanvaardbare functies in kern.		5.1.1.1
verspreide transportbedrijven	Herlokalisatierrein voor transportbedrijven in het algemeen		Opmaak van een GRUP	X	5.2.3.2
Industriezone Orotex-Orotuft (hoofddorp Oostroz.)	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein en uitbreiding als historisch gegroeid bedrijf.	Rekening houden met natuur: geen bijkomende bebouwing in Mandelvallei.	Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.		5.2.2.2 en 5.2.3.2
Industriezone Spano (hoofddorp Oostroz.)	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein en uitbreiding als historisch gegroeid bedrijf.	Landschappelijk integreren in omgeving, bufferen naar woonfunctie toe.	Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (reeds uitgevoerd).		5.2.2.2 en 5.2.3.2
Ambachtelijke zone Ter Molst (Ginste)	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein en uitbreiding als historisch gegroeid bedrijf.	Rekening houden met natuur: geen bijkomende bebouwing in Mandelvallei. Landschappelijk integreren in omgeving	Optimaliseren bestaande juridisch vastgelegde bedrijvenlocatie. Opmaak van een gewestelijk RUP.		5.2.3.2
Ambachtelijke zone (BPA) Bouwcenter Frans Vlaeminck	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein.	Landschappelijk integreren in omgeving, bufferen naar woonfunctie en naar straatgedeelte toe. Verweving met wonen.	Bestaande juridisch vastgelegde bedrijvenlocatie optimaal ontwikkelen en inrichten.		5.2.2.2
Ambachtelijke zone Vandenheede	Optimaliseren bestaand bedrijventerrein	Landschappelijk integreren, bufferen.			5.2.2.2
Overige ambachtelijke zones	Optimaliseren bestaande bedrijvenlocatie en indien nodig uitbreiden	Randvoorwaarden met betrekking tot natuur, landschap, milieu, e.a.	Via sectoraal BPA en sectoraal RUP	X	5.2.2.2
Zonevreemde bedrijvigheid	Optimaliseren bestaande bedrijvenlocatie en indien mogelijk herlokalisatie	Randvoorwaarden met betrekking tot natuur, landschap, milieu, e.a.	Via sectoraal BPA en sectoraal RUP	X	5.2.2.2

NIEUWE BEDRIJFVIGHEID					
Nieuw lokaal bedrijventerrein	Uitbouw als bedrijventerrein met lokale bedrijvigheid.	Verkeersontsluiting via N382/N357. Integreren met woonomgeving, bufferen.	Opmaak van een GRUP, indien in opmaak zijnd BPA niet is gefinaliseerd	X	5.2.3.1
Regionaal bedrijventerrein	Uitbouw bedrijventerrein (met plaats voor regionale watergebonden bedrijvigheid)	Verkeersontsluiting gebeurt via N382. Integreren met woonomgeving, bufferen.	Verzoekschrift l.f.v. (eventuele) opmaak provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	X	5.2.3.3
VERKEER EN VERVOER					
	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT VERKEER EN VERVOER	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
AUTO – EN VRACHTVERKEER					
	Aanleg van N382; aanleg Hoogleenstraat – Bosstraat; herinrichting N357.		Uitwerken streefbeeld i.f.v. gewenste verkeersafwikkeling. Evaluatie en eventueel herziening mobiliteitsplan.	X	5.3.2 en 5.3.3
	Invoeren vrachtverbod in centrum; aanleg loskade.		Opstellen duidelijke vrachtroutes. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.2 en 5.3.3
	Onderzoek herinrichting Gemeenteplein				5.3.2 en 5.3.3
VOETGANGERS EN FIETTERS					
	Realiseren voetgangersverbindingen langs groen- en open ruimtegebieden		Uitwerken voetgangersroutes. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.2 en 5.3.3
	Realiseren/verbeteren van fietspaden langs belangrijke ontsluitingswegen		Uitwerken fietsrouten netwerk. Evaluatie + eventueel herziening mobiliteitsplan.		5.3.2 en 5.3.3
OPENBAAR VERVOER					
	Invoeren belbus; trajectwijziging ontdebelsbus naar Tielt, uitbouw hoogfrequente as langs N357.		Optimaliseren bereikbaarheid via openbaar vervoersnetwerk. Evaluatie mobiliteitsplan.		5.3.2 en 5.3.2

TABEL 2 : UITWERKING ACTIEPLAN GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

7.2. GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

7.2.1. NATUUR EN LANDSCHAP

NATUUR EN LANDSCHAP	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT NATUUR EN LANDSCHAP	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	IN B.G.?	VERWIJZING
BINNEN GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN					
Mandelvallei - noord	Inrichten en beheren als natuurgebied.	Behoud van landbouw mits inachtnaam van de randvoorwaarden vanuit natuur	In overleg met Gewest en provincie. Afsluiten beheersovereenkomsten met landbouwers en in latere fase aankoop. Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's.		5.4.2, 5.4.3 en 5.4.4
Mandelvallei – midden en zuid	Inrichting en beheren centraal gebied als natuureducatief park.	Behoud van landbouw mits inachtnaam van de randvoorwaarden vanuit natuur	In overleg met Gewest en provincie. Aankoop van gronden voor natuureducatief park. Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's.		5.4.2, 5.4.3 en 5.4.4
Zijbeken Mandel (Hoogleenbeek en Krommendijkbeek)	Versterken landschappelijke kwaliteiten in beekvalleien; beekvalleien zoveel mogelijk bouwvrij houden.	Hoofdfunctie blijft landbouw.	Opmaak van een GRUP. Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's.	X	5.4.2, 5.4.3 en 5.4.4
Groengebied in omgeving van De Visscherie	Percelen inrichten en beheren als natuurgebied of natuureducatief gebied.		Realiseren (ecologische) verbindingen tussen groen- en/of openruimte gebieden. Afsluiten beheersovereenkomst. De realisatie van het GNOP-project "De Visscherie" vormt een prioritaire actie binnen deze planperiode.		5.4.4
Oude spoorwegberm	Landschappelijke waarde verhogen. Toepassen ecologisch bermbeheer. Inrichten als recreatief wandelpad.		Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen groen- en/of openruimte gebieden.		5.4.4
Groene Long	Realiseren natuurvriendelijke accenten.	Rekening houden met wijkrecreatie en "proper uitzicht".	Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen groen- en/of openruimte gebieden.		5.4.4

BUITEN DE GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN					
Kleine landschapselementen	Bescherming KLE's in open gebieden		Subsidiering aanleg en onderhoud KLE's.		5.4.4
Groenschermen rond bedrijven	Verplichten van aanleg groenschermen rond bedrijventerreinen waar nodig.		Via vergunningenbeleid (bouw- en milieuvergunningen).		5.4.4
Kleiput Vinkhoek	Suggestie aan hogere overheid i.v.m. realisatie nabestemming natuurgebied.			X	5.4.4

7.2.2. LANDBOUW

	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT LANDBOUW	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN		
(OMGEVING VAN) MANDELVALLEI EN BEEKVALLEIEN VAN HOOGLEENBEEK EN KROMMENDIJKBEEK					
Mandelvallei	Enkel grondgebonden landbouw. Bouwvrij houden staat voorop.	Rekening houden met landschaps- en natuurwaarden in Mandelvallei.	In overleg met Gewest en provincie Subsidiering van KLE's. Voor prioritaire gebieden voor natuur afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers; op termijn kan aankoop gebeuren.		5.5.3 en 5.5.4
Omgeving van vallei van de Mandel en zijbeken	Nadruk op grondgebonden landbouw. Versterken landschappelijke kwaliteiten.	Rekening houden met landschappelijke kwaliteiten van het gebied.	Zie ook eerder.. Subsidiering van KLE's.		5.5.3 en 5.5.4
BUITEN (OMGEVING VAN) MANDELVALLEI EN BEEKVALLEIEN VAN HOOGLEENBEEK EN KROMMENDIJKBEEK					
Open agrarisch gebied	Verwevenheid grondgebonden/ grondloze landbouw. Behoud en ontwikkeling van landbouw met voldoende flexibiliteit. Serres of plastieken koepels zijn toegelaten.				5.5.3
Bouwvrije zones	Behouden van bouwvrije zones die netwerkstructuur vormen met valleigebieden (open ruimte-		Opmaak van een GRUP	X	5.5.3

	corridors)				
AAN LANDBOUW VERWANTE BEDRIJVEN					
	De aan landbouw verwante bedrijven moeten voldoen aan voorwaarden om zich te vestigen in agrarisch gebied.	Rekening houden met mobiliteit, milieuhinder, visuele hinder, schaal, bebouwing in omgeving.			5.5.4
	Geen nieuwe inplantingen of omvormingen naar aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid in (omgeving van) vallei van de Mandel en zijbeken	Randvoorwaarden naar landschap en natuur toe.			5.5.4
7.2.3. RECREATIE					
	ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT RECREATIE	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN		
RECREATIE OMGEVING GROEN- EN/OF OPENRUIMTEGEBIEDEN					
	Aanleg recreatieve wandelroute langs de Mandelvallei.	Rekening houden met landschappelijke en ecologische waarden van de Mandelvallei.	In overleg met het Vlaams Gewest		5.6.3
	Aanleg wandelpad langs oude spoorwegberm.	Beperken tot huidige omvang (niet uitbreiden van wat er nu is)			5.6.3
	Aanleg voetgangersdoorsteek tussen Nieuwstraat en Leegstraat.				5.6.3
RECREATIE OMGEVING KANAAL					
	Zone voor watersportrecreatie met beperkte accommodatie.	Rekening houden met verkeersveiligheid en open ruimte ten zuiden van het kanaal.			5.6.3
ZONEVREEMDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN					
	Optimaliseren bestaand recreatieterein.	Rekening houden met landschappelijke inpasbaarheid, open ruimte, mobiliteitsaspecten.	Opmaak sectoraal GRUP; eventueel bovensectoraal gebiedsgericht GRUP (zie eerder) .	X	5.6.3

TABEL 3 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

7.3. ALGEMEEN

Een belangrijk element – dat dwars doorheen de verschillende deelstructuren loopt - 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 bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe *woongelegenheden*, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuur,...

Dit gebieds- en sectoroverschrijdend aspect moet één van de hoofdpunten vormen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

	ONTWIKKELINGSOPTIES	RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES	MAATREGELEN, INSTRUMENTEN	
Voor de totaliteit van de gemeente	Opstellen maatregelen voor een geïntegreerd waterbeleid		Opmaak gemeentelijke verordening	

TABEL 4 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ALGEMEEN

7.4. STRATEGISCHE OMKADERING EN OPVOLGING GRS

In het jaarprogramma²³ ruimtelijke ordening zal de progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen van het GRS jaarlijks worden vastgelegd en zo nodig bijgesteld in functie van de doelstellingen voor het volgend werkjaar en de volgende werkjaren.

In het bijzonder zullen in het vigerend werkjaar enerzijds prioritair te realiseren beleidstaken en actiepunten worden bepaald en anderzijds deze beleidstaken en actiepunten die worden voorbehouden voor volgende werkjaren. De vooropgestelde doelstellingen zullen gekoppeld worden aan de gemeentelijke begroting.

Naast de programmering van de in procedure te brengen GRUP's bevat dit jaarprogramma onder meer het ondersteuningsbeleid (toelagen en belastingen) en vergunningenbeleid van de gemeente en de sensibiliseringsacties. Volgende punten worden minimaal behandeld:

1.1. Programmering van de in de procedure te brengen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's):

- hetzij van deze zoals omschreven in volgende rubrieken, hetzij van nieuwe gebiedsdelen die niet expliciet zijn vermeld.
- zonodig zal bepaald worden voor welke gebiedsdelen bijkomende onteigeningsplannen dienen opgemaakt.

In bijkomende orde zullen volledige of gedeeltelijke herzieningen van reeds bestaande GRUP's en/of BPA's worden geprogrammeerd.

1.2. Programmering van verzoekschriften, te richten naar het provinciaal en/of het gewestelijke niveau teneinde relevante uitvoeringsplannen in procedure te brengen van bovengemeentelijk belang binnen het grondgebied van Oostrozebeke of in functie van de besluitvorming inzake taakstelling (provinciaal reservepakket woongelegenheden/bedrijventerreinen).

1.3. Opstarten en/of voor zover noodzakelijk actualisering van volgende gemeentelijke documenten met ruimtelijke inslag:

- woonplan;
- woonbehoeftestudie;
- inventaris van méérgezinswoningen (appartementen);

²³ Cfr. decreet betreffende de ruimtelijke ordening, artikel 6.

- inventaris van sociale woningbouw;
- inventaris van onbebouwde bouwpercelen;
- inventaris van de leegstaande woongelegenheden;
- inventaris van de ongezonde woongelegenheden;
- inventaris van onbebouwde industriële en/of ambachtelijke percelen;
- inventaris van leegstaande bedrijfs- en handelsgebouwen;
- gemeentelijk natuurontwikkelingsplan;
- inventaris van de bospercelen;
- inventaris van de leegstaande landbouwbedrijven;
- gemeentelijk mobiliteitsplan.

1.4. Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid resulterend uit het vorig jaarprogramma.

1.5. Evaluatie van het gemeentelijk ondersteuningsbeleid:

- evaluatie toelagen in functie van renovatie- en/of vervangbouw en/of nieuwbouw van woongelegenheden;
- evaluatie toelagen in functie van bedrijvenactiviteiten;
- evaluatie toelagen in functie van beheersovereenkomsten in de agrarische sector;
- evaluatie toelagen in functie van subsidiëring inzake de aanleg en onderhoud van KLE's.
- evaluatie belastingen in functie van onbebouwde percelen;
- evaluatie belastingen in functie van leegstaande en/of verkrotte woongelegenheden;
- evaluatie belastingen in functie van leegstaande en/of verkrotte bedrijfspanden.

1.6. Opstarten en/of actualisering van gemeentelijke verordeningen²⁴. Primordiaal zal een verordening worden opgemaakt i.v.m. een geïntegreerd waterbeleid.

²⁴ Cfr. decreet betreffende de ruimtelijke ordening, artikel 55 § 2.

1.7. Opstarten en/of actualisering van een (inter)gemeentelijke bouwregie, met samenwerkingsverbanden met andere overheidsactoren, teneinde het creëren van nieuwe woongelegenheden of het renoveren van bestaande woongelegenheden in de kerngebieden te bevorderen.

1.8. Programmering van beleidstaken en/of actiepunten voor uitvoering van de krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke structuren beschreven in het richtinggevend gedeelte. Deze kunnen worden uitgevoerd bij wijze van het dagelijkse vergunningenbeleid. Het betreft:

- hetzij beleidstaken en/of actiepunten waarvoor de opmaak van een GRUP niet noodzakelijk is;
- hetzij beleidstaken en/of actiepunten die kunnen worden vooropgesteld vóór het nemen van de beslissing tot het opmaken van een GRUP

Voorbeelden van dergelijke beleidstaken en/of actiepunten zijn:

- uitvoeringsaspecten van het GNOP;
- uitvoeringsaspecten van het gemeentelijk mobiliteitsplan: bv. vastlegging van categorisering van wegen, herinrichting van N357, enz.
- uitvoeringsaspecten inzake gemeenschapsvoorzieningen;
- uitvoeringsaspecten omtrent andere beleidsdomeinen.

1.9. Programmering van actiepunten voor het informeren en sensibiliseren van de bevolking en van specifieke groepen (architecten, bouwpromotoren, bouwmaatschappijen, verkavelaars, eigenaars, notarissen, enz.) omtrent:

- het vooropgestelde beleid en concrete beleidsmaatregelen;
- de sanering van woningen;
- het gemeentelijk ondersteuningsbeleid;
- het belang van een aangename woonomgeving, voorbeeldprojecten, specifieke acties.

GEMEENTE OOSTROZEBEKE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

DEFINITIEF ONTWERP - DEEL 3: BINDEND 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



Brugge, mei 2006

Dossiernummer : 1791

INHOUD

0.	INLEIDING	1
1.	OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	2
2.	OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	3
3.	OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. HET OPENRUIMTE GEBIED	4
4.	PRIORITEITEN OF ACTIES AAN TE VATTEN TEGEN 2007	5

0. INLEIDING

De bindende bepalingen zijn de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functie bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. Het bevat die maatregelen die essentieel worden geacht om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. De bindende bepalingen zijn gelet op hun functie en juridische waarde verifieerbaar of toetsbaar (omzendbrief RO 97/02). Zij binden de gemeentelijke overheid en de instellingen die eronder ressorteren voor een minimale periode van 5 jaar.

De opmaak van de bindende bepalingen wordt als volgt gestructureerd:

1. Opstellen van gebiedsgerichte gemeentelijke uitvoeringsplannen in functie de nederzettingsstructuur;
2. Opstellen van gebiedsgerichte gemeentelijke uitvoeringsplannen in functie van economische activiteiten;
3. Opstellen van gebiedsgerichte gemeentelijke uitvoeringsplannen in functie van het open ruimte – gebied.
4. Prioriteiten of acties aan te vatten tegen 2007

1. OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Hierbij zullen de diverse krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke structuren – beschreven in het richtinggevend gedeelte – in concreto worden vertaald. In functie van de reële situatie kunnen de hierna beschreven gebiedsgerichte GRUP's ook worden uitgesplitst of tezamen genomen. Minimaal volgende gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt:

1.1. Een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor Olieberg en dit voor zover de eerdere BPA-procedure daartoe niet is gefinaliseerd.

1.2. Een of meerdere gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen voor verspreide bebouwing en niet- erkende kleine woonconcentraties, eventueel in combinatie met punt 1.3., punt 2.1. en punt 3.3. Het betreft gebiedsgerichte documenten met de afbakening van niet – erkende kleine woonconcentraties. In dit document wordt rekening gehouden met het afwegingskader voor kleine woonconcentraties beschreven in het richtinggevend gedeelte. In het kader van de opmaak van het GRUP zal hier verder onderzoek dienen over gedaan te worden.

Een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt in functie van de verdere verfijning van de bepalingen inzake de verspreide zonevrije en/of toekomstige zonevrije bebouwing binnen een bepaald afgebakend gebied. Met verfijning bedoelen we aspecten als bepalingen inzake typologie, plaatsing, grootte, enz.

~~1.3. Een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor erkende kleine woonconcentraties eventueel in combinatie met punt 1.2, punt 2.1. en punt 3.2. Het betreft een gebiedsgericht document met de afbakening van erkende kleine woonconcentraties. Het kan in een dergelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan gaan om een beperkte aanpassing van de perimeter van het gewestplan in functie van de reële situatie, bijvoorbeeld een beperkte aanpassing qua bouwdiepte. Voor volgende straten en/of straatsegmenten kan een gebiedsgericht GRUP opgemaakt worden: Kanaalweg, Ter Priemstraat, Vaartstraat, Moulebekesteenweg, Tielsteenweg, Vlasstraat, Knokstraat, Molstenstraat, Otteca en Veldstraat~~

2. OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Deze gebiedsgerichte gemeentelijke uitvoeringsplannen zullen worden opgemaakt van zodra uit het dagelijkse vergunningenbeleid blijkt dat de modaliteiten van de globale gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen aangevuld met een meer gedetailleerd ruimtelijk kader voor bepaalde gebiedsgedeelten. Hierbij zullen de diverse krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke structuren – beschreven in het richtinggevend gedeelte – worden vertaald. In functie van de reële situatie kunnen de hierna beschreven gebiedsgerichte GRUP's ook worden uitgesplitst of tezamen genomen. Minimaal volgende gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt:

2.1. Een of meerdere gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplannen inzake zonevreemde en/of toekomstige zonevreemde economische activiteiten, ter aanvulling of ter vervanging (al of niet gedeeltelijk) van de bestaande BPA's zonevreemde bedrijvigheid, eventueel in combinatie met punt 1.2., punt 1.3. en punt 3.3.

In dit document wordt rekening gehouden met het afwegingskader voor zonevreemde en/of toekomstige zonevreemde economische activiteiten beschreven in het richtinggevend gedeelte.

2.2. Een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voor nieuw lokaal bedrijventerrein ter hoogte van het kanaal.

In dit document wordt rekening gehouden met de bepalingen voor de ontwikkeling en inrichting van nieuwe bedrijventerreinen (deels i.f.v. transportfirma's) zoals beschreven in het richtinggevend gedeelte. Het betreft:

- *Opmaak GRUP nieuw lokaal bedrijventerrein (voor zover de opgestarte BPA-procedure van BPA nr. 8 'Ambachtelijke zone Spookkasteel' niet is gefinaliseerd).*
- *Opmaak van een specifiek GRUP i.v.m. de herlokalisatie van de verspreide transportfirma's naar een transportzone.*

3. OPSTELLEN VAN GEBIEDSGERICHTE GRUP'S I.F.V. HET OPENRUIMTE GEBIED

Deze gebiedsgerichte gemeentelijke uitvoeringsplannen zullen worden opgemaakt van zodra uit het dagelijkse vergunningenbeleid blijkt dat de modaliteiten van de globale gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen aangevuld met een meer gedetailleerd ruimtelijk kader voor bepaalde gebiedsgedeelten. Hierbij zullen de diverse krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke structuren – beschreven in het richtinggevend gedeelte – worden vertaald. In functie van de reële situatie kunnen de hierna beschreven gebiedsgerichte GRUP's ook worden uitgesplitst of tezamen genomen. Minimaal volgende gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt:

3.1. Opmaak van een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zijbeken van de Mandel (Hoogleenbeek en Krommendijkbeek). Het document wordt opgemaakt teneinde de verschillende beleidsopties beschreven in het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan en in het richtinggevend gedeelte te realiseren. Het behoud van het open-ruimtekarakter staat hierbij voorop.

3.2. Opmaak van een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde recreatieve voorzieningen, eventueel in combinatie met punt 1.2., punt 1.3. en punt 2.1. In het document wordt rekening gehouden met het afwegingskader voor zonevreemde recreatieve voorzieningen beschreven in het richtinggevend gedeelte.

3.3. Opmaak van een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor herbestemming van woonuitbreidingsgebieden naar openruimte-gebied (in hoofdzaak agrarisch gebied). Het gaat om de volgende woonuitbreidingsgebieden:

- woonuitbreidingsgebied gesitueerd ten noorden van de Ingelmunstersteenweg (ca. 4,6 ha)
- langgerekt woonuitbreidingsgebied ten oosten van de Tielsteenweg en parallel met de Kalbergstraat (ca. 3,6 ha)
- woonuitbreidingsgebied gelegen langs de Waterstraat (ca. 1,7 ha)
- gebied gelegen binnen woonuitbreidingsgebied Driehoek (ca. 1,4 ha)
- gebied gelegen binnen woonuitbreidingsgebied Driehoek (ca. 1,7 ha)

3.4. Een globaal ruimtelijk uitvoeringsplan inzake agrarische activiteiten. In dit document wordt rekening gehouden met de differentiëring van het agrarisch gebied met specifieke in acht name van afbakening van bouwvrije zones beschreven in het richtinggevend gedeelte.

4. PRIORITEITEN OF ACTIES AAN TE VATTEN TEGEN 2007

1. Opmaak van één of meerdere BPA's of GRUP's voor site Olieberg bestaande uit volgende fases:
 - Het containerpark en de loods van de T.D. worden als prioriteit gezien (in functie daarvan werd eerder de procedure voor het BPA Ballingen opgestart).
 - Opmaak eerste fase GRUP Olieberg dat voorziet in een bijkomende woonzone i.f.v. de woonbehoefte en eventuele gemeenschapsvoorzieningen.
2. Opmaak GRUP nieuw lokaal bedrijventerrein (voor zover de opgestarte BPA-procedure van BPA nr. 8 'Ambachtelijke zone Spookkasteel' niet is gefinaliseerd).
3. Opmaak van een specifiek GRUP i.v.m. de herlokalisatie van de verspreide transportfirma's naar een transportzone.
4. Opmaak van een strategisch project met het oog op de opwaardering van het woon- en leefklimaat van de N357 (Ingelmunstersteenweg en andere aansluitende straatsegmenten) en dit in samenhang te plannen met de geplande N382.
5. Opmaak GRUP i.f.v. de differentiatie van het agrarisch gebied met als primordiale doelstelling het bepalen van bouwvrije zones.
6. Opmaak van ruimtelijk uitvoeringsplan(nen) i.f.v. zonevreemde en/of toekomstige zonevreemde woongelegenheden, bedrijven en functies.
7. De realisatie van het GNOP-project "De Visscherie"

Opgesteld te Brugge, mei 2006

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

P. MAES, geograaf-ruimtelijk planner,
venoot van Groep Planning

Piet Gellynck, architect-ruimtelijk planner
Simon Verledens, architect-ruimtelijk planner
Horst De Blaere, assistent