

Masterplan
Dorpskernvernieuwing
Oostrozebeke



Opgemaakt door:

Maat-ontwerpers,
Forelstraat 55B, 9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be
info@maatontwerpers.be

contactpersoon
Frédéric Rasier
fra@maatontwerpers.be
0494 21 09 09

In samenwerking met:

Voorland,
Dok Noord 4 C102, 9000 Gent
www.voorland.be

contactpersoon
Marjolijn Claeys
marjolijn@voorland.be
0472 60 91 83

In opdracht van:

Gemeente Oostrozebeke,
Ernest Brengierstraat 6, 8780 Oostrozebeke
www.oostrozebeke.be

contactpersoon
Dieter Jehs
ruimtelijkeordening@oostrozebeke.be
+32 56 67 11 87

| maat |
ontwerpers



VOORLAND



OOSTROZEBEKE
iedereen mee!

Masterplan
Dorpskernvernieuwing
Oostrozebeke

INHOUD

0.	OPGAVE & AANPAK	7
0.1	OPGAVE	8
0.2	AANPAK	11
1.	ANALYSE-ATLAS	13
1.1	DORP IN DE REGIO	
1.1.1	Wonen	14
1.1.2	Landschap	16
1.1.3	Voorzieningen	18
1.1.4	Ontsluiting	20
1.1.5	Bedrijvigheid als troef	22
1.2	DORP GISTEREN	24
1.3	DORP VANDAAG	
1.3.1	Concrete opgaven	28
1.3.2	Ronde tafelgesprekken	30
1.3.3	Juridisch-planologische context	32
1.4	DORP MORGEN?	
1.4.1	Wonen	34
1.4.2	Landschap	38
1.4.3	Voorzieningen	42
1.4.4	Ontsluiting	46
	INTERMEZZO: Deelsystemen voor het dorp	50
2.	STRATEGIE	55
2.1	EEN MEERVOUDIGE STRATEGIE	56
2.2	STRATEGIE A	60
2.3	STRATEGIE B	62
2.4	STRATEGIE C	74
3.	MASTERPLAN	77
3.1	HET BOSPARK (C1)	80
3.1.1	Algemeen	82
3.1.2	Woontypologieën	84
3.2	HET RASTERPARK (C2)	86
3.2.1	Algemeen	88
3.2.2	Scenario's	90
3.3	HET VALLEIPARK EN DE DORPSAS (C3)	94
3.4	DE SCHOLENCAMPUS (C4)	100
3.4.1	Algemeen	102
3.4.2	Scenario's	104
3.2.3	Woontypologieën	108
3.5	SITE WOONZORGCENTRUM (C5)	112
	COLOFON	114





0. OPGAVE & AANPAK

De veelheid aan (kleinschalige) dorpen typeert het Vlaamse landschap. De rol van deze dorpen bleef de afgelopen decenia echter niet ongewijzigd. In dit eerste hoofdstuk situeren we Oostrozebeke binnen een breder denkkader over dorpskernvernieuwing (*deel 1: Opgave*) en duiden we het belang van een dorpstrategie op maat van Oostrozebeke.

Vervolgens lichten we de werkmethode toe die steunt op de maatschappelijke opgaves voor het dorp (*deel 2: Aanpak*). Deze steunen op vier thema's: wonen, voorzieningen, ontsluiting en landschap. Uit de analyse blijkt dat een vijfde component best toegevoegd wordt om de dynamiek van Oostrozebeke te vatten: bedrijvigheid.

0.1 OPGAVE

Een gerichte aanpak voor het dorp

Vlaanderen mag dan al sterk verstedelijkt zijn, een groot deel van haar nederzettingspatroon is eerder dorps. Vlaanderen telt 308 gemeenten. De gemiddelde gemeente is ongeveer 20.000 inwoners groot en bestaat bovendien uit verschillende deelgemeenten. Het aantal kleine kernen in Vlaanderen is dus groot. De gemeente Oostrozebeke is met ongeveer 7.700 inwoners, waarvan niet iedereen bovendien in de dorpskern zelf woont, geen grote kern. Dergelijke kleinere kernen staan vandaag voor een aantal nieuwe ruimtelijke uitdagingen. Toch resulteren vele courante ontwerp opdrachten nog steeds in het nonchalant voort breien aan het dorp. Verschillende cases van Maat-ontwerpers leveren voortschrijdend inzicht over ontwerpen in en bouwen aan het Vlaamse dorp. We zien in het Vlaamse dorp een gewijzigde opgave en hanteren bewust een nieuwe ontwerp houding.

Een uitgesproken focus op steden heeft de laatste jaren knowhow, voorbeeldprojecten, methodieken en ontwerpstrategieën opgeleverd om na te denken over en te werken aan de steden van morgen. We stellen vandaag echter vast dat de projectgedreven stedenbouwkundige aanpak die we ondertussen in deze steden kennen, niet zomaar werkt in het Vlaamse 'buitengebied' en in de dorpen. Nochtans liggen ook daar belangrijke uitdagingen. Een transitie naar een meer duurzame samenleving (die inspeelt op de socio-economische, maatschappelijke en ecologische uitdagingen voor de toekomst) stelt zich immers niet alleen in de steden. Ook in de talrijke kleine kernen ontstaat immers de vraag naar nieuwe woontypologieën (als gevolg van nieuwe samenstelling gezinnen, hoge prijzen, duurzaamheidsambities,...), resulteert de vergrijzing in nieuwe behoeftes rond zorg(verblijf) en wordt het landschap door steeds meer actoren opgeëist als een product voor beleving, recreatie, hobby,... Dorpen hebben bovendien nood aan het behouden van hun dynamiek naarmate meer economische voorzieningen dorpen net verlaten.

Oostrozebeke is een kern centraal in West-Vlaanderen en in de invloedssfeer van een aantal duidelijk grotere kernen: Izegem, Ingelmunster, Tielt, Wielsbeke en Waregem, maar op regionale schaal ook Roeselare en Kortrijk. De kern is niet echt klein. Toch staat de toekomst van de kern, door de wijzigende rol van kleinere kernen ten aanzien van grotere steden, mee onder druk. Oostrozebeke heeft daarom nood aan een eigen **DORPSTRATEGIE**.

Verdere ontwikkeling van het dorp

Deze dorpstrategie moet de rol en de dynamiek van dorpen vandaag wel juist inschatten en inzetten. Want de echte positie van het dorp is de laatste decennia sterk gewijzigd van het beeld dat we nog steeds hebben van een kern als "dorp". Het Vlaamse platteland is immers al enige decennia verwickeld in een continu veranderingsproces waarbij zowel de economische basis, de mentaliteit en lokale cultuur, als de ruimtelijke structuren en het ruimtelijk gedrag van de bewoners veranderen. Dit veranderingsproces gaat gepaard met het verdwijnen van de oorspronkelijke dorpscultuur. De aard en omvang van de binding en de betrokkenheid die bewoners hebben met hun omgeving, het dorp, is daardoor sterk gewijzigd. De leefpatronen van vroeger, waar binnen de grenzen van het dorp voor de meeste bewoners het leven van alle dag en zelfs de volledige levensloop zich afspeelde, zijn door de toegenomen mobiliteit achterhaald. Het dorp waar men geboren wordt, opgroeit, werkt, woont, winkelt, uitgaat en tenslotte oud wordt, bestaat niet meer. De ruime regio is nu de actieradius van ons dagelijks leven. We pendelen naar ons werk, verplaatsen ons steeds verder om naar de supermarkt te gaan, in functie van onze sociale contacten of voor het invullen van onze vrije tijd. Voor veel van onze dagdagelijkse activiteiten zijn we het dorp ontgroeid. De schaalvergroting van onze woon-, werk- en leefpatronen betekent het feitelijke einde van het oude 'autonome' dorp en legt de focus steeds vaker in de nabijgelegen stad, of de omliggende regio.

De veranderingen die dit teweegbrengt in dorpen voltrekken zich niet zonder problemen. Functieverlies -het sluiten van een school, de kerk, de dorpswinkel of café (ook tOostrozebeke ziet cafés en restaurants verdwijnen)- en de toenemende eenzijdige oriëntatie op het wonen brengen een ingrijpende verandering van de identiteit van het dorp met zich mee. Het verlies van vooral dagdagelijkse commerciële functies wordt ervaren als een afname van de leefbaarheid van het dorp. Naast de schaalvergroting -van het autonome dorp naar de regio- in het sociale, economische en commerciële domein doet zich ook een belangrijke schaalverkleining voor. De betrokkenheid van de bewoners op hun eigen directe woonomgeving, huis met eigen tuin, neemt de laatste jaren zeer sterk toe. Maar de binding met de ruimere leefomgeving, die van het dorp, neemt daardoor net af. Het autonoom dorp is vandaag daardoor een woondorp geworden.

In zulke woondorpen zijn een groot deel van de bewoners er om woonredenen neergestreden en men is voor werk, voorzieningen en sociale contacten niet enkel op het dorp aangewezen. Meer nog, de ruimtelijke neerslag van dit sterk geïndividualiseerde en introverte woonpatroon -de vrijstaande woning op de private omhaagde tuin- doet op specifieke plekken ook afbreuk aan zowel de ruimtelijke, landschappelijke en sociale structuur van het dorp. Hoe we momenteel bouwen in dergelijke woondorpen ondergraaft de mogelijke meerwaarde van het dorp.

Het dorp in Vlaanderen, zoals Oostrozebeke, is ondertussen getransformeerd van autonoom dorp tot woondorp. Voor de belangrijkste dagelijkse en ook specifieke functies is het leven in het dorp aangewezen op functielocaties buiten het dorp. Dorpsbewoners werken in historische stadscentra, op kantoorlocaties of op bedrijventerreinen zoals langsheen het kanaal Roeselare-Leie of rond Kortrijk, Roeselare, Waregem, Ze werken buiten het dorp en pendelen. Maar ook voor veel dagdagelijkse activiteiten: sporten, ontspannen, cultuur, hoger en steeds meer lager onderwijs, en ook voor veel vormen van winkelen zijn dorpsbewoners gericht op diverse plekken buiten het dorp. Kleinere kernen vormen daardoor functioneel één samenhangend geheel met diverse plekken in een veel ruimere regio. Kernversterking los zien van deze plekken is uitdrukkelijk de functionele logica's doorknippen die vandaag het leven in het buitengebied kenmerken.

Toch blijft het dorp, zeker grotere dorpen zoals Oostrozebeke, gelegen in een regio met voldoende voorzieningen en met een redelijke bereikbaarheid, kansen bieden voor het wonen. De dorpen blijven groeien omdat er vraag blijft naar bijkomende woningen (zelf bij een beperkte aangroei van de bevolking blijft er druk op de woonmarkt van het dorp). Ontwikkelaars en verkavelaars spelen hier op in door te vaak onoordeelkundig verder te breien aan de kern met steeds dezelfde woonwijken, of appartementen. Die voortdurende ontwikkelwoede voegt echter te weinig meerwaarde toe aan het dorp, het bouwt enkel vol.

Tegelijkertijd woedt er een harde discussie en strijd over diverse basisfuncties en hun rol in het dorp. Na het verdwijnen van kleinschalige productie uit het dorp en na het verdwijnen van steeds meer commerciële functies en zelf basisvoorzieningen dreigen in veel kernen, als het al niet gebeurd is, ook de kleinschalige gemeenschapsfuncties te verdwijnen. Naast vraag naar woningen is er nog meer de vraag naar publieksgerichte voorzieningen die de leef- en verblijfskwaliteit van het dorp bepalen. Naast de keuze voor het uitbouwen van dergelijke publieke voorzieningen worden ook de link met het landschap en het bereikbaar houden van het dorp naar de toekomst toe essentiële opgaves.

Bovendien is de financiële en praktische werkruimte van het dorp steeds kleiner aan het worden. Om alle voorzieningen in een dorp -van nutsinfrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen tot lokale dienstverlening, werkcapaciteit en ondersteuning- te kunnen (blijven, als ze er al zijn) aanbieden heeft het dorp als beleidsniveau onvoldoende middelen. Het "dorpsbestuur" moet keuzes maken in wat ze wel of niet wil doen. Of, in wat ze samen met anderen wil doen. Dit impliceert ook dat overleg, dialoog en beleid niet meer louter beperkt blijft tot het eigen territorium en de eigen beleidsmateries. Praktische nood en veranderde maatschappelijke context dwingt besturen om op schaal van het dorp buiten de lijntjes te kleuren en na te denken. Ook dit wordt een cruciaal aspect in het herdenken van Oostrozebeke.

In het vraagstuk voor de opmaak van een masterplan om de ontwikkeling en vernieuwing van de kern van Oostrozebeke richting te geven naar de toekomst toe dient daarom de vraag -het uitwerken van een ontwerpend (masterplan) en beleidsmatig kader (strategie) voor afweging voor dorpskernvernieuwing- op een andere manier beantwoord te worden dan door het gewoon verder bouwen aan de kern van vandaag of via het terugkeren naar het dorp van vroeger. Tijd dus voor een andere aanpak. Tijd voor keuzes op maat van het dorp gericht op de toekomst.

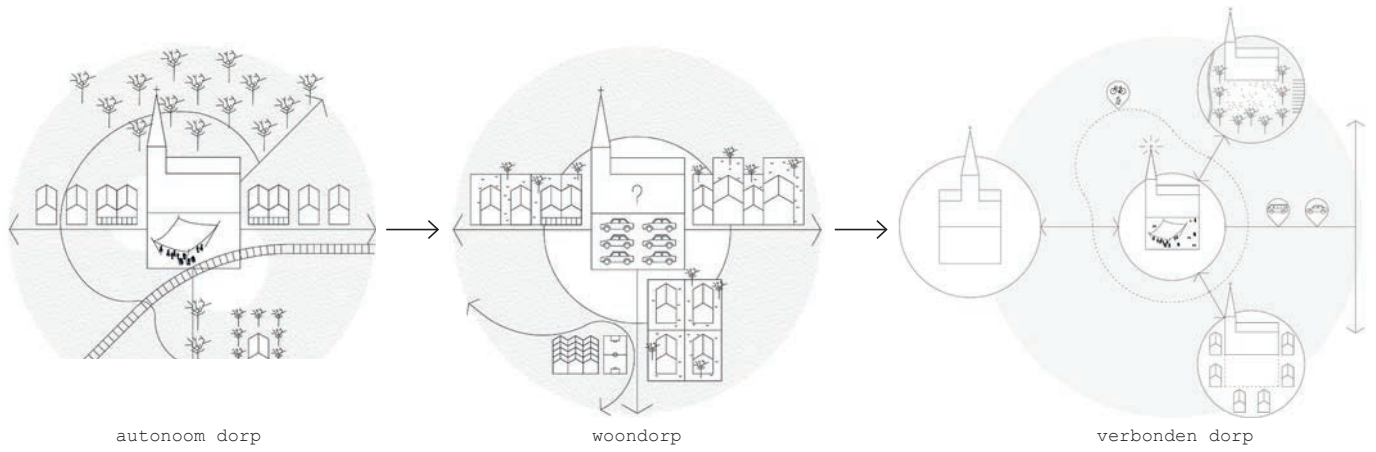


Fig. opgave - De positie van het dorp is de laatste decennia sterk gewijzigd.

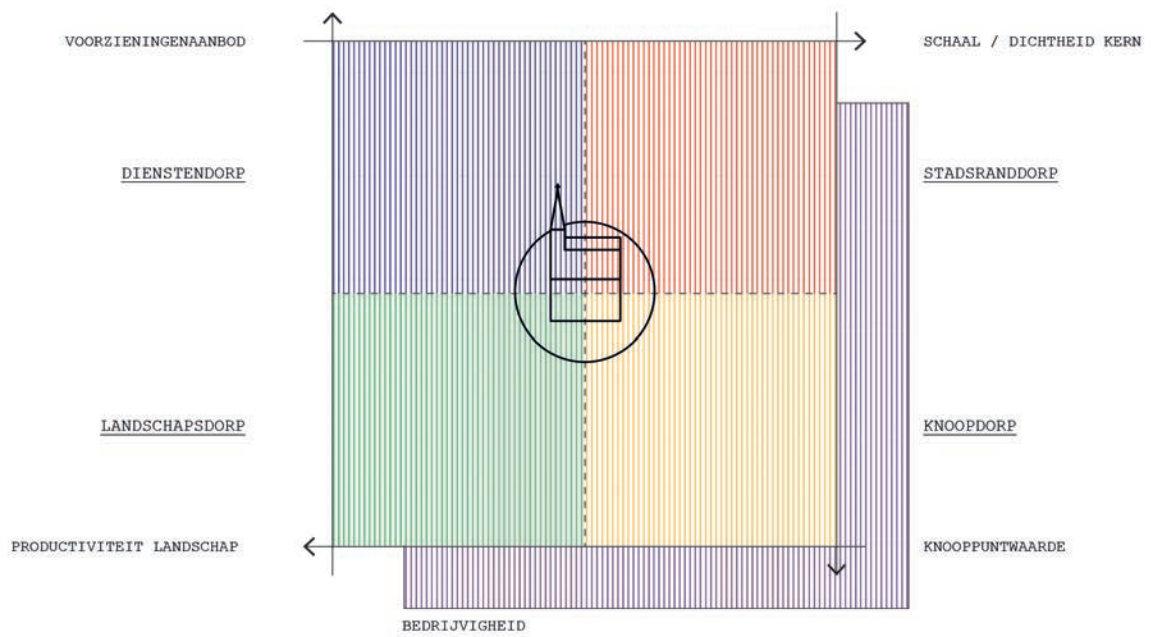


Fig. werkmethoediek - onderzoek-matrix

0.2 AANPAK

Werkmethodiek

Er is een andere en meer haalbare visie op het leefbaar houden van het dorp mogelijk en wel vanuit het referentiekader van het **verbonden dorp**. Vanuit dit referentiekader wordt niet de aanwezigheid van lokale functies maar de aanwezigheid van voorzieningen, aantrekkelijkheden voor zowel bewoners, bezoekers als recreanten in het woondomein, als essentieel gezien voor de leefbaarheid van het dorp. Zichtbare en laagdrempelige publieke voorzieningen, een aantrekkelijk en natuurlijk omliggend landschap, een mooi ingerichte dorpskern met een veilige en gebundelde ontsluitingsstructuur en ten slotte goede en aangepaste woonkwaliteit kunnen dan de hoekstenen worden voor de verdere ontwikkeling van de dorpskern. Dit lijkt ons het startpunt voor het werken aan een masterplan voor Oostrozebeke.

Deze vier insteken zijn het gevolg van de grote maatschappelijke opgaves én kansen waar elke dorpskern in Vlaanderen vandaag voor staat. Deze vier opgaves worden samengebracht in een onderzoek-matrix waarin ze als sterktes of als kansen in relatie tot elkaar samengebracht worden. De matrix is geen klassiek assenkruis, maar gaat uit van assen die de kansen vanuit telkens één specifieke maatschappelijke opgave uitdrukken. Dit levert vier duidelijke insteken om naar de opgaves te kijken waar dorpen of kernen vandaag voor staan en die mee sturend zijn voor het masterplan kernversterking Oostrozebeke. Die opgaves zijn het gevolg van wijzigingen die de kern doormaakt vanuit haar plek in het regionaal woonmilieu, wijzigingen binnen het voorzieningenmilieu, wijzigingen in de verknoping binnen een ontsluitingsmilieu en wijzigende relaties met het omliggende landschappelijke milieu. Elk van de vier deelvakken in het raster biedt een aanknopingspunt om naar Oostrozebeke te kijken en om de noodzakelijke dorpskernversterking uiteengerafeld in beeld te krijgen. Deze vier insteken vormen de kapstok voor het eerste deel van het onderzoek én kleuren letterlijk ook de beelden en tekeningen in het masterplan. De opbouw volgt immers de vier thema's en deze krijgen telkens een eigen kleur: wonen (rood), landschap (groen), voorzieningen (blauw) en ontsluiting (geel).

Uit de analyse blijkt dat een vijfde component best toegevoegd wordt om de dynamiek van de dorpskern te vatten: bedrijvigheid. Het vormt een vijfde thema met bijhorend kleur (paars).

Maatschappelijke opgaves voor dorpen

- Inzetten op de transformatie van de bestaande bebouwde ruimte en het **WONEN**: door maximaal in te zetten op de transformatie van bestaande bebouwingsstructuur van de dorpen wordt een breed en divers pallet aan aantrekkelijke woon- en werkomgevingen gecreëerd, zonder bijkomende druk op de open ruimte te leggen. Zeker de kansen die er geboden worden in directe relatie tot de stedelijke gebieden, als Waregem, Kortrijk en Roeselare biedt een aantal kansen.
- Aansluiten bij bestaande concentraties van **VOORZIENINGEN**: om dorpen leefbaar te houden, wordt ingezet op de clustering van een pakket aan voorzieningen binnen ieders bereik in DIENSTENDORPEN. Dit zijn kernen waar een minimumdraagvlak is voor voorzieningen (o.a. op basis van het bevolkingsaantal), waar verdichtingsmogelijkheden zijn, waar een bereikbaarheid van de voorzieningen gegarandeerd wordt, en waar een mix aan basisvoorzieningen – al dan niet op regionale schaal - voor handen is.
- Ontwikkelen op basis van **ONTSLUITING** op knooppunten van collectief vervoer: het dagelijkse leven van mensen verhoudt zich steeds minder tot de plek waar de woning staat, maar verhoudt zich veel meer tot een regionaal verband. Wonen, werken, school, vrijetijdsbesteding, ... vinden steeds meer op verschillende plekken plaats. Het is essentieel dat de kansen voor bereikbaarheid, bijvoorbeeld op basis van de knooppuntwaarde in het collectief vervoerssysteem benut wordt in KNOOPDORPEN.
- Het is essentieel dat het dorp daarbij ook onderdeel vormt van het **LANDSCHAP**. De ongebreidelde uitbreiding én recente generieke verdichting via inbreiding hebben ervoor gezorgd dat het dorp afgesneden is geraakt van het landschap waar het wezenlijk onderdeel van wordt. Nog meer dan bij de stad is het landschap onderdeel van het bebouwingsweefsel van het dorp en laat het toe om het dorp veel veerkrachtiger te maken. Dorpskernversterking dient expliciet ook de link te maken tussen dorpskernen en hun direct omliggend landschappen en net van daaruit bestaande kernen te versterken tot LANDSCHAPSDORPEN.





1. ANALYSE-ATLAS

De analyse-atlas biedt inzichten om tot een dorpstrategie op maat van Oostrozebeke te komen. Het is het resultaat van het vooronderzoek van de bestaande toestand zowel op regio- als op dorpschaal. Hierbij focussen we op het onderzoeken van de verschillende aspecten/ problemen die aan de orde zijn. Dit gebeurt systematisch binnen het kader van vier maatschappelijke thema's waar nagenoeg elk dorp in Vlaanderen vandaag mee aan de slag moet: wonen, landschap, voorzieningen en ontsluiting. De inzichten en ambities die we hier uithalen vormen de voedingsbodem voor de strategievorming voor Oostrozebeke in hoofdstuk 2.

In een eerste stap proberen we observaties over het dorp samen te brengen via een lezing van de maatschappelijke thema's die kenmerkend zijn voor kernen op regioschaal (*deel 1: dorp in de regio*). Dit onderzoek brengt de positie van het dorp in haar ruimere omgeving in beeld en koppelt hier een aantal kansen of ambities aan. Daarnaast brengen we ook de evolutie van het dorp in beeld. Op basis van de historische evolutie van het dorp (*deel 2: dorp gisteren*) kunnen we de ruimtelijke dragers, die het dorp al eeuwen structureren en doen functioneren, in beeld brengen. Deze structuren zijn de basis om een toekomstige ontwikkeling op te enten. Daaraan kunnen we de situatie vandaag koppelen: de lopende projecten, de opinie van diensten en dorpskenners vanuit de rondetafelgesprekken en natuurlijk het bestaande planologische kader (*deel 3: dorp vandaag*). Dit brengt een aantal opgaves in beeld. Die opgaves bespreken we tenslotte verder in het laatste deel van de analyse (*deel 4: dorp morgen?*) dat vanuit de analyse van de vier maatschappelijke thema's op schaal van het dorp opnieuw een aantal duidelijke observaties en ambities formuleert.

1.1 DORP IN DE REGIO

1.1.1 WONEN

Drie stedelijke gebieden omringen Oostrozebeke: Roeselare met aansluitend Ingelmunster en Izegem, Waregem met Wielsbeke en Kortrijk. Deze drie stadskernen groeien steeds meer naar elkaar toe met een versnippering van het tussenliggende landschap als gevolg. Ook de individuele dorpskernen smelten steeds meer samen en slorpen zo de omliggende open ruimte op. Tegelijk zorgt het voor een generiek landschap waar generieke verkavelingen en woonlinten de bovenhand nemen van identiteitsrijke dorpskernen.

Om Oostrozebeke om te vormen tot een regionaal verbonden dorp, is het belangrijk het binnen de regionale woonmarkt een eigen karakter te geven. Anders dreigt het een woondorp te worden zonder eigenheid of aantrekkingskracht. Daarom moeten we durven kiezen voor de uitbouw van de dorpskern. Als Oostrozebeke een identiteitsdragende (en duurzame!) dorpskern wil worden, dan is het van belang om in te zetten op een compacte kern. Concreet betekent dit verdichten binnen de huidige, ruimtelijke grenzen van de dorpskern van Oostrozebeke. Op deze manier wordt het omliggende landschap gevrijwaard van verdere verrommeling en biedt het kansen om meer woonkwaliteit te creëren voor Oostrozebeke.



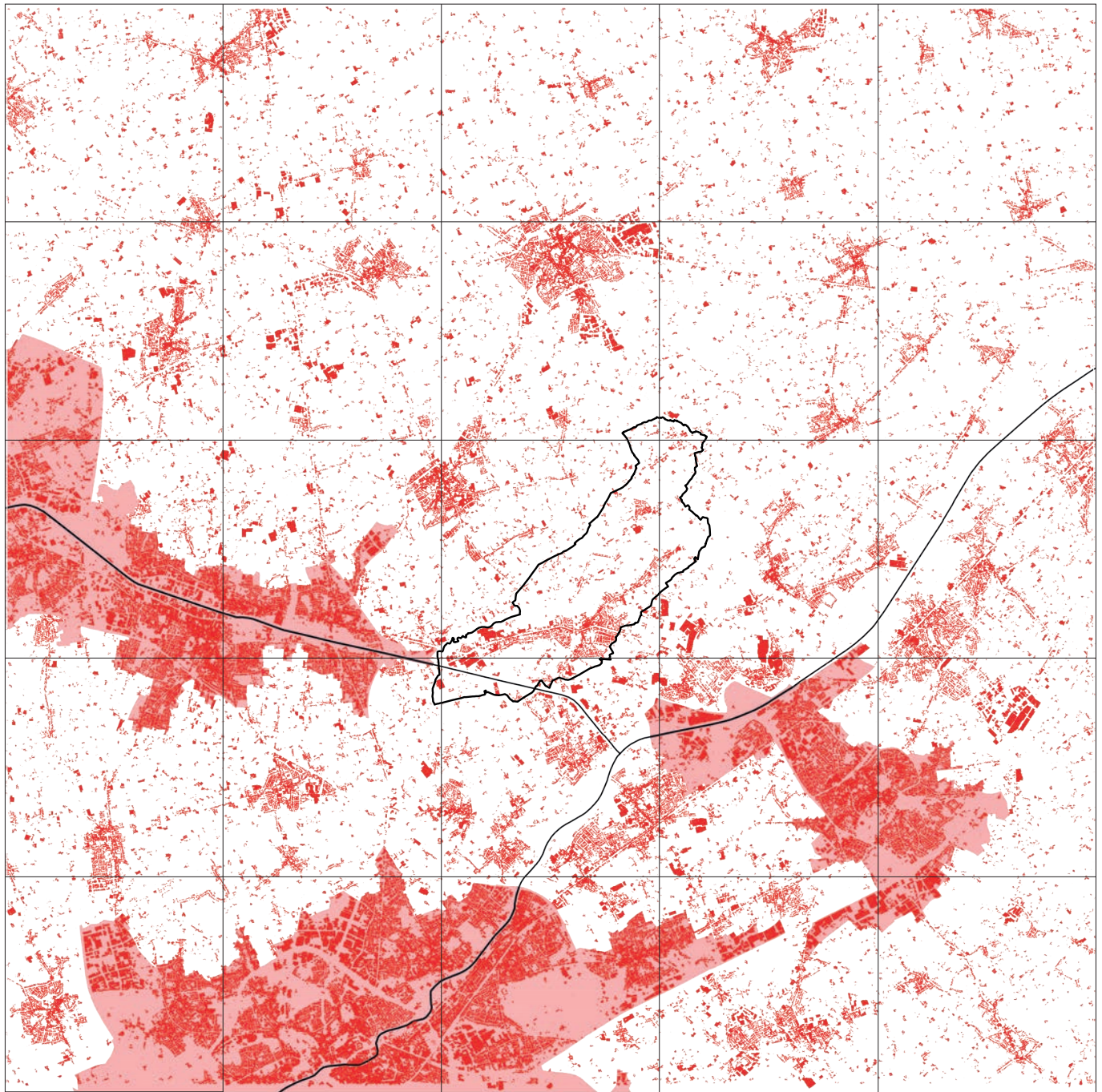
AMBITIE

"Kernverdichting inzetten om de verrommeling van het landschap te stoppen en de bestaande dorpsidentiteit te versterken"

Fig. ambitie - wonen op regioschaal

Legende:

- afbakening stedelijk gebied
- bebouwing



0 5 km

"Het dorpslandschap tussen de stedelijke gebieden Kortrijk, Roeselare en Waregem raakt steeds meer versnipperd."

1.1 DORP IN DE REGIO

1.1.2 LANDSCHAP

De Leie en het kanaal Roeselare - Leie doorkruisen het landschap rondom Oostrozebeke. Overstromingsgevoelige oevers karakteriseren de Leie en haar vele zijtakken. Zo'n zijtak, de Mandel, snijdt de gemeente Oostrozebeke doormidden. De Mandel-Leievallei is op vele plaatsen ingekokerd en/of overwelfd. In het gebied tussen Ingelmunster tot aan de monding in de Leie is de Mandelvallei echter nog te bewonderen. In Oostrozebeke is de Mandel overstromingsgevoelig en is ze omgeven door enkele biologisch waardevolle gebieden. Ten noorden van de waterloop merken we een VEN gebied op binnen de gemeentegrenzen. De meest biologisch waardevolle structuren enten zich voornamelijk langs de waterwegen.

Ondanks het groen-blauwe netwerk van de Mandel-Leievallei, zijn het voornamelijk de landbouwactiviteiten die meteen in het oog springen in de regio. Enkele grote spelers in de agrarische industrie vestigden zich in de regio Roeselare-Tielt. De grote aaneengesloten landbouwpercelen zijn zowel een belangrijk fysiek onderdeel van het landschap als van belang voor de continuïteit van de huidige landbouwactiviteiten.

Om Oostrozebeke om te vormen tot een regionaal

verbonden dorp, is het cruciaal het dorp ook terug expliciet in te bedden in de verschillende landschappelijke systemen. De landschappelijke ambitie op regionschaal is net zoals het landschap zelf tweeledig. Het is belangrijk om de huidige grootschalige landbouwgehelen te behouden. De agrarische sector is immers van economisch belang in de regio. Daarnaast is landbouw ook ruimtelijk erg dominerend in het landschap; dit in tegenstelling met de blauw-groene structuur van de Mandel- en Leievallei. De Mandel maakt bovendien deel uit van de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 van het Leiebekken. Een prioritair speerpunt is hierbij de verbetering van de waterkwaliteit. Dit kan door aandacht te besteden aan landschaps-ecologisch behoud en versterking (o.a. door opgaand groen, bloemrijke graslanden, ...), aldus het stroomgebiedbeheerplan. Tegelijk kan dit de belevingswaarde vergroten en zo de Mandel ook op de kaart zetten als een recreatieve structuur. Daarnaast vragen de beheerplannen ook voor een maximale waterinfiltratie. We streven er hierbij naar deze aandachtspunten mee te nemen in de dorpskernvernieuwing van Oostrozebeke.



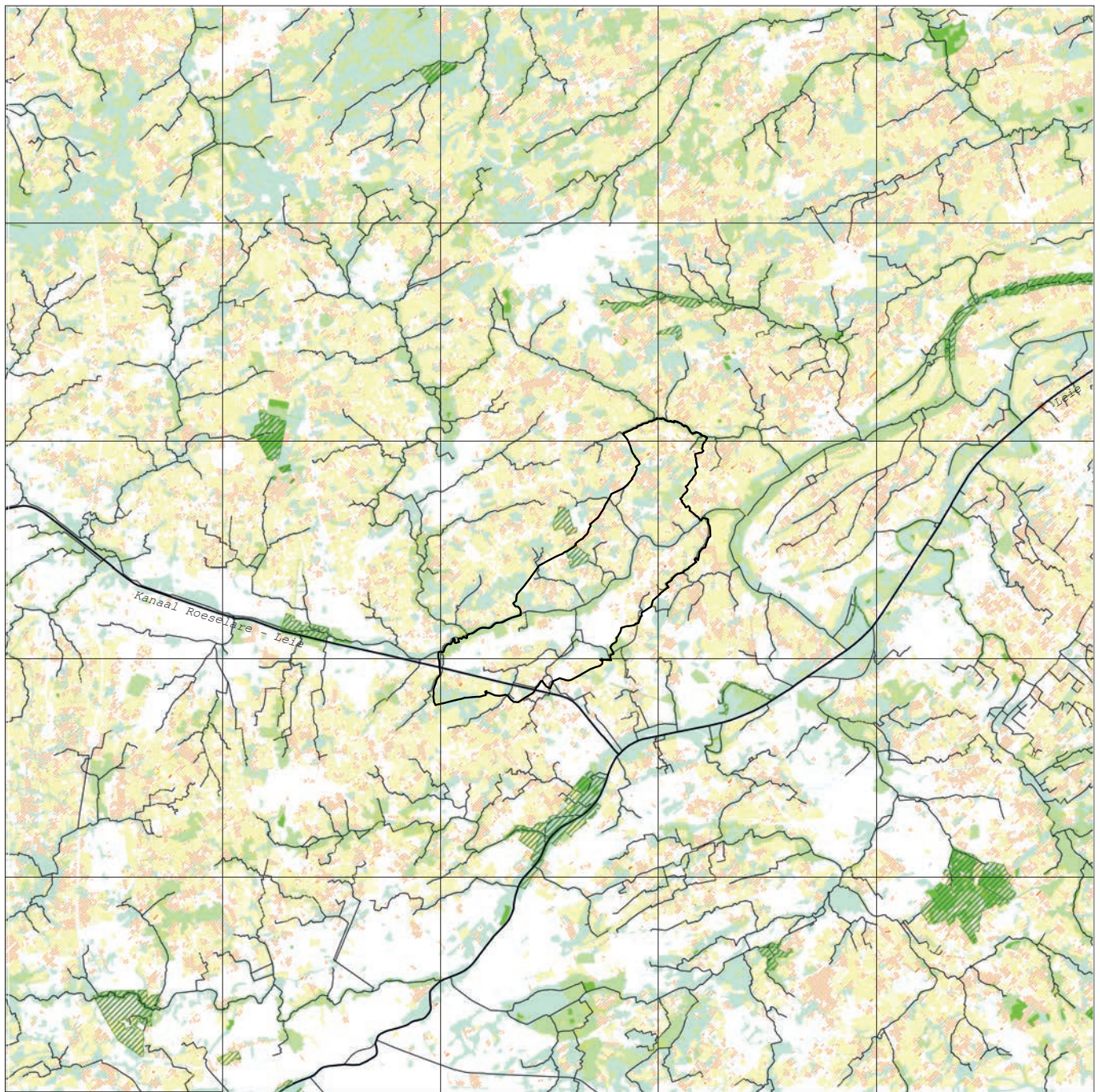
AMBITIE

"Landschappelijke structuren - de open productieve ruimte en de Mandelvallei - opnieuw een centrale plaats geven in het dorp met aandacht voor de waterproblematieken."

Fig. ambitie - landschap op regionschaal

Legende:

- | | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------------------|
| — | waterlopen hoofdstructuren | ■ | biologisch zeer waardevol gebied |
| — | waterlopen | ■ | biologisch waardevol gebied |
| ■ | overstromingsgevoelig gebied | ■ | landbouw - akkerbouw |
| ■ | VEN gebied | ■ | landbouw - veeteelt |



0 5 km

"De open ruimte wordt in hoofdzaak bepaald door de landbouw, enkele kleinschalige rivier- en beekvalleien ."

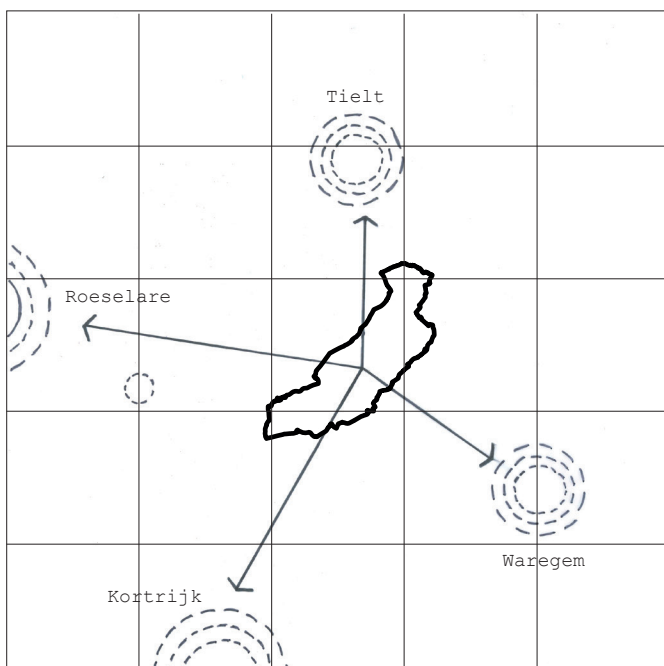
Fig. observatie - landschap op regionschaal

1.1 DORP IN DE REGIO

1.1.3 VOORZIENINGEN

De ligging van Oostrozebeke tussen de regionale polen Kortrijk, Roeselare, Tielt en Waregem zorgt voor de nabijheid van regionale voorzieningen. Het gaat hierbij om programma's als regionale sportvoorzieningen, ziekenhuizen en onderwijs. Programma's die heel wat infrastructuur vragen en dus onmogelijk op schaal van het dorp te organiseren zijn. Door de centrale ligging tussen deze regionale polen, kan Oostrozebeke mee genieten van deze voorzieningen.

Om Oostrozebeke om te vormen tot een regionaal verbonden dorp, is het belangrijk in het uitbouwen van het voorzieningenaanbod een goede afstemming te vinden met het regionaal-stedelijke aanbod. De ambitie op regionale schaal is dus niet om deze grotere bovenlokale voorzieningen naar Oostrozebeke te brengen. Wel om enkele strategische verbindingen te creëren tussen Oostrozebeke en de regionale voorzieningepolen. Een goede afstemming, samenwerking en een specifiek (dorpseigen) aanvullend lokaal aanbod zijn daarbij de speerpunten. Op deze manier kunnen inwoners van Oostrozebeke vanuit een dorpscontext toch genieten van regionale programma's.



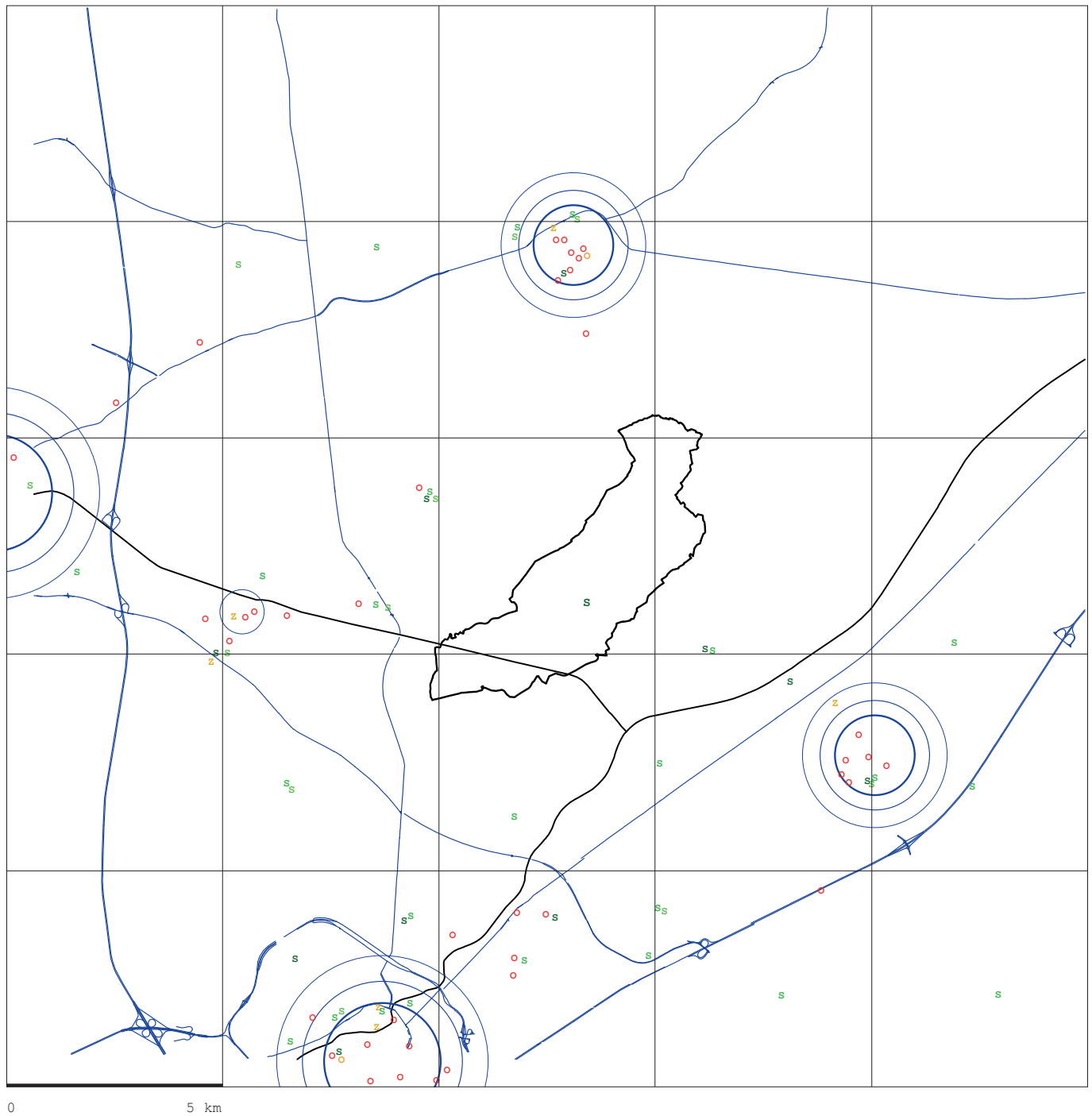
AMBITIE

"Voorzieningen op schaal van het dorp blijven aanbieden, aanvullend op het brede aanbod in de regionale steden."

Fig. ambitie - landschap op regioschaal

Legende:

regionale sportvoorzieningen:	onderwijs:
s sportcentra	o hoger onderwijs
s overdekte zwembaden	o secundair onderwijs
s atletiekpistes	z algemeen ziekenhuis



"De regionale steden Kortrijk, Roeselare, Waregem en Tielt vormen belangrijke voorzieningepolen voor kleinere kernen."

1.1 DORP IN DE REGIO

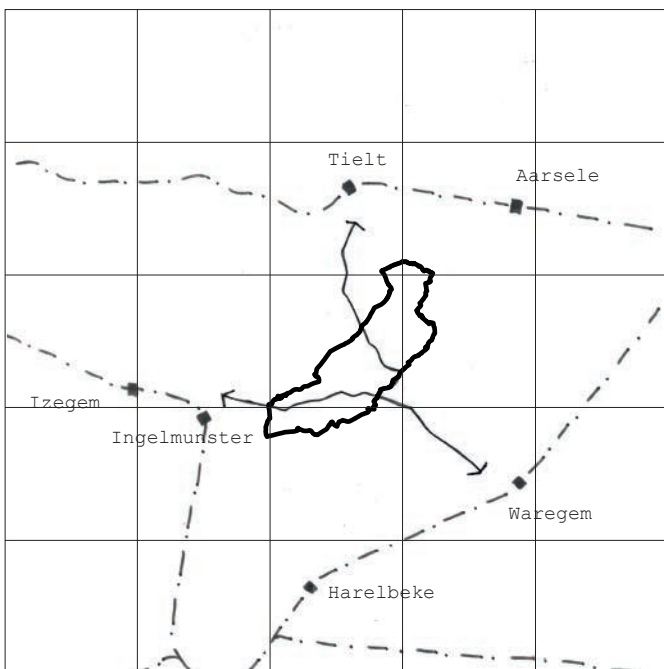
1.1.4 ONTSLUITING

Op schaal van Vlaanderen is Oostrozebeke bereikbaar met de wagen vanaf de drie snelwegen die Oost- en West-Vlaanderen doorkruisen: de E40 tussen Brugge en Gent, de E403 tussen Brugge en Kortrijk, en de E17 tussen Kortrijk en Gent. Deze maas van snelwegen wordt op regionale schaal verkleind via hoofdwegen tussen Roeselare, Tielt, Waregem en Kortrijk. Deze hoofdwegen staan in verbinding met Oostrozebeke via de Meulebeksesteenweg, Tielsteenweg en de Hoogleenstraat in het noorden, de Stationstraat in het zuiden en de oost-westverbinding N357. Door de positie van Oostrozebeke in het midden van een maas in het wegennetwerk - en mede door de aanleg van de N382 langs het kanaal - wordt doorgaand verkeer geweerd in de dorpskern. De auto-bereikbaarheid van Oostrozebeke op regionale schaal is dus goed: het regionale wegennet is vlot bereikbaar vanuit Oostrozebeke en de dorpskern is gevrijwaard van doorgaand verkeer.

In een duurzaam mobiliteitsmodel staat koning auto echter onderaan de ladder. De ligging van Oostrozebeke in een maas is op vlak van openbaar vervoer echter een nadeel. Het dorp ligt midden in het spoornetwerk dat de omliggende gemeenten met elkaar verbindt, maar nergens Oostrozebeke kruist. Regionale verbindingen zonder wagen zijn vandaag dus moeilijk.

Om Oostrozebeke om te vormen tot een regionaal verbonden dorp, zijn enkele strategische, snelle busverbindingen naar de omliggende voorzieningspolen en/of mobiliteitsknoten nodig. Enkel zo kan het dorp optimaal gebruik maken van de aanwezige regionale voorzieningen. De wagen is immers niet alleen een weinig duurzame optie, maar behoort voor sommige doelgroepen ook niet tot de mogelijkheden. Denk hierbij aan scholieren, maar ook aan ouderen die vlot de omliggende ziekenhuizen moeten kunnen bereiken.

Aanvullend op strategische openbaar vervoersverbindingen, bieden collectieve en deelsystemen potentieel voor een meer duurzaam mobiliteitsbeleid voor Oostrozebeke (*zie verder: 1.4.4*). Daarnaast zal er in de toekomst een fietssnelweg F36 langs het kanaal Roeselare-Leie gerealiseerd worden en een fietssnelweg F37 Roeselare-Tielt-Deinze. Oostrozebeke kan via een noord-zuidverbinding zich enten op beide snelwegen. Naast functionele routes biedt ook de Mandelvallei potentieel voor een recreatieve oost-westverbinding. Op deze manier kan de gemeente zich nestelen in het regionaal fietsnetwerk. Dit zorgt zowel voor een verbeterde functionele ontsluiting voor de Oostrozebekenaar als een uitnodiging voor recreanten om kennis te maken met Oostrozebeke.



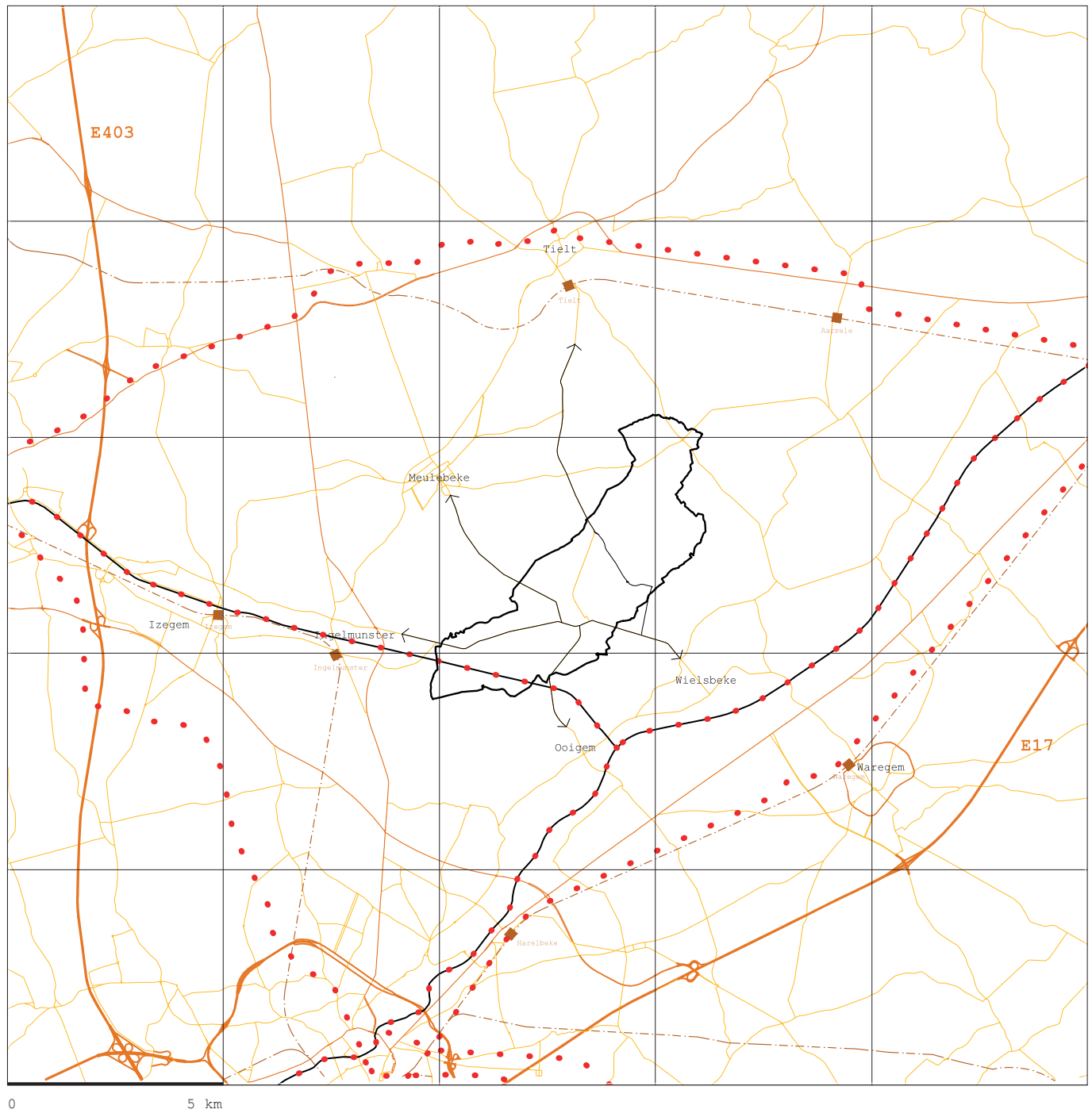
AMBITIE

"Diverse verbindingen én modi selectief uitbouwen om aan te haken op hoogwaardige regionale vervoersknooppunten."

Fig. ambitie - ontsluiting op regiooschaal

Legende:

- | | |
|--|--|
|  snelwegen |  toekomstige fietssnelwegen |
|  hoofdwegen |  treinsporen |
|  autowegen |  treinstation |



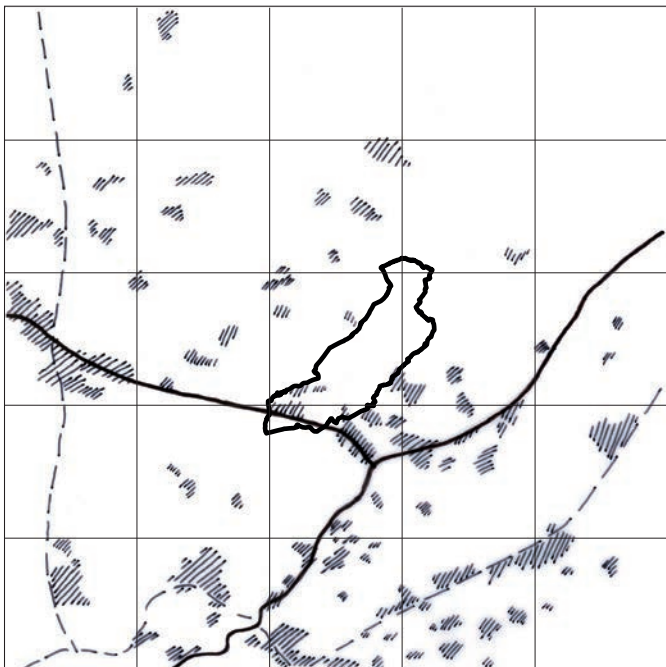
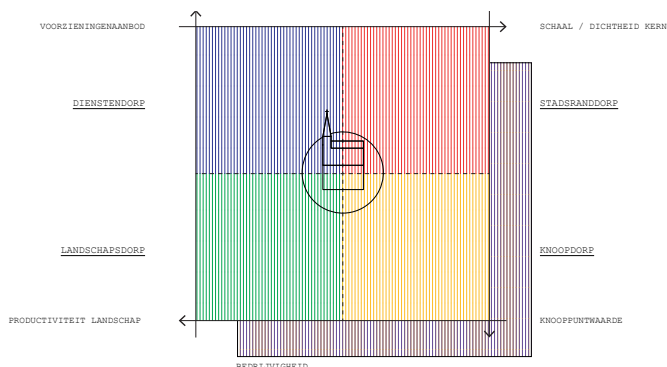
"Het vervoersnetwerk focust op de hoofdverbindingen tussen de regionale steden en bakent zo een vervoersluwe maas af."

1.1 DORP IN DE REGIO

1.1.5 BEDRIJVIGHEID ALS TROEF

Ondanks enkele duidelijke observaties en ambities, domineert geen van bovenstaande thema's - wonen, landschap, voorzieningen en ontsluiting - Oostrozebeke. Hierdoor kan de gemeente niet benoemd worden als dienstendorp, landschapsdorp, stadsranddorp of knooppdorp om tot een verbonden dorp te komen op regioschaal. Wel bezit Oostrozebeke een unieke vijfde component: bedrijvigheid. De vele grootschalige bedrijven springen meteen in het oog bij het binnenrijden van Oostrozebeke. Op Vlaams niveau wordt duidelijk dat Oostrozebeke zich in een regio met veel bedrijvigheid bevindt. Na de grote bedrijventerreinen aan de havens (Antwerpen, Gent, Zeebrugge) komt o.a. de regio Kortrijk-Roeselare sterk in beeld. Dit resulteert in een hoge werkzaamheidsgraad van 78,6% tegenover het Vlaamse gemiddelde van 71,6% (bron: gemeentelijke profielschets, cijfers voor 2014 voor 20-64j). Bovendien doet de regionale economie het bijzonder goed. Ondernemingen hebben het zeer moeilijk om tewerkstellingsplaatsen in te vullen. De regio profileert zich daarom uitdrukkelijk als een plek om te komen werken én wonen.

Om Oostrozebeke om te vormen tot een regionaal verbonden dorp, biedt de regionale tewerkstellingspendel net kansen. Het ruim aanbod aan tewerkstellingsplaatsen biedt een groeipotentieel voor Oostrozebeke, door actief in te zetten op het promoten van het dorp als waardevolle woonomgeving binnen de economisch sterke regio. Maar de bedrijvigheid brengt ook kansen in beeld vanuit het perspectief van de 'dorpsbezoeker'. De dorpsbezoekers werken in Oostrozebeke, maar wonen er niet. Door hun dagdagelijkse aanwezigheid/passage in het dorp maken ze gebruik van lokale dorpsvoorzieningen zoals de school, voor- en naschoolse opvang, supermarkt, enz. Meer nog, ze zorgen voor een waardevol draagvlak om deze voorzieningen haalbaar te houden op schaal van een anders mogelijks te kleine kern. Op deze manier profileert Oostrozebeke zich tot een verbonden dorp als een belangrijke "werkgever" voor zijn omgeving. Tegelijk ontstaan er zo kansen voor dorpsbewoners mede dankzij de dorpsbezoekers. Voorzieningen hebben zo immers een groter bereik, maar ook ontsluiting spitst zich niet enkel toe op de Oostrozebekenaar.



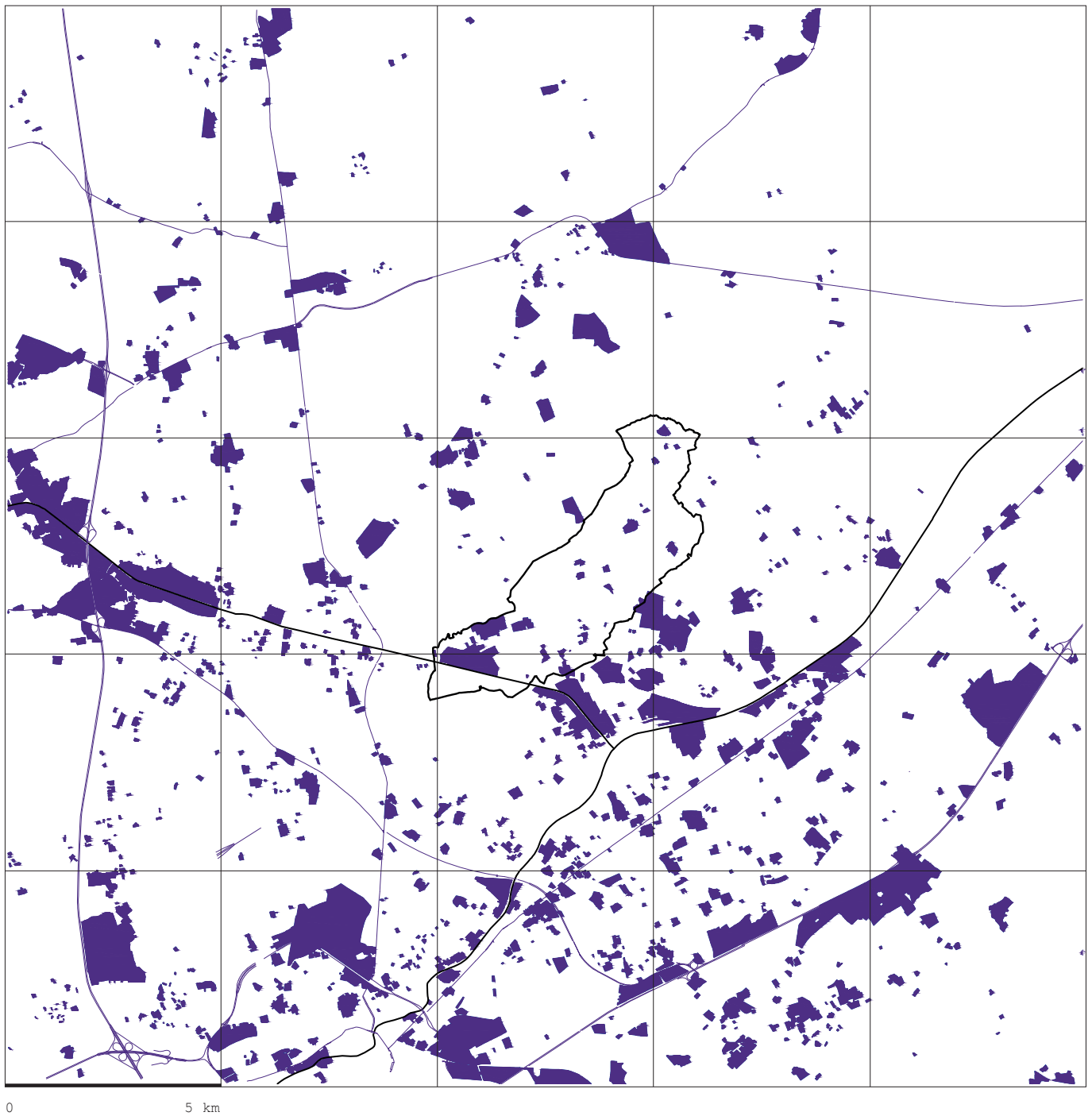
AMBITIE

"De aanwezige bedrijvigheid en tewerkstellingspendel richting Oostrozebeke aanwenden om troeven in het dorp uit te bouwen."

Fig. ambitie - bedrijvigheid op regioschaal

Legende:

- bedrijventerreinen
- wegeninfrastructuur
- waterinfrastructuur



*"De regio Zuid-West-Vlaanderen
fungeert als een zeer dynamisch en
intensief bedrijvenlandschap."*

1.2 DORP GISTEREN

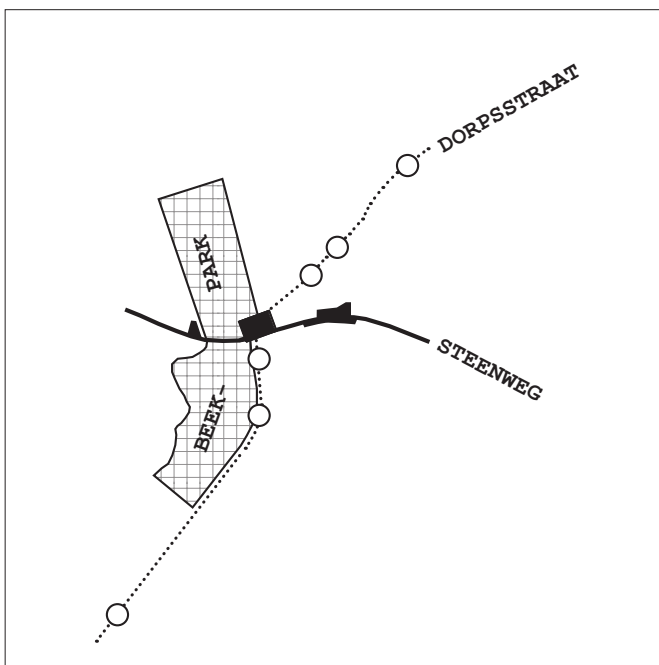
1.2.1 DRAGENDE STRUCTUREN

Dorpskernvernieuwing vraagt om selectiviteit in het ingrijpen in de dorpskern. Het is essentieel goede plekken te kiezen waar ingrepen ingepast worden, plekken die zinvol zijn en een meerwaarde betekenen voor de verdere groei van het dorp. Daarbij wordt tegenwoordig grondig nagedacht over waar we beter niet meer bouwen: op waterzieke gronden, op productieve landbouwgrond, in ecologisch waardevolle gebieden of, nog algemener, op onbebouwde percelen aan de rand van de kern. Geen bijkomende open ruimte aansnijden dus. Versterken van het bestaande weefsel is een essentiële voorwaarde om tot een verhardingsstop te komen: we bouwen meer dicht op plaatsen waar het wel kan en mag, om andere plekken te vrijwaren.

Dan geldt natuurlijk even hard de vraag waar wél te bouwen. Niet om het even welke locatie in het bestaande bebouwde weefsel van een dorpskern of stedelijk gebied is gebaat bij bijkomende ontwikkeling. Dat heeft enerzijds te maken met het draagvlak van de omgeving om bijkomende ontwikkelingen op te nemen en anderzijds met de meerwaarde die ontwikkelingen teweeg kunnen brengen. En dan is er een trendbreuk nodig.

We bouwden de laatste decennia versneld en op een heel generieke manier verder aan stad en dorp, zonder uit te gaan van de structuur en de eigenheid van elke kern. Daar zit het te ruime bestemmingskader natuurlijk voor iets tussen. Dat zette door de overmaatse woon(uitbreidings) gebieden, de linten en de bijbehorende opvulregel de identiteit en eigenheid van kernen mee onder druk. Terugkeren naar de historische structuur en logica die de kern vormde en eigenheid gaf, laat toe deze historische ruimtelijke structuur krachtig in te zetten als basis voor bijkomende ontwikkeling en kernversterking. We moeten verdichting inzetten op plekken die de structuur van de kern mee gaan versterken. Dat vraagt een goede kennis van die structuur én een visie op hoe die verder kan ontwikkelen. Die (h)erkenning van de karakteriserende bebouwingsstructuur moet niet gezien worden als een terugkeer naar vervlogen tijden, maar als een tool voor een eigentijdse verdichting als perspectief voor kernversterking én -vernieuwing. Ontwikkeling staat voor bijkomende bebouwing en bewoners. Die kunnen de dynamiek in de kern mee versterken. En dus zetten we best die dynamiek zo strategisch mogelijk in om de leefbaarheid van wijken en kernen mee aan te sturen.

Het historisch onderzoek van Oostrozebeke legt drie ruimtelijke structuren of identiteitsdragers bloot die de basis kunnen vormen voor verdere versterking en ontwikkeling van de dorpskern, namelijk de vallei van Mandel en Ooigembeeke, de steenweg (N357) en de as van de Stationsstraat-Kalbergstraat.



AMBITIE

"De historische identiteitsdragers waarlangs het dorp ontstond en groeide vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van het dorp."

Fig. ambitie - historische identiteitsdragers

1.2.2 KLEIN DORP IN EEN LANDBOUWLANDSCHAP



0 600 m

"Langs de Mandel en Ooigembeek ent zich een eerste dorpskern op enkele lokale verbindingswegen in een kleinschalig landbouwlandschap."

1.2.3 DORP AAN SPOOR- EN STEENWEG



0 600 m

"In de 19de eeuw groeit het dorp langsheen de steenweg, Kalbergstraat en de Stationsstraat. Daar passeert de spoorlijn Ingelmunster-Anzegem."

1.2.4 VERKAVELINGSDORP MET RONDWEGEN



"Eind 20ste eeuw groeit het dorp snel. Er komen veel verkavelingen bij langs de steenweg en de nieuwe ontsluitingswegen rond het dorp."

Fig. evolutie - Topografische kaart rond 2000

1.3 DORP VANDAAG

1.3.1 CONCRETE OPGAVES

Werken aan een strategie voor kernverstering betekent ook rekening houden met lopende projecten en reeds geplande initiatieven. Om hier zicht op te krijgen lichtte de gemeente ook enkele contextuele elementen toe. De kaart hiernaast is een visuele weergave van dit gesprek. Ze tonen lopende aanvragen, geplande projecten van andere stakeholders en overheden, en beleidsplannen van de gemeente zelf. Hieronder worden de aanduidingen toegelicht:

Opgaves

1. De gemeente wil in deze zone graag een publiek park aanleggen. (I) Toegang tot het gebied is vandaag mogelijk vanaf de Stationsstraat. Het huidige gebouw zal in de toekomst vervangen worden door een nieuwe woonontwikkeling. (II) Het achterste gebouw van de voormalige horecazaak in het gebied zal afgebroken worden. (III) Uit een ingetrokken stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt de interesse van de particuliere markt om deze zone te verdichten. (IV) In het westen is deze groene zone omsloten door een trage weg.
2. Het sportcentrum werd reeds uitgebreid. Aan de oostelijke rand van deze zone is er een mogelijkheid om nieuwe woningen te voorzien.
3. Er is nood aan een herinrichting van de begraafplaats. Dit dient i.f.v. de verdere ontwikkeling aan de Mandelvallei ingepland te worden.
4. De school is opzoek naar ruimte om extra klaslokalen te voorzien.
5. De Kerkstraat was vroeger een levendige winkelstraat. Vandaag is er veel leegstand en bezit de straat overwegend een woonprogramma.
6. De gemeente wil de site van het woonzorgcentrum graag uitbreiden met een dagverzorgingscentrum en assistentiewoningen.
7. Er is nood aan een nieuw gemeentehuis.

Context

- a. Colruyt
- b. Actief bedrijf
- c. Schildersbedrijf
- d. Woongebied: offset 100m
- e. Private loods
- f. De verkeerslichten op dit kruispunt zijn verdwenen. Vandaag functioneert deze kruising o.b.v. voorrang van rechts.
- g. De supermarkt Aldi denkt er aan te verhuizen en is op zoek naar extra parkeergelegenheid.
- h. Er liggen vandaag reeds plannen op tafel voor de herinrichting van dit deel van de steenweg (doortocht) door de gemeente Oostrozebeke. Vandaag zijn hier reeds fietspaden aanwezig.
- i. Dit gebied is eigendom van de gemeente en bestaat uit een groen gebied met een looppiste.
- j. Het oude stationsgebouw is vandaag in private eigendom.



Fig. concrete opgaves geformuleerd door de gemeente Oostrozebeke

1.3 DORP VANDAAG

1.3.2 RONDE TAFELGESPREKKEN

Op 4 mei 2017 werden er ronde tafelgesprekken georganiseerd met vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten en verenigingen van Oostrozebeke. Het doel van deze gesprekken was het formuleren van aandachtspunten vanuit de verschillende standpunten van deze lokale experts. Na een presentatie van het ontwerpteam, werd de groep in twee gedeeld. Elke groep nam twee thema's onder de loep: wonen/ landschap of voorzieningen/mobiliteit. De zaken die bij deze gesprekken aanbod kwamen, zijn samengevat op de kaart op de volgende bladzijde.

Genodigden

Unizo
Markant
Schoolcomité Sint-Jozef vzw
De oudercomités van beide centrumscholen
De directrice van de Vrije Basisschool Oostrozebeke
Gemeente Oostrozebeke afdeling vrije tijd
Gemeente Oostrozebeke jeugddienst
Gemeente Oostrozebeke seniorendienst
Gemeente Oostrozebeke milieudienst
Sociale dienst OCMW Oostrozebeke
Bibliotheek & archief Oostrozebeke
Sportraad Oostrozebeke

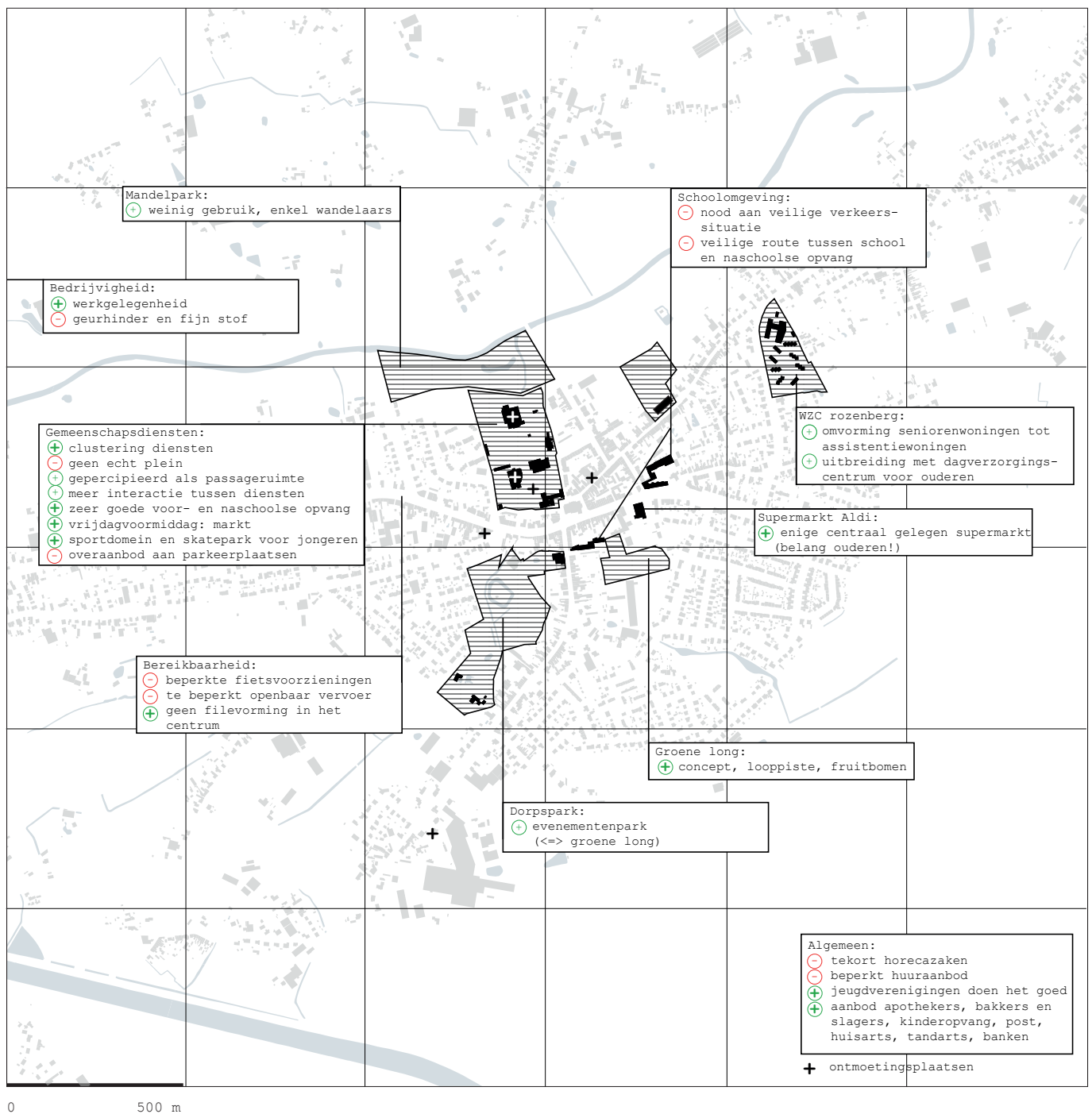


Fig. geformuleerde aandachtspunten tijdens de ronde tafelgesprekken

1.3 DORP VANDAAG

1.3.3 JURDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het ruimtelijk beleid voor de dorpskern van Oostrozebeke wordt vandaag in de eerste plaats bepaald door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS, 2006). Het GRS schuift onderstaande opties naar voor die relevant zijn voor de dorpskern:

- De hoofdkern wordt ruimtelijk afgebakend en er wordt geen bijkomend juridisch aanbod gecreëerd buiten deze afgebakende hoofdkern;
- Er wordt een woonbeleid uitgewerkt gericht op verdichting, woningdifferentiatie en vernieuwbouw;
- De bestaande woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd naar een open-ruimtefunctie en de behoefte aan bijkomende (sociale) woongelegenheden worden gelokaliseerd op de site "Olieberg";
- De N357 wordt heringericht 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;
- Het groengebied in de omgeving van De Visscherie en de Groene Long worden natuurvriendelijk heringericht en beheerd, met aandacht voor natuureducatieve aspecten;

De uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Oostrozebeke gebeurde in het verleden voornamelijk door de opmaak van RUP's. Zij zorgden voor de invulling van een aantal binnengebieden en open ruimtes met verkavelingen.

- Het RUP Dorp Oost Herziening (2010) is een herziening van het BPA Dorp Oost, dat voorzag in de ontwikkeling van bejaardenwoningen aan het woonzorgcentrum Rozenberg en de verkavelingen aan Lindestraat-Veldstraat. Het RUP herzag de verouderde voorschriften en zorgde voor een optimalisatie van het ruimtelijk weefsel (optimalisatie zone voor zorgbehoevenden, kwalitatieve inrichting openbaar domein, woningdifferentiatie, betere benutting tuinen en binnengebieden, ...)
- Het RUP Sportcentrum (2010) legde door de bestemming als parkzone de basis voor de ontwikkeling van het natuurproject Mandelmeersen en het publiek toegankelijk maken van de Mandelvallei. Dit RUP moest ook kansen creëren om de gemeentelijke infrastructuur (o.a. gemeentehuis en sportcentrum) te optimaliseren en de sociale woonwijk Ettingen te vervolledigen.
- Het RUP De Krinkel (2014) voorziet in de reconversie van twee bedrijvensites centraal in de kern van Oostrozebeke naar wonen. Dit vormde de basis voor de realisatie van het woonproject "Den Driehoek" aan de rand van de Groene Long.
- Het RUP Driehoek (2007) herzielt een deel van het BPA Driehoek tussen Palingstraat en Gaverstraat en maakt de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied mogelijk.

- Het RUP Olieberg (in opmaak) is het meest recente RUP dat uitvoering geeft aan het GRS en dat in de toekomst zal voorzien in een verdere woonuitbreiding ten oosten van de dorpskern.

Naast het GRS vormt het gewestplan nog steeds een belangrijke onderlegger voor de juridisch-planologische context van Oostrozebeke. De bestemmingszones van het gewestplan zijn voor de kern Oostrozebeke behoorlijk voorspelbaar: woongebied in de dorpskern met daarrond landbouwgebied waardoor linten woongebied met landelijk wonen lopen. Wel uniek is de juridische bestemming van de kern zelf met een groot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en een parkgebied. Een situatie die de dorpsidentiteit versterkt. Rondom de woonkern zijn enkele zones voor bedrijvigheid terug te vinden.









Alle woonuitbreidingsgebieden aan de rand van de dorpskern van Oostrozebeke zijn ofwel gerealiseerd of zijn in het GRS opgenomen als te schrappen woonuitbreidingsgebieden (WU 1, WU 2, WU 3.2, 3.3 en 3.4).

In het GRS wordt voorgesteld om bijkomende woonontwikkelingen niet in deze gebieden, maar wel op de site "Olieberg" te voorzien (zie GRS, Richtinggevend deel p. 25). Het RUP Olieberg dat momenteel voorlopig aangenomen is op 7 december 2017 bepaalt het juridisch-planologisch kader voor deze bijkomende woonontwikkelingen, zet de WU 3.2 en 3.4 om naar agrarisch gebied en bestemt de locatie van het gemeentelijk containerpark en de technische dienst.

Een algemene stedenbouwkundige verordening is er in Oostrozebeke niet. Oostrozebeke heeft wel twee gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen die een goed beheer van de waterhuishouding moeten verzekeren:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het overwelfen van baangrachten.

Legende:

	gewestplan - landbouwgebied		gewestplan - industriegebied
	gewestplan - woongebied		gewestplan - woongebied met een landelijk karakter
	gewestplan - parkgebied		gewestplan - woonuitbreidingsgebied
	gewestplan - gebied voor gemeenschapsvoorzieningen		geschrappt woonuitbreidingsgebied obv structuurplan

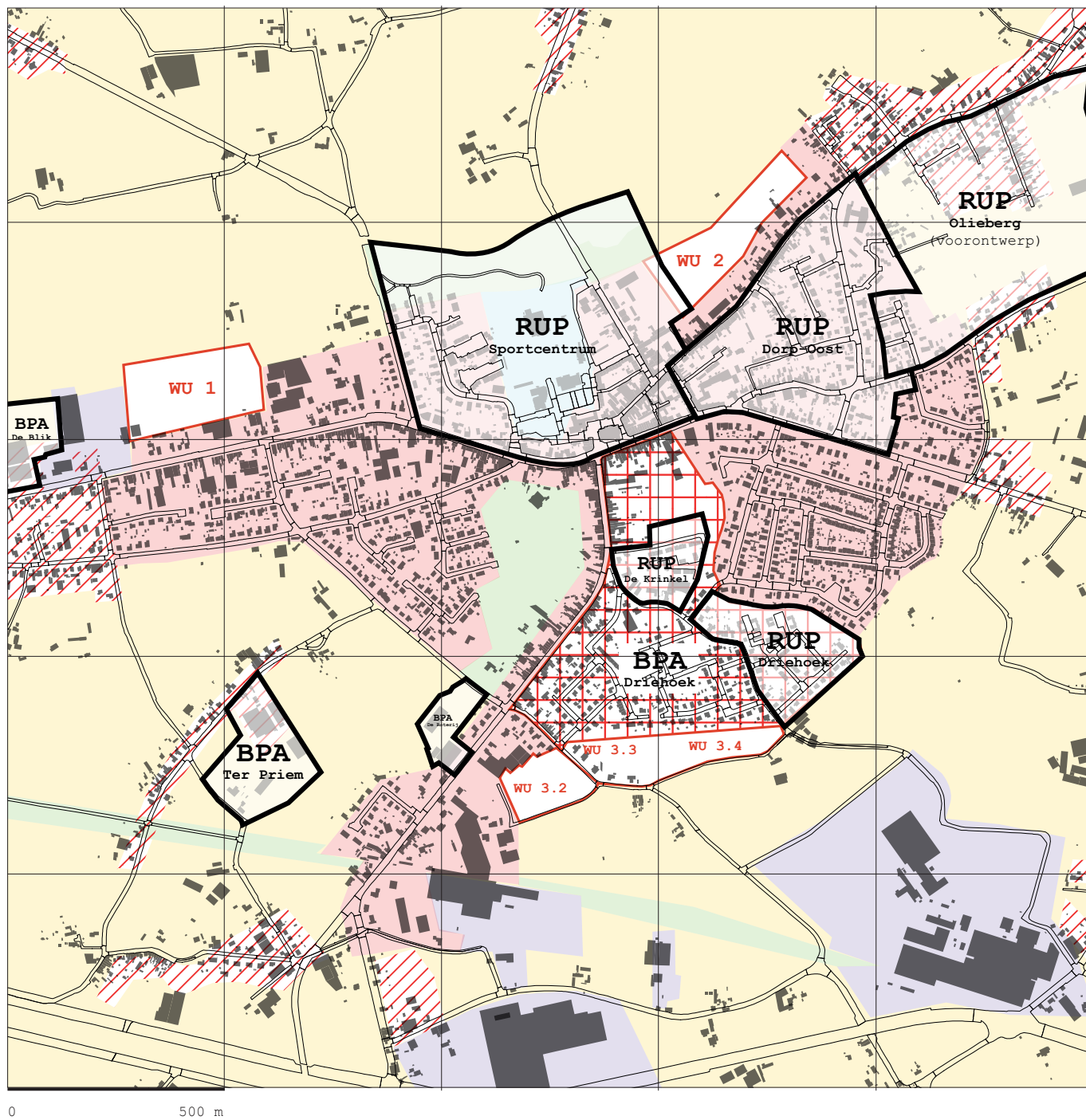


Fig. juridisch-planologische context Oostrozebeke

1.4 DORP MORGEN?

1.4.1 WONEN

Observatie

Het woonlandschap van Oostrozeke bestaat voornamelijk uit vrijstaande eensgezinswoningen met een private tuin. Het is een typevoorbeeld van het Vlaamse dorp met verkavelingen met veelal open en halfopen bebouwing. De invalswegen - vooral langs de Stationsstraat, Wielsbektesteenweg en Ingelmunstersteenweg - worden gekenmerkt door een aaneenschakeling van rijwoningen. Meer denses woonweefsel is gelegen in de dorpskern Oostrozeke waarbij het monotone woonprogramma plaats maakt voor meer functionele mix. De appartementisering is vandaag nog erg beperkt en situeert zich voornamelijk in de dorpskern nabij voorzieningen.

Recente woonontwikkelingen binnen de RUP's - De Krinkel, Sportcentrum, Driehoek - zijn eerder gericht op het opvullen van binnengebieden met een verkavelingsstrategie. Ook de geplande woonuitbreiding Olieberg volgt ditzelfde stramien. Dergelijke opvulstrategieën volgens het verkavelingsmodel slorpen echter veel open ruimte op. Daarom is het belangrijk om in te zetten op enkele strategische verdichtingsopgaves gekoppeld aan de historische dragers van Oostrozeke.

Wonen voor specifieke doelgroepen is vandaag vrij beperkt. Er zijn vier locaties in en rond de dorpskern met een sociaal woonaanbod: Ettingen, 't Kraaiennest (Ernest brengierstraat), De Gavers en een deel van RUP Driehoek. Ook de cijfers van de gemeentelijke profielschets (2015) wijzen op een beperkt aanbod van sociale huurwoningen. Oostrozeke voorziet vandaag 3,5 sociale woningen per 100 private huishoudens, in vergelijking met 4,6 in BELFIUS-gemeenten en 5,5 in het Vlaams Gewest. De gemeente komt hier echter reeds aan tegemoet via de voorziening van sociale woningen in het RUP Olieberg.

Voor ouderen zijn er seniorenwoningen voorzien op de campus van het woonzorgcentrum Rozenberg. De historische drager die het WZC verbindt met het centrum vormt dan ook een belangrijke as in de ouderenzorg die in het masterplan verder uitgebouwd zal worden.



OBSERVATIE

"Individuele grondgebonden woningen zetten de toon, verdichting of verbreding van het woonaanbod beperkt zich tot het centrum."

Fig. observatie - wonen op dorpschaal

Legende:

■ wonen voor doelgroepen - sociale woningen	■ woontypologieën - (half)open bebouwing
■ wonen voor doelgroepen - ouderen	■ woontypologieën - gesloten bebouwing
 recente woonprojecten	■ woontypologieën - denser weefsel met functionele mix
 toekomstige woonprojecten	 woontypologieën - appartementen



Fig. observatie - wonen op dorpschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.1 WONEN

Ambitie

Het dorp ontwikkelde zich doorheen de eeuwen langs de Mandelvallei en voornamelijk langs de zijtak Ooigembeek. Vanaf de centraal gelegen kerk groeide Oostrozebeke langs de invalswegen: de huidige Stationsstraat en Kalbergstraat, en de steenweg (Ingelmunstersteenweg-Hoogstraat-Wielsbekestraat).

Ook vandaag zijn deze assen samen met de historische beekvallei, beeld- en identiteitsbepalende elementen in het dorpslandschap. De koppeling van verdichtingsopgaves aan deze identiteitsdragers zorgt voor woonontwikkelingen aan kwalitatieve publieke ruimtes en in de nabijheid van voorzieningen. Tegelijk ontstaan er plekspecifieke woonopgaves - in plaats van generieke verkavelingen - die de dorpsidentiteit van Oostrozebeke versterken.

De historische dragers bieden kansen voor een differentiatie van het wonen en een differentiatie van de verdichting in de kern. Dit kan net de kwaliteit van het woonaanbod versterken en een aanvulling vormen op het bestaande verkavelingswonen.

De ambitie voor het wonen richt zich daarom op twee sporen. Enerzijds het duidelijk afbakenen van de bestaande kern om verdere verspreiding van het wonen tegen te gaan in de open ruimte. Zo wordt een figuur benoemd van het woondorp waar nog ruimte blijft voor grondgebonden wonen met de eigen rustige tuin.

Anderzijds vormen de historische dragers de basisstructuur voor verdere verdichting. Die zit opgespannen tussen de ontsluitingsdragers (Kalbergstraat, Stationsstraat, Steenweg) en de nog grotendeels onbebouwde ruimte van de Ooigembeek en de Mandel. De verdichtingsprojecten zijn zo tweezijdig. Het zijn de ruimtes langs of net in deze open ruimte die kansen bieden voor het inpassen van meer dichte woonvormen gekoppeld aan een opwaardering van het aanwezige groen of het bestaande voorzieningenaanbod. Verdichting is er niet alleen de hefboom voor het verruimen van het woonaanbod, maar ook voor het versterken van de centrumrol van de bestaande dorpskern. De ontwikkelingslogica voor het wonen dient dit mee te ondersteunen: het gaat niet louter over bouwen van wooneenheden, maar ook over het creëren van meer groen, het voorzien van toegangen en netwerken van trage wegen, bijkomende voorzieningen of zorg.




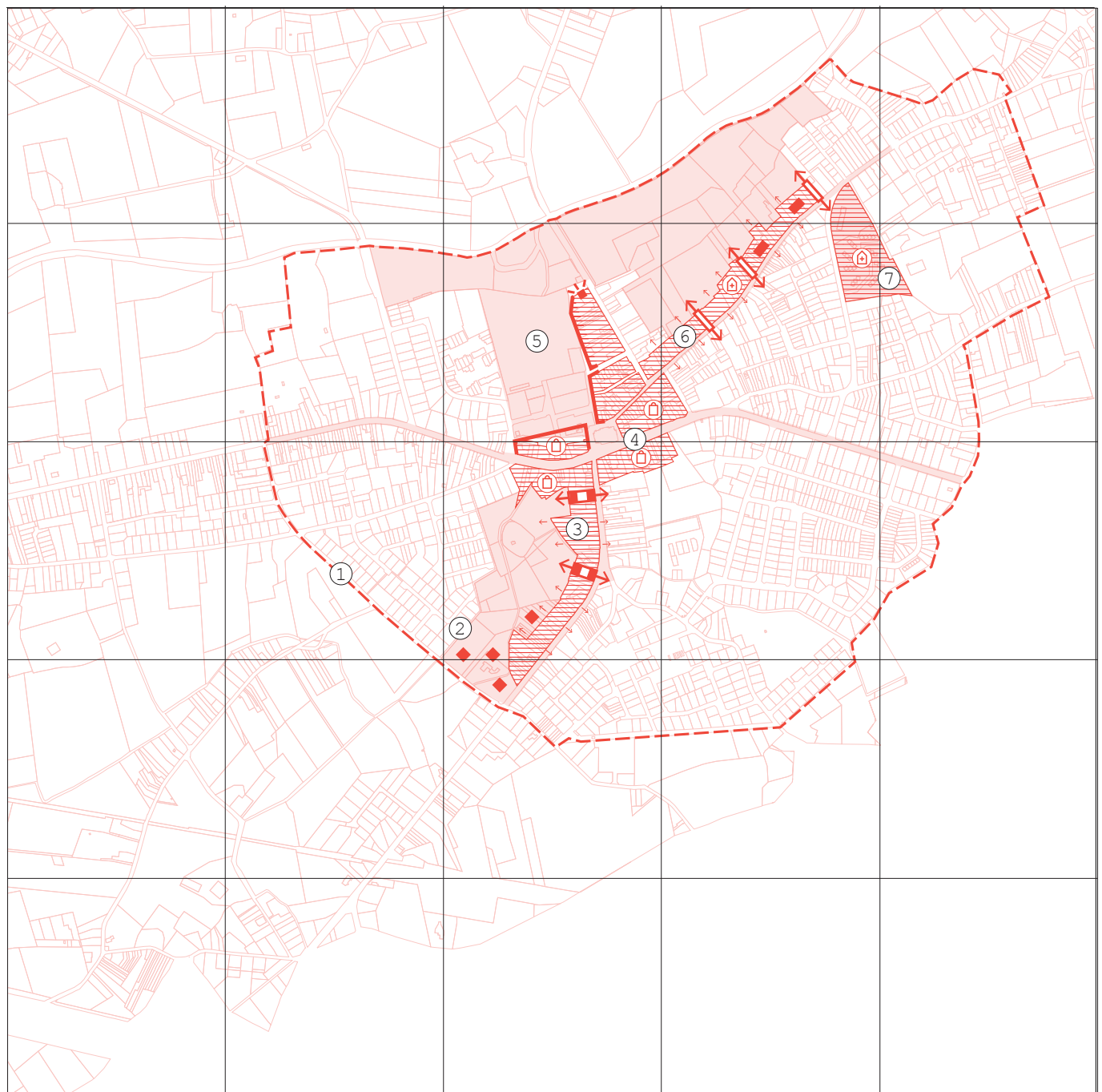
AMBITIE

"Strategische verdichtingsopgaves in de dorpskern gericht koppelen aan de historische identiteitsdragers van Oostrozebeke."

Fig. ambitie - wonen op dorpschaal

Legende:

	historische dragers		afbakening woonkern voor woonontwikkeling
	verdichtingsopgaves		bouwblok met twee gevels
	wonen met voorzieningen in de plint		toegang voorzien
	zorgwonen		



0 500 m

1. kernverdichting ifv vrijwaren landschap
2. wonen aan/in het bospark
3. gevels gericht naar en toegang tot het bospark
4. wonen boven voorzieningen langs de steenweg clusteren
5. sterke gevels langs het rasterpark maken
6. ruimte voor collectief wonen in relatie tot het achterliggende landschap (en zorg)
7. uitbreiding zorgwonen site woonzorgcentrum

Fig. ambitie - wonen op dorpschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.2 LANDSCHAP

Observatie

De Mandelvallei deelt Oostrozebeke op in twee deelzones met in het noorden een productief landschap met het gehucht de Ginste en in het zuiden de dorpskern omgeven door open ruimte. In het productief landschap ten noorden van de Mandel primeert de agrarische functie. Het beschikbare areaal blijft best maximaal beschikbaar voor de landbouw. Ten zuiden van de Mandel is de vallei zeer watergevoelig en bevinden zich reeds verschillende voorzieningen en open-ruimtefuncties in het landschap. De claim vanuit het dorp op het landschap is er groot en kan de basis vormen voor een andere invulling van dit gebied.

Een tweede drager voor het landschap wordt gevormd door de Ooigembeek. Deze beek komt van net ten zuiden van het kanaal en loopt eronderdoor. Naast de hoofdstructuur bezit ze ook verschillende zijbeken zoals o.a. de Molstenbeek en de Hulstebeek. De Ooigembeek doorkruist - deels ingebuisd, deels als open waterloop - de hele dorpskern van noord naar zuid tot aan het kanaal Roeselare-Leie. Doorheen de dorpskern kent ze een aantal kleinere aantakende waterlopen. Langs de beek en verstopt achter de bebouwing langsheen de historische dragers van de Stationsstraat en steenweg bevindt zich een ruim en onbebouwd binnengebied met biologische waardevolle en met een landschappelijk interessante bos- en parkfragmenten.







De bebouwing in de dorpskern is vandaag niet zeer denses en veel van de bebouwing heeft een eigen tuin. De resulterende verkavelingen ogen daardoor groen en doorheen dit vrij open weefsel komen nog onbebouwde restpercelen voor, kleinere onbebouwde binnengebieden of versnipperde groene ruimtes en pleintjes of parkjes. Deze kunnen een waardevolle tussenschakel vormen tussen het generieke tuinenlandschap en de waardevolle beekvalleien.

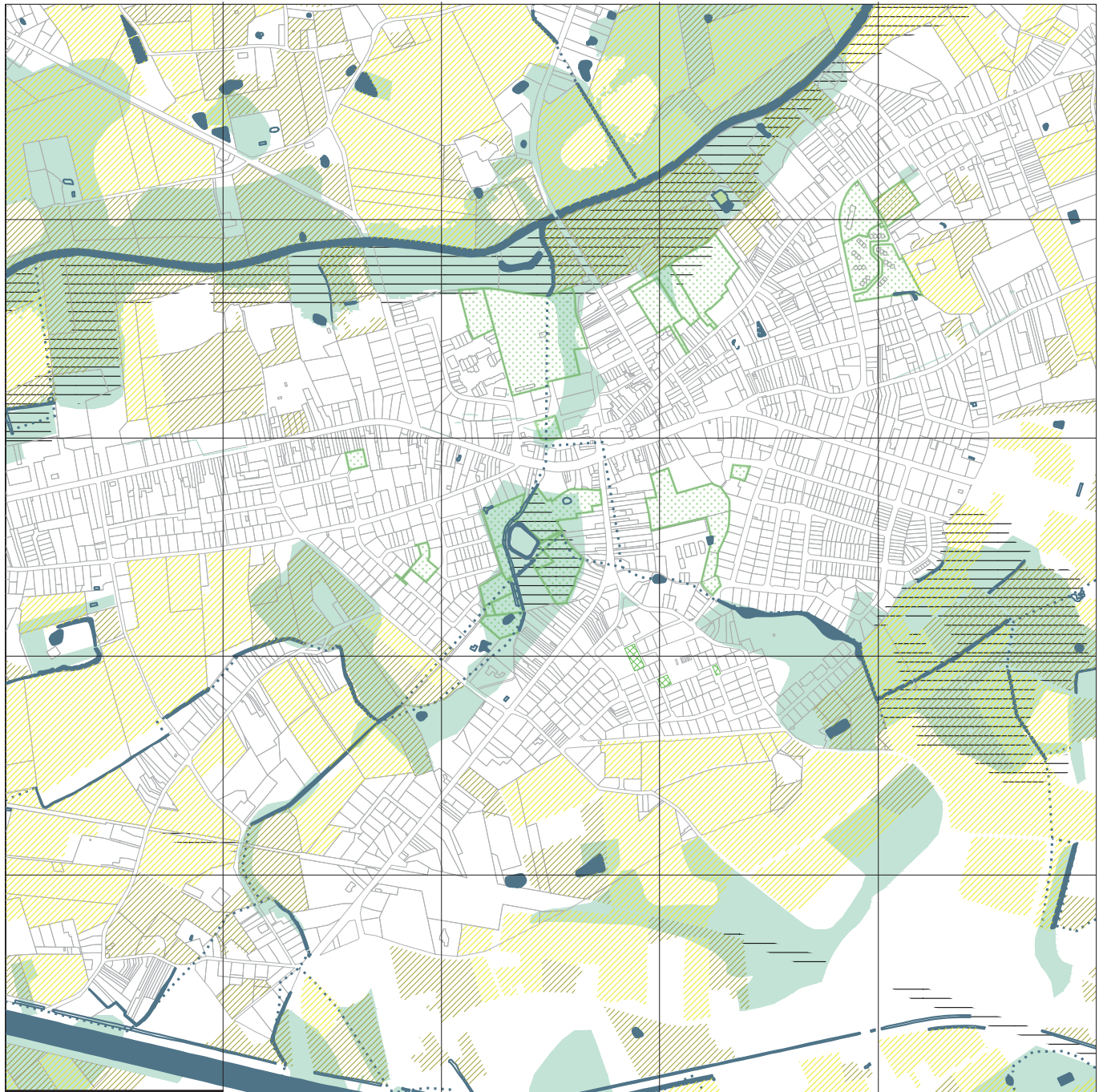


OBSERVATIE

"Diverse verborgen binnengebieden vormen een waardevolle landschappelijke aanvulling op de Mandelvallei en het open landbouwlandschap."

Legende:

	waterlopen		biologisch waardevol gebied		akkerbouw
	overstromingsgevoelig gebied		groengebieden		veeteelt



0 500 m

Fig. observatie - landschap op dorpschaal

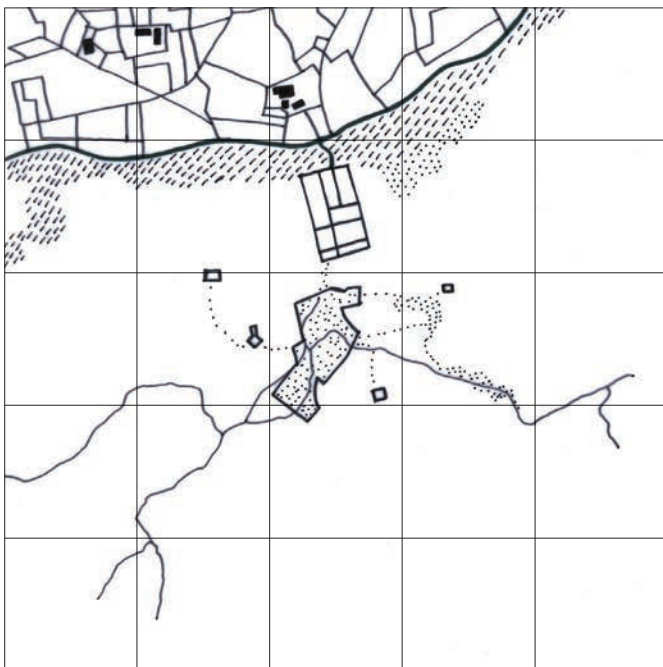
1.4 DORP MORGEN?

1.4.2 LANDSCHAP

Ambitie

Zoals reeds aangehaald op regioschaal (zie 1.1.2) biedt de Mandelvallei potentieel voor de verbetering van de waterkwaliteit door het doordacht inrichten van haar oevers. Het stroomgebiedbeheersplan koppelt hieraan een mogelijke recreatieve structuur met bijvoorbeeld een pad langsheen de zuidelijke oever van De Mandel. De gemeente Oostrozebeke ondernam reeds de eerste stappen in deze context met het project Mandelmeersen. Verborggen achter het sportcentrum, kan je genieten van het Mandellandschap. In het kader van het stroomgebiedbeheerplan kan dit gezien worden als een eerste stapsteen in de realisatie van een ecologisch-recreatief landschapsproject langsheen de Mandel. Naast waterkwaliteit dient hierbij ook aandacht te gaan naar waterinfiltratie en -buffering en een bijhorend en aangepast landschapsinrichting, -gebruik en -beheer. Dit waterrijke gebied zorgt immers voor heel wat overstromingsgevoelige gebieden. De effectief overstromingsgevoelige gebieden beperken zich tot de oevers van de Mandel, maar ook de iets hoger gelegen percelen langs de zuidelijke rand van de Mandelvallei zijn waardevol. Deze open ruimte, grenzend aan de verdichtingslocaties langsheen de Kalbergstraat biedt kansen voor het inpassen van collectieve openruimteprogramma's die zowel de woonkwaliteit verhogen maar ook de recreatieve beleving en het gebruik van de Mandelvallei zelf versterken (het valleipark).

De verschillende deelruimtes langsheen de Ooigembeek kunnen verder versterkt worden door zich te richten op hun bestaande landschapkarakteristieken en -gebruik. In het noordelijke deel aansluitend bij het Mandelpark primeert de sportfunctie en de aanleg als recreatief gebied en evenementenruimte (het rasterpark). Hier is de aanwezigheid van het water beperkt en blijft de beek grotendeels ingebuisd. Pas ten zuiden van de steenweg kan een maximaal opengewerkte waterloop als drager fungeren voor een tweede belangrijke groenruimte. Omgeven door een oase van groen maakt de Ooigembeek hier deel uit van een verborgen binnengebied ingesloten door de Hoogstraat, Stationstraat, Leegstraat en Nieuwstraat (het bospark). Dit verborgen stukje groen kan gemakkelijk omgevormd worden tot publiek park. Diverse specifieke karakters van de groene ruimte (recreatief/sport/park/bos/...) bieden aanknopingspunten voor het opladen van de nieuwe woonprojecten en voor het inpassen van bijkomende voorzieningen voor het dorp. Via de Stationsstraat staat dit groengebied moeiteloos in verbinding met de reeds ingerichte 'Groene Long'. Via verder te versterken zachte verbindingen kan het aansluiten bij een netwerk van kleinschalige groene ontmoetingsplaatsen op wijkniveau.









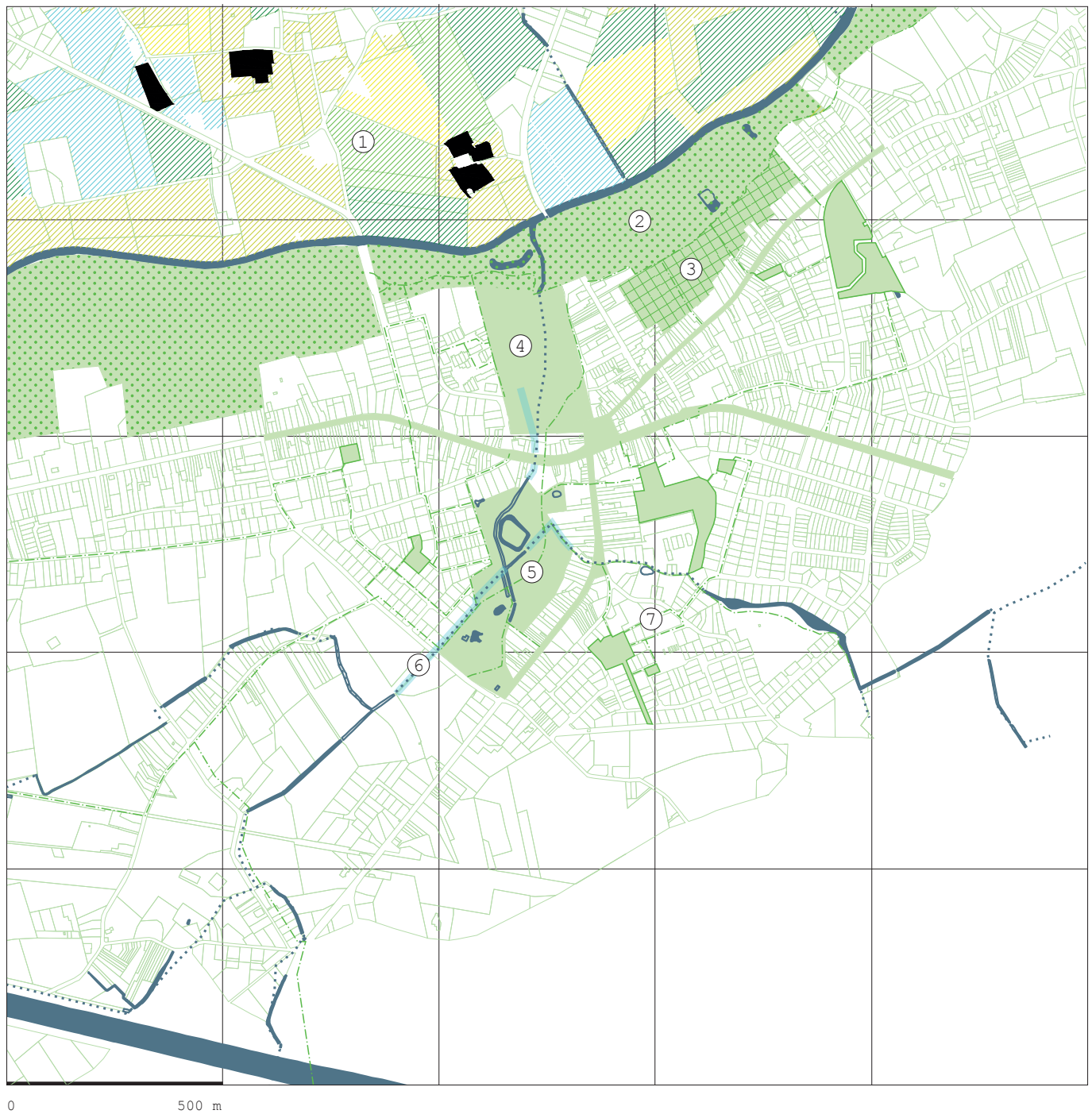
AMBITIE

"Beekstructuren van Mandel en Ooigembeek inzetten om de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de dorpskern te verhogen."

Fig. ambitie - landschap op dorpschaal

Legende:

	historische dragers		traag wegennetwerk
	Mandelvallei		waterwegen open leggen
	collectieve open-ruimteprogramma's		collectieve groengebieden als onderdeel van het vrije-tijdswaefsel



1. behoud productieve landschappen ten noorden van de Mandel
2. Mandelvallei met valleipark
3. ruimte voor collectieve open-ruimteprogramma's
4. rasterpark: gemeenschapsprogramma's in een groene omgeving en in relatie tot het Mandellandschap
5. bospark: het groene binnengebied toegankelijk maken
6. ruimte voor water: de Ooigembeek opnieuw zichtbaar maken
7. Een fijnmazig traag netwerk verbindt groene wijkplekken

Fig. ambitie - landschap op dorpschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.3 VOORZIENINGEN

Observatie

Centraal in de dorpskern bevindt zich een goed uitgebouwde publieke gemeenschapszone met een sporthal, voetbalvelden en accommodaties, een kinderdagverblijf met na en buitenschoolse kinderopvang (BKO), het gemeenschapscentrum, de bibliotheek, het sociaal huis, de post en het gemeentehuis. Aan het sportcentrum werd de publieke ruimte reeds ingericht. De resterende ruimte tussen de verschillende gemeenschapsvoorzieningen bestaat hoofdzakelijk uit ontsluitingswegen, parkeervelden en een groot grasveld tegenover het gemeentehuis (dat dienst doet als evenementenruimte). Hoewel de dorpskern dus duidelijk goed uitgerust is met diverse gemeenschapsvoorzieningen en sport- en cultuurfuncties ontbreekt het de kern vandaag wel aan een duidelijk centrum (zoals in vele dorpen terug te vinden is rond de kerk) en in kwalitatieve publieke ruimte die gericht is op verblijf en ontmoeten (zoals een mooi aangelegd en levendig dorpsplein).

Lokale voorzieningen zoals de slager, supermarkt, bank, krantenwinkel en apotheek zijn terug te vinden langs de steenweg (Ingelmunstersteenweg-Hoogstraat-Wielsbekestraat). Een goede (auto)bereikbaarheid en parkeergelegenheid langs de weg zijn een troef voor deze functies. De publieke ruimte langs de steenweg is echter weinig uitnodigend voor trage weggebruikers. Ondanks de komst van de N382, is de weg nog steeds gedimensioneerd op grote stromen doorgaand verkeer. De gemeente Oostrozebeke voorziet dan ook een heraanleg van de doortocht, die o.a. inzet op een kwalitatieve fietsinfrastructuur.

De kansen voor herinrichting dienen maximaal verder ondersteund te worden om het bestaande winkelapparaat te behouden in de kern. De vele lokale voorzieningen langsheen de steenweg staan in schril contrast met de leegstaande winkelpanden in de Kerkstraat. Het is een duidelijke gevolg van een klassieke tendens van wegtrekken van kleinschalige detailhandel die zich in vele Vlaamse dorpen afspeelt en waar moeilijk vat op te krijgen valt. We dienen dus beter in te zetten op een nieuwe invulling en profilering / rol van deze straat.

Tot slot spelen er zich vandaag nog twee specifieke ruimtelijke vraagstukken m.b.t. voorzieningen. Enerzijds is de sterk groeiende basisschool - met vestigingen in de Wielsbekestraat en de Stationsstraat - op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast denkt de supermarkt Aldi gelegen in de Wielsbekestraat er over zijn huidige locatie te optimaliseren of te verlaten. Dit vormt een belangrijk vraagstuk aangezien dit de enige supermarkt is gelegen in de dorpskern. Op basis van hun ruimtelijke nabijheid kunnen beide vraagstukken aan elkaar gekoppeld worden.

OBSERVATIE

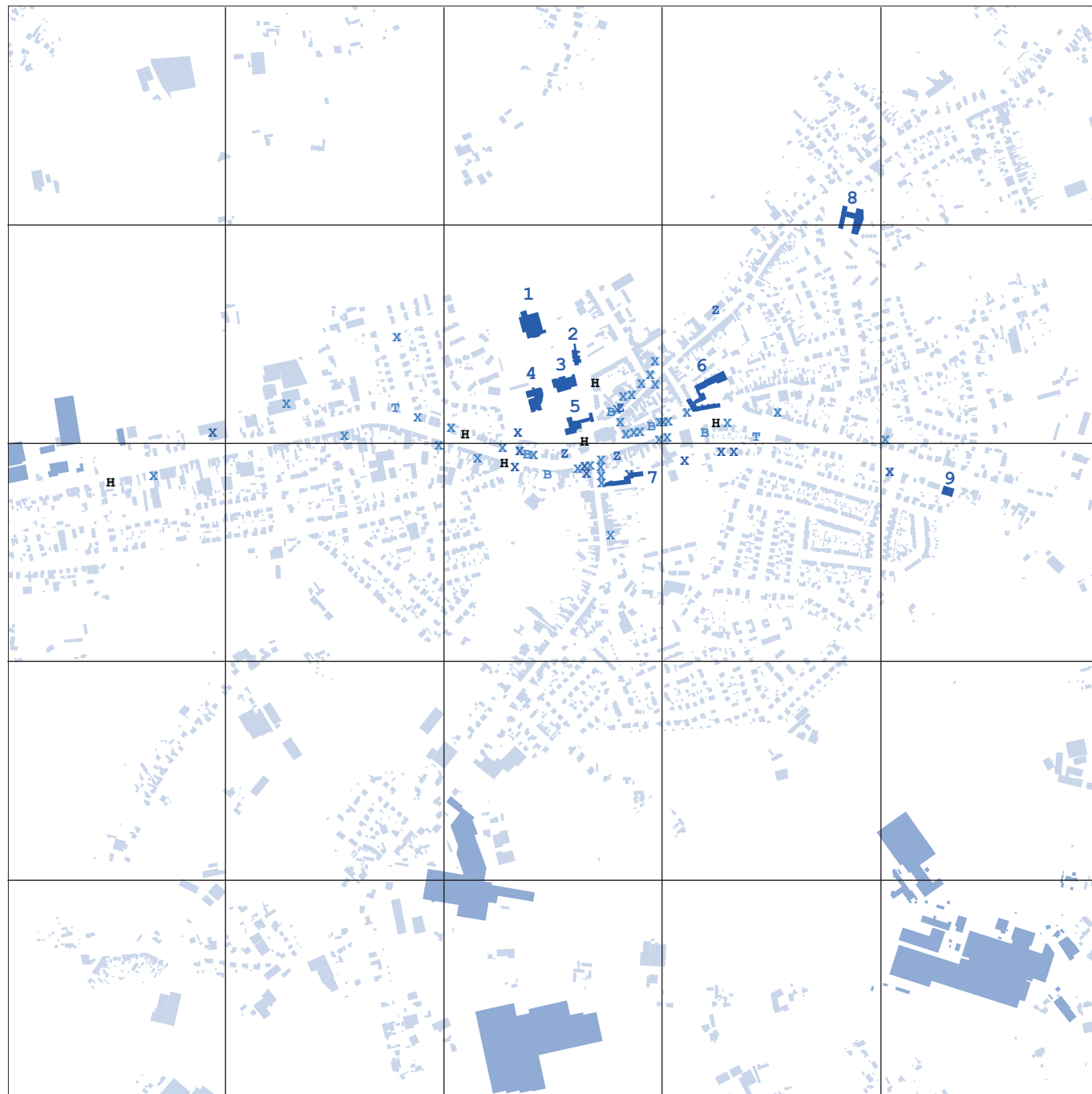
"Lokale voorzieningen zitten geclusterd langsheen de steenweg en in een grote, goed uitgebouwde publieke gemeenschapszone."



Fig. observatie - voorzieningen op dorpschaal

Legende:

 gemeenschapsvoorzieningen	commerciële voorzieningen:	gemeenschapsvoorzieningen:
 bedrijvigheid	X supermarkten/voeding	1 sporthal
Z zorg	H horeca	2 kinderdagverblijf
	B banken	3 gemeenschapscentrum
	T tankstation	4 bibliotheek
	X overigen	5 gemeentehuis en sociaal huis
		6 basisschool
		7 basisschool
		8 woonzorgcentrum
		9 politiebureau



0 500 m

Fig. observatie - voorzieningen op dorpschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.3 VOORZIENINGEN

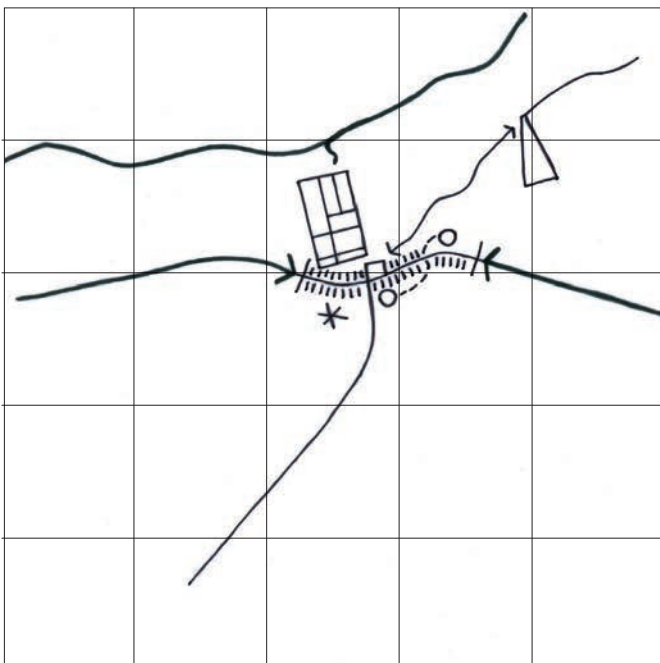
Ambitie

De kwaliteit van de goed uitgebouwde publieke gemeenschapszone kan nog extra in de verf gezet worden door zowel in te zetten op een kwalitatieve verblijfsruimte als op het verder aanvullen, versterken en verbinden van de aanwezige functies en gebouwen. Zo krijgt Oostrozebeke een volwaardig civiel centrum, met de daarbij horende gemeenschapsvoorzieningen die bij een goed uitgeruste kern horen en dat gekoppeld aan een eigen dorpsplein als hart van het dorp. Verder inzetten op het versterken van het publieke karakter, via publieke voorzieningen en publieke functies, biedt duidelijke kansen voor het versterken van de dorpskern.

Diezelfde logica kan ook ingezet worden voor de historische dragers van het dorp waarlangs de vandaag nog steeds publieke of publieksgerichte functies aanwezig zijn, maar nu onder druk staan of waar ze vroeger waren maar reeds grotendeels verdwenen zijn. Zowel de as van de steenweg als de as Stationsstraat-Kerkstraat bieden kansen voor het versterken van het voorzieningenaanbod. Het gaat hierbij niet alleen om het bieden van kansen voor bijkomende (en dus extra) functies, maar ook voor het verhogen van de kwaliteit van de directe omgeving van de bestaande functies zodat deze meer mogelijkheden hebben om zich verder uit te bouwen. Het parkgebied langs de Ooigembeek biedt bijvoorbeeld als waardevolle recreatieve ruimte mogelijkheden voor het uitbouwen van nieuwe ontspanningsfuncties en horeca.

Inspelend op de vooropgestelde plannen voor de herinrichting van de steenweg kan het opwaarderen van de publieke ruimte hier de lokale voorzieningen ondersteunen. Daarnaast is ook het inzetten op een duidelijk stedenbouwkundig aanbod essentieel. Bijkomende verdichting hier dient steeds ook gekoppeld te worden aan verdere uitbouw van bijkomende functies. Het verder clusteren van deze functies op een welbepaald en begrensd segment van de steenweg zorgt voor een versterking van het dorpscentrum.

De Kerkstraat en Kalbergstraat zijn één van de historische identiteitsdragers van Oostrozebeke waarlangs vandaag reeds (ouderen)zorg georganiseerd is: WZC, seniorenwoningen, apotheek. Dit zorgnetwerk verder uitwerken, kan een nieuwe impuls voor de Kerkstraat betekenen maar ook de uitbouw van de site van het OCMW-WZC duidelijker verankeren in de dorpskern.












AMBITIE

"Lokale ondersteunende voorzieningen uitbouwen door publieke ruimte op te waarderen en functies gericht te clusteren."

Fig. ambitie - voorzieningen op dorpschaal

Legende:

	historische dragers		commerciële voorzieningen		nieuw gemeentehuis
	scholencampus		zorgvoorzieningen		afbakening zone voor voorzieningen
	bebouwing voorzieningen		gemeenschapsvoorzieningen		
	sportcampus				



0 500 m

1. voorzieningen clusteren langs de steenweg in de kern
2. de scholensites uitbouwen tot een verbonden scholencampus
3. ruimte voor horeca en/of recreatie in het bosspark
4. gemeenschapsvoorzieningen clusteren met ruimte voor een nieuw gemeentehuis
5. zorgprogramma's langs de Kalbergstraat verder uitbouwen met de focus op (collectieve)zorg- en ouderenwoningen
6. de site van het WZC als eindpunt van de zorgas

Fig. ambitie - voorzieningen op dorpsschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.4 ONTSLUITING

Observatie

Het wegennetwerk is uitstekend georganiseerd op verplaatsingen met de wagen, die in Oostrozebeke nog steeds dominant zijn. De Stationsstraat, Hoogstraat, Ingelmunstersteenweg, Wielsbekestraat, Tieltsteenweg en Meulebeeksteenweg zijn hierbij de voornaamste verbindingswegen richting Waregem, Meulebeke/Tielt en Ingelmunster/Izegem. Automobilisten kunnen hun auto eenvoudig parkeren op één van de parkeerterreinen nabij de centraal gelegen gemeenschapsfuncties zoals het sportcentrum, de bibliotheek, het gemeentehuis en het gemeenschapscentrum. Daarnaast kan men parkeren langs de steenweg waarop vele voorzieningen gevestigd zijn.

Alternatieven voor de wagen zijn eerder beperkt. De bediening van het bescheiden aantal bushaltes beperkt zich tot enkele bussen per dag. Deze frequentie is voornamelijk afgestemd op de verplaatsingen van scholieren van en naar de scholen in de omliggende gemeenten. Naast de bushalte in de kern, is er ook een belbushalte voorzien in de Kalbergstraat. Voor fietsers zijn de meeste hoofdassen voorzien van fietspaden, hetzij vaak beperkt uitgerust. Continue fietspaden zijn vandaag aanwezig richting Meulebeke, Ingelmunster, Tielt en tot aan het kanaal Roeselare-Leie waar in de toekomst de bovenlokale fietssnelweg F36 zal lopen. Fietsenparkings zijn momenteel nog weinig of niet terug te vinden. Aandacht voor aangename en veilige trage wegen voor fietsers is dus aangewezen.



OBSERVATIE

"Het mobiliteitsprofiel is - met een ruim parkeeraanbod en goede verbindingen naar regionale wegen - in hoofdzaak gericht op de auto."

Fig. observatie - mobiliteit op dorpschaal

Legende:

- | | | | |
|-------|---|---|----------------------------|
| | functioneel fietsnetwerk - fietspad | ○ | bushalte |
| | functioneel fietsnetwerk - fietssuggestiestrook | ○ | belbushalte |
| - - - | fietsknooppunten | ■ | hoofdwegen |
| ▣ | publieke parkeerterreinen | ■ | regionale ontsluiting N382 |

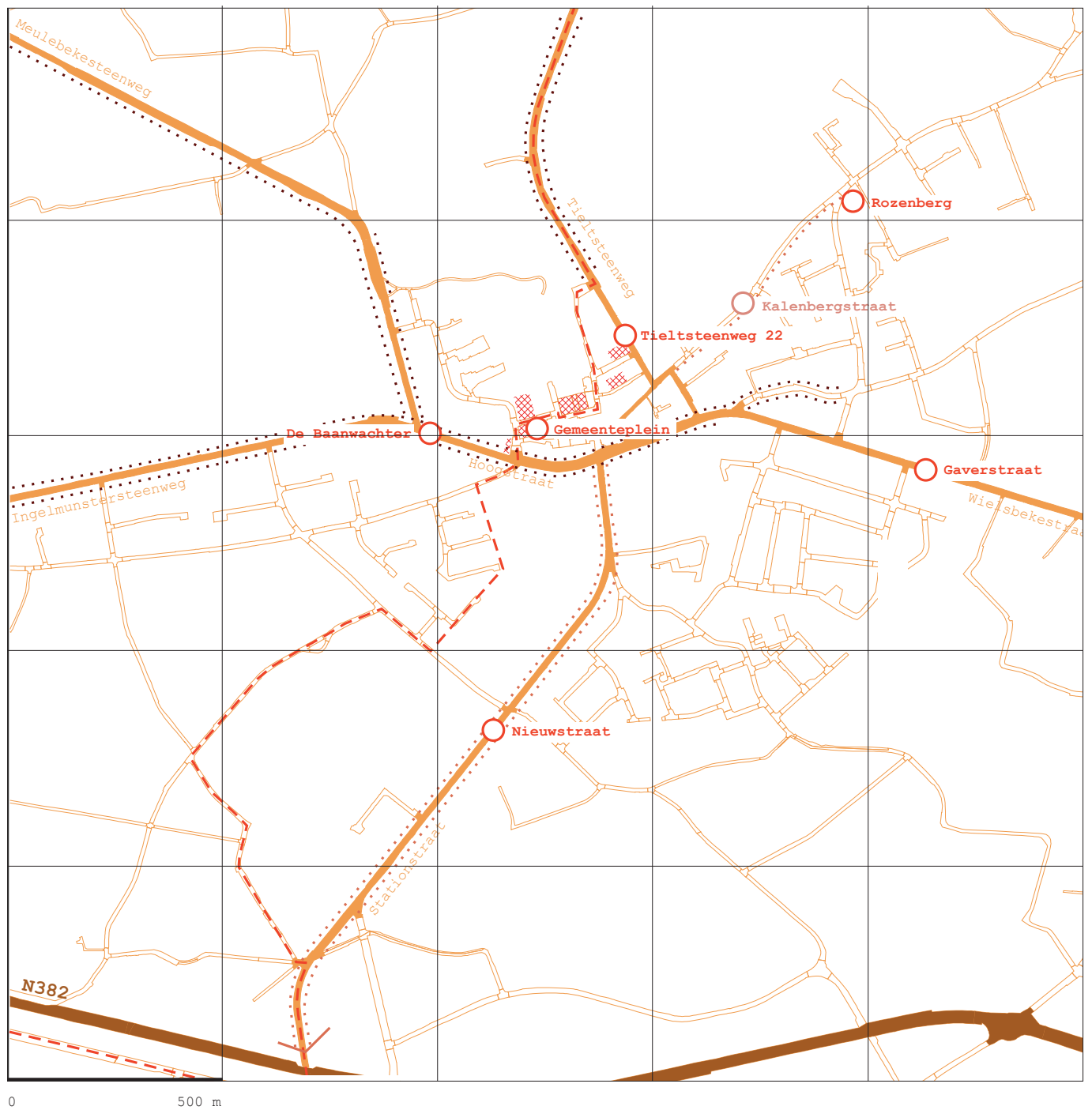


Fig. observatie - mobiliteit op dorpsschaal

1.4 DORP MORGEN?

1.4.4 ONTSLUITING

Ambitie

Ondanks de vaak noodzakelijke verplaatsingen met de wagen op regionale schaal door de regionale ligging van Oostrozebeke, zijn er op dorpschaal nog verbeteringen mogelijk om tot een duurzamer mobiliteitsverhaal te komen, bijvoorbeeld door het uitwerken van een dorpcirculatieplan dat ongewenste en soms onveilige verkeersverplaatsingen (sluipverkeer) bijstuurt. Daarnaast kan het inzetten op een breder spectrum van vervoersmodi ook het aantal lokale autoverplaatsingen en de daaraan verbonden grote parkeeropgave terugschroeven. Het meer gedeeld organiseren van mobiliteit biedt hierbij een uitweg. Dergelijk systeem zou rond een gedeeld mobiliteitsknooppunt nabij de geclusterde voorzieningen georganiseerd kunnen worden. Hier kan de Oostrozebekaar dan eenvoudig overschakelen van fiets, naar (deel)auto, gebruik maken van een snelle "regiobus" of van een bus voor specifiek doelgroepverplaatsingen: de "dorpsbus". Deze vier vervoersmodi verknopen centraal in de dorpskern in een mobiliteitsdienstenknoop. Deze wordt gepositioneerd op de steenweg als hoofdbushalte, maar wordt gekoppeld aan de grote publieke parking in de voorzieningencluster. Daar kunnen de deeldiensten aangevuld worden met ondersteunende voorzieningen (oplaadplek, wachtplek, fietsherstelplaats, afleverpunt pakjes, horeca, ...) en gekoppeld worden aan de bouw van het nieuwe gemeentehuis.

De **regiobus** is een regionale busverbinding (een taak van de vervoersmaatschappij) die best uitgebouwd wordt als hoofd-performante verbinding van station naar station met gerichte stops in de kernen. Door het aantal stops te beperken tot één per kern, kan de commerciële snelheid van de lijn sterk verhogen.

De **dorpsbus** is een lokaal vervoersinitiatief (en taak die kan opgenomen worden door een samenwerking van lokale actoren via mede-financiering door de vervoersmaatschappij) dat lokale verplaatsingen organiseert op basis van de noden van bepaalde doelgroepen. In plaats van weinig frequent bediende bushaltes, kan de "dorpsbus" ingezet worden voor verplaatsingen op vraag van scholen, zorginstellingen, verenigingen, handelaars, ... en daarnaast fungeren als een belbus voor individuen.

De **deelauto's** kunnen een oplossing bieden voor inwoners die weinig frequent de wagen gebruiken en/of een alternatief bieden voor een tweede gezinswagen. Dit systeem kan opgezet worden met specifiek aangekochte wagens, met wagens die dorpsbewoners mee inbrengen en/of met het wagenpark van de gemeente zelf. (zie ook blz. 50)

De (elektrische) **fiets** kan het basisvervoersmiddel worden voor het dorp. De vaak korte afstanden kunnen via een verder uit te bouwen netwerk van paden, wegels en doorsteekjes verder aangevuld worden tot een veilig verplaatsingssysteem. Een bovenlokale fietsverbinding doorheen de groene parkruimtes langs de Ooigembeek vormt dan de ruggengraat om het lokale fietsnetwerk te verbinden met de bovenlokale functionele en recreatieve routes en het aan te haken op de mobiliteitsknoop.

AMBITIE

"Trage dorpsnetwerken en breed gedeelde knooppunten introduceren in de dorpskern om deze regionaal beter bereikbaar te maken."

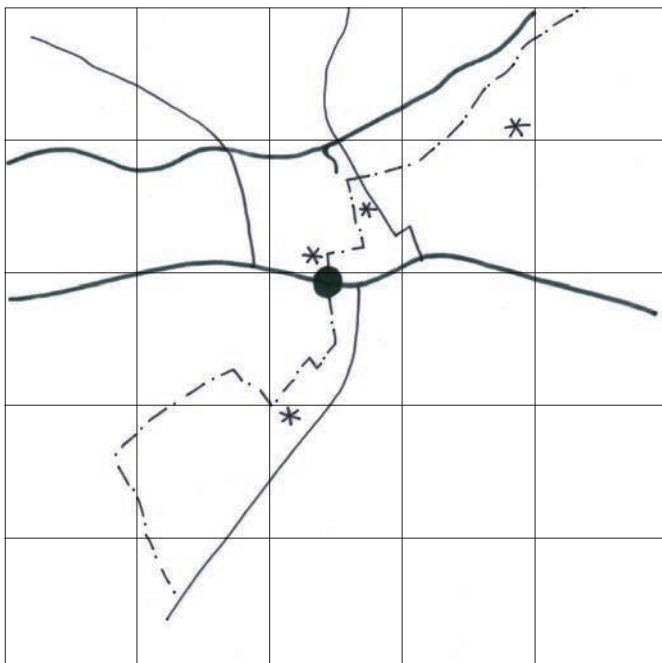


Fig. ambitie - mobiliteit op dorpschaal

Legende:

 historische dragers	 trage & groene hoofdas	 geclusterde parkings	 individueel deelsysteem: wagen en fiets
 openbaar vervoer	 traag dorpsnetwerk	 afbakening lobben	 collectief deelsysteem: dorpsbus
 hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer + bovenlokaal functioneel fietsnetwerk	 gedeeld knooppunt met centrale bushalte	 treinstation	



1. Een gedeeld knooppunt met daaraan gekoppeld:
 - centrale bushalte ifv verbindingen met treinstations
 - centrale parking
 - deelsystemen (fiets/wagen/dorpsbus)
2. publieke parkings clusteren
3. fietsers en voetgangers aanmoedigen via traag dorpsnetwerk
4. Onderscheid doorgaand verkeer via hoofdassen en "dorpslobben" voor bestemmingsverkeer

Fig. ambitie - mobiliteit op dorpschaal

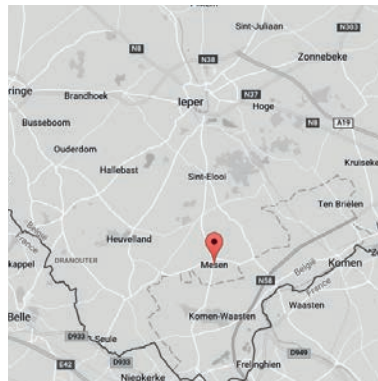
DEELSYSTEMEN VOOR HET DORP

ENKELE REFERENTIES

Deelsystemen lijken op het eerste zicht misschien enkel rendabel voor steden. Volgende referenties tonen echter dat gedeelde mobiliteit ook in het dorp zijn plaats vindt. De organisatie *autodelen* biedt hierbij specifieke ondersteuning aan gemeenten die op een duurzamere wijze met mobiliteit willen omgaan dankzij deelsystemen. Zij helpen bij de opmaak van een autodeelactieplan op maat van het dorp.

Referentie deelsystemen
Autodelen in Mesen

"Inwoners van Mesen kunnen twee elektrische deelauto's reserveren buiten de kantooruren en tijdens het weekend voor eigen gebruik."



Projectspeciek

Probleem

weinig efficiënt openbaar vervoer in een kleine landelijke gemeente

Aanleiding

nieuw dagcentrum voor ouderen

Meervoudig gebruik

- ouderen verplaatsen naar het dagcentrum
- zorgkundigen
- inwoners

Mobiliteitsassistentie

- boodschappendienst
- sociale meerwaarde

Projectinformatie

Initiatiefnemer

Solidariteit voor het gezin
 Gemeente Mesen

Kosten gebruikers

€0,25/km
 €1/u zonder begeleider
 €3,5/u met begeleider
 €75 waarborg

Partners

Provincie West-Vlaanderen
 Interreg Noordzeeregio
 Autodelen.net

Ism autodeelaanbieder

Partago

Gemeenteprofiel

Mesen

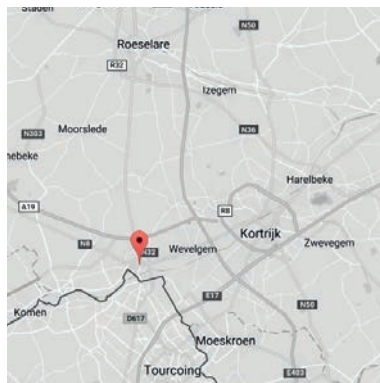
1.054 inwoners (2016)
 290,64 inw./km²

Oostrozebeke

7.785 inwoners (2017)
 461,92 inw./km²

Referentie deelsystemen
Autodelen in Menen

"Het OCMW Menen deelt een rolstoelvriendelijke liftbus met de Meense inwoners buiten de werkuren en tijdens het weekend."



Projectspecifiek

Probleem

rolstoelvriendelijk vervoer voor minder mobiele personen

Meervoudig gebruik

- OCMW
- inwoners

Avira-project

zet in op het delen van aangepaste voertuigen

Projectinformatie

Initiatiefnemer

OCMW Mene
Gemeente Mene

Kosten gebruikers

€0,40/km
€2/u
€75 waarborg

Partners

Autodelen.net
Taxistop
Pegode vzw

Ism autodeelaanbieder

Cambio (aanleveren software)

Gemeenteprofiel

Gemeenteprofiel Mene

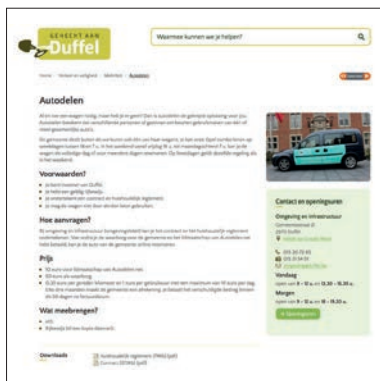
32.877 inwoners (2016)
996,77 inw./km²

Oostrozebeke

7.785 inwoners (2017)
461,92 inw./km²

Referentie deelsystemen
Autodelen in ...

"Het delen van de gemeentelijke vloot buiten de kantooruren en in de weekends."



Gemeenteprofiel Duffel
 17.292 inwoners (2016)
 753,73 inw./km²



Gemeenteprofiel Londerzeel
 18.274 inwoners (2016)
 497,47 inw./km²



Gemeenteprofiel Neerpelt
 16.969 inwoners (2016)
 369,67 inw./km²

Oostrozebeke
 7.785 inwoners (2017)
 461,92 inw./km²



2. STRATEGIE

In het vorige deel, de analyse-atlas, is de kern van Oostrozebeke geanalyseerd en zijn de ambities voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp geformuleerd.

Deze ambities geven aan WAT de opgaves voor het dorp zijn en WAT de gewenste ruimtelijke evoluties zijn. In dit deel bekijken we HOE de gemeente deze ambities kan waarmaken. Beiden samen, ambities en strategie, vormen de dorpstrategie voor Oostrozebeke.

DORPSTRATEGIE

ambities = WAT willen we doen

strategie = HOE willen we de ambities waarmaken

Een dorpstrategie op maat van Oostrozebeke is een meervoudige strategie (deel 1) die vertrekt vanuit de idee dat zowel overheden als private actoren samen bouwen aan de dorpsidentiteit.

Het realiseren van de ambities uit de dorpsstrategie gebeurt door verschillende actoren en zet in op verschillende instrumenten voor verschillende plekken. Voor het woondorp zal een generieke strategie die de algemene kwaliteit van de ontwikkelingen bewaakt volstaan (deel 2: strategie A), maar voor de verdichtingsopgaves aan de historische identiteitsdragers is er nood aan plekspecifieke strategieën (deel 3: strategie B). De ontwikkeling van de publieke ruimtes en voorzieningen aan diezelfde historische identiteitsdragers wordt dan weer in grote mate door de gemeente Oostrozebeke zelf geregiseerd (deel 4: strategie C).

2.1 EEN MEERVOUDIGE STRATEGIE

De ambities voor Oostrozebeke zijn groot en de duurzame, kwalitatieve ontwikkeling van de dorpskern vraagt om heel wat ingrepen (zie tabel p. 59).

Tegelijk blijft Oostrozebeke een dorp en beschikt de gemeente, in tegenstelling tot de steden, niet over een ruimbemand ambtenarenapparaat om de realisatie van deze ambities op te volgen en te regisseren. Oostrozebeke kan niet alles zelf in handen nemen, maar zal voor de realisatie van haar ambities ook een beroep moeten doen op andere actoren.

We zetten daarom in op een meervoudige strategie waarbij Oostrozebeke bepaalde plannen en projecten zelf ontwikkelt, waarbij zij duidelijk afbakt op welke plaatsen er wel/geen plaats is voor verdichting en kernversterking, waarbij zij de plannen en projecten van andere actoren stuurt zodat deze de ambities van de gemeente helpen realiseren, ...

Welke strategie van toepassing is op welk gebied binnen de kern van Oostrozebeke wordt bepaald door het onderscheid tussen publieke en private percelen en door de historische identiteitsdragers die zich van de rest van het woondorp onderscheiden. Op deze manier kunnen we vier strategieën voor de realisatie van de ambities onderscheiden.

	<u>woondorp</u>	<u>identiteitsdragers</u>
<u>privaat</u>	strategie A	strategie B
<u>publiek</u>	strategie D	strategie C

Strategie A

Eén generieke strategie voor het woondorp.

Het woondorp krijgt vorm door private eigenaars die het initiatief nemen tot (ver)bouwen van een eengezinswoning. De gemeente bewaakt via een stedenbouwkundige verordening de kwaliteit van deze ontwikkelingen, maar neemt geen initiatieven tot verdichting.

Strategie B

Plekspecifieke strategieën koppelen verdichtingsopgaves aan identiteitsdragers

De verdichtingsopgaves wordt gekoppeld aan de identiteitsdragers van Oostrozebeke en uitgevoerd door door private eigenaars/ontwikkelaars. De gemeente stuurt deze ontwikkelingen en legt randvoorwaarden op die zijn afgestemd op de specifieke kwaliteiten van de plek.

Strategie C

Ambitieuze strategie voor de hoofdstructuur

Kernversterking kan niet zonder goede publieke infrastructuur. In de ontwikkeling van de publieke infrastructuur speelt de gemeente een regisseursrol. De gemeente staat hier zelf in voor de projectrealisatie.

Strategie D

Algemene strategie via de opmaak van een integraal plan openbaar domein (IPOD)

Inzetten op het versterken van de identiteit en duurzame ontwikkeling van het dorpscentrum van Oostrozebeke betekent ook een opwaarderen en kwalitatief ontwikkelen van het openbaar domein.

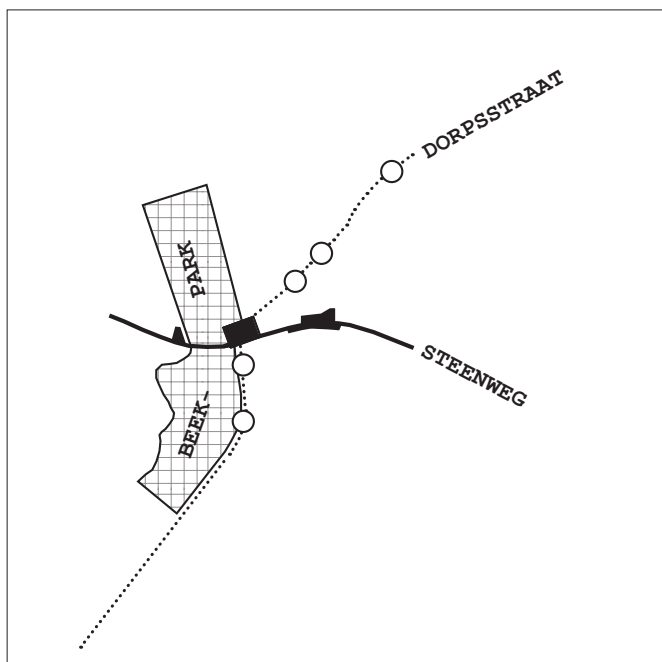


Fig. strategie - historische identiteitdragers

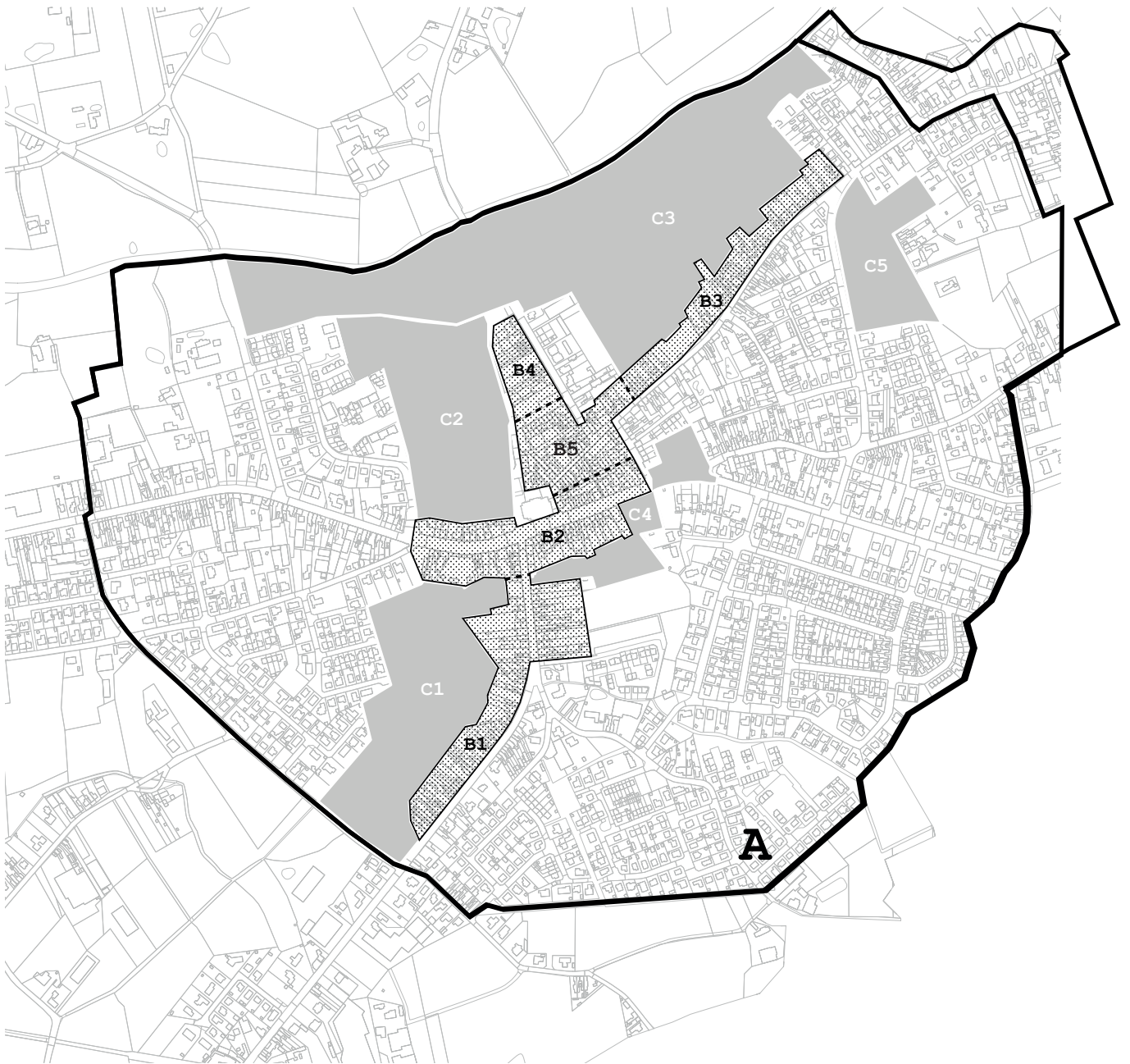


Fig. strategie - aanduiding van de verschillende strategieën

2.1 EEN MEERVOUDIGE STRATEGIE

STRATEGIE A ÉÉN GENERIEKE STRATEGIE VOOR HET WOONDORP

De ambitie voor het wonen (*zie 1.4.1*) bepaalt de figuur van het woondorp: een duidelijke afbakening van de bestaande kern van Oostrozebeke die de verder verspreiding van het wonen ten koste van open ruimte tegengaat. Het wonen in de dorpskern concentreert zich binnen deze figuur van het woondorp. In het woondorp blijft er ruimte voor grondgebonden wonen met de eigen rustige tuin. De ontwikkeling van het woondorp wordt bepaald door de vele private eigenaars. In dit gebied neemt de gemeente zelf geen initiatieven tot ontwikkeling en stuurt ze niet aan op kernversterking of verdere verdichting. Dit gebied krijgt vorm door private eigenaars die het initiatief nemen tot (ver)bouwen van een eengezinswoning.

Het is de taak van de gemeente om de vergunningsaanvragen van deze private initiatiefnemers op hun kwaliteit te beoordelen. Om dit gericht te kunnen doen, wordt een algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgemaakt die het kader vormt voor de vergunningverlening.

STRATEGIE B PLEKSPECIFIEKE STRATEGIEËN KOPPELEN VERDICHTINGSOPGAVES AAN IDENTITEITSDRAGERS

Door de koppeling van de verdichtingsopgaves aan de identiteitsdragers van Oostrozebeke ontstaan er plekspecifieke woonopgaves, die niet alleen voor een differentiatie in het wonen zorgen, maar ook de identiteit van het dorp versterken door het creëren van groen, trage wegen, voorzieningen, ...

Deze verdichtingsprojecten gebeuren door private eigenaars/ontwikkelaars, maar Oostrozebeke wil dit wel heel gericht sturen. De gemeente maakt daarom een RUP op dat verdichtingsprojecten alleen toelaat aan de historische identiteitsdragers en dat plekspecifieke randvoorwaarden aan deze projecten koppelt die de kwaliteit van de kernversterking verzekeren.

STRATEGIE C AMBITIEUZE STRATEGIE VOOR DE HOOFDSTRUCTUUR

Kernversterking kan niet zonder goede publieke infrastructuur. Verdichten en denser bouwen gaat hand in hand met de ontwikkeling van sterke groene, open ruimtes en de uitbouw van voldoende voorzieningen voor het groeiende woonaanbod. Ook voor de verdere ontwikkeling van de publieke infrastructuur vormen de historische identiteitsdragers de basis: de beekstructuren van Mandel en Ooigembeek worden versterkt om de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de dorpskern te verhogen. In de ontwikkeling van de publieke infrastructuur speelt de gemeente een regisseursrol. Zij houdt hier zelf de touwtjes in handen. Oostrozebeke zal hier als gemeente zelf (in samenwerking met partners) instaan voor de projectrealisatie. Zij doet dit door de opmaak van een visie in een masterplan, het zoeken naar de juiste projectpartners en de gerichte inzet van uitvoeringsinstrumenten op maat van het project.

STRATEGIE D ALGEMENE STRATEGIE VIA DE OPMAAK VAN EEN INTEGRAAL PLAN OPENBAAR DOMEIN

De drager van alle nieuwe private en publieke ontwikkelingen in Oostrozebeke is het openbaar domein. Inzetten op het versterken van de identiteit en duurzame ontwikkeling van het dorpscentrum van Oostrozebeke houdt ook een opwaarderen en kwalitatief ontwikkelen van het openbaar domein in: het creëren van een netwerk van kleinschalige groene ontmoetingsplaatsen op wijkniveau en het versterken van het netwerk van zachte verbindingen die dit wijkgroen met de grotere groenruimtes langsheen de Ooigembeek en Mandel verbinden, het uitzetten van één huisstijl voor publieke infrastructuur die de dorpsidentiteit van Oostrozebeke bepaalt.

	STRATEGIE			
	0 - Integraal Plan Openbaar Domein	A - het ideale woonoord	B - samen bouwen aan de dorpsidentiteit	C - ambitieuze projecten
AMBITIES				
wonen				
<i>"Strategische verdichtingsopgaves in de dorpskern gericht koppelen aan de historische identiteitsdragers van Oostrozebeke."</i>				
1 Kernverdichting om het landschap te vrijwaren		•	•	•
2 Wonen in het bospark				C1
3 Gevels naar het en toegang tot het bospark			B1	
4 Verdichting gekoppeld aan het clusteren van voorzieningen aan de steenweg			B2/5	
5 Sterke gevels langs het rasterpark			B4/5	C2
6 ruimte voor collectief (zorg)wonen in relatie tot het landschap			B3/5	
7 Site woonzorgcentrum				C5
landschap				
<i>"Beekstructuren van Mandel en Ooigembeek inzetten om de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de dorpskern te verhogen."</i>				
8 Ruimte voor productieve landschappen ten noorden van de Mandel	•			
9 Valleipark langs de Mandel				C3
10 Rasterpark: gemeenschapsprogramma's in een groene omgeving				C2
11 Bospark: het groene binnengebied toegankelijk maken als parkruimte				C1
12 Ruimte voor water: de Ooigembeek opnieuw zichtbaar maken				C1-2
13 Collectieve groengebieden als onderdeel van het traag dorpsnetwerk	•			
voorzieningen				
<i>"Lokale ondersteunende voorzieningen uitbouwen door publieke ruimte op te waarderen en functies gericht te clusteren."</i>				
14 Voorzieningen clusteren in de dorpskern en langs de steenweg			B2/5	
15 De schoolsites uitbouwen tot een verbonden campus				C4
16 Ruimte voor horeca en/of recreatieprogramma in het bospark				C1
17 Uitbouw van een zorgas langs de Kalbergstraat			B3/5	
ontsluiting				
<i>"Trage dorpsnetwerken en breed gedeeld knooppunt introduceren in de dorpskern om deze regionaal beter bereikbaar te maken."</i>				
18 Een knooppunt met een centrale bushalte, parking en deelsystemen				C2
19 Introductie van een groene fietsas	•			C1-2-3
20 Publieke parkings clusteren	•		B4	C1-2-5
21 Fietsers en voetgangers aanmoedigen via een traag dorpsnetwerk	•	•		
22 Doorgaand verkeer enkel op de hoofdassen via "dorpslobben"	•	•		

2.2 STRATEGIE A

ÉÉN GENERIEKE STRATEGIE VOOR HET WOONDORP

De ambitie voor het wonen bakent de figuur van het woondorp af (zone A) en wil hiermee de verdere verspreiding van het wonen in de open ruimte tegengaan. In het woondorp blijft er ruimte voor grondgebonden wonen met de eigen rustige tuin, maar wordt er niet ingezet op verdichting. De eerste ambitie is hier om het wonen verder kwalitatief uit te bouwen en een aangename, aantrekkelijke en duurzame woonomgeving te behouden en bestendigen als 'basiswoonweefsel' van Oostrozebeke.

De ontwikkeling van het woondorp wordt bepaald door de vele private eigenaars. In dit gebied neemt de gemeente zelf geen initiatieven tot ontwikkeling en stuurt ze niet aan op kernversterking of verdere verdichting. De rol van de gemeente is de kwaliteitsbeoordeling van de private ontwikkelingen. Dit gebeurt voornamelijk op het moment van de vergunningverlening. Om dit gericht te kunnen doen, wordt een algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgemaakt die het kader vormt voor de vergunningverlening. De draagwijdte van dit instrument gaat echter verder dan een beoordelingsinstrument voor de kwaliteit van de vergunningsaanvraag. Door de opmaak van dit publiek document maakt de gemeente ook haar ambities voor het woondorp bekend en kan dit een stimulans zijn voor de bewoners-eigenaars om ook mee deze ambities uit te bouwen.

Voor de volledige zone A - woondorp gelden dezelfde voorschriften zoals opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Voor die delen van zone A die vandaag nog in een RUP liggen (RUP Dorp Oost Herziening, RUP De Krinkel, delen van RUP Sportcentrum) wordt dit RUP best opgeheven zodat ook hier de verordening kan gelden. Omdat een RUP enkel kan worden opgeheven door het te vervangen door een ander RUP, wordt in het RUP kernversterking voor het woondorp een zone met bestemming woongebied conform de typevoorschriften van gewestelijke RUP's opgenomen.

Er wordt gekozen voor het woondorp voor een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en niet voor de opmaak van een RUP omdat voor de volledige zone A dezelfde voorschriften kunnen gelden. Er is hier m.a.w. geen nood aan verschillende bestemmingszones. Bovendien is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een meer flexibel instrument dat met een veel kortere goedkeuringsprocedure kan worden aangepast op basis van nieuwe inzichten en/of hedendaagse normen.

De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, leggen voor het woondorp het beeld van een generieke, maar kwalitatieve verkaveling vast. Dit betekent op het vlak van:

wonen:

- enkel eengezinswoningen: 1 perceel, 1 adres
- zorgwonen kan conform VCRO
- een algemeen gabarriet van 2 bouwlagen + dak
- beperken van de perceelsgrootte en/of - afmetingen
- basiskwaliteit woning garanderen

landschap:

- voldoende groene buitenruimte per perceel;
- perceelsafsluitingen in levendig, inheems groen;
- verharding in de voortuin beperken;
- verharding moet waterdoorlatend zijn;
- parkeerbehoefte opvangen op eigen perceel;
- straatbeeld levendig houden door voldoende contact tussen binnenleven en straat;

voorzieningen:

- hoofdfunctie is steeds wonen;
- enkel nevenfuncties kunnen met beperkte oppervlakte;

Door in het woondorp slechts in beperkte mate voorzieningen door particulieren toe te laten, worden de kernversterking en het clusteren van voorzieningen aan de identiteitsdragers gestimuleerd.

ontsluiting:

- verplaatsingen met de fiets stimuleren door soepel te zijn voor fietsbergingen

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan niet veel worden opgenomen over ontsluiting omdat dit vooral wordt bepaald door de aanleg van het openbaar domein, zie daarom strategie D - opmaak Integraal Plan Openbaar Domein.

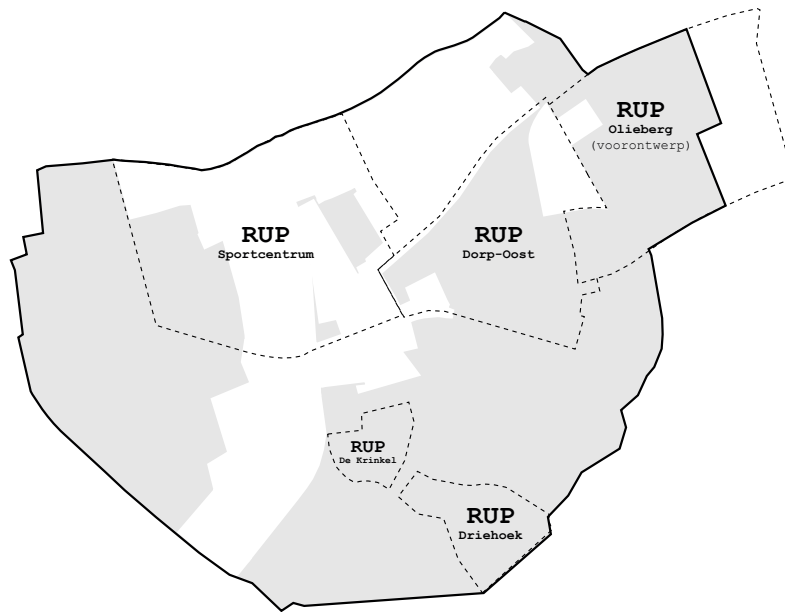


Fig. **schema strategie A** - delen van zone A die vandaag nog in een RUP liggen

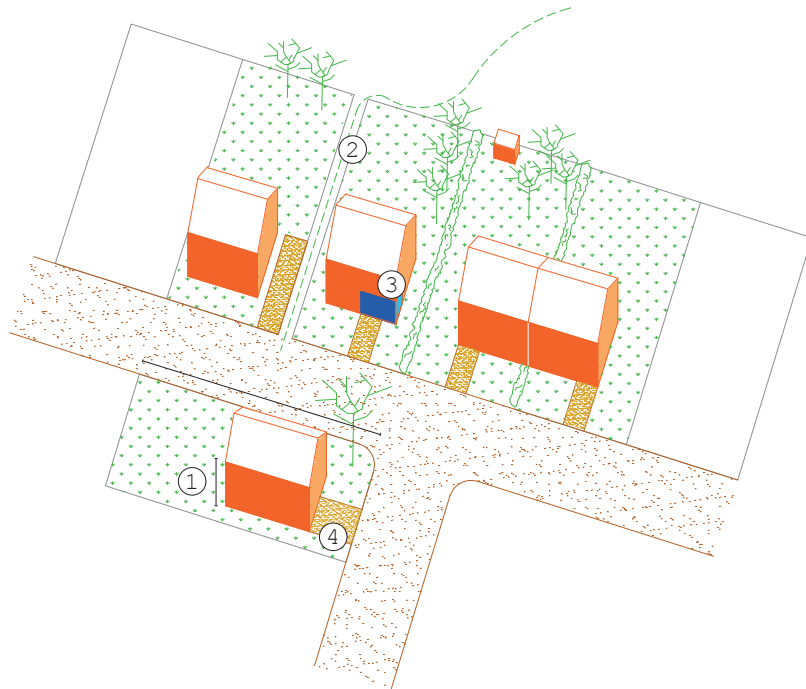


Fig. **type-axonometrie** - strategie A
 (1) wonen (2) landschap (3) voorzieningen (4) ontsluiting

2.2 STRATEGIE B

PLEKSPECIFIEKE STRATEGIEËN

KOPPELEN DE VERDICHTINGSOPGAVES AAN DE IDENTITEITSDRAGERS

De verdichtingsopgave voor Oostrozebeke wordt gekoppeld aan de identiteitsdragers. De structuur van de steenweg, dorpsstraat en het beekpark vormt de ideale drager voor nieuwe woonontwikkelingen omdat op deze plek voldoende, kwalitatieve open ruimte (beekpark, Mandelvallei) en voorzieningen (rasterpark met gemeenschapsvoorzieningen, horeca, handel, school, ...) aanwezig zijn. Bovendien kunnen de nieuwe ontwikkelingen aan deze drie historische dragers ook worden ingezet om de identiteit van het dorp te versterken.

Door de koppeling van de verdichtingsopgaves aan de identiteitsdragers van Oostrozebeke ontstaan er plekspecifieke woonopgaves. De nieuwe woonontwikkelingen moeten zorgen voor een differentiatie in het wonen, maar ook de kwaliteit van de specifieke plekken versterken door het creëren van groen, trage wegen, oriëntatiepunten, voorzieningen, ... Deze verdichtingsprojecten gebeuren door private eigenaars/ontwikkelaars, maar Oostrozebeke wil dit wel heel gericht sturen. De gemeente maakt daarom een 'RUP Kernversterking' op voor de vier zones aan de identiteitsdragers. In deze zones worden verdichtingsprojecten (meergezinswoningen) en kernversterking (handel, horeca en voorzieningen) toegelaten en gekoppeld aan randvoorwaarden die de kwaliteit van de kernversterking verzekeren.

Het samenspel van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (strategie A - laat geen meergezinswoningen en beperkte voorzieningen toe) en het 'RUP Kernversterking' (strategie B - koppelt meergezinswoningen en voorzieningen aan kwalitatieve randvoorwaarden) zorgt voor een kwalitatieve sturing van de verdichtingsopgave naar specifieke plekken binnen de kern van Oostrozebeke.

Het 'RUP Kernversterking' maakt verdichting mogelijk in vijf zones: B1, B2, B3, B4 en B5. Elke zone heeft specifieke voorschriften die afgestemd zijn op de eigenschappen van de plek, die voor een differentiatie in het wonen zorgen, en die de kwalitatieve ontwikkeling van het wonen in aansluiting met de open ruimte bewaken.

Met de voorschriften wordt een 'standaard' voor ontwikkelingen op die plek ingevoerd én er worden op bepaalde strategische plekken meer mogelijkheden voorzien, mits in ruil een publieke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. Onder het motto 'voor wat, hoort wat' laten de voorschriften - naast het vastleggen van de standaard - meer toe op strategische plaatsen. Het RUP zet in zijn geheel in op onderstaande elementen.

wonen:

De historische dragers bieden kansen voor een differentiatie van het wonen (diverse appartementen, collectieve woonvormen, gestapeld en/of geschakeld wonen, assistentiewoningen, ...) . Dit versterkt de kwaliteit van het woonaanbod en vormt een aanvulling op het bestaande verkavelingswonen.

landschap:

De historische dragers vormen de basisstructuur voor de verdichting. Zij zitten opgespannen tussen de ontsluitingsdragers (Kerkstraat, Stationsstraat, steenweg) en de nog grotendeels onbebouwde ruimte van de Ooigembeek en de Mandel. Deze onbebouwde ruimte is een cruciale randvoorwaarde voor de verdichting en het kwalitatief ontwikkelen van dichtere woonvormen. Het 'RUP Kernversterking' kan niet louter de woonontwikkeling stimuleren, maar moet ook de bestaande open ruimte vrijwaren. Het gaat niet louter over bouwen van wooneenheden, maar ook over het creëren van meer groen.

voorzieningen:

Verdichting is er niet alleen de hefboom voor het verruimen van het woonaanbod, maar ook voor het versterken van de centrumrol van de bestaande dorpskern. Het 'RUP Kernversterking' moet toegangen en netwerken van trage wegen, bijkomende voorzieningen of zorg faciliteren.

ontsluiting:

Het tragedorpsnetwerk wordt zoveel als mogelijk in het 'RUP Kernversterking' uitgebouwd door het netwerk en toegangen voor traag verkeer op te nemen. Het gebruik van de trage wegen wordt gestimuleerd door voldoende én gemakkelijk toegankelijke fietsbergplaatsen te voorzien.

Binnen strategie B verschillen de voorschriften per deelzone. Deze worden verder bepaald bij de opmaak van het 'RUP Kernversterking'. We geven echter al een aantal principes mee voor de verschillende zones binnen strategie B. Deze principes worden bepaald door in te zoomen op specifieke sites die typisch zijn voor de zone: gelegen aan een doorgang naar het bospark (B1), rasterpark (B2) of valleipark (B3). Daarnaast zoomen we ook in op het bouwblok van deelzone B4 en deelzone B5. Het schema en de luchtfoto hieronder situeren deze locaties.

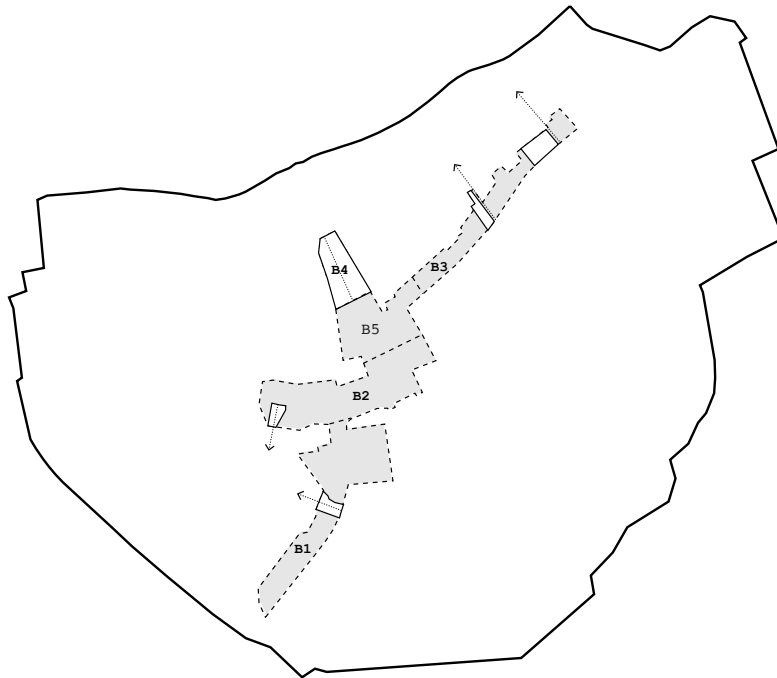


Fig. **schema strategie B** - de vijf zones met aanduiding van het specifieke bouwblok B4 en de sites gelegen aan een doorgang naar het park (B1, B2 en B3)



Fig. **luchtfoto** - aanduiding van het specifieke bouwblok B4 en de sites gelegen aan een doorgang naar het park (B1, B2 en B3)

B1 woonerf aan het bospark

Principes

- 1 - Hoeken afwerken zorgt voor een levendige zijgevel langs de doorgang.
- 2 - Hoogte-accent op de kop is toegelaten. Op deze manier wordt de doorgang naar het achterliggende gebied geaccentueerd.
- 3 - Parkeren geïntegreerd in de kopgebouwen aan de Stationsstraat.
- 4 - Wonen langs het toegangspad bevordert de sociale controle aan de doorsteek naar het bospark.
- 5 - Een collectief woonerf zorgt voor een verkeersluwe en kwalitatieve woonomgeving waar ruimte is voor o.a. speelruimte voor kinderen.
- 6 - De (private) tuinen zorgen voor voldoende afstand van de naburige percelen.

Aantal bouwlagen⁽¹⁾

Stationsstraat: max. 4
Woonerf: max. 3

Plekspecifieke aandachtspunten

De Stationsstraat heeft relatief veel panden die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bij de opmaak van het 'RUP Kernversterking' wordt dit erfgoed meegenomen en wordt hiervoor het principe van 'wenselijkheid van het behoud' ingeschreven. Aan nieuwe ontwikkelingen, palend aan het erfgoed wordt gevraagd om de relatie met het erfgoed te duiden. Dit geldt ook voor erfgoed in de Kalbergstraat, de Markt en Wielsbekestraat.

Elk verdichtingsproject is gekoppeld aan het uitbouwen van het bospark en zorgt voor een betere toegankelijkheid, meer groen, aansluiting op het netwerk van trage wegen, ...

⁽¹⁾ Het maximum aantal bouwlagen is steeds inclusief dakverdieping, tenzij expliciet anders vermeld. "max. 4" laat toe: vier bouwlagen met een plat dak of drie bouwlagen met een schuin dak. "max. 2 en een dak" laat toe: twee bouwlagen en een schuin dak.

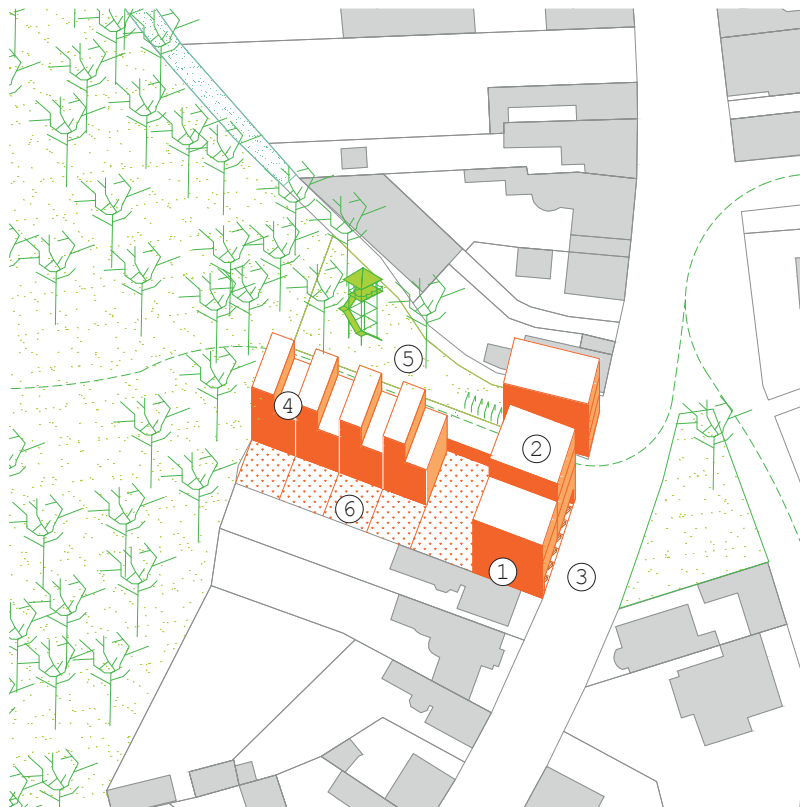


Fig. axonometrie strategie B1 - woonopgave aan de doorgang van de Stationsstraat naar het bospark

Referentie(s)



Felt - Puinhuis - Gent



Mies van der Rohe - Lafayette park - Detroit



Puls Architecten - Van Luppenstraat, Antwerpen



Raum architecten - vier sociale woningen - Tildonk

B2 schakelkavel tussen raster- en bospark

Principes

1 - Hoge en architecturaal kwalitatieve gevels gericht naar de Hoogstraat geven identiteit aan de doortocht.

2 - Voorzieningen in de plint voorzien ter bevordering van het handelsapparaat in de dorpskern. Maximale bouwdiepte wordt afgestemd op de handelsfunctie met een maximum van 20m. Enkel aaneengesloten bebouwing is wenselijk, er worden geen bijgebouwen meer toegelaten.

3 - Een dubbel hoge doorgang onder het gebouw biedt toegang naar het bospark voor voetgangers en fietsers. De onderdoorgang biedt een gevel langs deze doorsteek. Deze kan zowel voordeuren van de woningen bieden als extra ruimte aan de voorziening(en) bieden.

4 - Parkeren gebeurt geclusterd en eventueel via een ondergrondse parking

5 - Inritten worden ingericht als publieke doorsteeken. Daartoe dient voldoende ruimte voorzien te worden voor een veilige doorsteek. Deze doorsteeken kunnen ook onderdoorgangen zijn onder gebouwen. De doorsteeken zorgen voor verbinding doorheen het bouwblok tot een traag dorpsnetwerk

6 - Er wordt een mix van verschillende woontypologieën en marktsegmenten nagestreefd (huur-koop, betaalbaar, grote en kleine units, etc.)

Aantal bouwlagen

Steenweg : 3 bouwlagen en een dak
: of 4 met plat dak
Woonerf : maximaal 3 bouwlagen

Plekspecifieke aandachtspunten

Het bestaande gabariet in de Hoogstraat is lager dan het nieuwe gabariet dat in het 'RUP Kernversterking' is opgenomen. Afbouwen naar het oude gabariet is niet noodzakelijk, omdat we op termijn streven naar een hogere dichtheid voor de steenweg in zone B2.

In het RUP worden specifieke voorschriften opgenomen die de verticaliteit van de gevels en afwisseling in hoogtes verzekeren, zodat er op termijn niet één massieve wand van meergezinswoningen ontstaat. De historische percelering moet ook in het straatbeeld zichtbaar blijven en voor een gevarieerd straatbeeld zorgen.

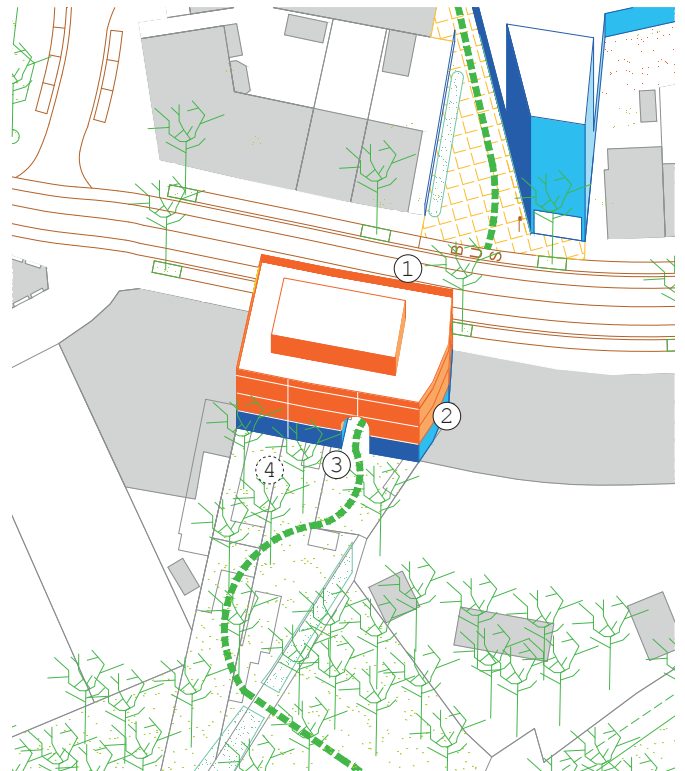


Fig. axonometrie strategie B2 - schakelkavel tussen raster- en bospark

Referentie(s)



Meta-Architectuurbureau - Gummarus - Antwerpen



Office 360 - Kapittelhof - Lommel



Office 360 - Cuberdon - Borgerhout



David Chipperfield Architects - Joachimstrasse, Berlijn

B3**collectief wonen aan het valleipark****Principes**

- 1 - Woonontwikkeling gericht op het achterliggende valleilandschap
- 2 - Afstand houden van de perceelsgrenzen in functie van doorgangen en doorzichten naar het Mandellandschap
- 3 - Ruimte voor collectieve (zorg)woonvormen
- 4 - Gevels maken langs de trage wegen bevordert de sociale controle.
- 5 - Parkeren op eigen terrein (bovengronds/ondergronds/integratie in gebouw)

Aantal bouwlagen

max. 2 en een dak

Plekspecifieke aandachtspunten

De aansluiting van deze collectieve woonvormen op het achterliggende valleilandschap is belangrijk. In het 'RUP Kernversterking' moet dan ook voldoende aandacht gaan naar omgaan met perceelsafsluitingen en constructies in de tuin, om de overgang van tuin naar valleipark zo open mogelijk te organiseren.



Fig. axonometrie strategie B3 - collectief wonen aan het valleipark

Referentie(s)



Dierendonckblancke architecten - Het
Gielsbos - Gierle



Happel Cornelisse Verhoeven Erve Oostermaet
- Lettele (NL)



B4

wonen tussen raster- en valleipark

Principes

- 1 - De huidige diepe kavels in twee opsplitsen.
- 2 - De lege percelen aan de Tieltsessteenweg kunnen opgevuld worden in dezelfde lijn met het huidige straatprofiel (twee bouwlagen en een dak).
- 3 - Grondgebonden woningen met (collectieve) tuinen waarachter een pad loopt dat de verschillende groene ruimtes met elkaar verbindt.
- 4 - Meersgezinswoningen op de hoeken zorgen voor een hoogte-accent en zijn steeds gelinkt aan collectieve tuinen. De woningen kunnen genieten van het zicht op het rasterpark en/of het valleipark.
- 5 - De realisatie van dit bouwblok gebeurt steeds per cluster van minimum vier grondgebonden woningen.
- 6 - Bewoners kunnen hun auto haaks op de straat en op de vandaag reeds aanwezige parkeerplaatsen parkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen - indien nodig - aangevuld worden met ondergrondse parkeerplaatsen onder de meergezinswoningen.
- 7 - Hoekpanden vormen accenten in het straatbeeld. Vandaar dat ze steeds volledig (i.e. aan alle gevels) worden afgewerkt. Ze kunnen een teruggetrokken bouwlijn hanteren mits daarmee een significante meerwaarde ontstaat voor het publiek domein.
- 8 - Alle gevels worden als volwaardig beschouwd, met een gevelafwerking, aandacht voor architecturale details en raamopeningen. Uitpandige balkons worden niet toegelaten. Bijzondere aandacht gaat uit naar het introduceren van een levendige plint.

Aantal bouwlagen

- Algemeen: (a) het aantal bouwlagen is 2 en een dak, of (b) 2+50% op 3e verdiep, of (c) 3 mits max. 12m breed, aanpalend 2 verdiepen met een zijdelingse relatie
- Op de hoeken kan net iets meer: van 3 tot maximaal 4 bouwlagen*
- Op de kop in het noorden kan met tot 5 bouwlagen bouwen*

*Op de hoeken of de kop zijn variaties in bouwhoogtes gewenst, tevens dient dit hoger bouwen zich te vertalen in een publieke meerwaarde voor de omgeving/publiek domein (quid pro quo).

Plekspecifieke aandachtspunten

De kwalitatieve ontwikkeling van deze zone veronderstelt een aantal collectieve voorzieningen op privaat domein. Om de realisatie van het collectief pad, de tuinen en voldoende parkeerplaatsen te verzekeren en om te voorkomen dat de eerste ontwikkelingen de volgende hypothekeren, moet het 'RUP Kernversterking' deze elementen voldoende waarborgen in de voorschriften en/of als randvoorwaarden opleggen aan de ontwikkeling.



Fig. axonometrie strategie B4 - wonen tussen raster- en valleipark

Referentie(s)



VincentEvrardlaan, Gentbrugge



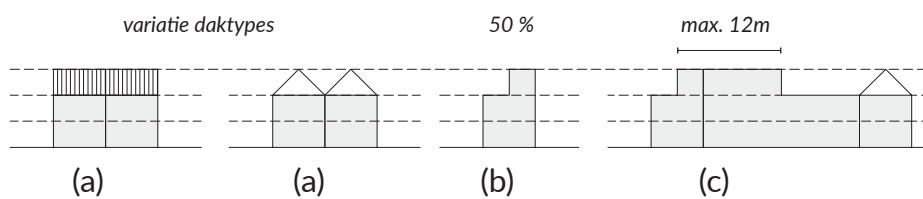
Office 360 - Lievehof - Gent



De Zwarte Hond - De Smaaktuin - Utrecht (NL)



Le Logis en Floréal - Brussel



B5

wonen aan de dorpsstraat

Principes

- 1 - Door in te zetten op een aantal strategische verdichtingsopgaven wordt het wonen rond de Dorpsstraat nieuw leven in geblazen.
- 2 - Bij elke verdichtingsopgave wordt gezocht om het bouwblok te verschalen en nieuwe publieke ruimten toe te voegen in de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk. Binnen deze opzet staan trage wegen en verbindingen doorheen bouwblokken centraal. De fietser en de voetganger komen op de voorgrond te staan.
- 3 - De Dorpsstraat wordt autoluw en parkeren wordt in clusters voorzien op wijkniveau, waar mogelijk gekoppeld aan strategische verdichtingsopgaven. Individuele garages zijn enkel toegelaten in panden breder dan zeven meter en als er tegelijk gewerkt wordt aan een levendige plint.
- 4 - De open ruimte wordt vergroend door publieke, private en collectieve initiatieven.
- 5 - De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit wonen. Er wordt ingezet op grondgebonden wonen, de relatie van het wonen met de straat en nieuwe woonvormen voor zorg als verbreding van het aanbod in de kern.
- 6 - Alle gevels worden als volwaardig beschouwd, met een gevelafwerking, aandacht voor architecturale details en raamopeningen. Uitpandige balkons worden niet toegelaten. Bijzondere aandacht gaat uit naar het introduceren van een levendige plint.

Aantal bouwlagen

- Als regel geldt een max. van 2 bouwlagen met een dak.
- Voor de bebouwing in de Dorpsstraat geldt specifiek:
 - De kroonlijst wordt vastgelegd op één hoogte
 - Variaties zijn denkbaar zolang de kroonlijst opnieuw haar hoogte vindt thv de gemene muur.
 - Er worden geen dakkapellen toegestaan
- 3 bouwlagen zijn op specifieke locaties toegelaten:
 - aan de steenweg
 - als accent bij een hoekpand, maar max. over 50% van de gevel.

Plekspecifieke aandachtspunten

Bij deze centraal gelegen zone staat het ontwikkelen van een fijnmazig weefsel en wonen in relatie met dat weefsel centraal. Dit gebeurt door een kwalitatief publiek domein aan te leggen en de auto gericht terug te dringen. De verrommeling van de binnengebieden wordt een halt toegeroepen en erfgoed wordt gevaloriseerd/geïntegreerd.

In de nabijheid van voldoende voorzieningen (rasterpark) en handel (steenweg), is het toevoegen van aanvullend publiek programma niet wenselijk. Grondgebonden wonen en zorgwonen vormen het hoofdprogramma in een aantal strategische verdichtingsopgaven. Aangevuld met een nieuwe standaard voor een aantal kleinschalige bouwopgaven waarvan de korrel behouden blijft of maximaal twee entiteiten worden samengenomen. In het 'RUP-kernversterking' worden deze principes verder ontwikkeld.

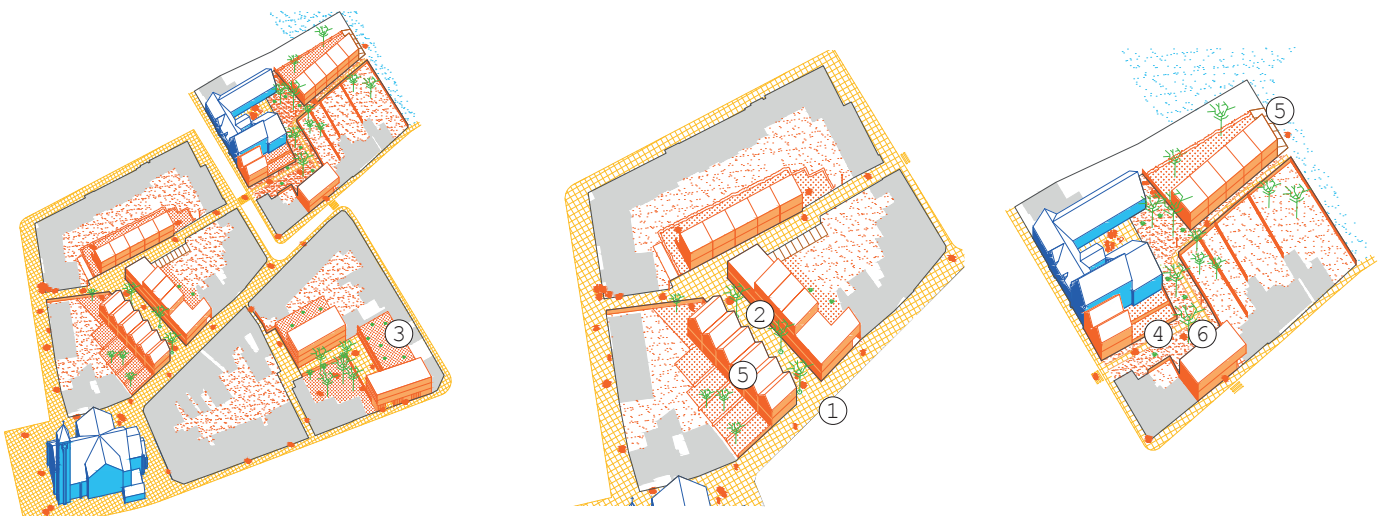


Fig. axonometrie strategie B5 - wonen aan de dorpsstraat

Referentie(s)



Het binnengebied als openbaar domein - Witherford Watson Mann - Gistel



Sociale plint - Bart Dehaene - Sint-Amandsberg, Gent



Reconversie drukkerij - Collectief Noord - Antwerpen

2.3 STRATEGIE C

AMBITIEUZE STRATEGIE VOOR DE PUBLIEKE INFRASTRUCTUUR

De beschikbaarheid van kwalitatieve open ruimte en voorzieningen langs de historische identiteitsdragers van Oostrozebeke vormen voorwaarden om juist op deze plekken in te zetten op kernversterking. De verdichting en ontwikkeling van meer en densere woonvormen gaat dan ook hand in hand met de uitbouw van de publieke ruimtes en voorzieningen van het bos-, raster en valleipark.

In de ontwikkeling van deze publieke ruimtes neemt de gemeente Oostrozebeke zelf de regisseursrol op. Zij zijn initiatiefnemer en aanjager van de ontwikkeling van deze projecten, uiteraard bijgestaan door diverse partners. Voor de publieke ruimtes binnen de ambitieuze strategie is de gemeente de 'ontwikkelaar'. De kwaliteit van deze ruimtes is zo bepalend voor de identiteit van Oostrozebeke dat dit niet uit handen mag worden gegeven.

Voor de uitbouw van de parken en voorzieningen is er geen nood aan instrumenten die andere, private ontwikkelaars sturen, maar wordt de projectontwikkeling door de gemeente gedragen. Voor de ambitieuze strategie wordt de aanpak van publieke projectontwikkeling ingezet. Dit betekent een aanpak op maat van de plek, met voor elke ontwikkeling een andere doelstelling, partners, middelen, inzet van instrumenten ... Deze aanpak nu al precies beschrijven is hierdoor niet mogelijk. Elk park zal zijn eigen ontwikkelingsproces moeten doorlopen, maar zal wel volgende, algemene stappen kennen:

1. Aanstellen van een projectregisseur. Om de ontwikkeling van deze projecten vlot te doen verlopen is er nood aan één persoon die het proces trekt en zich de vooruitgang aantrekt;
2. Opstarten van een proces van dialoog met mogelijke stakeholders. Voor de realisatie van deze publieke infrastructuur heeft de gemeente nood aan partners. Dit kan gaan om andere overheidsinstanties, maar ook eigenaars van gronden, toekomstige gebruikers, investeerders, bewoners, ...
3. Verfijnen van de 'projectdefinitie' samen met de stakeholders. Vooraleer er wordt bepaald hoe het park moet worden gerealiseerd (plan van aanpak), is het belangrijk om heel duidelijk te weten wat je wil realiseren (projectdefinitie).
4. Uitzetten van een plan van aanpak en proces voor de realisatie, met aandacht voor de betrokkenheid van de partners, timing, inzet van instrumenten, middelen en kwaliteitsbewaking.
5. Continue inzet van ontwerpend onderzoek en visievorming ter ondersteuning van het totstandkomingsproces.

Aan de basis van projectontwikkeling van de publieke infrastructuur ligt steeds een ambitie. Deze vormt de drijfveer voor de opstart van het proces van dialoog, onderhandeling en projectontwikkeling. Om deze ambitie van de gemeente kenbaar te maken aan anderen en ook de nood aan de opstart van het proces te verduidelijken, helpt het enorm om deze ambitie te verbeelden in een visie of masterplan. Dit is terug te vinden in het volgende hoofdstuk en zet daarbij in op:

landschap:

De eerste en voornaamste ambitie van de strategie C is het uitbouwen en vrijwaren van de open ruimte in de dorpskern van Oostrozebeke.

voorzieningen:

Aan de open ruimte van de parken wordt ook steeds een aanbod aan publieke voorzieningen gekoppeld. Beide samen vormen de ruggengraat van het dorp en maken de kernversterking mogelijk.

wonen:

In de ontwikkeling van de parken, kan ook bijkomend wonen aan bod komen, maar binnen de strategie C (in tegenstelling tot strategie B) gebeurt dit enkel vanuit de drijfveer om meer open ruimte en park te voorzien. M.a.w. enkel wanneer het noodzakelijk is voor de realisatie van meer publiek toegankelijke groenruimte of voor de uitbouw van gemeenschapsvoorzieningen, wordt het realiseren van bijkomende wooneenheden overwogen.

ontsluiting:

De ontwikkeling van het tragedorpsnetwerk en de gedeelde knooppunten vormt een expliciet onderdeel van de ontwikkeling van publieke infrastructuur van strategie C.

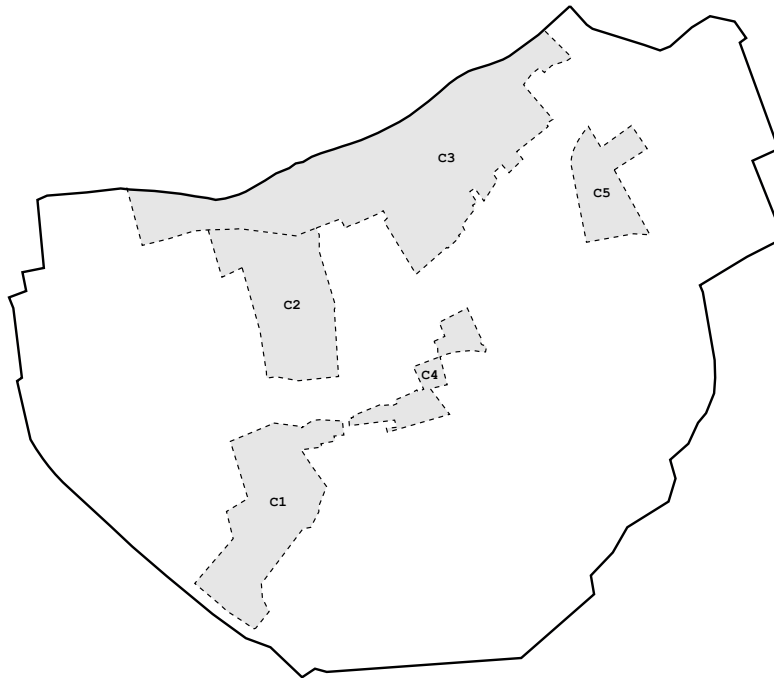


Fig. **schema strategie C** - vijf strategische projectzones



Fig. **luchtfoto** - aanduiding van de vijf strategische projectzones



3. MASTERPLAN

De meervoudige dorpsstrategie voor Oostrozebeke formuleert vier insteken op basis van zowel de publieke inzet (een actieve overheid) als het al dan niet generieke of specifieke karakter van de ruimte zelf waarin de strategie wordt uitgewerkt.

Voor het woondorp wordt ingezet op een generieke aanpak met duidelijke principes en regels. Voor de identiteitsdragers wordt gewerkt met een specifieke aanpak en met ontwerpvoorstellen die sturend zijn.

Het masterplan in dit hoofdstuk richt zich op die delen van Oostrozebeke waar een heel specifieke ruimtelijke opportuniteit aanleiding geeft tot een ontwerp op maat en een actieve ambitieuze strategie die uitgaat van eigen initiatief van het gemeentebestuur.

Het masterplan dat hier wordt beschreven is daarmee een heldere ontwerpverbeelding van de gewenste ontwikkelingen voor vijf deelzones, namelijk het Bospark, het Rasterpark, het Valleipark en de dorpsas, de Schoolcampus en de site van het Woonzorgcentrum.

Aan de bestaande toestand van elk van deze vijf deelruimtes wordt een ontwerpvoorstel gekoppeld met een eigen opgave, plan van aanpak, principes, typologieën en referenties. Samen vormen ze het masterplan dat de input vormt voor de inzet van verschillende uitvoeringsinstrumenten.

De strategische ingrepen opelijst en op kaart

De strategische ingrepen die onder strategie C vallen, worden in onderstaande tabel gekoppeld aan de vooropgestelde ambities. Op de pagina hiernaast zijn de deelzones gesitueerd op de kaart.

AMBITIES	PROJECT				
	1 - Het bospark	2 - Het rasterpark	3 - Het valleipark en de dorpstraat	4 - De schoolencampus	5 - Site woonzorgcentrum
wonen <i>"Strategische verdichtingsopgaves in de dorpskern gericht koppelen aan de historische identiteitsdragers van Oostrozebeke."</i>					
1 Kernverdichting om het landschap te vrijwaren					
2 Wonen in het bospark	C1				
3 Gevels naar het en toegang tot het bospark					
4 Verdichting gekoppeld aan het clusteren van voorzieningen aan de steenweg					
5 Sterke gevels langs het rasterpark		C2			
6 ruimte voor collectief (zorg)wonen in relatie tot het landschap					
7 Site woonzorgcentrum					C5
landschap <i>"Beekstructuren van Mandel en Ooigembeek inzetten om de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de dorpskern te verhogen."</i>					
8 Ruimte voor productieve landschappen ten noorden van de Mandel					
9 Valleipark langs de Mandel			C3		
10 Rasterpark: gemeenschapsprogramma's in een groene omgeving		C2			
11 Bospark: het groene binnengebied toegankelijk maken als parkruimte	C1				
12 Ruimte voor water: de Ooigembeek opnieuw zichtbaar maken	C1	C2			
13 Collectieve groengebieden als onderdeel van het traag dorpsnetwerk voorzieningen <i>"Lokale ondersteunende voorzieningen uitbouwen door publieke ruimte op te waarderen en functies gericht te clusteren."</i>					
14 Voorzieningen clusteren in de dorpskern en langs de steenweg					
15 De schoolsites uitbouwen tot een verbonden campus				C4	
16 Ruimte voor horeca en/of recreatieprogramma in het bospark	C1				
17 Uitbouw van een zorgas langs de Kalbergstraat ontsluiting <i>"Trage dorpsnetwerken en breed gedeelde knooppunt introduceren in de dorpskern om deze regionaal beter bereikbaar te maken."</i>					
18 Een knooppunt met een centrale bushalte, parking en deelsystemen		C2			
19 Introductie van een groene fietsas	C1	C2	C3		
20 Publieke parkings clusteren	C1	C2			
21 Fietsers en voetgangers aanmoedigen via een traag dorpsnetwerk					
22 Doorgaand verkeer enkel op de hoofdasen via "dorpslobben"					

STRATEGIE



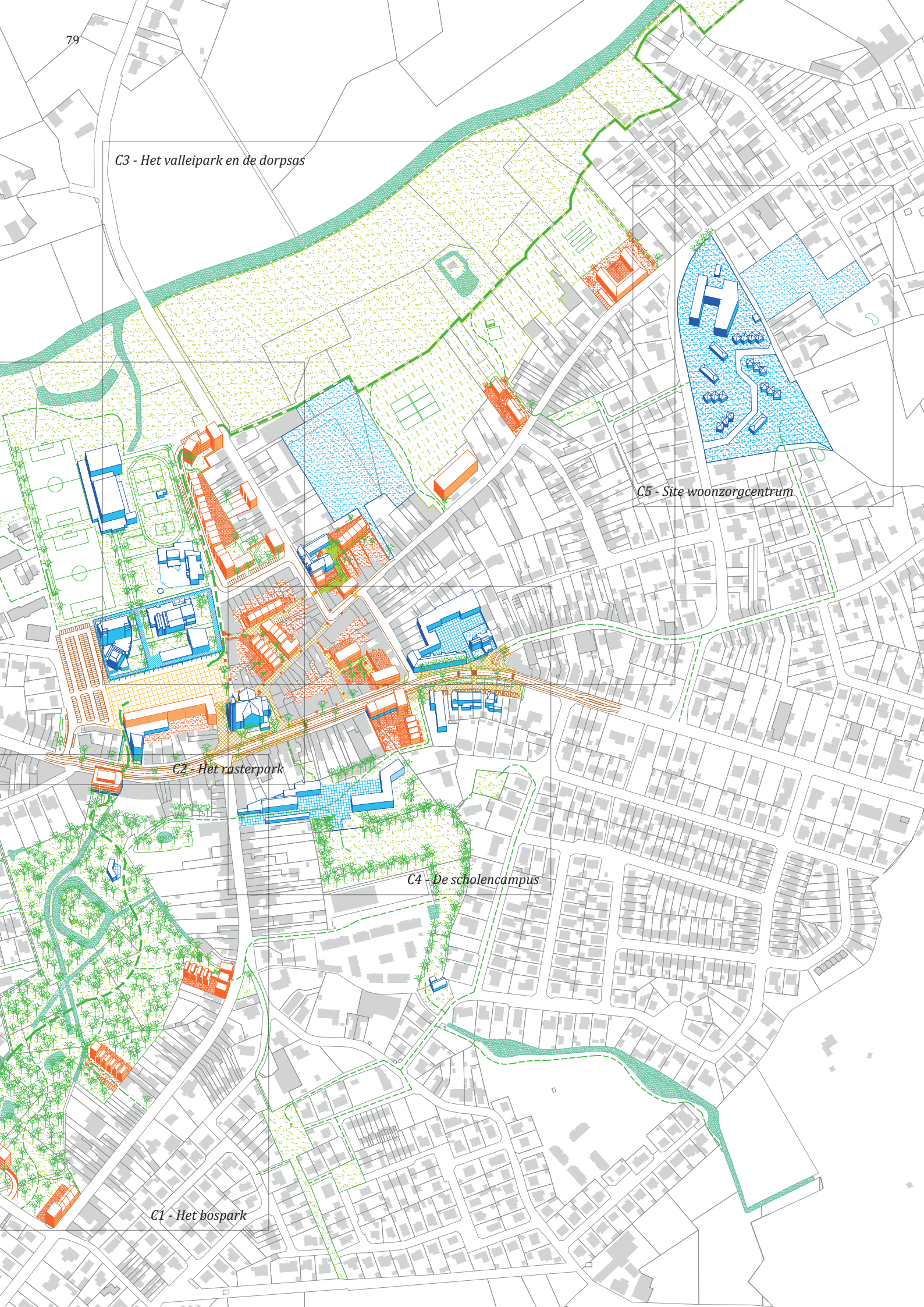
C3 - Het valleipark en de dorpsas

C5 - Site woonzorgcentrum

C2 - Het rasterpark

C4 - De scholencampus

C1 - Het bospark



3.1 HET BOSPARK (C1)

Vandaag



Fig. luchtfoto - huidige situatie bospark

Morgen



1. Schakelkavel tussen raster- en bospark (B1/blz. 64)
2. Site Visserie (lopend project)
3. Woonerf aan het bospark (B2/blz. 66)
4. Het bospark (C1/blz. 80)
5. Wonen in het bospark (C1/blz. 82)

Fig. axonometrie strategie C1 - bospark

3.1 HET BOSPARK (C1)

3.1.1 ALGEMEEN

Opgave

Het groen binnengebied tussen Nieuwstraat, Stationsstraat, Hoogstraat en Leegstraat wordt omgevormd tot bospark voor het dorp. Vandaag zijn er hier al heel wat groene kwaliteiten terug te vinden, enkel zijn deze nog goed verborgen en niet toegankelijk voor de Oostrozebenaars. Het project van het bospark zal dan ook veeleer bestaan uit het strategisch snoeien van de huidige vegetatie, dan het aanplanten van een nieuw park.

Een netwerk van wandelpaden en fietsroutes maakt dit park tot een belangrijke schakelruimte die diverse delen van de dorpskern aan elkaar linkt en doorverbindt met het landschap. De routes zijn zowel functioneel als recreatief en worden aangevuld met een waternetwerk waarbij de aanwezige beek en een aantal aangeschakelde grachten terug worden opgewaardeerd als onderdeel van het bospark.

Het bospark moet echter wel programmatisch opgeladen worden. Centraal is er ruimte voorzien om een horeca- en/of recreatievoorzieningen te integreren in het park aan de kruising van verschillende paden. Verder ontstaan er opgaves in de randen van het park. Deze bestaan uit verdichtingsopgaves en het creëren van toegangen tot het bospark.

De verdichtingsopgaves in de randen van het bospark vallen onder strategie B (zone bospark-steenweg en bospark-Stationsstraat). In het zuidelijke deel van het park ontstaan er drie specifieke woonopgaves: het woonerf, het afwerken van de Stationsstraat en wonen in het bospark. Deze worden verder besproken op de volgende bladzijde. Telkens gaat het om verdichtingsmogelijkheden waarbij aan woonontwikkeling ook een maatschappelijke meerwaarde gekoppeld wordt. In ruil voor een planologische herbestemming die woonontwikkeling toelaat wordt gevraagd een deel van het park open te stellen en af te staan aan de gemeente als publiek park. Op die manier wordt de verdichting niet enkel ingezet om op een strategische en waardevolle locatie woningen in te passen, bovendien draagt ze bij tot een verdere opwaardering van de publieke ruimte centraal in de kern van het dorp.

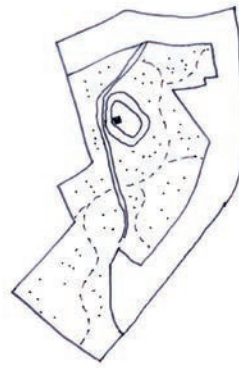
Stappen naar realisatie

1. Projectregisseur:
Voor het bospark lijkt het best om vanuit de gemeente zelf een projectregisseur aan te stellen, die beslagen is in ruimtelijke ontwikkeling, aanleg publiek domein, landschapsontwerp, ...
2. Stakeholders:
Er worden best zo vlug mogelijk aftastende gesprekken opgestart met de eigenaars van gronden in het bospark. In de dialoog met hen wordt de bereidheid tot samenwerking op korte of lange termijn afgetoetst. Bij de ontwikkeling van het bospark zullen allicht ook diverse partners op vlak van natuur- en landschapsontwikkeling, toekomstige gebruikers en/of beheerders, ... worden betrokken.
3. Projectdefinitie:
Voor het bospark zal een meer gedetailleerd landschapsplan moeten worden opgemaakt. Voor het uitbesteden van deze opdracht wordt best een projectdefinitie opgemaakt. Afhankelijk van de bereidheid van de private eigenaars om op korte of lange termijn mee te werken, zal het project gaan over de aanleg van het Bospark of over een meer omvangrijk project waarbij ook woningbouw en/of voorzieningen worden gerealiseerd.
4. Plan van aanpak:
De realisatie van het Bospark zal normaal in verschillende fases/termijnen verlopen. Op korte termijn kunnen al een aantal kleinere ingrepen (snoeien, aanleg paden, ...) gebeuren op de gronden in eigendom van de gemeente. Vanuit de gesprekken met de eigenaars en/of vanuit projecten in de rand van het gebied (zie strategie B1 en B2) kunnen opportuniteiten ontstaan om het Bospark uit te breiden en verder te ontwikkelen. Daarbij kan de inzet van diverse instrumenten/procedures (projectvergadering, RUP, ...) noodzakelijk blijken.
5. Inzet van het masterplan:
Het masterplan dat in deze bundel is opgenomen, kan de basis vormen voor het overleg met de stakeholders. Het verbeeldt de ambitie van de gemeente en is een start van de projectdefinitie die verder wordt verfijnd op basis van het overleg met de stakeholders.

Principes



Wonen - verdichtingsopgaves in de randen



Landschap - huidige groenqualiteiten in het binnengebied toegankelijk maken en inzetten als bospark



Voorzieningen - het binnengebied programmatisch opladen



Ontsluiting - De introductie van toegangswegen voor traag verkeer waaronder één bovenlokale fietsverbinding. Parkeren gebeurt mogelijks aan de Visscherie en langs de Nieuwstraat (15 plaatsen).

3.1 HET BOSPARK (C1)

3.1.2 WOONTYPOLOGIEËN

Principes

- 1 - Maximaliseren van het park: de bebouwing concentreren opdat ze niet het hele groengebied opslokt.
- 2 - Diepe kavels opsplitsen om ruimte te geven aan een verdichtingsopgave en een deel bospark te creëren.
- 3 - Woonerf* met een hoogte-accent op de kop aan het bospark.
- 4 - De Stationsstraat afwerken met een hoogteaccent op de hoek van de straat.
- 5 - Eén woonvolume in en met uitzicht op het bospark
- 6 - Een halfverdiepte parkeerplint biedt ruimte aan private parkeerplaatsen en zorgt tegelijk voor een scheiding van private en publieke ruimte. Zo kunnen alle units zonder problemen van een terrasruimte genieten.
- 7 - Vijftien publieke parkeerplaatsen langs de Nieuwstraat

Aantal bouwlagen

Woonerf	
Algemeen:	max. 2 met dak of toegang tot terras
Kop aan park:	max. 4
Afwerken Stationsstraat:	
Algemeen:	max. 2 met dak
Hoek:	max. 4
Wonen in het bospark:	max. 4

*Deze woontypologie leunt sterk aan bij 'woonerf aan het bospark' (B1). Verschillend hierbij is echter dat het gaat om het opsplitsen van de erg diepe kavels van vele verschillende eigenaars. Daarnaast gaat het hier niet enkel over private ontwikkeling maar ook over het deels mee ontwikkelen van het bospark.



Fig. axonometrie strategie C1 - wonen in het bospark

Referentie(s) - Wonen in het bospark



Van Dongen - Bosrijk - Eindhoven



Robbrecht & Daem - Garden Pavillion



Miller & Maranta - Housing Schwarzpark



Referentie(s) - Woonerf: zie 'woonerf aan het bospark' (B1)

Referentie(s) - Afwerken Stationsstraat: zie 'wonen tussen raster- en valleipark' (B4)

3.2 HET RASTERPARK (C2)

Vandaag



Fig. luchtfoto - huidige situatie rasterpark

Morgen



1. Schakelkavel tussen raster- en bospark (B1/blz. 64)
2. Wonen tussen raster- en valleipark (B4/blz. 70)
3. Het rasterpark (C2/blz. 86)
4. Kerkstraat (B/blz. 86)

Fig. axonometrie strategie C2 - rasterpark

3.2 HET RASTERPARK (C2)

3.2.1 ALGEMEEN

Opgave

De open ruimte achter de kerk en het gemeentehuis is vandaag reeds een zeer publiek landschap. Hier bevinden zich veel van de gemeentelijke sport-, recreatie-, cultuur- en opvangvoorzieningen. Samen vormen ze een campus met gedeelde voorzieningen, bijhorende buitenruimte en parkeerruimte.

De open ruimte wordt ook gebruikt voor het organiseren van feesten, markten, events en meer. De parkings worden door diverse gebruikers benut.

Het landschap vandaag is fragmentair aangelegd, maar de gemeente is gestart met de heraanleg van alle parkruimtes. Er werd gestart aan de Mandel zelf met de aanleg van een publieke open parkzone, en ook de ruimte rond de sporthal is reeds onder handen genomen. De vallei van de Mandel is helaas weinig zichtbaar en beleefbaar vanuit het oude centrum rond de kerk of vanop de steenweg. Het openwerken van het landschap en zelf de loop van de beek biedt hiervoor kansen. De open ruimte vanaf het ontmoetingscentrum tot aan de kerk moet nog worden aangepakt en kan dit mee opnemen.

Dit biedt kansen om opnieuw een dorpsplein te introduceren als centrale publieke ruimte. Aandacht gaat hierbij uit naar de herinrichting van het publiek domein maar ook naar verschillende andere opgaves zoals de inpassing van een nieuw publiek huis voor Oostrozebeke (met gemeentehuis en sociaal huis), de inpassing van een grotere commerciële functie (een supermarkt met bijkomende horeca, winkel, postpunt, loket, ...) een herschikking van het parkeeraanbod, een knooppunt voor diverse vormen van vervoer en de herwaardering van het landschap vanaf de steenweg tot de Mandel als een "rasterpark".

De zone in en rond de Kerkstraat sluit naadloos aan bij het rasterpark. De strategische ligging in de nabijheid van voorzieningen en op de as naar het woonzorgcentrum, maakt deze locatie uiterst geschikt voor zorgwonen of kleine zorgprogramma's. De smalle straat vraagt om een ontwikkeling binnen het huidige gabarit van twee bouwlagen met een dak. Wel kunnen er meerdere wooneenheden voorzien worden of percelen samengevoegd worden. Om de specifieke principes en randvoorwaarden voor deze zone te bepalen is verder ontwerp onderzoek nodig.

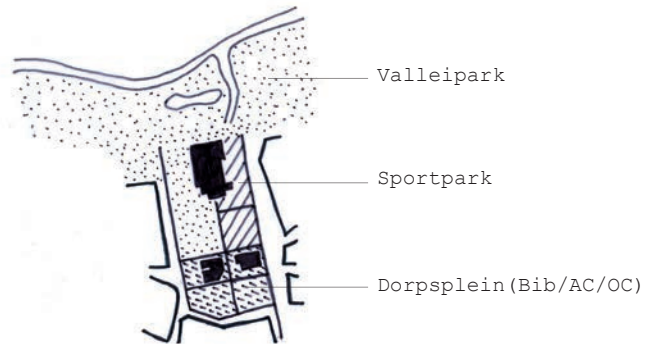
Stappen naar realisatie

1. Projectregisseur:
Het rasterpark is een project met een stevige ambitie. Het zal de identiteit van Oostrozebeke sterk bepalen en combineert heel veel verschillende opgaves. Een dergelijk project is behoorlijk uniek voor Oostrozebeke en er is allicht niet echt ervaring met dit soort projecten binnen de gemeente. Het lijkt daarom best om voor dit project een externe projectregisseur aan te stellen, die ervaring heeft met dergelijke projecten.
2. Stakeholders:
Beheerders en gebruikers van de verschillende voorzieningen, gemeentebestuur, commerciële partners, partners die kunnen instaan voor de ontwikkeling, bouw en aanleg van het dorpsplein en het nieuwe gemeentehuis, ...
3. Projectdefinitie:
Voor dit project lijkt het aangewezen om gebruik te maken van de procedure van de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. Onder begeleiding van het team Vlaams Bouwmeester kan er, samen met de belangrijkste stakeholders, een projectdefinitie worden opgesteld. De opmaak van de projectdefinitie (wat nemen we wel/niet mee) zal voor dit project heel belangrijk zijn in de verdere aanpak.
4. Plan van aanpak:
De realisatie van het rasterpark kan niet los worden gezien van de bouw van een nieuw gemeentehuis. Om dit proces op gang te trekken, moet er eerst duidelijkheid zijn of het gemeentehuis wordt vernieuwd en hoe dit zal worden gefinancierd. Eenmaal dit duidelijk is, kan de ontwerp opdracht voor het nieuw gemeentehuis met bijkomende functies en aanpalend dorpsplein (bv. in kader van een Open Oproep) worden uitgeschreven.
5. Inzet van het masterplan:
Het masterplan dat in deze bundel is opgenomen, kan de basis vormen voor het overleg met de stakeholders. Het verbeeldt de ambitie van de gemeente en is een start van de projectdefinitie die verder wordt verfijnd op basis van het overleg met de stakeholders.

Principes



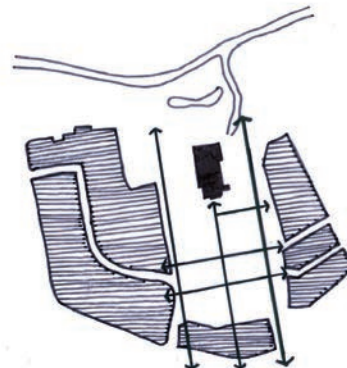
Wonen - sterke randen adhv
verdichtingsopgaves



Voorzieningen en landschap - drie diverse
deelzones obv ruimte en programma.



Ontsluiting gemotoriseerd verkeer - via
een lussensysteem



Ontsluiting traag verkeer - een
structurerend raster van trage assen

3.2 HET RASTERPARK (C2)

3.2.2 SCENARIO 's

SCENARIO 1: Principes

1 - De passerelle-structuur koppelt de drie publieke gebouwen (bibliotheek, publiek huis en ontmoetingscentrum) aan elkaar. Tegelijk vormt ze boeiende publieke (en groene) ruimtes tussen de gebouwen en zorgt ze voor een aangename, overdekte wandelruimte. Er ontstaan zo drie erg contrasterende ruimtes: het sportpark, de passerelle en het dorpsplein. De passerelle biedt daarnaast ook ruimte om kleinere programma's te integreren zoals het Scorcafé (achter de bibliotheek).

2 - Het nieuwe publiek huis (gemeentehuis en sociaal huis) krijgt ruimte binnen de luifelstructuur. Het vormt de hoeksteen binnen deze structuur en geeft tegelijk een nieuw gezicht aan het dorpsplein.

3 - Het zuidelijke bouwblok krijgt een volwaardige façade naar het nieuwe dorpsplein met ruimte voor woningen nabij de verschillende centrumvoorzieningen.

4 - Een gedeelde mobiliteitsknoop met een centrale bushalte, toegang tot parkeergelegenheid, deelsystemen en hoofdstructuren voor gemotoriseerd en traag verkeer. (zie ook: 1.4.4 Ontsluiting)

5 - Het water van de Ooigembeek wordt opnieuw zichtbaar gemaakt en begeleidt voetgangers van het bospark naar het rasterpark.

6 - Het is mogelijk om ter hoogte van het gedeeld knooppunt een supermarkt te integreren in het bouwblok. Deze kan zowel gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen als van de doorsteek voor voetgangers en fietsers.

7 - Dit scenario zorgt voor een eenvoudig uitbreidbare parking op drukke momenten.



Fig. axonometrie strategie C2 - rasterpark scenario 1

Referentie(s)



Officekqdv - Expo, Kortrijk

3.2 HET RASTERPARK (C2)

3.2.2 SCENARIO'S

SCENARIO 2: Principes

1 - Het landschap van de Mandelvallei loopt door in het sportpark en verder tot aan het dorpsplein. Het zet de huidige bibliotheek en ontmoetingscentrum in een groen landschap.

2 - Het zuidelijke bouwblok krijgt een volwaardige façade naar het nieuwe dorpsplein met ruimte voor woningen nabij de verschillende centrumvoorzieningen.

3 - Het nieuwe publieke huis (gemeentehuis en sociaal huis) wordt geïntegreerd in dit bouwblok en richt zich zowel naar het dorpsplein als naar de steenweg.

4 - Een gedeelde mobiliteitsknoop met een centrale bushalte, toegang tot parkeergelegenheid, deelsystemen en hoofdstructuren voor gemotoriseerd en traag verkeer. (zie ook: 1.4.4 Ontsluiting)

5 - Het water van de Ooigembeek wordt opnieuw zichtbaar gemaakt en begeleidt voetgangers van het bospark naar het rasterpark.

6 - Onder het gemeentehuis is het mogelijk om een supermarkt te voorzien. Aandacht hierbij dient wel uit te gaan naar het evenwicht tussen beide programma's in de plint. Zowel toegankelijkheid van de supermarkt als van de publieke functies van het gemeentehuis, dienen gegarandeerd te blijven.



Fig. axonometrie strategie C2 - rasterpark scenario 2

Referentie(s)



Awg Architecten - Waterrijk, Woerden



Frits van Dongen - Funenpark - Amsterdam

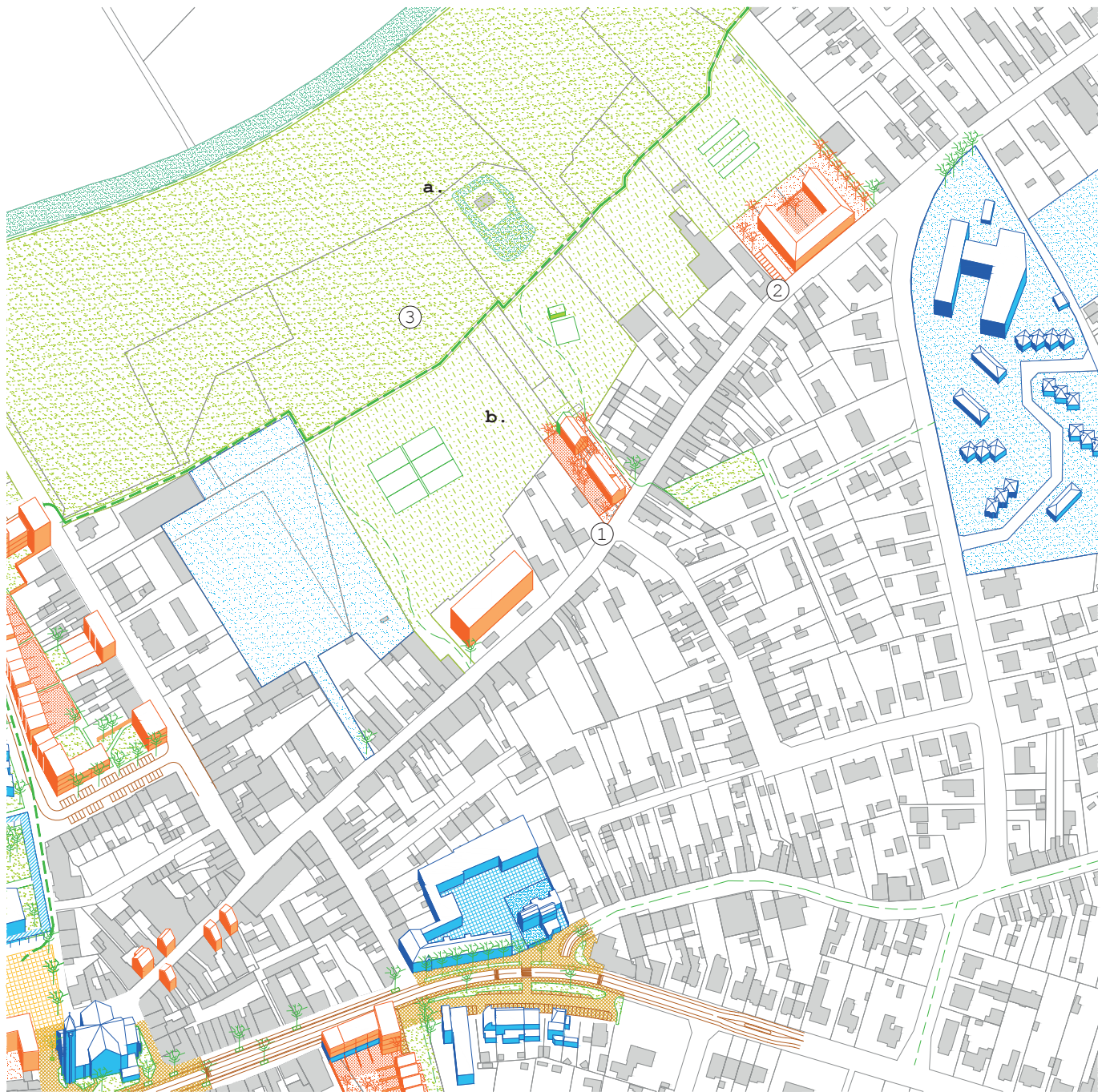
3.3 HET VALLEIPARK EN DE DORPSAS (C3)

Vandaag



Fig. luchtfoto - huidige situatie het valleipark en de dorpsas

Morgen



1. Wonen aan het valleipark (B3/blz. 68)
2. Wonen aan het valleipark (B3/blz. 68)
3. Het valleipark en de dorpsas (C3/blz. 94) bestaande uit:
 - a. De Mandelvallei
 - b. De collectieve dorpsstuijn

Fig. axonometrie strategie C3 - het valleipark en de dorpsas

3.3 HET VALLEIPARK EN DE DORPSAS (C3)

Opgave

Hoewel Oostrozebeke ontstaan en gegroeid is aan de Ooigembeek en de Mandel heeft het dorp zich de afgelopen decennia met de rug naar de rivier gekeerd. De herinrichting van de valleigebieden achter het sportpark vormen de eerste ingrepen om het landschap terug op te waarderen, zichtbaar en toegankelijk te maken.

Het valleigebied achter het bebouwingslint in de Kalbergstraat biedt evenwel, ook kansen om dorp en riviervallei terug nauwer op elkaar te betrekken en andere publieke ruimte en landschappen in het dorp in te passen. Hier kan het bestaande Mandelpark verder langsheen de rivier uitgebreid worden en aangesloten worden op de parkbegraafplaats en het open groene achtergebied van de Zilvertores.

Het valleigebied is hier geleed en bestaat uit twee delen, een lagergelegen gebied langsheen de Mandel en een hoger gelegen gebied dicht bij de Kalbergstraat en de bebouwing. Dit verschil in reliëf biedt aanleidingen voor het uitbouwen van andersoortige landschappen en de reliëfovergang is een goede plek om een bovenlokale recreatieve fietsroute op aan te sluiten.

Het lagere valleigebied biedt ruimte voor water met natuurlijke oevers waarlangs recreanten of inwoners de Mandel kunnen verkennen via een graspad. Het hoger gelegen landschap kan geprogrammeerd worden met diverse open-ruimtefuncties en alternatieve vormen van landbouw die mee ook aansluiten op het zorgkarakter van de dorpsas. Open-ruimtefuncties zijn programma's zonder bebouwing zoals volkstuintjes, speelvelden voor de jeugdbeweging, een pluk- of zorgboerderij, ... Kleine constructies gerelateerd aan deze functies zoals een berging voor tuinmateriaal zijn uiteraard toegelaten op voorwaarde dat ze landschappelijk ingepast worden.

Stappen naar realisatie

1. Projectregisseur:

Voor het valleipark lijkt het best om vanuit de gemeente zelf een projectregisseur aan te stellen, die beslagen is in ruimtelijke ontwikkeling, landschapsontwerp, realisatie van trage wegen, ...

2. Stakeholders:

Eigenaars van de gronden in het Valleipark en van percelen aan de Kalbergstraat, (toekomstige) beheerders en gebruikers van het park, vzw Trage Wegen, ...

3. Projectdefinitie:

Voor het valleipark volstaat het masterplan uit deze bundel als projectdefinitie. Dit masterplan is het kader dat door gemeente wordt gehanteerd om ontwikkelingen in het gebied af te toetsen en aan te sturen.

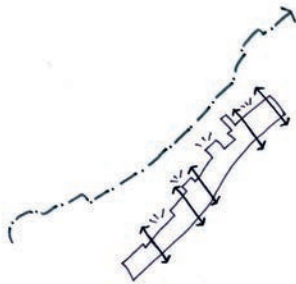
4. Plan van aanpak:

De realisatie van het valleipark zal heel geleidelijk verlopen en is afhankelijk van bepaalde opportuniteiten of ontwikkelingen die zich voordoen (bv. uitbreiding kerkhof, gronden die verkocht of ontwikkeld worden, jeugd-, landbouw-, of natuurverenigingen die op zoek zijn naar open ruimte, ...). Voor de realisatie van dit park is geen actief plan van aanpak nodig, maar is er wel een voortdurende alertheid nodig van de gemeente Oostrozebeke voor ontwikkelingen, opportuniteiten, vergunningsaanvragen, ... die zich voordoen in het gebied en die worden gestuurd door de gemeente naar realisatie van het masterplan. De realisatie van de trage wegen is wel een concreet project dat door de gemeente kan worden opgestart en getrokken.

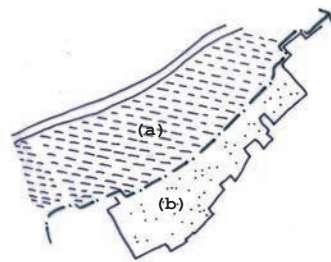
5. Inzet van het masterplan:

Het masterplan dat in deze bundel is opgenomen, vormt de basis voor overleg met diverse stakeholders in het gebied. Het is het kader dat door gemeente wordt gehanteerd om ontwikkelingen in het gebied af te toetsen en aan te sturen.

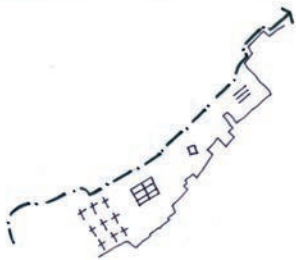
Principes



Wonen - verdichtingsopgaves in de relatie met het achterliggende Mandellandschap (B3)



Landschap - het valleipark geeft ruimte aan (a) de Mandelvallei via natuurlijke en overstroombare oevers (b) hoger gelegen percelen vormen een collectieve dorpstuin



Voorzieningen - ruimte voor collectieve open-ruimteprogramma's zoals volkstuintjes, speelvelden voor de jeugdbeweging, ...



Ontsluiting - een ladderstructuur van trage wegen tussen de dorpsas (Kalbergstraat) en de trage groene hoofdas

3.3 HET VALLEIPARK EN DE DORPSAS (C3)

Referentie(s) - Valleipark met natuurlijke oevers



Laarzenpad Barbierbeek



overstroombare weides



graspad



Lagune de Harnes

Referentie(s) - Collectieve dorpsstuijn



Uitkijktoren Vinne



volkstuintjes - Rabot, Gent



Pluktuin Oogstgoed - Gentbrugge



speelvelden voor jeugdbeweging

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

Vandaag



Fig. luchtfoto - huidige situatie scholencampus

Morgen

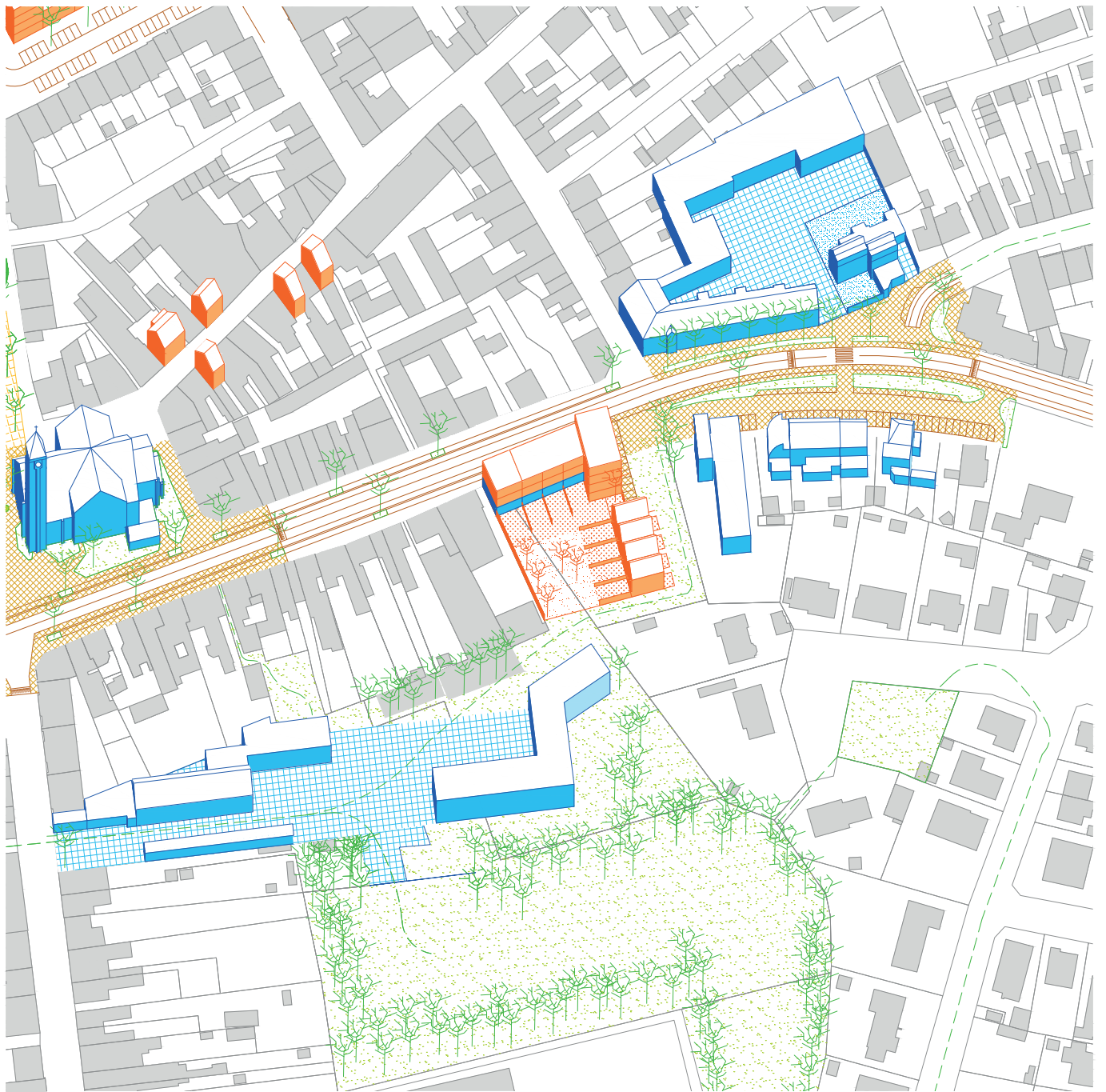


Fig. axonometrie strategie C4 - de scholencampus

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

3.4.1 ALGEMEEN

Opgave

De deelruimte van de scholencampus richt zich op de uitbreiding van de bestaande school en de kansen die dit biedt om een aaneengesloten publiek landschap te maken aansluitend aan de Groene Long.

Vandaag heeft de basisschool van Oostrozebeke (centrum) twee vestigingen, eentje aan de Wielsbekerstraat (hoofdsite) en eentje aan de Stationsstraat (kleinere site). Beide locaties zijn reeds sterk bebouwd en intensief gebruikt. Een uitbreiding van de bestaande infrastructuur dringt zich op. Bovendien zijn de beide sites niet met elkaar verbonden wat organisatorisch een aantal kansen onbenut laat en ook zorgt voor onveilige routes voor leerlingen via de steenweg. De opgave voor uitbreiding van de school zou kansen kunnen bieden om ook nieuwe linken te leggen tussen de twee sites en een aangepast en aangenaam groen landschap in te passen.

Het perceel van de Aldi op de steenweg vormt, samen met een bedrijfsp perceel vandaag de ontbrekende link tussen beide schoolsites. Beide programma's zijn op vandaag vrij onzeker over toekomstige ontwikkelingen. Voor het bedrijf gaat het om een bouwbedrijf/aanneming die misschien beter ingepast wordt buiten de dorpskern. Voor de Aldi gaat het om een winkelvestiging met parking die vandaag te krap gehuisvest is en dus nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden indien de winkel verder wil doorgroeien. Kansen hiervoor zijn mee opgenomen in het rasterpark.

Stappen naar realisatie

1. Projectregisseur:

De visie op de scholencampus kent nog te veel onzekerheden om al van een echt project te spreken. Er is nog een heel traject van overleg en participatie nodig om een beter zicht te krijgen op de noden, behoeften, mogelijkheden en kansen. De trekker van dit overleg kan zowel vanuit het beleid van de gemeente, schoolbestuur als een externe partner zijn.

2. Stakeholders:

Gemeentebestuur, schooldirectie, Aldi, bedrijf en (eventueel) de eigenaars van hun percelen, eigenaars van aanpalende percelen, partners die kunnen instaan voor de bouw en aanleg van de scholencampus en ook de eventuele andere gerelateerde ontwikkelingen (bv. Scholen van Morgen, ...).

3. Projectdefinitie:

Om tot een goede projectdefinitie te komen, is er nood aan een traject van overleg en participatie met de stakeholders. Eenmaal er meer zicht is op hun noden en wanneer de mogelijkheden voor ontwikkeling beter zijn afgelijnd, kan er samen met de stakeholders een projectdefinitie worden opgemaakt die de basis vormt voor verder ontwerp en projectaanpak.

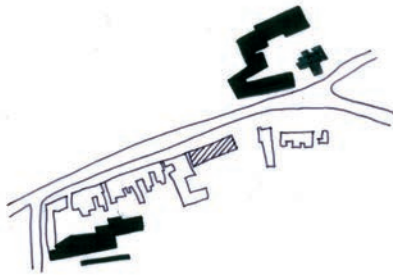
4. Plan van aanpak:

Voor de realisatie van de scholencampus is in eerste instantie een traject van overleg en participatie nodig. Afhankelijk van de uitkomsten van dit traject kan er een verder plan van aanpak worden uitgewerkt.

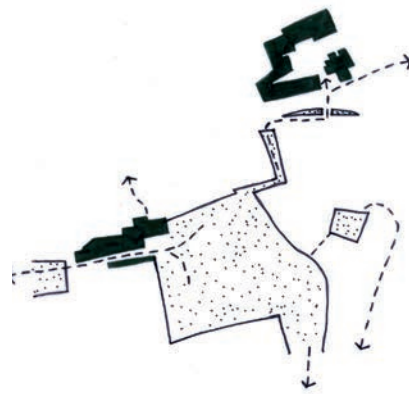
5. Inzet van het masterplan:

Het masterplan dat in deze bundel is opgenomen, kan de basis vormen voor het overleg met de stakeholders. Het verbeeldt de ambitie van de gemeente en is een uitnodiging om de projectdefinitie verder uit te werken en helder te krijgen in overleg met de stakeholders.

Principes



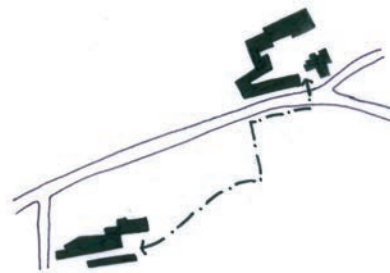
Wonen/Voorzieningen - geconcentreerde zone voor verdichting en voorzieningen langs de steenweg



Landschap - de groene long inbedden in het trage wegennetwerk



Voorzieningen - van scholensite tot groene scholencampus



Ontsluiting - een veilige verbinding tussen de scholensites

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

3.4.2 SCENARIO'S

SCENARIO 1: de supermarkt blijft

Er is in de bestaande eigendomsstructuur een beperkte schooluitbreiding mogelijk ten oosten van de huidige schoolsite aan de Stationsstraat door een aanvullende nieuwbouw dieper op het terrein van de school, grenzend aan de groene long in te passen. De school richt zich hierbij op de open ruimte van de groene long. Een verbinding van fietsers en voetgangers over het terrein van de school is een logische aanvulling op het bestaande netwerk van trage wegen in de dorpskern. Via de speelplaatsen worden woonwijken ten zuiden en oosten van de groene long verbonden met het bospark en zo ook met het rasterpark.

Opmerking: In dit scenario is er geen trage verbinding tussen de twee scholensites. Het netwerk van trage wegen is dus onvolledig en biedt geen oplossing op de vraag om de twee sites functioneel aan elkaar te linken.

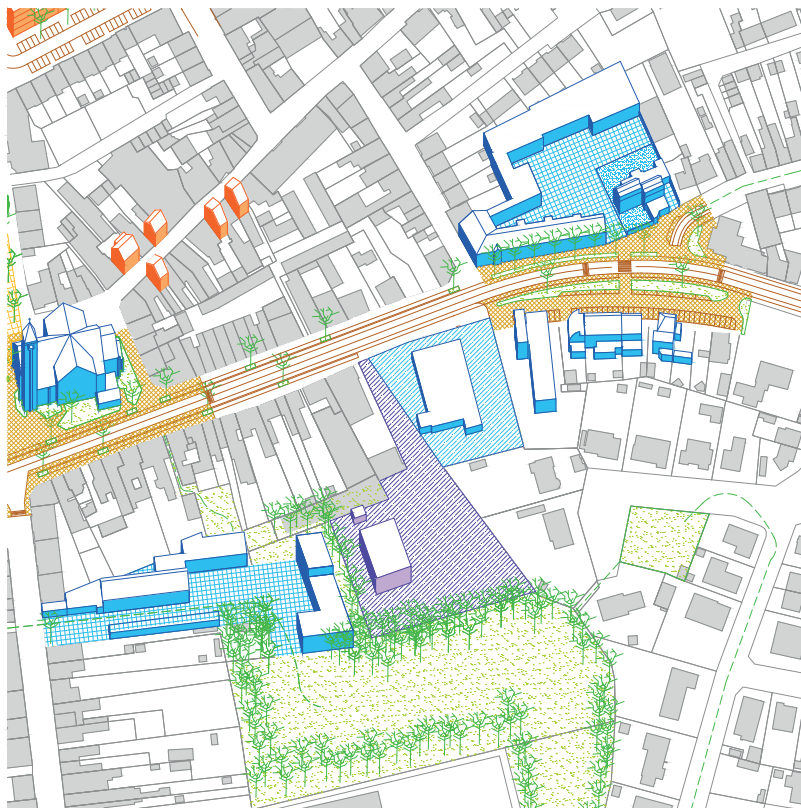


Fig. axonometrie strategie C4 - de scholencampus scenario 1

SCENARIO 2: de supermarkt verhuist

Net zoals in scenario 1 is er een beperkte schooluitbreiding mogelijk door een aanvullende nieuwbouw dieper op het terrein van de school, grenzend aan de groene long in te passen. Daarnaast komt er ruimte vrij aan de steenweg voor een woonverdichtingsopgave. Hierbij worden er voorzieningen gericht op de steenweg voorzien. Dit kadert binnen het clusteren van voorzieningen langs de steenweg in de dorpskern.

Dit scenario wordt in dit hoofdstuk onder punt 3.4.3 meer in detail besproken. (zie blz. 106)



Fig. axonometrie strategie C4 - de scholencampus scenario 2

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

3.4.2 SCENARIO'S

SCENARIO 3: de supermarkt en het naburige bedrijf verhuizen

In dit scenario ontstaat er potentieel om beide scholensites te verbinden. Dit gebeurt met een trage weg die vertrekt vanaf de Stationsstraat of de Groene Long en langs het woonerf de steenweg bereikt. Op de steenweg is er voldoende aandacht nodig voor een veilige oversteekplaats zodat de scholieren veilig van het ene naar het andere schoolgebouw kunnen wandelen. Dit kan opgenomen worden als oversteekplek binnen de herinrichting van de steenweg.

Verder biedt het verdwijnen van het naburige bedrijfsperceel meer ruimte voor de gewenste schooluitbreiding. De Groene Long wordt hierbij doorgetrokken tot op het woonerf zodat de school onderdeel van het park wordt en maximaal ruimte krijgt. (zie ook blz. 106)

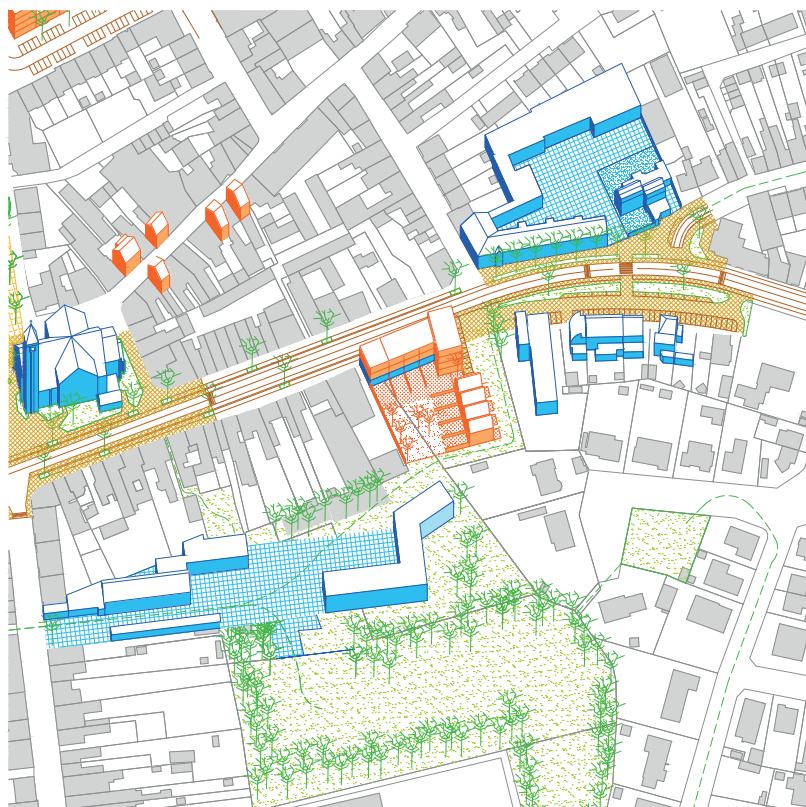


Fig. axonometrie strategie C4 - de scholencampus scenario 3

SCENARIO 4: de supermarkt en het naburige bedrijf verhuizen

Een eengemaakte campus voor de school gelegen aan de groene long is een optimaal scenario. Op die manier kunnen alle faciliteiten van de school op één terrein veilig en comfortabel gebruikt worden in de dagelijkse werking. Bovendien sluit de volledige schoolsite dan aan op de aantrekkelijke groenruimte van de groene long. De buitenruimtes van de schoolsite worden er integraal onderdeel van de parkruimte. De ruime site biedt kansen voor het inpassen van verschillende grotere schoolvolumes.

De site is optimaal bereikbaar met de wagen via de steenweg waar ruimte voor kortparkeren/drop off georganiseerd kan worden. Via de Stationsstraat, de omliggende woonwijken en de Groene Long is de school veilig bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Tegelijkertijd verdwijnt de schoolsite in Wielsbekastraat. De bestaande school wordt er herontwikkeld tot een collectief woonproject waarbij de waardevolle en bruikbare schoolgebouwen een nieuwe functie krijgen, en andere delen gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. (zie verder op blz. 108)

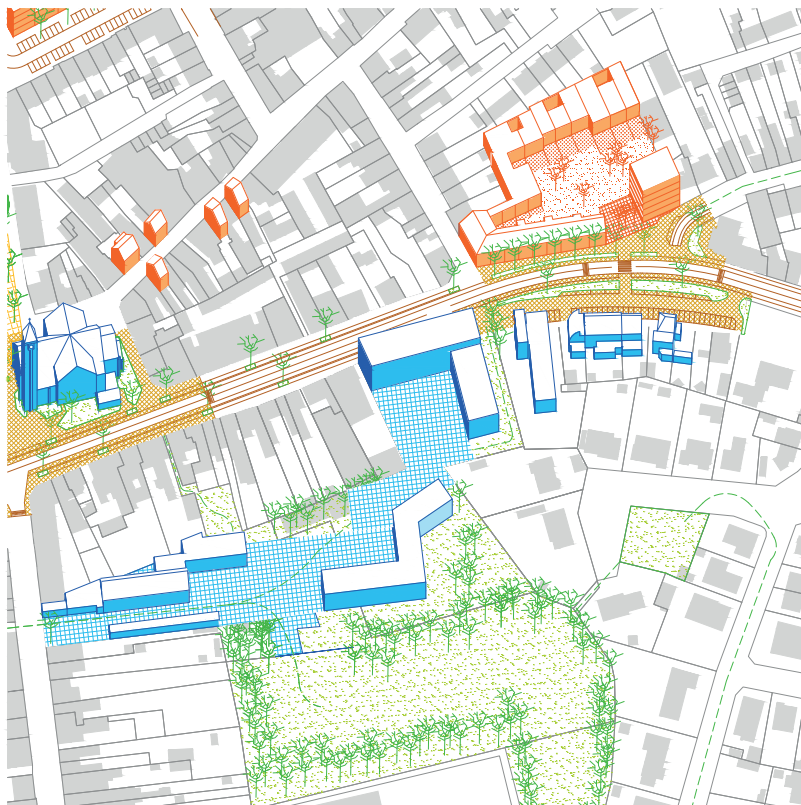


Fig. axonometrie strategie C4 - de scholencampus scenario 4

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

3.4.3 WOONTYPOLOGIEËN

Principes

- 1 - Hoek afwerken als beëindiging van de dichtere woonontwikkeling langs de steenweg.
- 2 - Voorzieningen in de plint aan de steenweg takken aan op de huidige voorzieningen in de straat.
- 3 - Grondgebonden woningen langs de trage verbinding bevorderen de sociale controle.
- 4 - Private tuinen gekoppeld aan een collectief en groen binnengebied.
- 5 - Parkeren gebeurt enerzijds op het woonerf en anderzijds kunnen de parkeerplaatsen die voorzien worden aan de doortocht dubbel gebruikt worden.

Aantal bouwlagen

Steenweg:	max. 4*
Grondgebonden:	max. 2 en een dak

* Aan de steenweg wordt omwille van de bouwhoogte een variatie in hoogte gevraagd.

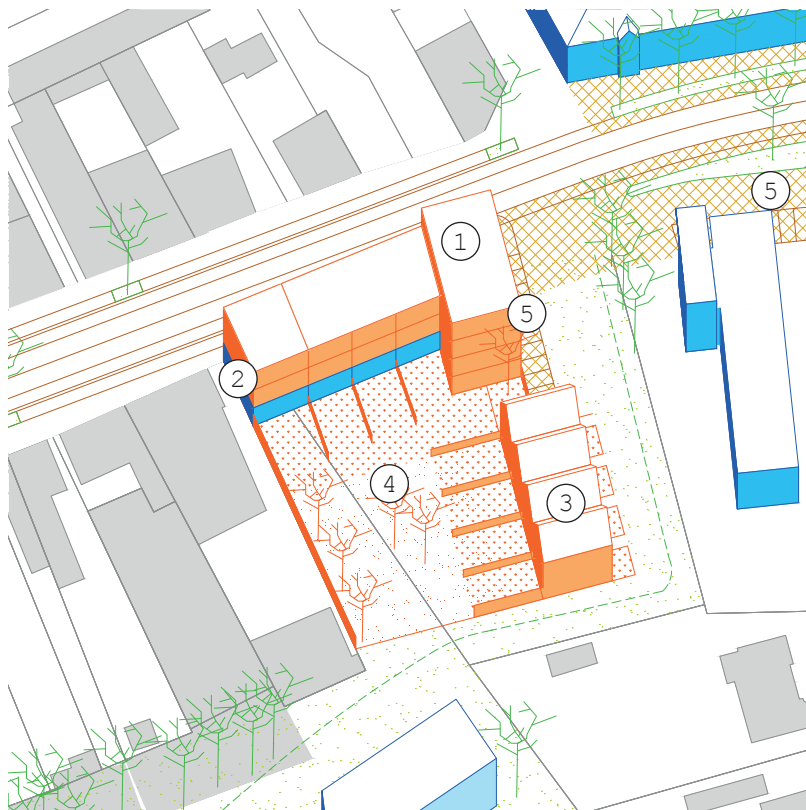
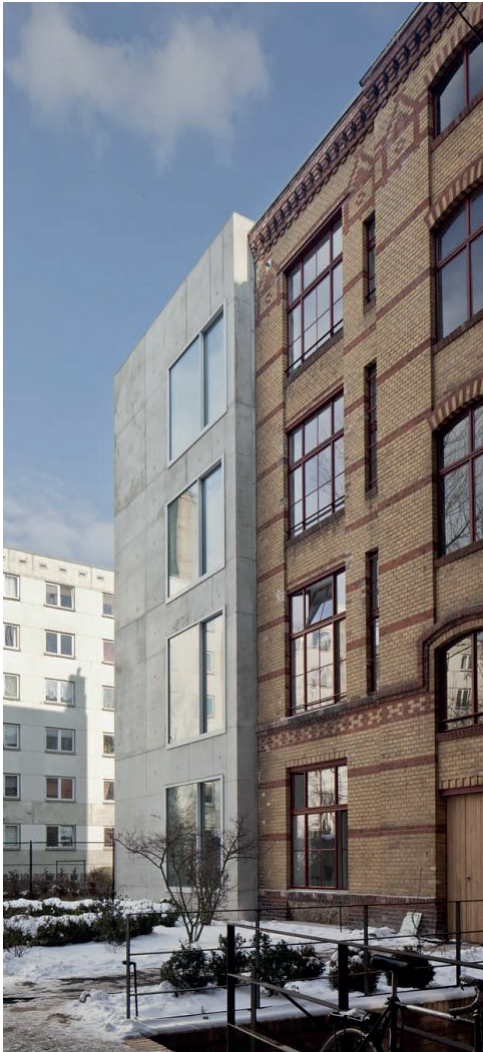


Fig. axonometrie strategie C4 - woningen aan de steenweg

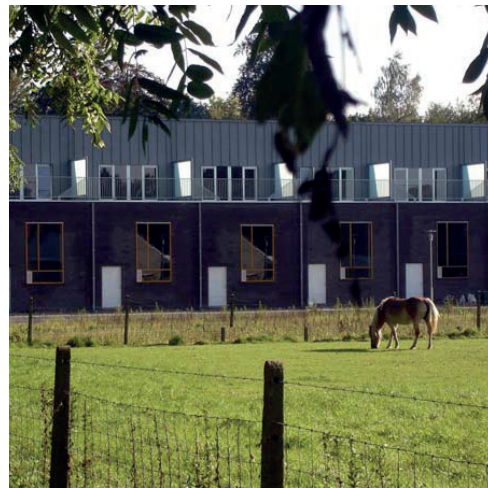
Referentie(s)



David Chipperfield Architects -
Joachimstrasse, Berlijn



Rommelwaterpark - Gent



a33 - Wonewei

3.4 DE SCHOLENCAMPUS (C4)

3.4.3 WOONTYPOLOGIEËN

Principes

- 1 - De schoolgebouwen aan de Wielsbekestraat zijn perfect om te vormen tot eengezinswoningen of appartementen binnen het huidige volume.
2. De gebouwen aan de noordzijde van de schoolsite hebben achteraan een blinde muur. Het voorzien van patio's zorgt voor lichte en aangename woningen.
- 3 - Aan de steenweg is er ruimte voor een fors gebouw met ruime appartementen. Het volume is zo geplaatst dat het bij het binnenrijden van Oostrozebeke meteen in het oog springt.
- 4 - De oude speelplaats wordt een grote collectieve tuin waar al dan niet private tuintjes op kunnen uitgeven.

Aantal bouwlagen

Schoolgebouwen:	behoud huidig volume
Nieuw blok:	max. 5

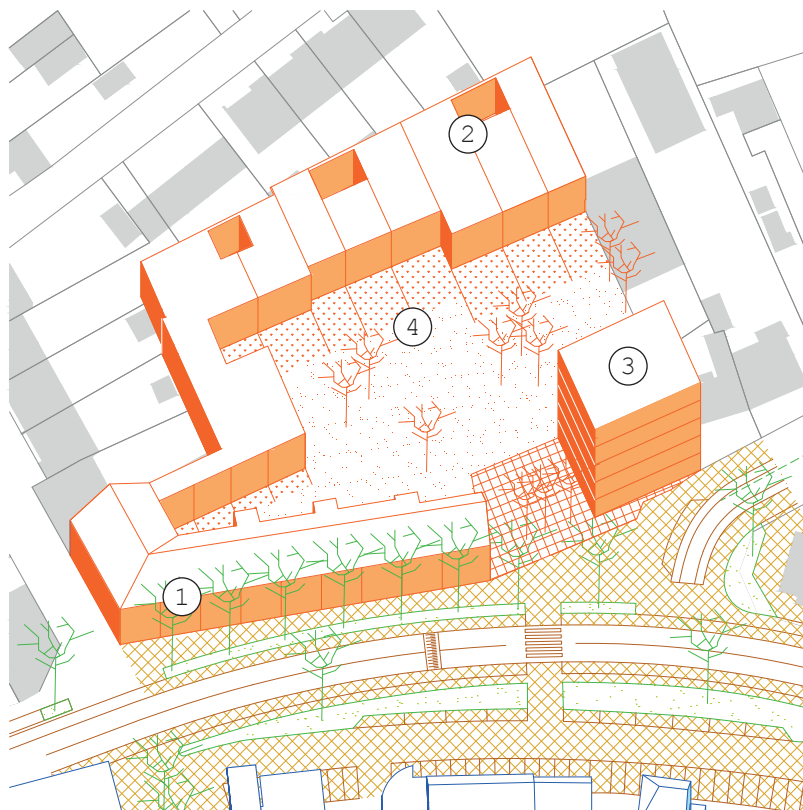


Fig. axonometrie strategie C4 - reconversie school

Referentie(s)



KENK Architecten - Patio-woningen Borneo
Sporenburg - Amsterdam



samenhuizen Meerhem



3.5 SITE WOONZORGCENTRUM (C5)

Vandaag



Fig. **luchtfoto** - huidige situatie site woonzorgcentrum

Morgen

Voor het strategisch project voor de herontwikkeling van het woonzorgcentrum formuleerde de gemeente Oostrozebeke een bijkomende opdracht. Deze betreft een masterplan voor de verdere ontwikkeling van de site van het woonzorgcentrum in verschillende fases voor de realisatie van een dagverzorgingscentrum, assistentiewoningen en bejaardenwoningen.

COLOFON

Voorliggend ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd in het kader van **Dorpskernvernieuwing Oostrozebeke** van maart 2017 tot en met december 2017, in opdracht van de gemeente Oostrozebeke. Contactpersoon voor de opdrachtgever is Dieter Jehs.

Het ontwerpend onderzoek werd gevoerd door het stedenbouwkundig ontwerp bureau Maat-ontwerpers en Voorland.

Werkten mee aan dit project:

Maat-ontwerpers

Charlotte Jacobs
Frédéric Rasier
Peter Vanden Abeele

Voorland

Marjolijn Claeys

Opgemaakt door:

Maat-ontwerpers,
Forelstraat 55B, 9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be
info@maatontwerpers.be

contactpersoon
Frédéric Rasier
fra@maatontwerpers.be
0494 21 09 09

In samenwerking met:

Voorland,
Dok Noord 4 C102, 9000 Gent
www.voorland.be

contactpersoon
Marjolijn Claeys
marjolijn@voorland.be
0472 60 91 83

In opdracht van:

Gemeente Oostrozebeke,
Ernest Brengierstraat 6, 8780 Oostrozebeke
www.oostrozebeke.be

contactpersoon
Dieter Jehs
ruimtelijkeordering@oostrozebeke.be
+32 56 67 11 87



VOORLAND



