VENECO

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

► Onderzoeksnota wonen en ruimtebeslag

JANUARI 2024

I. COLOFON

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1, b-9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth

Opdrachtgever:
Gemeente Nazareth
Dorp 1, BE-9810 Nazareth

II. INHOUDSTAFEL

1. Situering gemeente Nazareth 5

1.1 Geografische situering . . . 5

1.2 Kencijfers Nazareth . . . 7

1.3 SWOT-analyse ruimtegebruik in Nazareth . . . 11

2. Planningscontext 13

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) . . . 13

2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen . . . 13

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth . . . 14

2.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) . . . 17

2.5 Provinciaal Beleidsplan Ruimte: Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen . . . 18

3. Onderzoek van het ruimtebeslag in Nazareth 20

3.1 Evolutie van het ruimtebeslag 2013-2019 in Nazareth . . . 20

3.2 Evaluatie van het risico op bijkomend ruimtebeslag in de gemeente Nazareth . . . 26

4. Demografische evolutie, vooruitzichten en woonbehoeften voor de gemeente Nazareth 30

4.1 Evolutie en vooruitzichten bevolkingsaantal . . . 30

4.2 Evolutie en vooruitzichten bevolkingsindicatoren . . . 30

4.3 Evolutie en vooruitzichten aantal huishoudens . . . 32

4.4 Evolutie en vooruitzichten huishoudens naar omvang . . . 32

5. Onderzoek verdichting van woongebieden 34

5.1 Analyse bestaande dichtheden in bebouwde woongebieden . . . 34

5.2 Visievorming gewenste verdichtingsstrategie . . . 37

5.3 Berekening van het woonaanbod op basis van het verdichtingspotentieel . . . 42

6. Confrontatie woonaanbod versus woonbehoeften 43

6.1 Woonbehoeften gemeente Nazareth . . . 43
6.2 Woonaanbod gemeente Nazareth . . . 43
6.3 Confrontatie woonbehoeften versus woonaanbod . . . 45
6.4 Algemene conclusies: . . . 46
7. Onderzoek om bijkomend ruimtebeslag in woongebieden te beperken 47
7.1 Onbebouwde percelen binnen de kerngebonden woongebieden . . . 49
7.2 Onbebouwde percelen in de woonlinten . . . 50
7.3 Niet-gerealiseerde woongebied De Biesten . . . 51
8. Onderzoek om bijkomend ruimtebeslag in woonuitbreidingsgebieden te beperken 52
8.1 Redenen om woonuitbreidingsgebieden in vraag te stellen . . . 52
8.2 Naar een selectiever ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden . . . 53
8.3 Afwegingskader met multi-criteria-analyse . . . 53
8.4 Afweging van alle woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Nazareth . . . 54
8.5 Conclusies ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden . . . 92
8.6 Overzicht van de ruimtelijke beleidskeuzes voor de woonuitbreidingsgebieden . . . 93
8.7 Ruimtebalans. . . . 96

1. Situering gemeente Nazareth

1.1 Geografische situering

De gemeente Nazareth is gelegen in het grote openruimtegebied tussen Schelde en Leie, maar ligt ook in de (ruimtelijke) invloedssfeer van de stedelijke gebieden Gent en Deinze.

De aanpalende gemeenten van Nazareth zijn Gavere, De Pinte, Sint-Martens-Latem, Deinze en Kruisem.

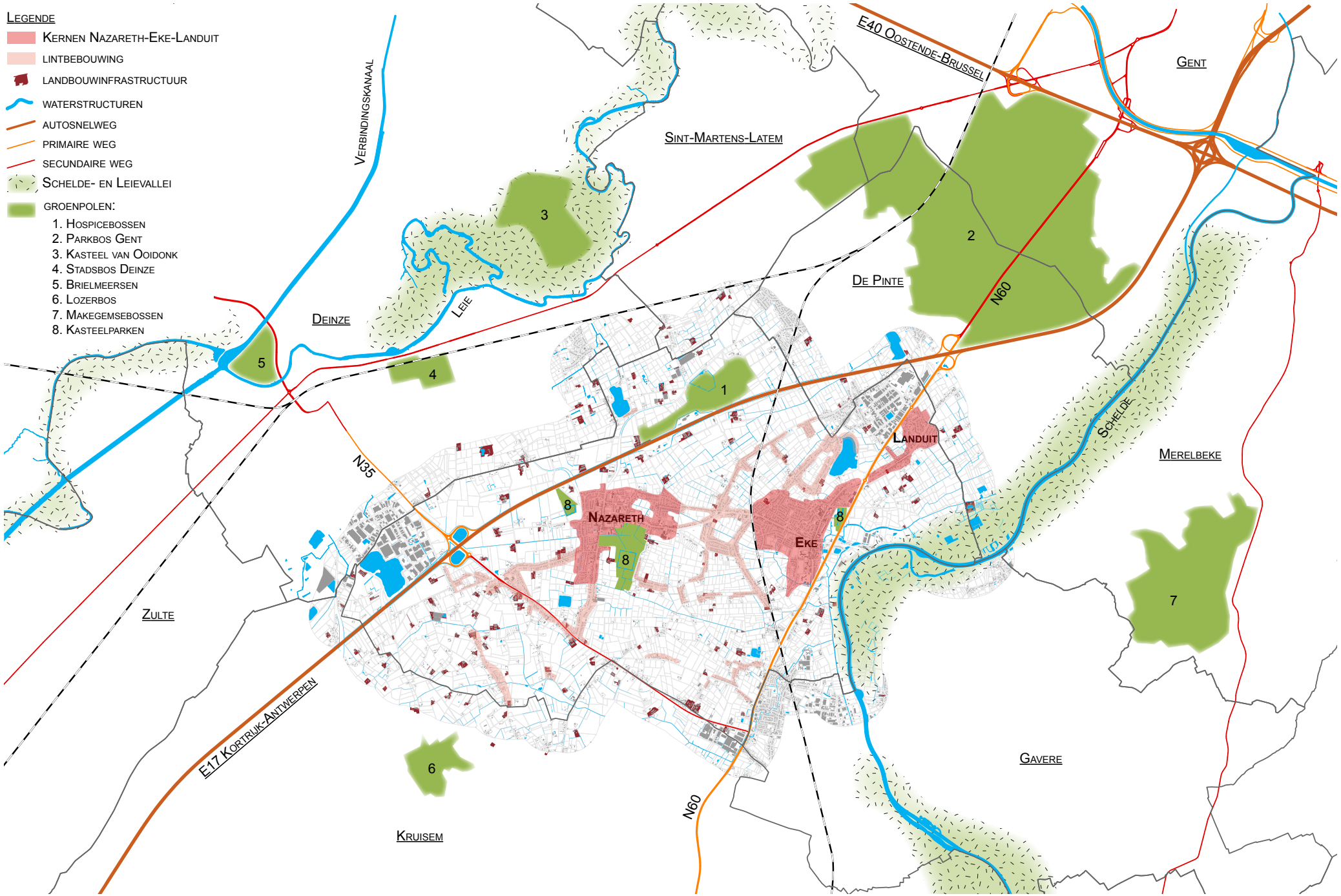
De bebouwing in de gemeente bestaat uit de dorpskernen van Nazareth en Eke, het woongehucht Landuit, het regionaal bedrijventerrein De Prijkels (nabij Deinze), het bedrijventerrein van Eke (Macro), de kleinere bedrijventerreinen Sluis en Vogelzang en de verspreide (agrarische) bebouwing in de open ruimte.

Nazareth wordt doorkruist door volgende bovenlokale infrastructuren:

- de Schelde, die de hoofdwaterweg vormt tussen Frankrijk en Vlaanderen (en de havens Gent en Antwerpen) en de aanpalende jaagpaden
- de autosnelweg E17 Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel (Fr)
- de primaire weg N60 Gent-Oudenaarde
- de gewestweg N35 Gavere-Deinze
- de spoorweg Gent-Oudenaarde
- de fietssnelweg F45 Gent-Oudenaarde langs de spoorweg.

De Hospicebossen, de Scheldevallei en de kasteelparken van Nazareth en Eke zijn de belangrijkste groenpolen in de gemeente Nazareth. In de ruimere omgevingen bevinden zich ook de Leievallei, het kasteel van Ooidonk, het Parkbos Gent, het stadsbos Deinze, de Brielmeersen, het Lozerbos en de Makegemsebossen.

GEOGRAFISCHE SITUERING NAZARETH



1.2 Kencijfers Nazareth

DEMOGRAFIE: BEVOLKING EN HUISHOUDENS

	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Inwonersaantal (2018)	11.577	1.506.866	6.562.183
Aantal mannen (2018)	49,08%	49,37%	49,48%
Aantal vrouwen (2018)	50,92%	50,63%	50,52%
Aandeel 0-17 jaar (2018)	18,2 %	19,4 %	19,4 %
Aandeel 18-64 jaar (2018)	60,4 %	61 %	60,6%
Aandeel 65 jaar en ouder (2018)	21,4 %	19,6 %	20 %
Aandeel niet-Belgische herkomst	7,8 %	17,9 %	21,5 %
Aandeel alleenwonend (2018)	26,9 %	32,0 %	31,4 %
Bevolkingsdichtheid (2018)	329 inw/km^2	505 inw/km^2	485 inw/km^2
Aantal private huishoudens (2018)	4.757	644.835	2.786.441
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,37	2,31	2,32
Bevolkingsgroei 1990-2018	+ 20 %	+ 14 %	+ 14 %
Bevolkingsprognose 2027	12.105	1.574.924	6.834.909
Procentuele groei 2017-2027	5,4 %	5,3 %	4,9%
Bevolkingsprognose 2035	12.441	1.635.638	7.013.802
Procentuele groei 2018-2035	7,5 %	8,5 %	6,9 %

Bron: provincie.incijfers.be op basis van het Rijksregister, Statistiek Vlaanderen en Statbel

WONEN

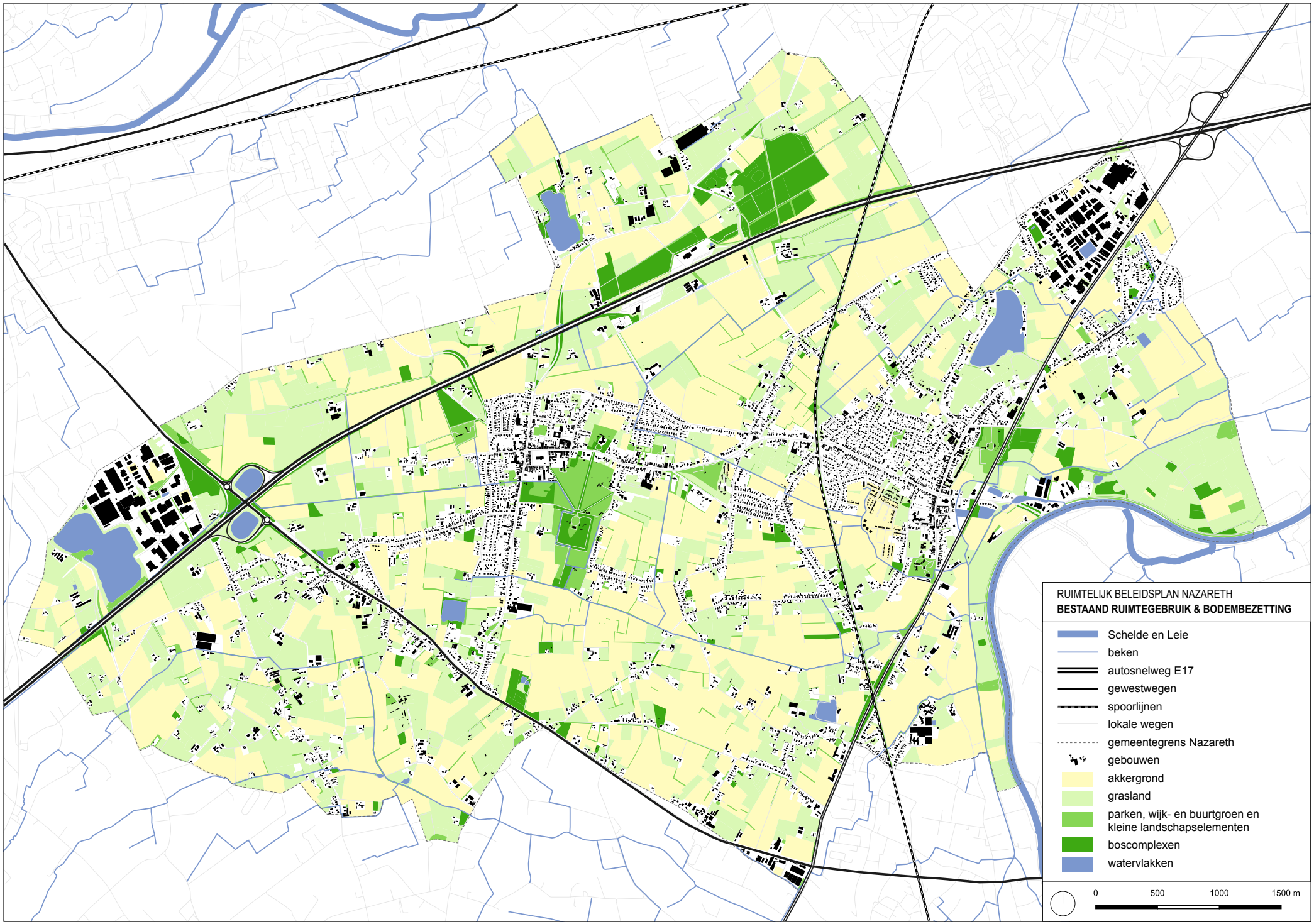
	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Aantal woongelegenheden (2018)	5.110	713.514	3.179.395
Aandeel eengezinswoningen (2018)	86,2 %	75,1 %	68,7 %
Aandeel appartementen (2018)	10,4 %	20,6 %	25,8 %
Aandeel gesloten bebouwing (2018)	8,7 %	36,1 %	31,8 %
Aandeel halfopen bebouwing	27,4 %	28,6 %	26,9 %
Aandeel open bebouwing (2018)	63,9 %	35,2 %	41,3 %
Aandeel gebouwen opgericht voor 1946	20,0 %	32,7 %	27,4 %
Aandeel gebouwen opgericht na 1981	41,9 %	29,9 %	31,2 %
Aandeel sociale huurwoningen (2018)	2,7 %	6,3 %	5,9 %
Mediaan verkoopsprijs gesloten en halfopen eengezinswoningen (2017)	€260.000	€210.000	€219.000
Mediaan verkoopsprijs open eengezinswoningen (2017)	€367.500	€321.111	€305.000
Mediaan verkoopsprijs appartementen (2017)	€203.909	€195.000	€180.000

Bron: provincie.incijfers.be op basis van het Kadaster van FOD Financiën en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

BODEMBEZETTING EN RUIMTEGEBRUIK

	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Oppervlakte in ha	3.519,26	298.223,89	1.352.225,10
Bebouwingsgraad (2018)	5,3 %	5,5%	5,1%
Oppervlakte bebouwde percelen t.o.v. totale oppervlakte (2018)	21,7%	19,7%	19,4%
Aandeel landbouwgrond t.o.v. totale oppervlakte (2018)	63,3%	58,0%	45,2%
Aandeel bos t.o.v. totale oppervlakte (2018)	2,61%	6,8%	10,51%
Aandeel voor wonen t.o.v. totale bebouwde oppervlakte (2018)	75,9%	77,2%	75,0%
Aandeel voor bedrijven, handel en diensten t.o.v. totale bebouwde oppervlakte (2018)	18,0%	15,8%	15,8%
Aandeel voor welzijn en recreatie t.o.v. totale bebouwde oppervlakte (2018)	5,8%	6,3%	6,5 %

Bron: provincie.incijfers.be op basis van Statbel, Kadaster


RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
BESTAAND RUIMTEGEBRUIK & BODEMBEZETTING
Schelde en Leie
beken
autosnelweg E17
gewestwegen
spoorlijnen
lokale wegen
gemeentegrens Nazareth
gebouwen
akkergrond
grasland
parken, wijk- en buurtgroen en kleine landschapselementen
boscomplexen
watervlakken
0
500
1000
1500 m

ARBEIDSMARKT EN ECONOMIE

	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Totaal aantal werknemers (2016)	6.013	485.046	2.218.855
Aantal zelfstandigen en helpers (2017)	1.094	113.639	501.315
Aandeel loontrekkenden (t.o.v. alle inwoners)	37,6 %	37,0 %	35,5 %
Aandeel zelfstandigen (t.o.v. alle inwoners)	9,7 %	7,6 %	7,7 %
Aantal niet-werkende werkzoekenden (t.o.v. alle inwoners)	224	44.452	194.838
Aandeel werkzoekenden (t.o.v. alle inwoners)	1,3 %	1,9 %	2,0 %
Aandeel (brug)gepensioneerden (t.o.v. alle inwoners)	21,1 %	20,0 %	20,0 %
Werkzaamheidsgraad	72,8 %	69,3 %	68,2 %
Werkloosheidsgraad	3,84 %	6,20 %	6,40 %
Industrialiseringsgraad: aandeel werkenden in industrie	61,4 %	40,1 %	41,8 %
Ondernemersgraad (zelfstandigen)	13,3 %	10,6 %	10,8 %
Aantal actieve ondernemingen (2017)	1.391	124.963	547.504
Aantal handelspanden per 1000 inwoners	17,19	18,63	18,81
Aantal land- en tuinbouwbedrijven	81	6.020	23.225
Aandeel tewerkstelling agrarische sector I	2,1 %	3,5 %	2,1 %
Aandeel tewerkstelling industriële sector II	22,8 %	22,1 %	22,5 %
Aandeel tewerkstelling commerciële sector III	54 %	45,1 %	41,5 %
Aandeel tewerkstelling niet-commerciële sector IV	21,1 %	29,5 %	33,8 %

Bron: provincie.incijfers.be op basis van Datawarehouse arbeidsmarkt en sociale bescherming, Steunpunt Werk, Arvastat, Stabel, RSZ en RSVZ

ONDERWIJS

	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Aantal leerlingen kleuteronderwijs (2017)	420	59.452	253.128
Aantal leerlingen lager onderwijs (2017)	695	103.914	435.575
Schoolpendel basisonderwijs: aandeel leerlingen naar andere gemeente (2017)	26,3 %	17,2 %	16,9 %
Aantal leerlingen secundair onderwijs	778	100.768	426.817
Schoolpendel secundair onderwijs: aandeel leerlingen naar andere gemeente	100 %	50,6 %	53,7 %
Aantal studenten hoger onderwijs (2016)	538	58.360	238.581

Bron: provincie.incijfers.be op basis van het Departement Onderwijs en Vorming van de Vlaamse Gemeenschap

WELVAART EN KANSARMOEDE

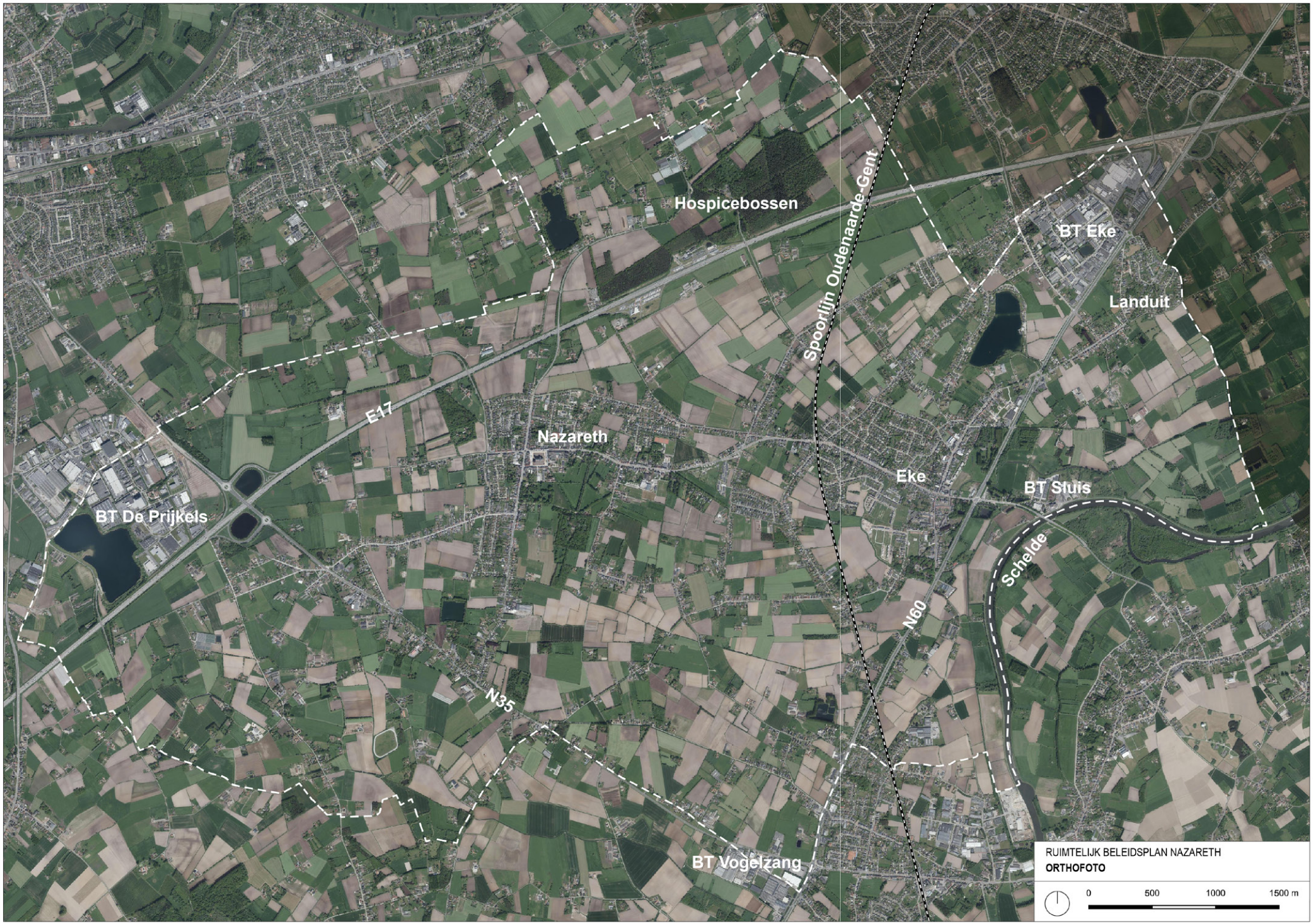
	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Gemiddeld inkomen per inwoner (2015)	€20.885	€19.160	€18.970
Aantal personen met een leefloon (2017)	20	9.729	36.674
Gezinnen op wachtlijst van sociale huisvestingsmaatschappijen	119	31.105	132.282

Bron: provincie.incijfers.be op basis van Statbel, Steunpunt Werk en RSZ

MOBILITEIT

Verplaatsingen woon - werk/school	Nazareth	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Inkomende woon-werkpendel (2016)	5.270	318.891	1.543.930
Uitgaande woon-werkpendel (2016)	3.626	396.757	1.698.896
Personenwagens per 100 huishoudens	141,8	114,0	127,1
Aantal verkeersongevallen met letsel per 1.000 inwoners (2018)	8,1	4,1	3,6

Bron: provincie.incijfers.be op basis van Steunpunt Werk, Federale Politie


Hospicebossen
Spoorlijn Oudenaarde-Gent
BT Eke
Landuit
E17
Nazareth
Eke
BT Sluis
BT De Prijkels
Schelde
N60
N35
BT Vogelzang
RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
ORTHOFOTO
0
500
1000
1500 m

1.3 SWOT-analyse ruimtegebruik in Nazareth

Onderstaande tabel geeft een goed overzicht en analyse van alle sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor het ruimtegebruik in de gemeente Nazareth. Het is van groot belang om alle troeven minstens mee te nemen en ook de problemen aan te pakken in het te voeren ruimtelijk beleid.

Sterktes	Zwaktes
• Goed uitgeruste landelijke gemeente in de luwte tussen Leie en Schelde • Kwalitatieve dorpskernen • Zeer goede verhouding jobs / actieve werkende bevolking • Sterk uitgebouwd economisch weefsel • Zeer goed regionaal ontsloten, zowel voor autoverkeer als fietsverkeer • De aanwezigheid van de treinhalte van Eke-Nazareth • Ruim aanbod aan culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen op maat van gemeente • Aanwezigheid van bouwkundig erfgoed in het weefsel (kerken, kastelen, hoeves...) • Aanwezigheid van kwalitatieve open ruimte, die op verschillende plaatsen nog tot in de dorpskern doordringt • Sterke landbouwsector • Aanwezigheid van kasteelparken en groendreven • …	• Versnipperd bebouwd weefsel en lintbebouwing zonder relatie met het fysische landschap of de historische ruimtelijke structuur. • Weinig kwaliteitsvol ervaren open ruimte, die verborgen ligt achter lintbebouwing. De versnippering is een verdere vervaging van de identiteit van een landelijke gemeente. • Weinig structurerend groen of weinig of geen reliëf. • Gebrek aan groenblauwe dooradering in het bebouwd weefsel en gebrekkige relatie tussen de dorpskernen en de belangrijke groenpolen (Scheldevallei, Hospicebossen) • Een belangrijk deel van het woonweefsel sluit weinig of niet aan bij de dorpscentra, waardoor de bestaande voorzieningen al op enige afstand liggen. • Sterke autoafhankelijkheid • …
Kansen	**Bedreigingen**
• Beekvalleien kunnen een belangrijkere rol gaan spelen bij klimaatadaptatie • Mogelijkheid tot verdichting en inbreiding van het bestaande weefsel • Aanbod aan niet-gerealiseerde harde bestemming kan ingeschakeld worden in de openruimtestructuur • Fysische structuur van de gemeente is nog hier en daar zichtbaar en kan worden versterkt • Groene structuren kunnen toegankelijker worden en beter met elkaar worden verbonden • De aanwezigheid van het station kan worden uitgebouwd tot een mobipunt • Trage verbindingen en doorwaadbaarheid van de gemeente bieden potenties • Scheldevallei (Landuit als poort tot de vallei) • Open ruimte als regionale identiteit. • …	• Groeiende inname van open ruimte • Open ruimte kamers worden te klein voor de professionele landbouw • De ruimte inname stijgt sneller dan het aantal inwoners • Toename van de automobiliteit op de grote verkeersassen zorgt voor een grotere barrièrewerking en voor sluipverkeer via woonstraten of landelijke wegen • De toename van baanwinkels langs N-wegen leidt op termijn mogelijk tot verzwakking van het handelsapparaat in de dorpscentra. • De vrees bestaat dat door een doorgedreven appartementisering de eigenheid van de landelijke dorpskernen verdwijnt. De gemeente beschikt wel over een stedenbouwkundige verordening voor meergezinswoningen. • …







GEMEENTELIJKE SPORTHAL













2. Planningscontext

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Nazareth gelegen in het buitengebied, waar de Vlaamse overheid een 'buitengebiedbeleid' voert dat zich onderscheidt van het stedelijk gebiedbeleid dat o.a. voor het grootstedelijk gebied Gent wordt vooropgesteld.

Het buitengebied is dit gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Versnippering moet er worden tegengegaan door de landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zo veel mogelijk te bundelen.

- Nazareth is in het RSV geselecteerd als specifiek eceonomisch knooppunt.
- De autosnelweg E17/A14 werd geselecteerd als hoofdweg en maakt deel uit van "Trans European Networks (TEN)", het Europese netwerk van transportassen.
- De N60 werd geselecteerd als primaire weg I.
- Het deel van de N35 vanaf de aansluiting met de E17 tot kruispunt voor Petegem is geselecteerd als primaire weg II.
- De Schelde maakt deel uit van het hoofdwaterwegennet.
- Volgens het RSV behoort de spoorlijn De Pinte-Eke-Oudenaarde niet tot het hoofdspoorwegennet, maar tot het regionaal spoorwegennet voor goederen- en personenvervoer.

2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 werd het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) van Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Het PRS bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS werd een eerste maal gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009. Op 18 juli 2012 werd een tweede partiële herziening van het PRS goedgekeurd bij ministerieel besluit. De tweede herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid, waarbij de planningshorizon wordt verlengd en een doorkijk wordt geboden naar 2020.

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie werd de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. De gemeente Nazareth behoort tot deels tot de deelruimte 'Scheldevallei' en vooral tot het 'Zuidelijk openruimtegebied', dit is het gebied ten zuiden van de autowegen E40 en E17. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het gebied opnieuw leefbaar te maken als openruimtegebied, en verdere verstedelijking te voorkomen. Als uitgangspunten gelden:

- de versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie van bovenprovinciaal belang;
- de leefbaarheid van de landbouw garanderen;
- de globale leefbaarheid van het openruimtegebied en in het bijzonder het belang van de stedelijke kernen hierin versterken.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van deze deelruimte is samengevat in de slagzin 'Het zuidelijke openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang', en wordt vertaald in 6 ruimtelijke concepten:

- het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw;
- behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen;

- de kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio;
- een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.

In de gewenste nederzettingsstructuur worden de kernen Nazareth en Eke geselecteerd als meervoudig hoofddorp, wat inhoudt dat deze kernen kunnen instaan voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern en een deel van de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. Daarbij dienen de bijkomende woonmogelijkheden inbreiding (woongebied) en indien nodig door uitbreiding (aansnijden woonuitbreidingsgebied) opgevangen te worden. Landuit is aangeduid als 'niet verder te ontwikkelen kern'.

In de gewenste natuurlijke structuur wordt de vallei van de Bovenschelde aangeduid als natuuraandachtszone. Een gedeelte van het grondgebied van Nazareth krijgt een ontwikkeling, aansluitend met Gavere, als natuurverbindingsgebied. Het andere kleine deel, dat aansluit bij De Pinte, en de Hospicebossen worden opgenomen binnen de hypothese van GEN en GENO. Tussen de Hospicebossen en de vallei van de Leie wordt een openruimtecorridor aangeduid. De Beeksteertbeek - Leebeek - Moerbeek wordt geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur.

Wat betreft de gewenste toeristisch-recreatieve structuur behoort Nazareth tot het toeristisch-recreatief netwerk 'Gents Rivierengebied'. Dit netwerk omvat vooral het uitstralingsgebied van Gent. Nazareth wordt aan dit netwerk gekoppeld door de Schelde, tevens een gebundeld netwerk.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Nazareth is goedgekeurd bij ministerieel besluit op 1 april 2003.
De visie voor de gemeente Nazareth wordt kernachtig omschreven als *'een goed functionerende en leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte'*.

De volledige tekst van het GRS Nazareth is terug te vinden op deze website:
HTTPS://WWW.NAZARETH.BE/GEMEENTELIJK-RUIMTELIJK-STRUCTUURPLAN-NAZARETH-GRS

Voor deze onderzoeksnota is vooral het hoofdstuk over de gewenste nederzettingsstructuur relevant (zie onderstaande tekst en zie kaart volgende pagina):

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De gemeente Nazareth heeft o.m. door haar gunstige ligging t.o.v. Gent en de mogelijkheden vervat in het gewestplan de laatste jaren een gestadige bevolkingsgroei gekend. De gevolgen van deze evolutie zijn een sterke woonuitbreiding met een onsamenhangende structuur. Om de landelijke eigenheid van Nazareth te behouden en een verdere aantasting van de open ruimte te voorkomen, wordt een 'zachte groei' van het woningaanbod voorgesteld.

De ontwikkelingsopties voor de gewenste nederzettingsstructuur zijn:
- *uitbouw van twee kwalitatief aantrekkelijke hoofddorpen (Eke en Nazareth) met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (bv. sportcentrum, centrale begraafplaats, ed.), naast een kleine landelijke woonkern (Landuit) gericht op Eke;*
- *een woonbeleid gericht op kernversterking en verdichting langs de centrale as;*
- *bijbenen van het aantal sociale huur- en koopwoningen;*
- *bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving;*
- *het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande*

weefsel;
- *woonkwaliteit verhogen en aangenamer maken.*

De centrale woonband wordt gevormd door een zone langsheen de N452, de verbindingsweg tussen Nazareth en Eke. De N452 wordt de structurerende as waarop de verschillende woonentiteiten/woonlobben worden geënt. De verdichtingspunten buiten de kernen (hoofddorpen) op deze centrale woonband zijn de omgeving van de sporthal en het station.

De woonbehoeftestudie in het informatief gedeelte heeft aangetoond dat er geen kwantitatieve noodzaak bestaat om tijdens de planperiode (tot 2007) nog enig niet uitgerust woonuitbreidingsgebied, en zelfs woongebied aan te snijden. Alles kan opgevangen worden binnen de bestaande voorraad aan bouwpercelen langs uitgeruste wegen (goedgekeurde verkavelingen, wegen in het woongebied). Toch wordt voorgesteld om Nazareth als woongemeente verder te ontwikkelen binnen de visie van een zachte groei in het woningaanbod. Daarom wordt volgende woonfasering voorgesteld:

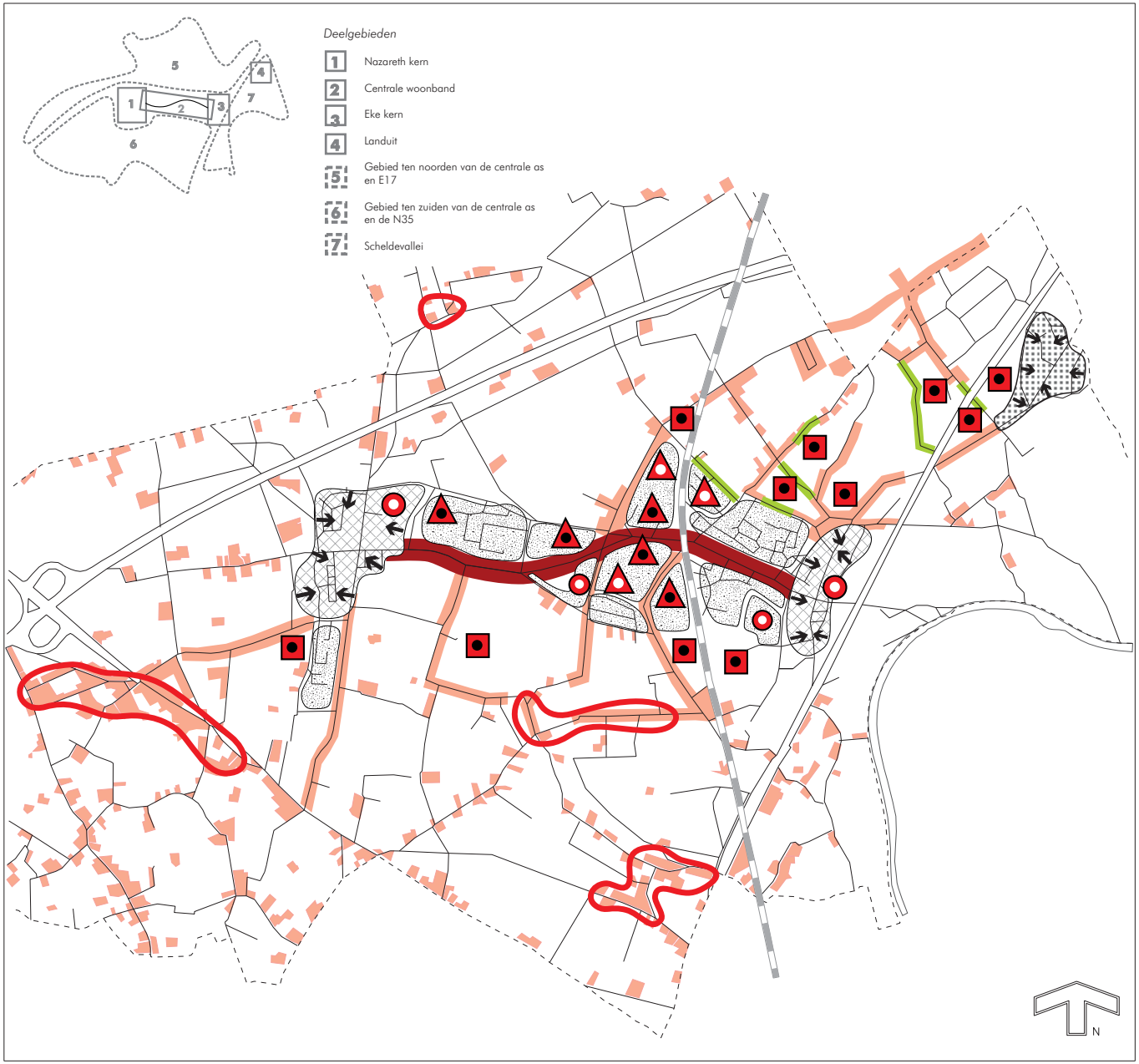
1. De lokale niet sociale woonbehoeften worden prioritair tot 2007 opgevangen:

- *langs uitgeruste wegen in het (landelijk) woongebied en binnen goedgekeurde verkavelingen;*
- *in het opgeheven deel van BPA 'De Biesten';*
- *binnen het goedgekeurde BPA 'Dorp';*
- *in het nog resterende woongebied langsheen de Dammekenswegel te Eke;*
- *op uitgeruste gronden in het woonuitbreidingsgebied langs de Groendreef, als stedenbouwkundige afwerking van de driehoek Groendreef - Drapstraat - Oudenaardseheerweg.*

2. Indien de provincie stelt dat Nazareth een taakstelling wonen krijgt, dan wordt door Nazareth voorgesteld deze bijkomend op te vangen langsheen de centrale as.

In eerste instantie:
- *de ingesloten percelen in het woonuitbreidingsgebied tussen de Stropstraat - De Bekken (2 ha);*
- *het woonuitbreidingsgebied tussen de spoorweg en de Ten Edestraat tot aan de Biestenbeek (5,7 ha);*
- *het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen het 'Voetbalstraatje' - Groenstraat - Drapstraat (5,4 ha). Hier wordt een zeer lage woondichtheid voorgesteld (5 won/ha) omdat ook dit gebied valt binnen de zone die de gemeente wenst uit te werken als een 'groen-rode' corridor tussen beide dorpskernen. Een dichtheid van 15 won/ha of meer zou de idee van een overwegend groen gebied (vooral naar belevingswaarde toe) tussen Nazareth en Eke teniet doen. Het is bovendien ook nog de enige plaats waar men een relatieve openheid tussen Nazareth en Eke kan bewaren. Een hogere dichtheid op deze plaats zou de laatste stap zijn om ervoor te zorgen dat tussen Nazareth en Eke een ééntonig bebouwingslint wordt gerealiseerd. Ter compensatie van de lagere woondichtheid in dit gebied, wordt aansluitend op de kernen van Nazareth en Eke een hogere woondichtheid gehanteerd (20 won/ha). Dit is hoger dan de algemene richtlijn van 15 won/ha in het buitengebied. Dit komt eveneens tegemoet aan het invoeren van een woondifferentiatie.*
- *het woonuitbreidingsgebied tussen de Oudenaardseheerweg, Ten Edestraat, Biestenbeek en de Roombaardstraat (10,9 ha);*
- *de helft van het woonuitbreidingsgebied tussen de Oudenaardseheerweg, spoorweg en de Vossenholstraat (8,4 ha).*

In tweede instantie:
- *het woonuitbreidingsgebied tussen de spoorweg, de Vossenholstraat en de Bosstraat (9 ha);*
- *de tweede helft van het woonuitbreidingsgebied tussen de Oudenaardseheerweg, de spoorweg en de Vossenholstraat (7,2 ha);*
- *de woonuitbreiding tussen de Ten Edestraat, Biestenbeek, Oudenaardseheerweg en Lijsterstraat (2,7 ha).*



Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth
Kaart gewenste woonstructuur

- HD-gebied of 'Hoofddorp'
- LW-gebied of 'Landelijke Woonkern'
- Verspreide bewoning en woonlinten
- Woonverdichting in de kernen (Nazareth, Eke en Landuit)
- Centrale woonband (= drager van de woonstructuur)
- Afbakening woonlobben geënt op centrale woonband
- Open te houden linten
- Verder te ontwikkelen als woongebied
- In secundaire orde aan te snijden (in eerste instantie)
- In secundaire orde aan te snijden (in tweede instantie)
- Tijdelijk te bevriezen woon- of woonuitbreidingsgebieden
- Woonkorrel

3. De te bevriezen woon- of woonuitbreidingsgebieden zijn:

Alle nog niet vermelde woon- en woonuitbreidingsgebieden worden bevroren (met inbegrip van het BPA 'De Biesten'). In die gebieden zal de gemeente een open ruimtebeleid voeren (subsidies voor aanplant KLE's, ...). Deze zones worden opgenomen in de open ruimtestructuur. Dit betekent evenwel niet dat de desbetreffende gebieden van bestemming wijzigen.

2.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft (nog) niet het statuut van een (ontwerp van) ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen beleidskaders zijn goedgekeurd.

Dit zijn de strategische doelstellingen van het BRV:

1. **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag**: Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
2. Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de **Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken** zodat het internationaal concurrentieel blijft.
3. De ruimte biedt in 2050 een **palet van leefomgevingen** in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
4. Vlaanderen heeft in 2050 meer **woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen**, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
5. Vlaanderen heeft in 2050 een **robuuste open ruimte** om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
6. De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig **netwerk van groenblauwe aders** dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Meer informatie is te vinden op deze website:
HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE/BRV

2.5 Provinciaal Beleidsplan Ruimte: Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Provinciaal Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen tot 2050. Het ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22 maart 2023. Maar na het openbaar onderzoek werd beslist om de procedure niet verder te zetten en werk te maken van een aangepast plan. Dit wordt pas in de volgende legislatuur (2025-2031) verwacht. Desondanks geven we hieronder toch de belangrijkste bepalingen uit het voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte weer, omdat dit relevant blijft in relatie tot de opmaak van dit ruimtelijk beleidsplan Nazareth.

Het voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een strategische visie en 3 beleidskaders.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die de provincie vooropstelt voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stelt de provincie 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. De provincie wil ruimte slim inzetten om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

De strategische visie wordt uitgewerkt in drie beleidskaders:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- Transitie naar een aangename (be)leefomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving.

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's: water, energie en mobiliteit.

Meer informatie is te vinden op deze website:
https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050.html

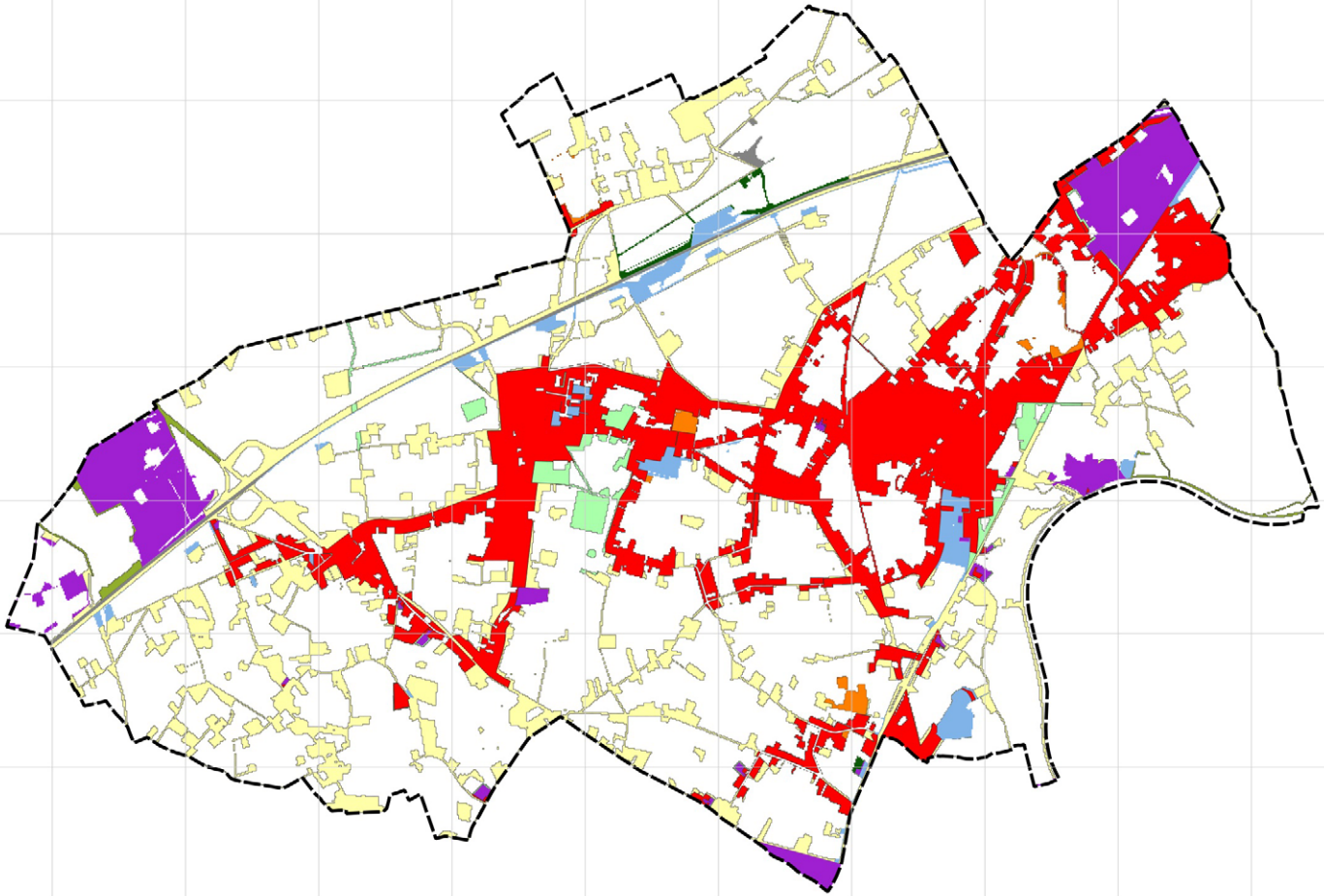
3. Onderzoek van het ruimtebeslag in Nazareth

3.1 Evolutie van het ruimtebeslag 2013-2019 in Nazareth

Dit hoofdstuk bevat een onderzoek van het ruimtebeslag in de gemeente Nazareth, met de evolutie van het ruimtebeslag (2013-2016-2019) en opgedeeld per bestemmingscategorie.

Op de volgende pagina's tonen we het ruimtebeslag in 2013, 2016 en 2019 op kaart. De brongegevens van het ruimtebeslag zijn van VITO en het departement Omgeving van de Vlaamse overheid. Op de kaarten werd het ruimtebeslag opgedeeld per bestemmingscategorie, op basis van het gewestplan, BPA's en RUP's. De BPA's en gemeentelijke RUP's hebben geen grote invloed op de evolutie van het ruimtebeslag omdat het meestal verfijningen van reeds bestaand ruimtebeslag betreffen. In de legende vermelden we ook de oppervlaktecijfers van het ruimtebeslag van het betrokken jaar en dit opgedeeld per bestemmingscategorie.

2013



GEMEENTE NAZARETH

RUIMTEBESLAG NAAR BESTEMMINGSCATEGORIE GEWESTPLAN EN RUP/BPA

Gebiedscategorie	Oppervlakte (ha)
BED	144.89
BOS	7.79
GNV	51.97
LDB	415.56
LNI	8.29
NAT	9.23
NNN	16.39
OVG	36.12
REC	11.24
WON	482.36

- Nazareth
- Bedrijvigheid - Ruimtebeslag
- Bosgebieden - Ruimtebeslag
- Gemeenschapsvoorzieningen - Ruimtebeslag
- Agrarisch - Ruimtebeslag
- Natuur - Ruimtebeslag
- Niet relevant - Ruimtebeslag
- Overig groen - Ruimtebeslag
- Recreatie - Ruimtebeslag
- Woongebieden - Ruimtebeslag

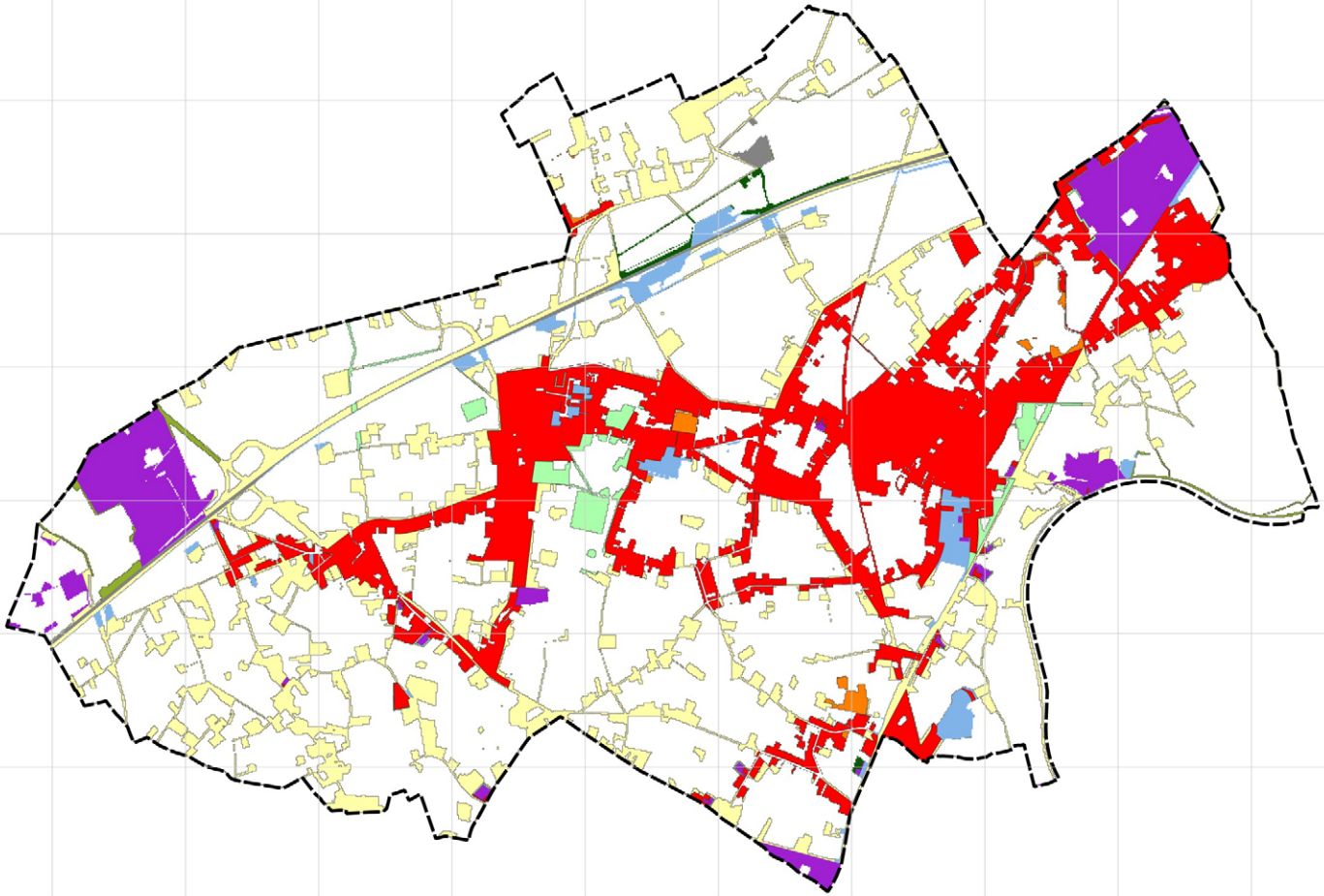
Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2013 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

GEMEENTE NAZARETH

RUIMTEBESLAG NAAR BESTEMMINGSCATEGORIE GEWESTPLAN EN RUP/BPA

2016



Gebiedscategorie	Oppervlakte (ha)
BED	146.82
BOS	7.78
GNV	53
LDB	421.67
LNI	8.31
NAT	9.24
NNN	18.05
OVG	36.17
REC	11.41
WON	486.19

- Nazareth
- Bedrijvigheid - Ruimtebeslag
- Bosgebieden - Ruimtebeslag
- Gemeenschapsvoorzieningen - Ruimtebeslag
- Agrarisch - Ruimtebeslag
- Natuur - Ruimtebeslag
- Niet relevant - Ruimtebeslag
- Overig groen - Ruimtebeslag
- Recreatie - Ruimtebeslag
- Woongebieden - Ruimtebeslag

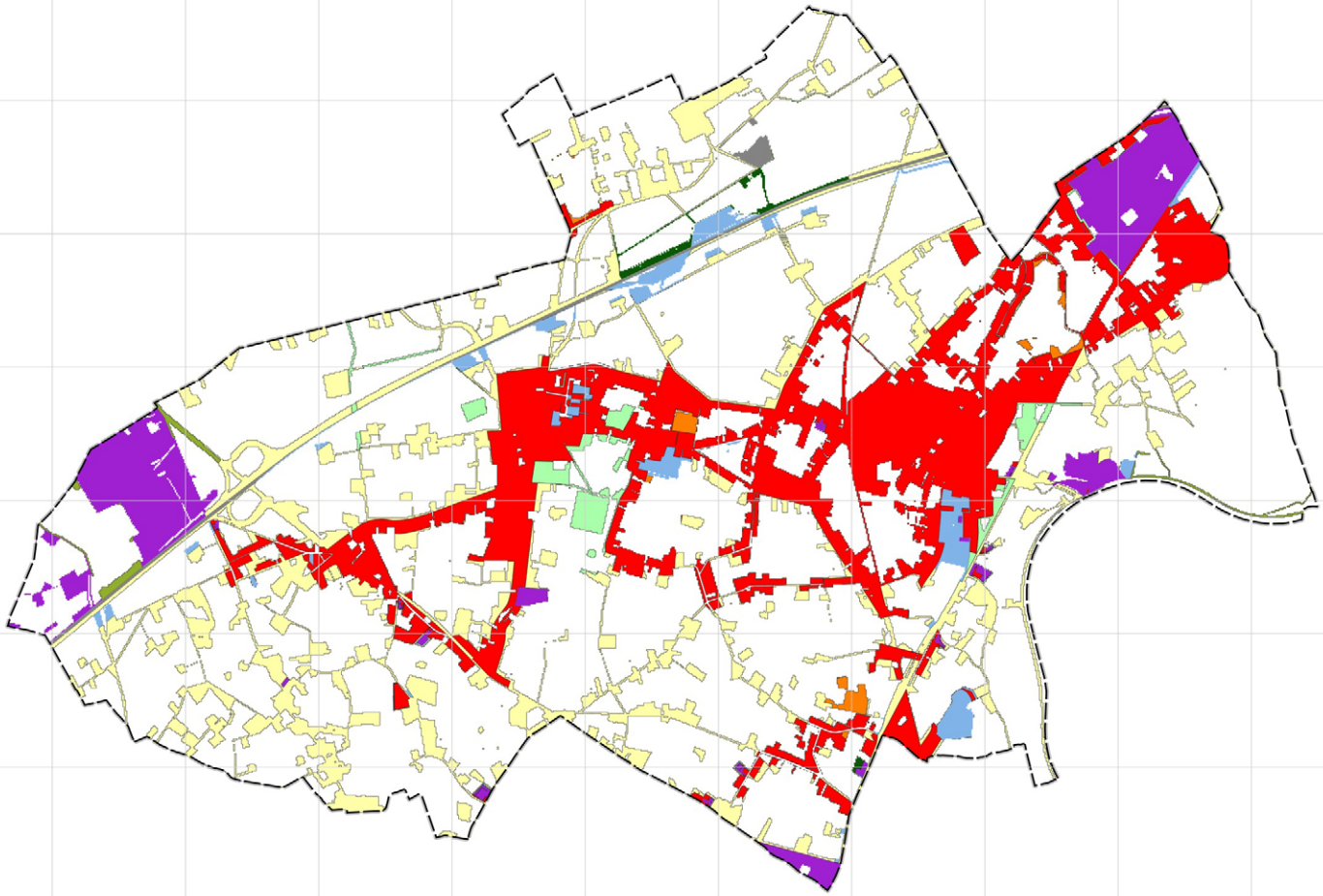
Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2016 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

GEMEENTE NAZARETH

RUIMTEBESLAG NAAR BESTEMMINGSCATEGORIE GEWESTPLAN EN RUP/BPA

2019



Gebiedscategorie	Oppervlakte (ha)
BED	148,93
BOS	8,24
GNV	53,17
LDB	417,30
LNI	8,33
NAT	8,62
NNN	18,05
OVG	35,92
REC	11,52
WON	490,66

- Nazareth
- Bedrijvigheid - Ruimtebeslag
- Bos - Ruimtebeslag
- Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen - Ruimtebeslag
- Landbouw - Ruimtebeslag
- Natuur - Ruimtebeslag
- Niet relevant - Ruimtebeslag
- Overig groen - Ruimtebeslag
- Recreatie - Ruimtebeslag
- Woon - Ruimtebeslag

Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2019 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

Onderstaande tabel toont de volledige oppervlaktes per bestemmingscategorie, de gedetailleerde cijfers van het ruimtebeslag voor de drie referentiejaren 2013-2016-2019 (opgedeeld per bestemming), de toename van het ruimtebeslag en ook de verhouding (%) tussen het ruimtebeslag in 2019 en de totale oppervlakte van de bestemmingscategorie.

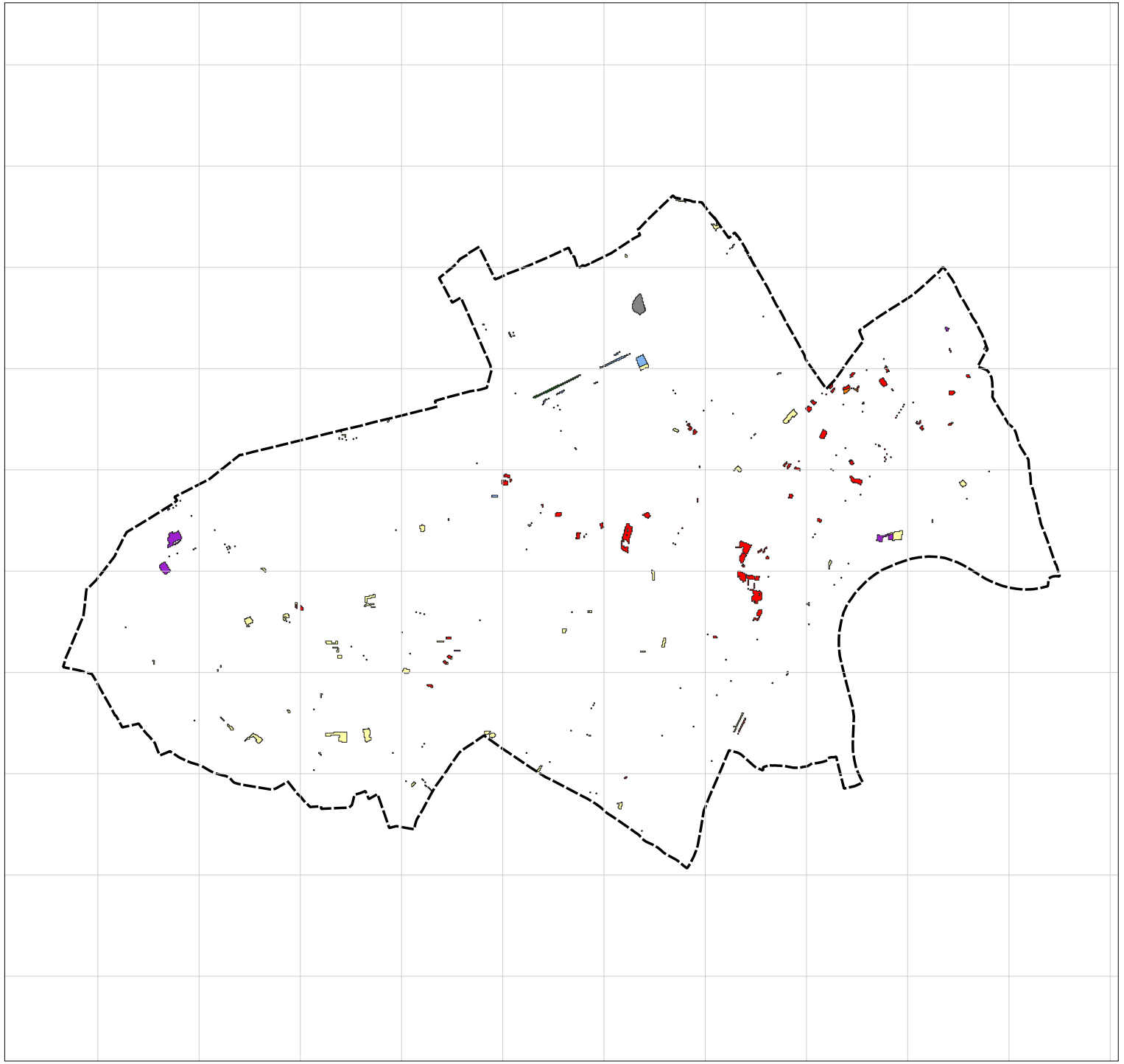
Gebiedscategorie (hoofd-bestemming)	Volledige oppervlakte bestemmingscategorie volgens gewestplan, BPA's en RUP's (ha)	Ruimtebeslag 2013 per bestemming (ha)	Toename ruimtebeslag 2013-2016 (ha)	Ruimtebeslag 2016 per bestemming (ha)	Toename ruimtebeslag 2016-2019 (ha)	Ruimtebeslag 2019 per bestemming (ha)	Toename ruimtebeslag 2013-2019 (ha)	% ruimtebeslag 2019 in verhouding tot totale oppervlakte van de bestemmingscategorie
Bedrijvigheid	183,35	144,89	1,93	146,82	-0,57	148,83	4,04	81,2%
Bos	62,78	7,79	-0,01	7,78	0,46	8,24	0,45	13,1%
Gemeenschaps-voorzieningen	126,38	51,97	1,03	53,00	0,17	53,17	1,20	42,1%
Landbouw	2.248,81	415,56	6,11	421,67	-1,69	417,30	1,74	18,6%
Lijninfrastructuur	8,92	8,29	0,02	8,31	0,02	8,33	0,04	93,4%
Natuur	70,24	9,23	0,01	9,24	-0,62	8,62	-0,61	12,3%
Niet relevant	33,23	16,39	1,66	18,05	0,00	18,05	1,66	54,3%
Overig groen	80,88	36,12	0,05	36,17	-0,25	35,92	-0,20	44,4%
Recreatie	51,45	11,24	0,17	11,41	0,11	11,52	0,28	22,4%
Wonen	679,27	482,36	3,83	486,19	4,47	490,66	8,30	72,2%
TOTAAL	**3.545,31**	**1.183,84**	**14,80**	**1.198,64**	**2,10**	**1.200,74**	**16,90**	**33,9%**

De kaart op de volgende pagina toont het bijkomend ruimtebeslag in de gemeente Nazareth van de periode 2013-2019 en opgedeeld per bestemmingscategorie.
Uit de kaarten en de cijfers van bovenstaande tabel kunnen we enkele opmerkelijke feiten vaststellen:

- Het **totale ruimtebeslag in Nazareth bedroeg in 2019 circa 34% van het totale grondgebied van de gemeente.** Dit is net boven het Vlaamse gemiddelde (33% ruimtebeslag), maar dit is toch vrij hoog voor een landelijke gemeente (gelegen in het buitengebied).
- Het **bijkomend ruimtebeslag bedraagt in de periode 2013-2019 circa 16,9 ha,** maar het is vooral in de eerste drie jaar (2013-2016) toegenomen.
- De **toename van het ruimtebeslag binnen de harde bestemmingen is vooral te wijten aan de bestemmingscategorie wonen, nl. 8,3 ha extra.** Het betreft vooral bijkomend ruimtebeslag bij de kern van Eke.
- Er is ook **een toename van het ruimtebeslag in de bestemmingscategorie bedrijvigheid: nl. 4 ha extra.**
- Het **totale ruimtebeslag in landbouwgebied is vrij hoog (circa 417 ha). Dit is 18,6% van de totale oppervlakte van de bestemmingscategorie landbouw.** Dit is te wijten aan een veelvoud van factoren: zonevreemde constructies en functiewijzigingen met bijkomend ruimtebeslag, vertuining in het agrarisch gebied, ...

GEMEENTE NAZARETH

BIJKOMEND RUIMTEBESLAG 2013-2019



- Nazareth
- Bedrijvigheid
- Bosgebieden
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Agrarisch
- Natuur
- Niet relevant
- Overig groen
- Recreatie
- Wonen

Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2013, 2019 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

3.2 Evaluatie van het risico op bijkomend ruimtebeslag in de gemeente Nazareth

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De eerste strategische doelstelling van het BRV gaat in op het ***verminderen van het bijkomend ruimtebeslag:***

"Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden."

In dit hoofdstuk evalueren we het risico op bijkomend ruimtebeslag in de gemeente Nazareth: de grootte en ligging van het bijkomend ruimtebeslag.

3.2.1 NIET-RUIMTEBESLAG IN 2019 BIJ ALLE BESTEMMINGSCATEGORIEËN

De kaart op de volgende pagina toont alle gronden met niet-ruimtebeslag in 2019 bij alle onderliggende bestemmingscategorieën, zowel harde als zachte bestemmingen.

De brongegevens van het niet-ruimtebeslag zijn van VITO en het departement Omgeving van de Vlaamse overheid. Op de kaarten werd het niet-ruimtebeslag opgedeeld per bestemmingscategorie, op basis van het gewestplan, BPA's en RUP's. In de legende vermelden we ook de oppervlaktecijfers van het niet-ruimtebeslag per bestemmingscategorie.

3.2.2 EVALUATIE VAN HET RISICO OP BIJKOMEND RUIMTEBESLAG BIJ DE BESTEMMINGEN LANDBOUW, NATUUR, BOS EN OVERIG GROEN

We evalueren het risico op bijkomend ruimtebeslag binnen deze bestemmingscategorieën landbouw, natuur, bos en overig groen:

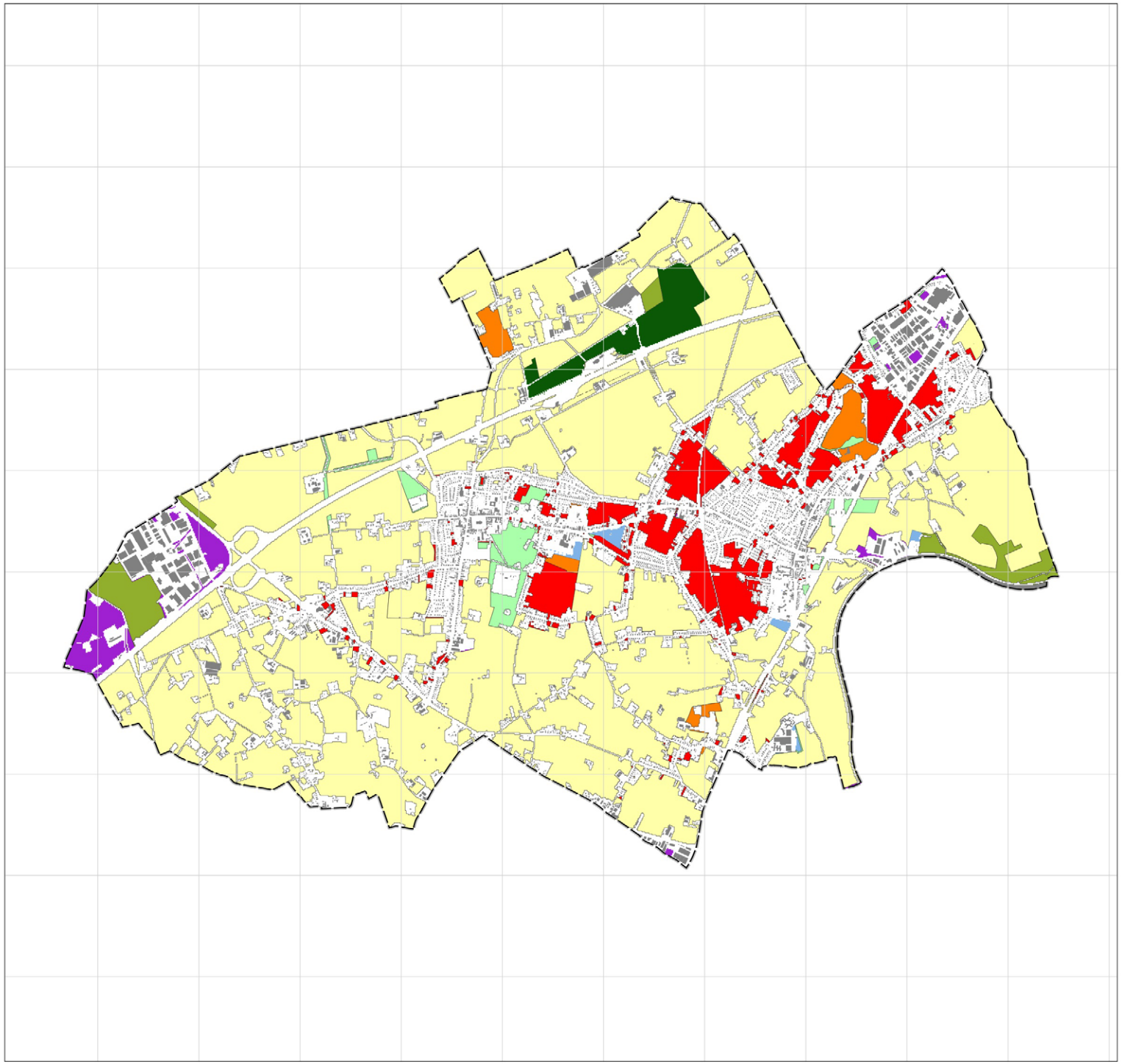
- **NATUUR EN BOS:** Het risico op bijkomend ruimtebeslag in natuur en bos is zeer laag rekening houdende met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en wetgeving terzake.

- **LANDBOUW:** In principe is ook het risico op bijkomend ruimtebeslag in landbouwgebieden eerder beperkt. Toch moeten we wijzen op een bepaald risico op bijkomend ruimtebeslag door zonevreemde constructies en functiewijzigingen met bijkomend ruimtebeslag, vertuining in het agrarisch gebied, ... Dit werd ook bevestigd in het eindrapport van de Taskforce Bouwshift (november 2021). In dit rapport werd duidelijk dat het vermijden van bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte vooral afhankelijk is van het aanpassen van vigerende Vlaamse regelgeving. Het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan kan geen Vlaamse regelgeving wijzigen.

- **OVERIG GROEN:** Binnen de bestemmingscategorie 'overig groen' is bijkomend ruimtebeslag in theorie niet uitgesloten en 'overig groen' wordt strikt genomen niet beschouwd als een zachte maar wel als een harde bestemming. Maar we kunnen toch oordelen dat dit risico op bijkomend ruimtebeslag binnen 'overig groen' relatief beperkt is. De gemeente Nazareth bevat op haar grondgebied vooral enkele grote parkgebieden binnen deze bestemmingscategorie 'overig groen'. Grote delen van deze parkgebieden zijn in de bestaande toestand bebost, groen en onverhard. Desgevallend kan men via inrichtingsstudies, beheersovereenkomsten en/of RUP's bijkomend ruimtebeslag in deze (delen van) parkgebieden vermijden.

GEMEENTE NAZARETH

NIET-RUIMTEBESLAG NAAR BESTEMMINGSCATEGORIE GEWESTPLAN EN RUP/BPA



Gebiedscategorie	Oppervlakte (ha)
BED	46,24
BOS	54,54
GNV	8,71
LDB	1887,82
LNI	0,58
NAT	58,00
NNN	15,19
OVG	44,96
REC	39,92
WON	188,61

- Nazareth
- Bedrijvigheid - geen ruimtebeslag
- Bos - geen ruimtebeslag
- Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen - geen ruimtebeslag
- Landbouw - geen ruimtebeslag
- Natuur - geen ruimtebeslag
- Niet relevant - geen ruimtebeslag
- Overig groen - geen ruimtebeslag
- Recreatie - geen ruimtebeslag
- Wonen - geen ruimtebeslag

Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2019 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

3.2.3 EVALUATIE VAN HET RISICO OP BIJKOMEND RUIMTEBESLAG BIJ DE HARDE BESTEMMINGEN

We evalueren het risico op bijkomend ruimtebeslag binnen de harde bestemmingscategorieën :

- **BEDRIJVIGHEID:** Op de kaart zien we enkele grote paarse oppervlaktes (in totaal circa 46 ha) niet-ruimtebeslag binnen deze bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'. De grootste zones liggen in het uiterste westen van de gemeente tegen de gemeentegrens met Deinze en Kruisem. Hier is de komende jaren nog een substantiële toename van het ruimtebeslag (circa 40 ha) te verwachten door de uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels. Dit is immers gepland in het provinciaal RUP van de afbakening kleinstedelijk gebied Deinze en deze uitbreiding is reeds volop in realisatie.
  Daarnaast zien we op de kaart ook nog enkele kleine 'paarse' zones niet-ruimtebeslag ter hoogte van de bestaande bedrijventerreinen van Eke en Sluis. Het betreft enkele kleine restpercelen, groenbuffers en een waterbufferbekken. Strikt genomen vallen deze ook onder de noemer van ruimtebeslag, maar hebben ze wel een groen of bouwvrij karakter.

- **GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN:** Op de kaart zien we enkele blauwe oppervlaktes (in totaal circa 8,7 ha) niet-ruimtebeslag binnen deze bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. Het betreft echter ondermeer groene ruimtes of restzones bij de parkbegraafplaats in Nazareth (die reeds in een BPA werd bestemd), bij het sportcentrum in Nazareth (in RUP opgenomen) en bij een pedagogisch centrum in Eke. Het risico op bijkomend ruimtebeslag is beperkt.

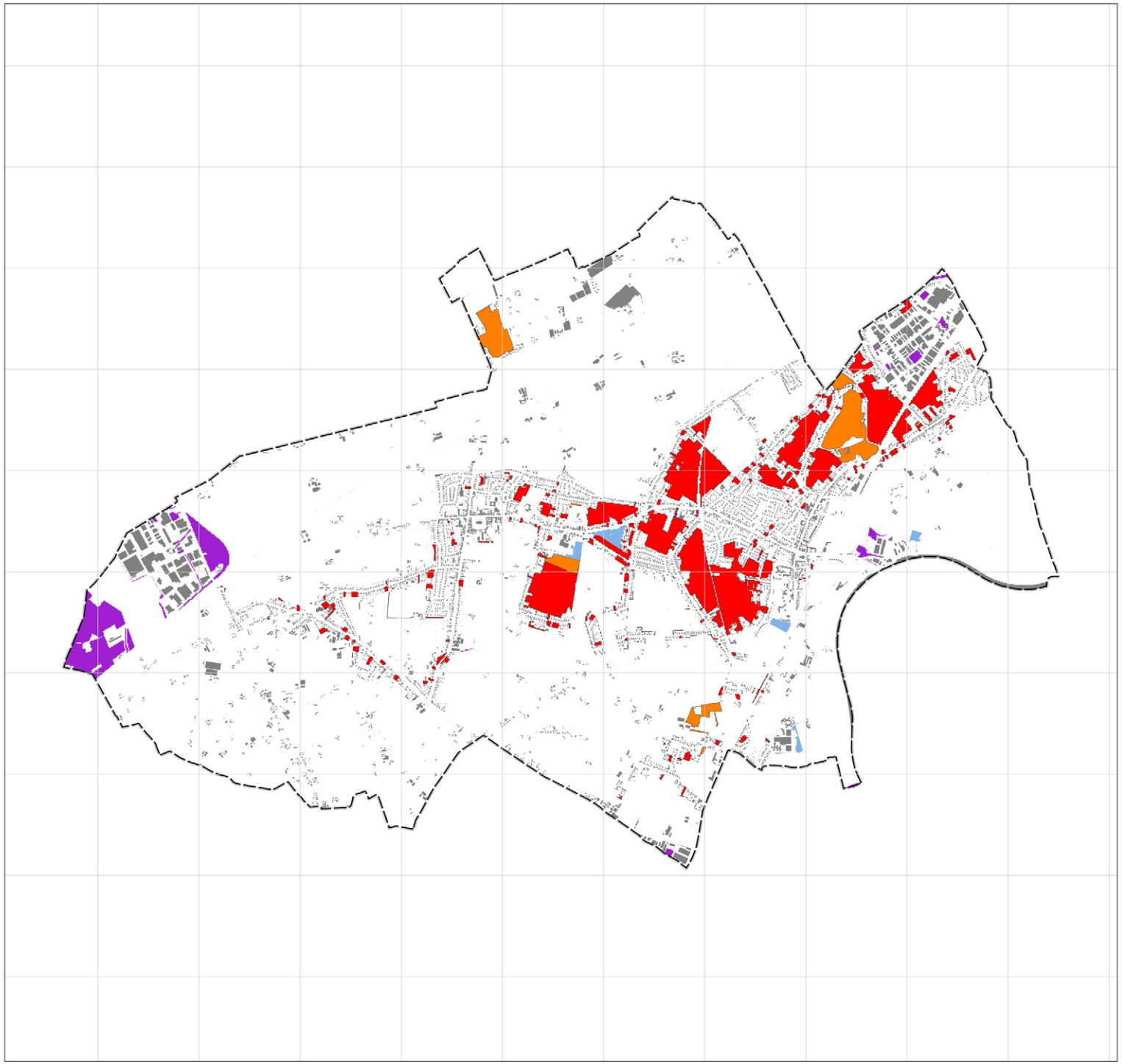
- **NIET RELEVANT:** Op de kaart zien we een grijze oppervlakte niet-ruimtebeslag onder de noemer van 'niet relevant'. Dit betreft een zone bij een militair domein. Het risico op bijkomend ruimtebeslag is zeer beperkt.

- **RECREATIE:** Op de kaart zien we enkele grote oranje oppervlaktes (in totaal circa 40 ha) niet-ruimtebeslag binnen de bestemmingscategorie 'recreatie'. In de praktijk zijn dit hoofdzakelijk bestaande vijvers, waardoor het risico op bijkomend ruimtebeslag zeer beperkt is. Er zijn voor twee recreatiegebieden met vijvers reeds gemeentelijke RUPs opgemaakt: RUP Noord-West E17 en RUP Robert Orlentvijver. Hier worden geen wijzigingen voorzien in het beleidsplan. In het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' werd een uitbreidingszone voorzien ten zuiden van het sportcentrum van Nazareth; dus hier wordt in de toekomst nog bijkomend ruimtebeslag (maximum 4 ha) verwacht.

- **WONEN:** Op de kaart zien we grote rode oppervlaktes (circa 189 ha) niet-ruimtebeslag binnen de bestemmingscategorie 'wonen'. Dit omvat zowel woongebieden, woongebieden met landelijk karakter als woonuitbreidingsgebieden. Uit deze kaart blijkt duidelijk dat er in de gemeente Nazareth grote uitdagingen zijn om bijkomend ruimtebeslag te vermijden binnen de bestemmingscategorie 'wonen'. In de twee laatste hoofdstukken zullen we onderzoeken hoe en waar we bijkomend ruimtebeslag kunnen beperken binnen respectievelijk de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden.

GEMEENTE NAZARETH

NIET-RUIMTEBESLAG - HARDE BESTEMMINGEN - GEWESTPLAN EN RUP/BPA



Gebiedscategorie	Oppervlakte (ha)
BED	46,24
GNV	8,71
NNN	15,19
REC	39,92
WON	188,61

Nazareth

Bedrijvigheid - geen ruimtebeslag

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen - geen ruimtebeslag

Niet relevant - geen ruimtebeslag

Recreatie - geen ruimtebeslag

Wonen - geen ruimtebeslag

Bron: Departement Omgeving - Ruimtebeslag 2019 & Gewestplan & DSI - Gemeentelijke RUP's en BPA's, Provinciale RUP's + eigen verwerking

0 1 2 3 km

4. Demografische evolutie, vooruitzichten en woonbehoeften voor de gemeente Nazareth

We maken gebruik van de **bevolkings- en huishoudensstatistieken van de Vlaamse overheid** (www.statistiekvlaanderen.be): observaties van 2010 t.e.m. 2020 en vooruitzichten 2021 t.e.m. 2040.

4.1 Evolutie en vooruitzichten bevolkingsaantal

Evolutie bevolkingsaantal Nazareth: observaties 2010-2020

Bevolkingsaantal 2010	11.204
Bevolkingsaantal 2020	11.702
Toename bevolkingsaantal 2010-2020	498
% toename bevolkingsaantal 2010-2020	+ 4,44%

Vooruitzichten bevolkingsaantal Nazareth: prognoses 2020-2030-2040

Bevolkingsaantal 2020	11.702
Bevolkingsaantal 2030 (prognose)	11.820
Toename bevolking 2020-2030	118
% toename bevolking 2020-2030	+ 1,01%
Bevolkingsaantal 2020	11.702
Bevolkingsaantal 2040 (prognose)	11.968
Toename bevolking 2020-2040	266
% toename bevolking 2020-2040	+ 2,22%

4.2 Evolutie en vooruitzichten bevolkingsindicatoren

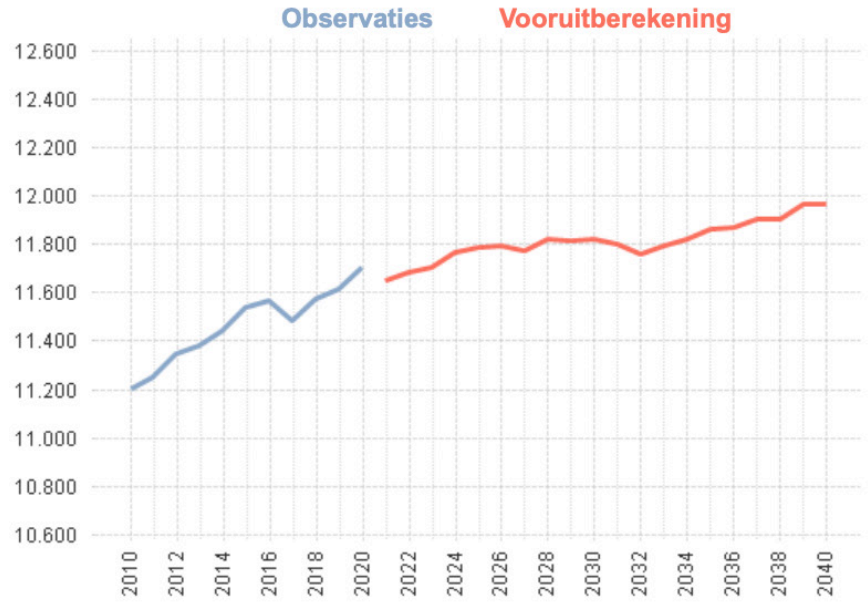
Bevolkingsindicatoren Nazareth:observaties 2010-2020 en prognoses in 2030 en 2040

	2010	**2020**	**2030**	**2040**
Ontgroening [% inwoners < 20 jaar]	22,46	20,05	18,97	18,19
Vergrijzing [% inwoners >= 65 jaar]	16,02	19,86	23,60	26,51
Verzilvering [% inwoners >= 80 jaar]	5,37	7,09	8,81	10,47
Afhankelijkheidsratio [(0-19j + 65+j) / 20-64j]	0,63	0,66	0,74	0,81
Doorstromingscoëfficiënt [15-24j / 55-64j]	0,37	0,33	0,33	0,33
Groene druk [0-19j / 20-64j]	0,26	0,33	0,41	0,48
Grijze druk [65+j / 20-64j]	0,34	0,36	0,37	0,39
Veroudering arbeidsleeftijd [40-64j / 15-39j]	0,40	0,45	0,68	0,81
Interne vergrijzing [80+j / 65+j]	0,29	0,31	0,33	0,37
Familiale zorgindex [80+j / 50-59j]	0,38	0,41	0,47	0,83

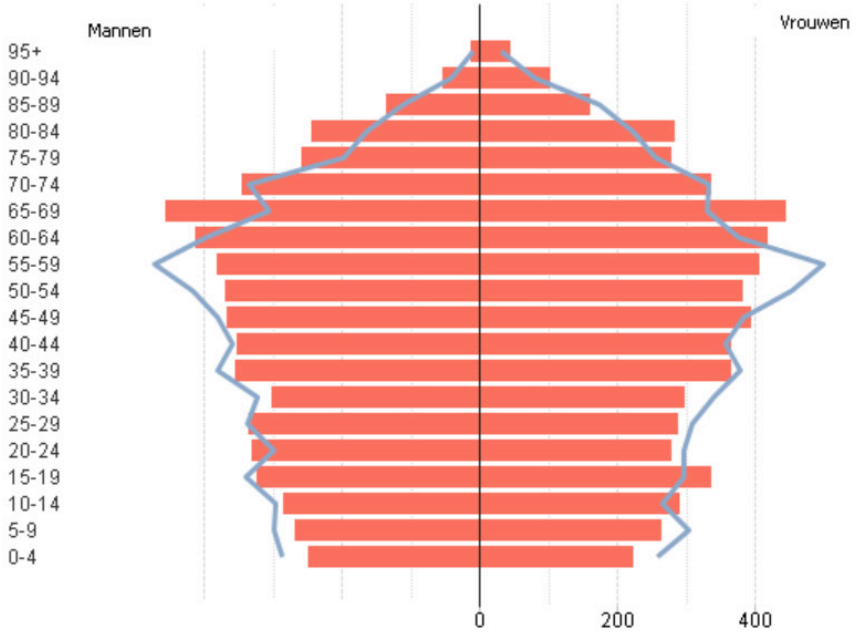
In de vergelijking van de bevolkingsindicatoren tussen de evolutie van de voorbije tien jaar en de prognoses voor de volgende tien jaar stellen we vooral vast dat **de toenemende vergrijzing en verzilvering zich nog scherper zullen doorzetten.**

Overzicht van 1 gebied: Nazareth

Evolutie totaal aantal inwoners



Aantal personen naar leeftijd en geslacht **2030 t.o.v. 2020**



BRON: STATISTIEK VLAANDEREN

4.3 Evolutie en vooruitzichten aantal huishoudens

Evolutie aantal huishoudens gemeente Nazareth: observaties 2010-2020

Aantal huishoudens 2010	4.379
Aantal huishoudens 2020	4.898
Toename huishoudens 2010-2020	519
% toename huishoudens 2010-2020	+ 11,85%

Vooruitzichten aantal huishoudens Nazareth: prognoses 2020-2030-2040

Aantal huishoudens 2020	4.898
Aantal huishoudens 2030 (prognose)	5.228
Toename huishoudens 2020-2030	330
% toename huishoudens 2020-2030	+ 6,74%
Aantal huishoudens 2020	4.898
Aantal huishoudens 2040 (prognose)	5.403
Toename huishoudens 2020-2040	505
% toename huishoudens 2020-2040	+ 9,35%

Opmerking: De huishoudensvooruitzichten van de Studiedienst van de Vlaamse Regering gaan uit van een open prognoseberekening, die de huidige trends doortrekt in de toekomst (zonder gewijzigd beleid), evenzeer voor de natuurlijke aangroei als voor de migraties (inkomende en uitgaangde verhuisbewegingen).

In de vergelijking tussen de evolutie van het aantal huishoudens van de voorbije tien jaar en de prognoses voor de volgende tien jaar stellen we vast dat **de aangroei van het aantal huishoudens in de gemeente Nazareth ongeveer zal halveren**: de toename daalt van circa 11,85% naar 6,74%.

Dit is overigens een dalende trend die zich ook op andere plaatsen in Vlaanderen zal voordoen (de gemiddelde aangroei van het aantal huishoudens in Vlaanderen daalt van circa 8% naar 6,89%).

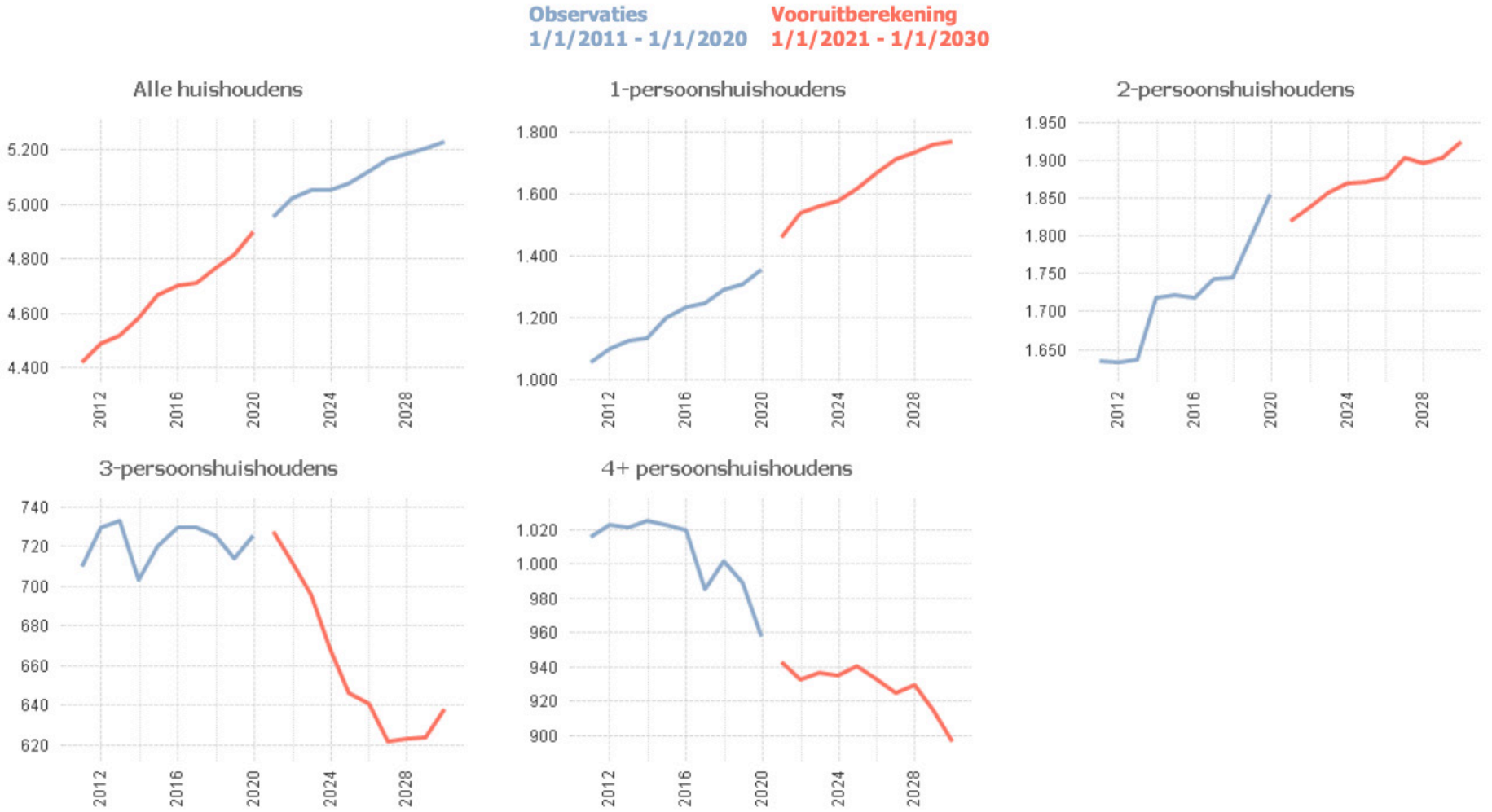
4.4 Evolutie en vooruitzichten huishoudens naar omvang

Uit onderstaande tabel (en de grafieken op vorige pagina) blijkt duidelijk dat de trend van **de toenemende gezinsverdunning zich zal verderzetten**: er zullen steeds meer gezinnen zijn met slechts één of twee personen.

Evolutie en vooruitzichten huishoudens naar omvang

Gemeente Nazareth	**2010**	**2020**	**2030**	**2040**
Gemiddelde omvang: aantal personen per gezin	*2,48*	*2,32*	*2,2*	*2,16*
Totaal	**4.379**	**4.898**	**5.228**	**5.403**
1 persoon	1.045	1.359	1.769	1.941
2 personen	1.604	1.855	1.924	1.966
3 personen	710	726	638	602
4 personen	1.020	958	897	894
5 personen of meer	280	227	234	233

Evolutie van het aantal huishoudens naar omvang: Nazareth



Bron: Statistiek Vlaanderen

5. Onderzoek verdichting van woongebieden

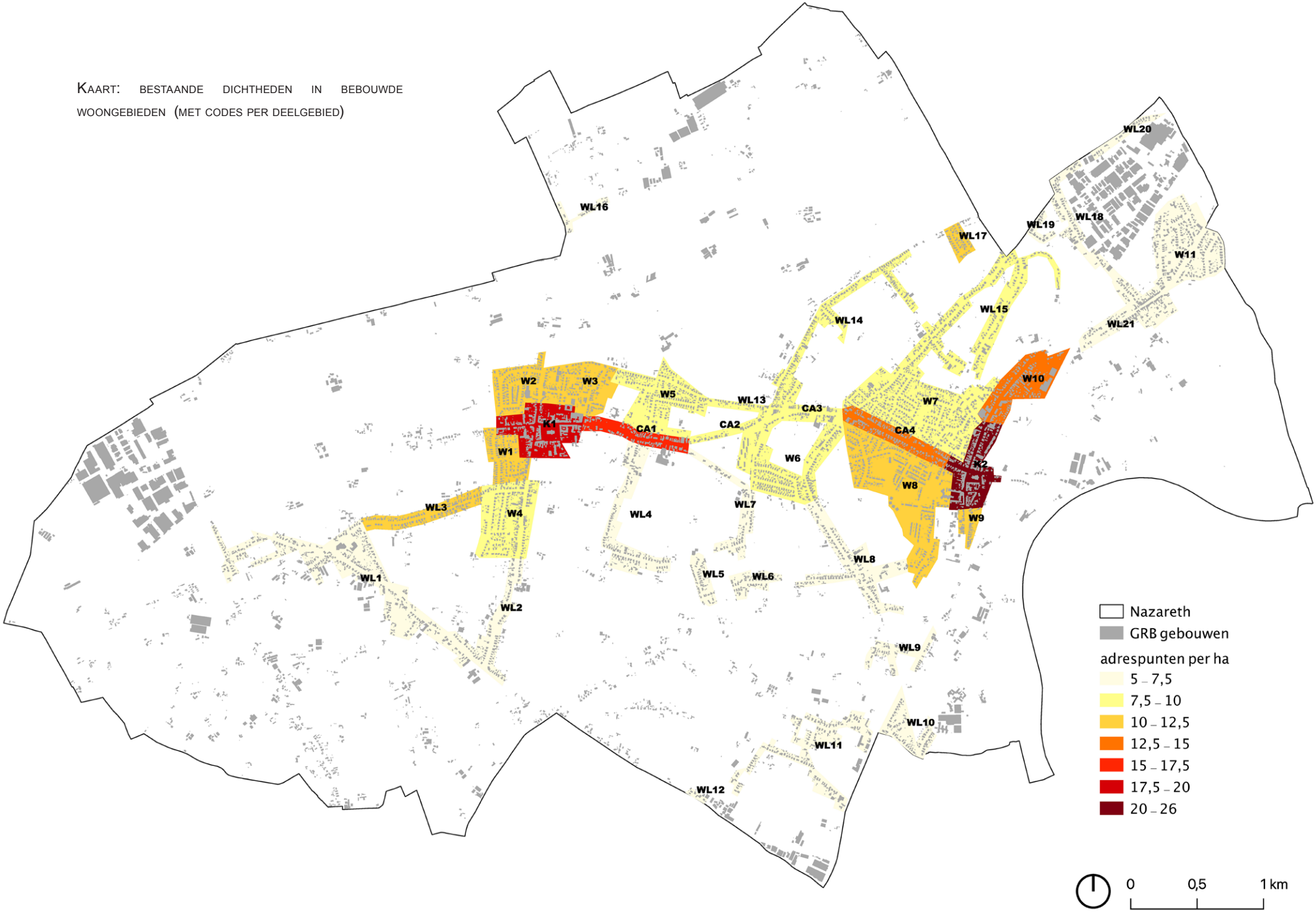
5.1 Analyse bestaande dichtheden in bebouwde woongebieden

Onderstaande tabellen en de figuur op de volgende pagina tonen de dichtheid van de bestaande bebouwde woongebieden (conform gewestplan, BPA's en RUP's) in de gemeente Nazareth. We merken op dat de dichtheid hier wordt weergegeven als adrespunten per hectare. Omdat niet elk adrespunt per definitie een woning is, is er wellicht een kleine foutenmarge.

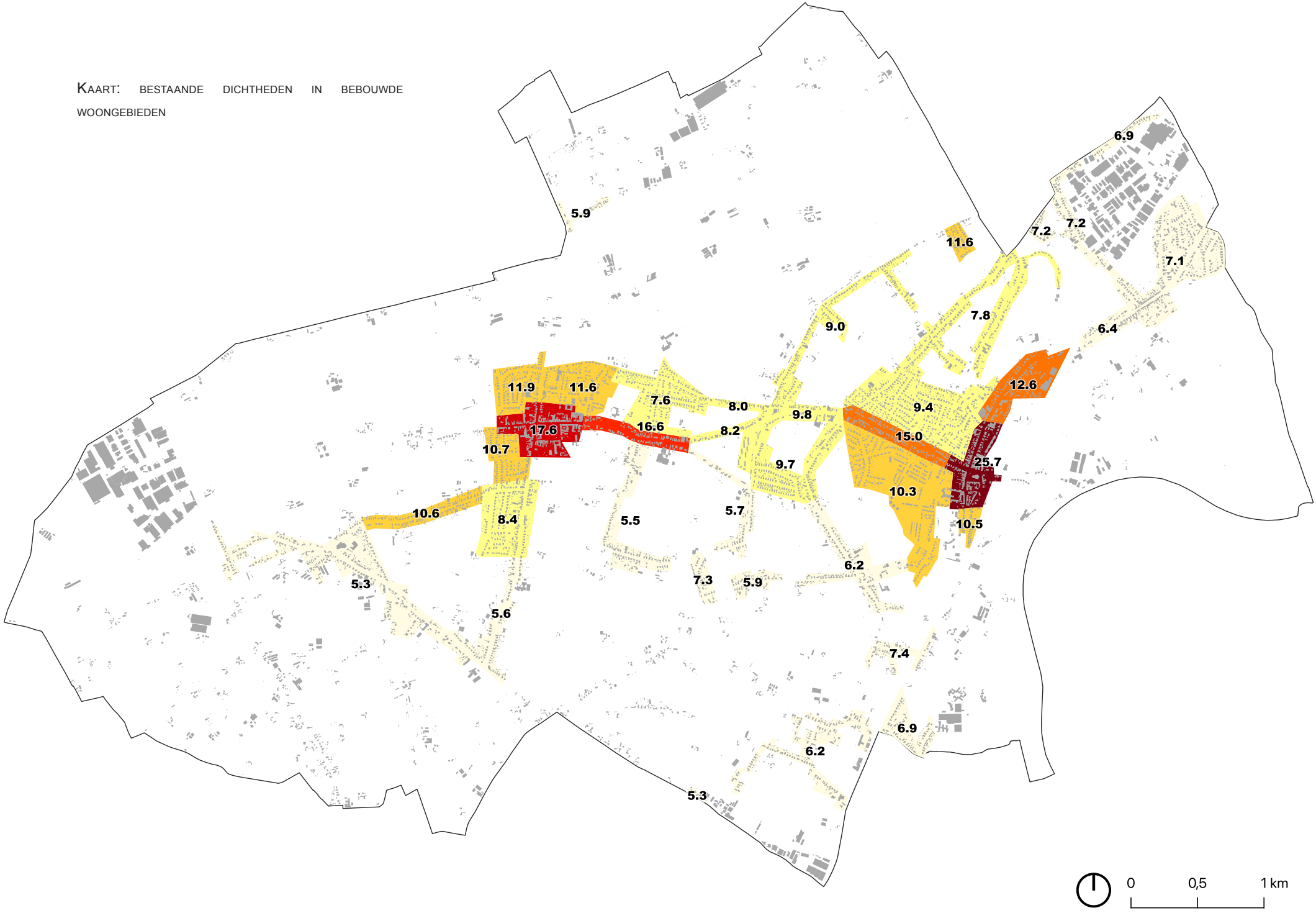
code	typegebied	oppervlakte (m^2)	# adrespunten	adrespunten per ha
K1	centrum Nazareth	195.773	345	17,62
K2	centrum Eke	161.388	415	25,71
CA1	centrale as	86.663	144	16,62
CA2	centrale as	37.806	31	8,2
CA3	centrale as	74.148	73	9,85
CA4	centrale as	107.410	161	14,99
W1	woonwijk	98.594	105	10,65
W2	woonwijk	139.978	166	11,86
W3	woonwijk	165.426	191	11,55
W4	woonwijk	225.386	189	8,39
W5	woonwijk	216.968	164	7,56
W6	woonwijk	235.358	228	9,69
W7	woonwijk	417.798	393	9,41
W8	woonwijk	432.728	447	10,33
W9	woonwijk	35.122	37	10,53
W10	woonwijk	168.970	213	12,61
W11	woonwijk	371.629	264	7,1

code	type gebied	oppervlakte (m^2)	# adrespunten	adrespunten per ha
WL1	woonlint	436.252	233	5,34
WL2	woonlint	85.348	48	5,62
WL3	woonlint	100.059	106	10,59
WL4	woonlint	157.757	87	5,51
WL5	woonlint	44.932	33	7,34
WL6	woonlint	49.082	29	5,91
WL7	woonlint	86.093	49	5,69
WL8	woonlint	192.915	119	6,17
WL9	woonlint	60.447	45	7,44
WL10	woonlint	91.486	63	6,89
WL11	woonlint	186.488	115	6,17
WL12	woonlint	7.612	4	5,25
WL13	woonlint	26.381	21	7,96
WL14	woonlint	161.138	145	9
WL15	woonlint	261.898	204	7,79
WL16	woonlint	23.685	14	5,91
WL17	woonlint	35.488	41	11,55
WL18	woonlint	88.980	64	7,19
WL19	woonlint	20.812	42	7,19
WL20	woonlint	31.910	22	6,89
WL21	woonlint	57.737	37	6,41

Kaart: bestaande dichtheden in bebouwde woongebieden (met codes per deelgebied)



KAART: BESTAANDE DICHTHEDEN IN BEBOUWDE WOONGEBIEDEN



5.2 Visievorming gewenste verdichtingsstrategie

We bouwen een visie en strategie op voor de gewenste verdichting in woongebieden op basis van deze bronnen / analyses:

5.2.1 ANALYSE VAN BESTAANDE DICHTHEDEN VAN BEBOUWDE WOONGEBIEDEN

Zie kaart en cijfertabellen op vorige pagina's.

5.2.2 SELECTIE VAN KERNEN

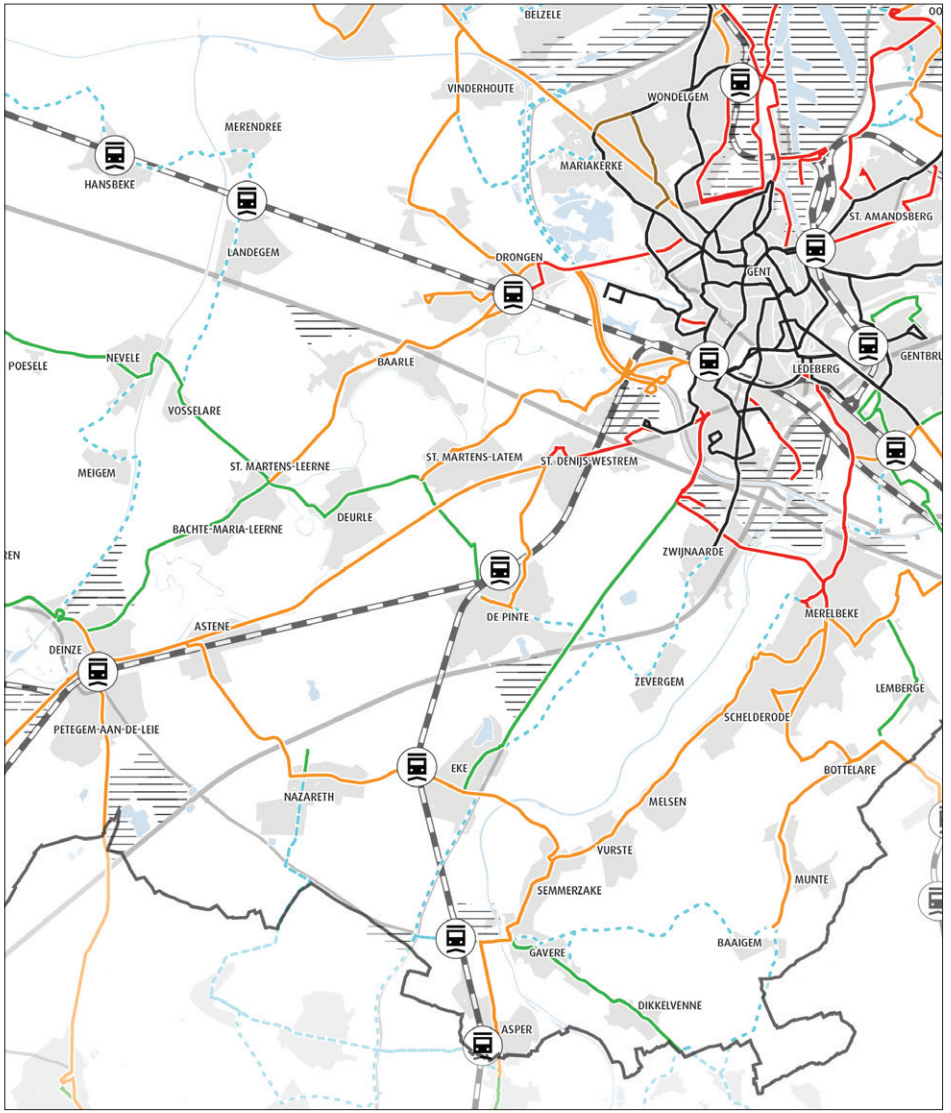
Binnen het Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' wordt een nieuwe methodiek voor het differentiëren van de kernen toegepast. Eke wordt (momenteel) geselecteerd als bovenlokale kern en Nazareth als lokale kern.

5.2.3 BEREIKBAARHEID VIA OPENBAAR VERVOER

Voor de bereikbaarheid via openbaar vervoer gebruiken we de data van het bestaande trein- en busaanbod van respectievelijk de NMBS en De Lijn. Maar we raadplegen ook het voorstel van het nieuwe OV-netwerk van de Vervoerregio Gent (zie figuur rechts).

5.2.4 STUDIE KNOOPPUNTWAARDE EN VOORZIENINGENIVEAU (2020)

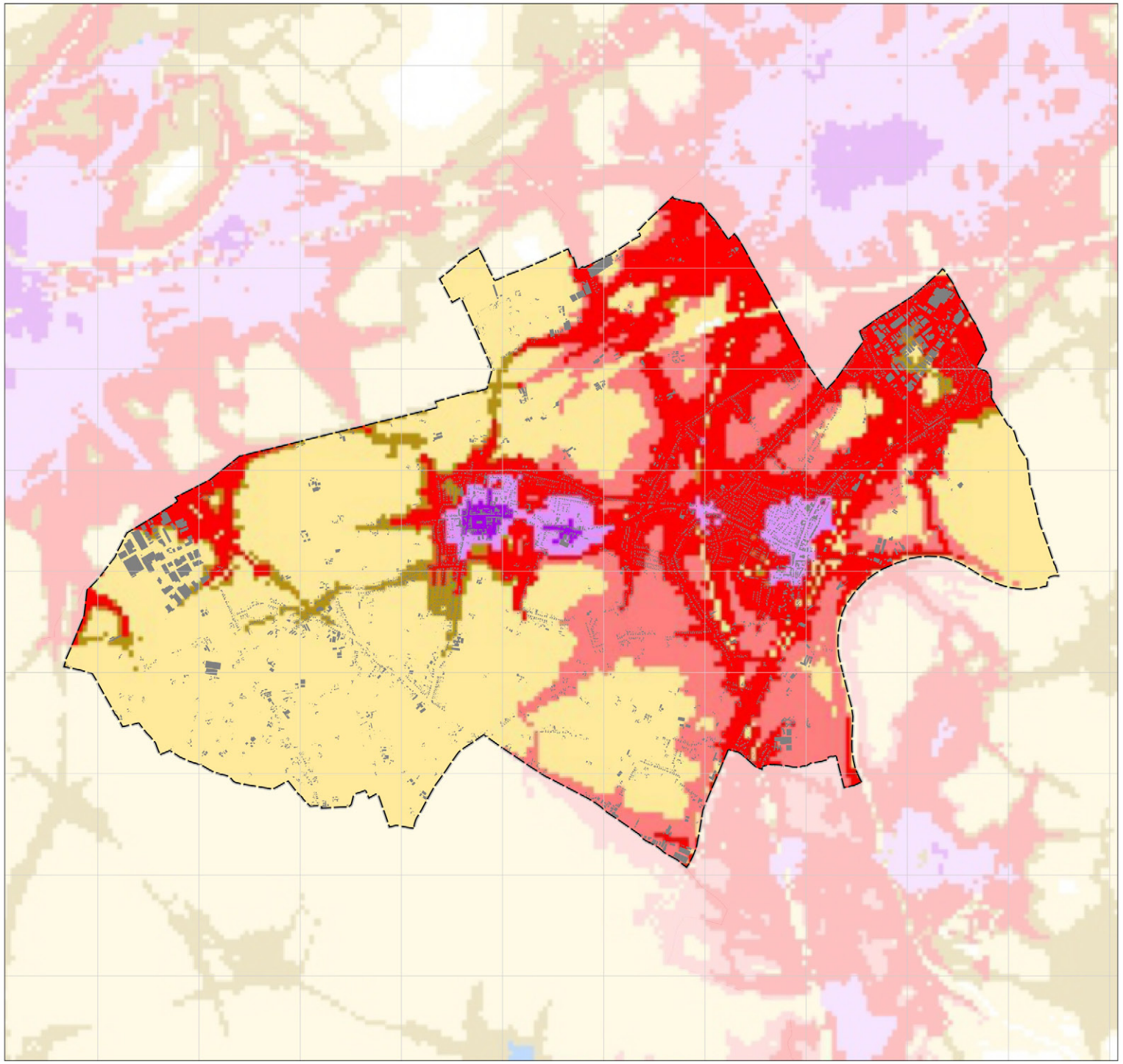
Zie kaart op de volgende pagina: deze synthesekaart toont de 'knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de gemeente Nazareth in 2020 (inclusief korf van 7 minuten). Deze studie werd opgemaakt door VITO in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen. Het is een verfijnde en geactualiseerde versie (2020) van de oorspronkelijke VITO-studie van 2015.

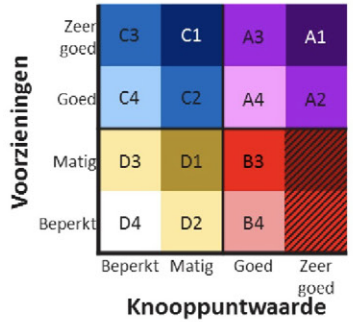


FIGUUR: VERVOERREGIO GENT - VOORSTEL NIEUW OPENBAAR VERVOERSPLAN 2021 - FREQUENTIEKAART VAN HET KERNNET EN AANVULLEND NET, SCHOOLDAG SPITS

GEMEENTE NAZARETH

KNOOPPUNTWAARDE EN VOORZIENINGENNIVEAU (2020)





Bron: Provincie Oost-Vlaanderen / Vito

0 1 2 3 km

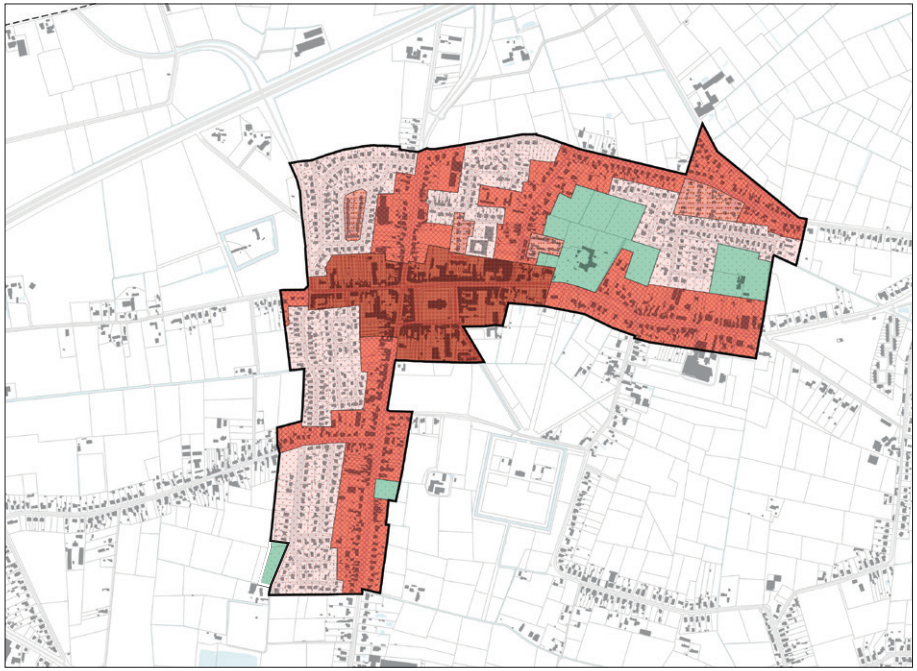
5.2.5 ONDERZOEKSNOTA KERNEN

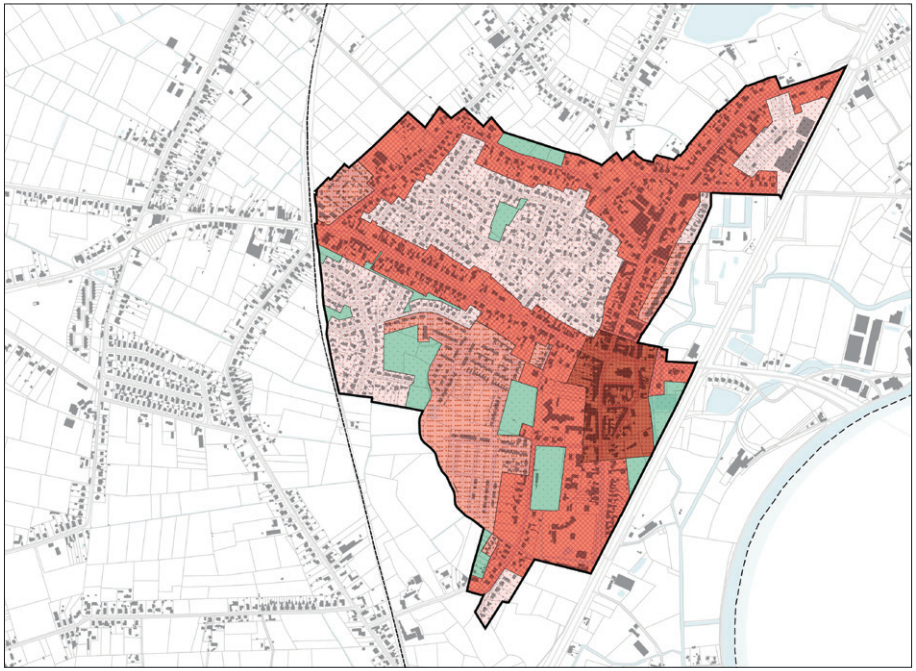
In de onderzoeksnota ‘kernen Nazareth’ (Omgeving, 2019) werd een analyse gemaakt van de bestaande bebouwde kernen van Nazareth, Eke en Landuit. Dit omvat een analyse van historisch-morfologische evolutie, de identiteitsbepalende bebouwing, bijzondere functies en voorzieningen, publieke ruimten, trage wegen, landschappelijk erfgoed, groen en zichtassen. Dit werd gebundeld in een synthesekaart of DNA-kaart per dorpskern.

De kaarten van de ruimtelijk samenhangende gehelen bieden ons ook inzicht in de bestaande gebouwentypologiën en verschillende soorten woongebieden: historische kernen, woonverkavelingen, groepswoningbouwwijken, ...









5.2.6 TABEL GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

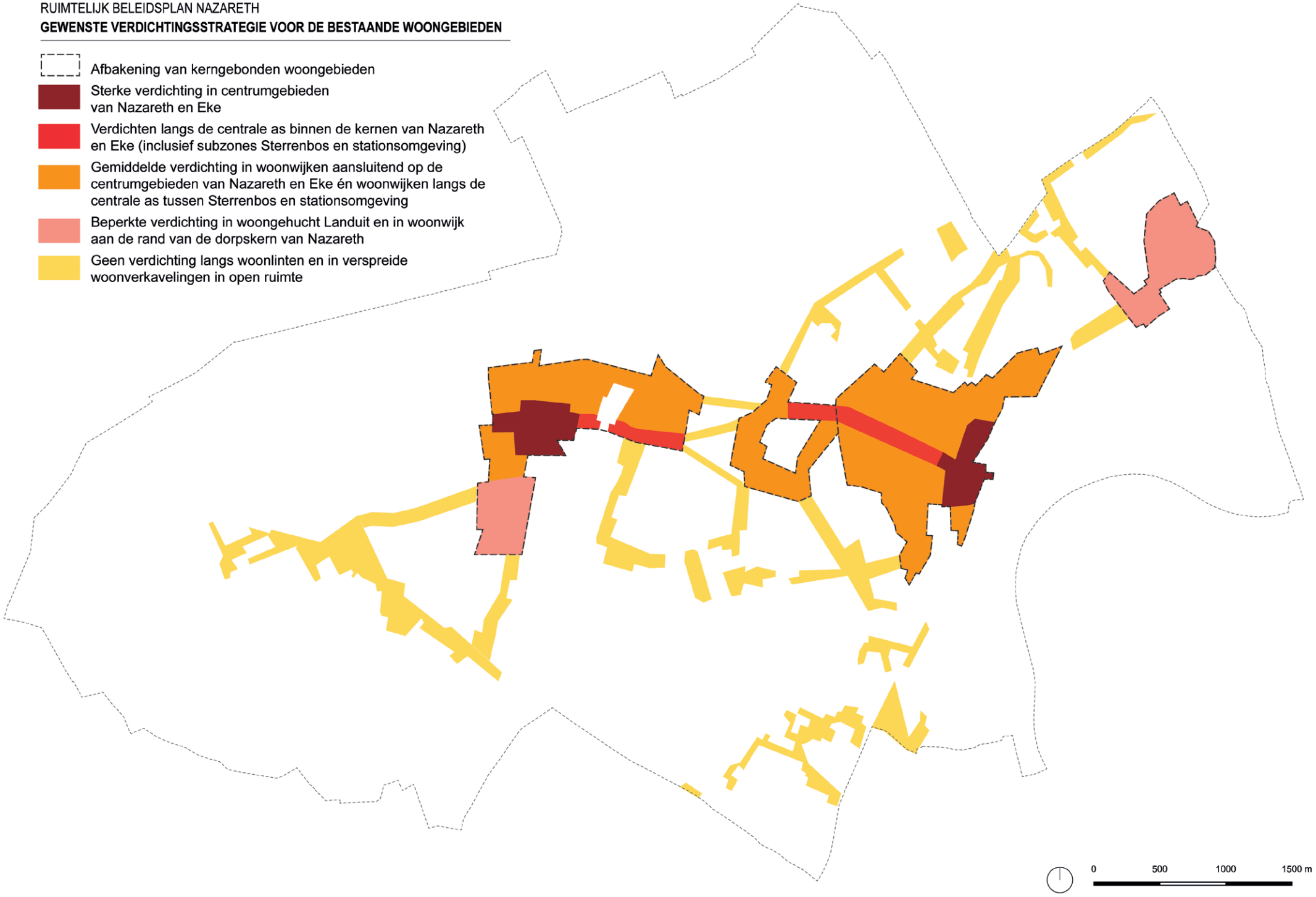
Zone	**Gewenste verdichting**	**Streefdichtheid op wijkniveau**	**Woningtypes**
Centrumgebieden van Nazareth en Eke	Sterke verdichting	circa 25 à 30 wooneenheden per ha	Alle woningtypes, inclusief meergezinswoongebouwen
Woongebieden langs centrale as binnen de dorpskernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)	Verdichten	circa 20 à 25 wooneenheden per ha	Alle woningtypes, inclusief meergezinswoongebouwen
Woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én de woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving	Gemiddelde verdichting	circa 15 à 20 wooneenheden per ha	• Vooral verdichten met geschakelde eengezinswoningen • Uitzonderlijk met appartementen: op projectniveau te bepalen
Woongehucht van Landuit en de woonwijk aan de rand van de dorpskern van Nazareth	Beperkte verdichting	circa 10 à 15 wooneenheden per ha	• Beperkt verdichten: enkel inbreiding van onbebouwde percelen met ééngezinswoningen (vooral halfopen bebouwing) • Geen nieuwe appartementen toelaten
Woonlinten en verspreide woonverkavelingen in open ruimte	Geen bijkomende verdichting	bestaande dichtheid: 5 à 10 wooneenheden per ha	• Geen bijkomende verdichting toelaten • Onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

Opmerkingen:

- De bovenstaande tabel moet samen met de figuur op de volgende pagina worden gelezen.
- De streefdichtheden gelden op wijkniveau: het zijn dus bruto-woondichtheden over grotere gebieden, inclusief alle oppervlaktes openbaar domein en ook andere functies.
- Deze bruto-woondichtheden gelden NIET als bindend beoordelingscijfer voor individuele projecten; het zijn indicatieve streefdichtheden op wijkniveau. De woondichtheden op projectniveau (netto = zonder openbaar domein) kunnen afwijken van de streefdichtheden op wijkniveau en zullen in een later stadium worden bepaald, bvb. bij de opmaak van inrichtingsstudies, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsplannen. Ze zijn het resultaat van ontwerpend onderzoek en overleg met de vergunningverlenende overheid.
- De verdichtingsstrategie voor de woonzones moet ook gekoppeld worden aan de ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid (zie beleidskader kernen).

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN



5.3 Berekening van het woonaanbod op basis van het verdichtingspotentieel

In onderstaande tabel maken we **een berekening van het woonaanbod op basis van het potentieel van de gewenste verdichtingsstrategie (zie vorig hoofdstuk).** We houden enkel rekening met het verdichtingspotentieel van de bestaande 'kerngebonden' woongebieden. De woonlinten en verspreide woongebieden in de open ruimte (gele zones op de figuur) brengen we niet in rekening, omdat we geen verdichting in de open ruimte noch bijkomende lintbebouwing wenselijk achten. Ook het niet-gerealiseerde woongebied De Biesten (circa 16 ha bestemd voor sociale huisvesting in BPA) wordt niet meegerekend.
Het **totale verdichtingspotentieel wordt uitgedrukt op basis van minimale en maximale streefdichtheden** binnen de bestaande kerngebonden woongebieden. Dit is een theoretische berekening van het potentieel woonaanbod voor de langere termijn, maar dit is toch een realistische inschatting omdat de vooropgestelde streefdichtheden relatief laag liggen en op maat zijn van een landelijke gemeente zoals Nazareth.

code	type gebied	oppervlakte (m^2)	# adrespunten	Bestaande dichtheid: # adrespunten per ha	Minimale streefdichtheid - wooneenheden per ha	Minimaal aantal bijkomende wooneenheden	Maximale streefdichtheid - wooneenheden per ha	Maximaal aantal bijkomende wooneenheden
K1	centrum Nazareth	195.773	345	17,62	25	144	30	242
K2	centrum Eke	161.388	415	25,71	25	-11	30	69
CA1	centrale as	86.663	144	16,62	20	29	25	73
CA2	centrale as	37.806	31	8,2	15	26	20	45
CA3	centrale as	74.148	73	9,85	15	38	20	75
CA4	centrale as	107.410	161	14,99	20	54	25	108
W1	woonwijk	98.594	105	10,65	15	43	20	92
W2	woonwijk	139.978	166	11,86	15	44	20	114
W3	woonwijk	165.426	191	11,55	15	57	20	140
W4	woonwijk	225.386	189	8,39	10	36	15	149
W5	woonwijk	216.968	164	7,56	15	161	20	270
W6	woonwijk	235.358	228	9,69	15	125	20	243
W7	woonwijk	417.798	393	9,41	15	234	20	442
W8	woonwijk	432.728	447	10,33	15	202	20	418
W9	woonwijk	35.122	37	10,53	15	16	20	33
W10	woonwijk	168.970	213	12,61	15	40	20	125
W11	woonwijk	371.629	264	7,1	10	108	15	294
TOTAAL verdichtingspotentieel binnen alle kerngebonden woongebieden (zonder woonlinten en verspreide woongebieden)						**1.346**		**2.932**

6. Confrontatie woonaanbod versus woonbehoeften

6.1 Woonbehoeften gemeente Nazareth

Traditioneel gebeurt de berekening van de woonbehoeften vanuit de gelijkstelling tussen het aantal huishoudens en wooneenheden. Uit onderzoek blijkt echter dat er in Vlaanderen 13,4% meer wooneenheden dan huishoudens zijn: tweede verblijven, kamerwoningen, korte en langdurige leegstand, ... Voor de gemeente Nazareth ligt dit percentage iets lager (circa 8%): in 2018 waren er 5.110 woongelegenheden (Kadaster van FOD Financiën) versus 4.757 private huishoudens (Rijksregister).

Voor de berekening van de woonbehoeften hernemen we de huishoudensprognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (zie hoofdstuk 3):

Vooruitzichten aantal huishoudens Nazareth: prognoses 2020-2030-2040

Aantal huishoudens 2020	4.898
Aantal huishoudens 2030 (prognose)	5.228
Toename huishoudens 2020-2030	330
% toename huishoudens 2020-2030	+ 6,74%
Aantal huishoudens 2020	4.898
Aantal huishoudens 2040 (prognose)	5.403
Toename huishoudens 2020-2040	505
% toename huishoudens 2020-2040	+ 9,35%

Er is dus een theoretische **behoefte van 330 wooneenheden voor de volgende tien jaar (2020-2030) en een theoretische behoefte van 505 wooneenheden voor de periode 2020-2040.** Uit de demografische prognoses blijkt duidelijk dat deze woningbehoefte hoofdzakelijk te wijten is aan de toenemende vergrijzing en gezinsverdunning (en dus niet aan natuurlijke aangroei, verhuisbewegingen of migratie).

6.2 Woonaanbod gemeente Nazareth

6.2.1 WOONAANBOD OP BASIS VAN REGISTER ONBEBOUWDE PERCELEN

Als referentie voor het aanbod gebruiken we de data van het Register Onbebouwde Percelen (ROP) van de gemeente Nazareth. Het originele ROP van 2009 werd gecorrigeerd naar 2019. De kaart op de volgende pagina toont:

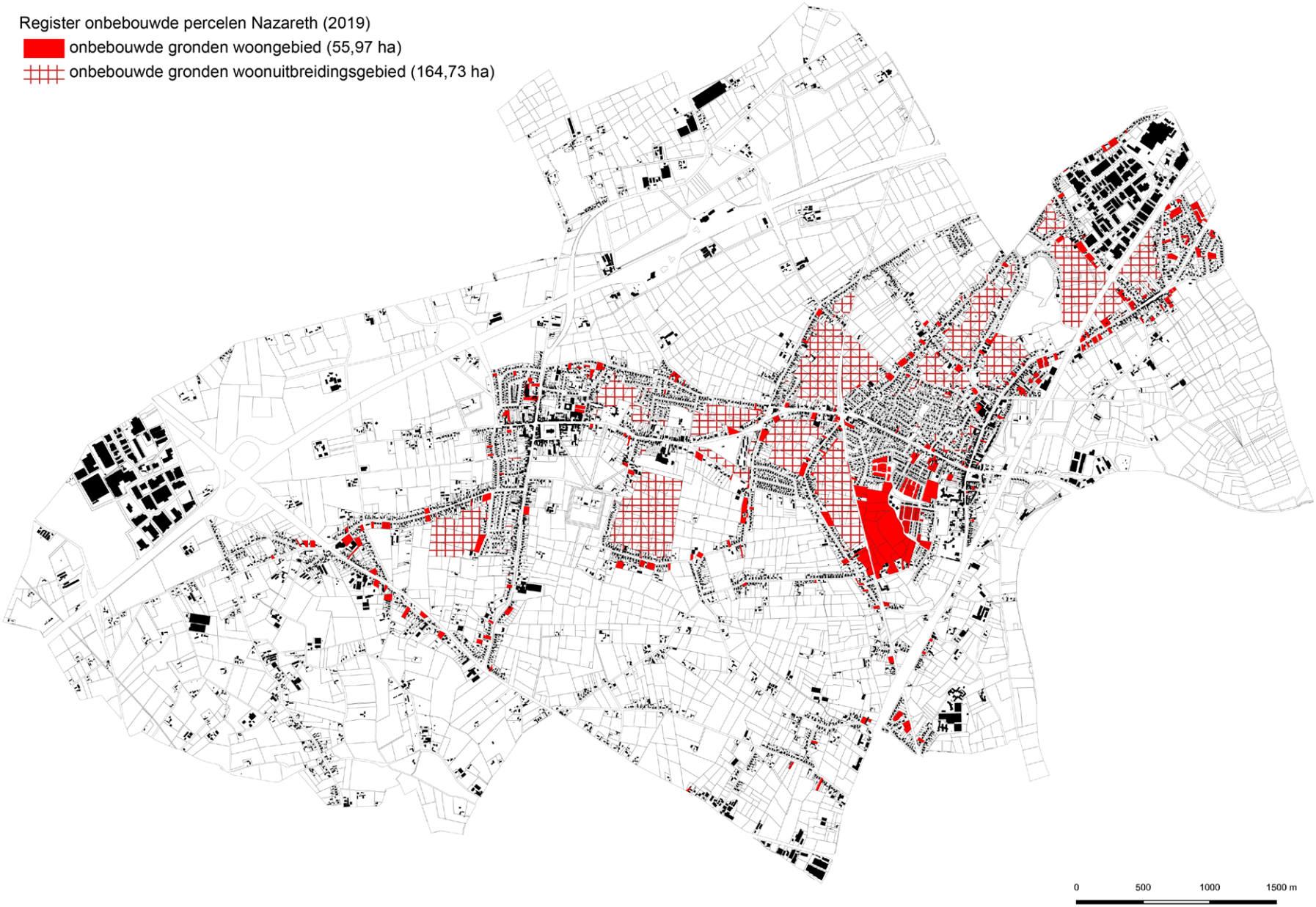
- het bestaande juridisch aanbod aan onbebouwd bestemd woongebied (vanuit gewestplan, BPA's en RUP's). Dit bedraagt in de gemeente Nazareth **55,97 hectares onbebouwde gronden woongebied**.
- de grote reserve van **164,73 hectares aan onbebouwde gronden woonuitbreidingsgebied** in de gemeente Nazareth.

Voor de confrontatie met de woonbehoeften mag enkel rekening worden gehouden met het bestaande juridisch bestemde aanbod aan onbebouwd woongebied van circa 56 hectares. Als we deze oppervlakte omrekenen met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare (de gemeente Nazareth is volledig gelegen in buitengebied), dan bekomen we een **theoretisch aanbod van circa 840 wooneenheden.**

Hierbij merken we op dat het **woongebied 'De Biesten'** bij dit theoretisch aanbod werd meegerekend. Dit gebied is 17,28 ha groot, maar het grootste deel van dit woongebied (circa 16 ha) is opgenomen in het gelijknamige BPA 'De Biesten', dat dit hoofdzakelijk bestemt voor sociale huisvesting. Het al dan niet ontwikkelen of schrappen van dit gebied, maakt dus een groot verschil in het theoretisch aanbod.

6.2.2 WOONAANBOD OP BASIS VAN HET POTENTIEEL VAN DE GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE

In het vorige hoofdstuk werd een berekening gemaakt van **het woonaanbod op basis van het potentieel van de gewenste verdichtingsstrategie**. Dit bedraagt minimum 1.346 en maximum 2.932 bijkomende wooneenheden.


Register onbebouwde percelen Nazareth (2019)
onbebouwde gronden woongebied (55,97 ha)
onbebouwde gronden woonuitbreidingsgebied (164,73 ha)
0
500
1000
1500 m

6.3 Confrontatie woonbehoeften versus woonaanbod

6.3.1 CONFRONTATIE WOONBEHOEFTEN VERSUS WOONAANBOD OP BASIS VAN REGISTER ONBEBOUWDE PERCELEN WOONGEBIED

De tabel toont de confrontatie tussen het aanbod en de behoefte op vlak van wonen in de gemeente Nazareth, waarbij we enkel rekening houden met het woonaanbod op basis van het register onbebouwde percelen in woongebied:

AANBOD: Aantal wooneenheden op basis van het register onbebouwde percelen in woongebied (15 woningen per ha in buitengebied)	**BEHOEFTE:** Aantal bijkomende huishoudens 2020-2040 (prognoses, SVR)	**CONFRONTATIE:** aanbod versus vraag (postieve balans)	**Factor meer aanbod dan behoefte**
840	505	335	**1,66**

Vaststellingen:

- Het bestaande juridisch bestemde aanbod van onbebouwde gronden in woongebieden is ruimschoots voldoende om de woningbehoefte tot 2040 te kunnen opvangen. Voor de gemeente Nazareth bedraagt de **"meer factor" ongeveer 1,66 x meer aanbod dan behoefte.**
- Indien men het niet-gerealiseerde woongebied De Biesten (circa 16 ha bestemd voor sociale huisvesting in BPA) niet meerekent bij het aanbod, dan blijft het woonaanbod (circa 600 wooneenheden) nog steeds voldoende groot om de woonbehoeften op te vangen.

Opmerking: Het aanbod op basis van het register onbebouwde percelen is een onderschatting. Men moet immers ook rekening houden met het bijkomende aanbod vanuit verdichting, leegstand en herbestemmingen. We capteren dit vanuit het onderzoek van het verdichtingspotentieel.

6.3.2 CONFRONTATIE WOONBEHOEFTEN VERSUS WOONAANBOD OP BASIS VAN HET VERDICHTINGSPOTENTIEEL

De tabellen toont de confrontatie tussen het aanbod en de behoefte op vlak van wonen in de gemeente Nazareth, waarbij we rekening houden met het woonaanbod op basis van het minimale en maximale verdichtingspotentieel binnen alle 'kerngebonden' woongebieden. De woonlinten en verspreide woongebieden in de open ruimte brengen we niet in rekening bij het aanbod, omdat we geen verdichting in de open ruimte noch bijkomende lintbebouwing wenselijk achten. Ook het niet-gerealiseerde woongebied De Biesten (circa 16 ha bestemd voor sociale huisvesting in BPA) wordt niet meegerekend bij het aanbod van het verdichtingspotentieel.

AANBOD: Minimaal verdichtingspotentieel binnen alle kerngebonden woongebieden	**BEHOEFTE:** Aantal bijkomende huishoudens 2020-2040 (prognoses, SVR)	**CONFRONTATIE:** aanbod versus vraag (postieve balans)	**Factor meer aanbod dan behoefte**
1.346	505	841	**2,66**

AANBOD: Maximaal verdichtingspotentieel binnen alle kerngebonden woongebieden	**BEHOEFTE:** Aantal bijkomende huishoudens 2020-2040 (prognoses, SVR)	**CONFRONTATIE:** aanbod versus vraag (postieve balans)	**Factor meer aanbod dan behoefte**
2.932	505	2.427	**5,80**

Vaststelling:

Het verdichtingspotentieel binnen alle kerngebonden woongebieden is ruimschoots voldoende om de woningbehoefte tot 2040 te kunnen opvangen. Dit geldt zowel bij de minimale als de maximale verdichting.

6.4 Algemene conclusies:

Uit de confrontatie tussen woonaanbod en woonbehoeften stellen we bij alle berekeningsmethodes vast dat **het bestaande juridisch woonaanbod ruimschoots voldoende is om de woonbehoeften voor de volgende 20 jaar (tot 2040) op te vangen**. Er zijn immers nog heel wat mogelijkheden voor verdichting en inbreiding binnen de bestaande woongebieden.

Deze vaststellingen impliceren ook dat **de grote reserve aan woonuitbreidingsgebieden vanuit een kwantitatieve behoefteberekening feitelijk overbodig is.**

En dit wordt nog versterkt vanuit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). De Vlaamse overheid wil immers het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag reeds tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.

Na dit kwantitatief onderzoek zullen we in het volgende hoofdstuk nagaan waar en hoe we het bijkomend ruimtebeslag binnen de bestemmingscategorie wonen kunnen beperken.

7. Onderzoek om bijkomend ruimtebeslag in woongebieden te beperken

In hoofdstuk 3 werd het ruimtebeslag in Nazareth onderzocht. Hierbij werd duidelijk dat er in de gemeente Nazareth grote uitdagingen zijn om bijkomend ruimtebeslag te vermijden binnen de bestemmingscategorie ‘wonen’.

In dit hoofdstuk onderzoeken we hoe en waar we bijkomend ruimtebeslag kunnen beperken binnen de woongebieden. In het volgende, laatste hoofdstuk doen we dit voor de woonuitbreidingsgebieden.

Als referentiekaart gebruiken we de data van het Register Onbebouwde Percelen (ROP) van de gemeente Nazareth. Het originele ROP van 2009 werd geactualiseerd naar 2021. Dit geactualiseerde ROP is ook meer exact en up-to-date dan de brongegevens van het niet-ruimtebeslag (2019) van VITO en het departement Omgeving van de Vlaamse overheid.

Op de kaart op de volgende pagina delen we de onbebouwde percelen binnen de bestemming ‘woongebied’ op in **3 categorieën, op basis van de ruimtelijke ligging en de schaal :**

1. Onbebouwde percelen binnen de kerngebonden woongebieden, nl. binnen de contouren van de dorpskernen van Nazareth, Eke en Landuit en de woonwijken langs de centrale as tussen Nazareth en Eke. Dit zijn voornamelijk ‘kleine snippers’ = percelen met een beperkte oppervlakte.

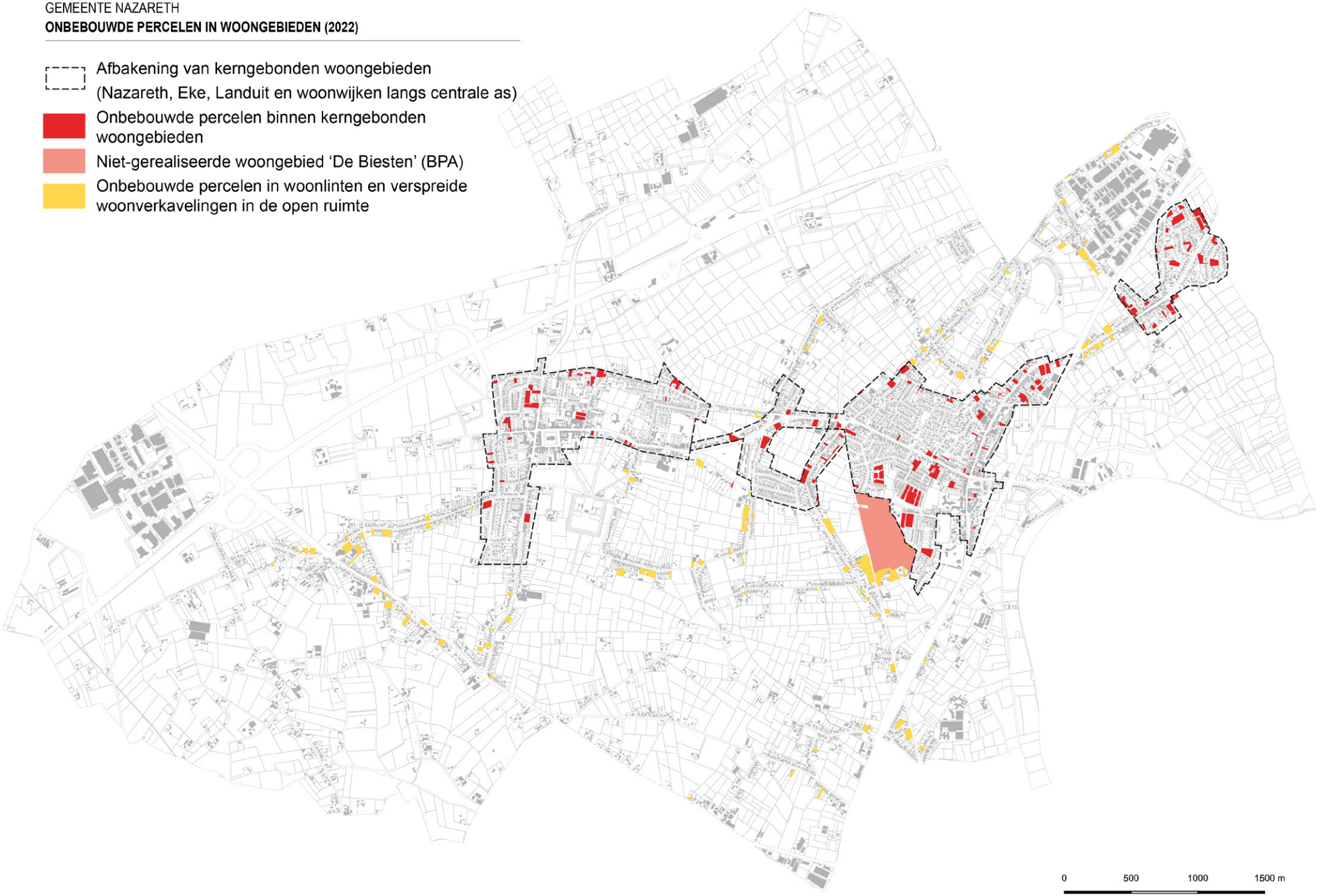
2. Onbebouwde percelen woongebied of woongebied met landelijk karakter in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte. Dit zijn voornamelijk ‘kleine snippers’ = percelen met een beperkte oppervlakte.

3. Een grootschalige onbebouwde oppervlakte (circa 15,37 ha) van het niet-gerealiseerd woongebied ‘De Biesten’ ten zuidwesten van de dorpskern van Eke, dat in het gelijknamige BPA ‘De Biesten’ is bestemd voor sociale huisvesting.

Hierna onderzoeken we bij deze drie verschillende categorieën ‘woongebied’ of er al dan niet bijkomend ruimtebeslag kan worden beperkt.

GEMEENTE NAZARETH

ONBEBOUWDE PERCELEN IN WOONGEBIEDEN (2022)



7.1 Onbebouwde percelen binnen de kerngebonden woongebieden

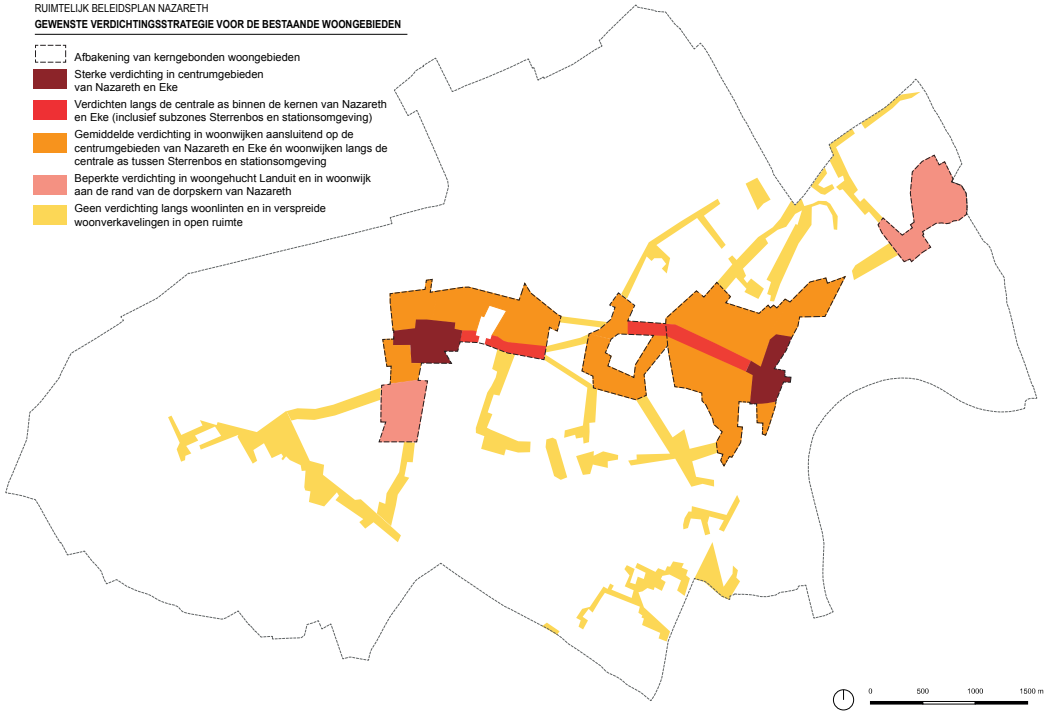
Binnen de contouren van de dorpskernen van Nazareth, Eke en Landuit en de woonwijken langs de centrale as tussen Nazareth en Eke zijn er nog enkele ‘kleine snippers’ onbebouwde percelen bestemd als woongebied.

In de gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden (zie hoofdstuk 4) werd voorzien dat deze kerngebonden woongebieden verder mogen worden verdicht. Het betreft de donkerbruine, rode, oranje en roze zones op de visiekaart (zie figuur rechts).

Het bijkomend ruimtebeslag is binnen deze kerngebonden woongebieden aanvaardbaar, aangezien dit conform is aan de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan Oost-Vlaanderen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag impliceert immers kernversterking, inbreiding en verdichting van bestaande kernen. Deze kerngebonden woongebieden hebben een goede voorzieningenniveau en knooppuntwaarde. Het aansnijden van de onbebouwde percelen met een relatief beperkte oppervlakte binnen de kerngebonden woongebieden veroorzaakt ook geen aanzienlijk verlies van openruimtewaarden. We willen overigens opmerken dat deze kleine snippers niet allemaal moeten worden bebouwd of verhard: waar mogelijk en wenselijk kunnen ze ook worden ingezet voor kerngebonden groen of ruimte voor water. Maar volgens de definitie van het BRV zal dit ook ruimtebeslag zijn (tuinen, parken en kerngebonden groen behoren tot het ruimtebeslag).

De principes van kernversterking, inbreiding en verdichting waren reeds voorzien in het vroegere gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth en worden in dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan in essentie niet gewijzigd. Er is enkel een verfijning in de mate van verdichting (sterke, gemiddelde of beperkte verdichting).

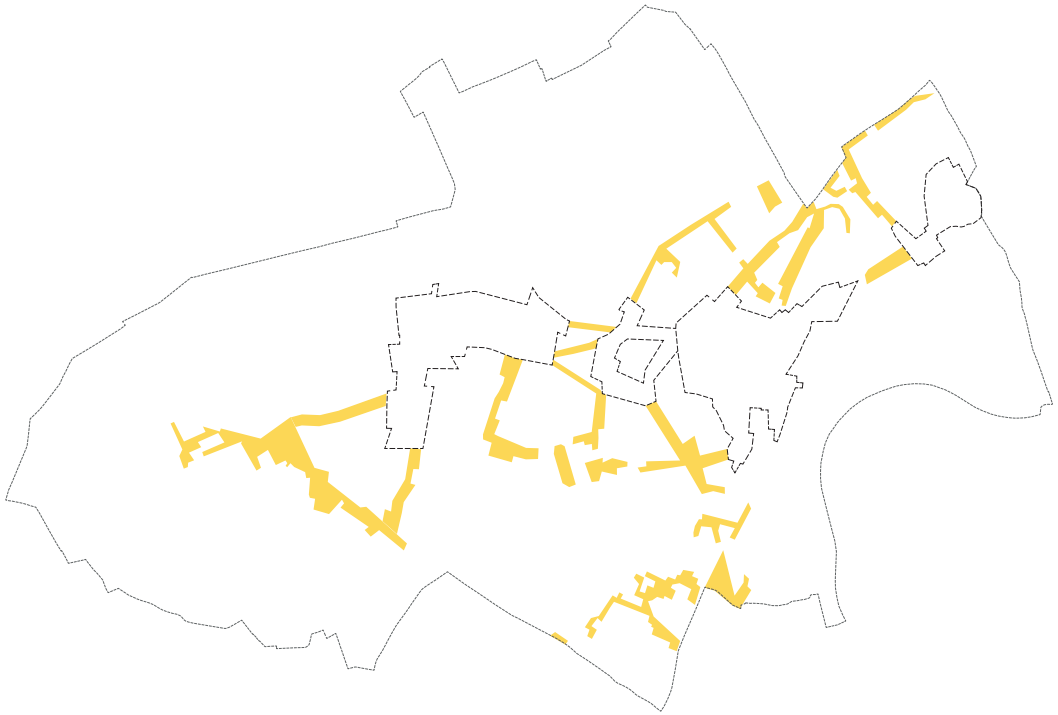
Conclusie: Bijkomend ruimtebeslag binnen de kerngebonden woongebieden is aanvaardbaar.



7.2 Onbebouwde percelen in de woonlinten

In de woonlinten en de woonverkavelingen in de open ruimte zijn er nog enkele ‘kleine snippers’ onbebouwde percelen bestemd als woongebied of woongebied met landelijk karakter.

In de gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden (zie hoofdstuk 4) werd voorzien dat geen verdichting wenselijk is in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte. Deze niet-kerngebonden woongebieden hebben immers een beperkte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Het betreft de gele zones op de visiekaart (zie figuur rechts).



Bij ongewijzigd ruimtelijk beleid kunnen deze woonlinten worden verdicht én zal er bijkomend ruimtebeslag zijn.

In het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan stellen we volgend nieuw ruimtelijk beleid voorop:

- Geen bijkomende verdichting toelaten
- Onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

De gemeente acht het neutraliseren van de onbebouwde percelen in de woonlinten en de woonverkavelingen in de open ruimte op korte termijn minder prioritair. Het betreft immers slechts ‘kleine snippers’ (percelen met een beperkte oppervlakte), die gelegen zijn tussen andere reeds bebouwde percelen en die eerder beperkte openruimtewaarden hebben.

Indien er nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd, dan wil de gemeente Nazareth samenwerken met de hogere overheid om te vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en de woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd.

7.3 Niet-gerealiseerde woongebied De Biesten

Op de luchtfoto rechts zien we de grootschalige onbebouwde oppervlakte (circa 15,4 ha) van het niet-gerealiseerd woongebied ‘De Biesten’ ten zuidwesten van de dorpskern van Eke, dat in het BPA ‘De Biesten’ is bestemd voor sociale huisvesting.
Er wordt voorgesteld om dit niet-gerealiseerde woongebied ‘De Biesten’ te schrappen en te herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woongebied zou zorgen voor een aanzienlijke inname en versnippering van de open ruimte en het landschap met een grootschalige oppervlakte (circa 15,4 ha). De vallei van de Biestenbeek vormt een logische ruimtelijke grenslijn vormt voor de kern van Eke. De ontwikkeling van dit woongebied (aan de andere zijde van de Biestenbeekvallei) zou zorgen voor een aanzienlijke uitbreiding van de dorpskern van Eke en zou dus conflicteren met de principes van het BRV.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Een strook langs de Biestenbeek kan worden herbestemd voor natuur of groen.
- Door de excentrische ligging (buiten de dorpskern van Eke) is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of beperkt bereikbaar via openbaar vervoer. De lokale treinhalte van Eke-Nazareth en de dichtsbijzijnde bushalte liggen reeds op een afstand van 600m tot 1,2 km; en de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen. Er zijn andere gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken.
- Lage tot gemiddelde voorzieningengraad: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 600m à 1,2 km.



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

0 20 40 m

8. Onderzoek om bijkomend ruimtebeslag in woonuitbreidingsgebieden te beperken

8.1 Redenen om woonuitbreidingsgebieden in vraag te stellen

Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden (of andere greenfields) is niet meer vanzelfsprekend en is in de meeste gevallen ook niet meer kwantitatief noodzakelijk en/of inhoudelijk wenselijk.

Niet meer kwantitatief noodzakelijk, indien er voldoende juridisch aanbod is binnen het reeds bestaande bestemde woongebied om de vraagzijde (bijkomende groei van het aantal huishoudens) op te vangen. In dit geval is er dus geen cijfermatig aantoonbare behoefte om bijkomende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

Niet meer inhoudelijk wenselijk, omdat het ontwikkelen van nieuwe woonuitbreidingsgebieden (greenfields) verschillende soorten knelpunten met zich meebrengen op vlak van ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit:

- De ontwikkeling van deze gebieden belemmert het kernversterkend beleid van gemeenten en steden. Dorps- en stadsvernieuwingprojecten zijn vaak complexer dan het ontwikkelen van greenfields buiten of aan de rand van kernen. De ontwikkeling van deze gebieden zorgt voor oneerlijke concurrentie en veroorzaakt zo op indirecte wijze leegstand en verpaupering.
- De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden buiten of aan de rand van kernen biedt te weinig antwoord op de feitelijke woonbehoeften van vandaag (hoofdzakelijk tengevolge van de vergrijzing en gezinsverdunning).
- De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden zorgt voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap. Het ruimtebeslag neemt opnieuw toe.
- Bijkomende bebouwing en verharding veroorzaakt ook bijkomende overstromingsproblemen.
- Op het terrein maken deze woonuitbreidingsgebieden meestal deel uit van bestaande waardevolle open ruimte ten behoeve van landbouw. De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden leidt dus tot verdere afname van het landbouwareaal.
- Ook ecologische waarden komen onder druk te staan door de ontwikkeling van greenfields.
- Door hun excentrische ligging zijn de woonuitbreidingsgebieden meestal minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting (te voet, per fiets of via openbaar vervoer). Er is vaak geen of hoogstens één bestaande buslijn (vaak met een lage frequentie) die op wandelafstand van een woonuitbreidingsgebied loopt.
- De excentrische ligging veroorzaakt nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging.
- Er zijn vaak geen voorzieningen (scholen, handelszaken, diensten...) in de nabijheid van een woonuitbreidingsgebied gelegen.
- Sommige woonuitbreidingsgebieden worden beter niet ontwikkeld omwille van de ligging onder hoogspanningsleidingen, nabij weginfrastructuren met een hoge lawaaioverlast, ...
- Door hun excentrische ligging zorgen de woonuitbreidingsgebieden vaak voor hogere infrastructuurkosten (bv. extra wegen en nutsleidingen).
- ...

Een visie op het toekomstig ruimtelijk beleid voor de woonuitbreidingsgebieden dringt zich dus op.

8.2 Naar een selectiever ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden

Het toekomstig ruimtelijk beleid rond woonuitbreidingsgebieden zou nog selectiever moeten worden, waarbij wordt rekening gehouden met verschillende parameters: geen waardevolle open ruimte, duurzame bereikbaarheid, geen overstromingsgebieden, zijn er voldoende voorzieningen in de nabije omgeving ...

In theorie onderscheiden we drie mogelijke keuzes voor de woonuitbreidingsgebieden:

- **Op korte termijn aan te snijden woonuitbreidingsgebieden.** Hierbij beperken we ons tot deze woonuitbreidingsgebieden die op basis van het vigerende structuurplanningsbeleid werden “vrijgegeven” om te ontwikkelen, nl. in het kader van de afbakening van de stedelijke gebieden, op basis van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en goedgekeurde woonbehoeftenstudies.
- **Behouden van reserves voor langere termijn.** De woonuitbreidingsgebieden die op basis van de verschillende criteria een gunstige beoordeling verkrijgen, kunnen behouden blijven als een reserve voor de langere termijn. Uiteraard kunnen deze woonuitbreidingsgebieden pas ontwikkeld worden, als dit conform het planningsbeleid is en de ruimtelijk-maatschappelijke behoefte voldoende onderbouwd is. Rekening houdende met de grote reserve aan onbebouwde gronden bestemd als woongebied, zal dit in de meeste gevallen pas op (zeer) lange termijn het geval zijn.
- **Schrappen van woonuitbreidingsgebieden** omwille van een negatieve beoordeling op basis van de verschillende criteria. Uiteraard zal dan ook de vraag moeten beantwoord worden welke nieuwe planologische bestemming deze gebieden moeten verkrijgen. Rekening houdende met de bestaande toestand zal dit in de meeste gevallen een landbouwbestemming zijn. Maar ook andere openruimtefuncties (bvb. natuur, groen, bos) kunnen overwogen worden. Dit is steeds maatwerk.

8.3 Afwegingskader met multi-criteria-analyse

In het plan-MER (plan-milieueffectenrapport) bij dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan werd een gebiedsgerichte beoordeling van de woonuitbreidingsgebieden uitgevoerd.

Er is een afwegingskader opgemaakt om te beoordelen wat de effecten zijn indien ze worden aangesneden, worden behouden als reserve voor de lange termijn, of definitief worden geschrapt (herbestemming naar openruimte functie). Dit afwegingskader en bijhorende beoordeling is onderbouwend voor de keuzes die binnen het beleidsplan ruimte worden gemaakt.

Hierbij is de relatie met de bestaande planningscontext in beeld gebracht, aangevuld met enkele kwalitatieve beoordelingscriteria, die in relatie staan tot de principes van ruimtelijke beleidsplanning (bv. nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid via het openbaar vervoer,…) en milieucriteria (overstromingsgevoeligheid, biologische waardering,…).

We verwijzen dus naar het plan-MER voor de toepassing van het afwegingskader met de multi-criteria-analyse.

8.4 Afweging van alle woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Nazareth

In dit hoofdstuk worden verschillende onbebouwde woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Nazareth inhoudelijk afgewogen.

Op de overzichtskaart op de volgende pagina onderscheiden we volgende woonuitbreidingsgebieden:

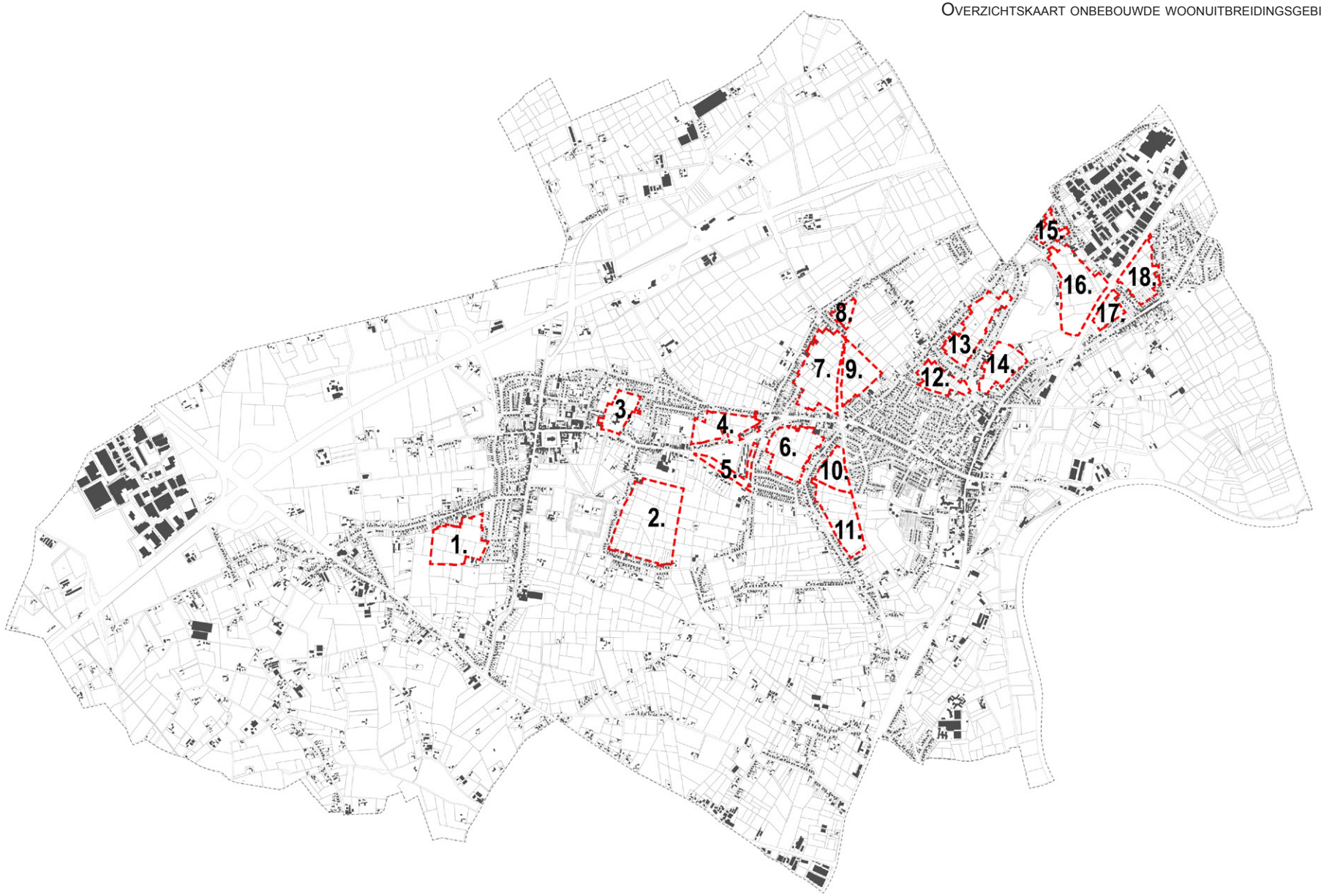
1. Axeldreef
2. Leegzakstraat
3. Bekken
4. Groenstraat-Sterrenbos
5. Groendreef-Oudenaardseheerweg
6. Roombaardstraat-Oudenaardseheerweg-Lijsterstraat
7. Muitstraat-Oudenaardseheerweg-spoor
8. Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg-spoor
9. Vossenholstraat-Bekaertstraat
10. Ten Edestraat (noord)
11. Ten Edestraat (zuid)
12. Plaanstraat
13. Bosstraat-Zagmanstraat
14. Nederbosstraat-Steenweg
15. Kortebosstraat-Weefstraat
16. Weefstraat-Vijverstraat-N60
17. Steenweg-Sint-Annastraat-N60
18. Eedstraat-N60

Voor de afbakening van de plangebieden wordt volgende logica gevolgd:

- De plangebieden bestaan enkel uit onbebouwde percelen bestemd als woonuitbreidingsgebied. We volgen zoveel mogelijk bestaande perceelsgrenzen, maar soms maken we een logische connectie tussen twee punten.
- Er worden geen plangebieden van bestaande RUP's en ook geen onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen opgenomen.
- Alle bebouwde percelen waarop reeds een woning staat, worden in principe ook niet opgenomen (met uitzondering van enkele heel diepe tuinen).

In functie van de afweging voegen we enkele basiskaarten per woonuitbreidingsgebied: een orthofoto en een gebouwen- en percelenkaart met overstromingsgevoelige gebieden.

Overzichtskaart onbebouwde woonuitbreidingsgebieden



8.4.1 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-01-AXELDREEF

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

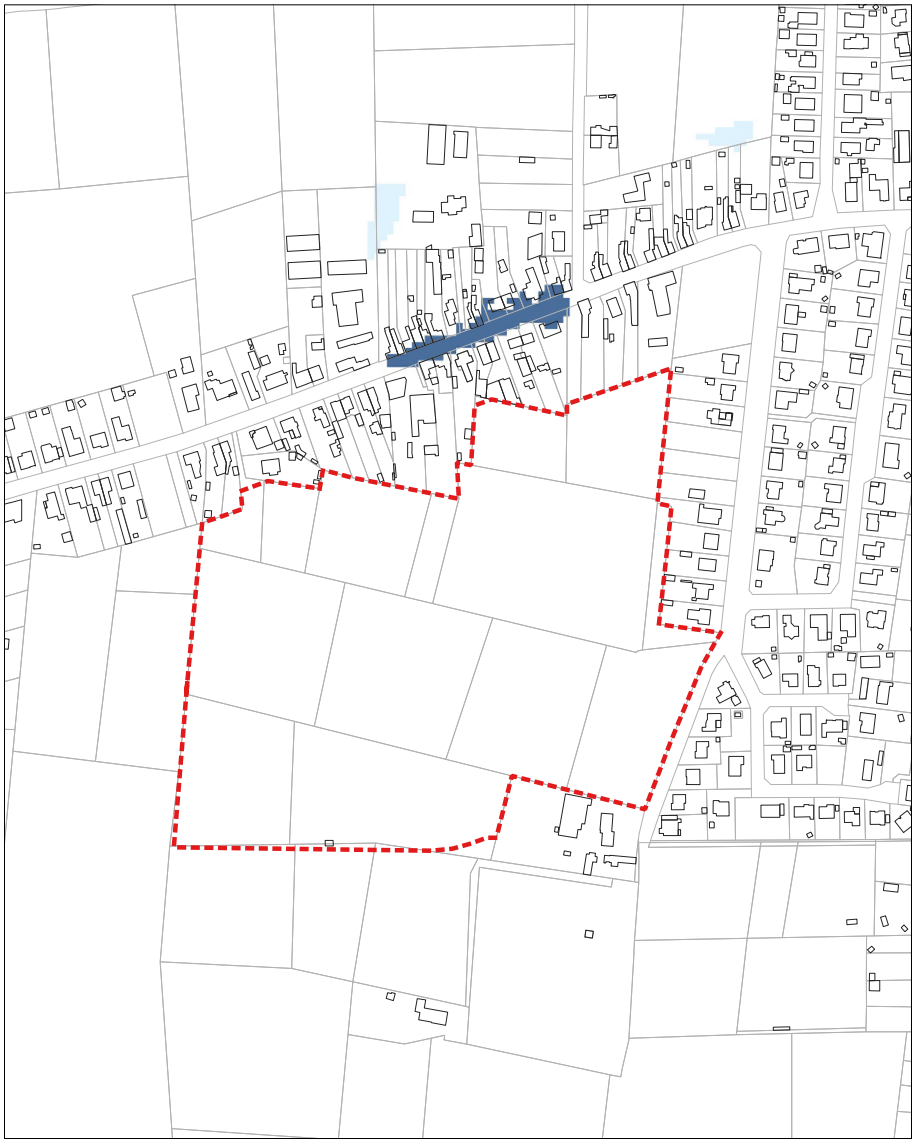
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

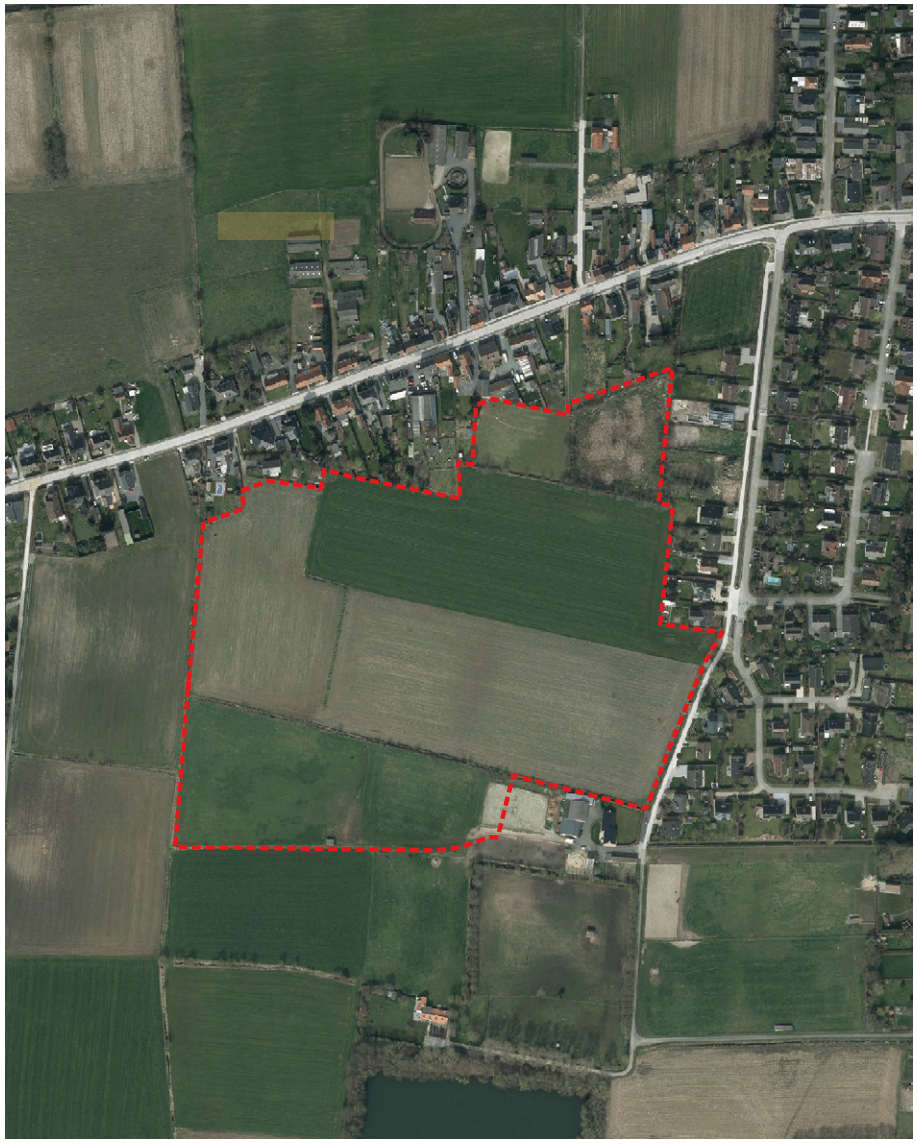
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij een aaneengesloten openruimtegebied. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Eerder lage voorzieningengraad. Er zijn andere woongebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Nazareth.

Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’ opgemaakt, waarin dit gebied werd herbestemd naar landbouwgebied.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-01-Axeldreef (11,53 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.2 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-02-LEEGZAKSTRAAT

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

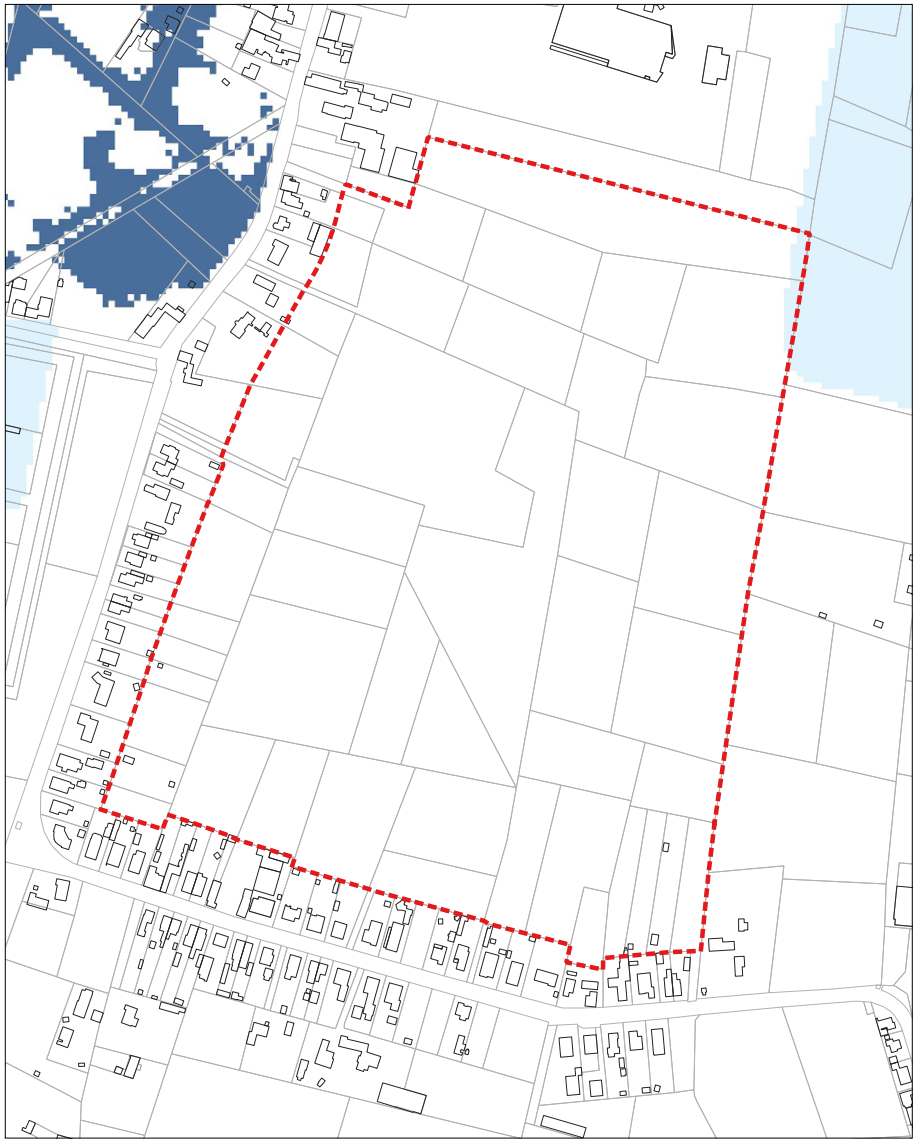
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HOOFDZAKELIJK HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW EN EEN KLEIN DEEL VOOR RECREATIE

Het grootste deel van dit woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij een aaneengesloten openruimtegebied. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Eerder lage voorzieningengraad. Er zijn andere woongebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Nazareth.

Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’ opgemaakt, waarin een klein deel van het woonuitbreidingsgebied (ten noorden) werd herbestemd voor openluchtrecreatie aansluitend bij het sportcentrum van Nazareth.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-02-Leegzakstraat (24,84 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.3 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-03-BEKKEN

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

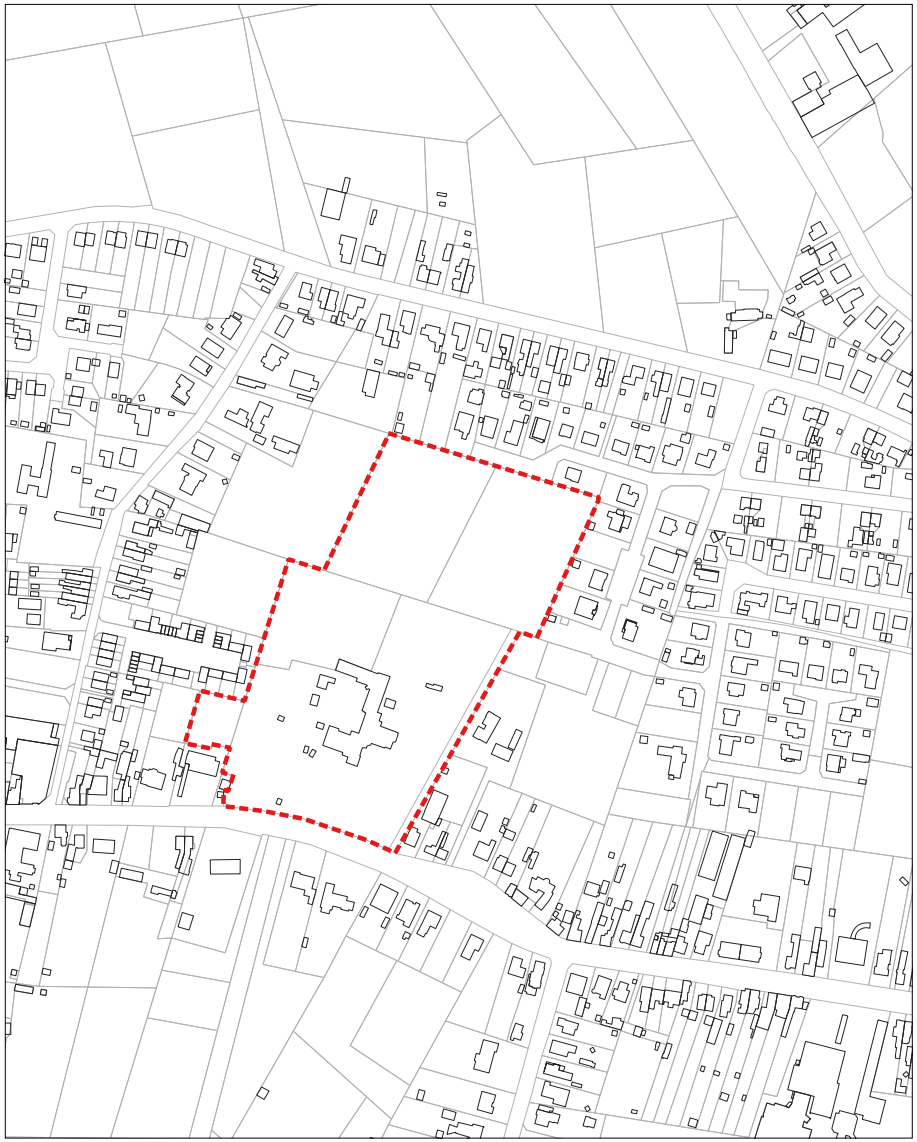
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS HERBESTEMMEN VOOR OPENBAAR PARK EN DEELS VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

De gemeente heeft recent beslist om het noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen in functie van openbaar park, omdat er een grote vraag is vanuit de bewoners van Nazareth naar meer toegankelijk groen. Het woonuitbreidingsgebied rond het Kinderkasteeltje (ten zuiden) wordt herbestemd naar park met gemeenschapsvoorzieningen (met behoud van waardevol groen en bomen).

Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’ opgemaakt, waarin dit woonuitbreidingsgebied effectief werd herbestemd.

Opmerking: Ten westen wordt het woonuitbreidingsgebied reeds ontwikkeld door een sociale huisvestingsmaatschappij en een ander deel woonuitbreidingsgebied (ten oosten) is reeds opgenomen in een goedgekeurde verkaveling. Deze delen worden dus reeds ontwikkeld en werden dus niet meer afgewogen.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-03-Bekken (5,60 ha)





Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.4 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-04-GROENSTRAAT-STERRENBOS

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

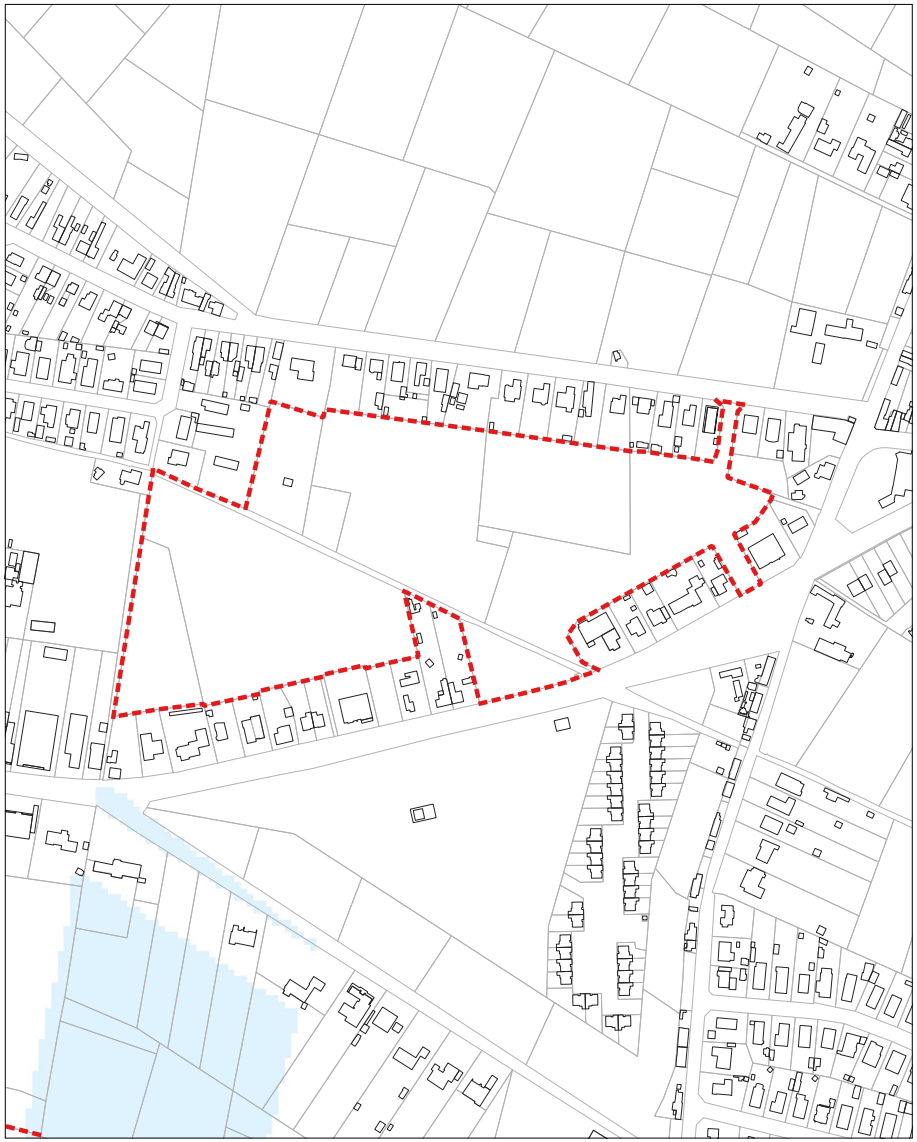
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR NATUUR EN/OF OVERIG GROEN

Dit woonuitbreidingsgebied wordt deels behouden omwille van volgende redenen:

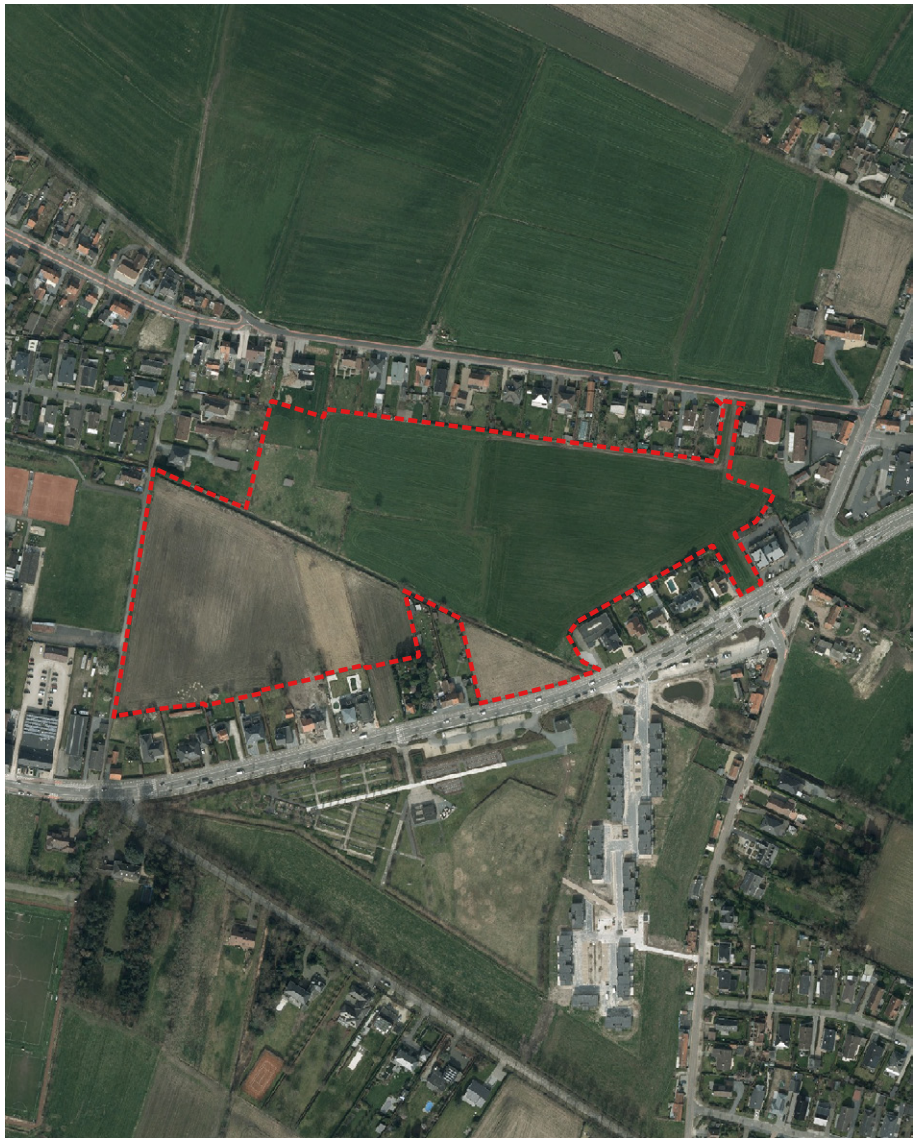
- Dit woonuitbreidingsgebied ligt ingesloten tussen andere (woon)bebouwing.
- Gemiddelde OV-bereikbaarheid: voldoende dicht bij de treinhalte van Eke-Nazareth en goede aansluiting op buslijnen.
- Nabijheid van lagere school, sport- en andere buurtvoorzieningen.

Rekening houdende met de lage woonbehoefte en de Biestenbeek, die dwars door dit gebied loopt, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te herbestemmen voor natuur en/of overig groen.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-04-Groenstraat-Sterrenbos (8,22 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.5 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-05-GROENDREEF-OUDENAARDSEHEERWEG

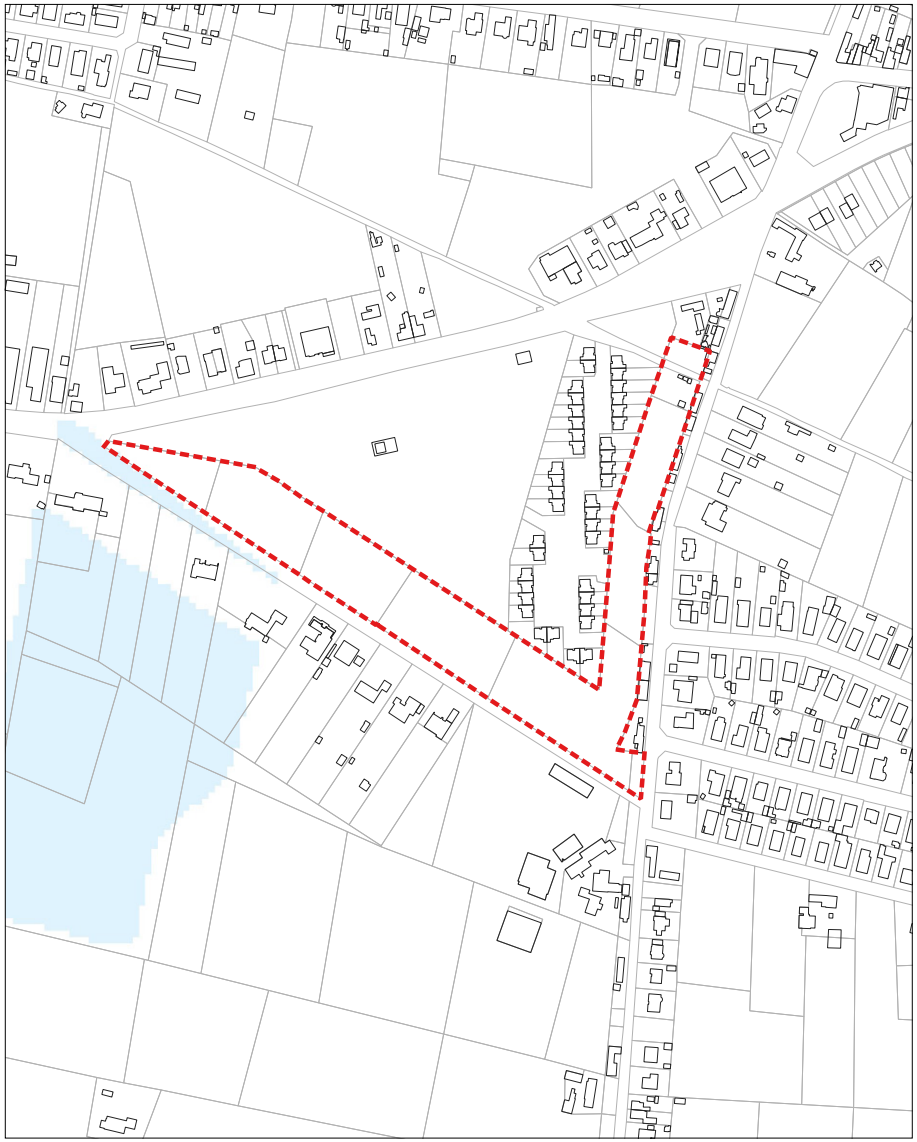
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR OVERIG GROEN EN/OF PARKBEGRAAFPLAATS

Het deel van het woonuitbreidingsgebied, dat gelegen is tussen de Oudenaardseheerweg en de Bijlokestraat, wordt behouden omwille van het ingesloten karakter tussen andere bestaande woonbebouwing en de gemiddelde OV-bereikbaarheid.

Het deel van het woonuitbreidingsgebied, dat gelegen is langs de Groendreef, wordt geschrapt, omdat dit aansluit bij de parkbegraafplaats en het aaneengesloten openruimtegebied ten zuiden. Dit deel van het woonuitbreidingsgebied ligt ook reeds verder van de treinhalte, bushaltes en de voorzieningen. Dit deel wordt herbestemd voor overig groen en/of parkbegraafplaats.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-05-Oudenaardseheerweg-Groendreef (3,01 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.6 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-06-ROOMBAARDSTRAAT-OUDENAARDSEHEERWEG-LIJSTERSTRAAT

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR NATUUR EN/OF OVERIG GROEN

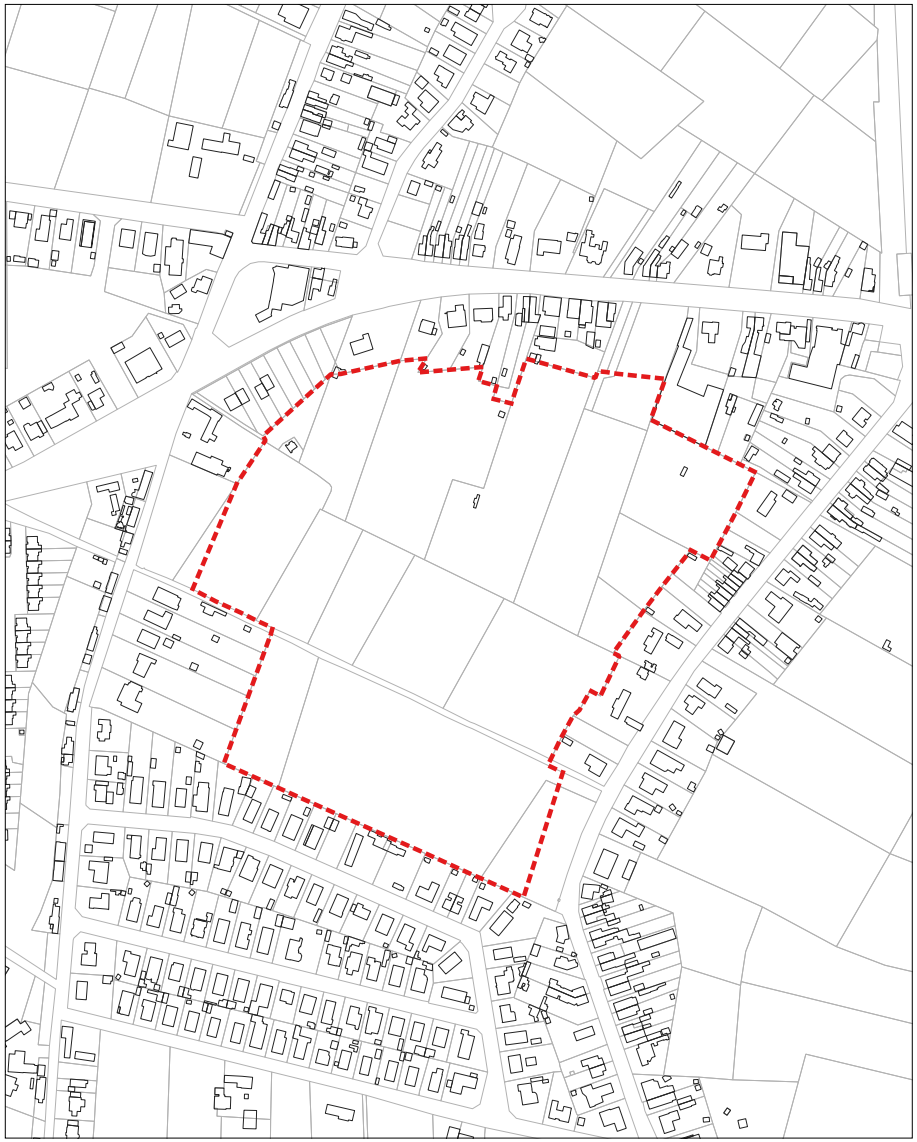
Dit woonuitbreidingsgebied wordt deels behouden omwille van volgende redenen:

- Dit woonuitbreidingsgebied ligt ingesloten tussen andere (woon)bebouwing.
- Gemiddelde OV-bereikbaarheid: voldoende dicht bij de treinhalte van Eke-Nazareth en goede aansluiting op buslijnen.
- De nabijheid van de buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving.

Rekening houdende met de lage woonbehoefte en de Biestenbeek, die dwars door dit gebied loopt, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied (het zuidelijk deel) te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te herbestemmen voor natuur en/of overig groen.

De voorkeur gaat dus uit naar het noordelijke deel om te behouden als woonuitbreidingsgebied omwille van de aansluiting met de treinhalte.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-06-Roombaardstraat-Oudenaardseheerweg- Lijsterstraat (11,84 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.7 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-07-MUITSTRAAT-OUDENAARDSEHEERWEG-SPOOR

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

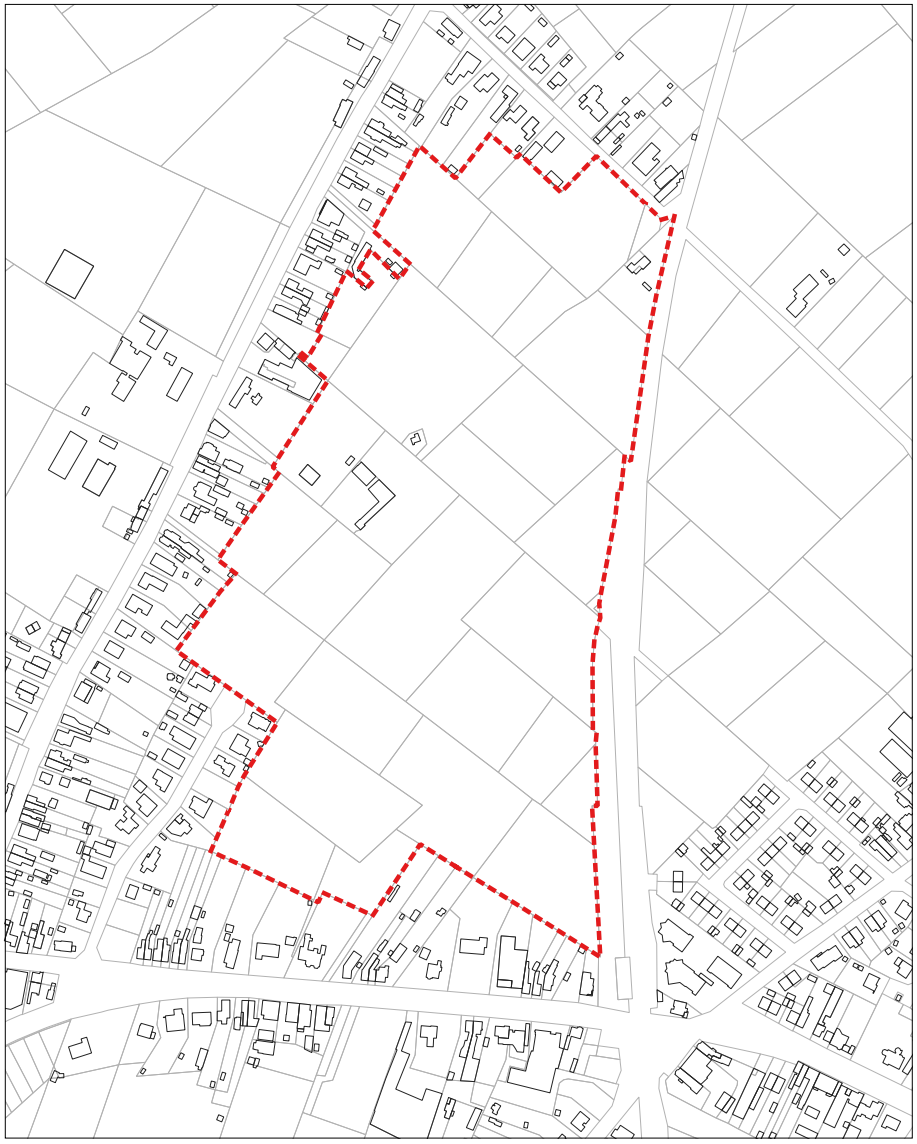
Dit woonuitbreidingsgebied wordt deels behouden omwille van volgende redenen:

- Dit woonuitbreidingsgebied ligt deels ingesloten tussen andere (woon)bebouwing.
- Gemiddelde OV-bereikbaarheid: voldoende dicht bij de treinhalte van Eke-Nazareth en goede aansluiting op buslijnen.
- De nabijheid van de buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving.

Rekening houdende met de lage woonbehoefte, de grote oppervlakte van dit gebied, het bestaande landbouwgebruik en de bestaande kleine landschapselementen, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied (het noordelijk deel) te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

De voorkeur gaat dus uit naar het zuidelijke deel om te behouden als woonuitbreidingsgebied omwille van de aansluiting met de treinhalte.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-07-Muitstraat-Oudenaardseheerweg-Spoor (17,68 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.8 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-08-VOSSENHOLSTRAAT-OUDENAARDSEHEERWEG-SPOOR

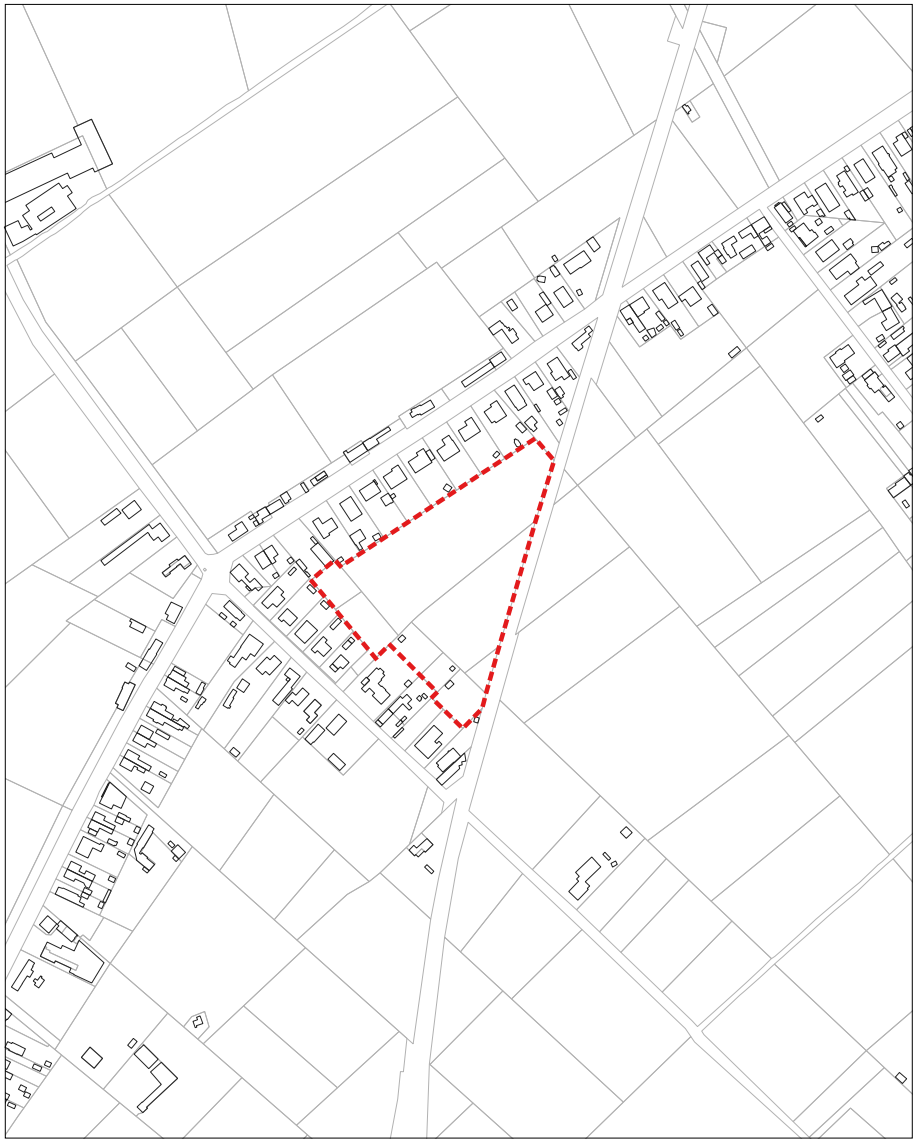
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

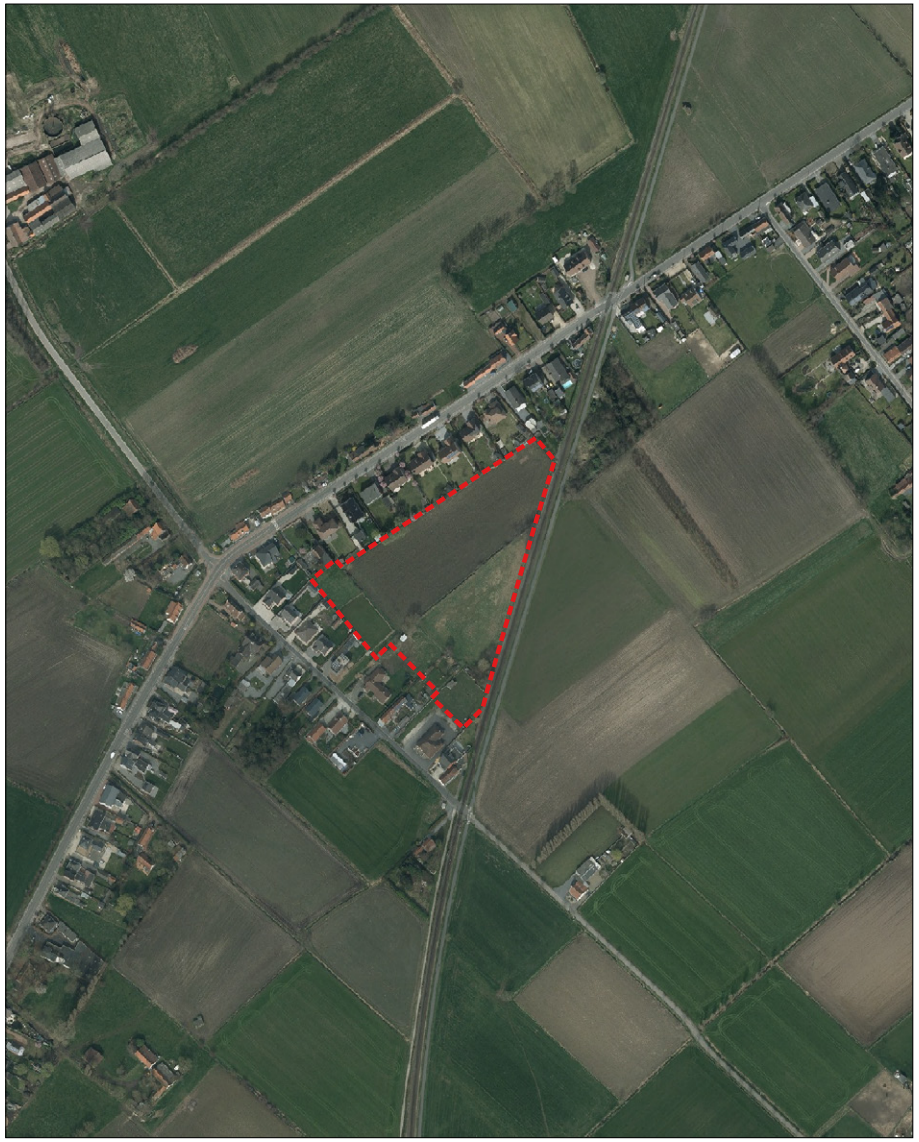
Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd ten voordele van landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij een aaneengesloten openruimtegebied in het oosten. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-08-Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg Spoor (2,01 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.9 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-09-VOSSENHOLSTRAAT-BEKAERTSTRAAT

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

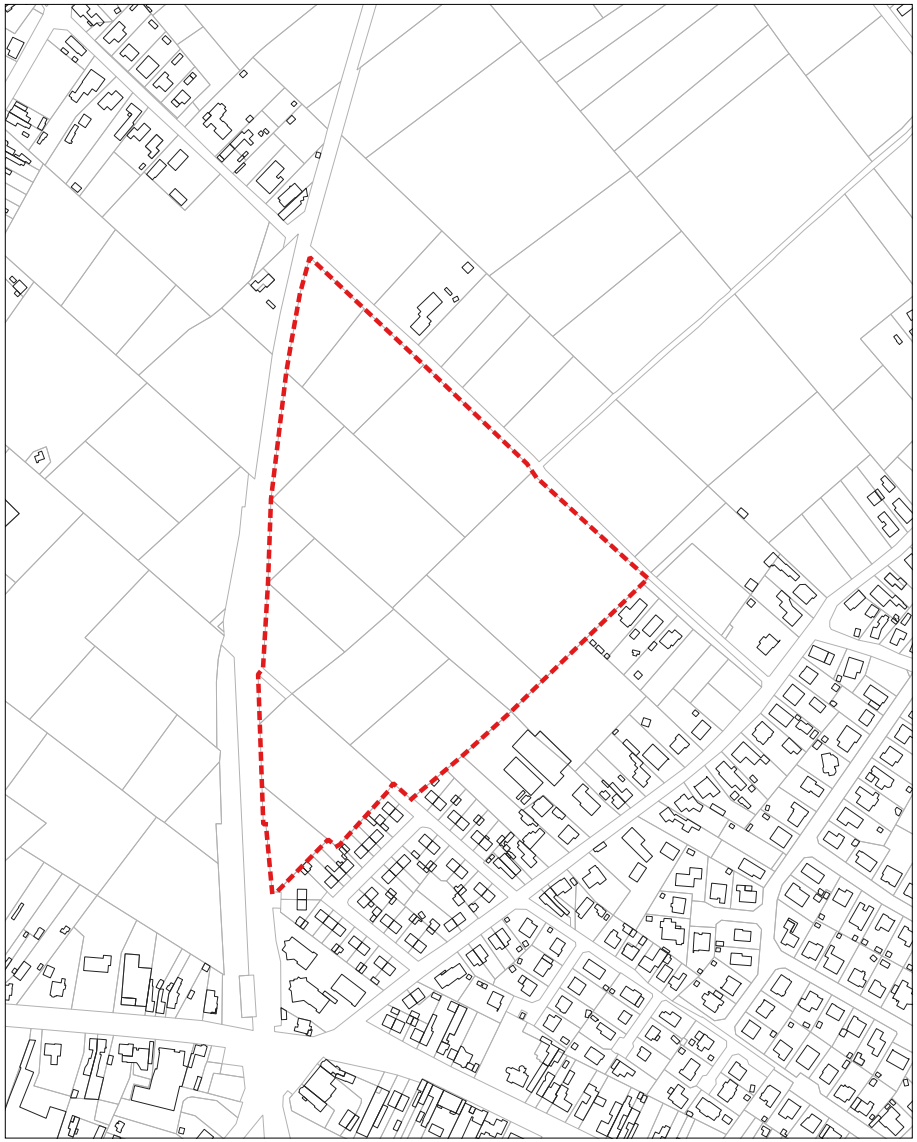
Dit woonuitbreidingsgebied wordt deels behouden omwille van volgende redenen:

- Het zuidelijk deel sluit aan op de bestaande bebouwing van de stationsomgeving.
- Gemiddelde OV-bereikbaarheid: voldoende dicht bij de treinhalte van Eke-Nazareth en goede aansluiting op buslijnen.
- De nabijheid van de buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving.

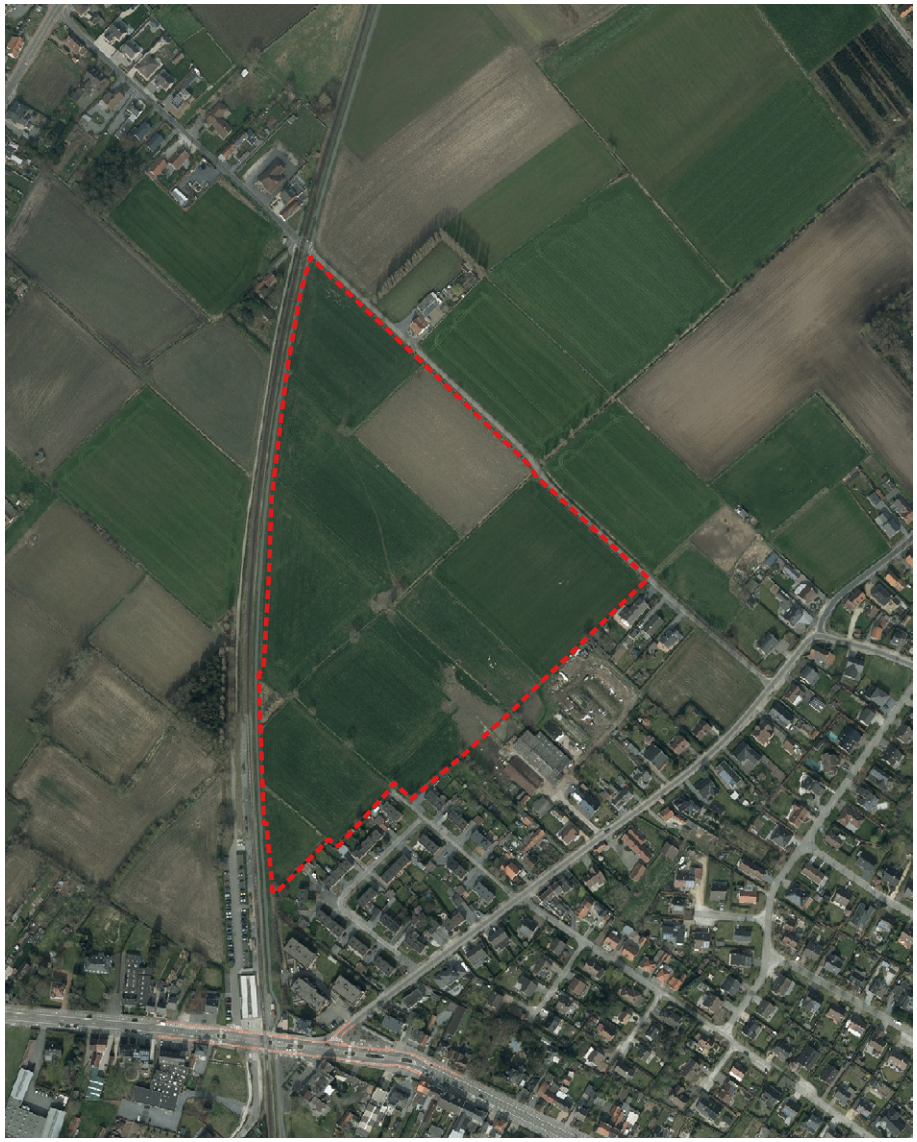
Rekening houdende met de lage woonbehoefte, de grote oppervlakte van dit gebied, het bestaande landbouwgebruik en de bestaande kleine landschapselementen, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied (het noordelijk deel) te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

De voorkeur gaat dus uit naar het zuidelijke deel (ten zuiden van de Zwarte Kobensbeek) om te behouden als woonuitbreidingsgebied omwille van de aansluiting met de bestaande bebouwing en de treinhalte.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-09-Vossenholstraat-Bekaertstraat (8,68ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.10 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-10-TEN EDESTRAAT (NOORD)

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: DEELS BEHOUDEN EN DEELS HERBESTEMMEN VOOR NATUUR EN/OF OVERIG GROEN

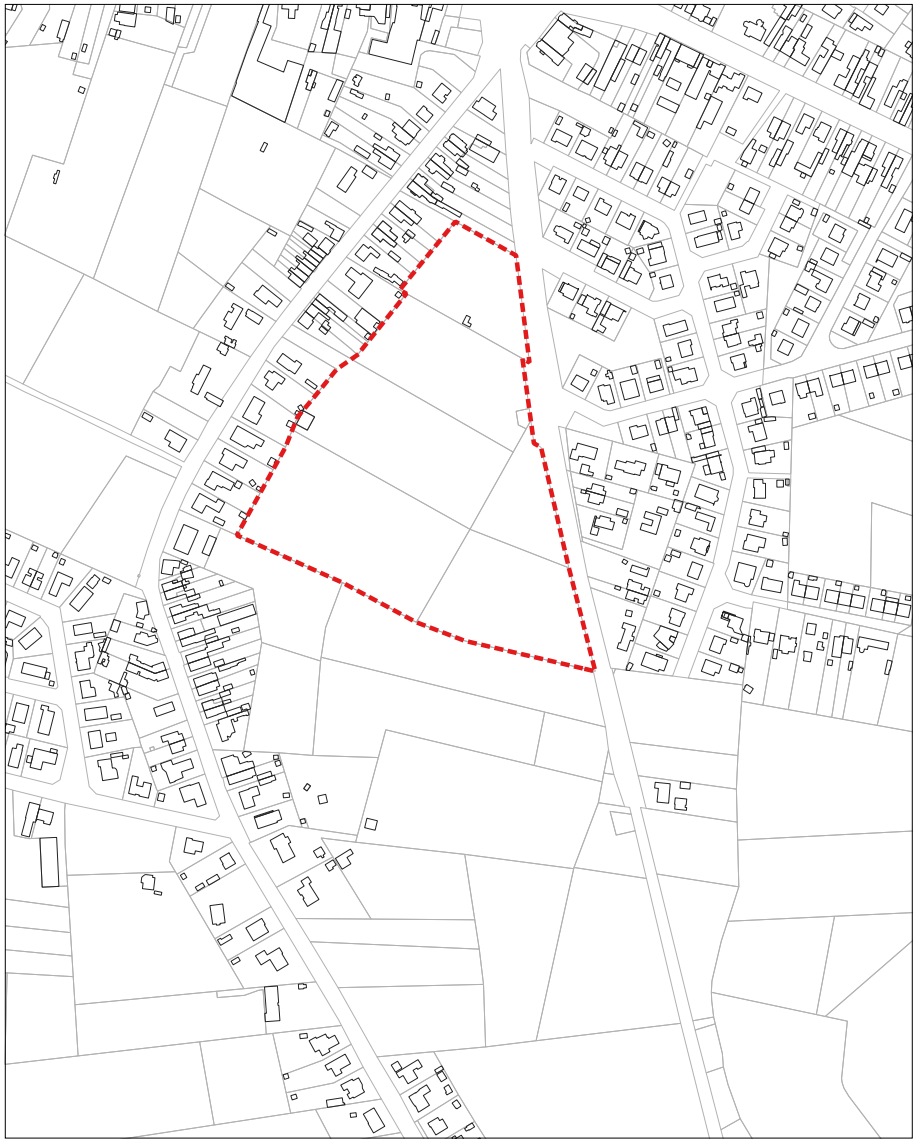
Dit woonuitbreidingsgebied wordt deels behouden omwille van volgende redenen:

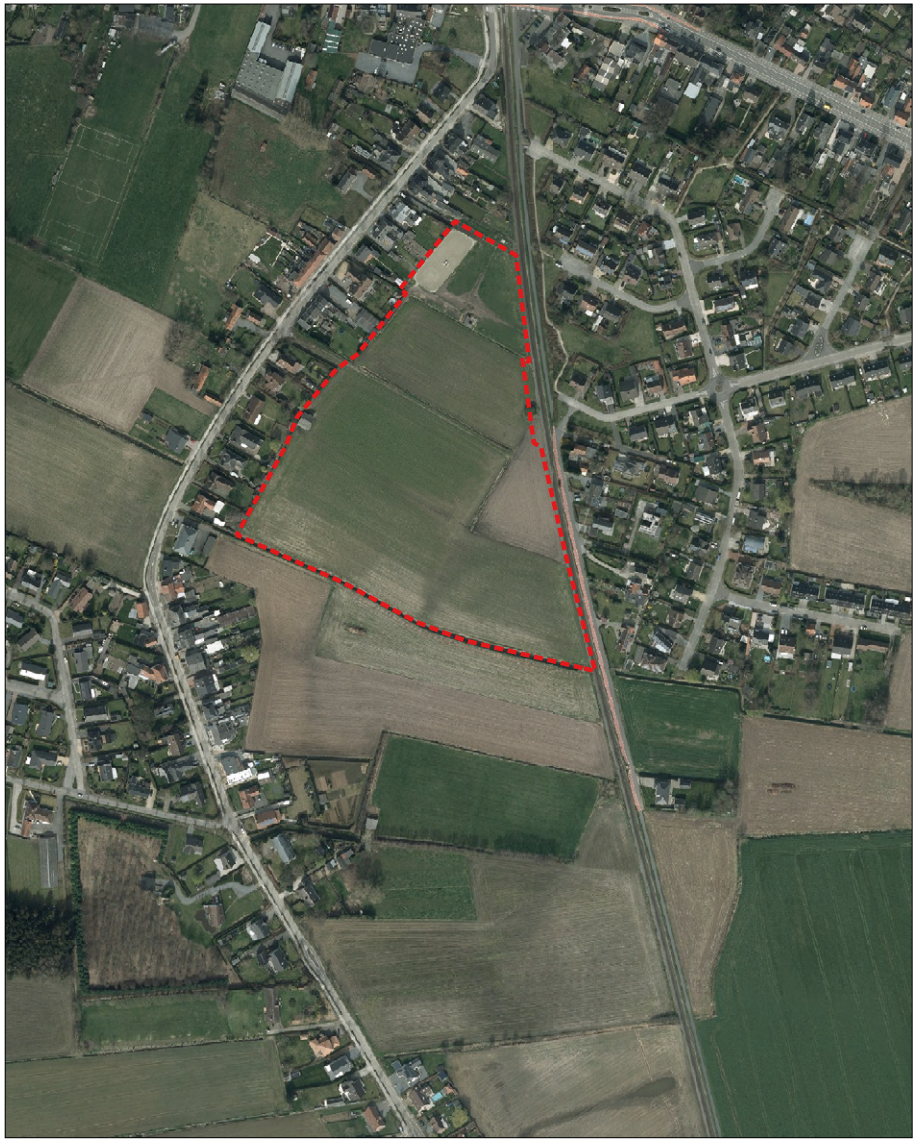
- Het noordelijk deel sluit aan op de bestaande bebouwing van de stationsomgeving.
- Gemiddelde OV-bereikbaarheid: voldoende dicht bij de treinhalte van Eke-Nazareth en goede aansluiting op buslijnen.
- De nabijheid van de buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving.

Rekening houdende met de lage woonbehoefte, de grote oppervlakte van dit gebied en de Biestenbeek, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied (het zuidelijk deel) te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te herbestemmen voor natuur en/of overig groen.

De voorkeur gaat dus uit naar het noordelijke deel (ten noorden van de Biestenbeek) om te behouden als woonuitbreidingsgebied omwille van de aansluiting met de bestaande bebouwing en de treinhalte.

Woongebied NAZ-10-Ten Edestraat (noord) (5,37 ha)





Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.11 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-11-TEN EDESTRAAT (ZUID)

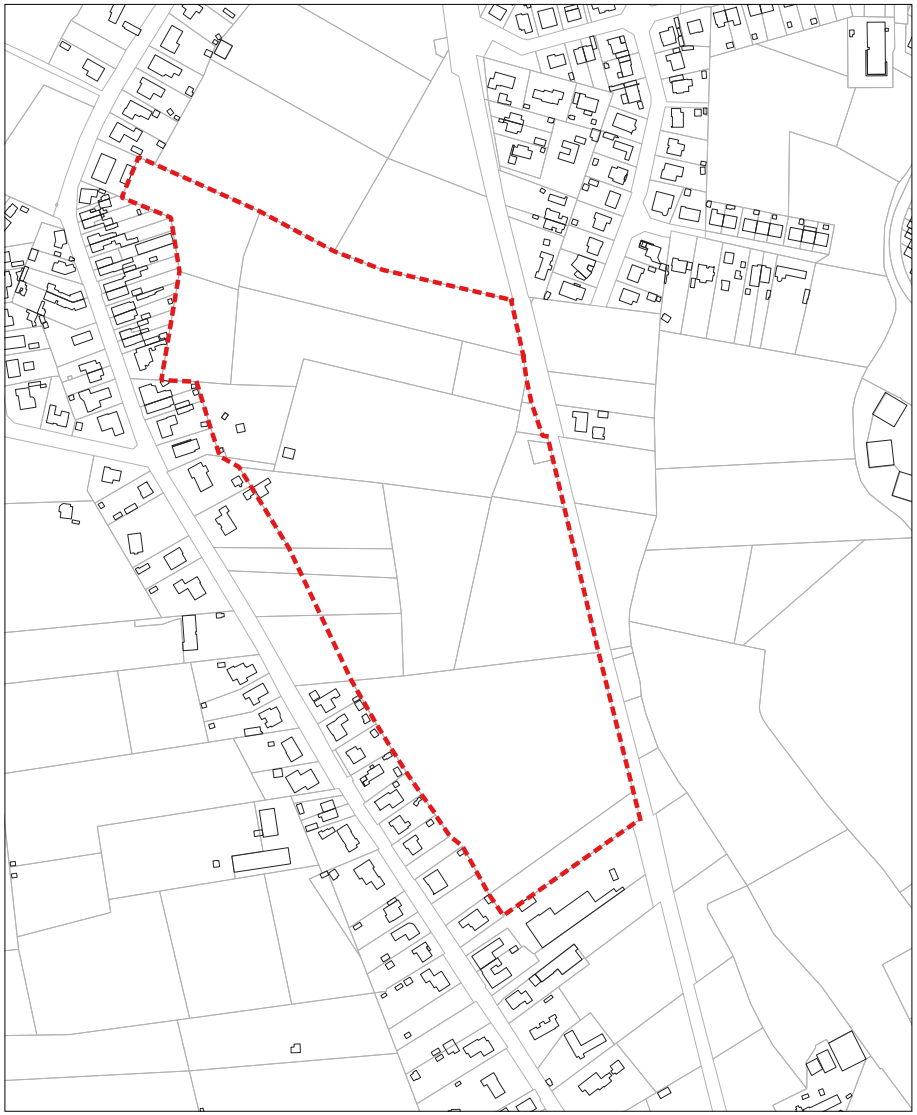
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

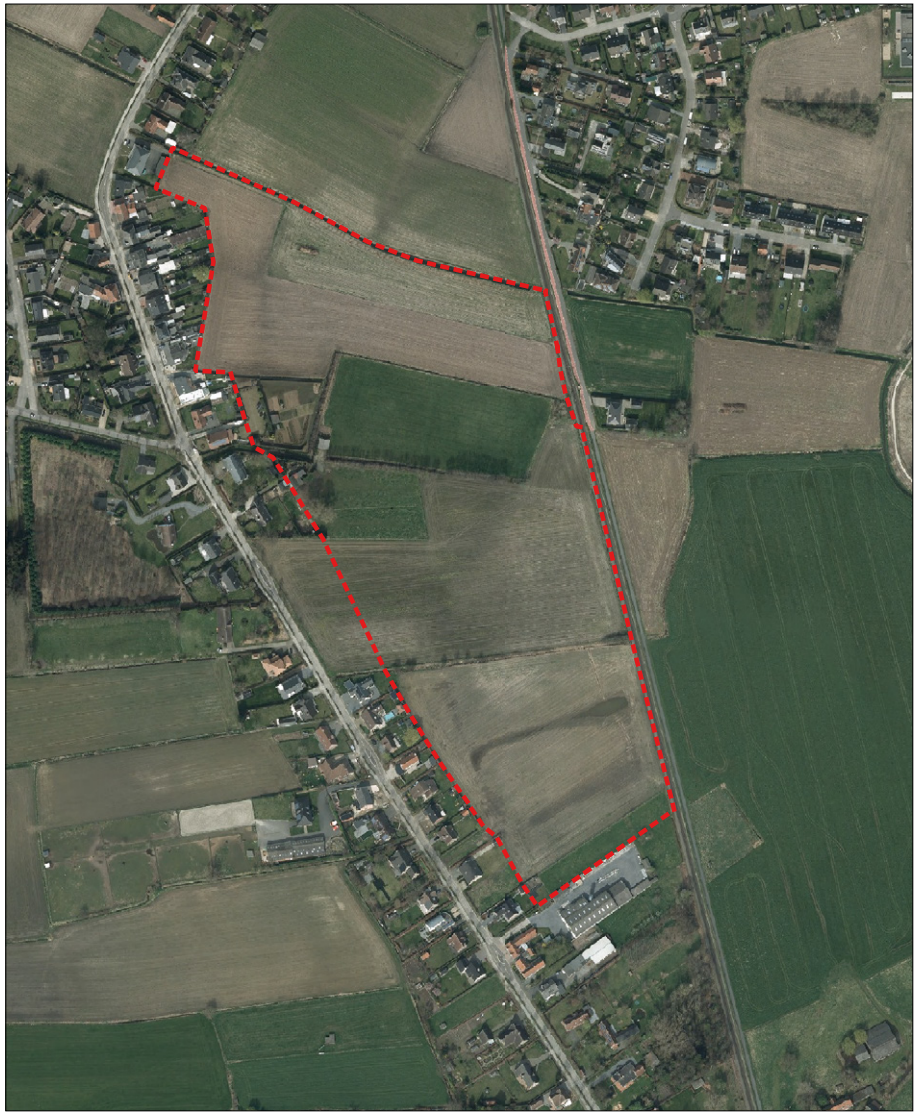
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-11-Ten Edestraat (zuid) (11,25 ha)





Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.12 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-12-PLAANSTRAAT

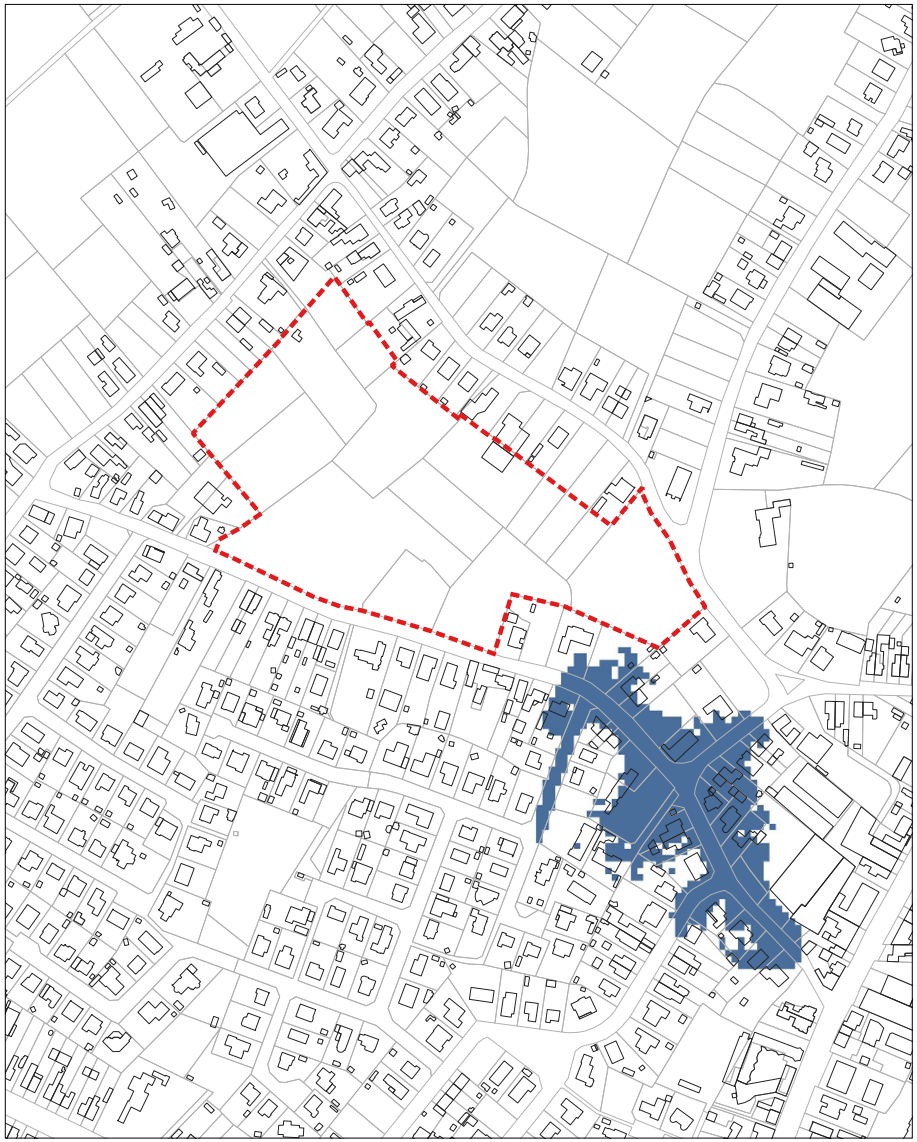
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-12-Plaanstraat (5,75 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.13 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-13-BOSSTRAAT-ZAGMANSTRAAT

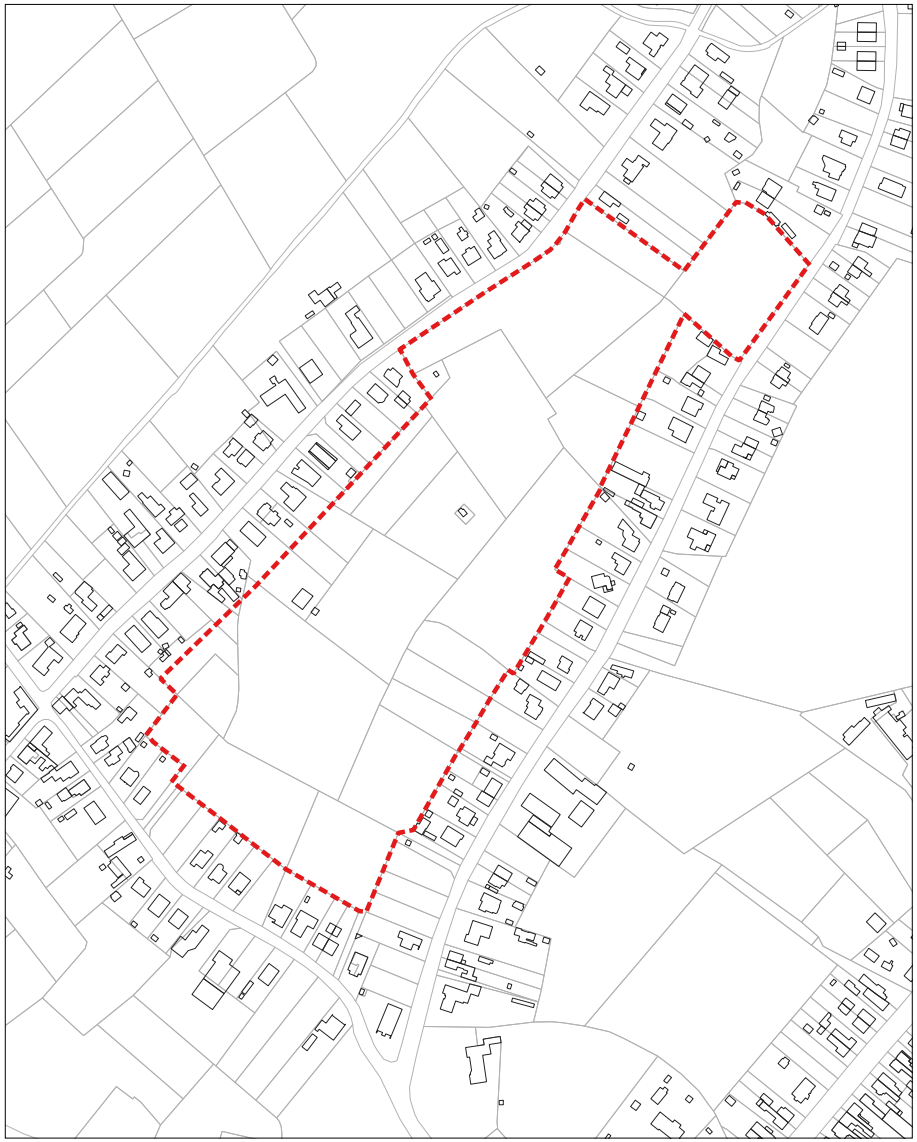
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-13-Bosstraat-Zagmanstraat (10,93 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.14 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-14-NEDERBOSSTRAAT-STEENWEG

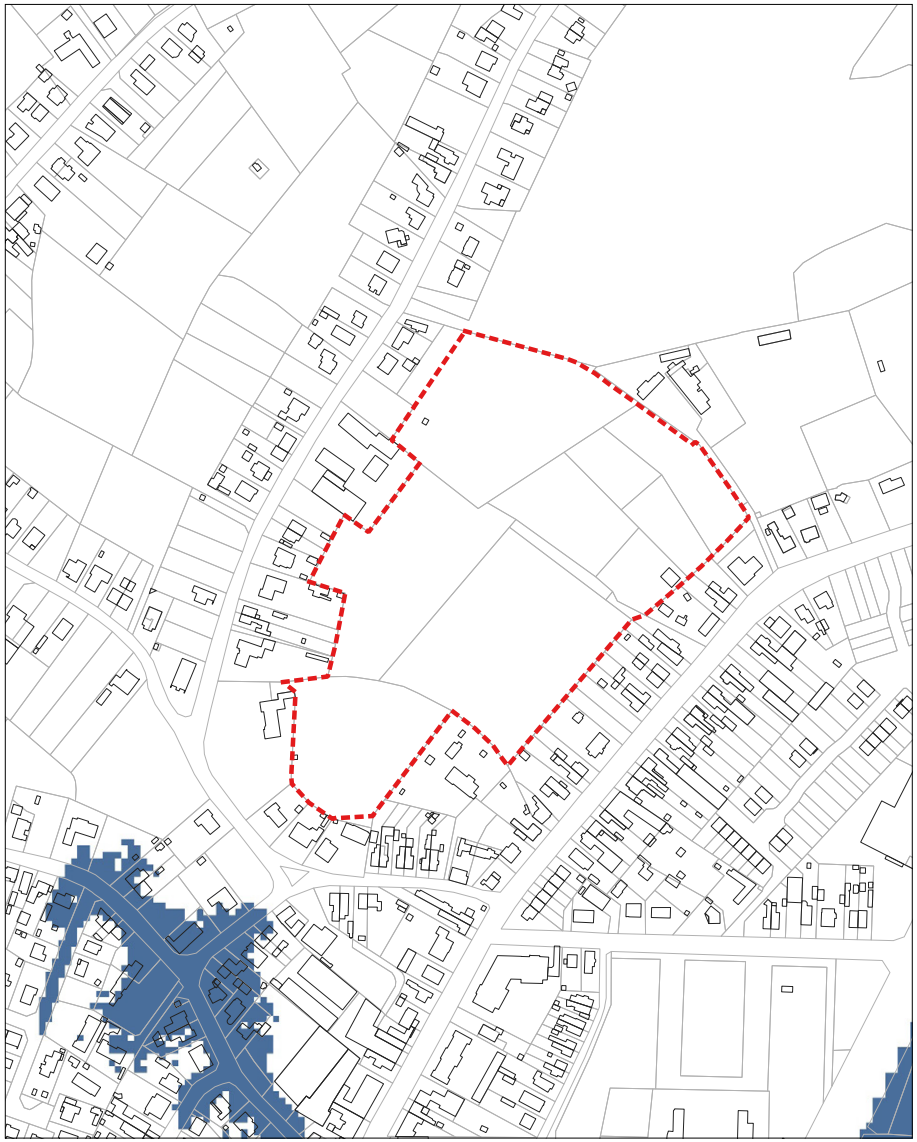
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-14-Nederbosstraat-Steenweg (7,6 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

0 20 40 m

8.4.15 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-15-KORTEBOSSTRAAT-WEEFSTRAAT

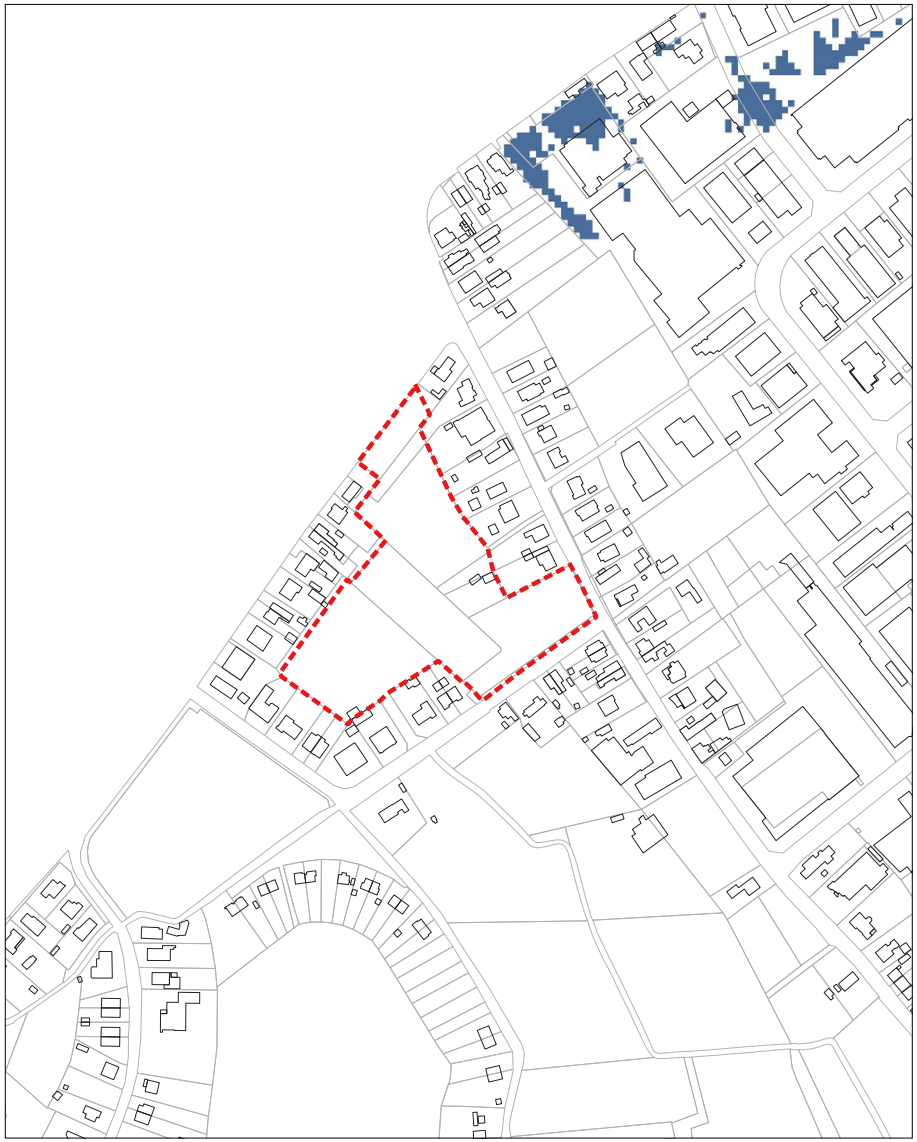
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het woonuitbreidingsgebied sluit niet aan bij een geselecteerde kern van het buitengebied.
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke of De Pinte.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-15-Kortebosstraat - Weefstraat (2,67 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

8.4.16 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-16-WEEFSTRAAT-VIJVERSTRAAT-N60

AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

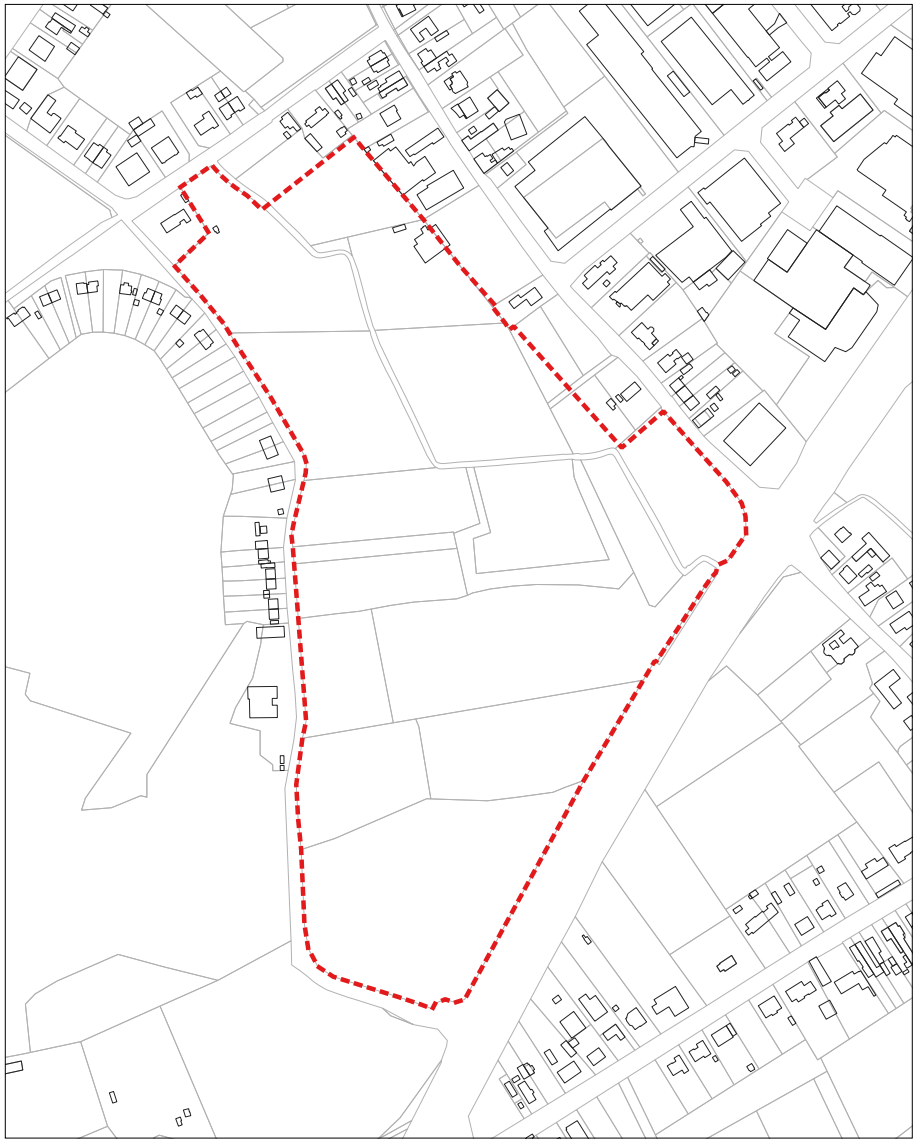
RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het woonuitbreidingsgebied sluit niet aan bij een geselecteerde kern van het buitengebied.
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke of De Pinte.
- Er is geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60.

Een kleine oppervlakte op de hoek van de Weefstraat en de N60 wordt herbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, waar het nieuwe politiegebouw is gebouwd.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-16-Weefstraat - Vijverstraat (15,73 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

8.4.17 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-17-STEENWEG-SINT-ANNASTRAAT-N60

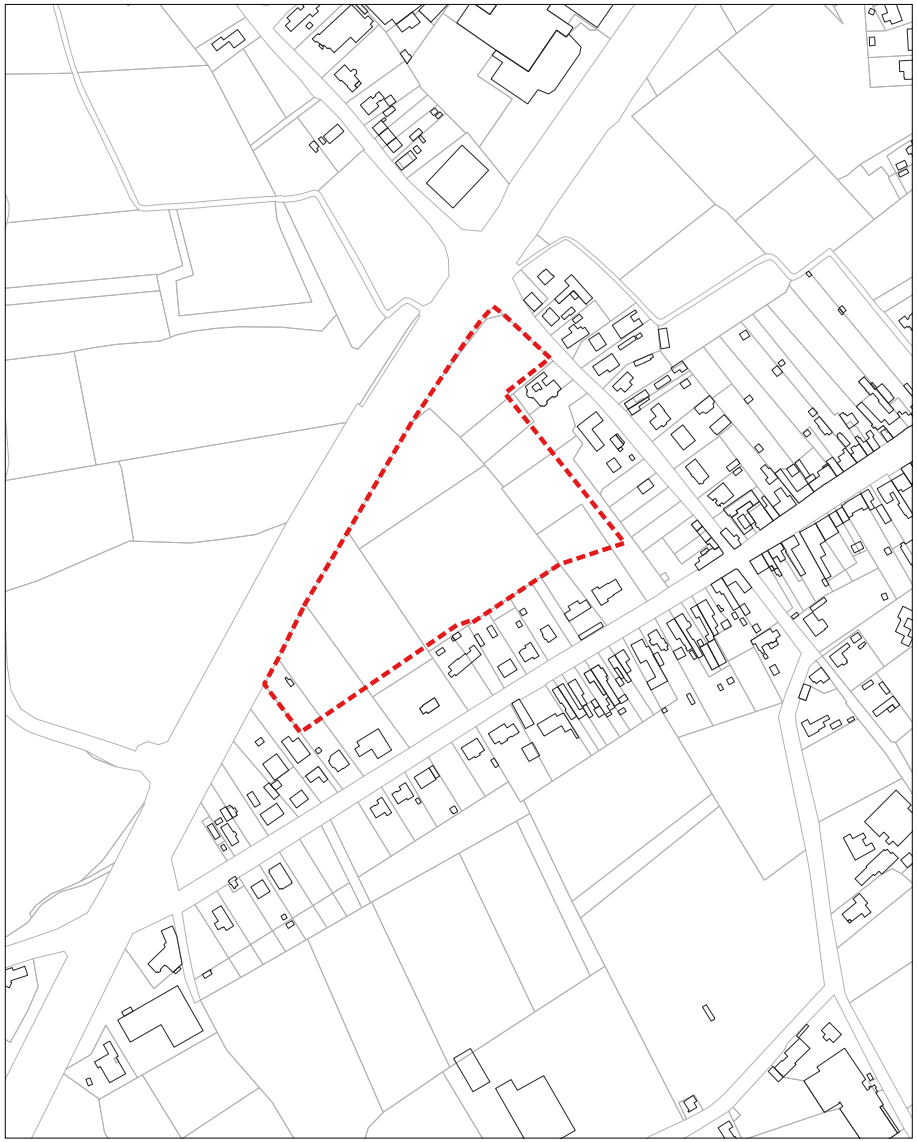
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het woonuitbreidingsgebied sluit niet aan bij een geselecteerde kern van het buitengebied.
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke of De Pinte.
- Er is geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-17-Steenweg - Sint-Annastraat-N60 (3,82 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

8.4.18 WOONUITBREIDINGSGEBIED NAZ-18-EEDSTRAAT-N60

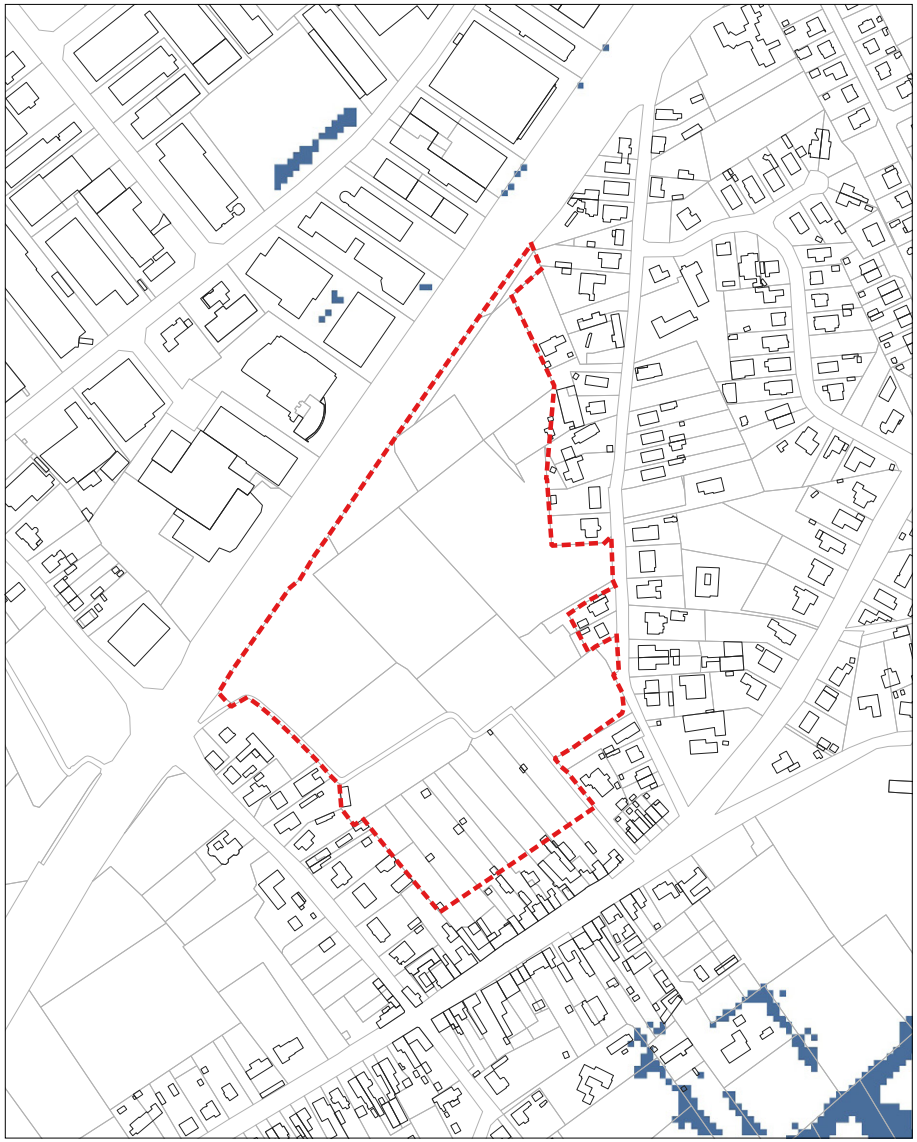
AFWEGING MET MULTI-CRITERIA-ANALYSE: ZIE PLAN-MER

RUIMTELIJKE BELEIDSKEUZE: HERBESTEMMEN VOOR LANDBOUW (OF ANDERE OPENRUIMTEFUNCTIES)

Dit woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd voor landbouw (of andere openruimtefuncties) omwille van volgende redenen:

- Het woonuitbreidingsgebied sluit niet aan bij een geselecteerde kern van het buitengebied.
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings) gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Lage voorzieningengraad. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter aansluiten bij de kern en de voorzieningen in het centrum van Eke of De Pinte.
- Er is geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60.

Woonuitbreidingsgebied NAZ-18-Eedstraat-N60 (8,21 ha)



Grootschalig referentiebestand + watertoets (bron: AIV)



Orthofoto (bron: AIV - Orthofotomozaïek, middenschalig, 2019, Vlaanderen WMS)

Overstromingsgevoelige gebieden

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

8.5 Conclusies ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden

8.5.1 GEEN KWANTITATIEVE BEHOEFTE OP KORTE TERMIJN

Uit de vorige hoofdstukken blijkt dat het bestaande juridisch bestemde aanbod van woongebieden ruimschoots voldoende is om de woonbehoeften op korte termijn op te vangen. Er zijn immers nog heel wat mogelijkheden voor verdichting en inbreiding binnen de bestaande woongebieden.

In het plan-MER werden alle woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Nazareth ook inhoudelijk afgewogen a.h.v. een multi-criteria-analyse. Voor alle woonuitbreidingsgebieden werd bepaald of ze al dan niet worden behouden als reserve voor langere termijn of definitief worden herbestemd in het voordeel van de open ruimte.

8.5.2 BEHOUDEN VAN EEN BEPERKTE WOONRESERVE OP WANDELAFSTAND VAN HET STATION EN GEKOPPELD AAN DE CENTRALE AS

Rekening houdende met het grote woonaanbod (potenties op vlak van verdichting en inbreiding binnen bestaande woongebieden) en de beperkte woonbehoeften wordt er voorgesteld om slechts enkele woonuitbreidingsgebieden te behouden als een beperkte woonreserve voor de langere termijn. Het betreft enkel de woonuitbreidingsgebieden, die gunstig gelegen zijn op wandelafstand van de treinhalte van Eke-Nazareth en die bovendien ruimtelijk gekoppeld zijn aan de centrale as tussen Nazareth en Eke.

Dankzij de ligging nabij het lokaal hoppinpunt van het station is een goede bereikbaarheid via openbaar vervoer (trein en bus) en via de fietssnelweg Gent-De Pinte-Oudenaarde gegarandeerd. Dankzij de ruimtelijke koppeling aan de centrale as zijn voldoende voorzieningen nabij gelegen en worden er geen grootschalige aaneengesloten openruimtegebieden aangetast.

8.5.3 BINDENDE VOORWAARDEN VOOR VRIJGAVE

Het is vanzelfsprekend dat een vrijgave van woonuitbreidingsgebied voor ontwikkeling enkel kan gebeuren als deze vrijgave beantwoordt aan alle vigerende decretale bepalingen en de strategische doelstellingen en principes van de ruimtelijke beleidsplannen (Vlaams / provinciaal / gemeentelijk).

De woonuitbreidingsgebieden in de stationsomgeving zijn relatief gunstig gelegen, maar er is geen aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte om woonuitbreidingsgebied op korte termijn aan te snijden voor bijkomende woonontwikkelingen. De Vlaamse overheid en de provincie kunnen de randvoorwaarden voor vrijgave en ruimtebehoefte ook nog nader bepalen in relatie tot het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak) en het Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen (in opmaak).
Voor de middellange termijn kan men later onderzoeken of er een maatschappelijke ruimtebehoefte bestaat om woonuitbreidingsgebied geheel of gedeeltelijk te ontwikkelen. Op dat ogenblik moet men ook rekening houden met de woonbehoeften in het licht van de nakende fusie tussen de gemeenten Nazareth en De Pinte.

Conform het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wil de Vlaamse overheid het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare per dag. Ook het Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen (in opmaak) zet in op een evenwicht tussen het gebruik van ruimte voor maatschappelijke activiteiten en ruimte voor het ecosysteem en de nodige ecosysteemdiensten. Bij een ongewijzigde beleidscontext en het ontbreken van een maatschappelijke ruimtebehoefte zal de overheid na 2040 een definitieve beslissing moeten nemen over deze woonuitbreidingsgebieden. In dat geval kunnen deze woonuitbreidingsgebieden geheel of gedeeltelijk worden herbestemd in het voordeel van de open ruimte (landbouw, natuur en/of bos).

Bij de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden hanteert de gemeente ook enkele ruimtelijke kwaliteitsprincipes (zie beleidskader ‘kernen en economisch netwerk’).

8.5.4 HERBESTEMMEN VAN SLECHT GELEGEN EN OVERBODIGE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN IN HET VOORDEEL VAN OPEN RUIMTE

Vanuit het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling wil de gemeente Nazareth (en de hogere overheden) het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren. Uit deze onderzoeksnota blijkt dat het grootste aandeel van de onaangesneden woonuitbreidingsgebieden kwantitatief overbodig is en slecht gelegen is.

Samengevat, worden deze woonuitbreidingsgebieden niet behouden enerzijds omwille van het feit dat de grote reserve aan woonuitbreidingsgebieden vanuit een kwantitatieve behoefteberekening feitelijk overbodig is én anderzijds omwille van één of meerdere van volgende kwalitatieve, inhoudelijke afwegingen:

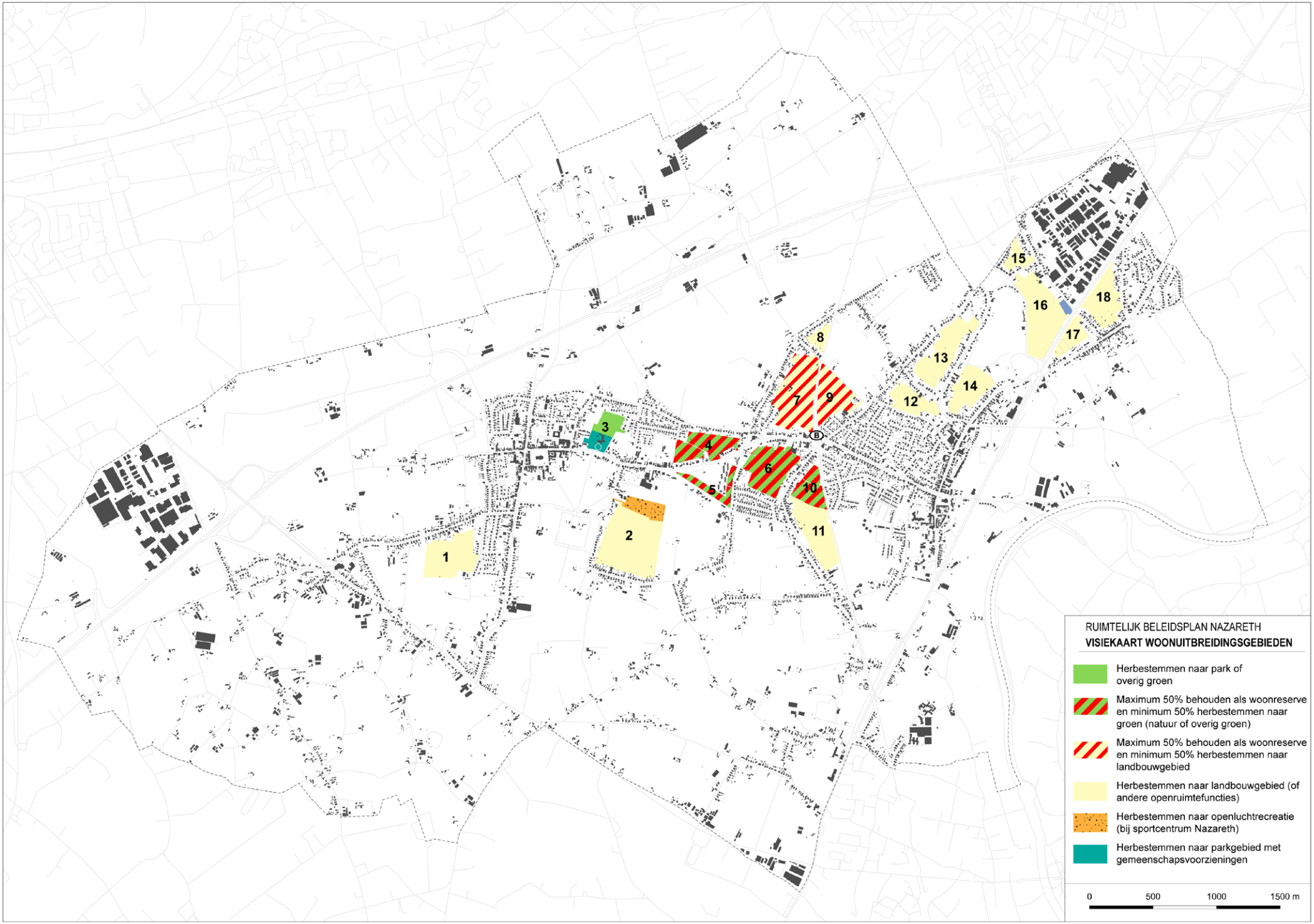
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van het gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal.
- Het woonuitbreidingsgebied is niet gelegen aansluitend bij de dorpskern van Nazareth of bij de dorpskern van Eke.
- Door de excentrische ligging is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken. Er zijn andere woon(uitbreidings)gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten (bv. treinhalte van Eke-Nazareth) en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.
- Het woonuitbreidingsgebied is niet gelegen in de nabijheid van voldoende voorzieningen. Er zijn andere gebieden die dichter aansluiten bij kernen met een hogere voorzieningengraad.
- Er zijn nadelige omgevingsfactoren, die de gezondheid of veiligheid van de toekomstige bewoners negatief zouden beïnvloeden (bv. geluidsoverlast).

De slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden worden bevroren in afwachting van de herbestemming in het voordeel van de open ruimte (meestal voor landbouw, soms voor groene bestemmingen). De exacte afbakening van de te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden zal worden bepaald bij de opmaak van ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen), die zowel de Vlaamse, provinciale als de gemeentelijke overheid kunnen opmaken. De gemeente Nazareth kan hiervoor enkel het initiatief nemen op voorwaarde dat dit financieel haalbaar is. De gemeente behoudt het recht om het herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden te faseren of om hiervoor een beroep te doen op de hogere overheid.

8.6 Overzicht van de ruimtelijke beleidskeuzes voor de woonuitbreidingsgebieden

De kaart en de tabel (op de volgende pagina's) bieden een overzicht van de ruimtelijke beleidskeuzes voor alle woonuitbreidingsgebieden.

Code woonuitbreidingsgebied	Ruimtelijke beleidskeuze op basis van afwegingskader (kwalitatieve beoordeling a.h.v. multi-criteria-analyse)
NAZ-01-Axeldreef	Dit woonuitbreidingsgebied werd reeds in een RUP herbestemd naar landbouwgebied.
NAZ-02-Leegzakstraat	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties). Een kleine oppervlakte ten noorden werd reeds in een RUP herbestemd naar recreatiegebied bij het sportcentrum van Nazareth.
NAZ-03-Bekken	Het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied werd reeds in een RUP herbestemd tot openbaar park. Het zuidelijk deel (rond het Kinderkasteeltje) werd reeds in dat RUP herbestemd tot parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen.
NAZ-04-Groenstraat-Sterrenbos	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied wordt behouden als woonreserve. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen.
NAZ-05-Groendreef-Oudenaardseheerweg	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied wordt behouden als woonreserve: nl. de bestaande woningen en de restpercelen langs de Oudenaardseheerweg. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd voor overig groen of parkbegraafplaats: nl. de strook langs de Groendreef.
NAZ-06-Roombaardstraat-Oudenaardseheerweg-Lijsterstraat	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (noordelijk deel) wordt behouden als woonreserve. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (zuidelijk deel) wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen.
NAZ-07-Muitstraat-Oudenaardseheerweg-spoor	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (zuidelijk deel bij het station) wordt behouden als woonreserve. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (noordelijk deel) wordt herbestemd tot landbouwgebied.
NAZ-08-Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg-spoor	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-09-Vossenholstraat-Bekaertstraat	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (zuidelijk deel) wordt behouden als woonreserve. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (noordelijk deel) wordt herbestemd tot landbouwgebied.
NAZ-10-Ten Edestraat (noord)	Maximum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (noordelijk deel) wordt behouden als woonreserve. Minimum de helft van dit woonuitbreidingsgebied (zuidelijk deel) wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen.
NAZ-11-Ten Edestraat (zuid)	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-12-Plaanstraat	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-13-Bosstraat-Zagmanstraat	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-14-Nederbosstraat-Steenweg	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-15-Kortebosstraat-Weefstraat	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-16-Weefstraat-Vijverstraat-N60	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties). Een kleine oppervlakte op de hoek van de Weefstraat en de N60 wordt herbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.
NAZ-17-Steenweg-Sint-Annastraat-N60	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
NAZ-18-Eedstraat-N60	Herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH
VISIEKAART WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN
Herbestemmen naar park of overig groen
Maximum 50% behouden als woonreserve en minimum 50% herbestemmen naar groen (natuur of overig groen)
Maximum 50% behouden als woonreserve en minimum 50% herbestemmen naar landbouwgebied
Herbestemmen naar landbouwgebied (of andere openruimtefuncties)
Herbestemmen naar openluchtrecreatie (bij sportcentrum Nazareth)
Herbestemmen naar parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen
0
500
1000
1500 m

8.7 Ruimtebalans

Op basis van de ruimtelijke beleidskeuzes voor alle woonuitbreidingsgebieden kan volgende ruimtebalans worden opgemaakt:

Totale oppervlakte	**circa 164 hectare ha** = circa 161 ha woonuitbreidingsgebieden + circa 3 ha woongebied (deel Axeldreef + deel Bekken)
Herbestemming tot landbouw (of andere openruimtefuncties)	circa 112 ha
Herbestemming tot park of overig groen	circa 17,2 ha
Herbestemming tot recreatie	circa 4 ha
Herbestemming tot park met gemeenschapsvoorzieningen	circa 3,2 ha
Behouden van woonuitbreidingsgebieden (potentieel te ontwikkelen)	circa 27,4 ha

De oppervlaktes zijn eerste berekeningen op basis van de voorlopige contouren van de deelgebieden. De exacte afbakening van de te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden zal worden bepaald bij de opmaak van ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen).

Bovenop de herbestemming van woonuitbreidingsgebieden opteert de gemeente ook voor de herbestemming van het niet-gerealiseerde woongebied van BPA ‘De Biesten’: circa 15,37 ha woongebied herbestemmen naar landbouw (en andere openruimtefuncties) en klein deel langs Biestenbeek naar natuur of overig groen.

Panhuisstraat 1, b-9070 Destelbergen
t +32 (0)9 251 22 22 - e info@veneco.be

WWW.VENECO.BE