RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

VENECO







BELEIDSKADER ‘KERNEN EN ECONOMISCH NETWERK’

definitieve vaststelling, 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

Auteurs - ruimtelijke planners:
Steven Hoornaert



Silke Van Bruyssel



Thomas De Wilde

Opdrachtgever:
Gemeente Nazareth
Dorp 1, BE-9810 Nazareth

Dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- strategische visie
- beleidskader ‘kernen en economisch netwerk’
- beleidskader ‘open ruimte en groenblauwe netwerk’

II. INHOUDSTAFEL

1. Inleiding **5**

2. Visievorming voor de verdichting van de bestaande woongebieden in de gemeente Nazareth **5**

3. Ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid **8**

3.1 Behouden van levendige straatgevels . . . 8

3.2 Behouden van kleine korrelgrootte van de bebouwing . . . 8

3.3 Verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten . . . 9

3.4 Valoriseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed . . . 10

3.5 Verweven en bundelen van functies en voorzieningen . . . 10

3.6 Energiezuinig renoveren of vervangen van het bestaand patrimonium . . . 11

3.7 Hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater . . . 11

3.8 Netwerk van kwaliteitsvolle publieke ruimten . . . 12

3.9 Duurzaam parkeren . . . 12

3.10 Kwaliteitsvolle randen voor het dorp . . . 13

4. Selectief ruimtelijk beleid voor de woonuitbreidingsgebieden **14**

4.1 Geen kwantitatieve behoefte op korte termijn . . . 14

4.2 Beperkte woonreserve op wandelafstand van het station en gekoppeld aan de centrale as . . . 14

4.3 Herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van open ruimte . . . 18

4.4 Overzicht van de ruimtelijke beleidskeuzes voor de woonuitbreidingsgebieden . . . 19

5. Toepassing van het kernversterkend beleid in Nazareth, Eke en Landuit **21**

5.1 Ontwikkelingsvisie voor de kern van Nazareth . . . 21

5.2 Ontwikkelingsvisie voor de kern van Eke . . . 25
5.3 Ontwikkelingsvisie voor Landuit . . . 29

6. Versterken van het economisch netwerk 31

6.1 Bedrijventerrein De Prijkels, inclusief de uitbreiding . . . 31
6.2 Bedrijventerrein van Eke . . . 33
6.3 KMO-zones Vogelzang, Sluis en ‘s Gravenstraat . . . 35
6.4 Kleinere, individuele bedrijfssites in kernen en verspreide en zonevreemde bedrijven in de open ruimte . . . 35
6.5 Ruimtelijke principes voor kleinhandel . . . 37
6.6 Zonnehoeve . . . 38
6.7 Land- en tuinbouw . . . 38
6.8 Bovenlokale nutsleidingen . . . 38

7. Actieprogramma 39

7.1 Periodieke evaluatie van het ruimtelijk beleidsplan . . . 39
7.2 Algemene acties . . . 40
7.3 Acties voor de kern van Nazareth . . . 41
7.4 Acties voor de kern van Eke . . . 42
7.5 Acties voor Landuit . . . 43
7.6 Acties voor het versterken van het economisch netwerk . . . 44

1. Inleiding

Dit beleidskader bouwt verder op de strategische visie van het ruimtelijk beleidsplan Nazareth. Het geeft invulling aan het kernversterkend beleid voor de dorpen en voor het versterken van het economisch netwerk in de gemeente Nazareth.

In hoofdstuk 2 wordt een visie opgebouwd voor de gewenste verdichting van de bestaande woongebieden in de gemeente Nazareth.

In hoofdstuk 3 reiken we enkele algemene ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid aan.

In hoofdstuk 4 wordt een selectief ruimtelijk beleid opgebouwd voor de woonuitbreidingsgebieden.

In hoofdstuk 5 wordt het kernversterkend beleid concreet toegepast in een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de kernen van Nazareth en Eke en het woongehucht Landuit.

Hoofdstuk 6 gaat in op het versterken van het economisch netwerk in de verschillende bedrijventerreinen in Nazareth. En er worden ruimtelijke principes ontwikkeld voor de kleinhandel in relatie tot het detailhandelsplan van de gemeente Nazareth.

Hoofdstuk 7 bundelt het actieprogramma vanuit dit beleidskader ‘kernen en economisch netwerk’.

2. Visievorming voor de verdichting van de bestaande woongebieden in de gemeente Nazareth

In de tabel en op de figuur op de volgende pagina’s tonen we een **gewenste verdichtingsstrategie** voor de bestaande woongebieden in de gemeente Nazareth. Deze visievorming werd opgebouwd op basis van de onderzoeken en analyses, zoals opgenomen in de onderzoeksnota ‘wonen en ruimtebeslag’ (Veneco, 2022) en de onderzoeksnota ‘kernen Nazareth’ (Omgeving, 2019).

Hierbij houden we ook rekening met de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (nl. ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau) en de selectie van kernen uit het (voor)ontwerp[1] Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’. Eke werd geselecteerd als ‘bovenlokale kern’ en Nazareth als ‘lokale kern’. Er worden meer ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden toegekend aan de geselecteerde kernen, omdat hier de meeste voorzieningen gelegen zijn en omdat ze beter worden ontsloten door het openbaar vervoer.

Bovendien differentiëren we de verdichtingsstrategie ook binnen elke kern zelf met een onderscheid tussen de centrumgebieden, de aansluitende woonwijken en de woonwijken aan de rand van dorpen.

Bij de woonlinten en verspreide woonverkavelingen in de open ruimte wensen we geen verdichting.

1 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 (in volgende legislatuur).

TABEL GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

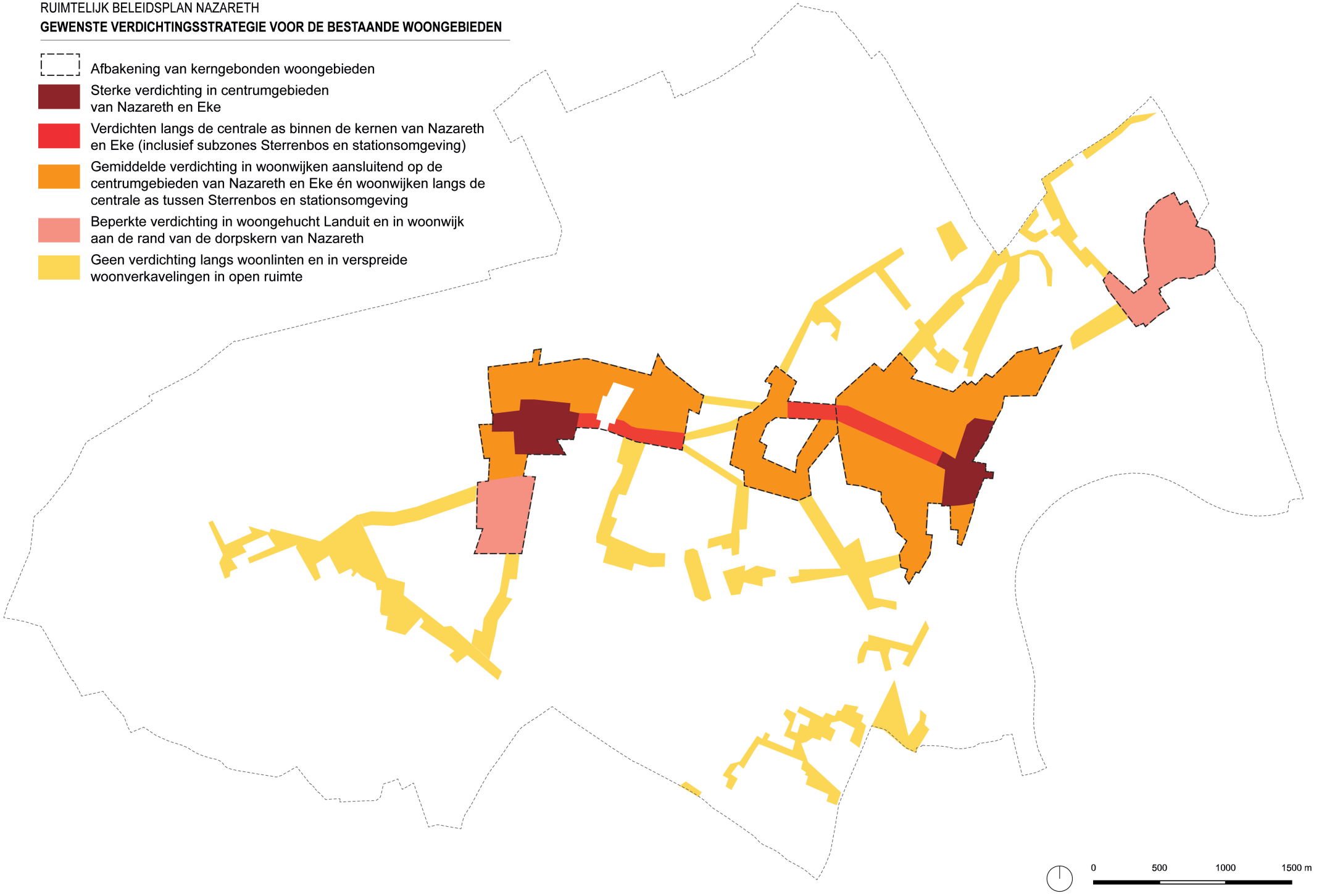
Zone	Gewenste verdichting	Streefdichtheid op wijkniveau	Woningtypes
Centrumgebieden van Nazareth en Eke	Sterke verdichting	circa 25 à 30 wooneenheden per ha	Alle woningtypes, inclusief meergezinswoongebouwen
Woongebieden langs centrale as binnen de dorpskernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones 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 de 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 woongebieden moet ook worden gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid (zie volgende hoofdstuk) en de ontwikkelingsvisies van de verschillende dorpen (zie verder).

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE VOOR DE BESTAANDE WOONGEBIEDEN

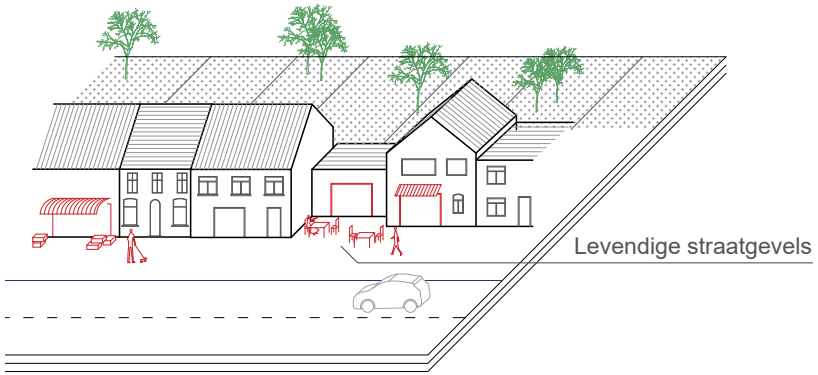


3. Ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid

In dit hoofdstuk reiken we enkele algemene ruimtelijke kwaliteitsprincipes aan, die moeten helpen om de ruimtelijke kwaliteit bij het versterken en verdichten van de dorpskernen te verhogen. Het zijn een soort ‘algemene bouwstenen voor de goede ruimtelijke ordening’, die via verschillende instrumenten kunnen worden vertaald en geoperationaliseerd: in stedenbouwkundige voorschriften bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, in stedenbouwkundige verordeningen, bij het vergunningenbeleid, in een handleiding of informatiebrochure...

3.1 Behouden van levendige straatgevels

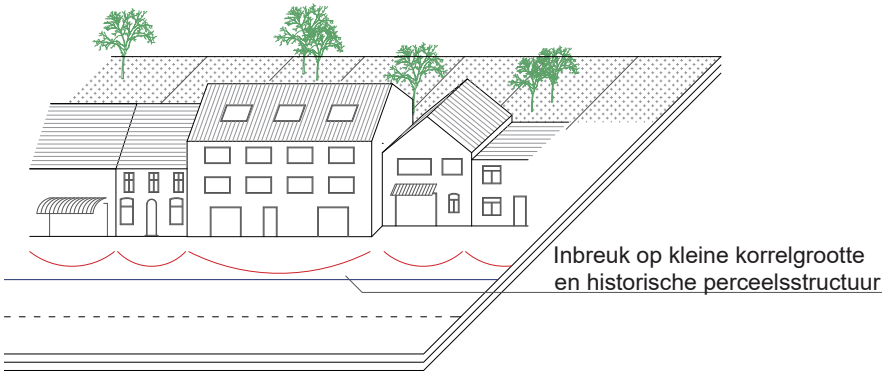
Het DNA en de charme van de dorpskernen worden ondermeer bepaald door de “levendige straatgevels”. Gesloten gevels op de gelijkvloerse bouwlaag moeten worden vermeden. In de dorpskernen willen we levendige straatgevels met voldoende raamopeningen en een verweving van functies. Dit geeft identiteit aan een dorp, verfraait het straatbeeld en verhoogt de sociale interactie en controle.



3.2 Behouden van kleine korrelgrootte van de bebouwing

De schaal en het volume van de bebouwing in de dorpen moet worden gerespecteerd. Het DNA van de historische dorpscentra bestaat hoofdzakelijk uit een aaneengesloten bebouwing met een “kleine korrelgrootte” (meestal twee of drie bouwlagen en een beperkte gevelbreedte). Op specifieke daartoe geschikte locaties (bv. nabij OV-knooppunten) kunnen grotere gebouwen nog steeds worden toegelaten; maar we willen wel vermijden dat bestaande eengezinswoningen systematisch worden vervangen door grootschalige appartementsgebouwen met brede, monotone gevels. Dit zou immers afbreuk doen aan het landelijke en kleinschalige karakter van de dorpskernen.





3.3 Verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten

De dorpen worden verdicht met kwalitatieve woonprojecten met vormen van geschakelde en gestapelde woningbouw, met kwaliteitsvolle hedendaagse architectuur en met oog voor een harmonische samenhang en eenvoud van materiaal- en kleurgebruik. Ook innovatieve woonprojecten worden aangemoedigd: bijvoorbeeld woonerven met collectief groen, cohousingprojecten, zorgwonen, sociale mix, ...

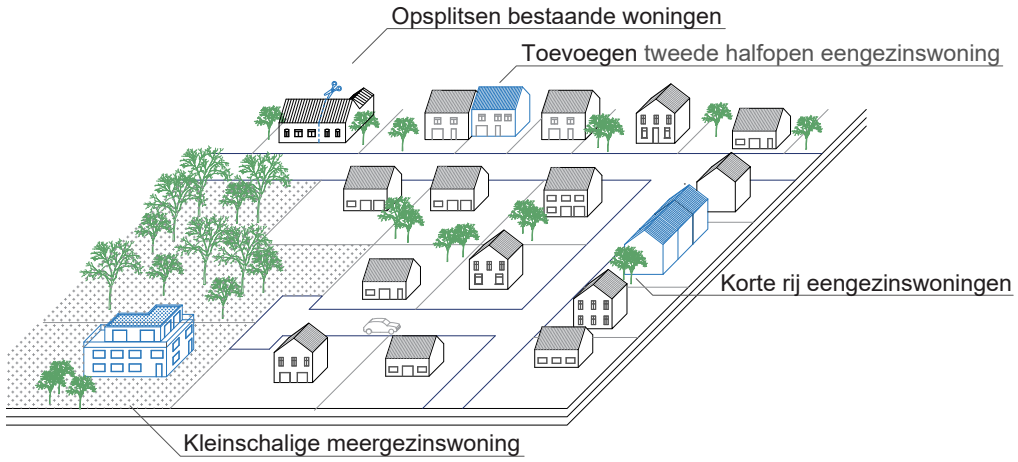
Woonprojecten moeten ook rekening houden met de demografische trends van gezinsverdunning en vergrijzing van de bevolking. Uit de prognosecijfers blijkt dat de te verwachten groei van het aantal huishoudens volledig toe te schrijven is aan de kleine gezinnen (met één of twee personen). We pleiten voor aanpasbare, flexibele constructies, die mee kunnen evolueren met de maatschappelijke trends en woonbehoeften door de tijd heen. Hierin toont het type van de rijwoning zich buitengewoon flexibel. Bovendien bieden rijwoningen of andere vormen van aaneengesloten eengezinswoningen heel wat voordelen: compact ruimtegebruik, slechts twee buitengevels te isoleren, eigen private tuin, betaalbaar, ...

Het appartement is weliswaar ook een type dat een antwoord biedt aan de doelgroepen van kleinere gezinnen en senioren, maar hierin wordt op heden weinig interessant aanbod gecreëerd. We willen pleiten voor meer vernieuwing, diversiteit en kwaliteit en we willen de aandacht vestigen op cruciale kwaliteitsnormen zoals de harmonieregel (= aansluiten op de schaal van de omliggende bebouwing), het bundelen van het parkeren (liefst ondergronds), het voorzien van collectief groen, een bruikbare private buitenruimte, voldoende bergruimte, duurzaam materiaalgebruik.

Daarnaast is het ook belangrijk om te blijven inzetten op sociale huurwoningen, want Nazareth heeft een vrij laag percentage (slechts 2,7% in 2018) en er blijft een grote wachtlijst, ondanks het behalen van het bindend sociaal objectief. Deze sociale woningen moeten de nodige zorg worden gepland: naar locatie, aantallen, type en kwaliteit. Maar betaalbaar wonen is niet alleen sociaal wonen. De kostprijs van nieuwe woonprojecten kan ook gedrukt worden door een actieve rol in het ontwikkelen van bescheiden en betaalbare woonprojecten door de overheid of openbare besturen.

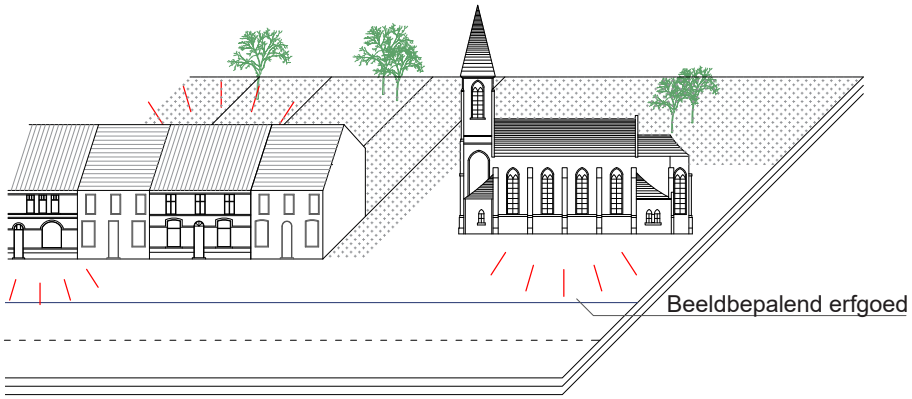
In het vorige hoofdstuk werd een gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden opgebouwd en gedifferentieerd afhankelijk van de ruimtelijke context en ligging. Bij de dorpskernen zijn er heel wat bestaande woonwijken met een (te) lage woningdichtheid, die mogen worden verdicht op goed gelegen locaties. Het onderstaande schema illustreert hoe bv. grotere percelen met vrijstaande woningen kunnen worden verdicht:

- door het toevoegen van een zorgwoning of een tweede halfopen eengezinswoning
- door het vervangen met een korte rij van eengezinswoningen
- of door het vervangen met een kleinschalige meergezinswoning (bv. urban villa), maar enkel uitzonderlijk in woonwijken op gunstig gelegen locaties (nl. de wijken die dicht aansluiten bij het centrum van Eke of Nazareth) en op voorwaarde dat er een ruimtelijke meerwaarde voor de gemeenschap wordt gecreëerd: bvb. door het voorzien van collectief of publiek groen, een trage weg of doorsteek naar het achterliggende gebied.



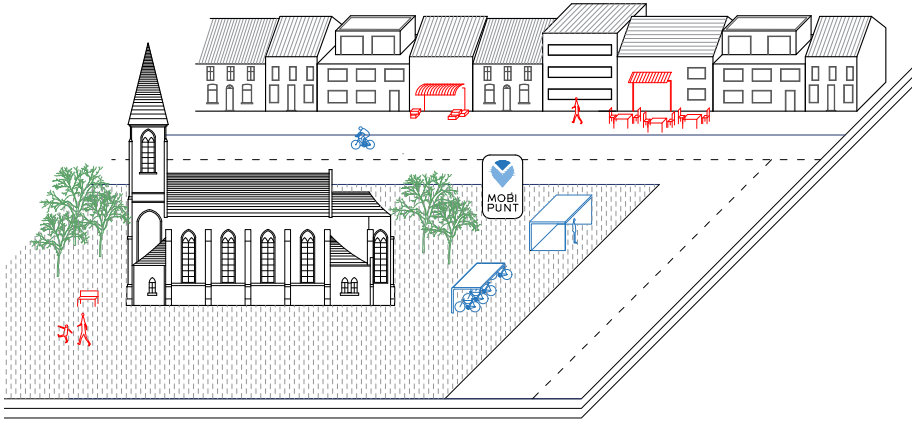
3.4 Valoriseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed

Het DNA van de kernen wordt ook sterk bepaald door het bestaande bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De gemeente wil dit erfgoed zoveel mogelijk behouden, omdat het een specifieke identiteit en ruimtelijke beeldkwaliteit aan elk dorp geeft. Voor kerken, kloosters, kastelen is dit evident, maar dit geldt ook voor minder monumentaal erfgoed zoals karakteristieke dorpswoningen en hoeves én ook voor het landschappelijk erfgoed zoals bepaalde bomen, tuinen, parken, boomgaarden... We willen een proactief en stimulerend beleid voeren om leegstand van bouwkundig erfgoed tegen te gaan en om duurzame herinvulling mogelijk te maken met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden. Voor het bouwkundig erfgoed kunnen er beheersplannen of een waarderingskader worden opgemaakt. Een waarderingskader formuleert voor elk erfgoedobject een genuanceerd waardeoordeel op basis van o.a. historische betekenis, stedenbouwkundige waarde, bouwfysische toestand, herbestemmingspotentieel en belevingswaarde. Ook voor het landschappelijk erfgoed kan een vergelijkbaar instrument worden opgemaakt. Deze waarderingskaders kunnen worden ingezet bij advisering van omgevingsdossiers of de verankering van erfgoed in ruimtelijke plannen en regelgeving.



3.5 Verweven en bundelen van functies en voorzieningen

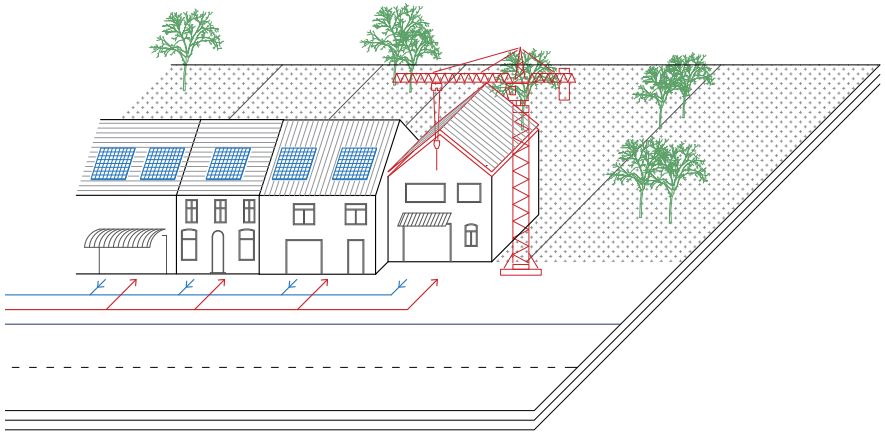
Kernversterkend beleid impliceert ook dat we naast het wonen ook andere functies en voorzieningen zoveel mogelijk verweven en bundelen in de dorpskernen: kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, culturele en recreatieve voorzieningen, kleine ondernemingen... In het bijzonder in de dorpscentra willen we zoveel mogelijk functies en voorzieningen bundelen, zodat ze door zoveel mogelijk inwoners te voet of per fiets kunnen worden bereikt. Aan de hand van ruimtelijke uitvoeringsplannen kan deze verweving van functies verder worden onderzocht en uitgewerkt in bestemmingen en voorschriften.



3.6 Energiezuinig renoveren of vervangen van het bestaand patrimonium

Een belangrijk aandeel van het energieverbruik en de CO_2-uitstoot is te wijten aan het bestaande, vaak verouderde patrimonium. Om de klimaatdoelstellingen te bereiken maar ook om de energiefactuur betaalbaar te houden moet dit bestaande patrimonium energiezuinig worden gerenoveerd (met voldoende gevel- en dakisolatie, met fotovoltaïsche panelen, warmtepompen, warmtenetten of andere systemen met hernieuwbare energie). In sommige gevallen is zelfs vervangende nieuwbouw meer aangewezen. Ook een goede zonoriëntatie kan helpen om woningen energiezuinig of -neutraal te maken.

Deze doelstellingen rond energiezuinig renoveren of vervangen van het bestaand patrimonium vormen eigenlijk de allergrootste opgave voor het ruimtelijk woonbeleid van de volgende decennia. Het toekomstig woonaanbod zal immers bestaan uit meer dan 90% van het bestaande (al dan niet aangepaste of vervangen) patrimonium.
Het energiezuinig bouwen en renoveren wordt reeds geregeld door via hogere (Vlaamse) regelgeving, maar ook de lokale overheid en andere openbare besturen kunnen een voorbeeldfunctie vervullen in deze doelstellingen.

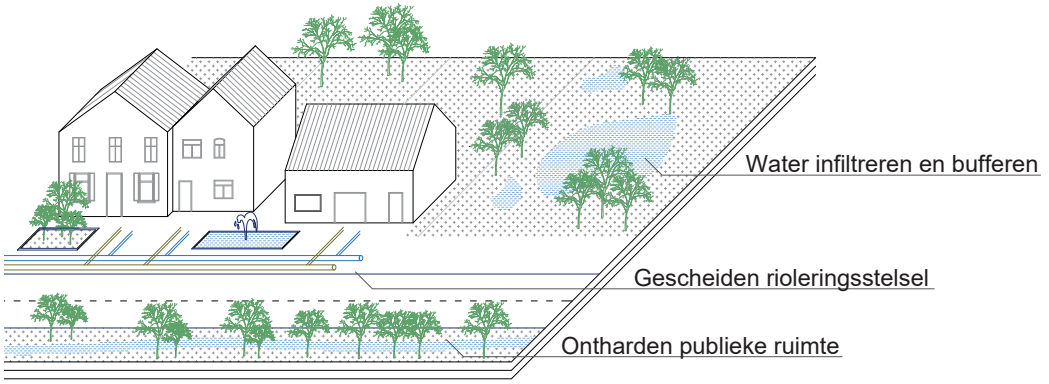


3.7 Hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater

De principes van integraal waterbeleid worden ook in de kernen toegepast met het gefaseerd vervangen van gemengde door gescheiden rioleringsstelsels en met de nodige ruimte voor het hergebruik, infiltratie en/of buffering van hemelwater. In de dorpen moet ook nagedacht worden over het ontharden van publieke ruimte om natuurlijke waterinfiltratie in de bodem toe te laten. Water kan ook als een speels element in de publieke ruimte worden gebruikt (bv. fontein, kleine waterpartijen). Er zijn ook instrumenten en acties nodig om de verharding van private ruimtes (bv. opritten, terrassen, parkings, verharde voortuinen, kunstgras...) te milderen, te weren of tot ontharding aan te sporen. Een mogelijk instrument hiertoe is een gemeentelijke ruimtelijke verordening.

Overstromingsgebieden mogen logischerwijze niet worden bebouwd of verhard. Waar de beschikbare ruimte dit toelaat, kunnen beken ook in kernen opnieuw worden opengelegd om aantrekkelijke groenblauwe ruimten te creëren.

Het gebruik van groendaken op gebouwen zorgt voor een vertraagde afvoer van hemelwater, maar biedt ook nog andere voordelen (extra thermische isolatie, esthetisch uitzicht, verhogen van biodiversiteit en luchtkwaliteit ...).



3.8 Netwerk van kwaliteitsvolle publieke ruimten

Het belang van kwaliteitsvolle publieke ruimten werd reeds onderstreept in de strategische visie. In de dorpskernen willen we een netwerk van leefbare woonstraten, woonerven, pleinen, veilige verbindings- en ontsluitingswegen, trage wegen, parken, wijk- en buurtgroen.

We onderscheiden enkele specifieke werkpunten:

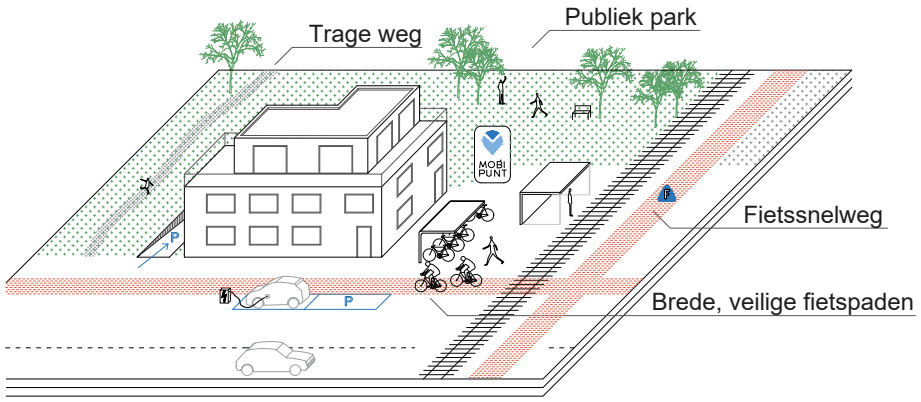
- Elke dorpskern wordt goed doorwaadbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers dankzij de aanleg (én onderhoud!) van fiets- en voetpaden en nieuwe trage wegen, die op logische punten worden aangesloten op het omliggende wegennet en die de verbinding maken naar de open en groene ruimte.
- Lokale woonstraten moeten duurzaam, leefbaar en verkeersveilig worden ingericht: de verblijfsfunctie moet er primeren en dit moet worden vertaald in een aangepast snelheidsregime, een juiste dimensionering (geen overmaatse rijwegen, wel meer ruimte voor voetgangers en fietsers), een groener straatbeeld (via onthardingsprojecten creëren we meer ruimte voor bomen, hagen, bloemen, grasperkjes, geveltuinen...) en een kwaliteitsvol en duurzaam materiaalgebruik.
- Er moet voldoende ruimte worden voorzien voor openbaar of collectief groen: parken, wijk- en buurtgroen, speelzones, collectieve tuinen, volkstuintjes.... In ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of een stedenbouwkundige verordening wordt een groennorm opgelegd bij nieuwe grotere woonprojecten. Het publiek groen mag niet versnipperd, maar moet compact en ruimtelijk samenhangend zijn.
- In de publieke ruimte houden we ook rekening met andere aspecten en randvoorwaarden, zoals het garanderen van optimale toegankelijkheid (ook voor minder mobiele doelgroepen), het voorzien van ondersteunende infrastructuur voor openbaar vervoer en voor duurzaam afvalbeheer (bv. met collectieve afvalinzamelpunten), duurzame verlichting ...

3.9 Duurzaam parkeren

De fiets zit in de lift. Dit moet ook worden vertaald in een duurzaam fietsparkeerbeleid. In het bijzonder in de dorpscentra (bij belangrijke voorzieningen), in de stationsomgeving en bij lokale hoppinpunten moeten voldoende publieke fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Ook bij nieuwe bouwprojecten moet het fietsparkeren in voldoende aantal en gebruiksvriendelijk worden ingericht: bij voorkeur inpandig (veilig en droog) en op het gelijkvloers zodat de fiets onmiddellijk beschikbaar is (vlotter dan de auto).

Bij nieuwe grotere woonontwikkelingen moet het autoparkeren zoveel mogelijk worden gebundeld, bijvoorbeeld in parkeerhavens aan de rand(en) van het woonproject, zodat een autoluw binnengebied ontstaat. Bij appartementen wordt het bewonersparkeren liefst ondergronds (eventueel half-ondergronds) georganiseerd. En er worden mogelijkheden geboden voor (elektrisch) autodelen.

De parkeernormen voor fietsen en auto's kunnen worden uitgewerkt in een stedenbouwkundige verordening.

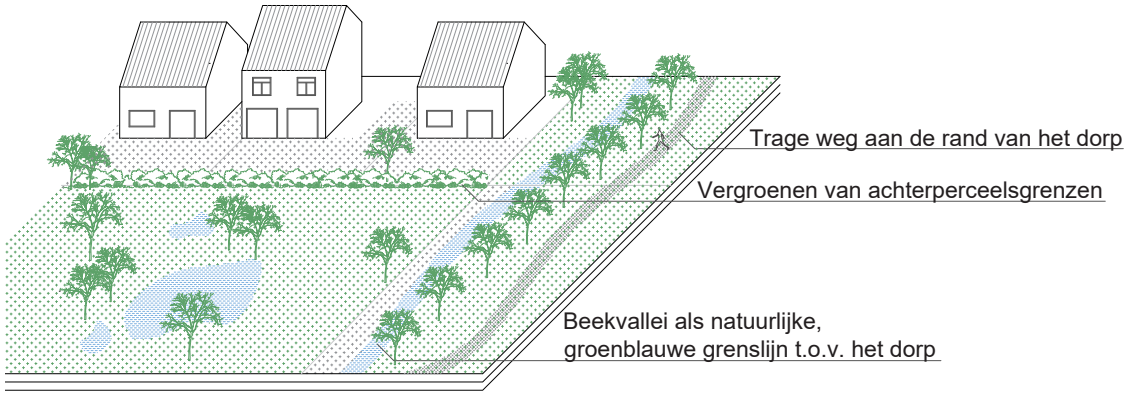


3.10 Kwaliteitsvolle randen voor het dorp

Elk dorp wordt omgeven door open ruimte. Om een kwaliteitsvol zicht te bieden vanuit de open ruimte naar een dorpskern (en vice versa) moet men met de nodige zorg en aandacht omgaan met de randen van het dorp. Dit kan op verschillende manieren worden bereikt: het versterken van bestaande bomendreven, het vergroenen van achterperceelsgrenzen (met hagen, struwelen...), het ontwikkelen van nieuwe trage wegen en groengebieden aan de rand van het dorp, ...

Bestaande beekvalleien worden ingericht als groenblauwe netwerken en “natuurlijke grenslijnen” t.o.v. de bebouwde ruimte van het dorp.

Bij woonpercelen, die liggen op de rand van het dorp en de open ruimte, willen we verdere vertuining van de open ruimte tegengaan. Het kan dus niet de bedoeling zijn dat bijvoorbeeld bijkomend agrarisch gebied wordt ingenomen door private tuinen.



4. Selectief ruimtelijk beleid voor de woonuitbreidingsgebieden

Vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wil de overheid het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren. Conform de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn ruimtelijke uitbreidingen enkel nog toegelaten als uitzonderingen: *"Ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een "state of the art" op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting."*

Op basis van deze Vlaamse principes bouwen we in dit hoofdstuk een selectief ruimtelijk beleid op voor de onaangesneden woonuitbreidingsgebieden in de gemeente Nazareth.

4.1 Geen kwantitatieve behoefte op korte termijn

Uit de onderzoeksnota 'wonen en ruimtebeslag' 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 (kwalitatieve beoordeling a.h.v. een multi-criteria-analyse). Zo werden de ruimtelijke beleidskeuzes voor alle woonuitbreidingsgebieden bepaald.

4.2 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.

4.2.1 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).

4.2.2 RUIMTELIJKE KWALITEITSPRINCIPES BIJ DE MOGELIJKE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

Hiervoor werd reeds aangeduid welke woonuitbreidingsgebieden worden behouden als reserve en onder strikte voorwaarden potentieel mogen worden ontwikkeld. De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voorziet ook een *"state of the art-aanpak op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting."* De gemeente ondersteunt deze aanpak en legt enkele ruimtelijke kwaliteitsprincipes vast voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden. Verschillende ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid moeten ook worden toegepast bij de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden: verdichten met innovatieve woonprojecten met een hoge kwaliteit, levendige straatgevels, vertraagde afvoer van het hemelwater, het bundelen van autoparkeren...

De gemeente wenst ook dat minimum de helft van de oppervlakte van elk te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd ofwel voor een groene bestemming (natuur en/of overig groen) ofwel voor landbouw. Per woonuitbreidingsgebied moet een correcte verdeelsleutel tussen de verschillende grondeigenaars worden toegepast, zodat lusten en lasten evenredig worden verdeeld (maximum 50% ontwikkelbaar en minimum 50% niet-ontwikkelbaar). De lasten mogen dus niet afgewenteld worden op eigenaars van de niet-ontwikkelbare delen.

Bij de woonuitbreidingsgebieden nr. 7 (Muitstraat-Oudenaardseheerweg) en nr. 8 (Vossenholstraat-Bekaertstraat) onderscheiden we een noordelijk en zuidelijk deel:

- Het minimum 50% niet-ontwikkelbare deel van elk woonuitbreidingsgebied komt overeen met minimum de noordelijke helft die wordt herbestemd tot landbouwgebied. Om te bewaken dat dit effectief in landbouwgebruik blijft en dat de verdeelsleutel tussen alle eigenaars correct verloopt, moet de noordelijke helft van elk gebied worden overgedragen aan de gemeente Nazareth.
- Het maximum 50% ontwikkelbare deel van elk woonuitbreidingsgebied komt overeen met de zuidelijke delen die aansluiten bij de treinhalte Eke-Nazareth. Deze zuidelijke delen mogen volledig worden ontwikkeld voor wonen, maar hierbij moet men ook rekening houden met de bestaande beken, het bosje en andere kleine landschapselementen én met de mogelijkheid om de auto- en fietsparking bij de treinhalte Eke-Nazareth uit te breiden.

Bij de andere te behouden woonuitbreidingsgebieden (nrs. 4, 5, 6 en 10) moet minimum de helft van de oppervlakte van het betrokken gebied worden herbestemd voor een groene bestemming (natuur en/of overig groen). De vallei van de Biestenbeek is structuurbepalend voor dit groen. Deze groenzones moeten bij de toekomstige ontwikkeling worden overgedragen aan de gemeente Nazareth, die de gewenste groene inrichting op zich zal nemen (eventueel in samenwerking met andere openbare besturen en actoren in groenontwikkeling). Dit groen mag niet worden versnipperd, maar moet compact en ruimtelijk samenhangend zijn, gekoppeld aan de Biestenbeek.

In elk woonuitbreidingsgebied moet ook de nodige aandacht worden besteed aan trage wegen voor wandelaars en fietsers, zowel voor de toegankelijkheid van de groenzones als voor de verbinding naar de centrale as en de treinhalte Eke-Nazareth.

Bij elk te behouden woonuitbreidingsgebied wordt de minimum 50% niet-ontwikkelbare deelzone ruimtelijk gecompenseerd door de ontwikkelbare deelzone te verdichten met vormen van geschakelde en gestapelde woningbouw, zodat de gemiddelde woningdichtheid over het volledige gebied toch circa 15 woningen per hectare bedraagt. Dit is te verrekenen over de bruto-oppervlakte van het volledige

woonuitbreidingsgebied inclusief alle wegenis én de herbestemde oppervlakte voor groen of landbouw. Bijvoorbeeld: als de niet-ontwikkelbare deelzone 50% bedraagt, dan zal de gemiddelde woningdichtheid binnen de ontwikkelbare deelzone circa 30 woningen per hectare bedragen.

In functie van een state of the art-aanpak kan bij een mogelijke toekomstige ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied (naast de woon- en groenontwikkeling) ook een beperkte verweving van functies worden voorzien. Het betreft enkel kleinschalige buurtondersteunende functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving (bv. een kindercrèche, diensten, kantoren, …) en afgestemd zijn op de multimodale ontsluiting van de stationsomgeving van Eke-Nazareth (geen sterk autogerichte functies).

De ruimtelijke kwaliteitsprincipes zijn van toepassing op alle actoren, zowel private ontwikkelaars als publieke actoren (inclusief de sociale huisvestingsmaatschappijen). Deze kwaliteitsprincipes moeten worden vertaald in een inrichtingsstudie voor het volledige woonuitbreidingsgebied (één samenhangend geheel).

De figuren op de volgende pagina illustreren hoe de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied niet meer mag (figuur links), maar wel nog kan worden aangepakt (figuur rechts).

Vanuit de milieueffectenbeoordeling (plan-MER) komen de volgende aandachtspunten voor lagere m.e.r. niveaus naar voor inzake het projectmatig ontwikkelen van de behouden woonreserves:

- Het beperken van de inname van biologisch waardevolle elementen, voornamelijk bomenrijen, door aangepast ontwerp op projectniveau. Dit is met name van toepassing voor de woonuitbreidingsgebieden nrs. 6 en 7.
- Bijkomende aandacht voor adequate waterbuffervoorzieningen in delen van de woonuitbreidingsgebieden nrs. 6, 7, 9 en 10, die in een risicozone voor toekomstige wateroverlast gelegen zijn.

Illustratie van een traditiionele verkaveling = hoe het niet meer mag:

- maximaal ruimtebeslag en inname van open ruimte door woonverkaveling
- een te laag ruimtelijk rendement (minder dan 10 woningen per hectare)
- enkel vrijstaande eengezinswoningen: geen antwoord op demografische trends van vergrijzing en gezinsverdunning + onbetaalbaar woonmodel
- geen ruimte voor publiek groen, park, natuur of bos
- geen trage wegen
- maximaal gericht op individueel autogebruik en -parkeren
- geen vertraagde afvoer van hemelwater
- geen ruimte voor bestaande rechtgetrokken beek
- niet alle woningen en private tuinen hebben een gunstige zonoriëntatie
- ...

Illustratie van een kwaliteitsvolle woonontwikkeling = hoe het wel kan:

- maximaal 50% ruimtebeslag door woonontwikkeling
- minimum 50% voor groen
- een voldoende ruimtelijk rendement (15 woningen per hectare over volledige gebied)
- combinatie van geschakelde en gestapelde woningbouw: wel antwoord op demografische trends van vergrijzing en gezinsverdunning + betaalbaar woonmodel
- toegankelijk via trage wegen
- autoparkeren wordt gebundeld in parkeerhavens en ondergrondse parkings en wordt zo ook gericht op gedeeld autogebruik
- vertraagde afvoer van hemelwater: met waterinfiltratiezones of -bufferbekkens
- groenzones gekoppeld aan de beekvallei (met extra ruimte om beek te hermeanderen)
- gunstige zonoriëntatie voor alle wooneenheden en private tuinen
- ...

X





V

4.3 Herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van open ruimte

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

In deze onderzoeksnota en in het plan-MER werden de woonuitbreidingsgebieden elk afzonderlijk en gedetailleerd besproken. 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:

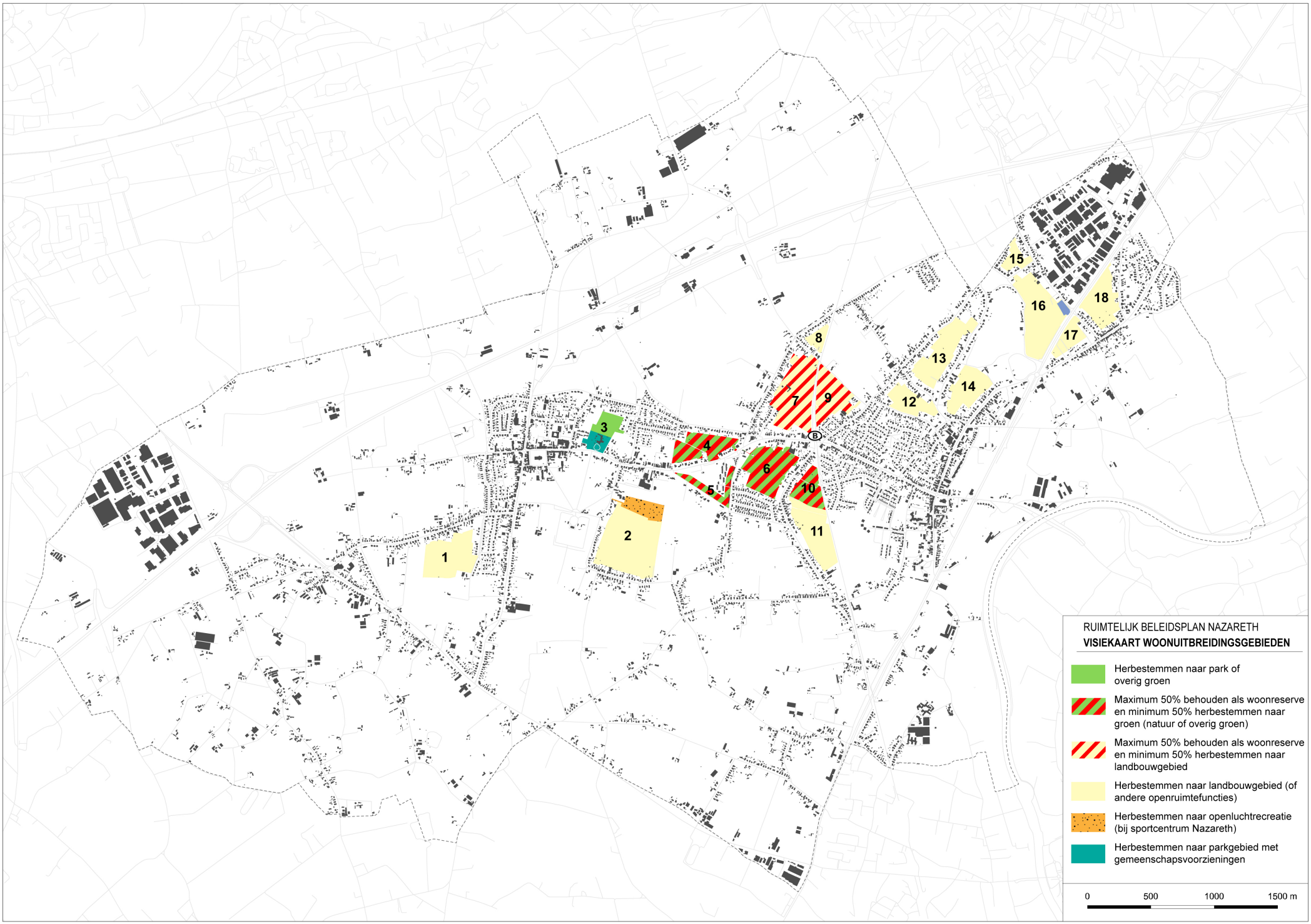
- Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap.
- Het grootste deel van het gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 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.

4.4 Overzicht van de ruimtelijke beleidskeuzes voor de woonuitbreidingsgebieden

De onderstaande tabel en de kaart (op de volgende pagina) 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

5. Toepassing van het kernversterkend beleid in Nazareth, Eke en Landuit

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 en een kaart van de ruimtelijk samenhangende gehelen.

Het DNA-onderzoek gebeurde aan de hand van een analyse en waardering van de bestaande bebouwde kernen. Per kern werden ook identiteitsversterkende en -verstorende elementen opgesomd.

Vanuit enerzijds deze onderzoeksnota ‘kernen Nazareth’ (Omgeving, 2019) en anderzijds met de visievorming en de algemene kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid uit de vorige hoofdstukken worden hierna ontwikkelingsvisies voor de dorpen van Nazareth, Eke en Landuit opgebouwd.

Hierbij houden we ook rekening met de differentiatie van kernen uit het (voor)ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’. Eke werd geselecteerd als ‘bovenlokale kern’ en Nazareth als ‘lokale kern’. Landuit is een ‘overige bebouwingsconcentratie’.

5.1 Ontwikkelingsvisie voor de kern van Nazareth

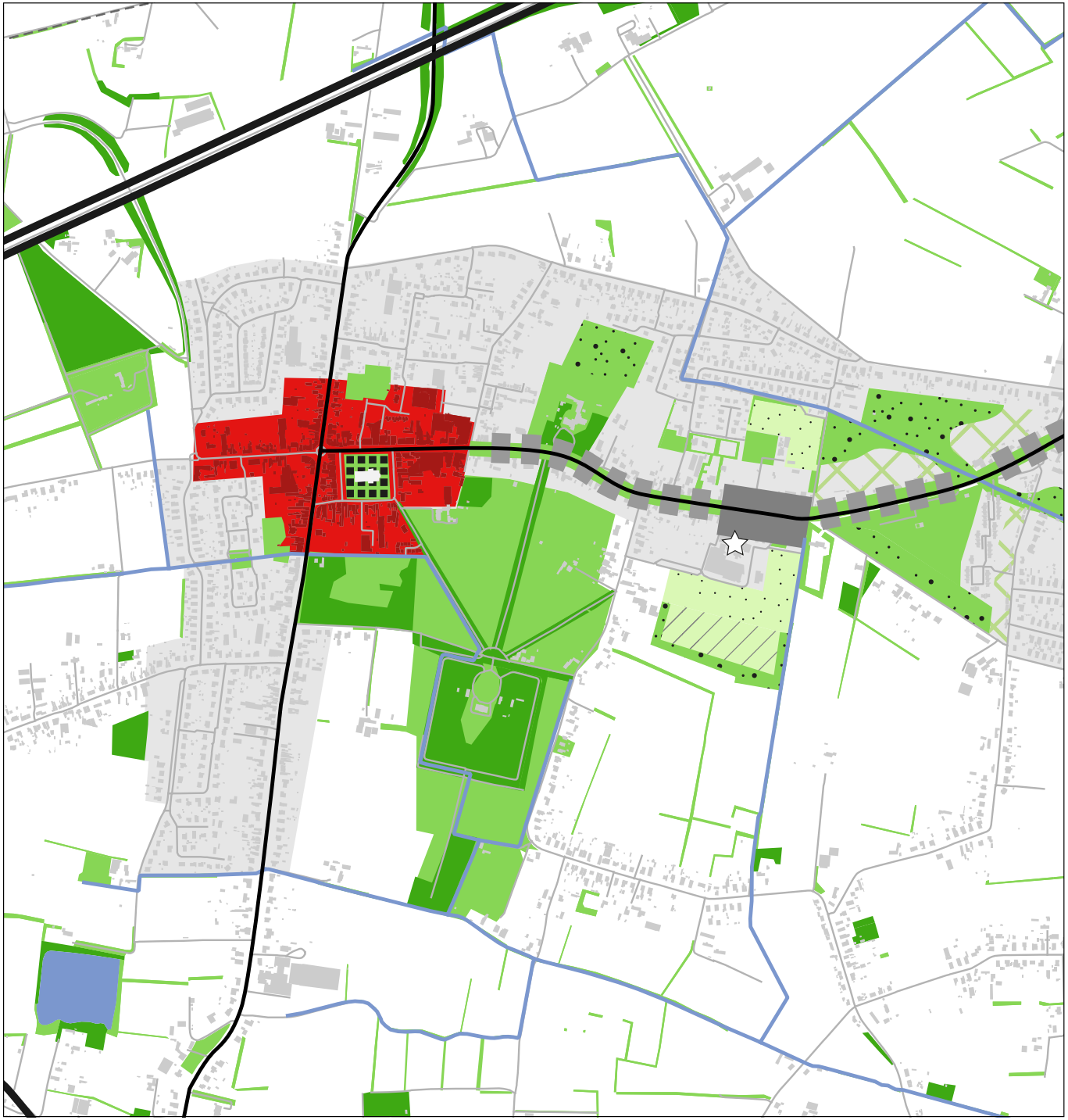
Bij de ontwikkelingsvisie voor deze kern leggen we de focus op enkele operationele doelstellingen en actiepunten en geven we aan welke instrumenten kunnen worden ingezet. Deze ontwikkelingsvisie wordt hierna tekstueel toegelicht en wordt ook grafisch weergegeven op de kaart (zie volgende pagina). Deze visiekaart heeft geen juridisch verordenende waarde; het is immers geen bestemmingsplan maar een indicatieve grafische vertaling van de ontwikkelingsvisie.

5.1.1 LEVENDIG CENTRUMGEBIED VAN NAZARETH

Verschillende ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid moeten worden toegepast in het centrumgebied van Nazareth: bundelen van functies en voorzieningen, behouden van levendige straatgevels en kleine korrelgrootte, valoriseren van bouwkundig erfgoed, energiezuinig renoveren, kwaliteitsvol verdichten, ... De omgeving van het centrale dorpsplein werd recent op een kwalitatieve wijze heringericht; dit komt de leefbaarheid en beeldkwaliteit van het centrumgebied ten goede. Het bestaande bouwkundig erfgoed is sterk beeldbepalend in dit centrumgebied en wordt dus maximaal behouden. Het is niet de bedoeling dat de bestaande rijbebouwing in het centrumgebied systematisch wordt vervangen door brede en hoge appartementsgebouwen; we willen immers het DNA van het dorpshart van Nazareth behouden. Qua verdichting zien we wel nog specifieke potenties aan de randen van het centrumgebied, bijvoorbeeld op de site van het oude cultureel centrum. Aan de hand van ontwerpend onderzoek kan een stedenbouwkundig plan (masterplan, beeldkwaliteitsplan) en/of ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit centrumgebied worden uitgewerkt.

5.1.2 HERINRICHTING DRAPSTRAAT ALS DEEL VAN DE CENTRALE AS

De ‘S Gravenstraat en het Dorp werden recent reeds heringericht. De Drapstraat maakt deel uit van de centrale as en lokale verbindingsweg tussen de dorpskernen van Nazareth en Eke, maar heeft nog te veel een verkeersfunctie. Deze Drapstraat moet



RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

ONTWIKKELINGSVISIE KERN VAN NAZARETH

- Dorpsplein en kerk van Nazareth
- Levendig centrumgebied
- Centrale as tussen Nazareth en Eke
- Sterrenbos als subzone langs centrale as (omgeving sportcentrum Nazareth)
- Bestaande woonwijken
- Woonreserve
- Bestaande dagrecreatie
- Mogelijke uitbreiding openluchtrecreatie
- Bestaande parken, wijk- en buurtgroen en kleine landschapselementen
- Parkbegraafplaats
- Nieuw groen: bijkomende zones voor natuur, park en/of overig groen
- Bestaande boscomplexen
- Vijvers en watervlakken
- Beken
- Autosnelweg E17
- Lokale verbindingswegen
- Andere lokale wegen
- Gemeentegrens Nazareth

0 500m

grondig worden heringericht als een aangename verblijfsruimte waarop verschillende functies aansluiten, en als een groene boulevard met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met karakteristieke bomen op groenbermen of parkeerstroken en met een visueel smallere rijweg. Kruispunten en oversteekplaatsen moeten veiliger worden ingericht.

De bestaande verweving van functies en voorzieningen langs deze Drapstraat wordt ook in het toekomstig ruimtelijk beleid behouden. Nieuwe appartementen worden enkel toegelaten als ze kleinschalig blijven (niet te hoog en te breed) en als er een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd (bv. de realisatie van publiek groen of van een trage weg als doorsteek naar het achterliggende gebied).

Langs de centrale as willen we echter op verschillende plaatsen ook open zichtrelaties behouden naar het aanpalende groen, bijvoorbeeld ter hoogte van het Kinderkasteeltje, de bomendreef naar het kasteel van Nazareth, de parkbegraafplaats én ter hoogte van de Biestenbeek.

5.1.3 VERDICHTEN EN INBREIDEN VAN BESTAANDE WOONWIJKEN EN VERKAVELINGEN MET GROENE STAPSTENEN

Rond het centrumgebied van Nazareth zijn heel wat woonwijken en verkavelingen gelegen met een vrij lage woningdichtheid. Op sommige plaatsen zijn er nog mogelijkheden voor inbreiding met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten. Maar ook de bestaande bebouwde percelen kunnen in de toekomst nog worden verdicht, maar dit moet op een kwalitatieve wijze gebeuren. Hiervoor kunnen diverse instrumenten worden ingezet: een inrichtingsstudie of (her)verkavelingsplan, het juridisch verankeren in een ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een verordening. Dit verdichten van bestaande woonwijken moet ook gepaard gaan met het creëren van ruimtelijke meerwaardes zoals groene stapstenen (combinatie van trage wegen en wijk- en buurtgroen), ruimte voor water, duurzaam parkeren... Het verdichten en inbreiden moet dus kwaliteitsvol en selectief gebeuren en zal worden aangestuurd vanuit de gemeente. De bestaande woonwijk ten zuiden van de Warandestraat wordt niet verder verdicht, omdat deze reeds te ver van het dorpscentrum van Nazareth en de voorzieningen gelegen is en onvoldoende bereikbaar is met openbaar vervoer.

5.1.4 NIEUW OPENBAAR PARK BIJ HET KINDERKASTEELTJE

Ten noorden van het Kinderkasteeltje is een onaangesneden woonuitbreidingsgebied gelegen (tussen de Stropstraat en Bekken). Dit wordt nu reeds deels ontwikkeld met een sociaal woningbouwproject, maar de gemeente heeft ook een groot deel van dit woonuitbreidingsgebied via een ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd voor de realisatie van een nieuw openbaar park. Er immers immers een grote vraag bij de bewoners van Nazareth naar toegankelijk publiek groen. Dit RUP biedt ook de mogelijkheid om enkele fiets- en wandeldoorsteken te realiseren. In dit RUP werd ook de site en omgeving van het Kinderkasteeltje herbestemd naar park met gemeenschapsvoorzieningen. De bestaande waardevolle hoogstammige bomen worden behouden.

5.1.5 SPORTCENTRUM NAZARETH EN UITBREIDING VAN HET RECREATIE-GEBIED

Ten oosten van het centrumgebied van Nazareth en ten zuiden van de Drapstraat ligt het bestaande gemeentelijke sportcentrum en bijhorende sport- en recreatieterreinen.

Ten zuiden van de bestaande site van het gemeentelijk sportcentrum werd via een ruimtelijk uitvoeringsplan ook een toekomstige uitbreidingszone voor openluchtrecreatie voorzien. Dit werd inhoudelijk onderbouwd vanuit volgende argumenten en ruimtelijke randvoorwaarden:

- De gemeente streeft naar een clustervorming van sport- en recreatiefaciliteiten aansluitend bij het bestaande gemeentelijk sportcentrum. Clustervorming bij bestaande recreatieve en gemeentelijke voorzieningen geniet de voorkeur op het ruimtelijk versnipperen. De uitbreidingszone biedt de mogelijkheid om alle gemeentelijke sport- recreatiefaciliteiten nog meer te centraliseren.
- De locatie sluit ook aan bij andere voorzieningen rond de Drapstraat en

Sterrenbos (bv. gemeentelijke basisschool). Deze clustervorming van sport- en recreatiefaciliteiten nabij de school biedt ook potenties voor multifunctioneel gebruik (bv. voor jeugd, cultuur- of buurtactiviteiten).

- Deze locatie is ruimtelijk gunstig gelegen, aansluitend bij het hoofddorp Nazareth, maar is bovendien centraal gelegen in de gemeente Nazareth.
- De locatie is voldoende bereikbaar via fietsinfrastructuur en via het openbaar vervoer langs deze centrale as tussen Nazareth en Eke. Langs de Drapstraat zijn er fietspaden en ter hoogte van de bestaande school liggen er bestaande bushaltes. De treinhalte van Eke-Nazareth ligt op minder dan 2km.
- Uit het locatie-onderzoek in het RUP blijkt dat er geen andere valabele locatie-alternatieven voorhanden of wenselijk zijn. Andere bestaande bestemmingszones voor recreatie in de gemeente zijn reeds ingevuld en bovendien ruimtelijk te excentrisch gelegen: in de open ruimte en niet aansluitend bij een dorpskern. Het aanduiden van andere zoekzones voor een bijkomende recreatiebestemming in de open ruimte is ruimtelijk niet wenselijk.
- Om de mogelijke uitbreiding van het recreatiegebied ten zuiden van het gemeentelijk sportcentrum Nazareth juridisch te verankeren, werd een klein deel van het aanpalende woonuitbreidingsgebied herbestemd voor openluchtrecreatie via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze bestemming voor openluchtrecreatie geniet de voorkeur op een bijkomende greenfield-woonontwikkeling in een woonuitbreidingsgebied.
- T.o.v. de open ruimte wordt een groene bufferzone bestemd en ingericht in functie van de landschappelijke integratie van het recreatiegebied. Fiets- en wandelpaden kunnen het recreatiegebied connecteren met de omgeving.

5.1.6 STERRENBOS & OMGEVING

Aan de noordzijde van de Drapstraat wordt de bestaande tennisclub Sterrenbos en de jeugdlokalen uitgebreid. Hiervoor is een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Ten oosten van de tennisclub Sterrenbos is er tussen de Drapstraat en de Groenstraat een onaangesneden woonuitbreidingsgebied gelegen. De gemeente wenst maximum de helft van dit gebied te behouden als een woonreserve. De voorwaarden tot vrijgave en de ruimtelijke kwaliteitsprincipes bij de potentiële toekomstige ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden werden opgenomen in het vorige hoofdstuk.

Rekening houdende met de Biestenbeek, die dwars door dit gebied loopt, wordt voorgesteld om minimum 50% van het gebied te vrijwaren van toekomstige woonontwikkeling en te herbestemmen voor natuur en/of overig groen. In het groene gebied kunnen enkele trage wegen worden aangelegd om connecties tussen de woonwijken te creëren. Zo ontstaat een groene stapsteen langs de Biestenbeek.

5.1.7 RELATIE MET KASTEELPARKEN, BOMENDREVEN, BEEKVALLEIEN EN DE OPEN RUIMTE

Nabij de dorpskern van Nazareth zijn er twee waardevolle kasteelparken, waarvan de landschappelijke, groen-ecologische en erfgoedkwaliteiten maximaal moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De bestaande bomendreven zijn structuur- en beeldbepalend voor deze kasteelparken en de dorpskern van Nazareth. Sommige bomendreven zijn echter onderhevig aan ziektes en zullen moeten worden hersteld of vervangen.

Aan de rand van de dorpskern van Nazareth liggen ook enkele beekvalleien, die ruimtelijk kunnen worden versterkt met natuurlijke oeverbeplanting en ruimte voor waterinfiltratie.

De combinatie van de kasteelparken, de bomendreven, de beekvalleien en een groene randafwerking van bebouwde percelen zorgt voor een landschappelijke inbedding van de dorpskern van Nazareth. Tot slot zijn er ook nog potenties om het trage wegennetwerk tussen de dorpskern, de kasteelparken en de omliggende open ruimte verder uit te bouwen.

5.2 Ontwikkelingsvisie voor de kern van Eke

Bij de ontwikkelingsvisie voor deze kern leggen we de focus op enkele operationele doelstellingen en actiepunten en geven we aan welke instrumenten kunnen worden ingezet. Deze ontwikkelingsvisie wordt hierna tekstueel toegelicht en wordt ook grafisch weergegeven op de kaart (zie volgende pagina). Deze visiekaart heeft geen juridisch verordenende waarde; het is immers geen bestemmingsplan maar een indicatieve grafische vertaling van de ontwikkelingsvisie.

5.2.1 LEVENDIG CENTRUMGEBIED VAN EKE

De verschillende ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid moeten ook worden toegepast in het centrumgebied van Eke: bundelen van functies en voorzieningen, valoriseren van bouwkundig erfgoed, energiezuinig renoveren, kwaliteitsvol verdichten,... Naar analogie van de herinrichting van het centrum van Nazareth kan ook het publiek domein in het centrum van Eke grondig worden vernieuwd om de leefbaarheid en beeldkwaliteit te verhogen. Het centrale dorpsplein kan worden heraangelegd met kwaliteitsvolle materialen, veel ruimte voor voetgangers, groen, terassen, sfeerverlichting… Overbodige verharde zones kunnen opnieuw worden onthard en beplant. Ook de andere centrumstraten en het kleine pleintje aan het oorlogsmonument en de oude toren van de Sint-Amanduskerk kunnen een erfaanleg verkrijgen. Aan de noordzijde van het centrumgebied werden reeds vele appartementen gerealiseerd (ondermeer in het reconversieproject van de oude brouwerij). Het is niet de bedoeling dat deze trend van appartementisering zich doorzet in het zuidelijk gedeelte van het centrumgebied, want hier willen we de kleine korrelgrootte van de bestaande rijbebouwing en de architecturale kwaliteiten van het bouwkundig erfgoed behouden. Zo blijft de charme van het oude, historische centrum van Eke bewaard.

5.2.2 HERINRICHTING VAN DE CENTRALE AS

De Stationsstraat en Roombaardstraat maken deel uit van de centrale as en lokale verbindingsweg tussen de dorpskernen van Eke en Nazareth. Deze Stationsstraat en Roombaardstraat moeten grondig worden heringericht als een aangename verblijfsruimte waarop verschillende functies aansluiten, en als een groene boulevard met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met karakteristieke bomen op groenbermen of parkeerstroken en met een visueel smallere rijweg. De kruispunten en oversteekplaatsen worden verkeersveilig ingericht.

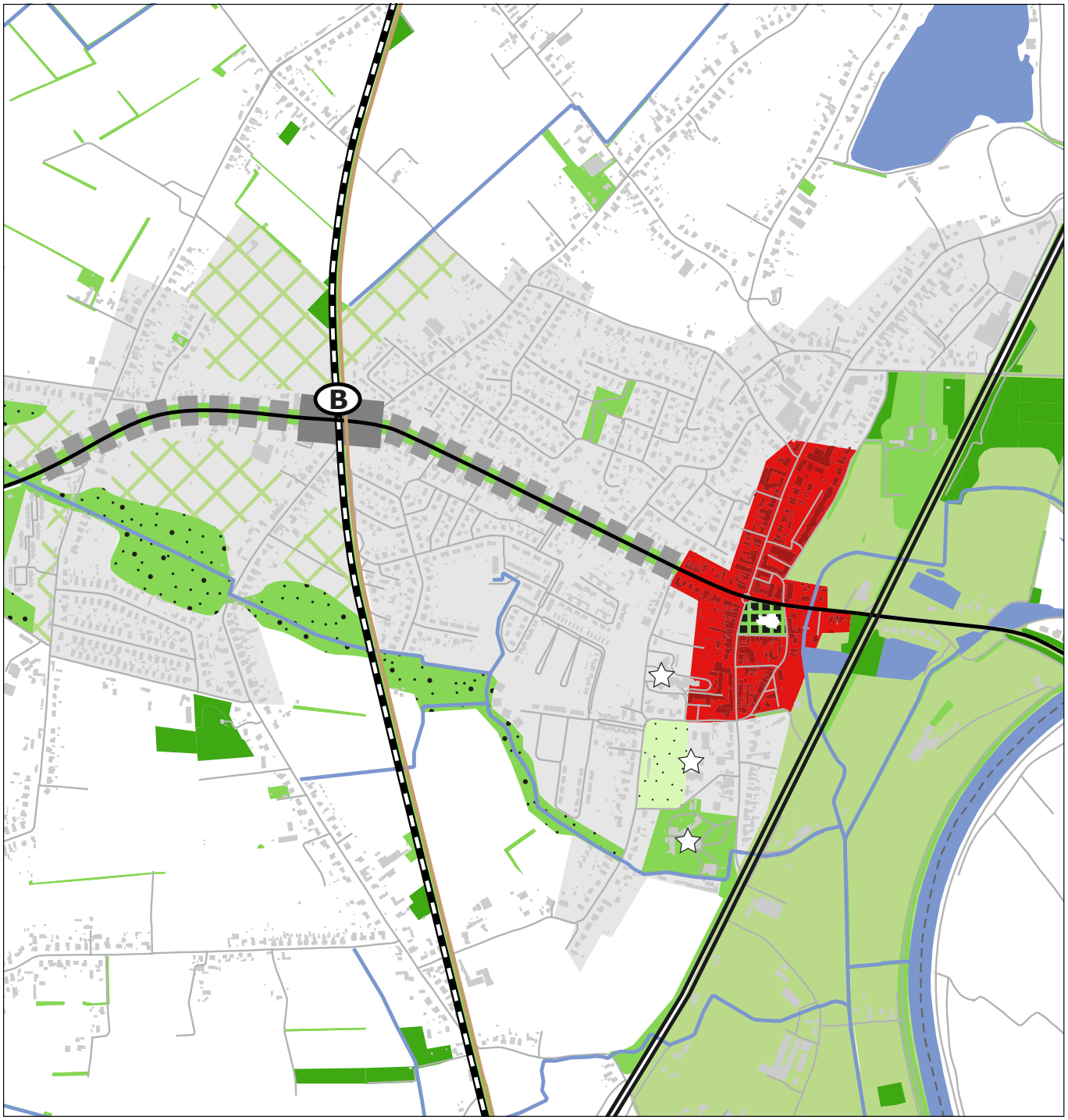
We zien nog potenties voor verdichting langs de Stationsstraat tussen het centrum van Eke en het station omwille van de goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en de nabijheid van voorzieningen. Vrijstaande eengezinswoningen langs de Stationsstraat kunnen stapsgewijs worden vervangen door vormen van geschakelde of gestapelde woningbouw. Het waardevol bouwkundig erfgoed langs deze Stationsstraat moet wel worden behouden. En ook andere kerngebonden functies worden langs deze Stationsstraat verweven en gebundeld.

5.2.3 STATION EKE-NAZARETH ALS OV-KNOOPPUNT EN HOPPINPUNT

De treinhalte van Eke-Nazareth wordt als lokaal knooppunt van trein- en busverkeer versterkt. Dankzij de aanleg van de fietssnelweg, het voorzien van voldoende fietsenstallingen en autoparkeerplaatsen kan deze stationsomgeving ook een het belangrijkste ‘hoppinpunt’ in de gemeente Nazareth vormen met de nodige ondersteunende diensten en overstapfaciliteiten. Bij de herinrichting van de centrale as tussen Eke en Nazareth moet deze stationsomgeving bijzondere aandacht verkrijgen.

5.2.4 VERDICHTEN VAN BESTAANDE WOONWIJKEN EN VERKAVELINGEN MET GROENE STAPSTENEN

Rond het centrumgebied van Eke zijn heel wat woonwijken en verkavelingen gelegen met een vrij lage woningdichtheid. Op sommige plaatsen zijn er nog mogelijkheden voor inbreiding met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten. Maar ook de bestaande bebouwde percelen kunnen in de toekomst nog worden verdicht, maar dit moet op



RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

ONTWIKKELINGSVISIE KERN VAN EKE

- Dorpsplein en kerk van Eke
- Levendig centrumgebied
- Centrale as tussen Nazareth en Eke
- Stationsbuurt (treinhalte Eke-Nazareth) als subzone langs centrale as
- Bestaande woonwijken
- Woonreserve
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Dagrecreatie
- Scheldevallei
- Bestaande parken, wijk- en buurtgroen en kleine landschapselementen
- Nieuw groen: bijkomende zones voor natuur, park en/of overig groen
- Bestaande boscomplexen
- Schelde, vijvers en watervlakken
- Beken
- Fietssnelweg en spoorlijn
- Primaire weg N60
- Lokale verbindingswegen
- Andere lokale wegen

0 500m

een kwalitatieve wijze gebeuren. Hiervoor kunnen diverse instrumenten worden ingezet: een inrichtingsstudie of (her)verkavelingsplan, het juridisch verankeren in een ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een verordening. Dit verdichten van bestaande woonwijken moet ook gepaard gaan met het creëren van ruimtelijke meerwaardes zoals trage wegen, wijk- en buurtgroen, ruimte voor water, duurzaam parkeren... Het verdichten en inbreiden moet dus kwaliteitsvol en selectief gebeuren en zal worden aangestuurd vanuit de gemeente. De bestaande woonwijken, die reeds verder van het dorpscentrum van Eke en de bijhorende voorzieningen zijn gelegen, worden niet verder verdicht.

5.2.5 ZUIDELIJKE CLUSTER VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Ten zuiden van het centrum van Eke strekt zich een cluster van verschillende gemeenschapsvoorzieningen uit, maar dit blijft binnen de bebouwde kern van Eke.
Het bestaande woonzorgcentrum De Lichtervelde is recent uitgebreid met een nieuwbouwproject. Om de site ruimtelijk te integreren in haar woonomgeving moet voldoende aandacht uitgaan naar een gepaste stedenbouwkundige inpassing. En het is ook belangrijk dat er een fiets- en wandelverbinding wordt gerealiseerd tussen de Oostkouter en de Maalderijstraat om de connectie tussen de nieuwe woonwijk Hoogkouter en het centrum van Eke te verzekeren.

De bestaande recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen tussen de Zandstraat en de Steenweg worden behouden. Bij toekomstige ruimtebehoeften moeten verdichting en inbreiding binnen de reeds bestaande terreinen worden nagestreefd. Een verdere inname van open ruimte wordt niet toegelaten.

5.2.6 BEPERKTE WOONRESERVE OP WANDELAFSTAND VAN HET STATION EN GEKOPPELD AAN DE CENTRALE AS

Er wordt voorgesteld om slechts enkele woonuitbreidingsgebieden te behouden als een beperkte woonreserve voor de langere termijn. Het betreft enkel de woonuitbreidingsgebieden, die gelegen zijn op wandelafstand van de treinhalte van Eke-Nazareth en die bovendien ruimtelijk gekoppeld zijn aan de centrale as tussen Nazareth en Eke. De voorwaarden tot vrijgave en de ruimtelijke kwaliteitsprincipes bij de potentiële toekomstige ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden werden opgenomen in het vorige hoofdstuk.

5.2.7 GROENE STAPSTENEN BIJ NIEUWE ONTWIKKELINGEN VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN LANGS DE BIESTENBEEK

Bij nieuwe ontwikkelingen van de woonuitbreidingsgebieden moet minimum de helft van de oppervlakte van elk gebied worden herbestemd voor natuur en/of overig groen en worden overgedragen naar de gemeente, die de gewenste groene inrichting op zich zal nemen. Op de kaart van de ontwikkelingsvisie wordt dit indicatief aangeduid; aan de hand van ontwerpend onderzoek (en/of een ruimtelijk uitvoeringsplan) wordt de afbakening van de groene bestemmingen in detail bepaald.

Zo ontstaan er groene stapstenen tussen de dorpskernen van Nazareth en Eke langs de Biestenbeek. Via deze groene stapstenen kan het recente fiets- en wandelpad langs de Biestenbeek (ter hoogte van de nieuwe Kouterwijk) verder worden uitgebreid, zodat een alternatieve trage weg ontstaat tussen Nazareth en Eke.

5.2.8 BEHOUDEN VAN OPEN RUIMTE ‘DE BIESTEN’

Ten zuidwesten van de dorpskern van Eke ligt het niet-gerealiseerde woongebied De Biesten, dat in het BPA ‘De Biesten’ is bestemd voor sociale huisvesting. In de actuele toestand is dit een aaneengesloten openruimtegebied met een aanzienlijke oppervlakte (circa 15,4 ha) dat hoofdzakelijk in professioneel landbouwgebruik is.

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 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

- 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.

5.2.9 GROENE EN OPEN LANDSCHAP ALS BUFFER T.O.V. DE N60

Tussen de dorpskern van Eke en de primaire weg N60 ligt een deel van de historische Scheldevallei. Ter hoogte van de ‘s Gravendreef ligt ook een waardevol kasteelparkgebied, waarbinnen we streven naar de reïntegratie van de erfgoedkwaliteiten, de park- en natuurontwikkeling en het publiek toegankelijk maken van een deel van dit kasteelpark.

Het is de bedoeling dat het ruimere gebied tussen de dorpskern van Eke en de N60 verschillende openruimtefuncties kan herbergen, inclusief de bestaande landbouwfunctie, het kasteelpark, de beken, grachten en andere groenelementen die een bufferende schermfunctie vervullen t.o.v. de N60. Met de visie voor dit ‘groene en open landschap’ willen we mogelijk maken dat er op zowel korte als langere termijn binnen dit gebied verschuivingen mogelijk blijven tussen de verschillende openruimtefuncties en dit met het nodige respect voor de landschappelijke en erfgoedwaarden van dit gebied.

5.2.10 ONDERZOEK OM RELATIE MET SCHELDEVALLEI TE HERSTELLEN

Door de aanleg van de primaire weg N60 werd de historische Scheldevallei doorsneden en ontstond een ruimtelijke barrière tussen de dorpskern van Eke en deze Scheldevallei. Indien de Vlaamse overheid overweegt om de N60 en de knooppunten her in te richten, dan ontstaat een opportuniteit om deze historische relatie te herstellen. De gemeente Nazareth vraagt aan de Vlaamse overheid dat dit geïntegreerd (op vlak van ruimte, mobiliteit, milieu) wordt onderzocht.

5.2.11 RELATIE MET DE BEEKVALLEIEN EN DE OPEN RUIMTE

Aan de rand van de dorpskern van Eke liggen ook enkele beekvalleien, die ruimtelijk kunnen worden versterkt met natuurlijke oeverbeplanting en ruimte voor waterinfiltratie. Deze beekvalleien worden beschouwd als natuurlijke grenslijnen tussen de bebouwde kern en de omliggende open ruimte.
De combinatie van het bestaande kasteelpark van Eke, het groene en open landschap t.o.v. de N60, de groene stapstenen langs de beekvalleien en een groene randafwerking van bebouwde percelen zorgt voor een landschappelijke inbedding van de dorpskern van Eke.
Tot slot zijn er ook nog potenties om het trage wegennetwerk tussen de dorpskern en de omliggende open ruimte verder uit te bouwen. Zo moet er minimum één fiets- en wandelverbinding worden gerealiseerd tussen de nieuwe Kouterwijk en de fietssnelweg langs de spoorlijn.

5.3 Ontwikkelingsvisie voor Landuit

Bij de ontwikkelingsvisie voor Landuit leggen we de focus op enkele operationele doelstellingen en actiepunten en geven we aan welke instrumenten kunnen worden ingezet. Deze ontwikkelingsvisie wordt hierna tekstueel toegelicht en wordt ook grafisch weergegeven op de kaart (zie volgende pagina). Deze visiekaart heeft geen juridisch verordenende waarde; het is immers geen bestemmingsplan maar een indicatieve grafische vertaling van de ontwikkelingsvisie.

5.3.1 CONSOLIDEREN VAN HET BESTAANDE WOONGEHUCHT LANDUIT

Landuit bestaat uit een historisch woongehucht en enkele recentere verkavelingen. Omwille van de beperkte bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het beperkte aanbod van voorzieningen mag Landuit niet verder uitbreiden. Er is ook slechts in beperkte mate ruimte voor verdichting en inbreiding. Er worden in Landuit geen appartementen toegelaten. Maar er wordt wel ingezet op het behouden van levendige straatgevels en de kleine korrelgrootte van de bebouwing, het energiezuinig renoveren of vervangen van het bestaande patrimonium, het verhogen van de kwaliteit van de publieke ruimte en het valoriseren van bouwkundig erfgoed.

5.3.2 SINT-ANNA-KAPEL ALS POORT NAAR DE SCHELDEVALLEI

De omgeving van de Sint-Annakapel is als dorpsgezicht kenmerkend voor de ruimtelijke identiteit van Landuit en geeft een visuele zichtrelatie en een fysieke toegang tot het groene en open landschap van de Scheldevallei.

5.3.3 NIEUW LANDSCHAP ALS GROENBUFFER T.O.V. DE N60

Tussen het woongehucht Landuit en de Nieuwe Steenweg N60 bevindt zich een open ruimte, die nog bestemd is als woonuitbreidingsgebied. Dit gebied wordt herbestemd in functie van een groen en open landschap met ruimte voor landbouw, groen-ecologische ontwikkelingen en water (Zwarte Kobensbeek). Dit nieuwe landschap zal ook fungeren als een groene geluidsbuffer tegen het drukke verkeer op de N60. Daarnaast willen we ook vermijden dat de bebouwing van Landuit, die gelegen is langs de Nieuwe Steenweg N60, wordt getransformeerd tot baanwinkels of andere vormen van commercieelgerichte lintbebouwing.

5.3.4 NIEUW POLITIEKANTOOR

Op de noordwestelijke hoek van de N60 en de Weefstraat is een nieuw hoofdcommissariaat gerealiseerd voor de politiezone Schelde-Leie (gemeenten De Pinte, Gavere, Nazareth en Sint-Martens-Latem). Hierbij moet de nodige aandacht worden besteed aan de landschappelijke integratie t.o.v. de aanpalende open ruimte. De toegang mag niet rechtstreeks op de N60, maar moet via de Weefstraat worden georganiseerd.

5.3.5 HERINRICHTING VAN DE STEENWEG N60C

De “oude” Steenweg N60c vormt de historische verbinding tussen de dorpskern van Eke en het woongehucht van Landuit. In Eke werd deze Steenweg reeds heringericht met nieuwe verhoogde fietspaden. Ook het deel van de “oude” Steenweg N60c, dat dwars door Landuit loopt, kan op een kwaliteitsvolle wijze worden heringericht met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met een smallere rijweg en met karakteristieke bomen.

Indien de Vlaamse overheid overweegt om de aansluiting van de Nieuwe Steenweg N60 en de “oude” Steenweg N60c (= huidige rotonde) her in te richten, dan vraagt de gemeente Nazareth dat deze historische verbinding tussen Eke en Landuit wordt behouden. Sluipverkeer door Landuit moet maximaal worden vermeden.

5.3.6 BEDRIJVENTERREIN VAN EKE

Het bedrijventerrein van Eke wordt in het volgende hoofdstuk behandeld.



RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

ONTWIKKELINGSVISIE LANDUIT

- Consolideren van woongehucht van Landuit
- Sint-Anna-kapel als poort naar de Scheldevallei
- Scheldevallei
- Bestaande groen en kleine landschapselementen
- Nieuw buffergroen langs de N60 en in het bedrijventerrein van Eke
- Bestaande boscomplexen
- Bedrijventerrein van Eke
- Nieuwe politiekantoor
- Vijvers en watervlakken
- Beken
- Autosnelweg E17
- Primaire weg N60
- Her in te richten knooppunten op N60
- Herinrichting van Steenweg N60c
- Andere lokale wegen
- Gemeentegrens Nazareth

0 500m

6. Versterken van het economisch netwerk

Dit hoofdstuk gaat in op het versterken van de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Nazareth. En er worden ruimtelijke principes ontwikkeld voor de kleinhandel in relatie tot het detailhandelsplan Nazareth.

Dit wordt ook grafisch weergegeven op de visiekaart voor het gewenst economisch netwerk in Nazareth.

6.1 Bedrijventerrein De Prijkels, inclusief de uitbreiding

Het bedrijventerrein De Prijkels vormt een regionaal bedrijventerrein, dat hoofdzakelijk bestemd is voor grote en middelgrote bedrijven (een klein deel ook voor lokale KMO's). Het is gelegen langs de noordzijde van de autosnelweg E17 op het grondgebied van de stad Deinze en de gemeenten Nazareth en Kruisem. Dankzij het op- en afrittencomplex "Deinze" langs de E17 en de gewestweg N35 is het bedrijventerrein optimaal bereikbaar via wegverkeer.

Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Deinze heeft de provincie Oost-Vlaanderen beslist om het bedrijventerrein De Prijkels uit te breiden. Hiervoor werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt en goedgekeurd. Ondertussen wordt deze uitbreiding reeds volop gerealiseerd. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein van de Prijkels zorgt voor een groot bijkomend aanbod aan bedrijfsgronden.

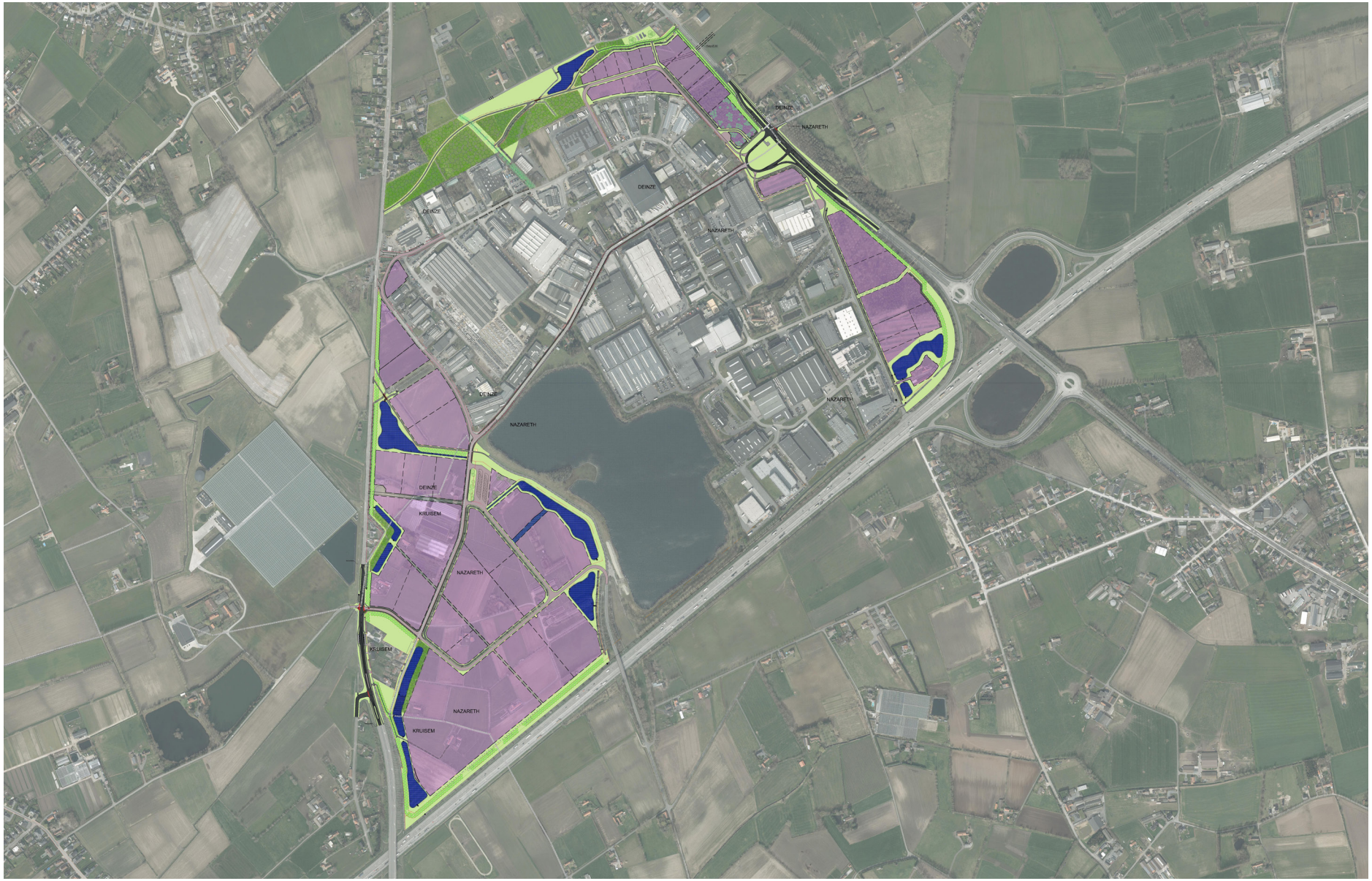
De figuur op de volgende pagina toont een orthofoto met de inrichting en uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels, inclusief de nieuwe groene bufferzones, waterbekkens en nieuwe fietspaden.

Bij de revitalisering en uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels werd een nieuwe hoofdtoegangsweg aangelegd langs de gewestweg N35. Dit wordt ook als "ruimtelijke poort" geaccentueerd met een verdichtingsproject.

Daarnaast wil de gemeente Nazareth nog inzetten op volgende acties voor het bedrijventerrein De Prijkels:

- Het ruimtelijk rendement wordt in het bedrijventerrein verhoogd door het stimuleren van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik.
- De hoofdbestemming van het regionaal bedrijventerrein blijft voor grote en middelgrote bedrijven (gericht op de productie en verwerking van goederen) en mag niet verdrukt worden door zonevreemde activiteiten zoals autonome handel, diensten of kantoren.
- Er wordt gestreefd naar het bundelen van ondersteunende voorzieningen en faciliteiten voor het bedrijventerrein ter hoogte van de ruimtelijke toegangspoort langs de N35.
- Intern in het bedrijventerrein en langs de gewestweg N35 werden reeds verschillende nieuwe fietspaden aangelegd. Waar wenselijk en haalbaar kan het netwerk van fietsvoorzieningen nog sterker worden uitgebouwd. Zo wenst de gemeente ook een veilige en directe fietsverbinding van het dorp Nazareth naar het bedrijventerrein De Prijkels (ondermeer via de Kortrijkseheerweg).
- De gemeente Nazareth is vragende partij voor een betere ontsluiting van het bedrijventerrein De Prijkels via het openbaar vervoer of via andere vormen van collectief vervoer. Er wordt onderzocht of er één of meerdere hoppinpunten kunnen worden ingericht voor dit bedrijventerrein.
- Gelijkgrondse parkeervoorzieningen hebben een groot ruimtebeslag en nemen ruimte weg voor de bedrijfsactiviteiten zelf. Waar mogelijk kunnen parkeervoorzieningen collectief worden gebruikt of gebundeld met een hoger ruimtelijk rendement (onder of bovenop bedrijfsgebouwen of gestapeld in parkeergebouwen).
- Het bedrijventerrein De Prijkels biedt heel wat potenties voor de productie van hernieuwbare energie. Zo kunnen de grote dakoppervlaktes van de bedrijfsgebouwen worden benut voor het plaatsen van fotovoltaïsche panelen (mits voldoende constructieve draagkracht). Er wordt ook onderzoek verricht naar het plaatsen van grote windturbines op De Prijkels. En ook andere vormen van hernieuwbare energie (warmtepomp, biomassa...) kunnen worden verkend.

Orthofoto met de inrichting en uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels



6.2 Bedrijventerrein van Eke

Het bedrijventerrein van Eke is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen (K.M.O.'s) en ambachtelijke bedrijven. Het is gelegen langs de zuidzijde van de autosnelweg E17. Dankzij het op- en afrittencomplex 'De Pinte' langs de autosnelweg E17 en de primaire weg N60 is het bedrijventerrein van Eke optimaal bereikbaar via wegverkeer.

Het bedrijventerrein kent een problematiek van zonevreemde actviteiten zoals grootschalige kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, recreatie... Sommige van deze activiteiten zijn historisch gegroeid en/of gerelateerd aan de zichtlocatie langs de N60 en ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E17. Deze zonevreemde activiteiten nemen echter veel kostbare ruimte voor K.M.O.'s in en veroorzaken ook andere problemen (zoals een grotere verkeersdruk en parkeerbehoefte).

Bij het herlokaliseren, stopzetting of afbraak van zonevreemde activiteiten moet de vrijgekomen ruimte opnieuw worden aangewend voor K.M.O.'s en moet alle vigerende regelgeving worden gerespecteerd:

- De hoofdbestemming van het bedrijventerrein van Eke blijft voor kleine en middelgrote ondernemingen (K.M.O.'s) en ambachtelijke bedrijven
- Een beperkte oppervlakte van het bedrijventerrein mag gebruikt worden voor gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen: bvb. een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant (t.b.v. werknemers op het bedrijventerrein), een bank- of postkantoor, een gemeenschappelijke parking, een afhaalpunt voor pakjes.
- Kantoren, detailhandel, toonzalen of bedrijfswoningen zijn enkel toegelaten op voorwaarde dat ze geen autonome activiteiten of hoofdfuncties maar enkel ondergeschikte functies vormen, op voorwaarde dat ze geen loketfunctie hebben én op voorwaarde dat ze functioneel gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf. Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's, een productiebedrijf met kantoren voor administratie, een ambachtelijk bedrijf met een bedrijfswoning.
- Mits het bezit van een rechtmatige vergunning behouden de bestaande zonevreemde functies en gebouwen hun vestigingsrecht conform het rechtszekerheidsbeginsel.

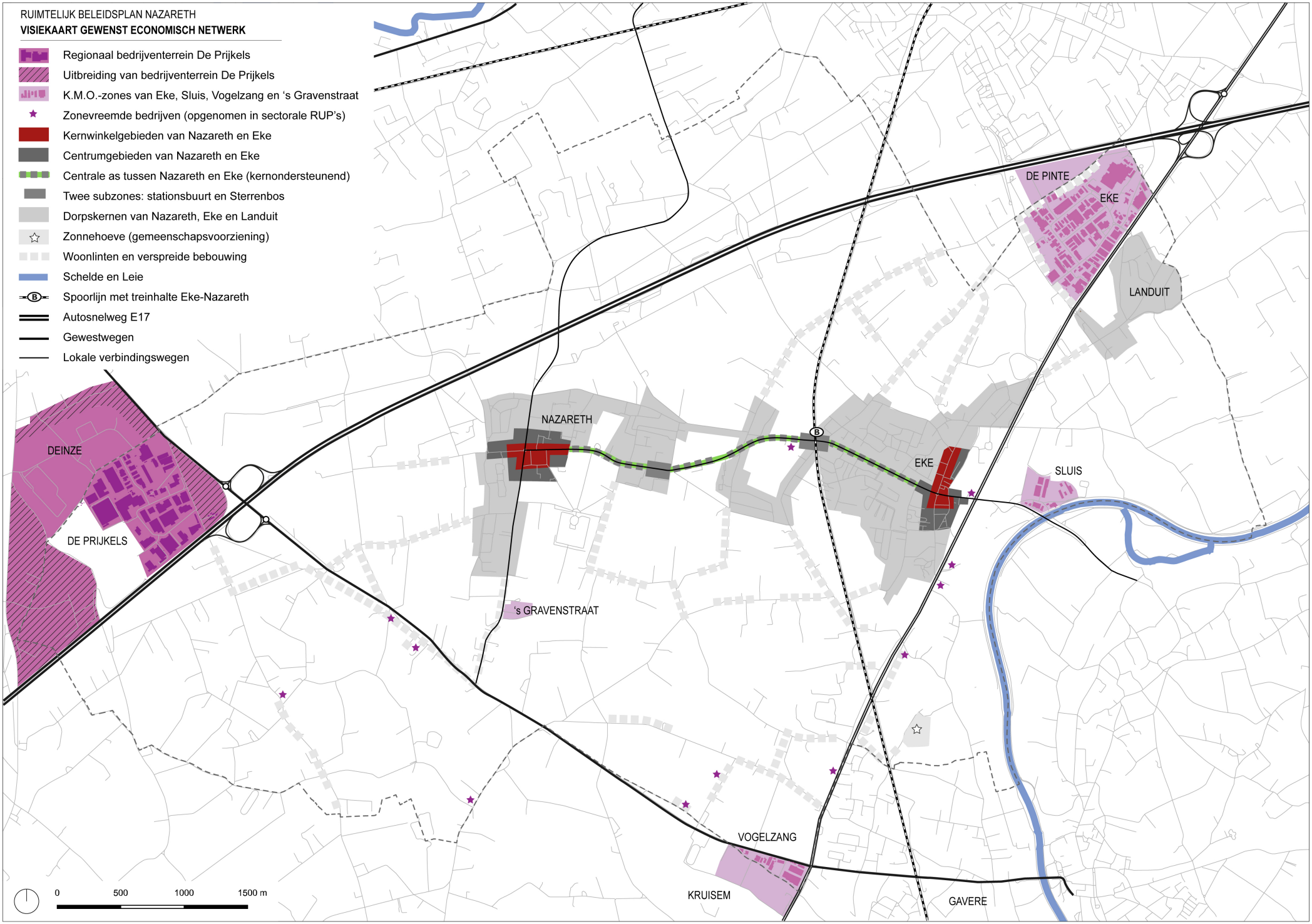
Daarnaast wil de gemeente Nazareth ook inzetten op volgende acties om het bedrijventerrein van Eke te revitaliseren:

- Het ruimtelijk rendement wordt in het bedrijventerrein verhoogd door het stimuleren van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Bij de toekomstige herinrichting van straten in én naar het bedrijventerrein is het wenselijk om veilige fietsvoorzieningen te realiseren.
- T.o.v. aanpalende woonzones moeten groene bufferzones worden aangelegd.
- De principes van integraal waterbeleid moeten worden toegepast. Bepaalde delen van het bedrijventerrein zijn overstromingsgevoelig. Hiervoor moet een gepaste oplossing worden gevonden.
- De gemeente Nazareth is vragende partij voor een betere ontsluiting van het bedrijventerrein van Eke via het openbaar vervoer of via andere vormen van collectief vervoer. Er wordt onderzocht of er een hoppinpunt kan worden ingericht.
- Waar mogelijk kunnen parkeervoorzieningen collectief worden gebruikt of gebundeld met een hoger ruimtelijk rendement (onder of bovenop bedrijfsgebouwen of gestapeld in parkeergebouwen).
- Het bedrijventerrein van Eke biedt potenties voor de productie van hernieuwbare energie (bv. fotovoltaïsche panelen). Wegens de nabijheid van woningen is dit bedrijventerrein niet geschikt voor het plaatsen van grote windturbines.

Ten noorden van het bedrijventerrein van Eke voorziet de gemeente De Pinte op haar grondgebied de ontwikkeling van een nieuwe KMO-zone tussen de Heerweg en de autosnelweg E17. Dit werd reeds in een gemeentelijk RUP verankerd. De ontsluiting van deze nieuwe KMO-zone moet via de Rozenstraat en de interne wegenis van het bedrijventerrein van Eke naar de gewestweg N60 afgewikkeld worden en mag niet via naburige woonstraten (Weefstraat, Heerweg) worden georganiseerd. En de groene bufferzones moeten effectief worden gerealiseerd.

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

VISIEKAART GEWENST ECONOMISCH NETWERK



6.3 KMO-zones Vogelzang, Sluis en ‘s Gravenstraat

De bedrijventerreinen Vogelzang, Sluis en ‘s Gravenstraat zijn ook bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen (K.M.O.’s) en ambachtelijke bedrijven. Net zoals bij het bedrijventerrein van Eke moeten deze hoofdbestemming en alle vigerende regelgeving worden gerespecteerd.

Er worden ook gelijkaardige principes en acties beoogd: het stimuleren van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik, het aanleggen van veilige fietsvoorzieningen, groene bufferzones, het inzetten op hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit en integraal waterbeleid.

Dankzij de ligging langs de Schelde kan bij het bedrijventerrein Sluis verder worden ingezet op watergebonden transport en bedrijvigheid. De veiligheid voor fietsers en andere recreanten op het jaagpad moet ter hoogte van de kade gegarandeerd blijven.

Voor het bedrijventerrein Vogelzang vormt de ligging langs de gewestweg N35 een specifiek aandachtspunt. De vestiging van baanwinkels, kantoren of andere zonevreemde functies wordt niet toegelaten. Gezien het feit dat dit bedrijventerrein ook op het grondgebied van de gemeente Kruisem ligt, is er steeds een intergemeentelijke afstemming noodzakelijk.

6.4 Kleinere, individuele bedrijfssites in kernen en verspreide en zonevreemde bedrijven in de open ruimte

Op verschillende plaatsen in de gemeente Nazareth zijn er kleinere individuele bedrijfssites gelegen in kernen en verspreid in de open ruimte. Verschillende bedrijfssites zijn reeds opgenomen in (sectorale) B.P.A.’s of R.U.P.’s. Voor zonevreemde bedrijven geldt er ook een Vlaamse regeling (planologisch attest).

Binnen kernen en woonbestemmingen geldt het algemeen principe dat bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven, mits dit verenigbaar en verweefbaar blijft met de woonomgeving. Dit vergt steeds maatwerk en bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen moet aandacht uitgaan naar verschillende ruimtelijke principes voor duurzame bedrijvigheid: het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik, het inrichten van groene bufferzones, het vermijden van grote milieuhinder, het toepassen van de principes van integraal waterbeleid, het toepassen van de principes van integraal waterbeleid, het inzetten op hernieuwbare energie, het organiseren van een goede verkeersontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en het stimuleren van duurzame mobiliteit.

Deze ruimtelijke principes zijn ook van toepassing op bestaande verspreide en zonevreemde bedrijven in de open ruimte, maar er wordt ook gestreefd naar het herlokaliseren van deze verspreide en zonevreemde bedrijven naar bedrijventerreinen. Indien er nieuwe (financiële) middelen en instrumenten voorhanden zijn, dan kunnen de bestaande bedrijfsgebouwen en verharde bedrijfssites in de open ruimte worden onthard en zo opnieuw een openruimtebestemming verkrijgen.

In de tabel op de volgende pagina worden de **ruimtelijke beleidsprincipes voor verspreide en zonevreemde bedrijvigheid** samengevat.

Basisdefinities:

- **Het moet steeds gaan over ‘vergunde’ of ‘vergund geachte’ bedrijven.** Illegale bedrijven, zonder de nodige vergunningen, kunnen geen aanspraak op nieuwe ontwikkelingsperspectieven of bestemmingswijzigingen.
- **Toetsing aan de draagkracht van omgeving:** op basis van de ruimtelijke schaal van de site en de gebouwen, de visuele en vormelijke aankleding, de landschappelijke integratie, de mobiliteitseffecten van het personenverkeer én goederenvervoer, de milieuhinder en afvalgeneratie ...

RUIMTELIJKE BELEIDSPRINCIPES VOOR VERSPREIDE EN ZONEVREEMDE BEDRIJVIGHEID

	Uitbreiden toelaten? Herbouwen toelaten?	**Nieuwe bedrijfsactiviteiten toelaten bij stopzetting?**	**Welke nabestemmingen toelaten? (indien nodig via opmaak RUP)**
Bedrijven verweven in woongebiedbestemming binnen bestaande kernen	Ja, binnen de woongebiedbestemming mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu.	Ja, binnen de woongebiedbestemming mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu.	Alle kerngebonden functies zijn toegelaten: wonen, werken, voorzieningen, groen, ...
Verspreide, bestemde bedrijfssites bij kernen (paarse bestemmingszones aansluitend bij kernen)	Ja, binnen de paarse bestemmingszone mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu. Bijkomende inname van open ruimte enkel uitzonderlijk toelaten.	Ja, binnen de paarse bestemmingszone mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu.	Gebiedsgerichte afweging is noodzakelijk. Wonen of andere kerngebonden functies zijn mogelijk. Er moet in eerste instantie altijd afgewogen worden of een herinvulling met nieuwe economische activiteiten mogelijk of wenselijk is.
Bedrijven gelegen langs woonlinten in bestemming (landelijk) woongebied	Ja, binnen het (landelijk) woongebied mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu. Bijkomende inname van open ruimte enkel uitzonderlijk toelaten.	Neen	Gebiedsgerichte afweging is noodzakelijk. Wonen of land- en tuinbouw zijn mogelijk. Er moet in eerste instantie altijd afgewogen worden of een herbestemming voor land- en tuinbouw (met sanering van verharding en bebouwing) mogelijk of wenselijk is.
Verspreide, bestemde bedrijfssites in de open ruimte (paarse bestemmingszones in sectorale RUP's zonevreemde bedrijven)	Ja, binnen de paarse bestemmingszone mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu. Bijkomende inname van open ruimte enkel uitzonderlijk toelaten.	Ja, binnen de paarse bestemmingszone mits voldoende draagkracht en beperkte impact op vlak van ruimte, mobiliteit en milieu.	Land- en tuinbouw
Verspreide bedrijven gelegen in agrarisch gebied (zonevreemd)	Bijkomende inname van open ruimte enkel uitzonderlijk toelaten.	Neen	Land- en tuinbouw
Verspreide bedrijven gelegen in ruimtelijke kwetsbare gebieden	Neen	Neen	Ruimtelijk kwetsbaar gebied: groen-, park-, natuur- of bosgebied

Opmerking: Indien er bij zonevreemde bedrijfsgebouwen ook een bedrijfswoning is gelegen en de bedrijfssite verkrijgt een nabestemming voor land- en tuinbouw, dan kan deze voormalige bedrijfswoning ook worden behouden als zonevreemde woning.

6.5 Ruimtelijke principes voor kleinhandel

Parallel met de opmaak van dit ruimtelijk beleidsplan heeft de gemeente Nazareth een detailhandelsplan opgemaakt. Voor het onderzoek, analyse en gedetailleerde beleidskeuzes verwijzen we naar dit detailhandelsplan. In dit ruimtelijk beleidsplan beperken we ons tot de ruimtelijke principes voor kleinhandel.

6.5.1 DE KERNWINKELGEBIEDEN LIGGEN IN DE CENTRUMGEBIEDEN VAN NAZARETH EN EKE

Conform het kernversterkend beleid streven we naar een verweving en bundeling van functies in de centrumgebieden van Nazareth en Eke. Zo ook voor alle kleinhandel, diensten en horeca, die we zoveel mogelijk willen concentreren in de zogenaamde “kernwinkelgebieden”, zodat ze voor veel bewoners te voet of per fiets optimaal bereikbaar zijn (nabijheid als sturend principe). De afbakening van de kernwinkelgebieden is afgestemd met het lokaal detailhandelsplan. Deze kernwinkelgebieden zijn een nog compacter onderdeel van de centrumgebieden, die naast kleinhandel ook nog heel wat andere functies en voorzieningen omvatten.

We zorgen voor beleving door van het kernwinkelgebied heuse sfeergebieden te maken (vb. met sferische straatverlichting). Samen met lokale ondernemers maken we de kernwinkelgebieden attractief met ruimte voor lokale markten, evenementen, horeca, pop-ups, coworking... We voeren in de kernwinkelgebieden ook een stimulerend beleid door bvb. subsidies toe te kennen voor commerciële gevelrenovaties.

6.5.2 KLEINHANDEL LANGS CENTRALE AS TUSSEN NAZARETH EN EKE

Tussen de twee centrumgebieden van Nazareth en Eke ligt de zogenaamde ‘centrale as’ langs de Drapstraat, Roombaardstraat en Stationsstraat. Reeds vanuit het verleden (ondermeer in het vorige ruimtelijk structuurplan) laat de gemeente langs de volledige centrale as ook de vestiging van kleinhandelszaken, diensten, horeca en andere lokale economische activiteiten toe binnen de bestaande woongebiedbestemming.

Grootschalige economische activiteiten (met een bovenlokale aantrekkingskracht) worden niet toegelaten langs deze centrale as, omdat dit te veel nadelige effecten zou veroorzaken (te grote verkeersdruk, ruimtelijke impact, ...). De centrale as blijft dus ‘kernondersteunend’ op het niveau van de dorpen Nazareth en Eke.

We onderscheiden langs deze centrale as twee “subzones”: nl. de stationsbuurt (de omgeving van de treinhalte Eke-Nazareth) en Sterrenbos (de omgeving van het sportcentrum Nazareth). Hier worden de bestaande bundeling van functies ook in het toekomstig beleid behouden. In de directe omgeving van de treinhalte wensen we een specifiek dienstverlenend aanbod dat lokale consumenten en forenzen waarderen en dat complementair is met het aanbod in de kernwinkelgebieden. Voorbeelden zijn een krantenwinkel, een broodjeszaak, ophaallockers, fietshersteldienst en automaten die het hoppinpunt bij deze treinhalte ondersteunen en faciliteren.

6.5.3 KLEINHANDEL IN DE DORPSKERNEN VAN NAZARETH EN EKE

Binnen de afgebakende dorpskernen van Nazareth en Eke komen meer punctueel ook kleinhandel, diensten, horeca en andere lokale economische activiteiten voor in de woonwijken. Deze laagdynamische verweving mag ook naar de toekomst toe behouden blijven en kan helpen om louter monofunctionele verkavelingen ook meer levendig te maken. Maar deze kleinhandelszaken en andere economische activiteiten moeten van lokale aard en verenigbaar blijven met de woonomgeving, zowel op vlak van ruimtegebruik (geen grootschalige oppervlaktes of volumes), milieu (geen geluids-, geur-, stof- of andere hinder) als op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende activiteiten, voldoende parkeerplaatsen liefst op eigen terrein).

6.5.4 BEPERKEN VAN KLEINHANDEL EN HORECA IN WOONLINTEN

In de woonlinten, die bestemd zijn als ‘woongebied (met landelijk karakter)’ op een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, wensen we geen nieuwe, bijkomende kleinhandelszaken of horeca aan te trekken. Bestaande vergunde kleinhandel en horeca kunnen behouden blijven. Laagdynamische kantoren en diensten (bv. kapper)

kunnen wel als nevenfunctie bij een woning worden toegelaten.

6.5.5 GEEN NIEUWE KLEINHANDEL, DIENSTEN, KANTOREN EN HORECA IN DE OPEN RUIMTE

In alle openruimtebestemmingen geldt een strikt verbod van nieuwe kleinhandelsactviteiten, diensten, kantoren en horeca (behalve enkele beperkte uitzonderingsmaatregelen in bestaande regelgeving, bv. een hoevewinkel).

6.6 Zonnehoeve

In de open ruimte ten zuiden van Eke ligt de bijzondere site van Zonnehoeve, die reeds meer dan 50 jaar bestaat en is uitgegroeid tot een woon-, zorg- en werkplek voor personen met een beperking. De site is op het gewestplan bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en werd verder verfijnd en uitgewerkt in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Clustervorming en een goede landschappelijke integratie vormen ook voor deze site de belangrijkste ruimtelijke principes. T.o.v. de reeds bestemde zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt er geen bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte toegelaten.

6.7 Land- en tuinbouw

De land- en tuinbouw vormen een belangrijk onderdeel van het economisch netwerk in de gemeente Nazareth. Maar gezien de correlatie met de open ruimte komen de ruimtelijke principes voor deze sectoren aan bod in het beleidskader ‘open ruimte en groenblauwe netwerk’.

6.8 Bovenlokale nutsleidingen

Op het grondgebied van de gemeente Nazareth lopen verschillende bovenlokale nutsleidingen (zoals gasleidingen, collectoren, ...). Een goede ruimtelijke inpassing staat steeds voorop. In dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth worden geen verdere uitspraken hierover gedaan omdat dit bovenlokale planningsbevoegdheden betreft.

7. Actieprogramma

7.1 Periodieke evaluatie van het ruimtelijk beleidsplan

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in een periodieke evaluatie van het ruimtelijk beleidsplan, nl. in de eerste helft van elke bestuursperiode. Idealiter wordt bij het begin van elke gemeentelijke legislatuur de prioritaire acties bepaald voor de uitvoering van dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Bij de periodieke evaluatie van het ruimtelijk beleidsplan kan het actieprogramma worden bijgestuurd, maar enkel op basis van de inhoudelijke beleidskeuzes en principes van het ruimtelijk beleidsplan of een gewijzigde wetgevende context. Acties kunnen ook samen worden opgenomen (bv. een gebiedsdekkend ruimtelijk uitvoeringsplan voor een volledige kern of een RUP voor meerdere woonuitbreidingsgebieden).

De gemeente Nazareth ondersteunt ook de Vlaamse doelstelling om het ruimtegebruik te gaan monitoren en het ruimtebeslag periodiek te evalueren.

7.2 Algemene acties



Ruimtelijk kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten (bv. RUP's, verordening,...) in relatie tot de kwaliteitsprincipes voor het kernversterkend beleid en de gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden



Herbestemmen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden

Opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van landbouw of andere openruimtefuncties. Zie overzicht in hoofdstuk 4.



Handleiding voor kwaliteitsvolle en innovatieve woonprojecten

Opmaken van een handleiding voor kwaliteitsvolle en innovatieve woonprojecten.



Actieplan trage wegen

Opmaken en uitvoeren van een actieplan trage wegen voor de gemeente Nazareth.



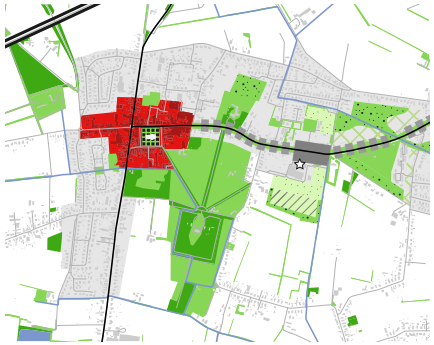
Inventaris en waarderingskader bouwkundig erfgoed

Actualiseren van de inventaris bouwkundig erfgoed en het opmaken van een waarderingskader voor het bouwkundig erfgoed (via het IOED Leie-Schelde).

Uitvoering lokaal klimaatactieplan

De gemeente Nazareth beschikt reeds over een lokaal klimaatactieplan. Dit wordt verder uitgevoerd en waar nodig geactualiseerd.

7.3 Acties voor de kern van Nazareth



Ontwikkelingsvisie kern Nazareth

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in relatie tot de ontwikkelingsvisie voor de kern van Nazareth: gemeentelijk(e) ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen), masterplan of inrichtingsstudies, ...



Herinrichting van de Drapstraat

De Drapstraat moet grondig worden heringericht als een aangename verblijfsruimte met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met een smallere rijweg en met karakteristieke bomen op groenbermen of parkeerstroken. Kruispunten en oversteekplaatsen moeten veiliger worden ingericht.



Ontwerpend onderzoek voor het centrumgebied

Uitvoeren van ontwerpend onderzoek voor de verdichting en leefbaarheid van het centrumgebied van Nazareth (met ondermeer de site van het cultureel centrum).



Uitbreiding openluchtrecreatie bij sportcentrum Nazareth

In een gemeentelijk RUP werd een beperkt (noordelijk) deel van het woonuitbreidingsgebied "Leegzakstraat" herbestemd voor openluchtrecreatie. Dit laat toe om een uitbreiding te realiseren van de recreatieterreinen bij het sportcentrum van Nazareth.



Nieuw park ten noorden van het Kinderkasteeltje

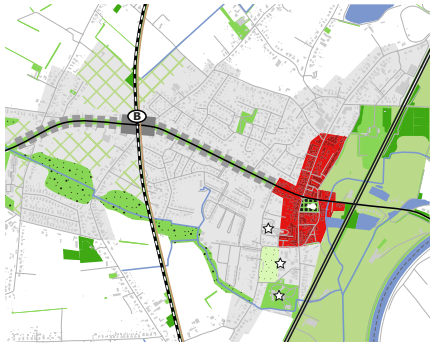
De realisatie van een nieuw park ten noorden van het Kinderkasteeltje. De site en omgeving van het Kinderkasteeltje (een deel van het woonuitbreidingsgebied 'Bekken') werd in een RUP reeds herbestemd als parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen.



Omgeving Sterrenbos

Nabij Sterrenbos wordt de jeugdsite en tennisclub ingericht conform het nieuwe RUP.

7.4 Acties voor de kern van Eke



Ontwikkelingsvisie kern Eke

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in relatie tot de ontwikkelingsvisie voor de kern van Eke: gemeentelijk(e) ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen), masterplan of inrichtingsstudies, ...



Herinrichting van de Stationsstraat en Roombaardstraat

De Stations- en Roombaardstraat moeten grondig worden heringericht met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met een smallere rijweg en met karakteristieke bomen op groenbermen of parkeerstroken. Kruispunten en oversteekplaatsen moeten veiliger worden ingericht.



Herinrichting stationsomgeving als lokaal OV-knooppunt en hoppinpunt

Opmaken en uitvoeren van plannen voor het versterken van de stationsomgeving van Eke-Nazareth als lokaal knooppunt van trein- en busverkeer en belangrijkste hoppinpunt in de gemeente Nazareth met ondersteunende diensten en overstapfaciliteiten.



Herinrichting centrumgebied Eke

Het centrale dorpsplein en het historische centrum van Eke worden heringericht met een erfaanleg in kwaliteitsvolle materialen, met veel ruimte voor voetgangers, groen, terrassen, sfeerverlichting... Ontwerpend onderzoek focust ook op potenties voor verdichting.



Groene en open landschap tussen dorpskern van Eke en de N60

Opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of masterplan voor het groene en open landschap tussen de dorpskern van Eke en de N60.



Woonuitbreidingsgebieden nabij station en langs de centrale as

Opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de woonuitbreidingsgebieden in de stationsomgeving: een beperkt deel wordt behouden als reserve, maar andere gebieden worden herbestemd in het voordeel van de groene of open ruimte.

7.5 Acties voor Landuit



Ontwikkelingsvisie Landuit

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in relatie tot de ontwikkelingsvisie voor Landuit: gemeentelijk(e) ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen), masterplan of inrichtingsstudies, ...



Nieuw landschap voor Landuit als buffer t.o.v. de N60

Opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de realisatie van een nieuw groen en open landschap tussen het woongehucht van Landuit en de primaire weg N60.



Nieuw politiekantoor

Op de noordwestelijke hoek van de N60 en de Weefstraat is een nieuw hoofdcommissariaat voor de politiezone Schelde-Leie gerealiseerd.



herinrichting van de Steenweg N60c

De "oude" Steenweg N60c kan worden heringericht met veilige en comfortabele fiets- en voetpaden, met een smallere rijweg en met karakteristieke bomen.

7.6 Acties voor het versterken van het economisch netwerk



Uitbreiding bedrijventerrein De Prijkels

Het bedrijventerrein De Prijkels wordt reeds uitgebreid conform het bestaande provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Om het bestaande bedrijventerrein te optimaliseren kunnen uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten worden ingezet.



Acties voor kmo-zones Vogelzang, Sluis en 's Gravenstraat

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in functie van het revitaliseren van de bestaande KMO-zones Vogelzang, Sluis en 's Gravenstraat: gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordening, masterplan, beeldkwaliteitsplan, ...



Acties voor kleinere, individuele bedrijfssites

Het opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten voor bestaande kleinere, individuele bedrijfssites in kernen en in de open ruimte: gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, masterplan, ...



Revitalisering bedrijventerrein Eke

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in functie van het revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein van Eke als KMO-zone: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, verordening, masterplan, beeldkwaliteitsplan, ...



Uitvoeren ruimtelijke principes detailhandelsplan Nazareth

Opmaken van uitvoeringsgerichte plannen en instrumenten in relatie tot de ruimtelijke principes van het detailhandelsplan Nazareth: gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordening, ...

Panhuisstraat 1, B-9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 - E info@veneco.be

WWW.VENECO.BE