

RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

STRATEGISCHE VISIE

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
1.1	Wat is een ruimtelijk beleidsplan ?	5
1.2	Overleg- en planningsproces	5
1.3	Onderzoek en studies	6
1.4	Geografische situering Nazareth	6
2.	Visie voor Nazareth vertrekt vanuit bovenlokale bril	8
2.1	Regionale positionering van de gemeente Nazareth vanuit de bestaande toestand	8
2.2	Visie voor Nazareth vertrekt ook vanuit de strategische doelstellingen van de hogere beleidsplannen	10
2.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).	10
2.2.2	Provinciaal Beleidsplan Ruimte: Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050	10
2.2.3	Vertaling naar het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan	11
3.	Strategische doelstellingen	12
3.1	Streven naar duurzaam ruimtegebruik.	12
3.1.1	Meer doen met dezelfde ruimte	13
3.1.2	Herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van open ruimte.	14
3.1.3	Voorkeur geven aan het revitaliseren en hergebruiken van bestaande ruimte om te ondernemen	16
3.1.4	Vrijwaren van de open ruimte	17
3.1.5	Ontharden waar mogelijk en wenselijk	17
3.1.6	Monitoring van het ruimtegebruik in Nazareth	17
3.2	Antwoord bieden op de klimaatuitdagingen	18
3.2.1	Versterken van het groenblauwe netwerk	18
3.2.2	Integreren van een duurzaam energiesysteem	19

3.3	Prioriteit geven aan duurzame mobiliteit	20
3.3.1	Transitie naar duurzame mobiliteit	20
3.3.2	Nabijheid als sturend principe	21
3.4	Bevorderen van de leefkwaliteit	22
3.4.1	Belang van publieke ruimte, groene en open ruimte	22
3.4.2	Kwaliteitsvol wonen voor iedereen	23
4.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling Nazareth	24
4.1	Versterken van de dorpskernen	24
4.2	Transformeren van de centrale as tussen Nazareth en Eke tot een groene boulevard	24
4.3	Revitaliseren van de bestaande bedrijventerreinen	26
4.4	Herbestemmen van slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden in het voordeel van open ruimte	26
4.5	Behouden van een beperkte woonreserve op wandelafstand van het station en gekoppeld aan de centrale as	26
4.6	Versterken van relatie tussen kasteelparken en dorpskernen	26
4.7	Behouden en versterken van de open ruimte en het groenblauwe netwerk.	26
4.8	Valoriseren van de Scheldevallei	27
4.9	Uitbreiding van Hospicebossen	27
4.10	Oplossen van missing links in het fietsnetwerk	27

1. Inleiding

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Nazareth dateert van 1 april 2003. Het biedt niet langer een duidelijk antwoord op de nieuwe ruimtelijke uitdagingen van vandaag. De demografische trends van vergrijzing en gezinsverdunding zetten zich ook door in de gemeente Nazareth. Het woon-, winkel-, werk- en recreatieaanbod moeten mee met die transformatie. Als gevolg van een steeds verder gaande suburbanisatie worden de kosten voor voorzieningen/infrastructuur steeds hoger. Inwoners zijn ook veel mobieler geworden, waardoor men zich voor voorzieningen niet enkel meer beperkt tot het eigen dorp of de gemeente. Verkeersveiligheid en leefbaarheid worden steeds meer een uitdaging. Ook de verandering van het klimaat is intussen voelbaar geworden. Het productieve en ecologische landschap staat onder druk. Deze uitdagingen vereisen een geïntegreerde aanpak met nieuwe accenten.

Om die redenen heeft de gemeenteraad op 23 april 2018 beslist om een 'ruimtelijk beleidsplan Nazareth' op te maken dat in de plaats zal treden van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De opdracht is toegewezen aan de intercommunale Veneco, ondersteund door het studiebureau Omgeving.

1.1 Wat is een ruimtelijk beleidsplan ?

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening heeft een nieuwe planfiguur 'ruimtelijk beleidsplan' geïntroduceerd. Een ruimtelijk beleidsplan bestaat uit een strategische visie en uit één of meer beleidskaders die samen het kader aangeven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De strategische visienota bevat de visie op lange termijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Beleidskaders beschrijven onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het beleidsplan wordt omkaderd door onderzoeksrapporten, beleidsacties en monitorings- en evaluatierapporten.

1.2 Overleg- en planningsproces

In de Vlaamse wetgeving wordt veel belang gehecht aan een goed uitgebouwde overleg- en participatiestructuur bij de totstandkoming van een ruimtelijk beleidsplan. Het is belangrijk dat alle relevante actoren en partijen de kans krijgen om mee na te denken over het gewenste toekomstbeeld van de gemeente en dit van bij de start van het proces. De wijze waarop de gemeente dit overleg en deze participatie wil vorm geven, is neergeschreven in een procesnota.

Deze procesnota is raadpleegbaar op de website van de gemeente.

De Vlaamse wetgeving beschrijft ook de stappen die moeten worden gevolgd om tot een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan te komen. Er zijn vier belangrijke fasen/ producten:

- de conceptnota
- het voorontwerp van ruimtelijk beleidsplan
- het ontwerp ruimtelijk beleidsplan dat voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- het ruimtelijk beleidsplan dat definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De conceptnota en het voorontwerp van ruimtelijk beleidsplan zijn het voorwerp van een ruime advies- en consultatieronde. Het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

1.3 Onderzoek en studies

In voorbereiding van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan werden verschillende onderzoeken en studies uitgevoerd voor de gemeente Nazareth:

- onderzoeksnota 'open ruimte'
- onderzoeksnota 'kernen'
- onderzoeksnota 'wonen en ruimtebeslag'

Er werd ook een plan-milieueffectenrapport (plan-MER) opgemaakt bij het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

De volledige onderzoeksrapporten zijn als bijlagen beschikbaar.

Dit ruimtelijk beleidsplan werd ook afgestemd met de detailhandelsstudie en de herziening van het mobiliteitsplan van de gemeente Nazareth.

1.4 Relatie met de nakende fusie Nazareth - De Pinte

Het gemeentebestuur van Nazareth streeft naar een definitieve vaststelling van haar gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan binnen deze gemeentelijke legislatuur, zodat het structuurplan wordt vervangen. Het planproces wordt niet on hold gezet omwille van de nakende fusie met de gemeente De Pinte (in 2025). Indien men het vigerende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Pinte wenst te vervangen, dan zal op dat ogenblik een nieuw ruimtelijk beleidsplan voor de nieuwe fusiegemeente moeten worden opgestart (met nieuwe procedure). In dat geval kunnen dezelfde strategische doelstellingen worden hernomen en kunnen één of meerdere bijkomende beleidskaders voor het grondgebied De Pinte worden toegevoegd.

1.5 Geografische situering Nazareth

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

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

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

Nazareth wordt doorkruist door volgende bovenlokale infrastructuren:

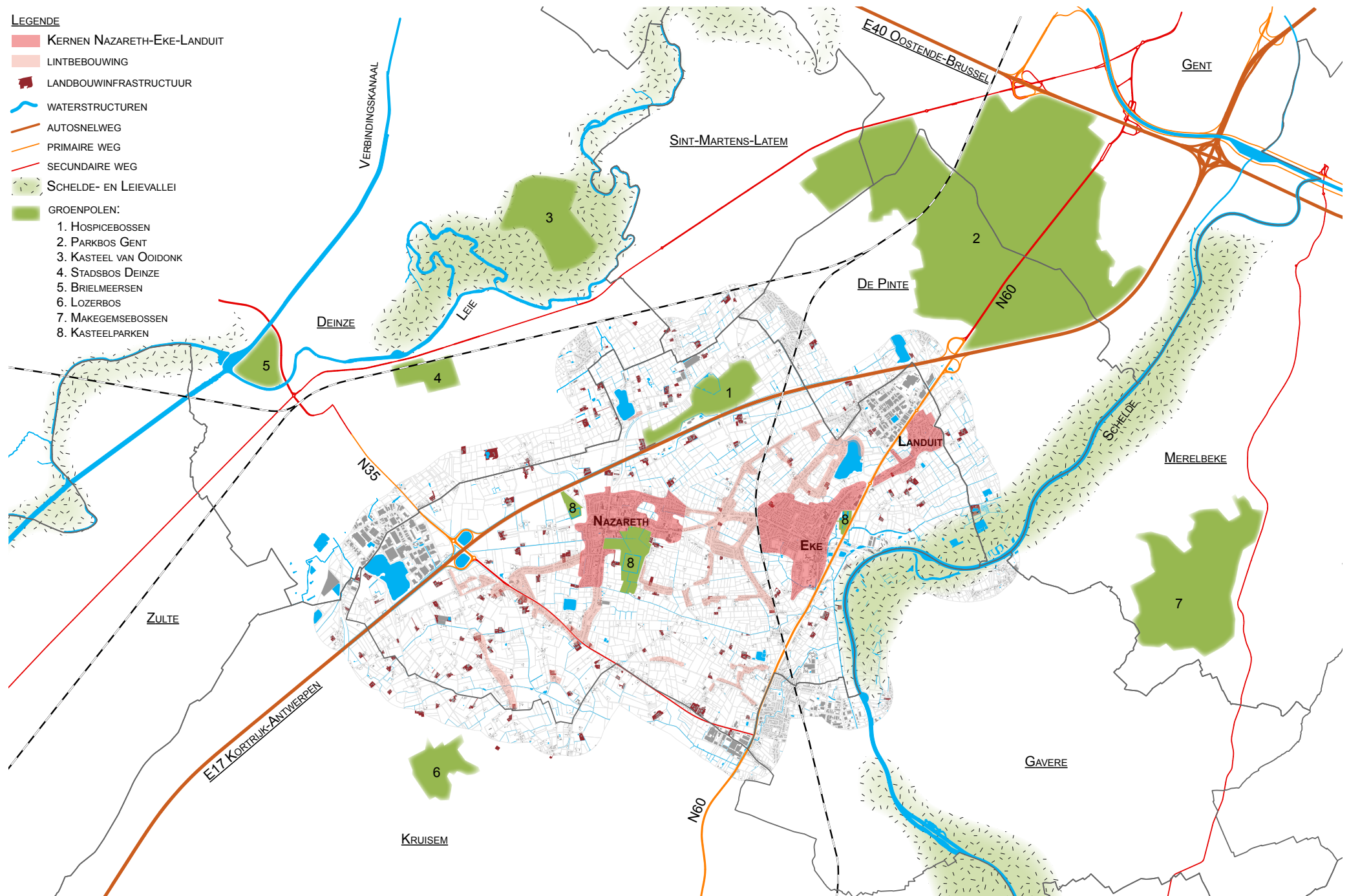
- de Schelde, die de hoofdwaterweg vormt tussen Frankrijk en Vlaanderen (en de havens Gent en Antwerpen) en de aanpalende jaagpaden
- de autosnelweg E17 Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijssel (Fr)
- de primaire weg N60 Gent-Oudenaarde
- de gewestweg N35 Gavere-Deinze
- de spoorweg Gent-Oudenaarde
- de fietssnelweg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

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

GEOGRAFISCHE SITUERING NAZARETH

LEGENDE

- KERNEN NAZARETH-EKE-LANDUIT
- LINTBEBOUWING
- LANDBOUWINFRASTRUCTUUR
- WATERSTRUCTUREN
- AUTOSNELWEG
- PRIMAIRE WEG
- SECUNDAIRE WEG
- SCHELDE- EN LEIEVALLEI
- GROENPOLEN:
 - 1. HOSPICEBOSSEN
 - 2. PARKBOS GENT
 - 3. KASTEEL VAN OOIDONK
 - 4. STADSBOS DEINZE
 - 5. BRIELMEERSEN
 - 6. LOZERBOS
 - 7. MAKEGEMSEBOSSEN
 - 8. KASTEELPARKEN



2. Visie voor Nazareth vertrekt vanuit bovenlokale bril

Wij kunnen de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de gemeente Nazareth niet meer los zien van de ruimere regio. Er zijn immers verschillende ruimtelijke uitdagingen die het lokale schaalniveau overstijgen zoals de regionale bevolkingsaan groei (met als resultante de vele verkavelingen en woonlinten), de economische activiteiten (bedrijventerreinen van Eke en De Prikels), de mobiliteitsvraagstukken en de natuur- en bosontwikkeling (Hospicebossen, Parkbos, Scheldevallei). In de toekomst is het noodzakelijk om alles nog meer in een regionaal perspectief te plaatsen en die uitdagingen aan te gaan samen met alle actoren op het veld, de beleidsniveaus en -domeinen.

Ook in de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) wordt het belang van een regionale, bovenlokale invalshoek sterk benadrukt.

Daarom zullen we de ruimtelijke visie voor de gemeente Nazareth opbouwen vanuit deze invalshoek en we doen dit op twee manieren:

2.1 Regionale positionering van de gemeente Nazareth vanuit de bestaande toestand

In eerste instantie positioneren we de rol van de gemeente Nazareth op regionaal niveau vanuit de bestaande toestand. En hierbij refereren we naar relevante onderzoeken en studies op bovenlokaal niveau.

Nazareth is een groene, landelijke en goed ontsloten woon-werkgemeente gelegen in het open-ruimtegebied tussen Schelde en Leie, maar ligt ook in de ruimtelijke invloedssfeer van de stedelijke gebieden van Gent en Deinze.

- **Op vlak van woonontwikkeling** vertrekt de gemeente Nazareth vanuit haar eigen demografische groei- en woonbehoeften, die conform de studie van



NAZARETH IS GELEGEN IN HET OPEN-RUIMTEGEBIED TUSSEN SCHELDE EN LEIE EN LIGT IN DE INVLOEDSSFEER VAN DE STEDELIJKE GEBIEDEN VAN GENT EN DEINZE.

woonregio's van de provincie Oost-Vlaanderen (Atelier Romain, 2018) op hetzelfde peil liggen als de ruimere woonregio¹ waartoe Nazareth behoort. De gemeente Nazareth heeft niet de ambitie om op vlak van woonontwikkeling in concurrentie te treden met de omliggende stedelijke gebieden van Gent of Deinze. Dit is een belangrijke trendbreuk t.o.v. het vroegere gewestplan uit 1977 waarin een zeer grote woonreserve werd aangeduid: de gemeente Nazareth werd toen nog aanzien als een belangrijke ontwikkelingspool gekoppeld aan de autobereikbaarheid via de E17 en N60. Ondertussen is duidelijk geworden dat dit te veel knelpunten veroorzaakt op vlak van ruimte, mobiliteit, milieu, klimaat, ... De gemeente Nazareth wenst een landelijke gemeente te blijven, waarbij de lokale woonbehoeften worden opgevangen door prioritair in te zetten op kernversterking, verdichting en inbreiding in en op maat van de dorpskernen van Nazareth en Eke. Om de woon- en leefkwaliteit te consolideren wenst de gemeente ook het voorzieningenniveau op peil van deze dorpen te houden.

- **Ook op vlak van economische ontwikkeling** vertrekt de gemeente Nazareth vanuit haar bestaande economische kenmerken en wil Nazareth niet in concurrentie treden met de omliggende stedelijke gebieden van Gent of Deinze. De bedrijfsactiviteiten bevinden zich hoofdzakelijk op de bedrijventerreinen van De Pijkels (inclusief de uitbreidingszone) en van Eke. Deze bestaande bedrijventerreinen kunnen intern worden versterkt, maar de gemeente heeft niet de ambitie om nog bijkomende greenfields bedrijventerreinen te ontwikkelen. Op vlak van kleinhandel wil de gemeente een kernversterkend beleid voeren, ondermeer op basis van het detailhandelsplan, en zo de lokale kleinhandel ondersteunen.
- **Ook op vlak van openruimtebeleid** vertrekt de gemeente Nazareth vanuit haar bestaande positie in het openruimtegebied tussen Schelde en Leie. De landbouw blijft de belangrijkste actor en beheerder van de open ruimte in Nazareth. In het kader van de afbakening van de agrarische structuur werd een

groot aandeel van de agrarische gebieden herbevestigd. Wat betreft natuur- en bosontwikkeling wordt de nadruk gelegd op de bestaande groenpolen en reeds lopende projecten: het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie, de uitbreiding van de Hospicebossen en de natuurontwikkeling in de Scheldevallei. Daarnaast wil de gemeente Nazareth ook voldoende toegankelijk lokaal groen creëren in én dichtbij de dorpskernen. Ook het toeristisch-recreatief beleid vertrekt vanuit de sterktes van het open, groene en landelijke karakter van Nazareth.

¹ Volgens deze studie behoort Nazareth tot de woonregio Gent, meer bepaald de subwoonregio Deinze.

2.2 Visie voor Nazareth vertrekt ook vanuit de strategische doelstellingen van de hogere beleidsplannen

Aanvullend op de benadering vanuit de bestaande toestand bouwen we de visie voor Nazareth ook op vanuit de strategische doelstellingen en ruimtelijke principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'. Zo wordt de visie voor Nazareth ingepast binnen de nieuwe doelstellingen op Vlaams en provinciaal niveau.

2.2.1 BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV)

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

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

Dit zijn de strategische doelstellingen van het BRV:

1. Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag: **Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare.** Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
2. Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de **Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken** zodat het internationaal concurrentieel blijft.
3. De ruimte biedt in 2050 een **palet van leefomgevingen** in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
4. Vlaanderen heeft in 2050 meer **woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen**, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.

5. Vlaanderen heeft in 2050 een **robuuste open ruimte** om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
6. De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig **netwerk van groenblauwe aders** dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

2.2.2 PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE: MAAK RUIMTE VOOR OOST-VLAANDEREN 2050

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De strategische visie wordt uitgewerkt in drie beleidskaders:

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

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

2.2.3 VERTALING NAAR HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPLAN

De beleidskeuzes uit de hogere beleidsplannen vertalen we - op een bevattelijke wijze - naar deze **strategische doelstellingen** voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nazareth:

1. Streven naar duurzaam ruimtegebruik
2. Antwoord bieden op de klimaatuitdagingen
3. Prioriteit geven aan duurzame mobiliteit
4. Bevorderen van de leefkwaliteit.

3. Strategische doelstellingen

3.1 Streven naar duurzaam ruimtegebruik

Afgelopen decennia is de bevolking in de regio en de gemeente Nazareth sterk toegenomen. Dit heeft geleid tot een ongebreidelde ruimtelijke expansie met nieuwe woonverkavelingen, bedrijventerreinen, bijkomende lintbebouwing... Maar dit bijkomend ruimtebeslag botst steeds meer op de grenzen van het maatschappelijk, ruimtelijk en ecologisch draagvlak. Men komt tot het besef dat de beschikbare ruimte eindig is, zo ook in Nazareth. De gemeente wil haar groene, rustige en landelijke karakter behouden en de verdere inname van de open ruimte vermijden.

In de strategische visie van het BRV wil men *het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare*. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden. Ook in het Provinciaal Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' wil men het bijkomend ruimtebeslag vermijden.

In de gemeente Nazareth zullen we dit **streven naar duurzaam ruimtegebruik** concreet toepassen aan de hand van verschillende strategieën:

- Het bestaande ruimtebeslag kan beter worden benut door **meer te doen met dezelfde ruimte**.
- Het bijkomend ruimtebeslag wordt teruggedrongen door **slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden niet te ontwikkelen en te herbestemmen in het voordeel van de open ruimte**.
- De gemeente Nazareth geeft de voorkeur aan het **intensiveren en hergebruiken van de bestaande ruimte om te ondernemen**.
- Waar mogelijk en wenselijk, moeten we de bestaande, storende of overbodige verharding en bebouwing **opnieuw ontharden**.
- Het ruimtegebruik in de gemeente Nazareth wordt periodiek onderzocht via **monitoring en evaluatie**.



HET TERUGDRINGEN VAN HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG¹ VORMT DE EERSTE STRATEGISCHE DOELSTELLING UIT HET BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV).

¹ Het ruimtebeslag bestaat uit de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Dit stemt overeen met de Europees gehanteerde definitie van 'settlement area'. Naast bebouwing of verharding bevat het ruimtebeslag dus bijvoorbeeld ook tuinen bij woningen, buurtparken, voetbalvelden en dergelijke. Door combinatie van de best beschikbare geografische informatie toont het dynamisch landgebruiksmodel dat 33% van de oppervlakte van Vlaanderen uit ruimtebeslag bestaat. Het is belangrijk op te merken dat ook in de openruimte(bestemmingen) ruimtebeslag voorkomt.

3.1.1 MEER DOEN MET DEZELFDE RUIMTE

De gemeente Nazareth wil zorgvuldig en zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en zelfs meer doen met dezelfde ruimte. Op de meest geschikte en duurzaam ontsloten locaties kan het ruimtelijke rendement van de bestaande bebouwde ruimte worden verhoogd door in te zetten op **slim en meervoudig ruimtegebruik**. Het slim verdichten wordt vertaald door gebouwen te schakelen, door te stapelen (in de hoogte), door bestaande bebouwde ruimte te hergebruiken of tijdelijk te gebruiken én door het combineren en delen van gebouwen en functies. Uiteraard moet hierbij steeds de nodige aandacht worden besteed aan de ruimtelijke context met de juiste schaal en dichtheid op de juiste plaats. Appartementisering die ingaat tegen het landelijke karakter en de identiteit van de dorpen, wordt vermeden. Bij het verdichten moet steeds de ruimtelijke kwaliteit blijven primeren op de kwantiteit en dit vergt bijzondere zorg voor de publieke ruimte, architectuur en functies. In het beleidskader voor de kernen zal nauwkeurig worden aangegeven **waar en welke verdichting wenselijk is** (en ook waar en welke niet).

Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik wordt ook vertaald in de strategie “**duurzaam hergebruik**”: de gemeente wil leegstaande panden en verlaten sites nieuwe kansen tot ontwikkeling bieden, indien de locaties ruimtelijk en qua ontsluiting goed gelegen zijn. In het bijzonder bij het **bouwkundig erfgoed** streeft de gemeente Nazareth naar een duurzaam hergebruik van deze waardevolle panden en sites. Dit bouwkundig erfgoed maakt immers deel uit van het DNA, de identiteit van een plek, een buurt, een dorp, gemeente of regio.

Tot slot levert ook een evenwichtige **verweving van functies** verschillende ruimtelijke voordelen op: een hogere leefkwaliteit en gebruikerscomfort met voldoende voorzieningen op wandel- of fietsafstand; geen eentonige, monofunctionele woonomgevingen maar wel aantrekkelijke dynamische kernen; geen leegstand maar ruimte voor verschillende soorten functies; meer werkgelegenheid; minder autoverplaatsingen dankzij nabijheid van functies...



IN DE GEMEENTE NAZARETH ZIJN ER REEDS VERSCHILLENDE VOORBEELDEN VAN KERNVERSTERKING, VERDICHTING, RECONVERSIE EN WOONPROJECTEN MET EEN HOGER RUIMTELIJK RENDEMENT.

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

De verschillende strategieën rond “meer doen met dezelfde ruimte” laten ook toe om spaarzaam om te gaan met de onbebouwde (bouw)gronden en om de open ruimte te vrijwaren. Uit de onderzoeksnota ‘wonen en ruimtebeslag’ blijkt dat er in de gemeente Nazareth grote uitdagingen zijn om bijkomend ruimtebeslag te vermijden binnen de bestemmingscategorie ‘wonen’. **In het bijzonder bij de zeer grote reserve aan woonuitbreidingsgebieden zullen er strategische keuzes moeten worden gemaakt in de gemeente Nazareth.** Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is in de meeste gevallen niet meer inhoudelijk wenselijk, omdat het ontwikkelen van nieuwe woonuitbreidingsgebieden (greenfields) verschillende soorten knelpunten met zich meebrengen op vlak van ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit: belemmering van kernversterkend beleid, toenemend ruimtebeslag, verdere versnippering van de open ruimte en landschap, afname van beschikbare landbouwgronden, hoge bijkomende kosten infrastructuur en nutsleidingen, onvoldoende bereikbaar via openbaar vervoer dus nog meer autoverplaatsingen, meer CO₂-uitstoot, geen nabijheid van voorzieningen, mogelijke overstromingsproblemen...

In de gemeente Nazareth zijn er nog circa 165 ha aan onbebouwde gronden bestemd als woonuitbreidingsgebied (en circa 56 ha bestemd als woongebied). **Slecht gelegen en overbodige woonuitbreidingsgebieden worden beter niet ontwikkeld.** Uiteraard zal ook de vraag moeten beantwoord worden welke nieuwe planologische bestemming deze gebieden moeten verkrijgen. Rekening houdende met de bestaande toestand zal dit in de meeste gevallen een landbouwbestemming zijn. Maar ook andere openruimtefuncties (natuur, overig groen, ...) kunnen overwogen worden.



HET AANSNIJDEN VAN DE OPEN RUIMTE VOOR NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN IS NIET LANGER VANZELFSPREKEND EN MEESTAL OOK NIET MEER OPPORTUUN.

DE ONDERSTAANDE KAART TOONT HET HUIDIGE RUIMTEBESLAG VAN DE INGENOMEN RUIMTE IN NAZARETH DOOR BEBOUWING, VERHARDING EN INFRASTRUCTUUR



DE ONDERSTAANDE KAART TOONT HET THEORETISCHE RUIMTEBESLAG ALS ALLE HARDE BESTEMMINGEN (VAN HET GEWESTPLAN, BPA'S EN RUP'S) ZOUDEN WORDEN GEREALISEERD. INDIEN ALLE ONAANGESNEDEN WOONGEBIEDEN EN WOONUITBREIDINGSGBIEDEN IN DE GEMEENTE NAZARETH ZOUDEN WORDEN ONTWIKKELD, DAN ZOU HET RUIMTEBESLAG EXPONENTIEEL TOENEMEN (MEER DAN 200 HA EXTRA RUIMTEBESLAG OF 3.000 EXTRA WOONEENHEDEN) EN ANDERE NEGATIEVE EFFECTEN GENEREREN (OP VLAK VAN MILIEU, MOBILITEIT, KLIMAAT...). DIT ZOU DUS INDRUISEN TEGEN DE PRINCIPES VAN EEN DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.



3.1.3 VOORKEUR GEVEN AAN HET REVITALISEREN EN HERGEBRUIKEN VAN BESTAANDE RUIMTE OM TE ONDERNEMEN

Op het grondgebied van de gemeente Nazareth zijn reeds verschillende bedrijventerreinen en andere ruimtes om te ondernemen gelegen.

Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Deinze heeft de provincie Oost-Vlaanderen beslist om het bedrijventerrein De Prijkels langs de E17 (nabij Deinze) uit te breiden. Hiervoor werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt en goedgekeurd. Ondertussen wordt deze uitbreiding reeds volop gerealiseerd. Deze uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein van de Prijkels zorgt voor een groot bijkomend aanbod aan bedrijfsgronden.

De gemeente Nazareth geeft prioriteit aan het **revitaliseren, hergebruiken en verdichten van de bestaande ruimte om te ondernemen** (door denser en hoger te bouwen en door collectief gebruik van functies en voorzieningen), en dit in plaats van het ontwikkelen van nog nieuwe, nog bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen op haar grondgebied (geen bijkomende greenfields). Zo wordt de open ruimte gespaard en een hoger ruimtelijk rendement gehaald uit de bestaande ruimte om te ondernemen.



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. HET BOVENSTAANDE BEELD IS EEN FOTOSIMULATIE.

3.1.4 VRIJWAREN VAN DE OPEN RUIMTE

De gemeente Nazareth heeft zeer veel oppervlakte, die bestemd is als agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze open ruimte is essentieel om in te spelen op toekomstige klimatologische, ecologische en maatschappelijke uitdagingen. We willen deze open ruimte maximaal behouden en versterken en zoveel mogelijk vrijwaren van bijkomende bebouwing. Op alle beleidsniveaus zijn er maatregelen noodzakelijk om het bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte tegen te gaan, omdat dit ten koste gaat van de beschikbare nuttige oppervlakte voor de land- en tuinbouw of andere openruimtefuncties.

3.1.5 ONTHARDEN WAAR MOGELIJK EN WENSELIJK

Het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag heeft niet enkel betrekking op het respecteren van bestemmingsneutraliteit en het vermijden van bijkomend ruimtebeslag (bv. door het schrappen van woonreservegebieden), maar ook op acties waarbij bestaand slecht gelegen ruimtebeslag opnieuw een onbebouwde of onverharde invulling kan krijgen.

Waar bestaande verharding en/of bebouwing te schadelijk of te storend is t.o.v. de open ruimte en het landschap, kunnen we deze ruimte **opnieuw ontharden**, op voorwaarde dat hiervoor de nodige instrumenten en middelen voorhanden zijn. In de eerste plaats kan de overheid hierbij zelf het goede voorbeeld geven door het geheel of gedeeltelijk ontharden van overbodige weginfrastructuur (bv. landelijke wegen). Ook binnen kernen wil de gemeente inzetten op ontharding, zowel van de publieke ruimte (meer groen in straten en op pleinen) als van private ruimten (bv. maatregelen tegen het verharderen van (voor)tuinen).

3.1.6 MONITORING VAN HET RUIMTEGEBRUIK IN NAZARETH

De gemeente Nazareth ondersteunt de Vlaamse doelstelling om het **ruimtegebruik** te gaan **monitoren** en het ruimtebeslag periodiek te evalueren. Hierbij is belangrijk om



HET BESTAANDE DORPSPLEIN VAN NAZARETH WERD HERAANGELEGD MET MINDER VERHARDING.

niet enkel de ruimte voor wonen en bedrijvigheid bij te houden, maar ook de ruimte-inname voor infrastructuur, kleinhandel, recreatie, landbouw, bos, natuur en overig groen moeten worden opgevolgd². Deze indicatoren kunnen worden aangewend als ondersteuning om lopende acties, projecten en onderzoeken scherper af te stemmen op dit ruimtelijk beleidsplan.

De monitoring van het ruimtegebruik kan leiden tot voortschrijdende inzichten in het ruimtelijk beleid en desgevallend een bijsturing of andere prioritering van het actieprogramma. Een evaluatie van het ruimtelijk beleidsplan kan minstens eenmaal per gemeentelijke legislatuur gebeuren.

² In de onderzoeksnota 'wonen en ruimtebeslag' werd alvast de evolutie van het ruimtebeslag in Nazareth onderzocht voor de periode 2013-2016-2019 en opgedeeld per bestemmingscategorie. Ook het risico op bijkomend ruimtebeslag werd geëvalueerd.

3.2 Antwoord bieden op de klimaatuitdagingen

In de strategische visie van het BRV wordt op verschillende plaatsen gerefereerd naar de klimaatuitdagingen. De gemeente Nazareth wil hierin haar steentje bijdragen door het streven naar duurzaam ruimtegebruik (zie voorgaande), het versterken van het groenblauwe netwerk en het integreren van een duurzaam energiesysteem.

3.2.1 VERSTERKEN VAN HET GROENBLAUWE NETWERK

De gemeente Nazareth is gelegen in het groot open-ruimtegebied tussen Schelde en Leie en wil de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van dit gebied valoriseren. In het bijzonder het groenblauwe netwerk van de Scheldevallei, de bos- en parkgebieden en de beekvalleien kan worden versterkt. Dit kan mede een antwoord bieden op de gevolgen van de klimaatveranderingen.

Het veerkrachtig maken van het natuurlijk-fysisch systeem van waterlopen, groene structuren, natuur, bos en landschap versterkt ook de biodiversiteit. In de gemeente Nazareth zijn de open en groene ruimtes nooit veraf. Dit biedt kansen voor het toeristisch-recreatief medegebruik, ondermeer door het uitbouwen van trage wegen.

Water vervult een cruciale, bindende rol in het groenblauwe netwerk. De beschikbaarheid van voldoende en niet-vervuild water is onontbeerlijk voor de landbouw, huisvesting, industrie, transport... Daarom moet men zorgzaam omgaan met de kwaliteit én de kwantiteit van het water. Om ook in de toekomst over voldoende water te beschikken zal het watersysteem aanpassingen moeten ondergaan zodat het beter in staat is om overstromingen en droogte op te vangen. In het kader van integraal waterbeleid zal de gemeente inzetten op het beschikbaar houden van drinkbaar water en proceswater, het zuiveren en hergebruik van afvalwater, het maximaliseren van infiltratie én het vrijwaren van de noodzakelijke ruimte voor natuurlijke waterberging. In het beleidskader 'open ruimte en groenblauwe netwerk' wordt dit verder uitgewerkt.



BEEKVALLEIEN VORMEN EEN CRUCIAAL ONDERDEEL VAN HET GROENBLAUWE NETWERK.

3.2.2 INTEGREREN VAN EEN DUURZAAM ENERGIESYSTEEM

Vlaanderen staat voor een ingrijpende energietransitie. Er moeten nieuwe strategieën worden ontwikkeld om het energieverbruik te reduceren (o.a. via een grotere energie-efficiëntie van het bestaande patrimonium) en om diverse vormen van duurzame, hernieuwbare energietechnieken (windturbines, fotovoltaïsche panelen, warmtenetten, biomassa...) te integreren. Dit behelst ook een meer decentrale energieproductie en toekomstbestendige warmte-, koelte- en elektriciteitssystemen. Steeds meer komt ook de vraag naar energietransport (bv warmtenetten) en naar opslag (batterijen, grondopslag) aan de orde.

Deze energietransitie vereist engagement bij alle betrokkenen en op verschillende niveaus: van de individuele burger en de bedrijven, bij de lokale en hogere besturen. Binnen haar eigen middelen en bevoegdheden wil de gemeente Nazareth hierin constructief samenwerken en bijdragen tot een duurzame energietransitie.

Vanuit de milieueffectenbeoordeling werd aanbevolen om in de toekomst ook een beleidskader 'energie' op te maken om een lokale ruimtelijke energiestrategie en specifieke instrumenten (bv. warmtezoneringsplan) uit te werken. Maar de gemeente Nazareth heeft reeds in 2016 samen met de stad Deinze een duurzaam energieactieplan / klimaatactieplan opgemaakt. Dit plan wordt de komende jaren verder uitgevoerd. Een periodieke monitoring, evaluatie en desgevallend een actualisatie zijn aangewezen.

Deze transitie naar een duurzaam energiesysteem wordt niet verder uitgewerkt in de beleidskaders van dit gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, omdat dit wordt opgenomen in het planproces voor het Regionaal Energielandschap, dat de provincie Oost-Vlaanderen heeft opgestart.



3.3 Prioriteit geven aan duurzame mobiliteit

De gemeente Nazareth heeft een vlotte autobereikbaarheid, die hoofdzakelijk te danken is aan de ligging langs de autosnelweg E17 en de gewestwegen N60 en N35. Maar door de naoorlogse exponentiële groei van het auto- en vrachtwagenverkeer wordt het gemotoriseerd wegverkeer stilaan slachtoffer van zijn eigen succesverhaal. De verkeerscongestie neemt vooral op het hogere wegennet steeds meer toe en bedreigt de optimale bereikbaarheid. Bovendien blijft het gemotoriseerd wegverkeer een grote bron van milieuverontreiniging, verkeersonveiligheid en -onleefbaarheid.

We schuiven twee principes naar voren om hierop een duurzaam antwoord te bieden:

3.3.1 TRANSITIE NAAR DUURZAME MOBILITEIT

Om de bereikbaarheid op peil te houden zal men steeds sterker moeten inzetten op de alternatieve vervoersmiddelen. Hierbij moet gestreefd worden naar een verschuiving (modal shift) van het autoverkeer naar beduidend meer gebruik van fiets, openbaar of collectief vervoer en watergebonden transport (nl. via de Schelde). Deze transitie wordt onder meer vertaald in het STOP-principe, dat wordt gebruikt bij slimme planning van het mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat. Ook nieuwe technologieën zoals e-bikes, elektrische (op lange termijn zelfrijdende) voertuigen en innovatieve deelsystemen moeten de mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen verduurzamen. Deze transitie zal zich ook moeten vertalen in de aanleg van de publieke ruimte en moet als maatstaf gebruikt worden bij het ruimtelijk locatiebeleid. Dat zo'n transitie meer en meer een regionale samenwerking en organisatie vraagt, staat buiten kijf. Dit zal verder vorm moeten krijgen in het kader van de opmaak van het gemeentelijk en het regionaal mobiliteitsplan (via de werking van de vervoerregio).



DANKZIJ DE AANLEG VAN DE FIETSSNELWEG F45 LANGS DE SPOORLIJN DE PINTE-UDENAARDE ZIJN SNELLE FIETSVVERPLAATSINGEN NAAR DE PINTE, GENT EN OUDENAARDE MOGELIJK GEWORDEN.

3.3.2 NABIJHEID ALS STUREND PRINCIPE

De BREVER-wet³ geeft aan dat mensen gemiddeld 70 à 90 minuten per dag spenderen aan verplaatsingen. Dat is zo wereldwijd, in alle culturen en op alle niveaus van ontwikkeling. Rekening houdend met de toenemende autocongestie (en dus tijdverlies) zal het naar de toekomst toe steeds belangrijker worden om de (auto)mobiliteitsbehoeften te beheersen en te kiezen voor nabijheid, met kortere verplaatsingen binnen dezelfde tijd die dan te voet of met de fiets kunnen worden gemaakt. Nabijheid wordt dus een sturend principe voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen: nabijheid van voorzieningen en diensten, van woon- en werkplaatsen, van openbaar vervoer. Daarom wordt blijvend ingezet op inbreiding en verdichting binnen de dorpscentra van Eke en Nazareth zelf. Nabijheid houdt het aantal verplaatsingen beperkt en vormt dus het beste, sturende principe om duurzame mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen aan elkaar te koppelen.

Omwille van deze reden wordt in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen sterk ingezet op het kernversterkend beleid en in het bijzonder op het slim verdichten rondom collectieve vervoersknooppunten (Transit Oriented Development). De treinhalte van Eke-Nazareth biedt hierin opportuniteiten. En de korte reistijden naar De Pinte (4 min.), Gent Sint-Pieters (13 min.) en Oudenaarde (17 min.) illustreren de potentie van ruimtelijke ontwikkeling in deze stationsomgeving. Toch moet dit in een juist perspectief geplaatst worden. Dit betreft een lokale treinhalte langs een spoorlijn met slechts enkel spoor, geen bovenleidingen (enkel dieseltreinen) en met een eerder bescheiden treinaanbod. De spoorwegbeheerder wenst de mogelijkheid te behouden om langs deze spoorlijn een dubbelspoor aan te leggen, maar voorlopig zijn er nog geen concrete plannen tot realisatie. Het aantal opstappers schommelt rond 350 à 450 treinreizigers per weekdag. De knooppuntwaarde van deze treinhalte is dus eerder beperkt en van lokaal niveau, maar ze zorgt wel voor snelle treinverbindingen (ondermeer naar Gent).

³ De wet van Behoud van REistijd en VERplaatsingen (voor het eerst geponeerd door G. Hupkes, 1977). Onderzoek van Zahavi et al. toonde deze constante dagelijkse reistijd wereldwijd aan.

Een ruimtelijke ontwikkeling (op wandelafstand) rond deze treinhalte, die centraal gelegen is tussen de kernen van Eke en Nazareth, is verantwoordbaar, maar zal dus eerder kleinschalig blijven op niveau van een landelijke gemeente zoals Nazareth. De gemeente Nazareth wil zo haar toekomstige ruimtelijke ontwikkeling afstemmen op duurzame mobiliteit (te voet, per fiets, via openbaar of collectief vervoer).

Als het aanbod en het gebruik van openbaar vervoer in de toekomst worden versterkt en de autocongestie verder toeneemt, dan valt te verwachten dat de knooppuntwaarde en ontwikkelingswaarde van deze stationsomgeving ook zullen groeien. Dit is dus van lokaal strategisch belang.



DE TREINHALTE EKE-NAZARETH IS GELEGEN OP DE SPOORLIJN TUSSEN GENT, DE PINTEN EN OUDENAARDE.

3.4 Bevorderen van de leefkwaliteit

In de strategische visie van het BRV wil men *de leefkwaliteit bevorderen op vlak van welzijn, woonkwaliteit en gezondheid*. Ook in het Provinciaal Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' komen deze thema's aan bod. De gemeente Nazareth beaamt dit en wil een leefbare gemeente zijn en blijven op elk gebied: om te wonen, te werken, te ondernemen, te creëren, te sporten, te ontspannen... en dit voor alle lagen en groepen van de bevolking. Zo vergroten we de sociale cohesie.

3.4.1 BELANG VAN PUBLIEKE RUIMTE, GROENE EN OPEN RUIMTE

Leefbaarheid moet door de overheid worden vertaald in de voldoende beschikbaarheid en de kwaliteit van de **publieke ruimte**. Dit is de ruimte van en voor de gemeenschap, voor ontmoeting, voor verplaatsing, voor feesten, voor debat, voor manifestaties... Een ruimte die van iedereen is, waar ieder geacht wordt gelijk te zijn. Daarom vormt de aanleg, het beheer en onderhoud van deze publieke ruimte één van de kerntaken van de overheid, in al zijn gedaantes en op alle bestuursniveaus. Het creëren van leefbare publieke ruimtes heeft niet alleen betrekking op het verhogen van de verkeersveiligheid, maar ook op het verbeteren van de toegankelijkheid (voor alle doelgroepen, inclusief voor ouderen, kinderen en mindervaliden) én op het versterken van de beeld- en omgevingskwaliteiten van die publieke ruimtes. De gemeente heeft reeds prachtige plekken, pleinen, parken, natuurgebieden waar het goed toeven is. Maar veel andere plaatsen zijn nog bedroevend of banaal en kunnen door de bevolking niet op een goede of zinvolle manier worden gebruikt. Uit de bevolkingsbevraging van het voorjaar 2019 blijkt een duidelijke vraag naar meer parken en toegankelijke groene ruimten om in te wandelen. De publieke ruimte verdient een permanente inzet op kwaliteit en duurzaamheid, zowel bij kleinere ingrepen als grootschalige projecten. Het inzetten van water en groenvoorzieningen als structurerende elementen in de publieke ruimte helpen om de kernen voldoende leefbaar te houden en om de milieukwaliteit en de biodiversiteit te versterken. En er moet ook voldoende ruimte worden voorzien voor sport, recreatie en ontspanning in de nabijheid van de dorpskernen.



Een leefbare gemeente wordt ook verkregen door het vrijwaren van **open en groene ruimtes**, die een tegengewicht vormen voor de bebouwingsdruk. In de open ruimte staat de landbouw in voor voedselproductie en bieden recreatief medegebruik, landschappelijk en bouwkundig erfgoed belangrijke meerwaardes voor de bezoekers. De groene ruimtes ondersteunen de biodiversiteit en ecosysteemdiensten.

3.4.2 KWALITEITSVOL WONEN VOOR IEDEREEN

Uit de bevolkings- en huishoudensvooruitzichten (zie onderzoeksnota 'wonen en ruimtebeslag') weten we dat ook in de gemeente Nazareth de bevolking en het aantal huishoudens zal blijven groeien de komende jaren. Dit is het rechtstreekse gevolg van de vergrijzing van de bevolking en de gezinsverdunning (d.i. een verkleining van de huishoudensgrootte). Dit beïnvloedt de woonbehoeften en vraagt een aangepast ruimtelijk EN sociaal woonbeleid.

De vraag naar aangepaste woonvormen zal voor senioren sterk toenemen. Ouderen blijven steeds langer gezond en fit en willen ook vaak zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het wonen op wandelafstand van voorzieningen en zorgfuncties zal daarbij dus aan belang zal winnen. Het is van belang om op maat van een kern een ouderenbeleid uit te werken dat beantwoordt aan de lokale behoeften, bvb. met een toegankelijk openbaar domein, het opzetten van zorgzame buurten of zorgwoonwijken, stimulans voor aanpassingswerken inzake levenslang wonen, ...

Ook zorgt de gezinsverdunning voor een grotere vraag naar kleinere woonvormen, wat kan worden beantwoord door verdichting en inbreiding. Via het vergunningenbeleid kan de gemeente een regierol opnemen en waken over een divers woonaanbod voor elke doelgroep. Ook kleinschalige projecten met collectieve woonvormen zoals cohousing kunnen worden overwogen.

Naast een divers woonaanbod voor iedere doelgroep, moet de gemeente Nazareth ook blijvend inzetten op het aanbieden van een bescheiden en betaalbaar woningaanbod voor zowel starters (jonge gezinnen) als maatschappelijk kwetsbare doelgroepen.

Daarbij moet er ook worden ingezet voldoende sociale huisvesting.

Voor het doelgroepenbeleid wonen wordt verwezen naar de stand van zaken van het bindend sociaal objectief. Een periodieke evaluatie van het doelgroepenbeleid wonen blijft aangewezen en kan leiden tot voortschrijdende inzichten in het ruimtelijk woonbeleid en desgevallend bijkomende acties.

4. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling Nazareth

De strategische doelstellingen worden vertaald in een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nazareth. Dit wordt hierna tekstueel toegelicht en wordt ook grafisch weergegeven op de **visiekaart van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Nazareth**. Deze visiekaart heeft geen juridisch verordenende waarde; het is immers geen bestemmingsplan maar een indicatieve grafische vertaling van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Nazareth.

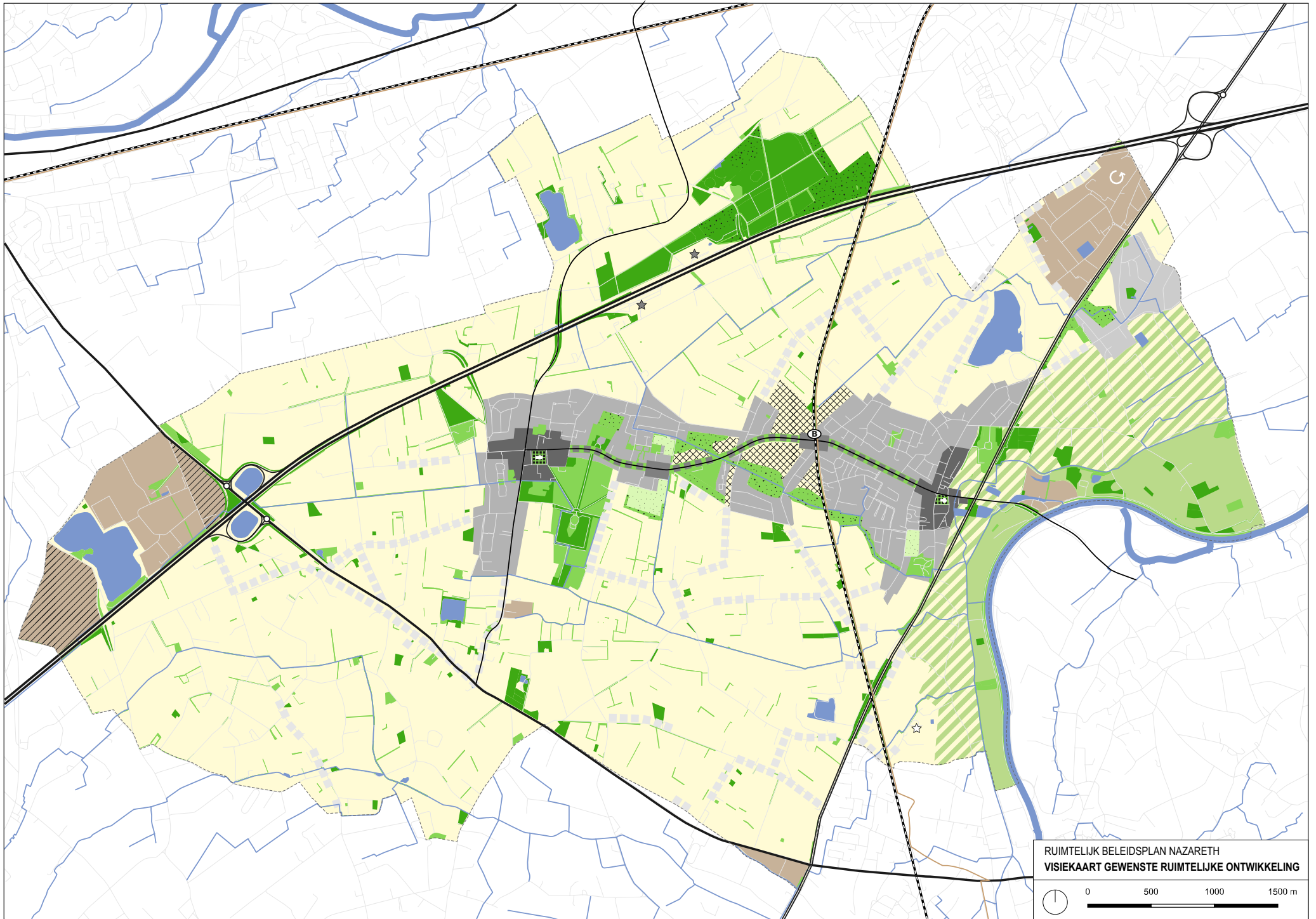
4.1 Versterken van de dorpskernen

Om enerzijds de leefkwaliteit in de dorpen te bevorderen en anderzijds de open ruimte te vrijwaren van bijkomend ruimtebeslag wordt een kernversterkend beleid gevoerd in de dorpskernen van Nazareth en Eke. Dit omvat een veelheid van acties en maatregelen zoals het tegengaan van leegstand, het behouden van het DNA van de bebouwing in dorpen, het energiezuinig renoveren of vervangen van het bestaande patrimonium, het verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten, het gericht verweven van functies en voorzieningen (in het bijzonder in de centrumgebieden), het opwaarderen van de publieke ruimtes met specifieke aandacht voor fiets- en voetgangersvoorzieningen en voldoende wijk- en buurtgroen, het valoriseren van het bouwkundig erfgoed... In het beleidskader 'kernen en economisch netwerk' wordt dit kernversterkend beleid concreet toegepast voor de verschillende dorpen.

4.2 Transformeren van de centrale as tussen Nazareth en Eke tot een groene boulevard

De lokale verbindingsweg tussen de dorpskernen van Nazareth en Eke (as van de Drapstraat, Roombaardstraat en Stationsstraat) wordt grondig 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.

4.3 Revitaliseren van de bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Nazareth geeft prioriteit aan het revitaliseren en verdichten van de bestaande bedrijventerreinen. Hierbij zal worden ingezet op het verhogen van het ruimtelijk rendement (door intensief en zorgvuldig ruimtegebruik), het bundelen van (collectieve) voorzieningen, het aanleggen van veilige fietsvoorzieningen, het inzetten op hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit en integraal waterbeleid.

In het beleidskader 'kernen en economisch netwerk' wordt dit specifiek toegepast voor de verschillende bedrijventerreinen (De Prikjels, Eke, Sluis en Vogelzang).

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

Vanuit het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling wil de gemeente Nazareth (en de hogere overheden) het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren. Uit de onderzoeksnota 'wonen en ruimtebeslag' blijkt dat het grootste aandeel van de onaangesneden woonuitbreidingsgebieden kwantitatief overbodig is en slecht gelegen is. Deze gebieden worden herbestemd in het voordeel van de open ruimte (meestal voor landbouw, soms voor groene bestemmingen). De ruimtelijke beleidskeuzes voor alle woonuitbreidingsgebieden worden in het beleidskader 'kernen en economisch netwerk' in detail weergegeven.

4.5 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.

In het beleidskader voor de kernen worden de voorwaarden voor vrijgave en ruimtelijke kwaliteitsprincipes verder uitgewerkt. Zo wil de gemeente dat minimum de helft van de oppervlakte van elk te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd voor groene of open ruimte. Op de visiekaart van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt dit indicatief aangeduid. Zo ontstaan er groene stapstenen tussen de dorpskernen van Nazareth en Eke. Bij een ongewijzigde beleidscontext en het ontbreken van een ruimtebehoefte zal de overheid na 2040 een definitieve beslissing moeten nemen over de herbestemming van deze woonuitbreidingsgebieden.

4.6 Versterken van relatie tussen kasteelparken en dorpskernen

Zowel Eke als Nazareth hebben nabij de dorpskern een waardevol kasteelpark. Het spreekt voor zich dat de landschappelijke, groen-ecologische en erfgoedkwaliteiten van deze kasteelparken maximaal moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De nabijheid van deze kasteelparken bij de dorpskernen biedt potenties voor het uitbouwen van groene stapstenen en trage wegen tussen de kernen en de omliggende open ruimte.

4.7 Behouden en versterken van de open ruimte en het groenblauwe netwerk

Een groot deel van de oppervlakte van de gemeente Nazareth werd op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied, dat ook nogmaals werd herbevestigd door de Vlaamse overheid. De gemeente Nazareth wil deze open ruimte maximaal behouden ten behoeve van de landbouwproductie. Ook de landschappelijke, ecologische en

toeristisch-recreatieve kwaliteiten kunnen in deze open ruimte worden versterkt, bijvoorbeeld door het opwaarderen van beekvalleien, het ecologisch beheren van wegbermen en perceelsranden met kleine landschapselementen, het verder uitbouwen van een trage wegnennetwerk en het valoriseren van het bouwkundig erfgoed. De bestaande waterelementen (beken, vijvers...) bieden potenties voor duurzaam waterbeheer (in zowel natte als droge periodes).

4.8 Valoriseren van de Scheldevallei

De Scheldevallei vormt een structurerende riviervallei op Vlaams niveau, waar de landschappelijke, agrarische en ecologische ontwikkeling voorop staan. Op de visiekaart maken we binnen de Scheldevallei onderscheid tussen het landschappelijk en ecologische waardevolle gebied, zoals ook aangeduid op het gewestplan. De gemeente Nazareth wil deze belangrijke groenblauwe pool toegankelijker maken door het uitbouwen van een trage wegnennetwerk. Door de aanleg van de primaire weg N60 werd de historische Scheldevallei echter doorsneden en ontstond een ruimtelijke barrière tussen de dorpskern van Eke en deze Scheldevallei. Indien de Vlaamse overheid overweegt om bepaalde kruispunten op de N60 te ondertunnellen, dan ontstaat een opportuniteit om deze relatie te herstellen. De gemeente Nazareth vraagt aan de Vlaamse overheid dat dit geïntegreerd (op vlak van ruimte, mobiliteit, milieu) wordt onderzocht.

4.9 Uitbreiding van Hospicebossen

De Vlaamse overheid en de provincie Oost-Vlaanderen ondernemen de nodige stappen om de bestaande Hospicebossen uit te breiden. De gemeente Nazareth vraagt om hierbij voldoende aandacht te schenken aan de biodiversiteit en het toegankelijk maken van deze bossen voor wandelaars, fietsers en ruiters.

4.10 Oplossen van missing links in het fietsnetwerk

Op het grondgebied van de gemeente Nazareth zijn er reeds enkele kwaliteitsvolle

fietsinfrastructuren zoals het jaagpad langs de Schelde, de fietssnelweg Gent-De Pinte-Oudenaarde, de vrijliggende fietspaden langs de N35 of de recent aangelegde fietspaden langs een deel van de 's Gravenstraat.

Er zijn echter nog enkele wegen, die ondanks hun selectie in het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk nog niet beschikken over de gepaste fietsvoorzieningen (fietspaden ontbreken of voldoen niet meer aan de huidige normen van het Vlaamse fietsvademecum). De gemeente Nazareth wenst veilige en comfortabele fietspaden langs alle gewestwegen en lokale verbindingswegen. De centrale as tussen Nazareth en Eke (Drapsstraat-Roombaardstraat-Stationstraat) vormt hierbij de belangrijkste prioriteit.

Naast de verdere realisatie van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk wenst de gemeente Nazareth ook dat de barrièrewerking van de bovenlokale infrastructuur van de E17, de N60, de N35 en de spoorweg t.o.v. het fietsnetwerk wordt gereduceerd. In het bijzonder moet de fietsoversteekbaarheid van de N60 veel veiliger worden in functie van de fietsrelaties vanuit Landuit en de Scheldevallei naar Eke, Nazareth en De Pinte (liefst met ongelijkgrondse kruisingen). En de gemeente wenst ook een veilige en directe fietsverbinding van de kern van Nazareth naar het bedrijventerrein De Prijkels (en vice versa).

En indien de spoorwegbeheerder (Infrabel) zou voorstellen om bepaalde gelijkgrondse spoorwegovergangen af te schaffen, dan wenst de gemeente Nazareth ook kwaliteitsvolle alternatieven voor fietsers en lokaal gemotoriseerd verkeer.

PANHUISSTRAAT 1, B-9070 DESTELBERGEN
T +32 (0)9 251 22 22 - E INFO@VENECO.BE

WWW.VENECO.BE