VENECO

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

► Onderzoeksnota ‘kernen’

maart 2020

onderzoeksnota 'kernen Nazareth'	*datum*	*toelichting*
versie 1	5 november 2019	planteam
definitieve versie	maart 2020	aanpassingen door Veneco

De opmaak van een analyse en visie over de dorpskernen van Narazeth is een opdracht van Veneco en is uitgevoerd door ontwerpbureau OMGEVING.

OPDRACHTGEVER
Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

OPDRACHTHOUDER
OMGEVING cvba
Uitbreidingstraat 390
2600 Berchem – Antwerpen

VENECO

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

I. INHOUDSTAFEL

I	INLEIDING	5
II	METHODOLOGIE	7
1	Analyse	9
2	Waardering	11
III	ANALYSE OP SCHAAL VAN DE GEMEENTE	15
1	Historische groei	16
2	Bestemmingen	18
IV	ONDERZOEK KERNEN	22
1	Situering	23
2	Nazareth	24
3	Eke	40
4	Landuit	56

I INLEIDING

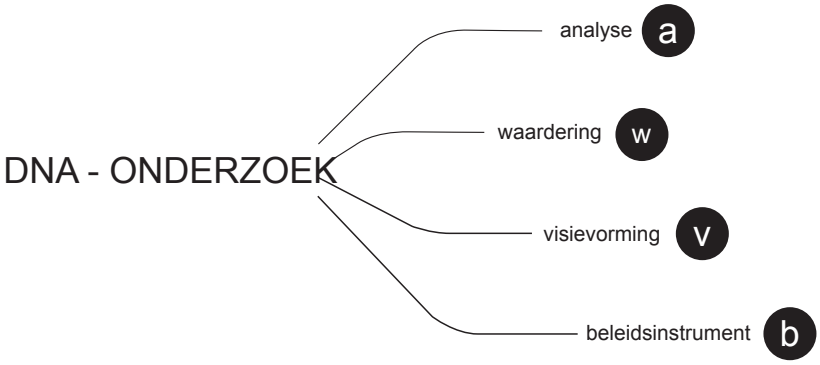
De ruimtelijke neerslag van de bebouwde ruimte van Nazareth is zeer uiteengelegd. Lange woonlinten verbinden de kernen Nazareth, Eke en Landuit. Vanaf de jaren '70 is in een sneltempo open ruimte aangesneden voor het oprichten van bebouwing. Deze bebouwing is opgericht binnen nieuwe verkavelingen of langs historische wegen die verder 'verlinten'. Het verder aansnijden van de open ruimte voor het oprichten van bijkomende bebouwing is niet gewenst. De open ruimte is cruciaal voor voedselproductie en economische (landbouw)activiteiten en moet bewaard blijven of hersteld worden om bijvoorbeeld ruimte te geven aan groenblauwe structuren.

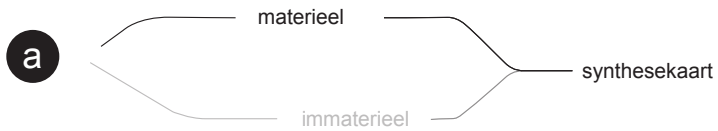
Het oprichten van bijkomende bebouwing moet zoveel mogelijk gebeuren binnen de reeds bestaande aangesneden gebieden. De manier waarop de verdichting gebeurt, bepaalt de toekomstige woonkwaliteit van de bestaande en nieuwe bebouwing. Deze verdichting dient te gebeuren met respect voor het DNA van de bebouwde ruimte en waar mogelijk dit DNA te versterken.

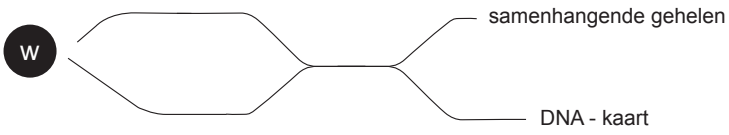
Het verdichten van de bebouwde ruimte met respect voor het DNA is een belangrijk streefdoel en motiveert de opmaak van een beleidskader voor de kernen.

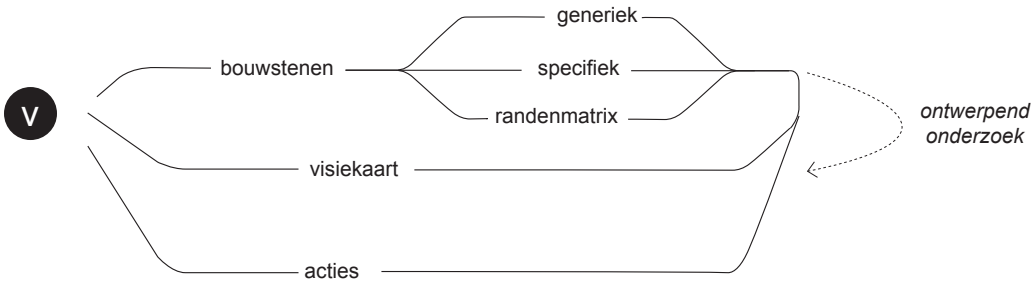
II METHODOLOGIE

In dit deel lichten wij toe welke methodologie is gebruikt voor het bepalen van het DNA van de bebouwde ruimte. Wij sommen op welk materiaal is opgemaakt om de analyse bevattelijk weer te geven. Hieraan gekoppeld formuleren wij de beoogde doelen van de verschillende kaarten en waar zij binnen de visieontwikkeling aanleiding toe geven.



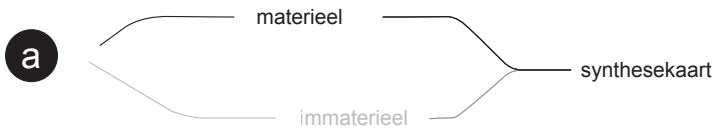






Figuur 1 methodologie DNA-onderozek

1 ANALYSE



1.1 MATERIËLE ASPECTEN

Materiële aspecten zijn waarneembaar en vaak ook tastbaar op het terrein en dus relatief eenvoudig weer te geven.

1.1.1 HISTORISCHE EVOLUTIE

De studie van de historische evolutie onderzoekt het ontstaan van de kernen en de wijzigingen die deze hebben doorgemaakt tot op vandaag. Het is essentieel voldoende aandacht te besteden aan dergelijke evoluties die verduidelijken hoe de woonkern oorspronkelijk functioneerde en hoe zij doorheen de jaren transformeerde. Op de kaart van de historische analyse is aangeduid vanaf welke periode bebouwing waarneembaar is op een bepaalde plek. De analyse geeft de evolutie van het bebouwd weefsel weer. Binnen deze analyse is niet gekeken naar de evolutie van elk perceel afzonderlijk maar naar grotere zones of clusters van bebouwing. De kaarten geven weer in welke periode een onbebouwd gebied werd aangesneden voor nieuwe bebouwing. Volgende historische kaarten - beschikbaar uit Geopunt - worden gebruikt voor de opmaak van de kaarten:

- 1777: de Ferrariskaart
- 1840: Vandermaelenkaart
- 1970: luchtfoto
- 1990: luchtfoto
- 2005: luchtfoto
- 2017: luchtfoto.

Toekomstige woonontwikkelingen die een beleidsmatige validatie hebben gekregen, worden toegevoegd.

1.1.2 IDENTITEITSBEPALENDE BEBOUWING

De beschermde erfgoedrelicten (beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten) en het erfgoed, vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn weergegeven op kaart. Zichtrelaties naar de identiteitsbepalende bebouwing zijn opgetekend. De historisch oudste wegen zijn op deze kaart in een donkerdere kleur weergegeven, evenals de historische kern die in vele gevallen ook de kern van de meeste identiteitsbepalende bebouwing vormt. De identiteitsbepalende bebouwing voedt binnen de bebouwde kern het DNA. *Het opnemen van panden met een bepaalde erfgoedwaarde, die momenteel niet zijn opgenomen vinnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed, behoort tot de mogelijkheden. Een motivatie onderbouwt waarom een pand als waardevol kan worden beschouwd.*

Deze kaart vormt de aanleiding voor het formuleren van een visie op de identiteitsbepalende bebouwing binnen de kernen. Monumenten en bouwkundig erfgoed vallen onder specifieke wetgeving (onroerend erfgoeddecreet). Wat zijn de mogelijkheden voor de geïdentificeerde waardevolle panden? Wat is het antwoord op een omgevingsvergunningsaanvraag? Zichtrelaties in de richting van de waardevolle bebouwing of kenmerkende bakens, zoals een kerktoren, werken oriënterend. Ook hier zal een visie op worden geformuleerd.

Volgende bronnen worden gebruikt voor de opmaak van de kaart:

- fieldresearch
- aanduidingsobjecten (agentschap onroerend erfgoed)
- grootschalig referentie bestand (GRB)
- orthofoto's
- puntrelicten landschapskenmerkenkaart
- gemeentelijke inventarissen die mogelijk al zijn opgemaakt
- streetview
- bewonersdebatten
- digitale platformen.

1.1.3 PUBLIEKE RUIMTEN EN TRAGE WEGEN

Identiteitsbepalende open ruimtes kunnen verhard (een plein) of onverhard (een beeldbepalende onbebouwde zone). Ook zijn de trage verbindingen (verhard, onverhard) aangeduid. Zij verzekeren veilige verbindingen en bieden vaak toegang tot open ruimte gebieden.

Volgende bronnen worden gebruikt:

- trage wegennetwerk (indien beschikbaar)
- atlas der buurtwegen.

1.1.4 LANDSCHAPPELIJK ERFGOED, GROEN EN ZICHTASSEN

Opvallende, representatieve groenelementen of kleine landschapselementen zoals grachten, dreven, struwelen, houtkanten, knotbomen of solitaire monumentale bomen zijn opgenomen op de kaart. Landschappelijke gehelen zoals een beschermd landschap of een ankerplaats worden aangeduid. De zichtrelaties vanuit de kern naar de open ruimte rond de kern toe worden eveneens geïnventariseerd. De open ruimte rond het bebouwd gebied wordt mee in kaart gebracht, maar meer in detail besproken bij het DNA onderzoek van de open ruimte.

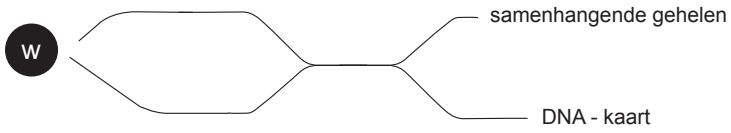
Volgende bronnen worden gebruikt:

- fieldresearch
- biologische waarderingskaart
- grootschalig referentie bestand (GRB)
- orthofoto
- aanduidingsobjecten (agentschap onroerend erfgoed)
- landschapsatlas
- streetview
- Vlaamse hydrografische atlas.

1.2 SAMENVATTING VAN DE ANALYSE: SYNTHESEKAART

De synthesekaart geeft alle analyseresultaten zowel van de bebouwde, onbebouwde als immateriële - voor zover mogelijk - elementen samengevat en in samenhang weer.

2 WAARDERING



2.1 SAMENHANGENDE GEHELEN

Op basis van de analyse worden voor een bebouwde ruimte samenhangende, duidelijk afleesbare ruimtelijke-organisatorische entiteiten geïdentificeerd. Voorbeelden zijn een historische kern, een traditionele verkaveling, een woonlint enz. Op basis van de historische evolutie, de morfologische structuren, de diverse analysekaarten worden dergelijke 'samenhangende gehelen' aangeduid. Dergelijke gehelen vormen een basis om na te gaan waar, onder welke vorm en welke mate verdichting mogelijk en/of wenselijk is.

Volgende samenhangende gehelen kunnen exemplarisch worden voorgesteld en afgebakend.

- De historische kern bevat het oudste gedeelte van een bebouwde ruimte. De leeftijd van de historische kern verschilt van bebouwde ruimte tot bebouwde ruimte. Er is geformuleerd op basis van welke kaart de historische kern is opgetekend.
- Steenwegen zijn de grote verbindingswegen die door de dorpskern lopen en waar (boven)lokale voorzieningen gesitueerd zijn.
- Woonlinten zijn de kleinere straten die minimum langs een zijde bebouwd zijn en waar achter de bebouwing onbebouwde open ruimte aanwezig is.
- Verkavelingen zijn de zones waar in een vrij korte periode enkele nieuwe straten zijn getrokken en nieuwe bebouwing zich stelselmatig inplant langs dit weefsel. Verkavelingen komen bijgevolg nooit voor langs historische wegen (wegen zichtbaar op de atlas der buurtwegen). Verkavelingen in ontwikkeling of die op korte termijn tot ontwikkeling zullen komen, vallen eveneens onder deze categorie.
- Organisch weefsel betreffen de kleinere straten die meer organisch zijn gegroeid (bijvoorbeeld de historische wegen en de verbindingen tussen linten) maar waarvan de lineaire structuur nog steeds herkenbaar is.
- Groepswoningbouw is een aanduiding voor gehelen van bebouwing met eenzelfde architectuur. Tuinwijken en sociale woonwijken zijn hier voorbeelden van.
- Campussen bestaan uit vrijstaande - vaak grootschalige - gebouwen met onbebouwde ruimte errond of ertussen.

Volgende bronnen zijn gebruikt voor de opmaak van de kaart van de samenhangende gehelen:

- fieldresearch
- historische kaarten
- DNA kaart
- Grootschalig referentie bestand (GRB), orthofoto
- Streetview
- woningbouwprogrammatie uit een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

2.2 DNA KAART VAN DE KERNEN

Het DNA of met andere woorden de identiteitsbepalende elementen van een bebouwde ruimte worden geïnterpreteerd en samengevat in een DNA kaart. Deze kaart geeft een snelle doorkijk naar de configuratie van de identiteit van een bebouwde ruimte op basis van de uitgevoerde analyses (historische evolutie, bebouwde elementen, open ruimte elementen). De kaart toont de relatie tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte. Op deze kaart is de historische kern opgenomen en zijn de identiteitsbepalende gebouwen al dan niet geclusterd aangeduid. De belangrijkste voorzieningen die inherent verbonden zijn aan het functioneren van de kern, zijn geclusterd opgenomen op de kaart. Belangrijke zichtrelaties in de richting van kenmerkende bebouwing zijn aangeduid. Ook kenmerkende onbebouwde ruimten (meer natuurlijke of meer versteende ruimten), trage wegen, zichtrelaties naar en relaties met de open ruimte zijn weergegeven. De belangrijkste immateriële aspecten die naar voor zijn gekomen tijdens de bewonersdebatten zijn op de kaart geïntegreerd, indien mogelijk.

Per bebouwde ruimte wordt beknopt de identiteit samengevat in enkele zinnen. Deze kerngedachte vormt een toegankelijke en beknopte conclusie van de analyse. Enkele sprekende foto's ondersteunen de kerngedachte. Deze kerngedachte formuleert de identiteit vandaag en vormt een vertrekpunt voor het formuleren van een visie op de bebouwde ruimte.

2.3 IDENTITEITSVERSTERKENDE OF -VERSTORENDE ELEMENTEN

Naast de detectie van het DNA van de bebouwde ruimte wordt ook specifiek gezocht naar het oplossen van missing links, het 'opvullen van hiaten' en/of het optimaliseren van storende factoren. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bedoeld dat een cruciale trage verbinding ontbreekt, dat er een gebrek is aan een specifieke voorziening en/of woningtypologie, dat een publieke ruimte niet zeer kwaliteitsvol is ingericht en weinig sociaal contact in de hand werkt, dat een bestaand gebouw veeleer storend dan versterkend voor het DNA werkt enz. Kansen gericht op de versterking van de identiteit zijn benoemd. Daarnaast zijn ook mogelijke bedreigingen die een afbreuk van de identiteit teweeg kunnen brengen, geformuleerd.

Dergelijke analyse kan mee voeding geven aan het uitwerken van een visie en aan het ontwikkelen van mogelijke acties (quick wins).





Figuur 2 luchtfoto gemeente Nazareth, 2018



III ANALYSE OP SCHAAL VAN DE GEMEENTE

In dit deel is de bebouwde ruimte van de gemeente Nazareth geanalyseerd. Het hoofdstuk bespreekt de historische evolutie van Nazareth in zijn totaliteit en geeft de geldende bestemmingen weer. Op basis hiervan is de afbakening gebeurd van de gebieden die in aanmerking komen voor verdichting. Dit zijn de dorpskernen.

1 HISTORISCHE GROEI

Figuur 3 historische groei van Nazareth, Eke en Landuit



1. Nazareth ten tijde van Ferraris 1777
2. Nazareth in 1970
3. Nazareth in 1990
4. Nazareth in 2005
5. Nazareth in 2018

Nazareth en Eke zijn van oorsprong landelijke dorpen. De aanleg van lijninfrastructuur, zoals de spoorverbinding Gent - Oudenaarde de primaire weg N60 en de autosnelweg E17, heeft de dorpen geleidelijk getransformeerd tot pendeldorpen. Dagelijks verplaatst een groot aantal inwoners zich naar Gent of andere nabijgelegen steden en gemeenten over de autosnelweg, spoorweg of fietsostrade. De goede bereikbaarheid draagt bij tot het groeiende inwonersaantal. Door het toenemende aantal verkavelingen en de verlinting van het tussengebied zijn de woonkernen van Nazareth en Eke steeds meer naar elkaar gegroeid. De kernen zelf zijn nog goed herkenbaar, maar de zone tussen beide kernen heeft een meer fluïde structuur gekregen. Het gehucht Landuit is door de autoweg N60 van Eke en Nazareth afgesneden.

Nazareth is ontstaan op het knooppunt van twee belangrijke verbindingswegen: Gent - Oudenaarde (noord-zuid) en Gent - Kortrijk (oost-west). Hier ontwikkelde het dorp zich als het centrum van een uitgestrekt heidegebied (Scheldeveld) waardoor blauwe aders als Beerhofbeek, Beeksteertbeek en Plezierbeek stroomden. Geologisch gezien behoort Nazareth tot de Vlaamse Zandstreek waar het gelegen is in het laag interfluvium tussen de Leie en de Bovenschelde. Tot ver in de 18de eeuw was een groot deel van Nazareth bebost. Midden van de 19de eeuw schoot hier maar een fractie van over. Deze evolutie heeft zich vertaald in een relatief jong ontginningslandschap, gekenmerkt door open percelen en naaldhoutbebossing. Het kasteel van Nazareth ('Het Wielken'), met zijn grote vierkante omwalling en centraal gelegen kasteel, dateert van het derde kwart van de 17de eeuw. De dorpskern ontwikkelde zich rond dit kasteel en langsheen de invalswegen. De demografische evolutie kent enkele opvallende trends. Zo telde Nazareth in 1846 7.872 inwoners. In 1880 telde Nazareth 6.735 inwoners. In de periode 1846 - 1880 daalde het aantal Nazereners met ca. 14%. Ook in de periode tussen 1910 en 1930 kende de populatie een terugval. Vanaf 1930 nam het aantal inwoners van de gemeente Nazareth gestaag toe.
Na W.O.II nam de bevolking sterk toe door suburbanisatiegolven, mede ondersteund door de toegenomen autobereikbaarheid. Via de opmaak van het gewestplan (1977) kon de historisch compacte dorpskern van Nazareth worden uitgebreid met nieuwe verkavelingen en woonlinten.

Eke is als straatdorp ontstaan aan de oever van de Schelde. Geologisch gezien behoort Eke tot het gebied van de Vlaamse Zandstreek waar het, tussen de Leie en de Schelde, aan de linkeroever van de Bovenschelde gelegen is. Het dorp kent een lang verleden. Zo werd de naam Eke in het midden van de achtste eeuw voor het eerst vermeld. Fricxkaart (1712) en Ferrariskaart (1777) tonen Eke als een kleine kern. Doorheen zijn turbulente geschiedenis heeft Eke sterk te lijden gehad onder de Spaanse bezetting, de Franse invallen en de Eerste Wereldoorlog. Het Kasteel van Eke werd dan ook verschillende keren vernield, verbouwd en heropgebouwd. Op 1 januari 1977 fusioneerde Eke met de gemeente Nazareth.

Het perifeer gelegen **Landuit** ontstond op het kruispunt van N60c, Sint-Annastraat en Meerstraat. Tot begin jaren '70 bleef de woonontwikkeling in Landuit beperkt. Tussen 1970 en 1990 nam het aantal woningen gevoelig toe. In de jaren '60 en '70 werd de autoweg N60 aangelegd die de kernen van Eke en Landuit van elkaar scheidt. Deze autoweg heeft ervoor gezorgd dat de residentiële functie in Landuit zich niet verder in westelijke richting heeft ontwikkeld, maar zich ten oosten van N60 heeft geclusterd. In de jaren '70 werd tussen E17 en N60 een bedrijventerrein ingepland. Dit bedrijventerrein en de autoweg N60 zijn dominant aanwezig in de ruimtelijke structuur.

2 BESTEMMINGEN

Op basis van de geldende bestemmingen, zijnde het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg (BPA) en de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) is een 'collagekaart' gemaakt. Volgende plannen zijn naast het gewestplan Oudenaarde in kaart gebracht:

1. RUP Nazareth-Dorp
   Ligging: in het centrum van Nazareth, binnengebied 's Gravenstraat - Steinstraat - Stropstraat - Drapstraat.
   Bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar woongebied en zone voor openbaar nut.
2. RUP Noord-West E17
   Ligging: ten noordwesten van E17, ter hoogte van N437.
   Bestemmingswijziging: van gebied voor dagrecreatie en agrarisch gebied naar zone voor recreatieve waterplas, zone voor wonen in agrarische omgeving en agrarische zone met mogelijkheden voor glastuinbouw.
3. RUP Robert Orlentvijver
   Ligging: Robert Orlentvijver, gelegen tussen Eke en Landuit, ter hoogte van Vijverstraat en Nederbosstraat.
   Bestemmingswijziging: van recreatiegebied voor dag- en verblijfsrecreatie naar zone voor wonen in landelijke omgeving, zone voor permanent recreatief wonen, zone voor recreatie, zone voor groengebieden met recreatieve nevenbestemming.
4. RUP Sporthal
   Ligging: sporthal Nazareth, gelegen tussen Nazareth en Eke, ten zuiden van Drapstraat N452.
   Bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
5. RUP Vanderstraeten Transport bvba
   Ligging: nabij het centrum van Eke, ten oosten van Nieuwe Steenweg, ter hoogte van Pontweg.
   Bestemmingswijziging: van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor bedrijfsgebouwen, zone voor bedrijfsdoeleinden van kleine ondernemingen en zone voor wonen en kantoor.
6. RUP Weefstraat - Heerweg
   Ligging: bebouwingsrand bedrijventerrein Zwartegat te Landuit, ter hoogte van Heerweg en Weefstraat.
   Bestemmingswijziging: van gebied voor ambachtelijke, kleine en middelgrote ondernemingen naar zone met specifiek karakter, woonzone en groenbuffer.
7. RUP Woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof
   Ligging: 3 locaties ten zuiden van de kern van Nazareth en Eke: Oudenaardse Heerweg, Steenweg Deinze en Snepstraat - Stoofstraat - Gaverse Pontweg.
   Bestemmingswijziging: van agrarisch gebied naar zone voor wonen in agrarische omgeving, zone voor wonen en gekoppelde activiteiten in agrarische omgeving en zone voor recreatie met agrarische nabestemming.
8. RUP Woonlinten in woonuitbreidingsgebied
   Ligging: diverse locaties in de gemeente.
   Bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar zone voor bebouwing, voortuinstrook en zone voor koeren en hovingen.
9. RUP zonevreemde activiteiten fase I & fase II - café 't Sluis
   Ligging: diverse locaties in de gemeente.
   Bestemmingswijziging: afhankelijk per locatie.

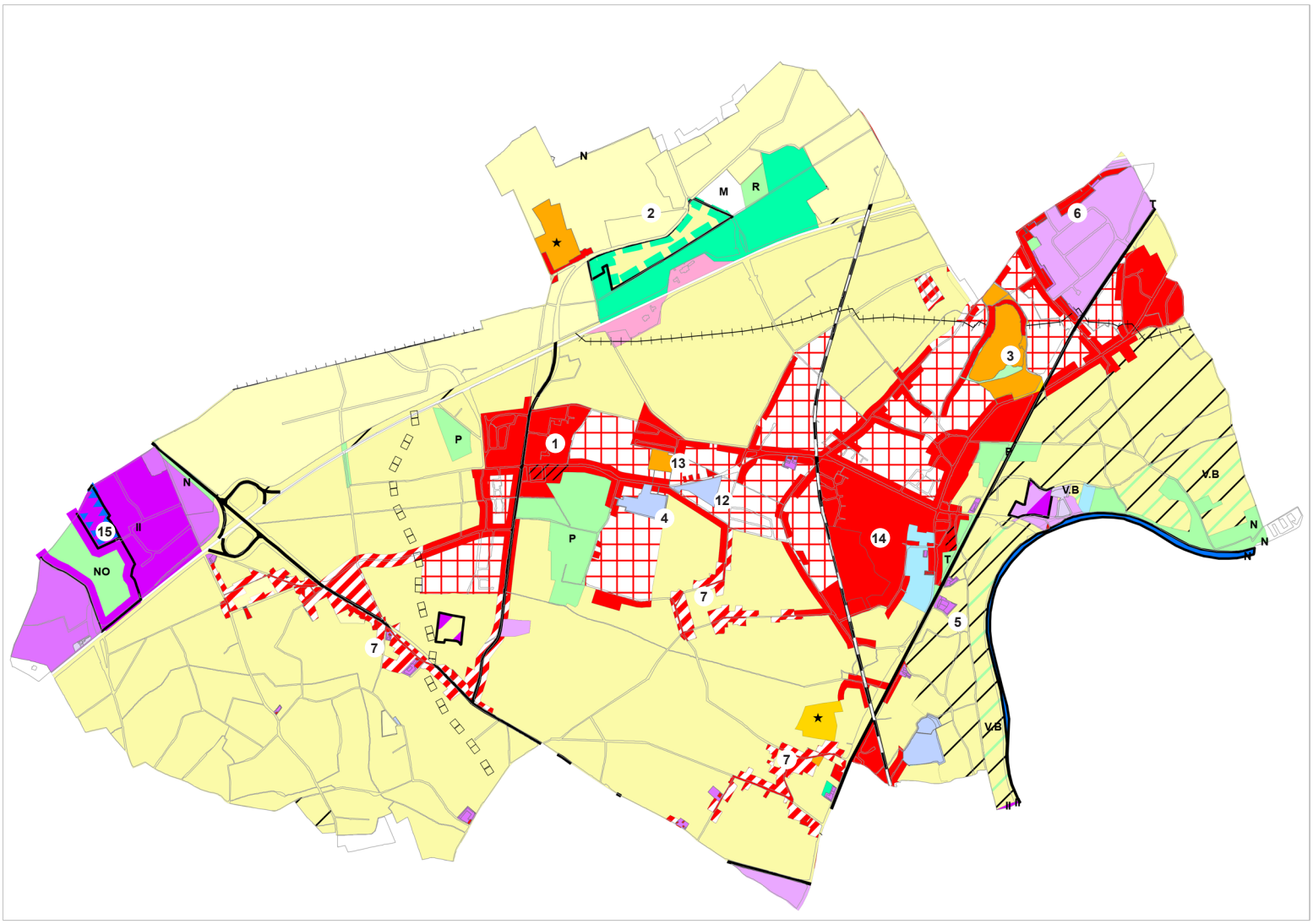
10. RUP zonevreemde bedrijven fase I, II, III en IV
    Ligging: diverse locaties in de gemeente.
    Bestemmingswijziging: afhankelijk per locatie.
11. RUP zonevreemde woningen
    Ligging: diverse locaties in de gemeente.
    Bestemmingswijziging: diverse bestemmingen naar woonzone en woonzone met mogelijkheid appartementsbouw.
12. BPA 'Parkbegraafplaats'
    Ligging: begraafplaats Drapstraat tussen Nazareth en Eke, ter hoogte van Drapstraat, Groendreef en Oudenaardseheerweg.
    Bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar zone voor begraafplaats en openbaar groen.
13. BPA 'Sterrenbos'
    Ligging: TC Sterrenbos en KSA Nazareth, in het binnengebied tussen Drapstraat en Sterrenbosstraat.
    Bestemmingswijziging: van woonuitbreidingsgebied naar sport- en speelveld, gebouwenzone en wandelweg
14. BPA 'De Biesten'
    Ligging: binnengebied tussen Statiestraat, Heizandstraatje en de spoorweg.
    Bestemmingswijziging: van woongebied naar woongebied voor sociale woningbouw.
15. PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze 'Deelplan De Prijkels'
    Ligging: bedrijvenzone De Prijkels, ten noorden van de autosnelweg E17.
    Bestemmingswijziging: van agrarisch gebied naar gemengd regionaal bedrijventerrein en zone voor lokale en regionale bedrijven.

Op de volgende pagina zijn de geldende bestemmingen geprojecteerd op het grondgebied van Nazareth. Dit gebeurt aan de hand van een collage van geldende bestemmingen.

Voor de volledigheid vermelden we ook dat er nog enkele gemeentelijke RUP's in opmaak zijn:

- RUP 'Sterrenbos'
- RUP 'Zonevreemde activiteiten fase III Zonnehoeve'
- RUP 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden'.

Figuur 4 collage van geldende bestemmingen



1. RUP Nazareth-Dorp
2. RUP Noord-West E17
3. RUP Robert Orlentvijver
4. RUP Sporthal
5. RUP Vanderstraeten Transport bvba
6. RUP Weefstraat - Heerweg
7. RUP Woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof
8. RUP Woonlinten in woonuitbreidingsgebied
9. RUP Zonevreemde activiteiten Fase I & Fase II - café 't Sluis
10. RUP Zonevreemde bedrijven Fase I, II, III en IV
11. RUP Zonevreemde woningen
12. BPA 'Parkbegraafplaats'
13. BPA 'Sterrenbos'
14. BPA 'De Biesten'
15. PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze 'Deelplan De Prijkels'.

IV ONDERZOEK KERNEN

De kernen: Nazareth, Eke en Landuit zijn afzonderlijk besproken. Per kern wordt systhematisch dezelfde opbouw gebruikt: analyse, waardering en visie. Voorafgaand aan de bespreking van de kernen zijn op een overzichtskaart de kaartuitsnedes van de kernen aangeduid.

1 SITUERING

Dit hoofdstuk onderzoekt voor de kernen in Nazareth, Eke en Landuit de historische morfologische evolutie, de identiteitsbepalende gebouwen en het geheel van de publieke ruimte, trage wegen, landschappelijk erfgoed, groen en zichtassen. Een synthesekaart per dorp vat deze informatie finaal samen.

De kaders op onderstaande figuur tonen de uitsneden van de opgemaakte kaarten. De aangeduide grens is de contour van de bestaande dorpskern.

Figuur 5 kaartuitsnedes van de kernen Nazareth, Eke en Landuit

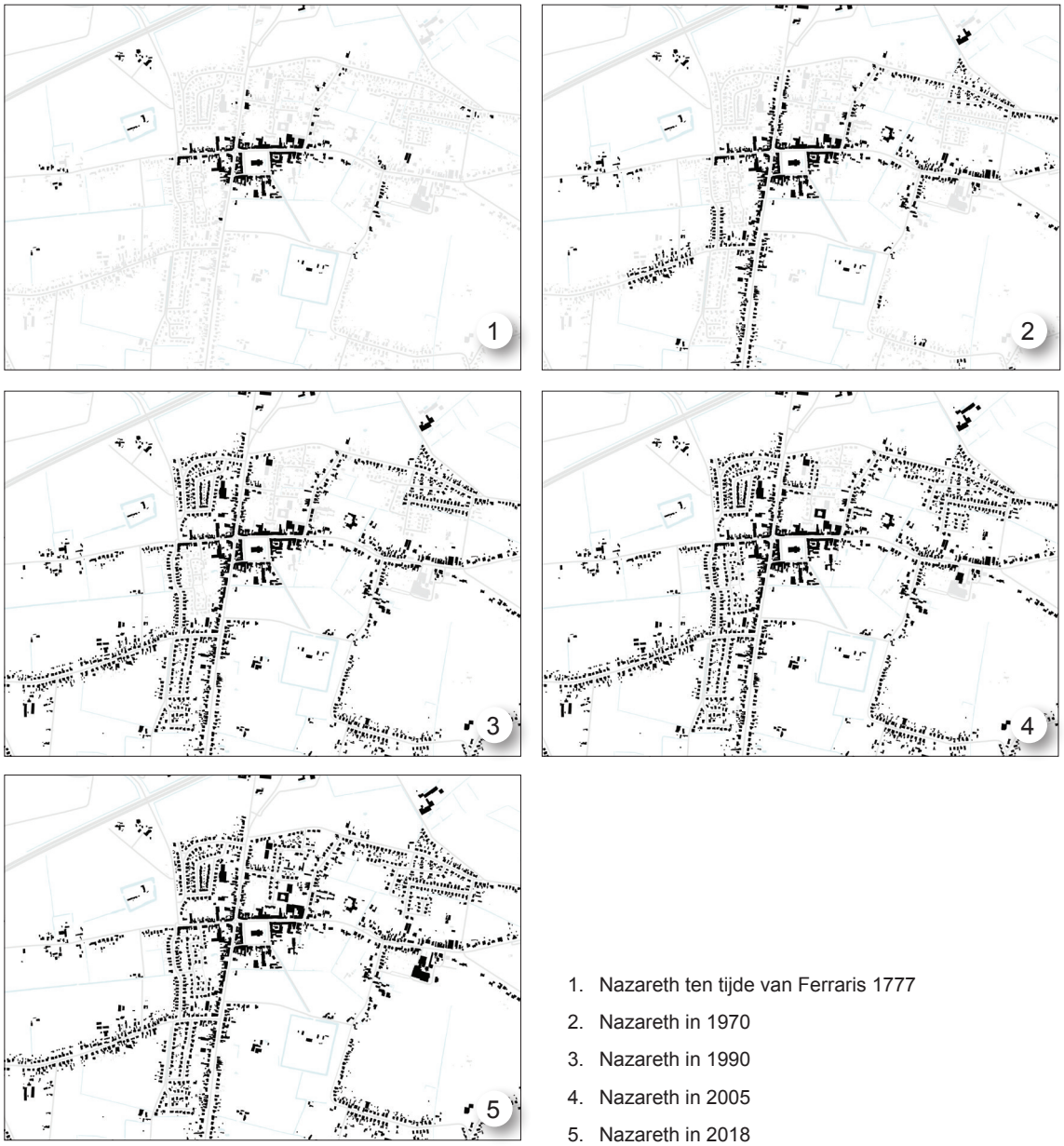


2 NAZARETH

2.1 ANALYSE

2.1.1 HISTORISCHE EVOLUTIE

Figuur 6 historische evolutie van Nazareth



1. Nazareth ten tijde van Ferraris 1777
2. Nazareth in 1970
3. Nazareth in 1990
4. Nazareth in 2005
5. Nazareth in 2018

Nazareth ontwikkelde in een schaars bevolkt bos- en heidelandschap dat zich in de 11de eeuw uitstrekt over de huidige deelgemeenten Nazareth, De Pinte en Sint-Denijs-Westrem. De eigenlijke stichting van Nazareth dateert uit 1240. Volgens de overlevering stichtte men het dorp nadat Onze-Lieve-Vrouw in de bossen van Nazareth aan de bisschop van Doornik verscheen. De Ferrariskaart (18de eeuw) toont een geclusterde bebouwing ter hoogte van de Onze-Lieve-Geboortekerk. De bebouwing waaiert verder uit en ent zich op de huidige Ommegangstraat en Stropstraat. Deze oorspronkelijke woningen zijn hier niet bewaard gebleven. Het Kasteel van Nazareth met zijn kenmerkende dreven is als structurerend element duidelijk te onderscheiden. De verschillende hoeven (Hof ter Galeien, Hoeve Stede ter Steene, Goed ter Bilzen enz.), die verspreid liggen in en rond Nazareth, dateren uit de Middeleeuwen.

In de periode 1777 - 1970 vindt de verdichting in hoofdzaak plaats langsheen de oostwestelijke en de noordzuidelijke as. Vanaf 1970 ontwikkelt zich een tweede bebouwde westelijke as ter hoogte van de huidige Warandestraat. Het huidige centraal gelegen open ruimte gebied krijgt gaandeweg een bebouwde rand die het achterliggende landschap afsnijdt.

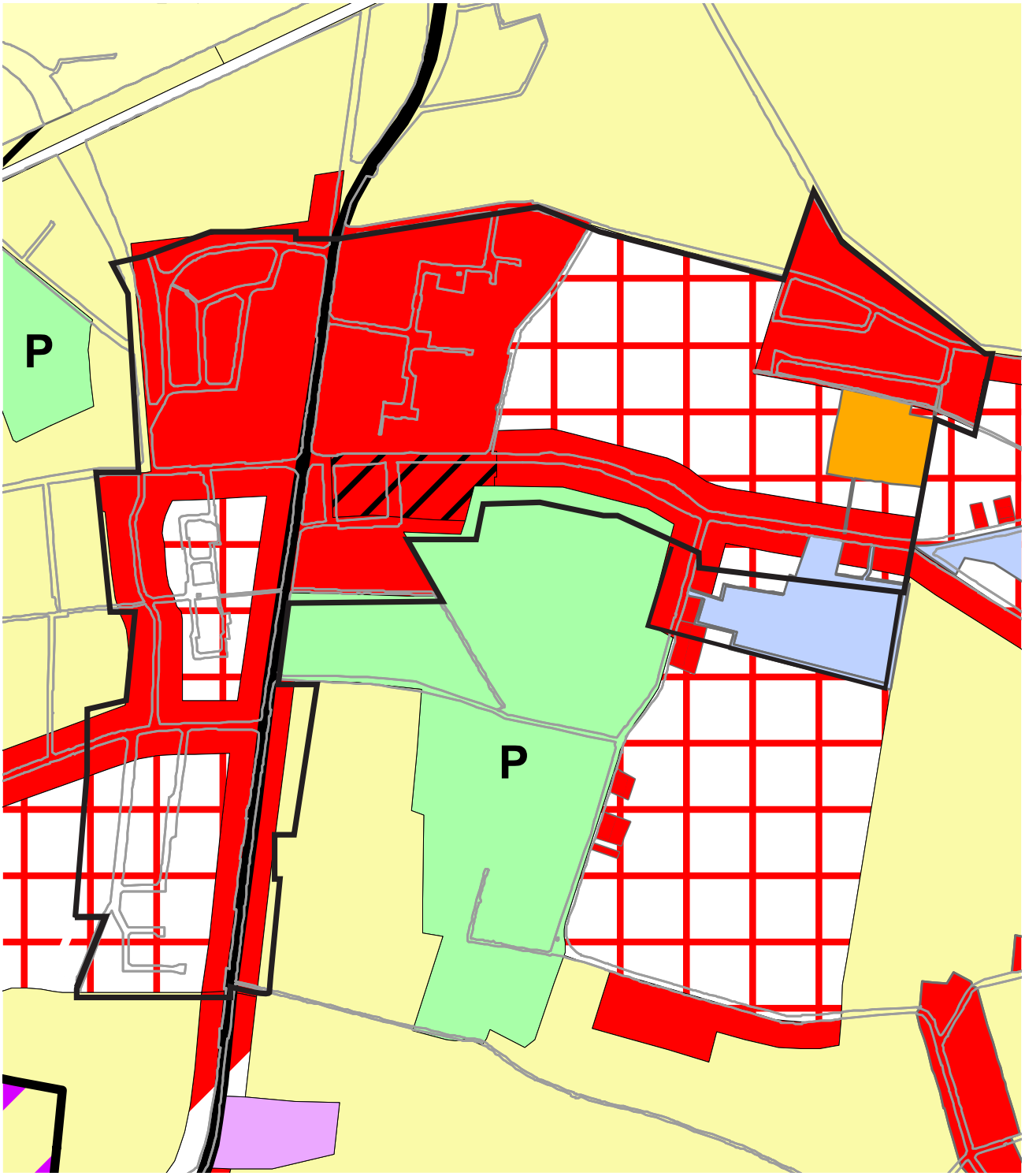
De bebouwing neemt verder toe en tijdens de periode tussen 1970 en 1990 wordt het deel ten westen van 's Gravensteenstraat sterk verkaveld. Het centraal gelegen open ruimte gebied wordt verder ingekapseld. Deze verkavelingsdruk zet zich verder door en in de periode tussen 1990 en 2018 worden de oksels en binnengebieden tussen de invalswegen ingevuld met verkavelingen.

De morfologische structuur van Nazareth bestaat momenteel uit een sterk ontwikkelde noordzuidelijke as waar in oostelijke en westelijke richting telkens een arm op aansluit. De bebouwing aan weerzijden van de invalswegen ontneemt het zicht naar het achterliggende landschap. Verschillende verkavelingen vullen de binnengebieden op. Nabij het centrum zijn het kasteel met zijn dreefstructuur en een centraal gelegen groengebied ten noorden van het Kinderkasteeltje gevrijwaard gebleven van bebouwing.

Figuur 7 orthofoto van dorpskern van Nazareth

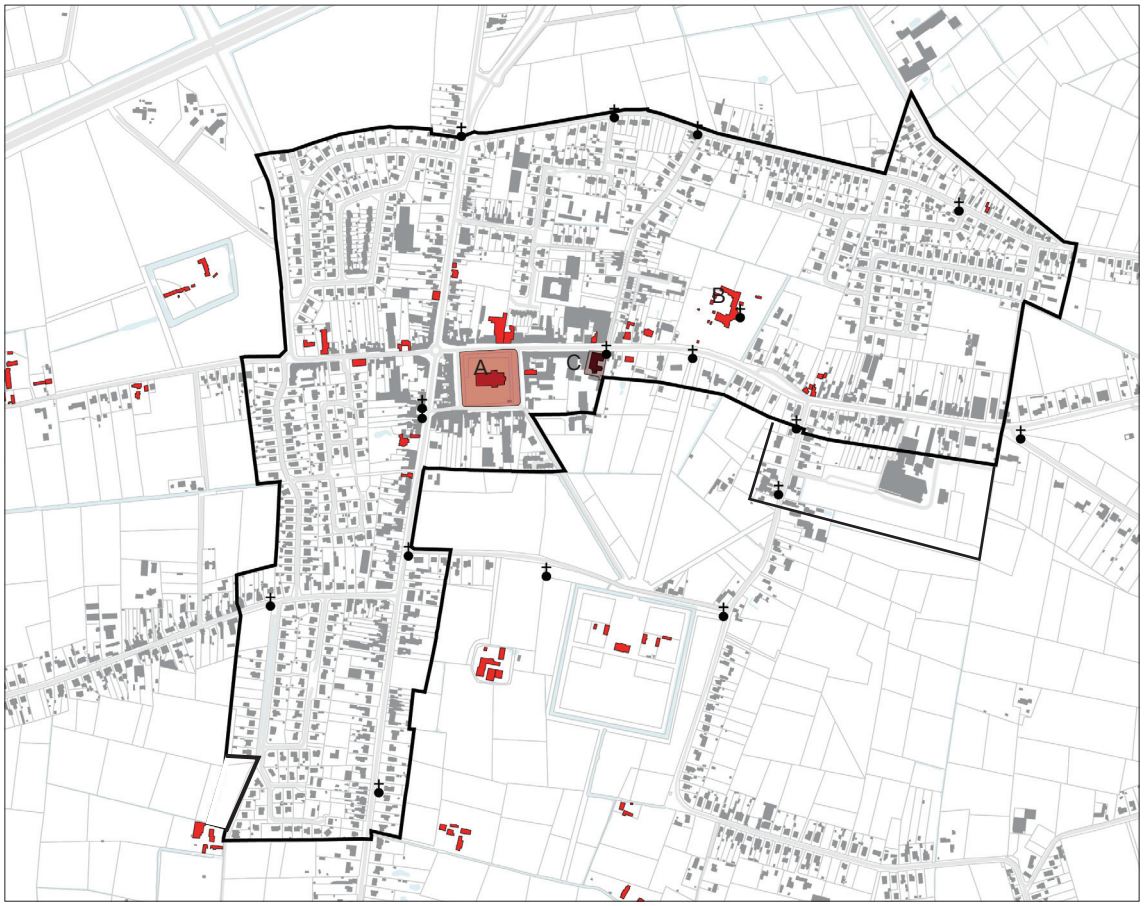


Figuur 8 gewestplan ter hoogte van dorpskern van Nazareth



2.1.2 IDENTITEITBEPALENDE BEBOUWING

Figuur 9 identiteitbepalende bebouwing in Nazareth



De centraal gelegen parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw-Geboorte (A) is samen met de omliggende kerksite beschermd als monument. De kerk werd tussen 1861 en 1865 gebouwd op de locatie van de vroegere kerk waarvan de vermelding teruggaat tot in de 13de eeuw. Het oorspronkelijke kerkhof was volgens oude kaarten omsloten door een walgracht, aan drie zijden doorbroken met een toegang. Aan de oostzijde is een deel van de oude walgracht bewaard gebleven. Mogelijk gaat deze site terug tot een laatmiddeleeuwse walgrachtsite die typerend is voor de Leie - Schelde regio.

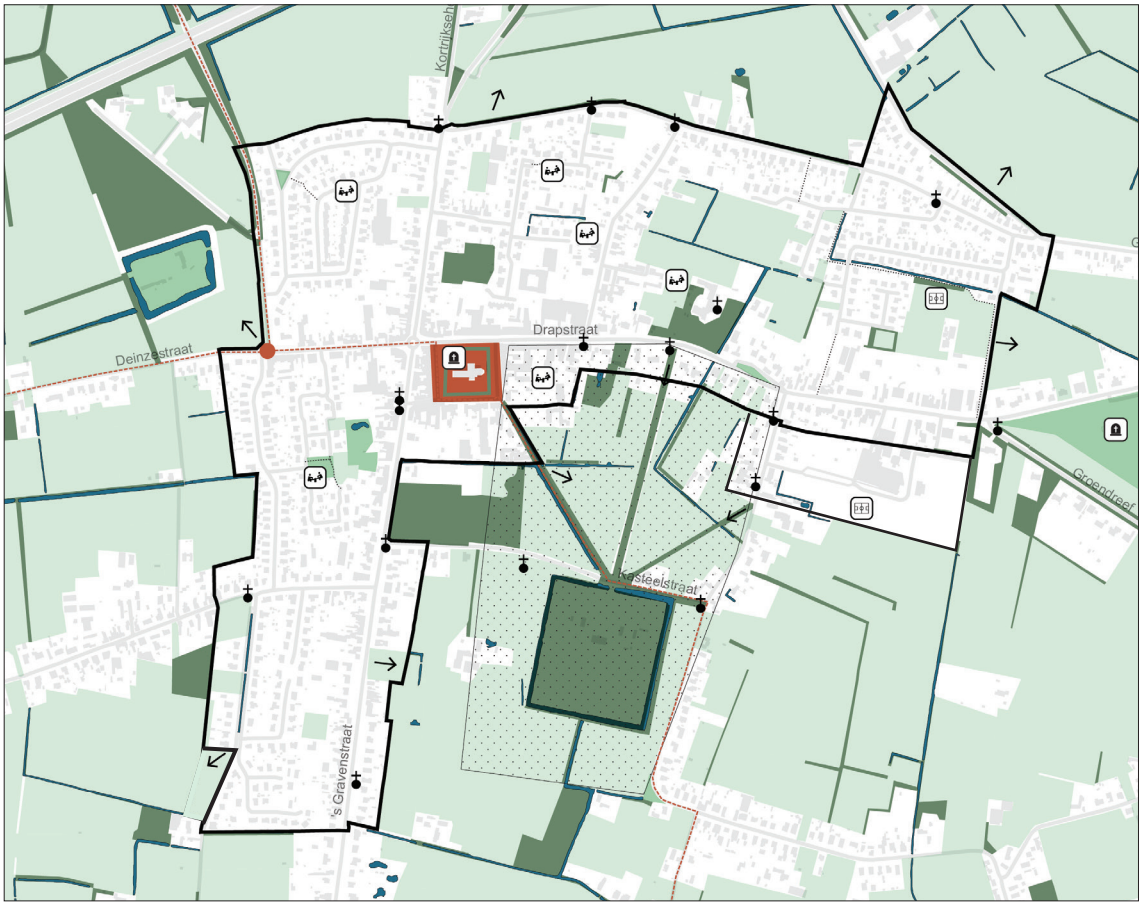
Het Kinderkasteeltje (B), dat in 1882 gebouwd werd als school voor kinderverzorgsters en kinderkribbe van de cisterciënzerinnen, is vastgesteld als bouwkundig erfgoed Kasteeltje Pavilion de la Tourelle. Oorspronkelijk had het kasteeltje een L-vorm met een hoektoren. Het is een voorbeeld van de neogotische bouwstijl. De linkse vleugel werd in 1922 toegevoegd, de kapel rechts achteraan in 1931.

Het burgerlijke godshuis (C), gebouwd in 1878, en het omgevende perceel zijn beschermd als dorpsgezicht. Momenteel doet een deel van het burgerlijke godshuis dienst als archief- en tentoonstellingsruimte.

Langsheen de oost-westelijke as, Drapstraat, zijn verschillende identiteitsbepalende gebouwen gelegen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft onder meer een arbeiderswoning, een dorpswoning en een burgerwoning. In het open landschap bevinden zich verspreid een kasteel en enkele clusters van hoeven die herinneren aan het landbouwverleden van de gemeente Nazareth.

2.1.3 PUBLIEKE RUIMTE, TRAGE WEGEN, LANDSCHAPPELIJK ERFGOED, GROEN EN ZICHTASSEN

Figuur 10 publieke ruimte, trage wegen, landschappelijk erfgoed, groen en zichtassen in Nazareth



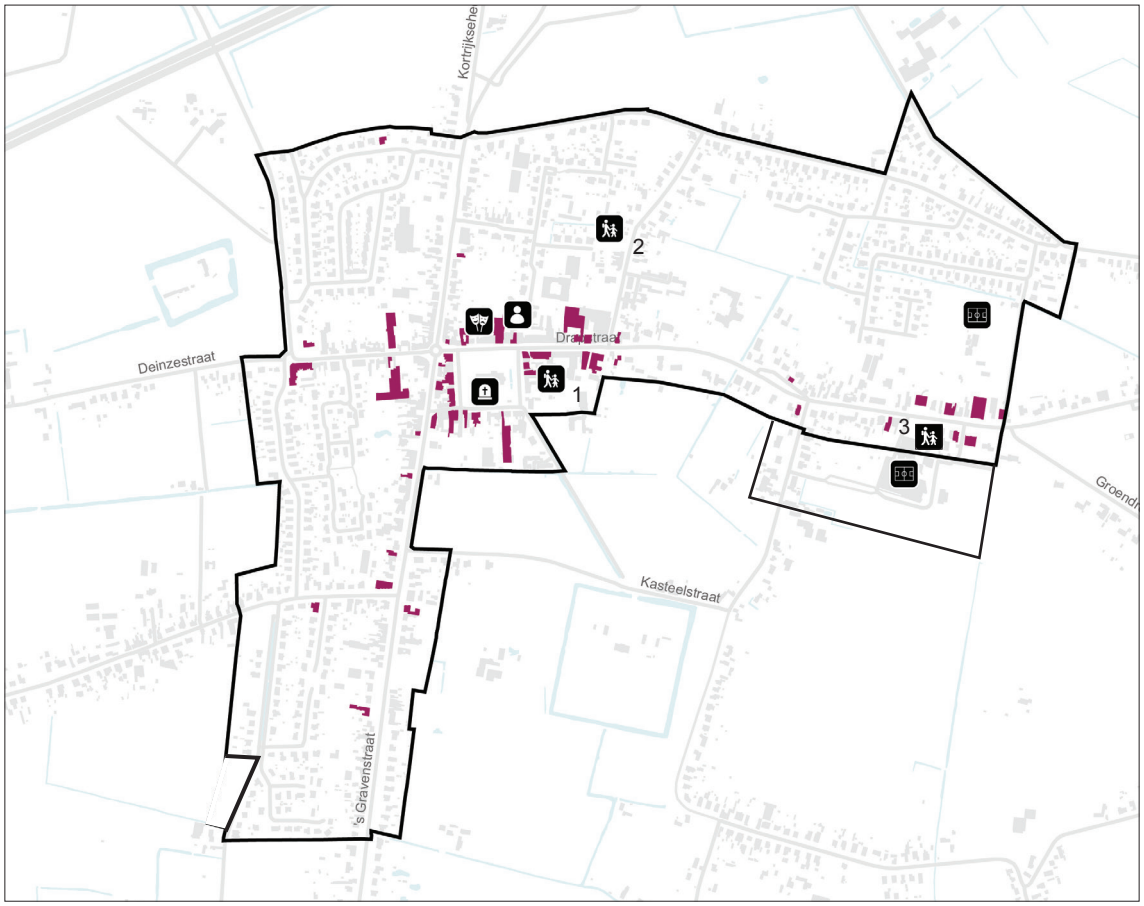
Centraal binnen de afbakening ligt het kerkplein dat als verharde pleinruimte deel uitmaakt van het publieke domein. De beeldbepalende rij van lindenbomen geldt hier als een landschappelijk element bij de deels bewaarde gracht. Dit grachtfragment geeft een beeld van hoe de kerkhofsite er heeft uitgezien toen de gracht ook aan de noord- en oostzijde aanwezig was.

Twee aanwezige bosstructuren geven ademruimte aan de dorpskern. Buiten de afgebakende contour ligt het kasteel waarvan de meest westelijke dreef het kerkplein verbindt met de bosstructuur rond het Kinderkasteel. Het beboste gebied ter hoogte van het sociaal huis ligt meer ingesloten. In de binnengebieden van de verschillende wijken liggen her en der onbebouwde kavels met speelpleintjes of sportvelden. De trage wegen die hier op aansluiten, zijn niet met elkaar verbonden.

De dorpskern van Nazareth is omgeven door verschillende open ruimte structuren. De sterke verlinting langsheen de invalswegen beperkt de zichtrelatie met het achterliggende landschap. Aan de noordrand, ter hoogte van Steinstraat, richten verschillende woningen hun voorgevel naar de open ruimte wat een kwalitatieve afwerking van de dorpskern genereert.

2.1.4 VOORZIENINGEN

Figuur 11 voorzieningen in Nazareth (bron: Data Locatus)



De voorzieningen zijn voornamelijk geclusterd rondom het dorpsplein. Het aanbod is divers en gaat van dagelijkse producten, mode en luxe tot leisure en diensten. Het programma is voornamelijk gericht op het dorp. Het merendeel van de handelaars is zelfstandig.

In de kern van Nazareth zijn 3 basisscholen gelegen. De Vrije Basisschool Nazareth ter hoogte van Dorp (1), GO school van morgen (2) ten noorden van de historische kern en de Gemeentelijke Basisschool langs de Drapstraat nabij het sportcentrum (3). Ter hoogte van het dorpsplein zijn ook het gemeentehuis en het cultureel centrum gelegen. De sportfaciliteiten bevinden zicht aan de oostelijke rand van de bestaande dorpskern.















1. vrije basisschool Nazareth
2. gemeentehuis Nazareth
3. handelspanden en horeca rondom dorpsplein Nazareth
4. O.L.Vr. Geboortekerk Nazareth
5. bomendreef tussen dorpsplein en kasteel van Nazareth
6. sportcentrum van Nazareth
7. Go school van morgen

2.1.5 SYNTHESEKAART DORPSKERN NAZARETH

onverharde zone

verharde pleinruimte

onbebouwde kavel

boszone

water
(meer, rivier, beek)

trage weg

recreatief netwerk

zichtrelatie landschap

kleine landschapselementen
(boom, haag, dreef, reliëf)

begraafplaats

school

speelplein

park

sportveld

kapel

landschappelijk erfgoed
(relictenzone, lijnrelict, ankerplaats)

beschermd stads- en dorpsgezicht

monument

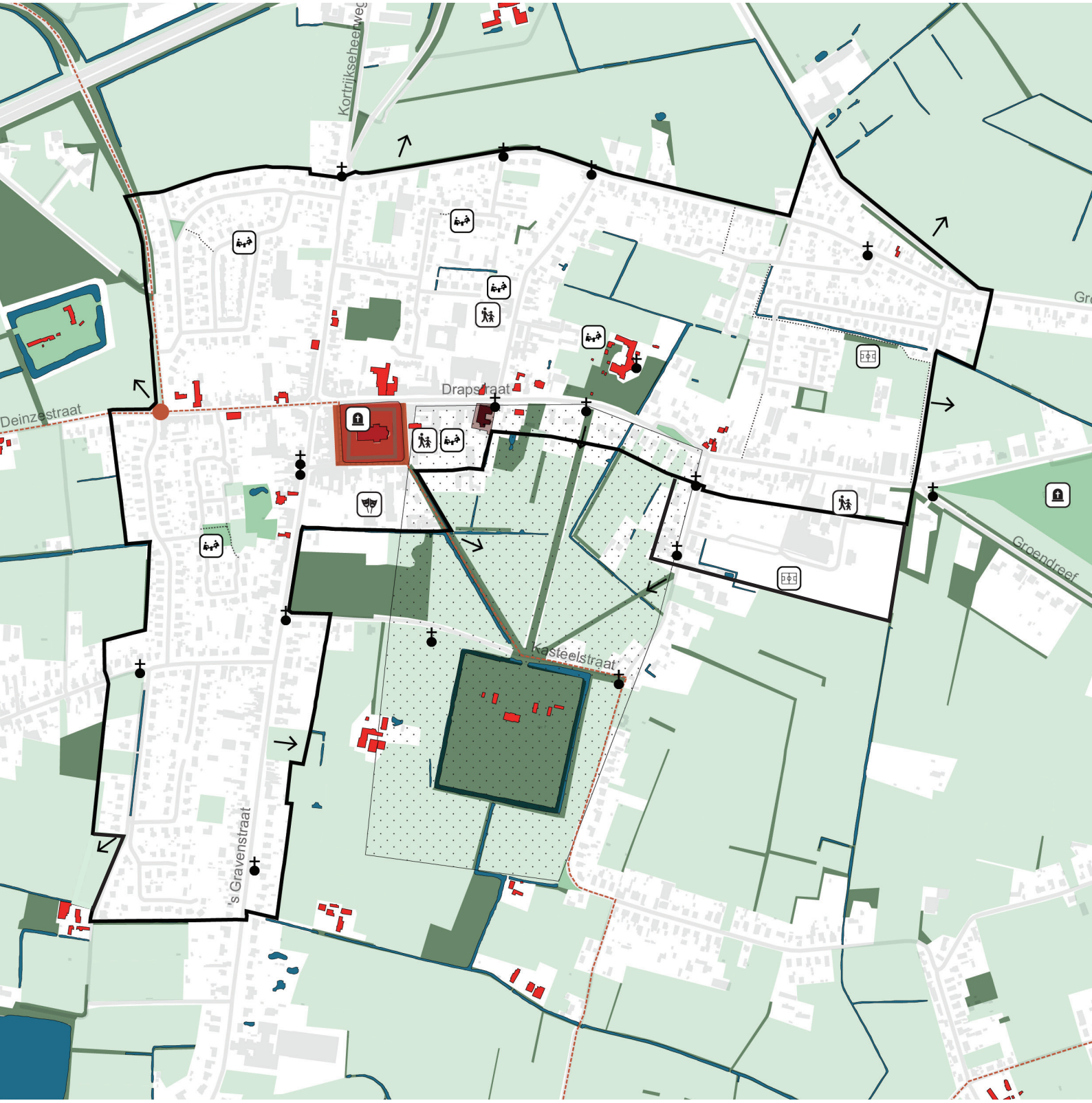
vastgesteld erfgoed

kapel

contour bestaande dorpskern



Figuur 12 synthesekaart Nazareth



2.2 WAARDERING

Twee historische landmarks vormen de ruggengraat van Nazareth: een kerk op het kruispunt van verbindingswegen en een kasteel met kenmerkende dreefstructuur. De open ruimte in de nabijheid van het kasteel bleef gevrijwaard van ontwikkelingen en genereert een grote kwaliteit voor de kern van Nazareth. Ten westen van de kerk werden verkavelingen ingepast tussen historische linten en de dorpskern.













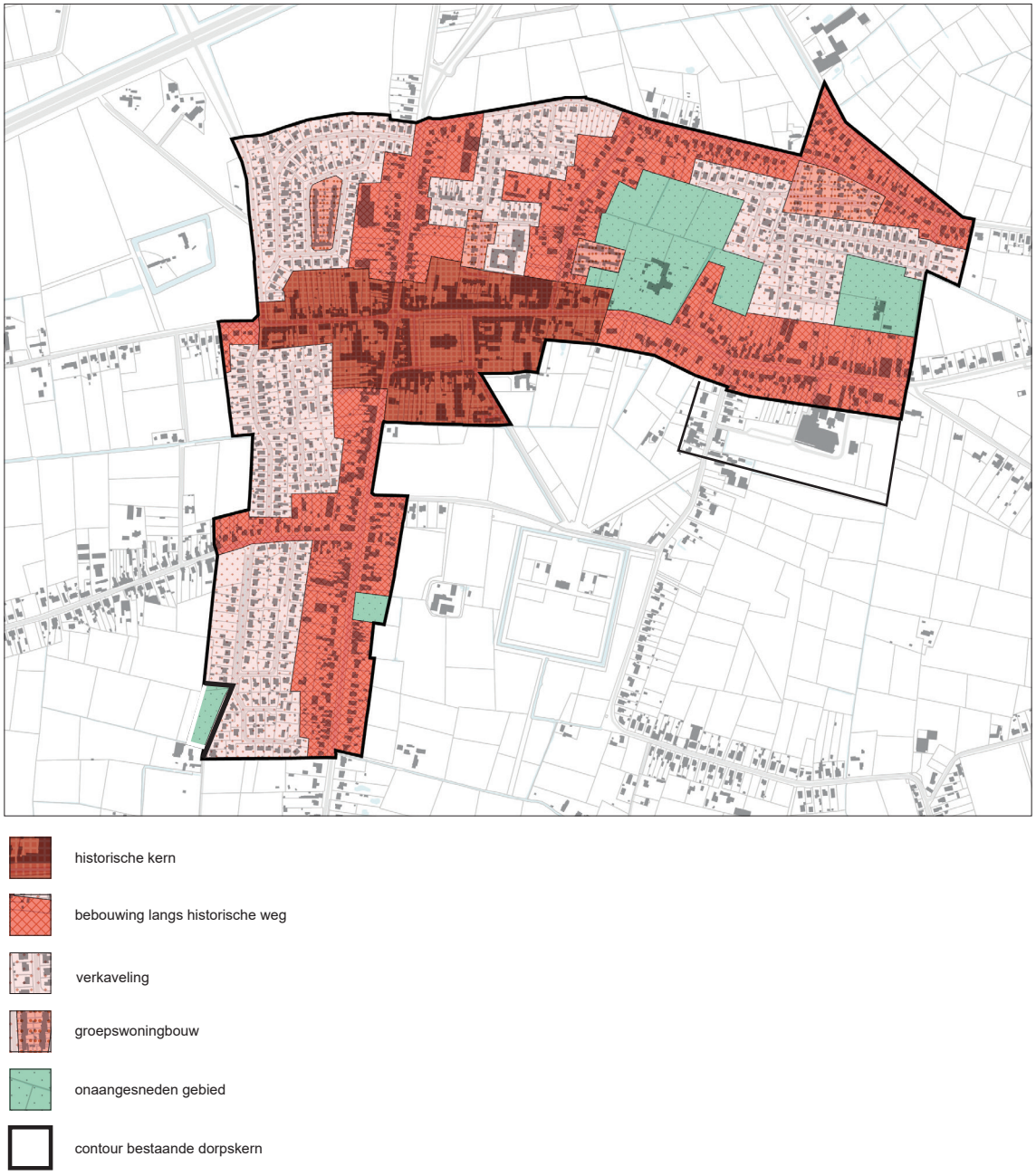






2.2.1 SAMENHANGENDE GEHELEN

Figuur 13 samenhangende gehelen Nazareth



De historische kern bevindt zich centraal in het afgebakende gebied. Aan deze kern takken in noordzuidelijke en oostwestelijke richting historische wegen met bebouwing aan. De bebouwing binnen de historische kern is samen met de bebouwing langs de historische wegen stelselmatig gegroeid. De oksels van dit weefsel zijn opgevuld met verkavelingen en groepswoningbouw. Ter hoogte van het Kinderkasteeltje en de sportvelden TC Sterrenbos zijn binnen dit dichtbebouwde weefsel nog onaangesneden gebieden terug te vinden.

HISTORISCHE KERN

De historische kern wordt gekenmerkt door verschillende tijdslagen in de bebouwing. Dit gaat van historische gebouwen (erfgoed) tot recente gebouwen (nieuwbouw). Het merendeel van de gebouwen zijn 2 bouwlagen + dak hoog. Een gesloten bebouwingsrand heeft zich rondom het dorpsplein in Nazareth gevormd. Er is een mix van appartementen en grondgebonden woningen. In de plint zijn vaak handelsruimtes voorzien.



BEBOUWING LANGS HISTORISCHE WEG

Net als de historische kern wordt dit samenhangend geheel gekenmerkt door verschillende tijdslagen in bebouwing. De bebouwing is (half) open waardoor ruimte is voor grotere groene kavels. De bebouwing is gemiddeld 2 bouwlagen + dak hoog. Er is een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Sporadisch zijn er onbebouwde kavels die een doorkijk geven op de achterliggende gebieden.



VERKAVELINGEN

De eerste verkavelingen in Nazareth werden gebouwd vanaf de jaren '70. De grootte van de woningen en kavels is afhankelijk van de tijdsperiode waarin de verkaveling werd aangesneden. In Nazareth komen verkavelingen uit jaren 1970 tot 2020. Gemiddeld zijn de woningen vrijstaand en 2 bouwlagen hoog. De woningen zijn hoofdzakelijk grondgebonden.



GROEPSWONINGBOUW

De grootte van de woning en de kavel is afhankelijk van de tijdsperiode waarin het werd gebouwd. Kenmerkend is de uniforme architectuur per project. Het aantal bouwlagen, de inplanting van de architectuur en de architectuurstijl is verschillend per gebied/project. In Nazareth komt dit samenhangend geheel 4 keer voor; Ter Meerenstraat, Zwanestraat, Zilvererf en Steinstraat. Elk project is in een andere tijd gebouwd en heeft daardoor ook een andere verschijningsvorm.



ONAANGESNEDEN GEBIED

In Nazareth zien we 4 onaangesneden gebieden. Twee hiervan zijn kavels grenzend aan de rand van de bestaande dorpskern. Twee zijn ingesloten open ruimten die tot op vandaag onbebouwd zijn gebleven. Deze ruimten zijn belangrijk voor het groene karakter van de wijk en/of de doorkijk naar het achterliggende open landschap.



2.2.2 DNA-KAART

Figuur 14 DNA-kaart Nazareth



Het DNA van Nazareth bestaat uit een historische kern met orthogonale dorpskern die via de meest westelijke dreef in verbinding staat met het kasteeldomein en de groene omgeving ten zuidoosten van de dorpskern van Nazareth. De historische kern en het kasteel vormen samen de ruggengraat. De dorpskern is gelegen op het kruispunt van N437 en N452. Beide wegen, die Nazareth doorsnijden, hebben een sterke ruimtelijke impact. Autosnelweg E17 is een dominante structuur in het landschap die omwille van zijn geluidsbelasting permanent aanwezig is in de noordwestelijke rand van de dorpskern. Het nog resterende onaangesneden gebied rond het Kinderkasteeltje maakt deel uit van het ruimtelijke DNA van Nazareth.

2.2.3 IDENTITEITVERSTORENDE EN -VERSTERKENDE ELEMENTEN

Figuur 15 identiteitverstorende en -versterkende elementen Nazareth



Het versterken van de identiteit (kansen) is mogelijk door:

1. het versterken van de relatie tussen dorpskern en kasteel
2. het behouden van groene ruimte binnen de dorpskern (rondom 't Kinderkasteeltje)
3. het diversifiëren van de eenvormige verkavelingen door kwalitatieve kernversterking.

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

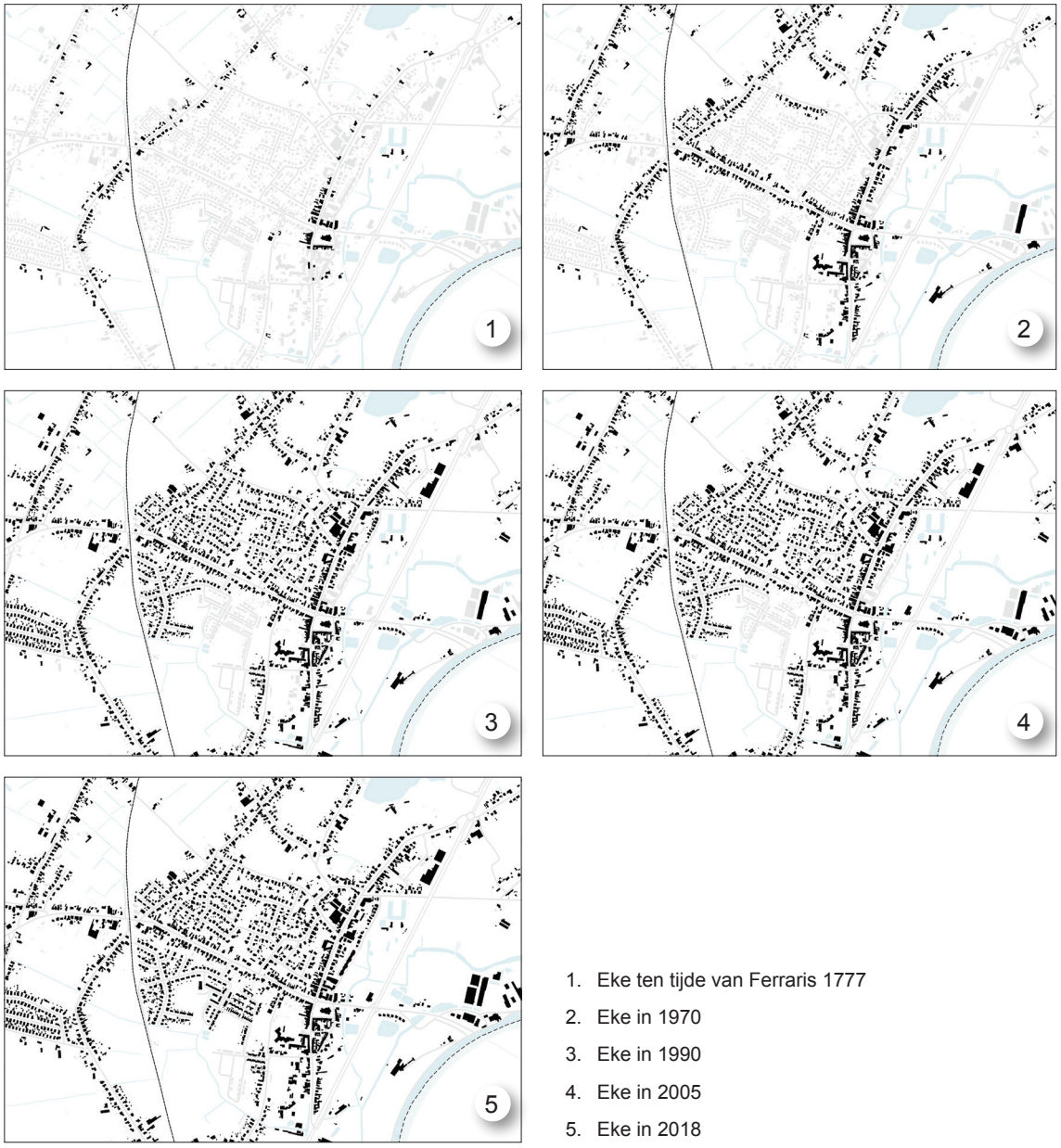
4. het verder aansnijden van woonuitbreidingsgebieden
5. het verdwijnen van doorzichten naar omliggende open ruimte door het dichtslibben van woonlinten.

3 EKE

3.1 ANALYSE

3.1.1 HISTORISCHE EVOLUTIE

Figuur 16 historische evolutie van Eke



1. Eke ten tijde van Ferraris 1777
2. Eke in 1970
3. Eke in 1990
4. Eke in 2005
5. Eke in 2018

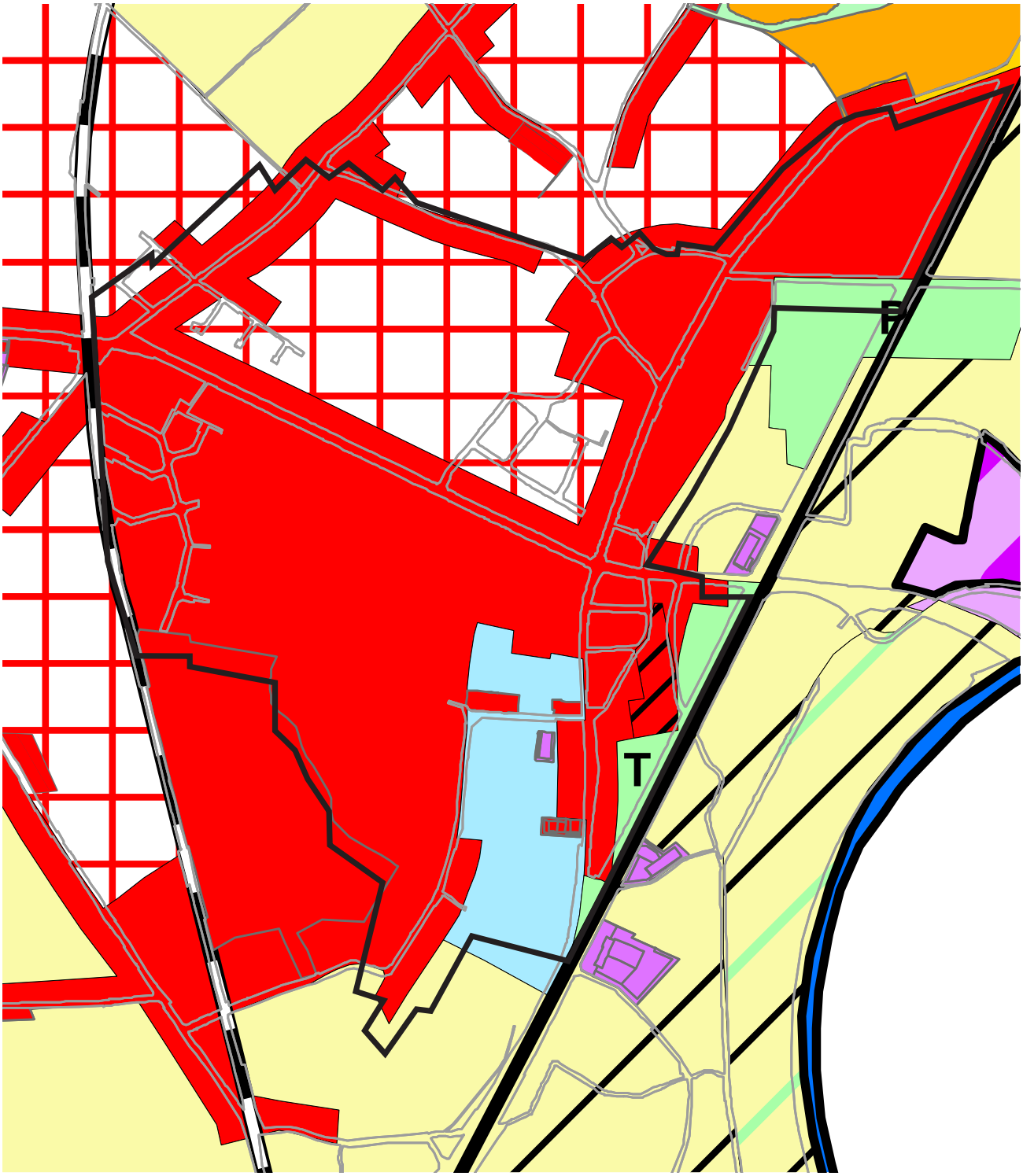
De Ferrariskaart toont dat Eke tot in de 18de eeuw een ruraal gebied was met een gebouwencluster ter hoogte van de oude Sint-Amanduskerk en lintbebouwing langsheen de huidige Ten Edestraat. De toren van de oude Sint-Amanduskerk wijst de plaats aan van het voormalige centrum dat in vergelijking met de huidige dorpskern meer zuidwaarts was gelegen. Rond 1912 werd de eerste steen gelegd van de parochiekerk Sint-Amandus die de oude en te klein geworden kerk zou vervangen. De Schedearm werd in de periode 1854 - 1971 verlegd om de Schelde recht te trekken. Zo toont de Vandermaelenkaart (1846 - 1854) dat de Schelderivier oorspronkelijk een bocht maakte en ter hoogte van het huidige industrieterrein 'Sluis' vloeide. De waterloop Moerbeek volgt een deel van dit voormalige tracé.

Begin 1970 kent Eke een bebouwingspatroon met sterk bebouwde woonlinten langsheen de gewestweg Stationsstraat, N452 en de wegen die hier op aantakken: Steenweg en Bosstraat - Ten Edestraat. Ook de noordelijke rand van Eke was omstreeks 1971 bebouwd. De spoorweg doorsnijdt het bebouwde weefsel. In 1970 en 1980 neemt het aantal verkavelingen exponentieel toe en vullen deze het centraal gelegen gebied op. Deze verkavelingsdruk laat zich aanvankelijk vooral ten noorden van Stationstraat voelen. In 1990 en 2000 wordt ook het zuidelijke deel van Eke verder verkaveld.

Figuur 17 orthofoto van dorpskern van Eke

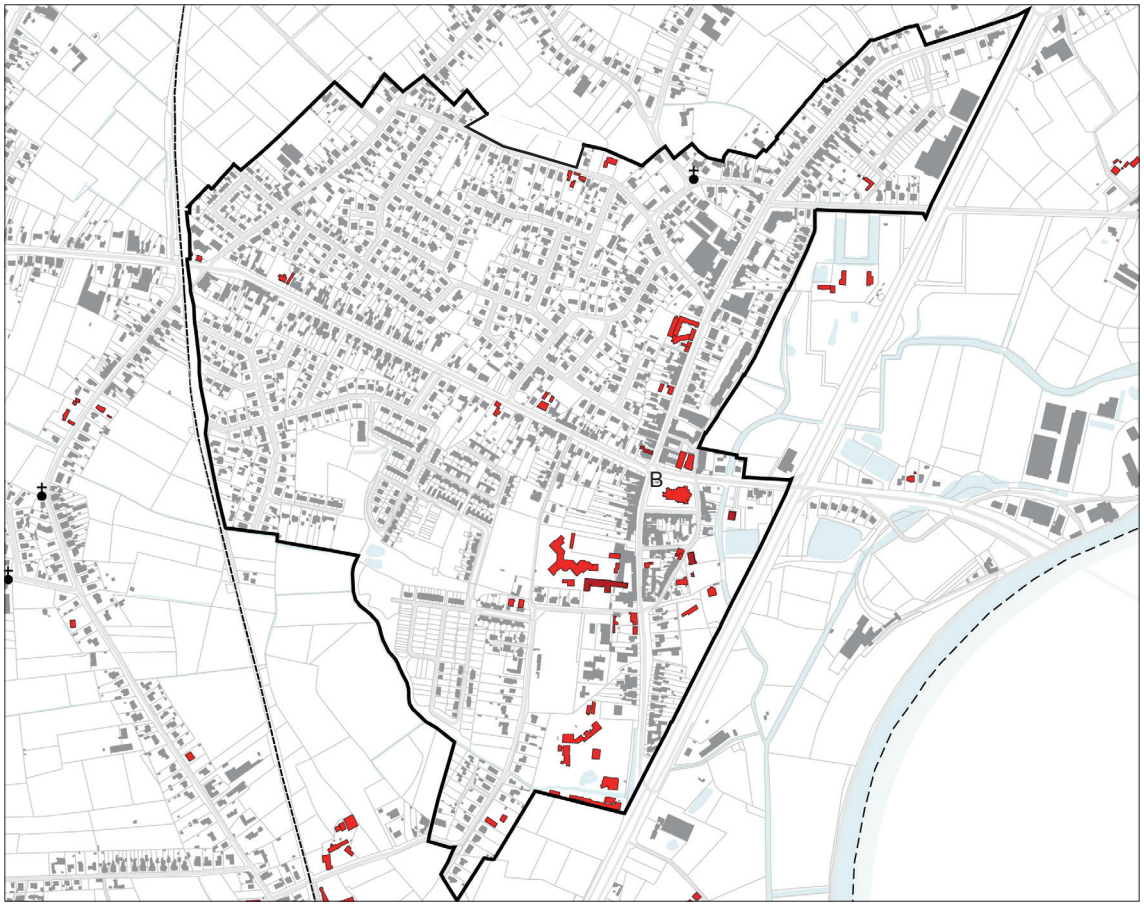


Figuur 18 gewestplan ter hoogte van dorpskern van Eke



3.1.2 IDENTITEITBEPALENDE BEBOUWING

Figuur 19 identiteitbepalende bebouwing in Eke

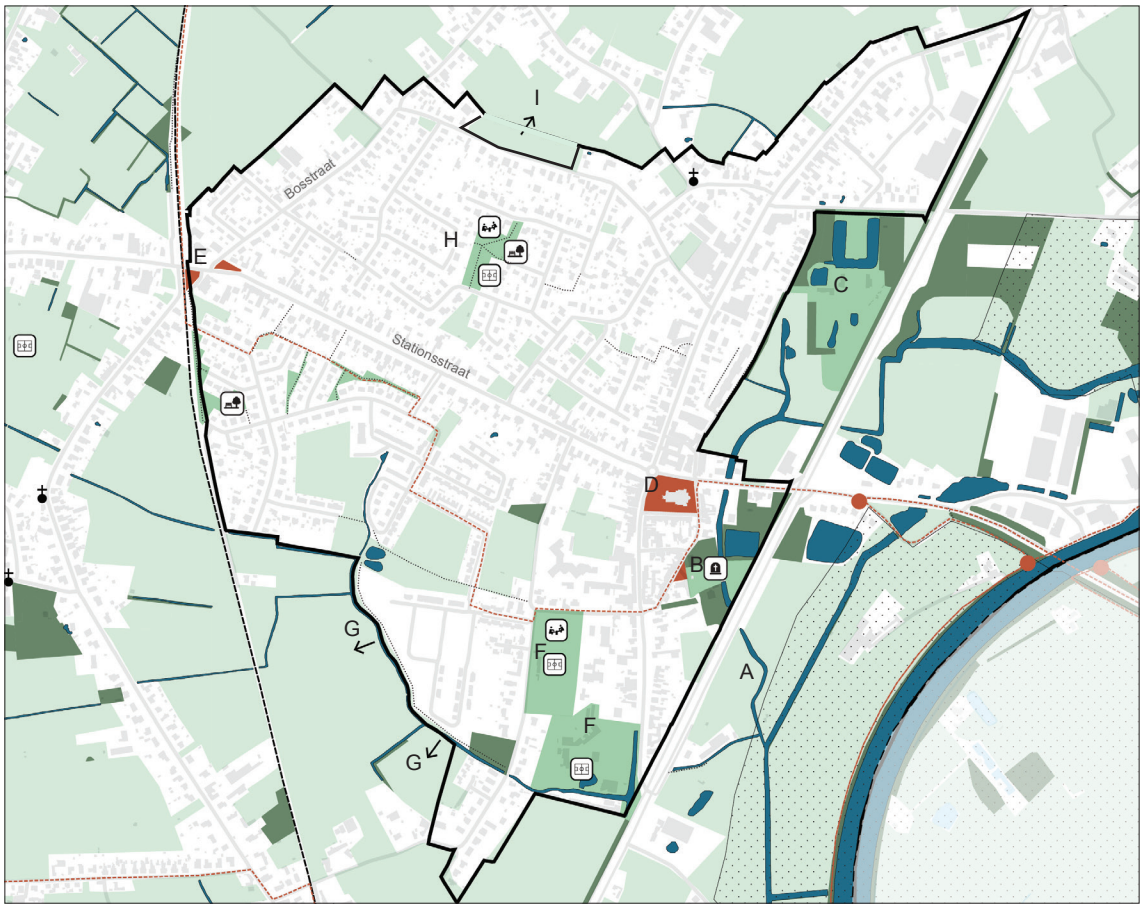


De oude Sint-Amanduskerk (A) is het oorspronkelijke centrum van Eke. Hier bevinden zich het voormalige Godshuis de Lichtervelde (°1875), een landhuis Kasteel (°midden 18de eeuw), de pastorie van Eke (°1859), enkele dorpswoningen (°midden 19de eeuw) en een burgerwoning (°begin 20ste eeuw). De parochiekerk van Sint-Amandus (B) werd vanaf 1912 gebouwd ter vervanging van de oorspronkelijke te oude en te klein geworden kerk. De kerk veranderde van plek en bevindt zich nu meer noordelijk.

Binnen de contour van het gebied liggen verschillende identiteitsbepalende gebouwen langsheen de historische oostwestelijke en noordzuidelijke weg. Het Nieuw Kasteel (C) is perifeer aan Nieuwe Steenweg gelegen. Dit kasteel, dat gebouwd werd in 1864, is momenteel in gebruik door het Pedagogisch Centrum Wagenschot vzw.

3.1.3 PUBLIEKE RUIMTE, TRAGE WEGEN, LANDSCHAPPELIJK ERFGOED, GROEN EN ZICHTASSEN

Figuur 20 publieke ruimte, trage wegen, landschappelijk erfgoed, groen en zichtassen in Eke



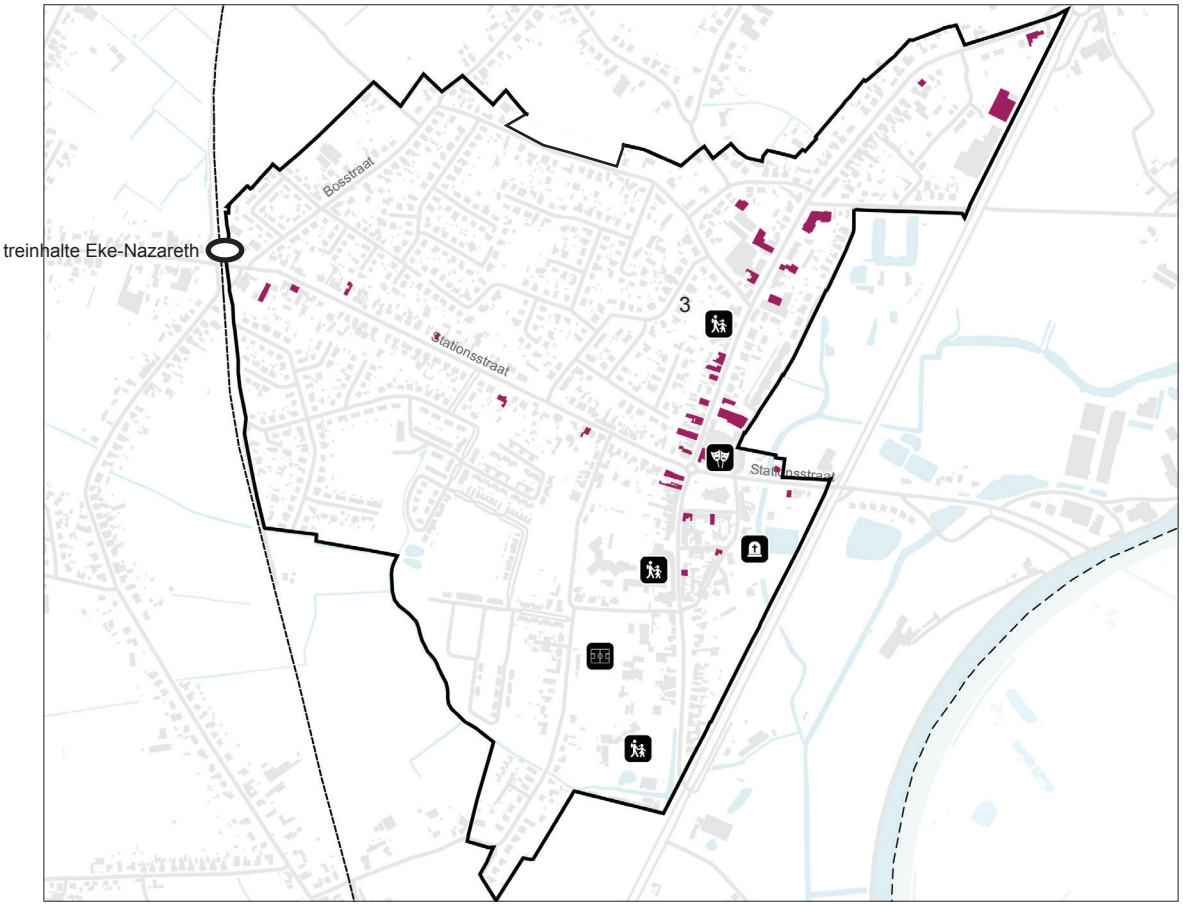
De oude Scheldearm vertakt in de Scheldevallei naar Moerbeek (A) en dringt het centrum van Eke binnen. Met de aanleg van de gewestweg N60 werd deze Scheldevallei doorsneden en werd de dorpskern van eke afgesneden van de Scheldevallei. Zowel de begraafplaats aan de oude Sint-Amanduskerk (B) als het Kasteel van Eke (C) liggen langs deze blauwe ader.

Stationsstraat structureert Eke-centrum in oostwestelijke richting. Deze centrale as verbindt de verharde pleinruimte van Sint-Amanduskerk (D) met deze ter hoogte van de spoorwegovergang (E). In het gebied ten zuiden van Stationsstraat zijn verschillende grote onbebouwde kavels gelegen waarvan enkele zijn ingericht als sportveld of speelplein (F). Het recreatieve (fiets)netwerk takt aan op Stationsstraat en verbindt de zuidelijk gelegen pleintjes. Langsheen de zuidelijke rand is de zichtrelatie met het achterliggende landschap sterk aanwezig. De Biestenbeek (G) vormt de zuidwestelijke grens van de dorpskern van Eke en mondt uit in de Moerbeek en daarna naar de oude Schelde.

Ten noorden van Stationsstraat bevindt zich ter hoogte van Gaston Marensstraat een als park ingerichte onverharde zone met een speelplein en een sportveld (H). Het recreatieve (fiets)netwerk is in het noordelijke deel van Eke-centrum afwezig. De trage wegen zijn niet met elkaar verbonden. Langsheen Plaanstraat, in het noorden, bestaat een zichtrelatie (I) met het landschap.

3.1.4 VOORZIENINGEN

Figuur 21 voorzieningen in Eke (bron: Data Locatus)



De voorzieningen in Eke zijn voornamelijk geclusterd ter hoogte van Steenweg tussen Plaanstraat en Stationstraat. Het aanbod is divers en gaat van dagelijkse producten, mode en luxe tot leisure en diensten. Het programma is voornamelijk gericht op het dorp. Het merendeel van de handelaars is zelfstandig. De Oude Brouwerij ligt aan het dorpsplein. Het cultureel centrum Nova ligt aan de Steenweg.

In de dorpskern van Eke zijn 3 scholen gelegen. Buitengewoon secundair onderwijs Wagenschot (1), vrije basisschool Eke (2) en gemeentelijke basisschool De Vlinderboom (3) alle scholen zijn gelegen aan Steenweg. In Zandstraat zijn sportvelden gelegen, deze zijn de enige sportvoorzieningen in Eke.















1. Sint-Amanduskerk Eke
2. oude kern Eke
3. reconversieproject van de oude brouwerij van Eke.
4. vrije basisschool Eke
5. sportvoorziening Zandstraat
6. handelpanden Steenweg
7. handelpanden Steenweg

3.1.5 SYNTHESEKAART DORPSKERN EKE

onverharde zone

verharde pleinruimte

onbebouwde kavel

boszone

water
(meer, rivier, beek)

trage weg

recreatief netwerk

zichtrelatie landschap

kleine landschapselementen
(boom, haag, dreef, reliëf)

begraafplaats

school

speelplein

park

sportveld

kapel

landschappelijk erfgoed
(relictenzone, lijnrelict, ankerplaats)

beschermd stads- en dorpsgezicht

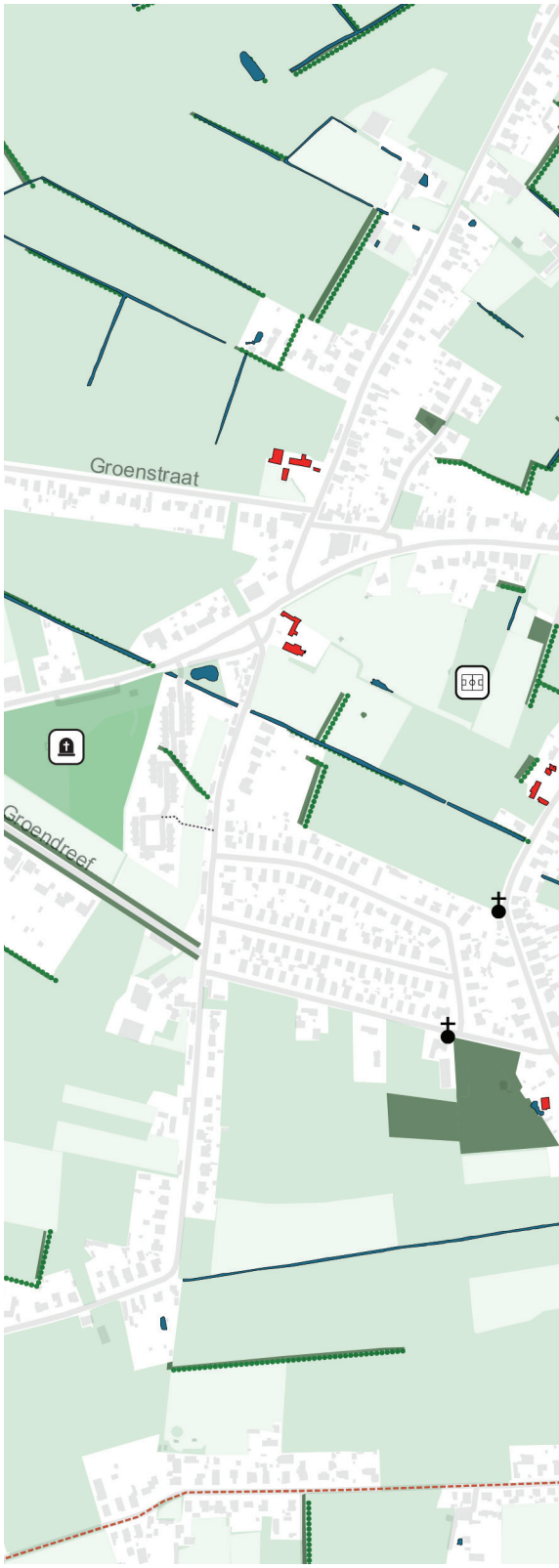
monument

vastgesteld erfgoed

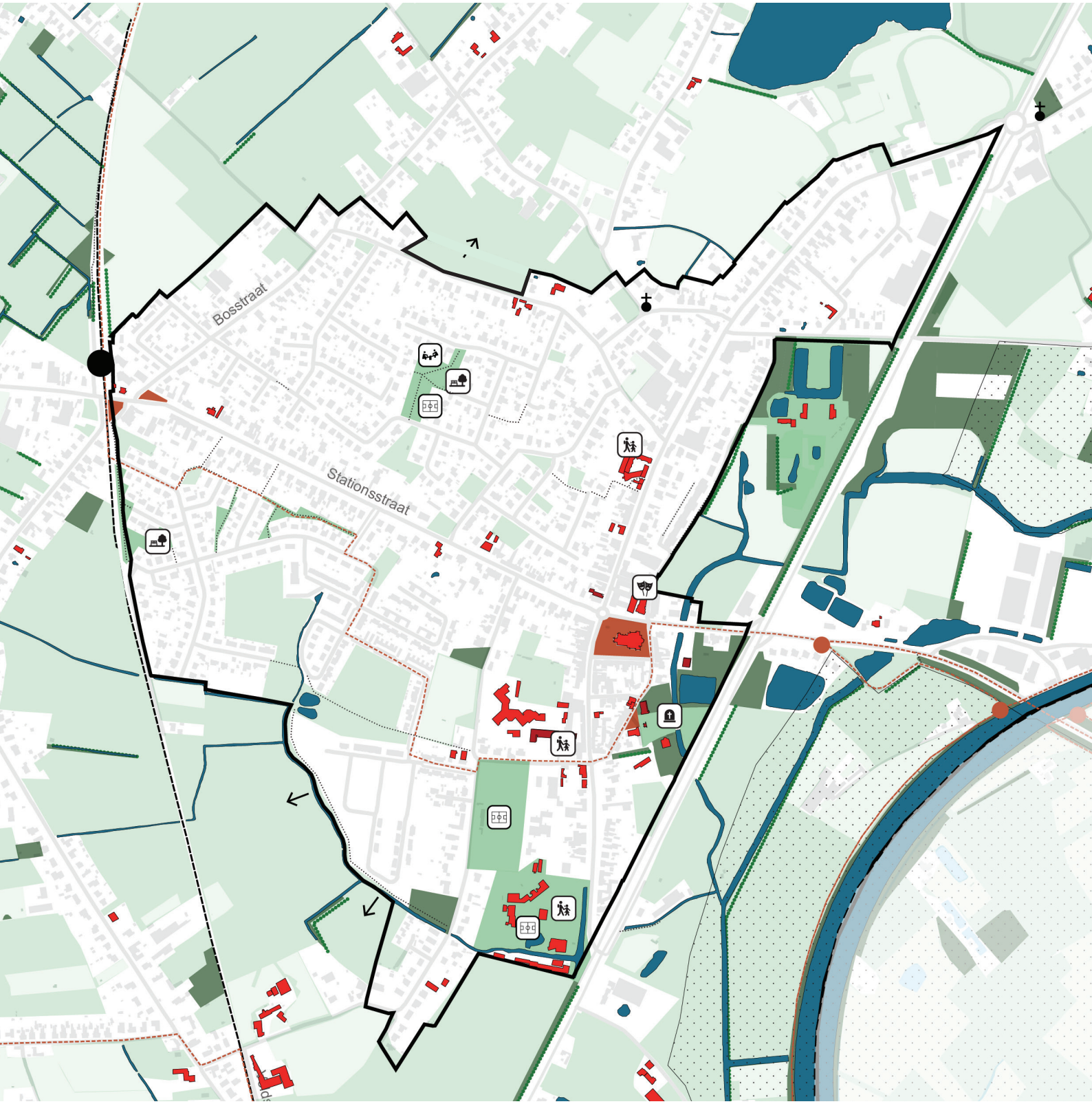
kapel

treinhalte Eke-Nazareth

contour bestaande dorpskern



Figuur 22 synthesekaart Eke



3.2 WAARDERING

Het dorp Eke bestaat uit een verkavelingslandschap dat begrensd wordt door de spoorlijn en Nieuwe Steenweg en vanaf Stationsstraat uitwaaiert in noordelijke en zuidelijke richting. De oorspronkelijke kern van Eke ligt verscholen aan de rand van het dorp. Open ruimte binnen de kern ontbreekt. Een oude Scheldearm vormt een kwalitatieve open ruimte die de harde barrière van Nieuwe Steenweg oversteekt en aanleunt bij de kern.











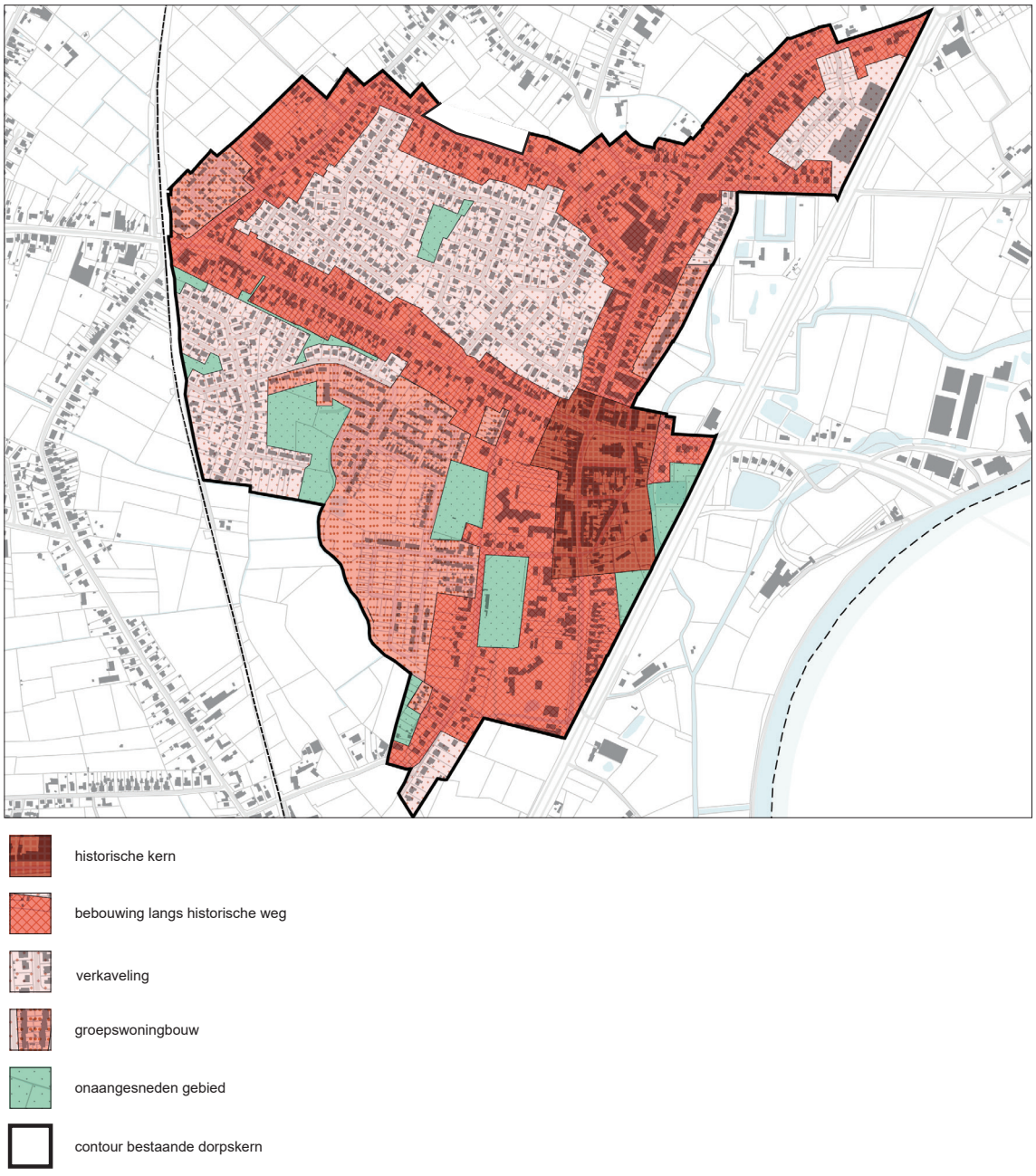






3.2.1 SAMENHANGENDE GEHELEN

Figuur 23 samenhangende gehelen Eke



De historische kern bevindt zich in de strook tussen de toren van de oude Sint-Amanduskerk en de huidige Sint-Amanduskerk. Op deze historische kern sluiten historische wegen met bebouwing aan. Verkavelingen zijn de dominante typologie ten noorden van Stationsstraat. Langsheen de randen liggen twee groepswoningbouwprojecten. In het deel ten zuiden van Stationsstraat komen naast historische bebouwing ook een verkaveling en een grootschalig groepswoningbouwproject voor. Verschillende onaangesneden gebieden liggen als restpercelen in het centrum van Eke.

HISTORISCHE KERN

De historische kern wordt gekenmerkt door verschillende tijdslagen in de bebouwing. In Eke is er een duidelijke opdeling tussen de oude kern, (oude Sint-Amandtoren) en het nieuwe centrum bij het kerkplein. De gesloten bebouwingsrand en de bouwlokken bij de oude kern bestaan uit rijwoningen van gemiddeld 2 bouwlagen + dak hoog. Er is een mix van appartementen en grondgebonden woningen. In de plint zijn vaak handelsruimtes voorzien.



BEBOUWING LANGS HISTORISCHE WEG

Net als de historische kern wordt dit samenhangend geheel gekenmerkt door verschillende tijdslagen in bebouwing. De bebouwing is (half) open. De bebouwing is gemiddeld 2 bouwlagen + dak hoog. Recentere gebouwen wijken hier sporadisch van af. Er is een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Bebouwing langs Steenweg ter hoogte van centrum Eke wijkt af van dit patroon door een aaneengeloten bebouwingsrand.



VERKAVELINGEN

Drie verkavelingen zijn te vinden in Eke. 's Gravendreef, de Biesten en Parkwijk. 's Gravendreef is een recente verkaveling die momenteel slechts gedeeltelijk is ingevuld. De Biesten en Parkwijk zijn oudere verkavelingen die omstreeks de jaren '80 werden gebouwd. De bebouwing is open en gemiddeld 1 bouwlaag hoog. In 's Gravendreef is de bebouwing gemiddeld 2 bouwlagen hoog.



GROEPSWONINGBOUW

Groepswoningbouw komt in Eke op drie plaatsen voor. Ter hoogte van Brouwerijstraat (centrum), nieuwe wijk (Hoog)Kouter en de Bekaertstraat (station). De grootte van de woning en de kavel is afhankelijk van de tijdsperiode waarin het werd gebouwd. Het aantal bouwlagen, de inplanting van de architectuur en de architectuurstijl is verschillend per gebied/project. Kouter wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van verscheidene groepswoningbouwprojecten elk met eigen architectuurstijl.



ONAANGESNEDEN GEBIED

Onaangesneden gebieden liggen verspreid in Eke. Deze zijn vandaag divers in bodemgebruik. Akkers, sport en spelvelden, begraafplaats.



3.2.2 DNA-KAART

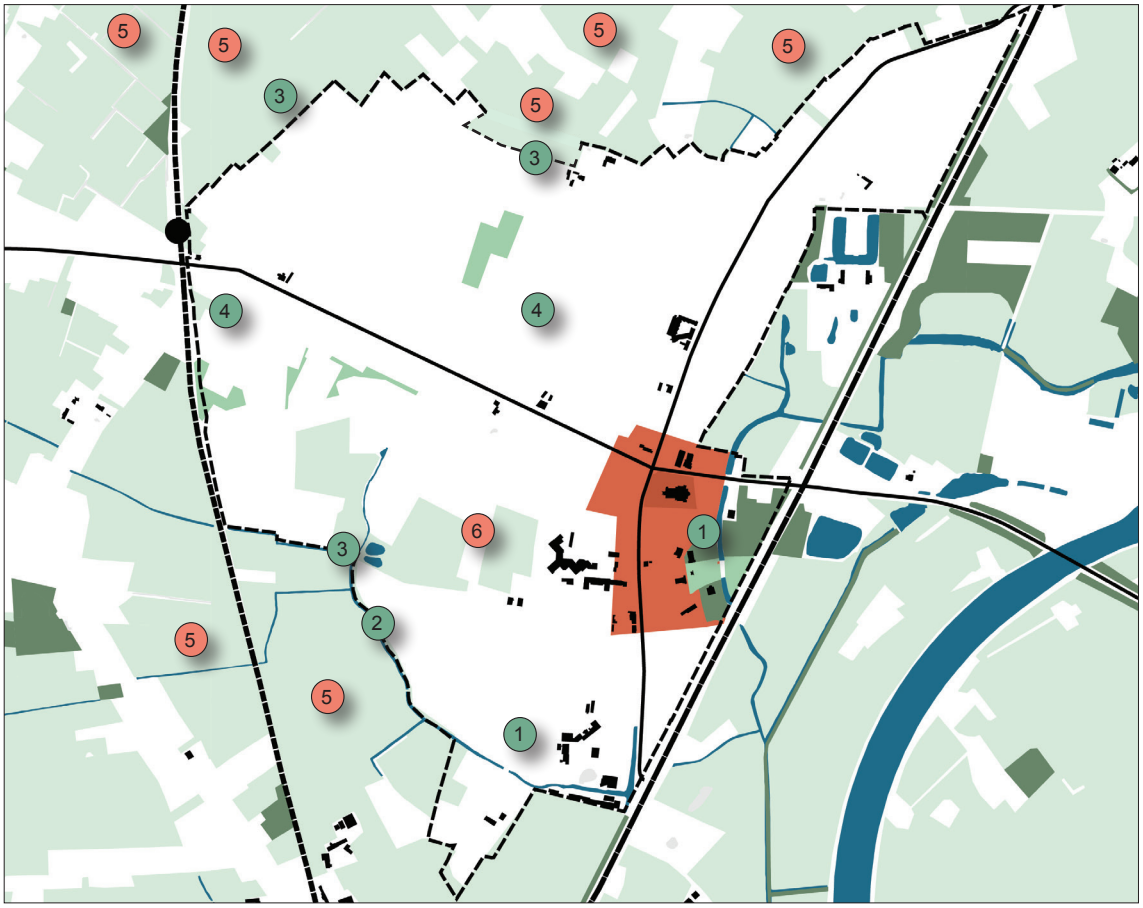
Figuur 24 DNA-kaart Eke



Het DNA van Eke-centrum bestaat uit een historisch centrum met twee dorpskernen: een oudere kern in de nabijheid van de Scheldearm en een recentere dorpskern die meer noordelijk ligt. De Stationsstraat N452 en de Steenweg doorsnijden de dorpskern van Eke. Hierdoor kan Eke worden onderverdeeld in een noordelijk en in een zuidelijk deel. In het westen bakent de spoorlijn nr. 86 Oudenaarde-De Pinte(-Gent) de dorpskern af. De Nieuwe Steenweg N60 is een dominante weginfrastructuur die de oude Scheldevallei heeft doorsneden en is omwille van zijn geluidsbelasting permanent aanwezig is in de oostelijke rand van de dorpskern.De Biestenbeekvallei markeert de zuidwestelijke grens van Eke-dorp.

3.2.3 IDENTITEITVERSTORENDE EN -VERSTERKENDE ELEMENTEN

Figuur 25 identiteitverstorende en -versterkende elementen Eke



Het versterken van de identiteit (kansen) is mogelijk door:

1. het versterken van de relatie tussen historische dorpskern, nieuwe dorpskern en de Moerbeek
2. het herstellen van de vallei van de Biestenbeek ter hoogte van de wijk (Hoog)Kouter
3. het versterken van de relatie tussen het woongebied en de aangrenzende open ruimte
4. het diversifiëren van de eenvormige verkavelingen via kernversterking.

De afbreuk aan identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

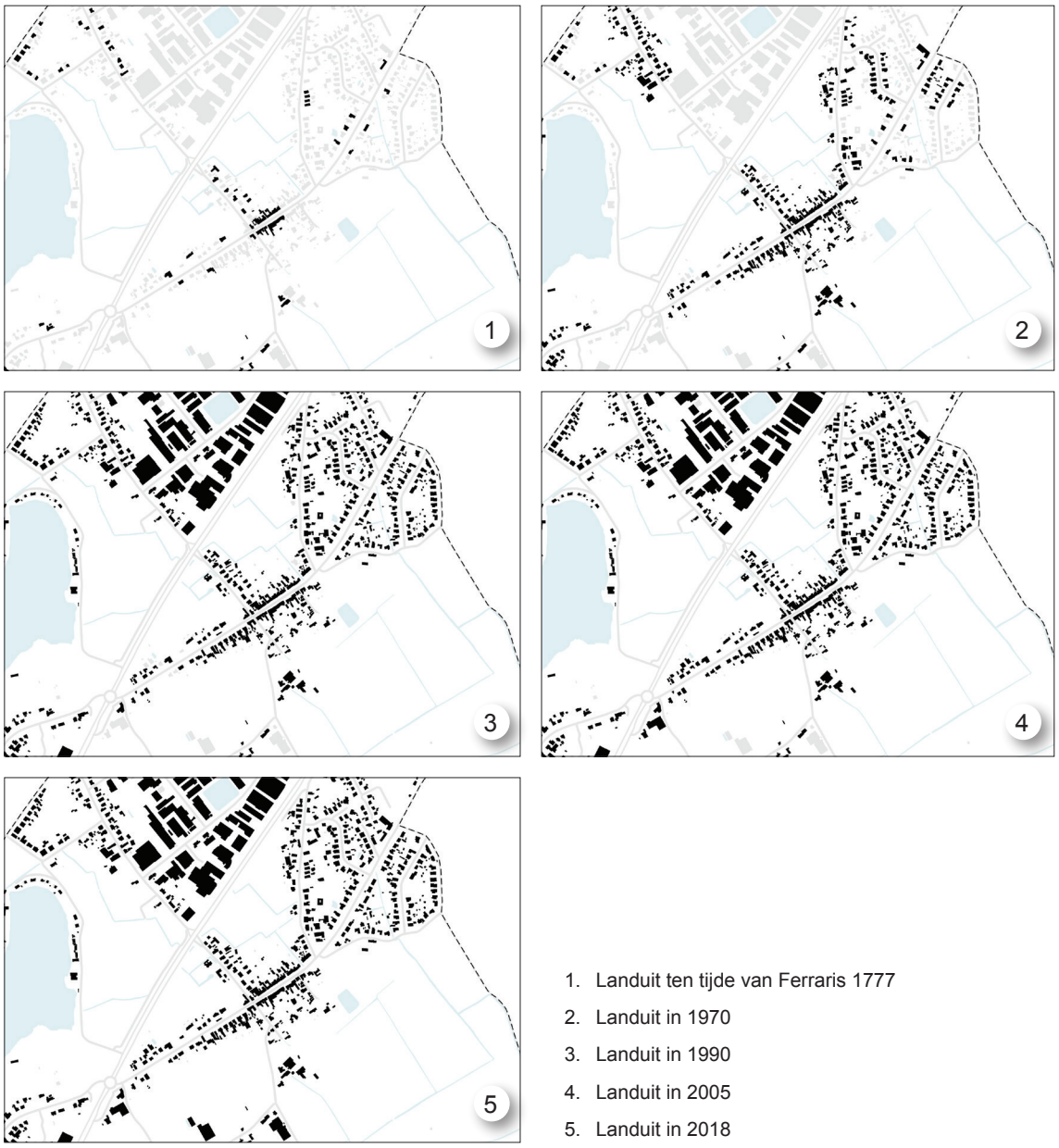
5. het verder aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en woongebied De Biesten buiten de dorpskern
6. het privatiseren van de nog resterende open ruimtes in het woongebied door het verder verkavelen.

4 LANDUIT

4.1 ANALYSE

4.1.1 HISTORISCHE EVOLUTIE

Figuur 26 historische evolutie van Landuit



1. Landuit ten tijde van Ferraris 1777
2. Landuit in 1970
3. Landuit in 1990
4. Landuit in 2005
5. Landuit in 2018

De Ferrariskaart toont dat bebouwing in Landtuyt (Landuit) zich oorspronkelijk clusterde op het kruispunt tussen Seeverghem (Zevergem), Eecke (Eke) en de noordelijke invalsweg richting zowel EE Straete als Pintestraete (De Pinte). Deze gebouwencluster ontwikkelde zich verder in de verschillende windrichtingen. De luchtfoto van 1970 toont een sterke ontwikkeling op dit kruispunt die verder uitwaaiert langsheen de invalswegen. Ook de zone tussen Eedstraat, Landuitstraat en Wontergemstraat vertoont rond 1970 de eerste tekenen van bebouwing. Ter hoogte van het ronde punt Heerweg, Nieuwstraat, Weefstraat ontwikkelt zich een nieuwe wooncluster. De aanleg van autoweg N60 tijdens de jaren '70 heeft een expansie van de residentiële functie in westelijke richting tegengehouden. Aan de westzijde van N60 komt tussen 1970 en 1990 het bedrijventerrein 'Zwartegat' tot ontwikkeling.

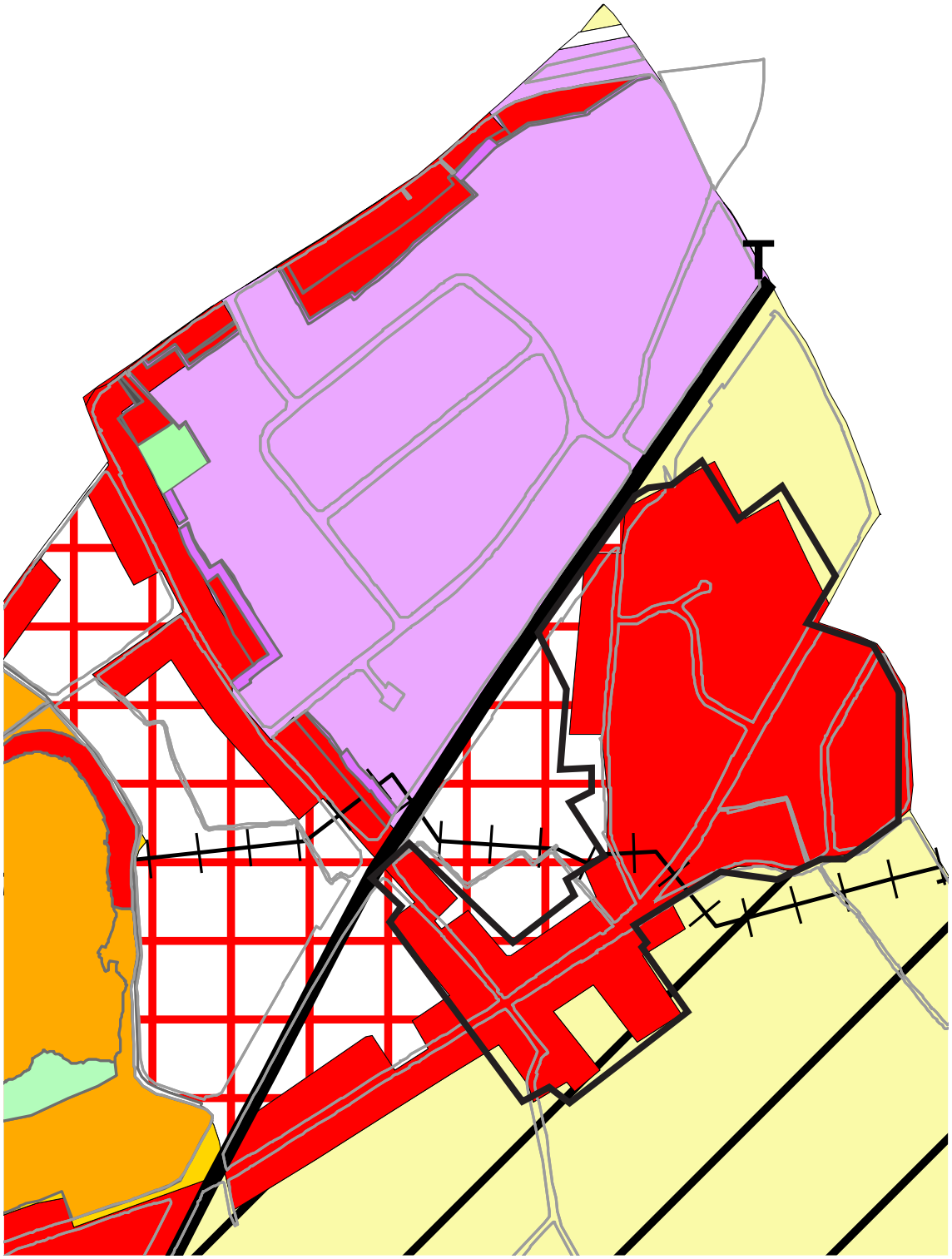
In de periode tussen 1971 en 1990 wordt het oostelijke deel van Landuit verder verkaveld. Het gebied tussen Eedstraat, Landuitstraat en Wontergemstraat ontwikkelt zich tot een dicht woonweefsel dat stelselmatig verder zal worden opgevuld met vrijstaande woningen. Ook langsheen de invalswegen stijgt het aantal woningen. Hierdoor gaat de relatie tussen Steenweg en het achterliggende landschap verloren. De bedrijvigheid ontwikkelt zich verder in het deel van Landuit dat ten westen van N60 ligt.

De autoweg N60 heeft door zijn barrièrefunctie bijgedragen aan de compacte ontwikkeling van de woonfunctie en aan de sterke ruimtelijke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid.

Figuur 27 orthofoto van Landuit



Figuur 28 gewestplan ter hoogte van Landuit



4.1.2 IDENTITEITBEPALENDE BEBOUWING

Figuur 29 identiteitbepalende bebouwing in Landuit

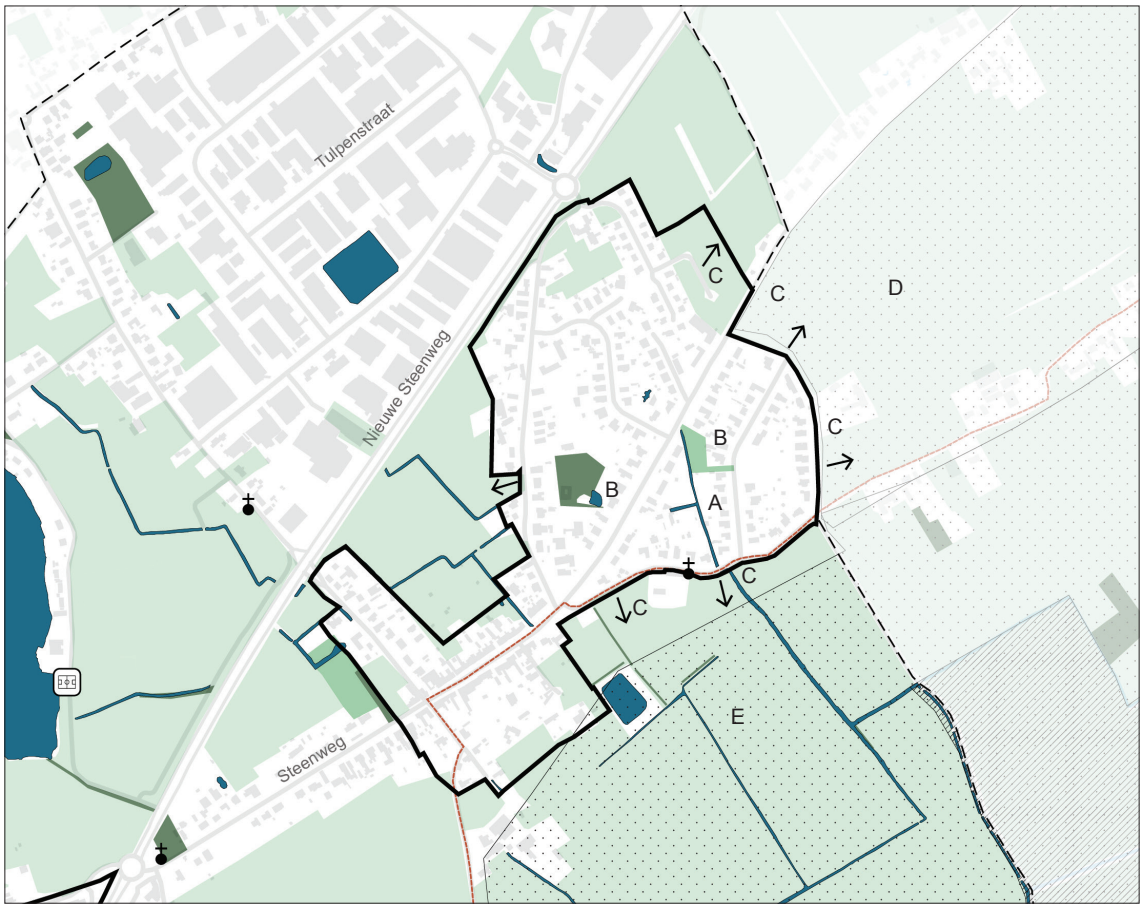


De omgeving van de Sint-Annakapel (°1746) is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. De kapel zelf maakt hier geen deel van uit. Bedevaarders die vanuit Deinze en Oudenaarde onderweg waren naar het heiligdom van Sint-Anna in Bottelare, konden aan de kapel even verpozen. Bij de kapel staan enkele lindenbommen. Vanuit de velden geeft een onverharde landweg uit op de Landuitstraat. De smalle landweg is afgezoomd met knotwilgen. De, door een omhaagde tuin omgeven, langgestrekte hoeve naast de kapel dateert vermoedelijk uit het eerste kwart van de 19de eeuw.

Langsheen de historische wegen, Sint-Annastraat en Steenweg, staan enkele identiteitsbepalende gebouwen zoals een dorpswoning, een landhuis en een boerenwoning.

4.1.3 PUBLIEKE RUIMTE, TRAGE WEGEN, LANDSCHAPPELIJK ERFGOED, GROEN EN ZICHTASSEN

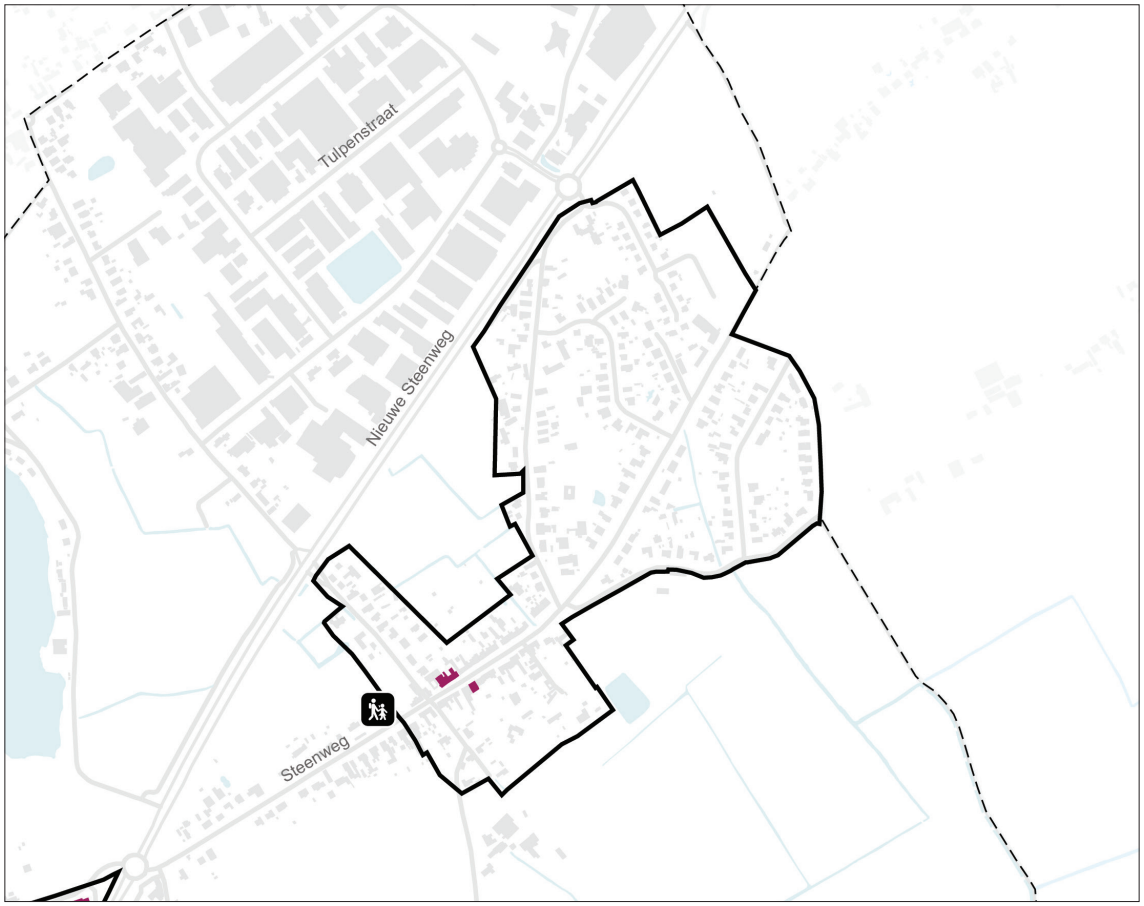
Figuur 30 publieke ruimte, trage wegen, landschappelijk erfgoed, groen en zichtassen in Landuit



De autosnelweg N60 verdeelt Landuit in een zuidoostelijke dorpskern en een noordwestelijk gelegen bedrijventerrein. Het recreatieve (fiets)netwerk loopt in de woonkern via Meerstraat en Steenweg. Zwarte Kobensbeek (A) stroomt doorheen het verkavelde gebied. Binnen dit weefsel zijn nog twee onbebouwde groene kamers (B) aanwezig. De randen van het dicht woongebied bieden op verschillende plekken een open zicht (C) naar het achterliggende landschap. De visuele relaties met het Kasteelpark Zwijnaarde (D) en de Scheldevallei (E) zijn hier sterk aanwezig.

4.1.4 VOORZIENINGEN

Figuur 31 voorzieningen in Eke (bron: Data Locatus)



De voorzieningen in Landuit zijn nagenoeg onbestaande. Ter hoogte van de kruising Steenweg en Sint-Annastraat zijn 4 handelspanden gelegen. Hiervan is één handelaar in sanitair en centrale verwarming. De andere panden zijn horeca zaken.

Net naast de contour van de bestaande dorpskern was een schooltje gelegen, maar dat is ondertussen gesloten. Verder zijn er in Landuit geen voorzieningen gelegen.





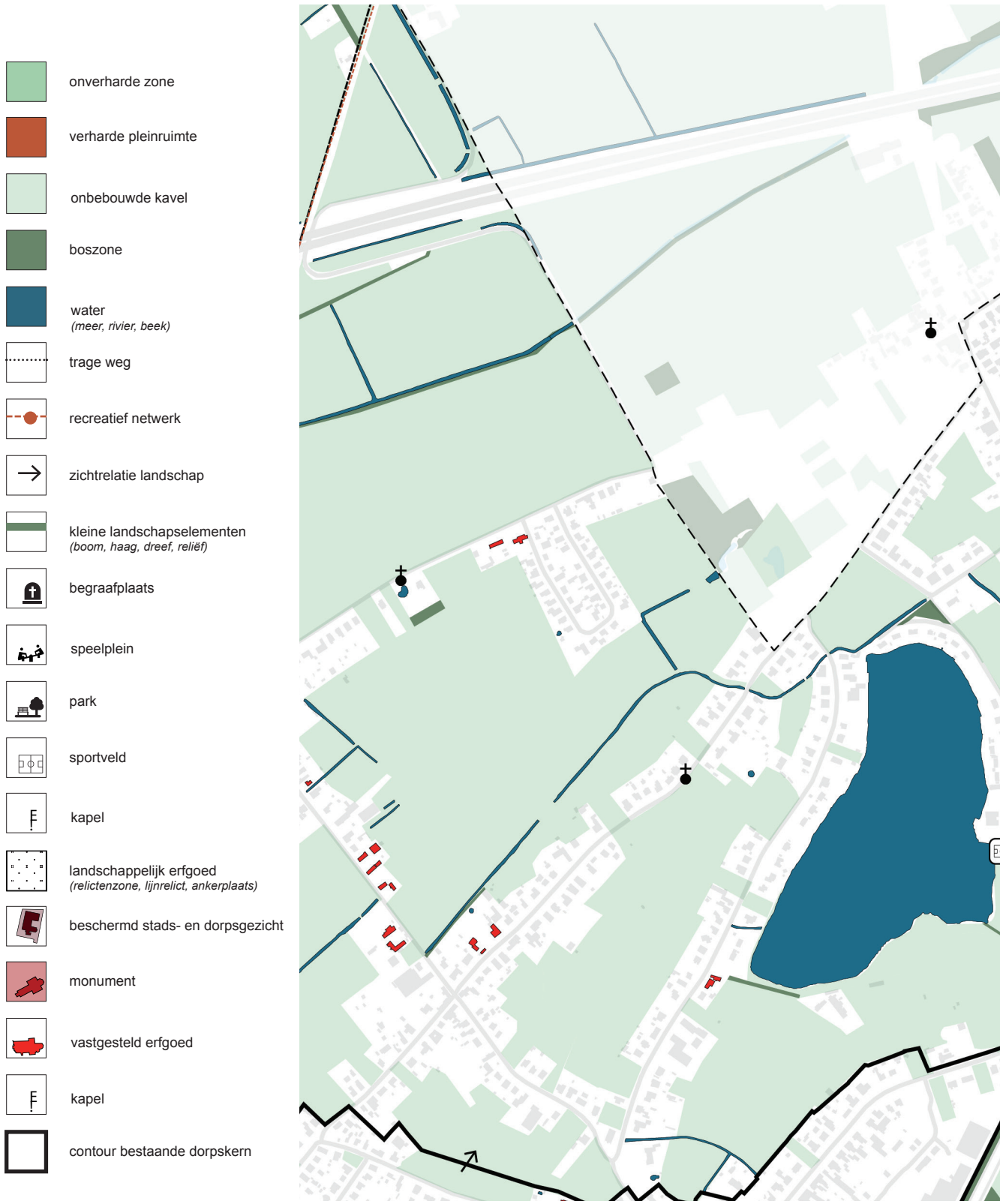




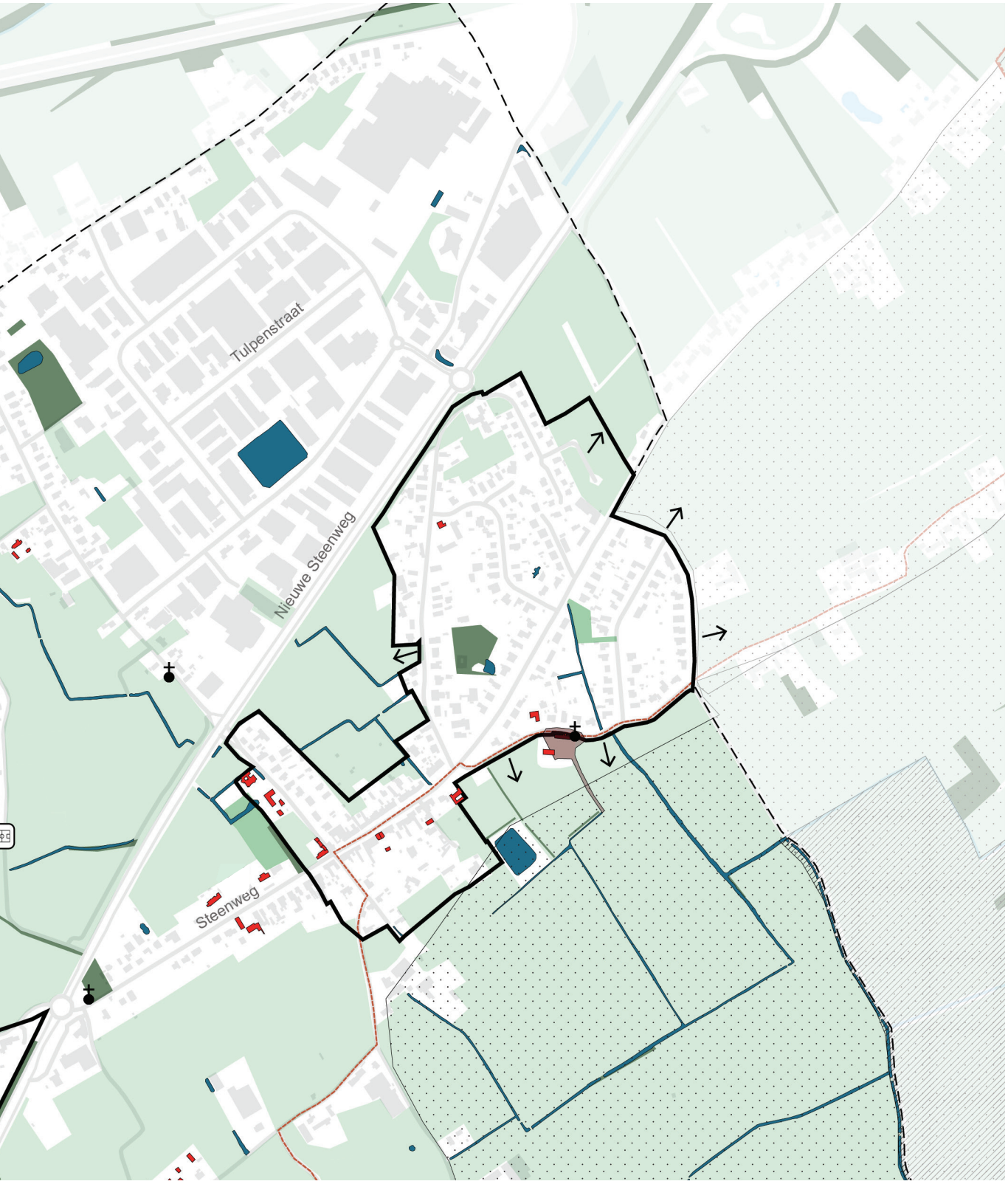


1. Steenweg ter hoogte van Sint-Annastraat
2. Sint-Annastraat
3. Brouwershoflaan
4. Steenweg ter hoogte van Eedstraat
5. Sint-Annakapel

4.1.5 SYNTHESEKAART



Figuur 32 synthesekaart Landuit



4.2 WAARDERING

Landuit is een straatgehucht zonder duidelijke kern. Woningbouw, in de vorm van verkavelingen, en bedrijvigheid hebben het bebouwde weefsel stelselmatig uitgebreid. Deze twee functieclusters worden gescheiden door Nieuwe Steenweg. De bedrijvigheid is naar ruimtebeslag de dominante functie. Het zuidelijk gelegen open ruimte gebied legt de relatie tussen het gehucht en de vallei van de Schelde.





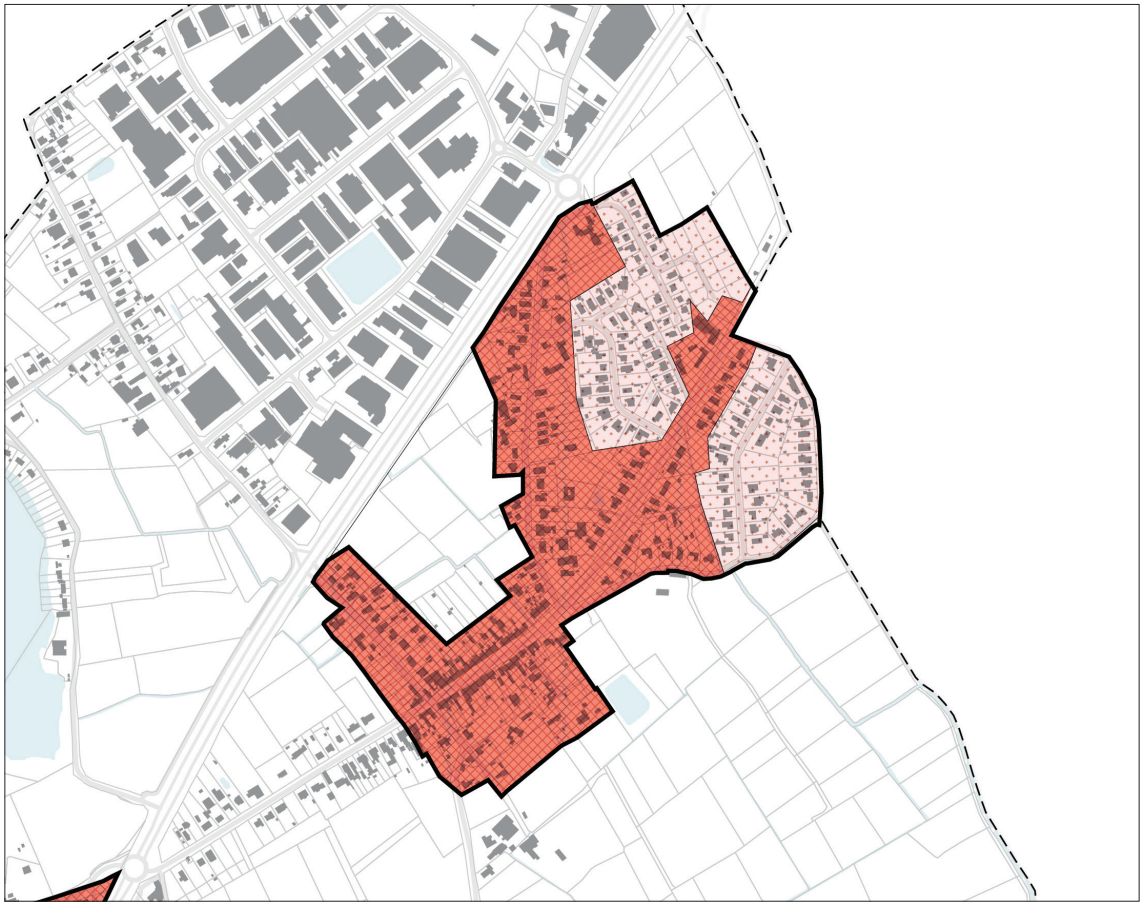





1746

4.2.1 SAMENHANGENDE GEHELEN

Figuur 33 samenhangende gehelen Landuit



bebouwing langs historische weg

verkaveling

contour bestaande dorpskern

Landuit bestaat uit een woongehucht en enkele recentere verkavelingen. De bebouwing heeft zich geënt op de historische wegen. Een westelijke expansie van de woonfunctie is afgeremd door de aanleg van Nieuwe Steenweg N60. In de oksels van de historische wegen liggen verkavelingen die het bebouwde weefsel sterk hebben uitgebreid.

BEBOUWING LANGS HISTORISCHE WEG

Dit samenhangend geheel wordt gekenmerkt door verschillende tijdslagen in bebouwing. De bebouwing in Landuit is (half) open en gemiddeld 2 bouwlagen + dak hoog, voornamelijk grondgebonden woningen. De bebouwing rond het kruispunt Steenweg en Sint-Annastraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. Deze oudere bebouwing is 1 tot 2 lagen hoog.



VERKAVELINGEN

Twee verkavelingen zijn te vinden in Landuit. Ten noorden en ten zuiden van de Steenweg. Beide verkavelingen zijn gebouwd omstreeks de jaren '70. Bebouwing die dateert uit deze tijd is gemiddeld 1 bouwlaag hoog. Recentere bebouwing is gemiddeld 2 bouwlagen + dak hoog. Tot op heden werd een gedeelte van IJselaars nog niet bebouwd.



4.2.2 DNA-KAART

Figuur 34 DNA-kaart Landuit



Het ruimtelijke DNA van Landuit bestaat uit een structurerend historisch lint (Steenweg, N60c) dat dwars doorheen het gehucht loopt. Nieuwe Steenweg (N60) snijdt de woonfunctie af van de bedrijvigheid. Deze gewestweg markeert de westelijke grens van het kerngebied van Landuit. De omgeving van de Sint-Annakapel is als dorpsgezicht kenmerkend voor de ruimtelijke identiteit. Tussen de afgebakende kern en N60 bevindt zich een ingesloten open ruimte gebied. Langsheen de oostelijke grens bestaat een duidelijke visuele zichtrelatie tussen het kerngebied van Landuit en de achterliggende hinterland.

4.2.3 IDENTITEITVERSTORENDE EN -VERSTERKENDE ELEMENTEN

Figuur 35 identiteitverstorende en -versterkende elementen Landuit



Het versterken van de identiteit (kansen) is mogelijk door:

1. het versterken van de relatie tussen het woongebied en de aangrenzende open ruimte

De afbreuk aan de identiteit (bedreigingen) is mogelijk door:

2. het verder aansnijden van woonuitbreidingsgebieden buiten de dorpskern
3. het verdwijnen van doorzichten naar omliggende open ruimte door het dichtslibben van woonlinten.

COLOFON

project	opmaak beleidskader bebouwde ruimte Nazareth
projectnummer	17162_03
opdrachtgever	Veneco
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

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

WWW.VENECO.BE

Uitbreidingsstraat 390, BE-2600 Antwerpen
T +32 (0)3 448 22 72 - E info@omgeving.be

WWW.OMGEVING.BE