

Gebiedsgerichte beoordeling van het selectieve ruimtelijke beleid voor woongebieden: alternatievenonderzoek

Plan-MER gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

anteagroup

Colofon

Opdracht

Gebiedsgerichte beoordeling van het selectieve ruimtelijke beleid voor woongebieden: alternatievenonderzoek i.k.v. het plan-MER gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth

Opdrachtgever

Gemeente Nazareth

Dorp 1
9810 Nazareth

Opdrachthouder

Antea Belgium nv

Roderveldlaan 1

2600 Antwerpen

T: +32(0)3 221 55 00

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4724393021 - Gebiedsgerichte beoordeling van het 'selectieve ruimtelijke beleid voor woongebieden: alternatievenonderzoek i.k.v. het plan-MER gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Nazareth

Projectmedewerkers/Auteurs

Anna Van Eyck, Adviseur Milieueffectrapportage & Omgevingsbeleid

Cedric Vervaet, MER-coördinator

Datum	Status/ revisie	Vrijgave
23 december 2022	ontwerpversie	Cedric Vervaet, Projectmanager
27 januari 2023	versie na revisie Veneco	Cedric Vervaet, Projectmanager

Inhoud

1 Afwegingskader om bijkomend ruimtebeslag in woon- en woonuitbreidingsgebieden te beperken 6

1.1 Onderbouwing *'uitdoven ontwikkelingsmogelijkheden van momenteel nog onbebouwde percelen woongebied binnen de kerngebonden woongebieden' als onredelijk alternatief* 9

1.2 Beleidsvisie onbebouwde percelen in de woonlinten 11

1.3 Beleidsvisie niet-gerealiseerd woongebied De Biesten 12

1.4 Beleidsvisie woonuitbreidingsgebieden 14

1.4.1 Redenen om woonuitbreidingsgebieden in vraag te stellen 14

1.4.2 Naar een selectiever ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden 15

2 Afwegingskader met multi-criteria-analyse 15

3 Alternatievenonderzoek 23

3.1 Woonuitbreidingsgebieden 23

3.1.1 Woonuitbreidingsgebied NAZ-01-Axeldreef 25

3.1.2 Woonuitbreidingsgebied NAZ-02-Leegzakstraat 32

3.1.3 Woonuitbreidingsgebied NAZ-03-Bekken 39

3.1.4 Woonuitbreidingsgebied NAZ-04-Groenstraat-Sterrenbos 46

3.1.5 Woonuitbreidingsgebied NAZ-05-Groendreef-Oudenaardseheerweg 53

3.1.6 Woonuitbreidingsgebied NAZ-06-Roombaardstraat-Oudenaardeseheerweg-Lijsterstraat 61

3.1.7 Woonuitbreidingsgebied NAZ-07-Muitstraat-Oudenaardseheerweg-spoor 67

3.1.8 Woonuitbreidingsgebied NAZ-08-Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg-spoor 74

3.1.9 Woonuitbreidingsgebied NAZ-09-Vossenholstraat-Bekaerstraat 81

3.1.10 Woonuitbreidingsgebied NAZ-10-Ten Edestraat (noord) 88

3.1.11 Woonuitbreidingsgebied NAZ-11-Ten Edestraat (zuid) 95

3.1.12 Woonuitbreidingsgebied NAZ-12-Plaanstraat 102

3.1.13 Woonuitbreidingsgebied NAZ-13-Bosstraat-Zagmanstraat 109

3.1.14 Woonuitbreidingsgebied NAZ-14-Nederbosstraat-Steenweg 116

3.1.15 Woonuitbreidingsgebied NAZ-15-Kortebosstraat-Weefstraat 123

3.1.16 Woonuitbreidingsgebied NAZ-16-Weefstraat-Vijverstraat-N60 130

3.1.17 Woonuitbreidingsgebied NAZ-17-Steenweg-Sint-Annastraat-N60 137

3.1.18 Woonuitbreidingsgebied NAZ-18-Eedstraat-N60 144

3.2 Niet-gerealiseerde woongebied De Biesten 152

3.3 Onbebouwde percelen in de woonlinten 160

3.3.1 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL1 162

3.3.2 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL2 170

3.3.3 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL3 176

3.3.4 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL4 183

3.3.5 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL5 190

3.3.6	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL6	197
3.3.7	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL7	204
3.3.8	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL8	211
3.3.9	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL9	218
3.3.10	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL10	225
3.3.11	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL11	232
3.3.12	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL14	239
3.3.13	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL15	246
3.3.14	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL17	253
3.3.15	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL18	260
3.3.16	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL19	267
3.3.17	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL20	274
3.3.18	Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL21	281

1 Afwegingskader om bijkomend ruimtebeslag in woon- en woonuitbreidingsgebieden te beperken

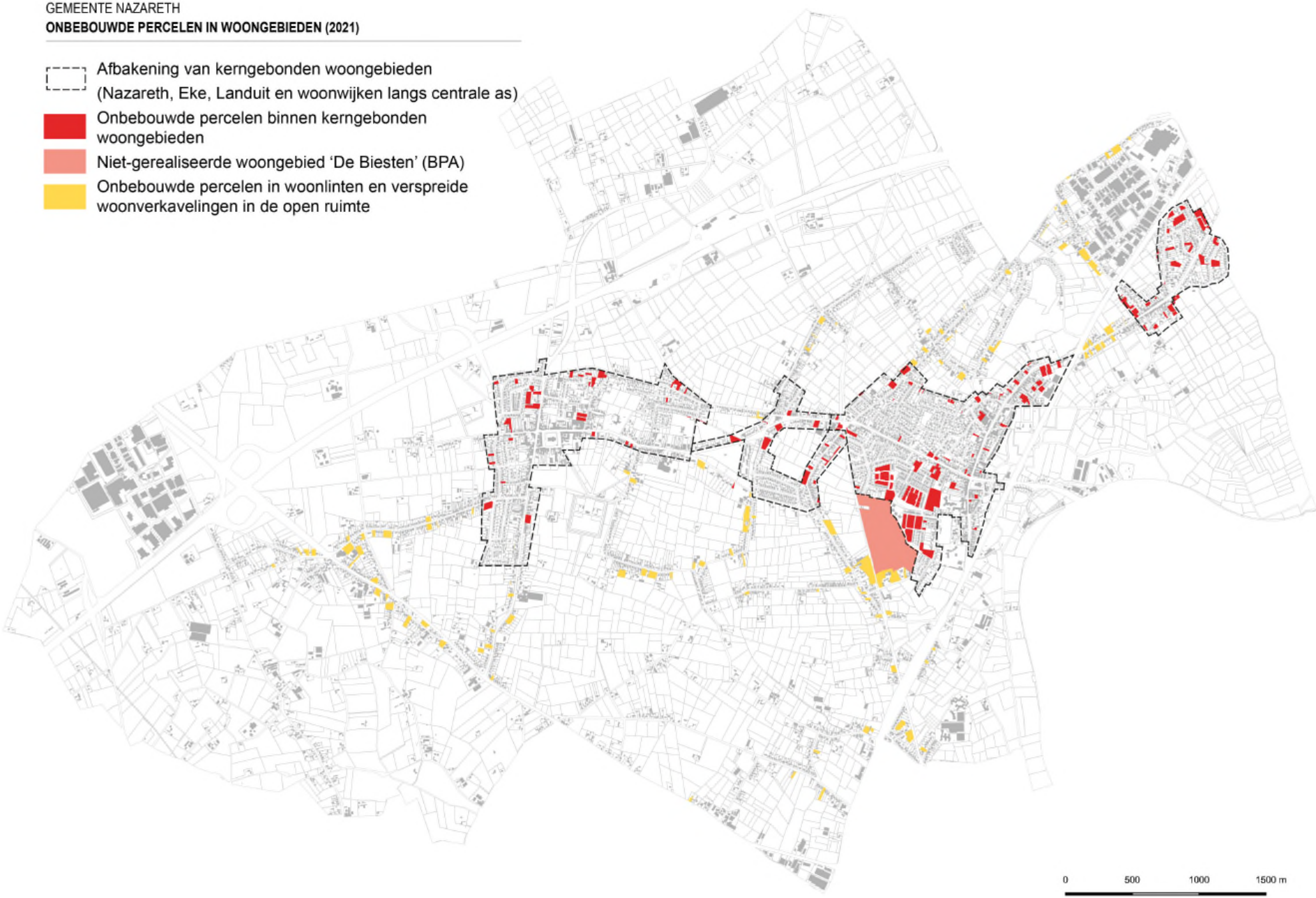
De gemeente Nazareth heeft zich voorgenomen om als doelstelling in kader van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan het risico op bijkomend ruimtebeslag binnen de bestemmingscategorie 'wonen' (breed geïnterpreteerd, dus in casu: woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied) te evalueren en zo nodig te beperken, dit in overeenstemming met de principes van het BRV. Hierbij dient verduidelijkt te worden dat het geenszins een plandoelstelling is om 'slecht gelegen' bestaande bebouwing te gaan verwijderen. Het beleidsplan doet enkel uitspraken over onbebouwde gebieden. Hierbij worden alle nog niet bebouwde percelen binnen de gemeente in een bestemmingscategorie 'wonen' in beschouwing genomen. Hierbij kunnen 4 categorieën onderscheiden worden:

- Er zijn verschillende onbebouwde percelen binnen de kerngebonden woongebieden, nl. binnen de contouren van de dorpskernen van Nazareth, Eke en Landuit en de woonwijken langs de centrale as tussen Nazareth en Eke. Dit zijn voornamelijk 'kleine snippers' = percelen met een beperkte oppervlakte.
- Er zijn verschillende onbebouwde percelen woongebied of woongebied met landelijk karakter in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte. Dit zijn vnl. 'kleine snippers' = percelen met een beperkte oppervlakte.
- Er is een grootschalige onbebouwde oppervlakte (ca. 15,37ha) van het niet-gerealiseerde woongebied De Biesten ten zuidwesten van de dorpskern van Eke (dat in het gelijknamige BPA 'De Biesten' is bestemd voor sociale huisvesting).
- Er zijn de in de gemeente voorkomende 18 onbebouwde woonuitbreidingsgebieden.

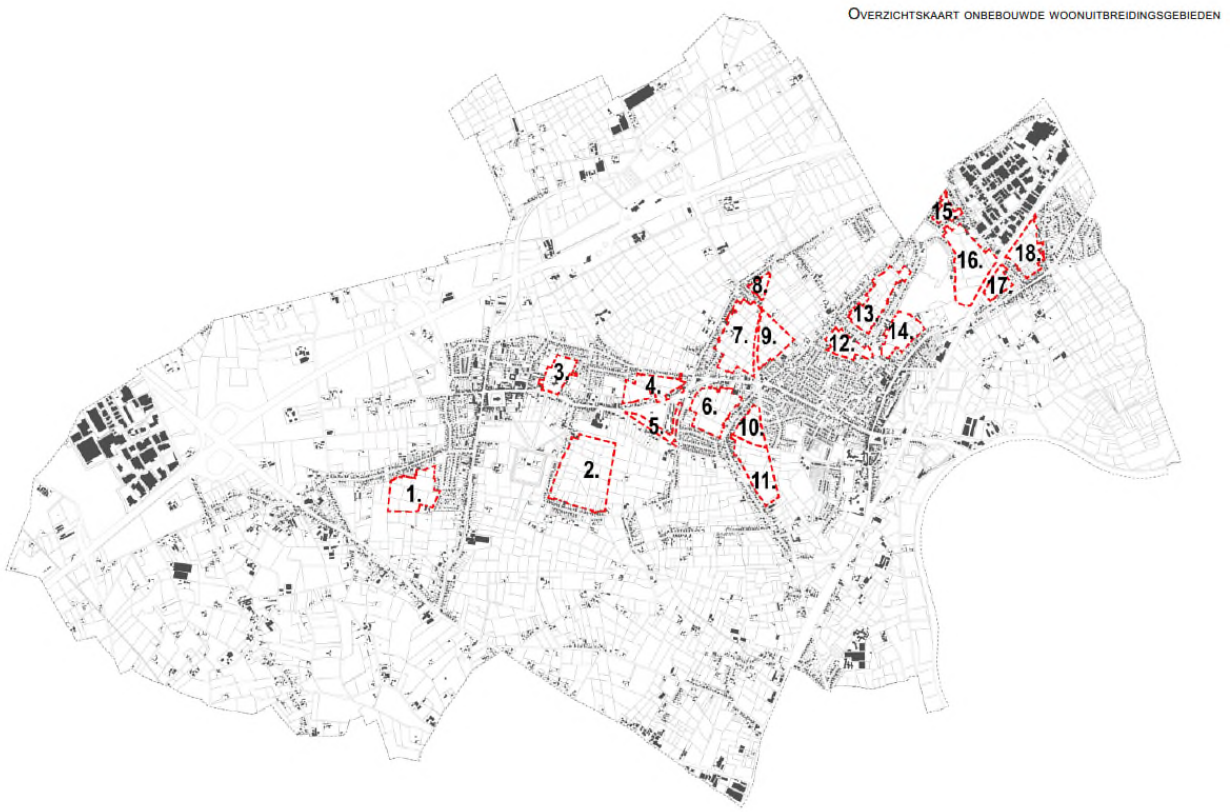
De volgende figuur geeft een situering weer van de onbebouwde percelen met een aan de woonfunctie verbonden bestemming binnen de kerngebonden woongebieden, binnen de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte en het niet-gerealiseerd woongebied 'De Biesten'.

GEMEENTE NAZARETH

ONBEBOUWDE PERCELEN IN WOONGEBIEDEN (2021)



De onderstaande figuur geeft een situering weer van de 18 onbebouwde woonuitbreidingsgebieden.



In het beleidsplan van de gemeente Nazareth is voor elk van bovenvermelde 4 categorieën 'woongebied' onderzocht of er al dan niet bijkomend ruimtebeslag kan worden beperkt.

In het MER dienen de effecten van het beleidsplan onderzocht te worden t.o.v. de referentiesituatie. Afhankelijk van de categorie van het gebied (gebaseerd op basis van de ruimtelijke ligging en de schaal) of de visie op het toekomstig ruimtelijk beleid voor de woonuitbreidingsgebieden is de plandoelstelling ofwel het 'in reserve houden van een gebied voor woonontwikkeling op langere termijn' (in casu behoud 'woonuitbreidingsgebied'), 'het behouden van ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied' (in casu behoud 'woongebied' of 'woongebied met landelijk karakter') of 'het schrappen van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied' (in casu herbestemmen tot 'open ruimtegebied'). Cfr. de MER-richtlijnen lijkt ons best om hier te kiezen voor minimaal een worst case scenario en dus een beoordeling te doen van de volledige woonontwikkeling van elk gebied. In het alternatievenonderzoek dat hierna volgt wordt bijgevolg voor elk van de bovenstaande 4 categorieën nagegaan wat de effecten zijn bij enerzijds behoud van de ontwikkelingsmogelijkheden van het (momenteel nog onbebouwde) gebied, versus het schrappen van deze ontwikkelingsmogelijkheden.

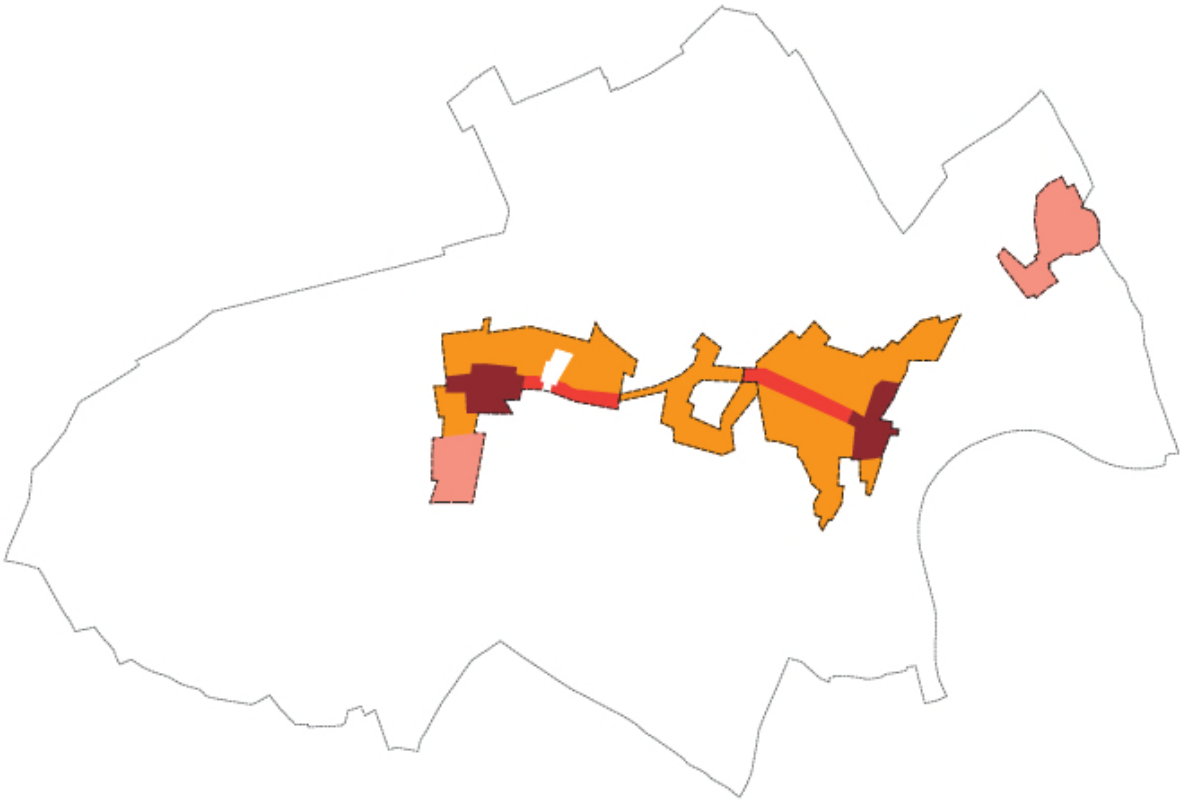
De 4 hierboven vermelde categorieën kunnen beschouwd worden als de zogenaamde locatiealternatieven. Overeenkomstig de MER-richtlijnen dient door de initiatiefnemer van het beleidsplan een oordeel gedaan te worden over welke van deze alternatieven als 'redelijk' beschouwd kunnen worden, en welke als 'niet redelijk'. Dit is belangrijk voor het plan-MER gezien in een plan-MER enkel de 'redelijke alternatieven' onderzocht moeten worden. Het begrip 'redelijk alternatief' kan hierbij ruim geïnterpreteerd worden. De initiatiefnemer kan er hierbij voor kiezen om alle locatiealternatieven in het MER te onderzoeken op milieueffecten, maar hij kan er ook voor

kiezen om te motiveren dat sommige van de locatiealternatieven geenszins in aanmerking komen voor 'uitdoving van ontwikkelingsmogelijkheden' (op al dan niet korte of lange termijn) en dus onmogelijk aan de plandoelstelling voldoen, en derhalve als 'niet redelijk' beschouwd moeten worden. Enkel de redelijke alternatieven moeten dan in het plan-MER onderzocht worden.

1.1 Onderbouwing '*uitdoven ontwikkelingsmogelijkheden van momenteel nog onbebouwde percelen woongebied binnen de kerngebonden woongebieden' als onredelijk alternatief*

Binnen de contouren van de dorpskernen van Nazareth, Eke en Landuit en de woonwijken langs de centrale as tussen Nazareth en Eke zijn er nog enkele 'kleine snippers' onbebouwde percelen bestemd als woongebied. In de gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden werd voorzien dat deze kerngebonden woongebieden verder mogen worden verdicht. Het betreft de donkerbruine, rode, oranje en roze zones op de visiekaart (zie figuur). De kleuren geven de vanuit het beleidsplan gewenste verdichtingsstrategie voor deze kerngebonden woongebieden weer, dewelke gedifferentieerd is van sterke tot minder sterke verdichting:

- Donkerbruin = sterke verdichting in de centrumgebieden van Nazareth en Eke
- Rood = verdichten langs de centrale as binnen de kernen van Nazareth en Eke (inclusief subzones Sterrenbos en stationsomgeving)
- Oranje = gemiddelde verdichting in de woonwijken aansluitend op de centrumgebieden van Nazareth en Eke én woonwijken langs de centrale as tussen Sterrenbos en stationsomgeving
- Roze = beperkte verdichting in woongehucht Landuit en in woonwijk aan de zuidelijke rand van de dorpskern van Nazareth



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

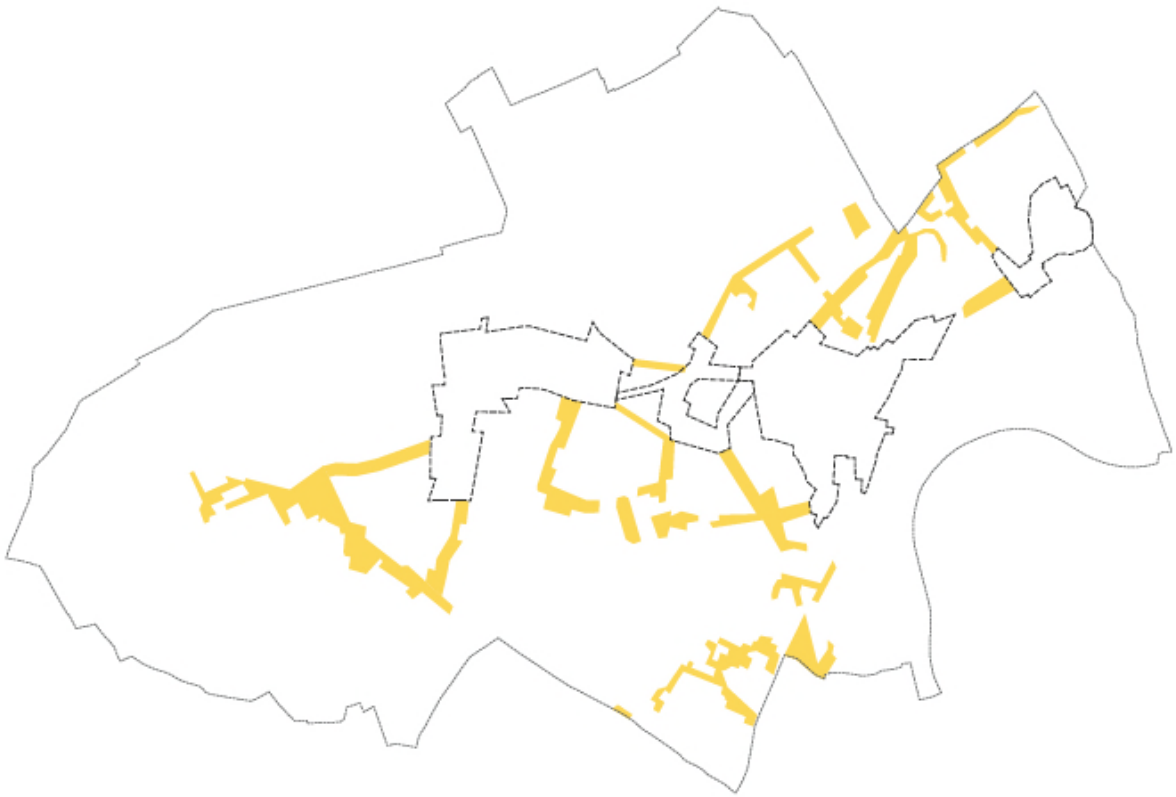
Conclusie: Bijkomend ruimtebeslag binnen de kerngebonden woongebieden is aanvaardbaar. Het beperken van bijkomend ruimtebeslag in deze kerngebonden woongebieden – onder de vorm van het uitdoven van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden (al dan niet op korte of lange termijn) is voor deze kerngebonden woongebieden bijgevolg geen redelijk alternatief, aangezien hiermee niet aan de plandoelstelling zou voldaan worden. Een afweging tussen het ontwikkelen versus het uitdoven van ontwikkelingsmogelijkheden is voor deze

gebieden bijgevolg niet redelijk. Dit aangezien voor deze categorie geen nieuwe ruimtelijke beleidsopties in het beleidsplan geformuleerd worden. Vanuit deze optiek maakt deze categorie bijgevolg ook geen deel uit van de plandoelstelling. Immers, voor deze percelen verandert het beleidsplan niets aan de huidige ontwikkelingsmogelijkheden, dewelke trouwens tevens in overeenstemming zijn met de principes van kernversterking, inbreiding en verdichting vanuit het BRV.

Het (selectief) beperken van bijkomend ruimtebeslag in de overige 3 categorieën van gebieden (woongebied 'De Biesten', de 18 woonuitbreidingsgebieden en de onbebouwde percelen in de woonlinten) worden als redelijke alternatieven weerhouden en bijgevolg onderzocht op hun milieueffecten bij verdere invulling (ruimtebeslag) versus beperken van verdere invulling.

1.2 Beleidsvisie onbebouwde percelen in de woonlinten

In de woonlinten en de woonverkavelingen in de open ruimte zijn er nog enkele 'kleine snippers' onbebouwde percelen bestemd als woongebied of woongebied met landelijk karakter. In de gewenste verdichtingsstrategie voor de bestaande woongebieden werd voorzien dat geen verdichting wenselijk is in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte. Deze niet-kerngebonden woongebieden hebben immers een beperkte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Het betreft de gele zones op de visiekaart (zie figuur).



Bij ongewijzigd ruimtelijk beleid kunnen deze woonlinten worden verdicht én zal er bijkomend ruimtebeslag zijn. In het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan wordt daarom volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld:

• Geen bijkomende verdichting toelaten

• Onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

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

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

1.3 Beleidsvisie niet-gerealiseerd woongebied De Biesten

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

• Het ruimtebeslag in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woongebied zou zorgen voor een aanzienlijke inname en versnippering van de open ruimte en het landschap met een grootschalige oppervlakte (circa 15,4 ha). De vallei van de Biestenbeek vormt een logische ruimtelijke grenslijn vormt voor de kern van Eke. De ontwikkeling van dit woongebied (aan de andere zijde van de Biestenbeekvallei) zou zorgen voor een aanzienlijke uitbreiding van de dorpskern van Eke en zou dus conflicteren met de principes van het BRV.

• Het grootste deel van dit gebied is in professioneel landbouwgebruik. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere afname van het landbouwareaal. Het gebied is groot genoeg om een belangrijke rol te (blijven) vervullen voor de landbouw.

• Een strook langs de Biestenbeek kan worden herbestemd voor natuur of groen.

• Door de excentrische ligging (buiten de dorpskern van Eke) is het gebied minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting: te voet, per fiets of beperkt bereikbaar via openbaar vervoer. De lokale treinhalte van Eke-Nazareth en de dichtsbijzijnde bushalte liggen reeds op een afstand van 600m tot 1,2 km; en de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen. Er zijn andere gebieden die dichter liggen bij openbaar vervoersknooppunten en beter aansluiten op meerdere buslijnen met een hogere frequentie.

• De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging veroorzaken.

• Lage tot gemiddelde voorzieningengraad: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 600m à 1,2 km.



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

1.4 Beleidsvisie woonuitbreidingsgebieden

1.4.1 Redenen om woonuitbreidingsgebieden in vraag te stellen

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

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

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

• De ontwikkeling van deze gebieden belemmert het kernversterkend beleid van gemeenten en steden. Dorps- en stadsvernieuwingprojecten zijn vaak complexer dan het ontwikkelen van greenfields buiten of aan de rand van kernen. De ontwikkeling van deze gebieden zorgt voor oneerlijke concurrentie en veroorzaakt zo op indirecte wijze leegstand en verpaupering.

• De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden buiten of aan de rand van kernen biedt te weinig antwoord op de feitelijke woonbehoeften van vandaag (hoofdzakelijk tengevolge van de vergrijzing en gezinsverdunning).

• De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden zorgt voor een verdere inname en versnippering van de open ruimte en het landschap. Het ruimtebeslag neemt opnieuw toe.

• Bijkomende bebouwing en verharding kan ook bijkomende overstromingsproblemen veroorzaken.

• Op het terrein maken deze woonuitbreidingsgebieden meestal deel uit van bestaande waardevolle open ruimte ten behoeve van landbouw. De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden leidt dus tot verdere afname van het landbouwareaal.

• Ook ecologische waarden komen onder druk te staan door de ontwikkeling van greenfields.

• Door hun excentrische ligging zijn de woonuitbreidingsgebieden meestal minder gunstig gelegen voor een duurzame mobiliteitsontsluiting (te voet, per fiets of via openbaar vervoer). Er is vaak geen of hoogstens één bestaande buslijn (vaak met een lage frequentie) die op wandelafstand van een woonuitbreidingsgebied loopt.

• De excentrische ligging veroorzaakt nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere luchtverontreiniging.

• Er zijn vaak geen voorzieningen (scholen, handelszaken, diensten...) in de nabijheid van een woonuitbreidingsgebied gelegen.

• Sommige woonuitbreidingsgebieden worden beter niet ontwikkeld omwille van de ligging onder hoogspanningsleidingen, nabij weginfrastructuren met een hoge lawaaioverlast, ...

• Door hun excentrische ligging zorgen de woonuitbreidingsgebieden vaak voor hogere infrastructuurkosten (bv. extra wegen en nutsleidingen).

• ...

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

1.4.2 Naar een selectiever ruimtelijk beleid voor woonuitbreidingsgebieden

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

In theorie worden in het beleidsplan voor Nazareth drie mogelijke keuzes voor de woonuitbreidingsgebieden onderscheiden:

• **Op korte termijn aan te snijden woonuitbreidingsgebieden**. Hierbij beperken we ons tot deze woonuitbreidingsgebieden die op basis van het vigerende structuurplanningsbeleid werden "vrijgegeven" om te ontwikkelen, nl. in het kader van de afbakening van de stedelijke gebieden, op basis van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en goedgekeurde woonbehoeftenstudies.

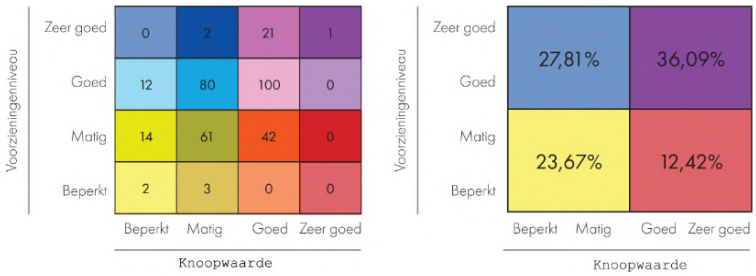
• **Behouden van reserves voor langere termijn**. De woonuitbreidingsgebieden die op basis van de verschillende criteria een gunstige beoordeling verkrijgen, kunnen behouden blijven als een reserve voor de langere termijn. Uiteraard kunnen deze woonuitbreidingsgebieden pas ontwikkeld worden, als dit conform het planningsbeleid is en de ruimtelijk-maatschappelijke behoefte voldoende onderbouwd is. Rekening houdende met de grote reserve aan onbebouwde gronden bestemd als woongebied, zal dit in de meeste gevallen pas op (zeer) lange termijn het geval zijn.

• **Schrappen van woonuitbreidingsgebieden** omwille van een negatieve beoordeling op basis van de verschillende criteria. Uiteraard zal dan ook de vraag moeten beantwoord worden welke nieuwe planologische bestemming deze gebieden moeten verkrijgen. Rekening houdende met de bestaande toestand zal dit in de meeste gevallen een landbouwbestemming zijn. Maar ook andere openruimtefuncties (bvb. natuur, groen, bos) kunnen overwogen worden. Dit is steeds maatwerk.

2 Afwegingskader met multi-criteria-analyse

Voor de 3 weerhouden categorieën van 'redelijke alternatieven' (woongebied 'De Biesten', de 18 woonuitbreidingsgebieden en de onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen) is een afwegingskader opgemaakt om te beoordelen wat de effecten zijn indien ze worden aangesneden, worden behouden als reserve voor de lange termijn (enkel relevant voor de 18 WUG's), of definitief worden geschrapt voor invulling met een woonfunctie (herbestemming naar openruimte functie). Dit afwegingskader en bijhorende beoordeling is onderbouwend voor de keuzes die binnen het beleidsplan ruimte worden gemaakt.

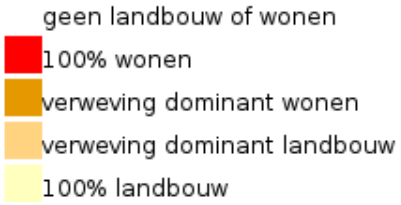
Hierbij is de relatie met de bestaande planningscontext in beeld gebracht, aangevuld met enkele kwalitatieve beoordelingscriteria, die in relatie staan tot de principes van ruimtelijke beleidsplanning (bv. nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid via het openbaar vervoer,…) en milieucriteria (overstromingsgevoeligheid, biologische waardering,…). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle criteria en de wijze van afweging en kwalitatieve beoordeling.

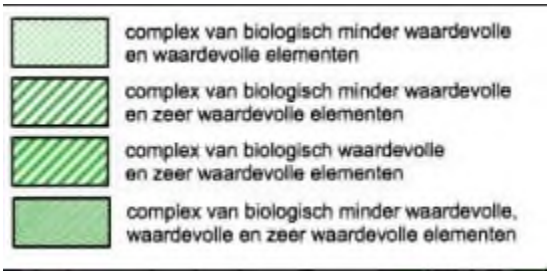
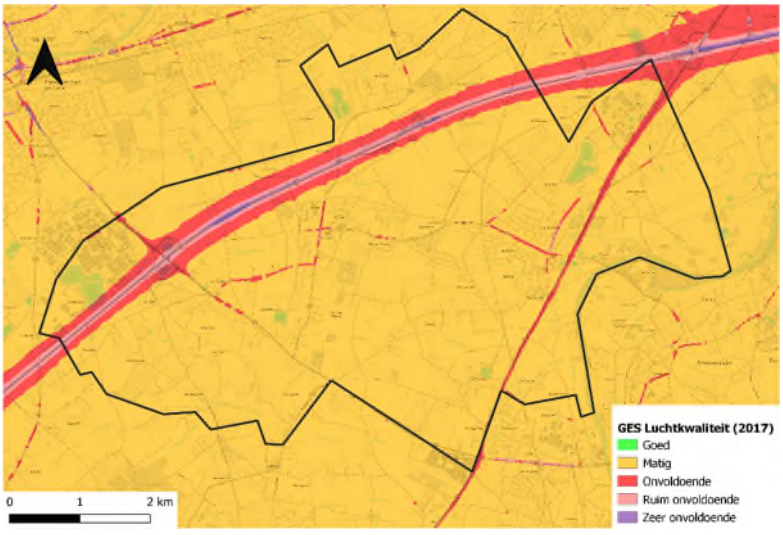
Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
Relatie met de planningscontext	gemeentelijk ruimtelijk structuurplan provinciaal ruimtelijk beleidsplan 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'	Relatie met de planningscontext; Al dan niet reeds genomen beslissingen i.k.v. het GRS (bv. ontwikkeling van een WUG op basis van een goedgekeurde woonbehoeftestudie); Ruimtelijke situering: al dan niet gelegen bij een geselecteerde kern. Het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen is in opmaak. In dit plan wordt Nazareth geselecteerd als 'lokale kern' en Eke als 'bovenlokale kern'. Landuit is niet geselecteerd.
Voorzieningenniveau en knooppunt-waarde	Knoop- en voorzieningenwaarde provincie Oost-Vlaanderen (VITO, 2021): synthesekaart met korf van 7 minuten Knoop- en voorzieningenwaarde provincie Oost-Vlaanderen (arcgis.com)	**Synthesekaart met voorzieningenkorf van 7 minuten:** De categorische totale knoop- en voorzieningenkaarten worden met elkaar gekruist tot een synthesekaart, die finaal bestaat uit 16 categorieën. De synthesekaart geeft de gecombineerde score van iedere locatie in verschillende categorieën. Zo kunnen er locaties worden afgebakend: • met een hoge knoop- en voorzieningenwaarde (in paarstinten, kwadrant A), • die onder de verwachtingen scoren wat betreft hun voorzieningenwaarde in vergelijking met hun knoopwaarde (in roodtinten, kwadrant B) • waar de knoopwaarde laag is (in blauwtinten, kwadrant C) • die ondermaats scoren op beide kenmerken (in geelbruintinten, kwadrant D).  **Knooppuntwaarde:** De totale knoopwaarde is de som van de (genormaliseerde) knoopwaarde van zowel openbaar vervoer, autobereikbaarheid met congestie en fietsbereikbaarheid per rastercel (0,25 ha). Hierbij krijgt elke vervoersmodus hetzelfde gewicht. Fiets: zie criterium 'bereikbaarheid fiets'. Openbaar vervoer: zie criterium 'bereikbaarheid openbaar vervoer'. **Auto:** In een eerste stap wordt de knoopwaarde berekend voor iedere op- of afrit van de autosnelweg. Voor ieder van deze knooppunten berekent de studie hoeveel mensen binnen de 30 minuten wonen en werken.

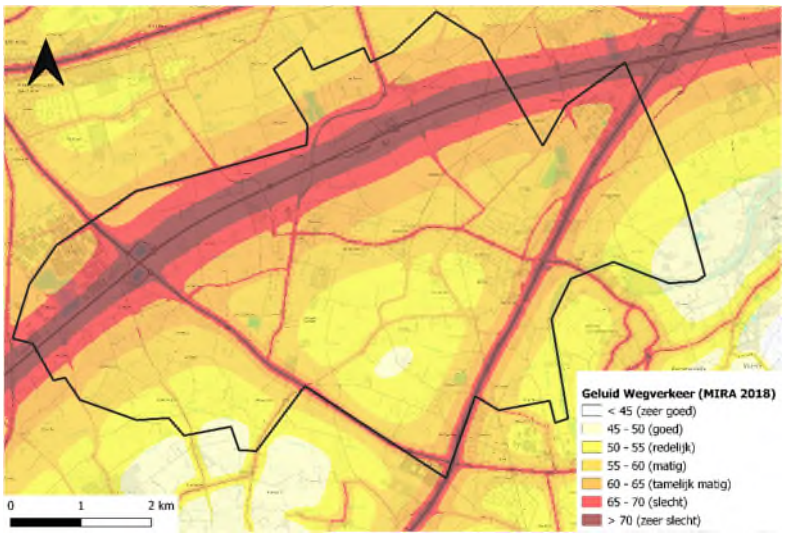
Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
		Voor Vlaanderen wordt de som gemaakt van het aantal inwoners en het aantal tewerkgestelden. Buiten Vlaanderen worden de data beperkt tot het aantal inwoners. De reistijd wordt hierbij berekend over het wegennet met congestie of filevorming. Er wordt rekening gehouden met de snelheden uit het Strategisch personenmodel Vlaanderen op piekmomenten. Om gebiedsdekkende informatie te krijgen voor alle rastercellen wordt vervolgens ook hier de waarde van de knooppunten via afstandsverval uitgestraald naar iedere rastercel. De waarde vermindert met een stijgende reistijd naar het knooppunt. De uitstraling wordt bepaald aan de hand van dezelfde afstandsvervalfuncties als bij het openbaar vervoer (trein). Wel met het verschil dat de maximale reistijd die wordt berekend wordt teruggezet tot 25 minuten (in plaats van 40 minuten voor de trein). **Voorzieningen:** Deze kaart geeft voor iedere locatie van 0,25 ha in Oost-Vlaanderen aan wat het totale voorzieningenniveau is op een schaal van 0 tot 1, als gevolg van de berekening van de nabijheid (volgens welbepaalde parameters) van voorzieningen van de volgende 3 types: basisvoorziening, regionale voorziening, metropolitane voorziening, en dit voor referentiejaar 2019. → Bij de berekening van de totale voorzieningenwaarde krijgen de basisvoorzieningen een dubbel gewicht ten opzichte van regionale en metropolitane voorzieningen.
Walkabilityscore	Walkability scoretool Walkability (vito.be)	De walkabilityscore is een berekening die is uitgevoerd voor elke hectare in Vlaanderen en Brussel. De walkabilityscore-tool toont de scores van alle hectarecellen op een kaart. Aan de hand van kleuren kan je zien of een buurt goed of slecht scoort ten opzichte van andere buurten in Vlaanderen (en Brussel). De walkabilityscore bundelt drie aspecten: de functiemix, de woondichtheid en de stratenconnectiviteit. • Woondichtheid: het aantal inwoners per oppervlakte. Hoe meer inwoners per oppervlakte, hoe hoger de score op woondichtheid. • Functiemix: (= functiemenging of verwevenheid van functies) de mate waarin verschillende type functies (voorzieningen zoals kantoren, handelszaken, sportvoorzieningen en groen, cultuurcentra, bibliotheken, scholen, ziekenhuizen …) geïntegreerd zijn binnen een bepaald gebied. Hoe beter de mix tussen de verschillende type functies per oppervlakte, hoe hoger de score voor functiemix. • Stratenconnectiviteit voor voetgangers en fietsers: de stratenconnectiviteit geeft het aantal kruispunten binnen 1 km afstand weer. Hoe meer kruispunten er zijn, hoe meer straten die je toegang geven tot een plek in je omgeving, hoe hoger de score op stratenconnectiviteit. Op het niveau van bouwblokken en wijken

Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
		gebruiken stedenbouwkundigen de term 'doorwaadbaarheid' in plaats van stratenconnectiviteit. De optelsom van deze drie componenten, waarbij de stratenconnectiviteit dubbel telt, is de walkabilityscore. Hoe hoger deze drie aspecten scoren, hoe hoger de walkabilityscore. Een buurt met een hoge walkability wordt daarbij getypeerd door een grotere mix aan verschillende landgebruiken of voorzieningen, een grotere stratenconnectiviteit, een hogere mate van groen in de buurt, een hogere verkeersveiligheid en een grotere mogelijkheid tot het nemen van openbaar vervoer en voorzieningen voor zwakke weggebruikers dan een buurt met een lage walkability. <u>hoogste walkabilityscore:</u> - In deze buurten zullen inrichtingsmaatregelen voor gezonde gedragingen het best renderen. - Indien nog mogelijk /wenselijk in deze buurt: verder kwalitatief verhogen van het aantal wooneenheden met meerwaarde voor de buurt. - Verder verhogen van de stratenconnectiviteit en functiemix; - Hier zal modal shift van gemotoriseerde verplaatsing naar actieve verplaatsing het gemakkelijkst te maken zijn. <u>laatste walkabilityscore:</u> - In deze buurten streef je best geen al te grote veranderingen/investeringen in het openbaar domein na. - Mogelijke maatregelen met het oog op een gezonde actieve vrije tijd: o Verhogen van de stratenconnectiviteit door het openen van trage wegen of doodlopende straten doorlopend te maken voor actieve weggebruikers. o Groene gebieden/ recreatiedomeinen toegankelijk makent te voet of per fiets en met het openbaar vervoer
Bereikbaarheid openbaar vervoer	Knooppuntwaarde-kaart provincie Oost-Vlaanderen (VITO, 2021) Knoop- en voorzieningenwaarde provincie Oost-Vlaanderen (arcgis.com) Bestaande OV-aanbod van NMBS (stations &	De **knoopwaarde openbaar vervoer** betreft de bediening van het trein-, tram- en busnet. De knooppunten die in rekening worden gebracht, zijn: • Alle knooppunten die deel uitmaken van het spoornetwerk (en bediend worden door het openbaar spoor in Vlaanderen en een selectie van bushaltes van De Lijn). • De vanuit Vlaanderen en Brussel te bereiken spoorwegstations gelegen in Wallonië en een selectie van spoorwegstations in het buitenland Volgende bushaltes worden meegenomen: • De bushaltes gelegen in een woonconcentratie

Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
	treinhaltes) en De Lijn (bushaltes)	• De bushaltes waar lijnen met minstens een 30 (met marge +/-5) minutenfrequentie twee dezelfde haltes na mekaar rijden tijdens daluren (dinsdag/donderdag tussen 13 en 15 uur) • Alle lijnen die deze bushaltes aandoen (ook degene die met een uurfrequentie) De **wandel/fietsafstand tot dichtstbijzijnde bushalte en treinhalte** (obv. GIS-analyse)
Bereikbaarheid fiets	Fietsroutes Oost-Vlaanderen Knooppuntwaarde-kaart provincie Oost-Vlaanderen (VITO, 2021) Knoop- en voorzieningenwaarde provincie Oost-Vlaanderen (arcgis.com)	**Knoopwaarde fietsbereikbaarheid**: in het onderdeel fietsbereikbaarheid berekent de studie (knooppuntwaardekaart provincie Oost-Vlaanderen) hoeveel inwoners en tewerkstellingsplaatsen bereikbaar zijn met de fiets. De berekening gaat uit • Van 15 minuten reistijd; • Volgens een welbepaald afstandsverval; • Over een selectie van befietsbare wegen. De reistijd wordt hierbij berekend aan de hand van de volgende snelheden: • Autovrije fietssnelwegen (in gebruik): 25km/u • Overige fietssnelwegen (in gebruik): 20 km/u • Overige fietspaden: 15 km/u • Overige wegen: 4 km/u • Rest (niet-wegen): 0 km/u • Barrières (waterlopen, spoorwegen, auto-snelwegen): 0 km/u **Fietsroutes** Oost-Vlaanderen: 1. Fietsostrades/hoofdroute De fietsostrades vormen de ruggengraat van het BFF. Het zijn langeafstandsfietspaden langs rechtlijnige infrastructuren zoals spoorlijnen en kanalen. Comfort (breed en verhard) en veiligheid (non-stop, in de voorrang en afgescheiden van het autoverkeer) zijn de belangrijkste inrichtingsvoorkeuren. 2. Functionele fietsroutes Deze fietsroutes verbinden de woonkernen met attractiepolen zoals dorpskernen, winkelcentra, sportcentra, culturele centra, scholen en bedrijventerreinen. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor meestal als fietspad langs drukke wegen (historische steenwegen die bijvoorbeeld van centrum naar centrum lopen). → Afstand tot bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
Verweving landbouw-wonen	Verweving landbouw/wonen per ha - Vlaanderen - toestand 2013	Deze kaart **verweving landbouw-wonen** geeft per hectarecel aan of het een volledig monofunctionele landbouwcel is, of een volledig monofunctionele residentiële cel is, of dat het een cel is met een mate van verweving tussen landbouw en wonen:

Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
	Verweving landbouw/wonen per ha - Vlaanderen - toestand 2013 | Datasets | Catalogus | Geopunt Vlaanderen Herbevestigd agrarisch gebied	 Het criterium geeft hiermee inzicht in de mate van samenhang van het landbouwgebied in Nazareth. Voor verweven cellen wordt onderscheid gemaakt tussen cellen die voor meer dan de helft worden ingenomen door landbouw (dominant landbouw), of voor meer dan de helft worden ingenomen door wonen (dominant wonen). De woningen van landbouwbedrijven worden hierbij niet beschouwd als woongebouwen, maar als landbouwgebouwen. Voor de landbouw werd alleen de geregistreerde landbouw meegenomen volgens aangiften bij het Departement Landbouw en Visserij, en opgenomen in de landbouwpercelendatabank. Andere landgebruiken, waaronder natuur, water, recreatie, infrastructuur, enz. worden in de analyse buiten beschouwing gelaten. De **herbevestigde agrarische gebieden** zijn één van de gevolgen van de afbakeningsprocessen in de buitengebied regio´s. Via dit planningsproces worden de bestaande gewestplannen beleidsmatig herbevestigd voor de gebieden van de agrarische structuur.
Natuurwaarde	Biologische waarderingskaart Vogel- en Habitat-richtlijngebieden VEN- en IVON-gebieden	**>> Biologische waardering:** de Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. De beoordeling is gebaseerd op een inventarisatie a.d.h.v. karteringseenheden die staan voor: • bodembedekking (bos, akker, grasland, bebouwing,...) • vegetatie (zuur eikenbos, natte heide, dotterbloemgrasland,...) • kleine landschapelementen (bomenrij, poel, holle weg,...) De biologische waardering is gebaseerd op 4 criteria: • zeldzaamheid • biologische kwaliteit • kwetsbaarheid • vervangbaarheid De types biologische waarderingsklassen zijn:

Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
		 Gezien vlakken of gebieden door complexen van karteringseenheden getypeerd kunnen worden, kan ook de evaluatie een combinatie van de bovenvermelde waarderingsklassen zijn:  >> **situering t.o.v. een gebied met hoge natuurwaarde (vogel- en habitatrichtlijngebied, VEN- of IVON-gebied)**
Overstromingsrisico	Overstromingsgevaar-kaarten (Waterinfo.be)	Pluviale en fluviale waterdiepte van middelgrote kans, zowel voor huidig als toekomstig klimaat. De aanwezigheid van overstromingsgevaar vraagt om milderende maatregelen die hier rekening mee houden door ruimte voor water te behouden.
Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	MIRA geluidsbelastingskaart Kaarten luchtkwaliteit Kaarten leidingen …	Aanwezigheid van bijzondere milieu- of omgevingsfactoren die het woon- of woonuitbreidingsgebied beïnvloeden (bv. specifieke veiligheids- en gezondheidsrisico's zoals nabijheid tot hoogspanningsleidingen, onderhevigheid aan bijzondere geluidsoverlast, geurhinder of andere vormen van hinder. 

Criterium	geraadpleegde bronnen	Interpretatie i.f.v. beoordeling
		Gezondheidseffectenscreening (GES) – Luchtvervuiling (Geopunt, 2017)  Geluidsbelasting door wegverkeer (Geopunt, 2018)

Vervolgens wordt voor elke categorie de ruimtelijke beleidskeuze op basis van het beleidsplan vermeld (= planvoornemen) en het effect bij enerzijds het behoud van de ontwikkelingsmogelijkheid tot een woonfunctie versus anderzijds het schrappen van deze ontwikkelingsmogelijkheid.

Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Dit kan het al dan niet behouden enerzijds of schrappen anderzijds van ontwikkelingsmogelijkheid tot woonfunctie van momenteel onbebouwd woongebied inhouden. Specifiek voor de woonuitbreidingsgebieden kan naast het behouden van de ontwikkelingsmogelijkheid (op korte termijn) of het definitief schrappen ervan (omzetting naar open ruimte functie), ook het behouden als reserve (voor de langere termijn) van toepassing zijn.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	De effecten bij het behouden van de ontwikkelingsmogelijkheid van een woongerelateerde functie worden omschreven.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De effecten bij het schrappen van de ontwikkelingsmogelijkheid van een woongerelateerde functie worden omschreven. Het gaat dan om een omzetting van een woonfunctie naar een openruimte functie (bv. natuur, bos, groen).

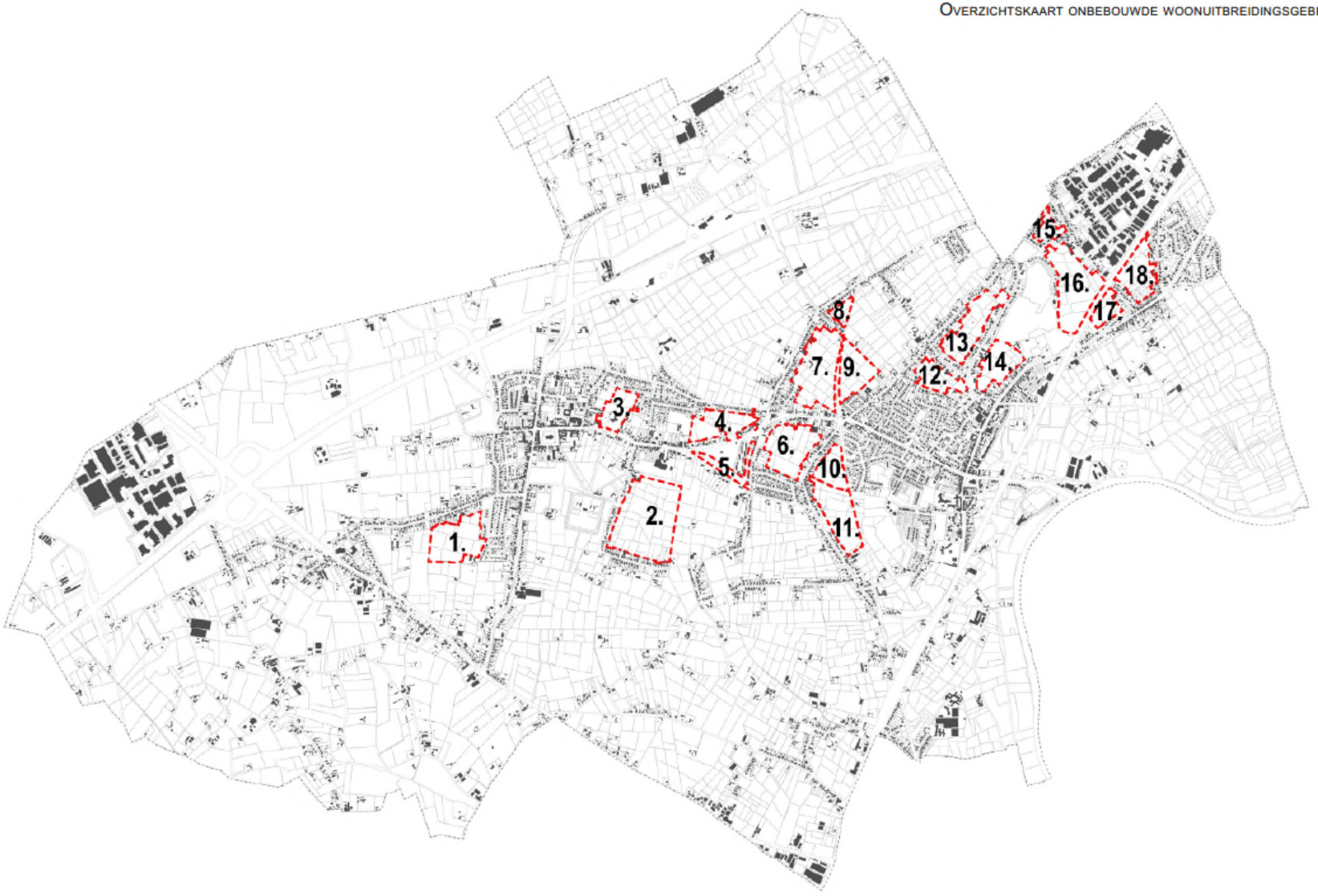
3 Alternatievenonderzoek

3.1 Woonuitbreidingsgebieden

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

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

Overzichtskaart onbebouwde woonuitbreidingsgebieden

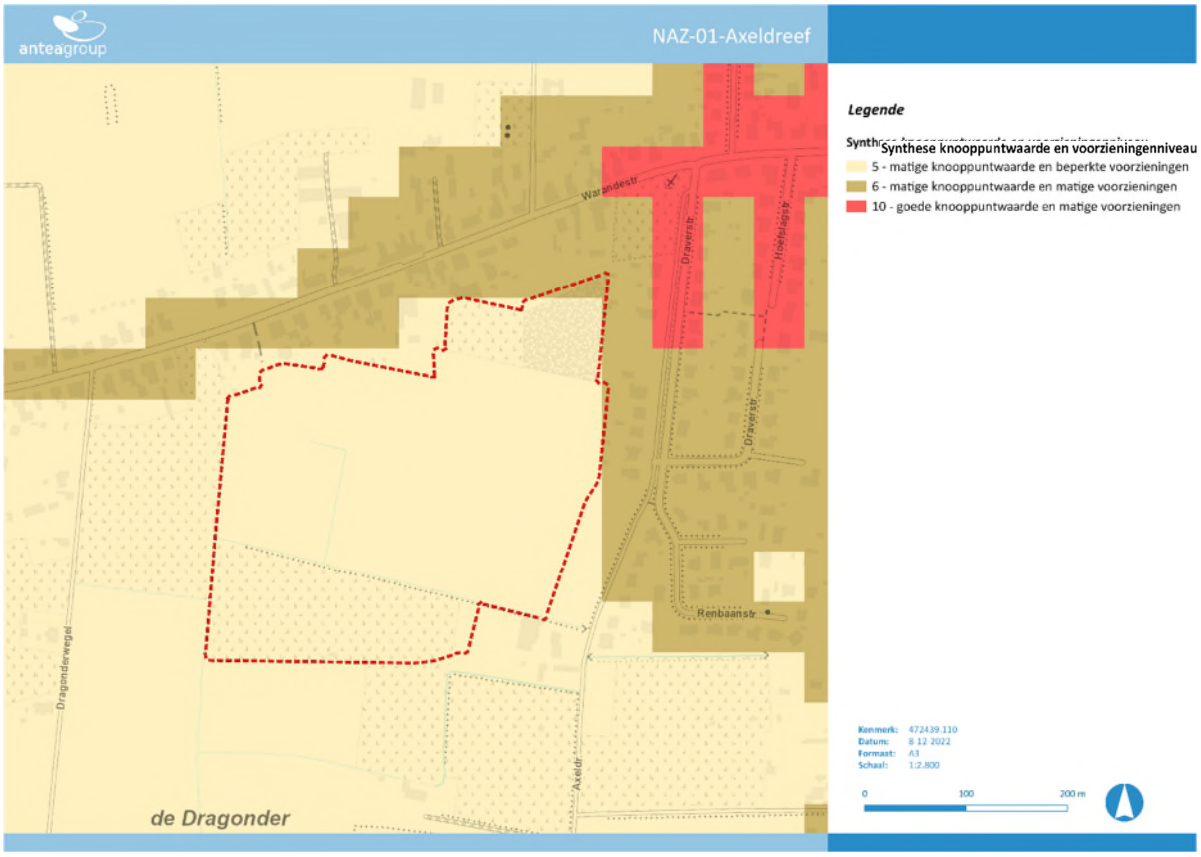


3.1.1 Woonuitbreidingsgebied NAZ-01-Axeldreef

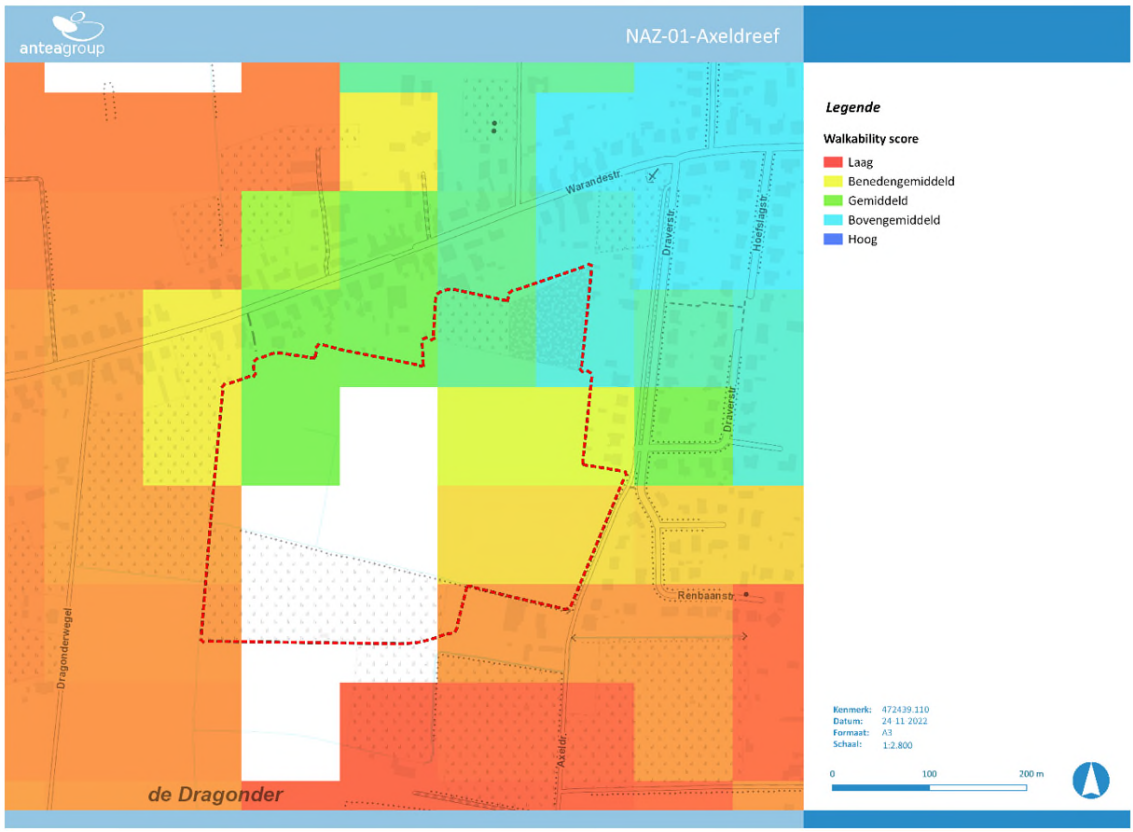
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten zuidwesten van de kern van Nazareth, dat geselecteerd is als lokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit WUG aangeduid als "tijdelijk te bevriezen". Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt, waarin dit gebied reeds werd herbestemd naar landbouwgebied (Definitieve vaststelling RUP in de Gemeenteraad van 28/02/2022).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	Beperkte **voorzieningengraad**: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 1 km. **Knooppuntwaarde** is matig.
2. Walkabilityscore	Gemiddelde walkability score met een relatief lage stratenconnectiviteit.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Beperkt tot matig bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op meer dan 3 km afstand • de twee dichtstbijzijnde bushaltes liggen op 750 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • het WUG ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (aanliggend verhoogd fietspad) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 3,5 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Het grootste deel van dit gebied is in 100% landbouwgebruik. Gelegen palend aan een herbevestigd en aaneengesloten agrarisch gebied. Er is beperkte verweving met wonen langs twee zijden.
6. Natuurwaarde	Biologisch waardevol gebied in de vorm van een populierenaanplant op droge grond en struikgewas en een bomenrij met dominantie van els, Gewone es en wilg.
7. Overstromingsrisico	Er is gevaar voor pluviale overstroming ter hoogte van de afwateringsgracht in het zuiden van het WUG. Het risicogebied breidt uit in 2050 naar lagergelegen gebied in het noordoosten.

8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Achtergrondgeluid van het verkeer op de autosnelweg E17 (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelingsmogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 11,5 ha. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelingsmogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door enerzijds landbouwgrond (akkers en grasland) en een klein bosperceel worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefunctie). Dit is intussen reeds gerealiseerd met het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden'.

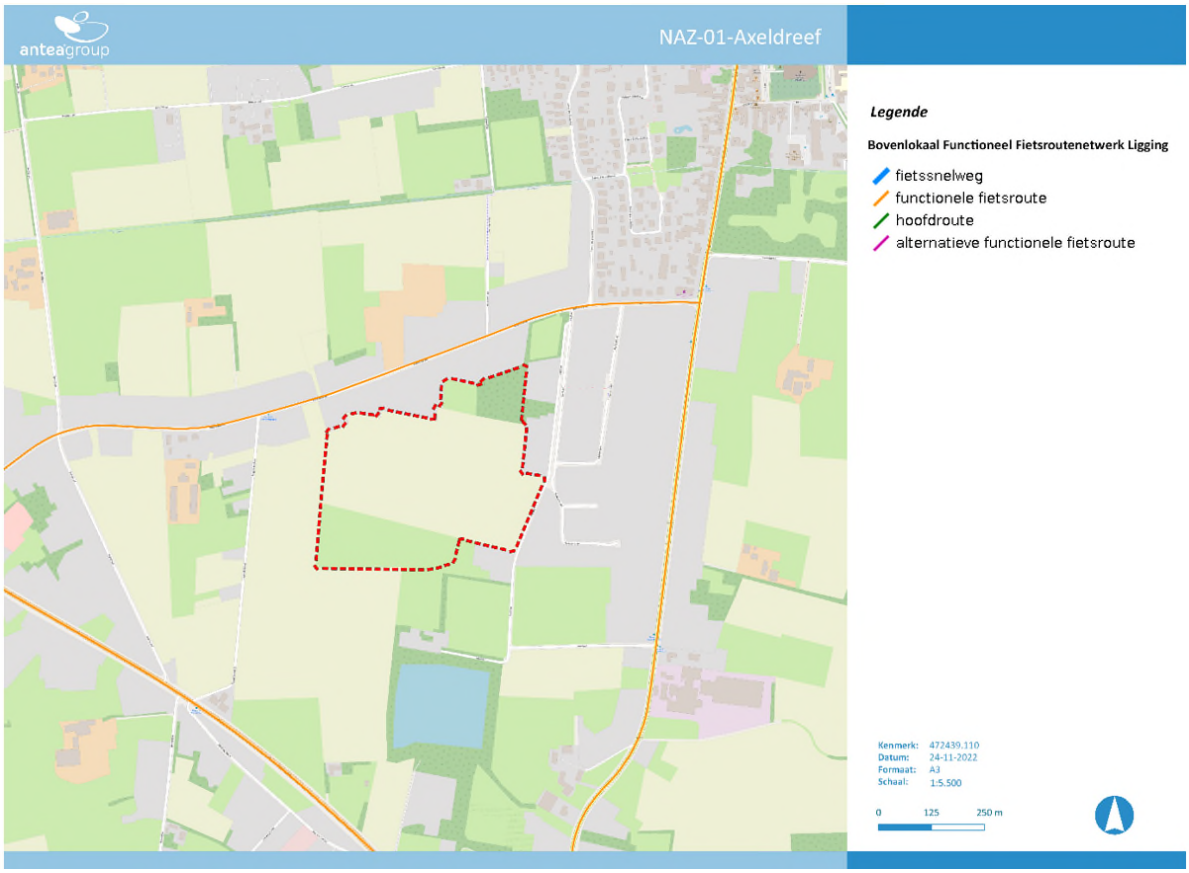
3.1.1.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



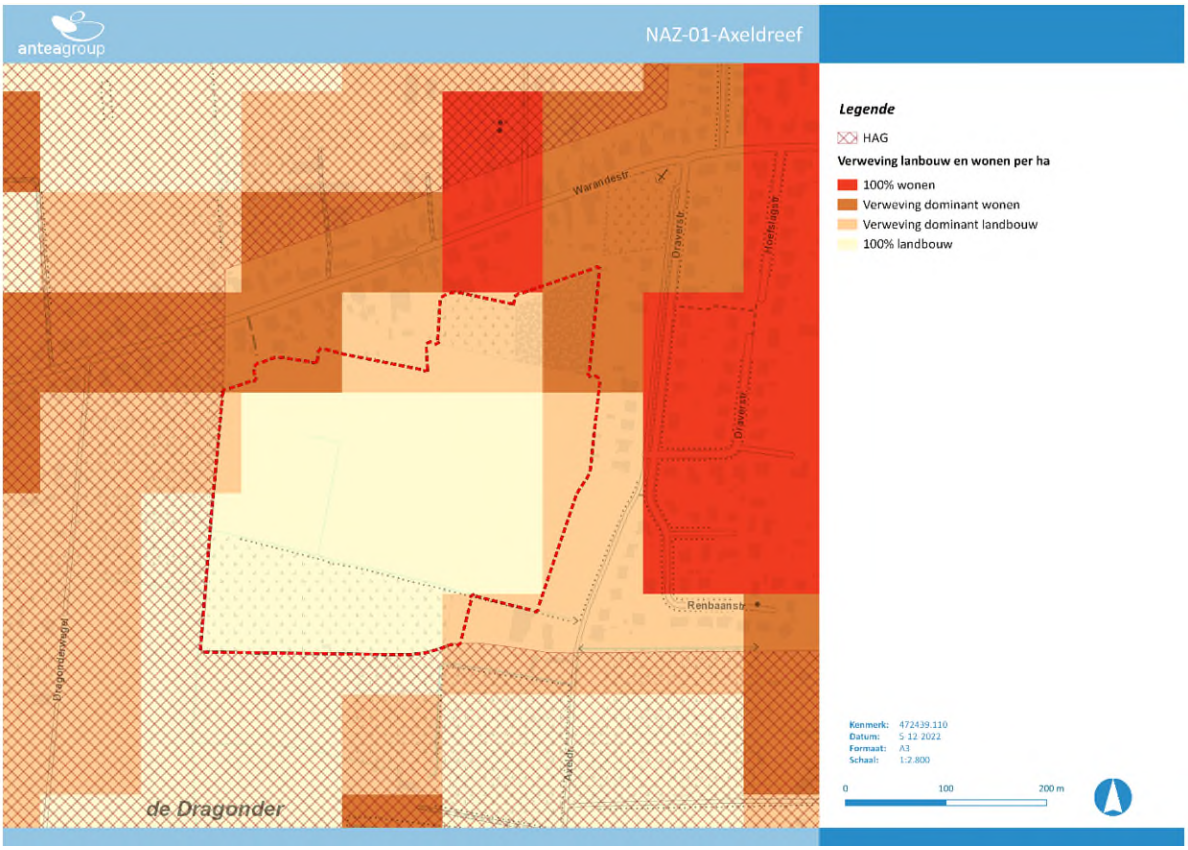
3.1.1.2 *Walkabilityscore*



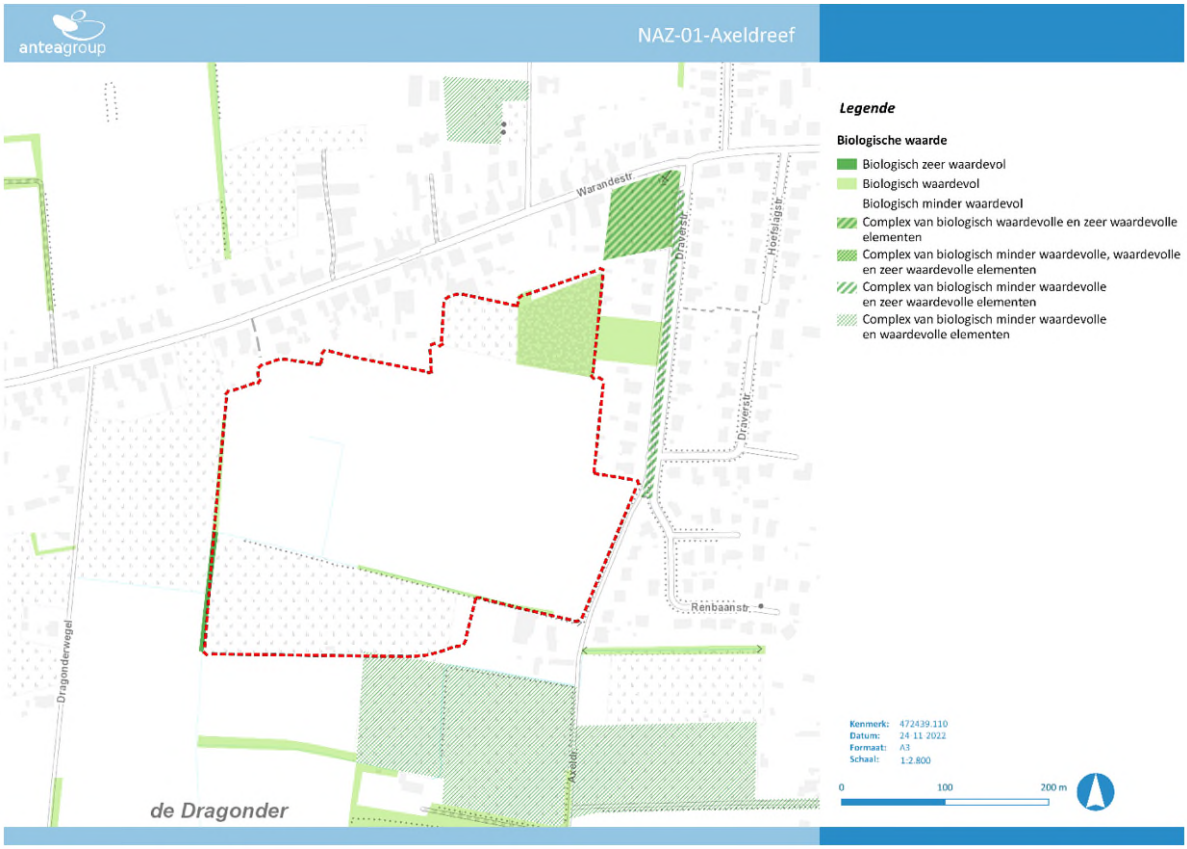
3.1.1.3 *Bereikbaarheid fiets*



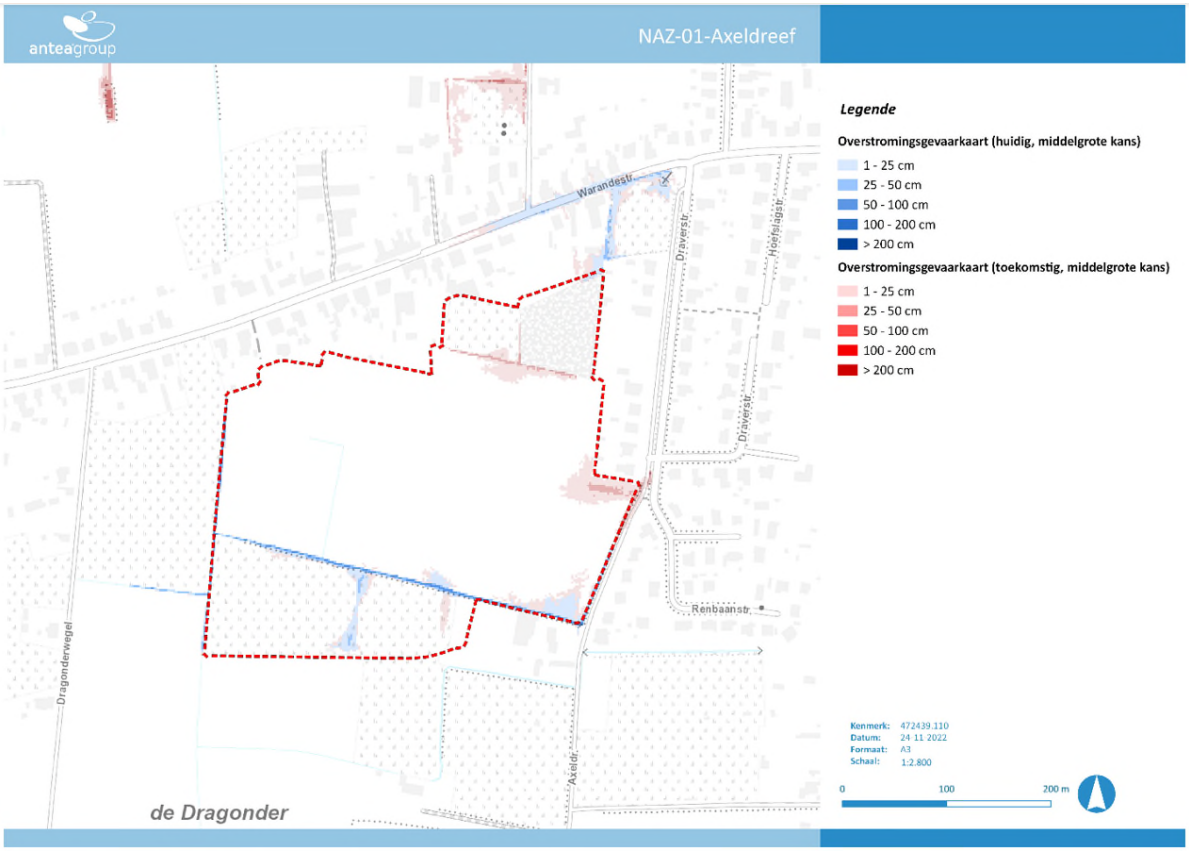
3.1.1.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.1.5 *Natuurwaarde*



3.1.1.6 *Overstromingsrisico*

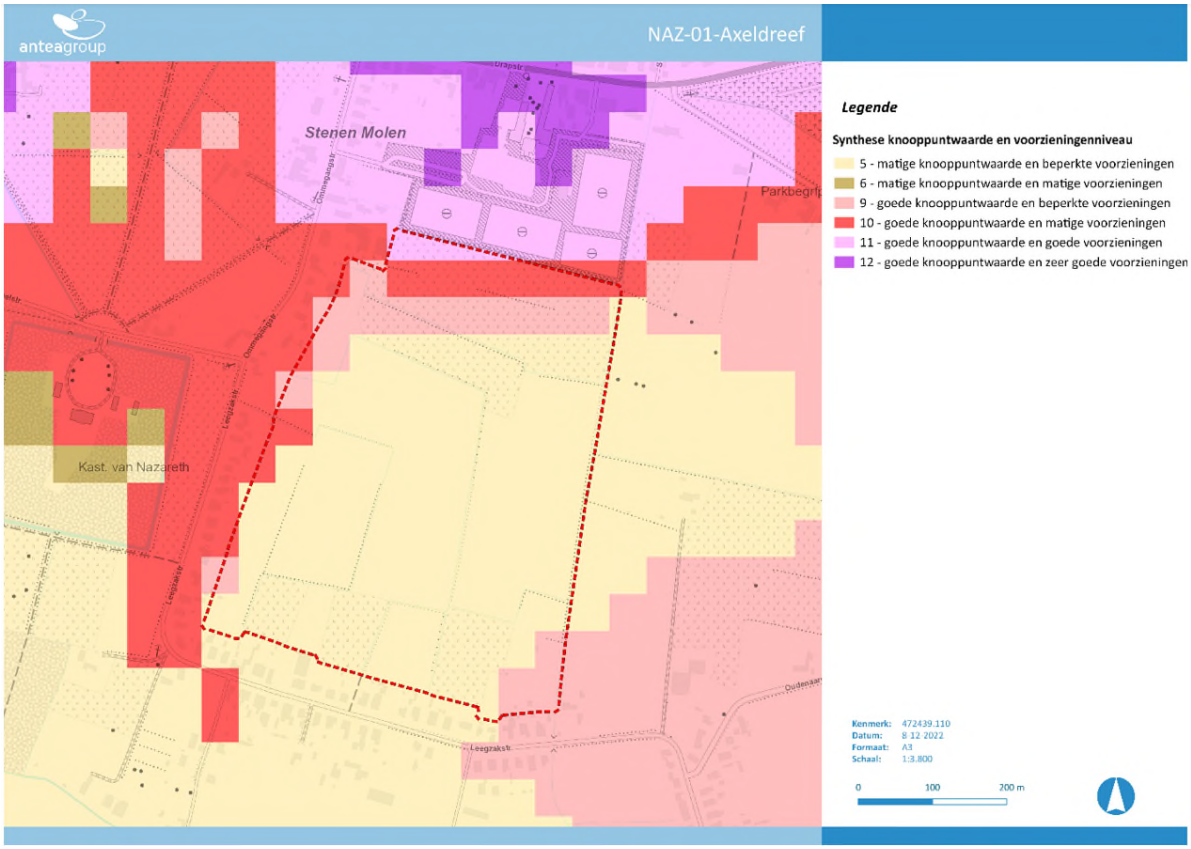


3.1.2 Woonuitbreidingsgebied NAZ-02-Leegzakstraat

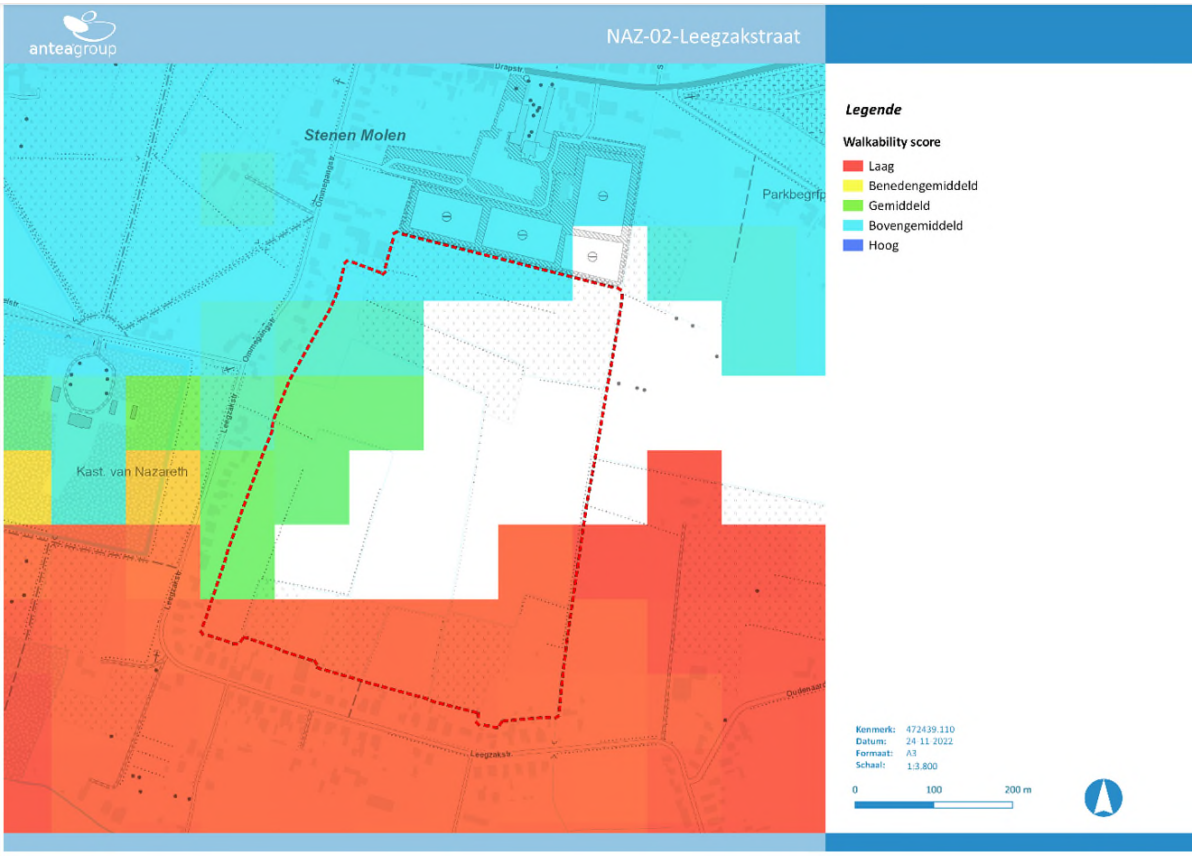
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten zuidoosten van Nazareth, dat geselecteerd is als lokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”. Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’ opgemaakt, waarin een klein deel van het woonuitbreidingsgebied (ten noorden) werd herbestemd voor openluchtrecreatie aansluitend bij het sportcentrum van Nazareth (definitieve vaststelling in de Gemeenteraad van 28 februari 2022).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk beperkt: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuteren lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 1 km. **Knooppuntwaarde** voornamelijk matig.
2. Walkabilityscore	Laag tot bovengemiddeld van zuid naar noord. De plaatsen met een lage walkabilityscore hebben vooral een lage stratenconnectiviteit.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Beperkt tot goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1,5 tot 2,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 m tot 1,3 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (fietssuggestiestrook) ligt op 500 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 2 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Het grootste deel van dit gebied is in 100% landbouwgebruik. Gelegen palend aan een herbevestigd en aaneengesloten agrarisch gebied. Beperkte verweving met wonen langs twee zijden.
6. Natuurwaarde	Biologisch waardevolle elementen in de vorm van bomenrijen met gemengd loofhout of met een dominantie van els of wilg en een complex van bomenrijen en soortenarm permanent cultuurgrasland. Ook zijn er percelen met elementen van rietland.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Toekomstscenario’s voorspellen geringe pluviale wateroverlast vanuit een beek aan de oostzijde van het WUG.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geen.

Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 25 ha. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en hierdoor meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen naar landbouw en een kleine oppervlakte ten noorden herbestemmen naar openluchtrecreatie bij het sportcentrum van Nazareth. Dit laatste is reeds gebeurd met het RUP "herbestemming woonuitbreidingsgebieden", waarin een klein deel van het WUG (ten noorden) werd herbestemd voor openluchtrecreatie aansluitend bij het sportcentrum van Nazareth.

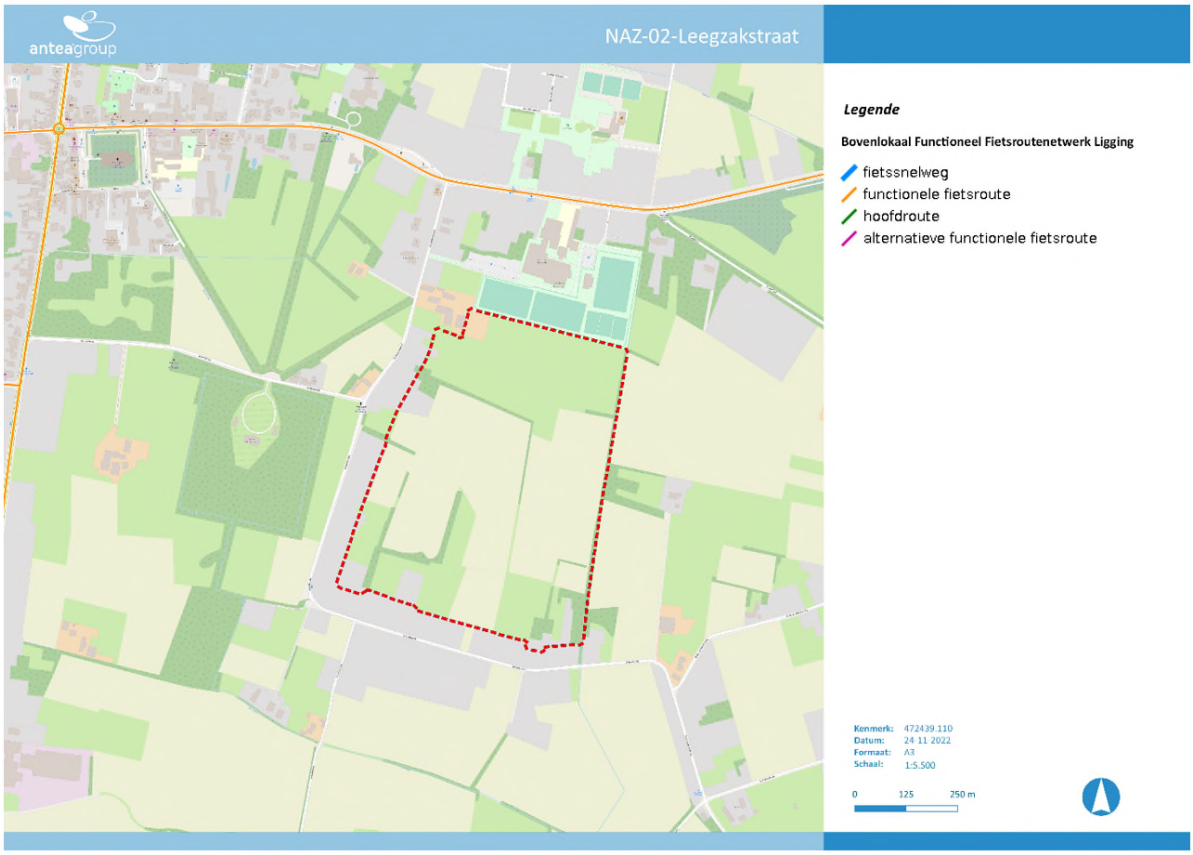
3.1.2.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



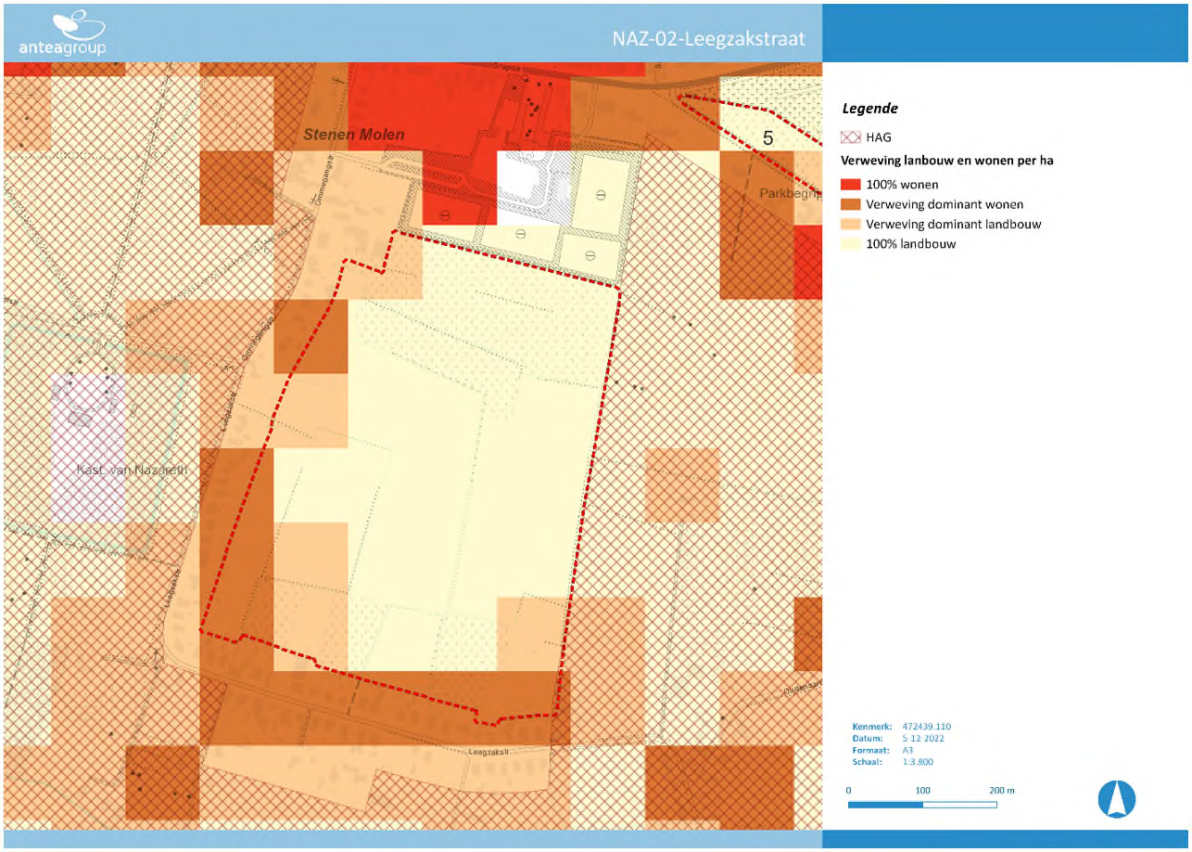
3.1.2.2 *Walkabilityscore*



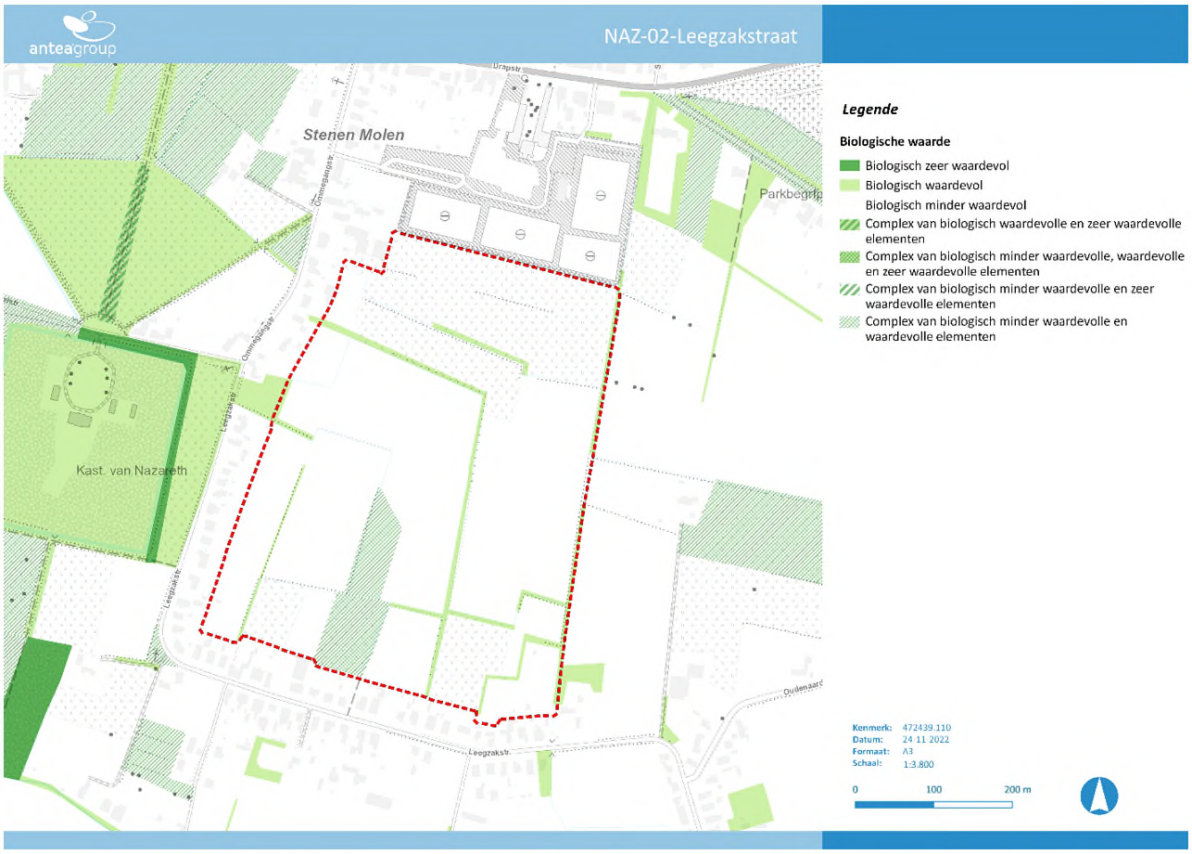
3.1.2.3 *Bereikbaarheid fiets*



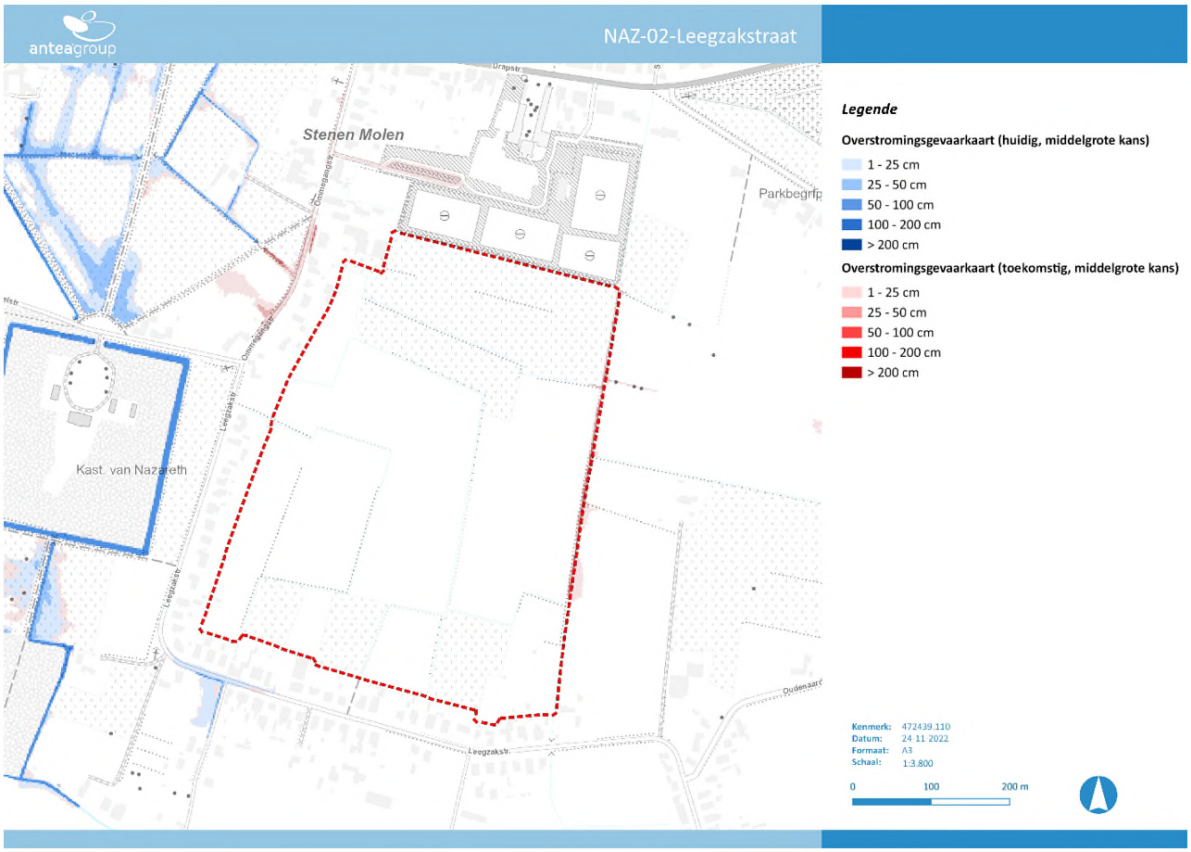
3.1.2.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.2.5 *Natuurwaarde*



3.1.2.6 *Overstromingsrisico*

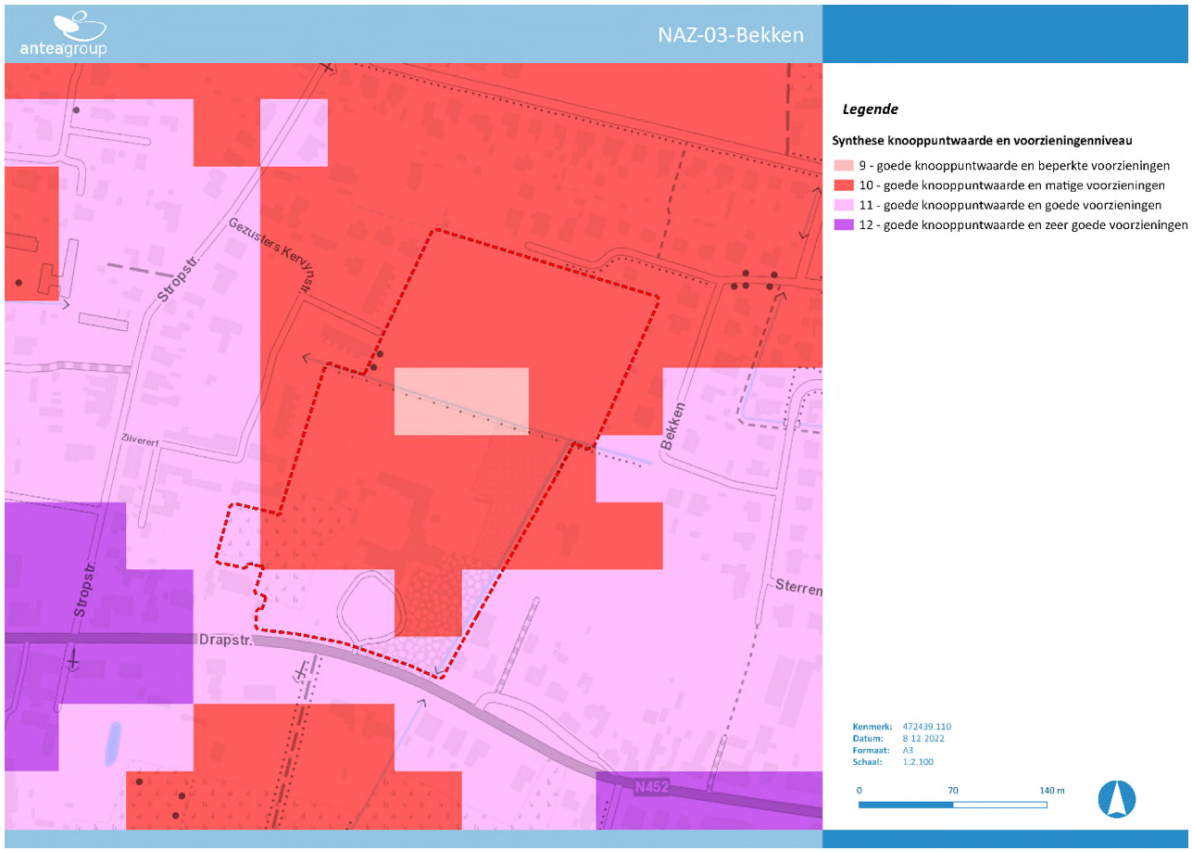


3.1.3 Woonuitbreidingsgebied NAZ-03-Bekken

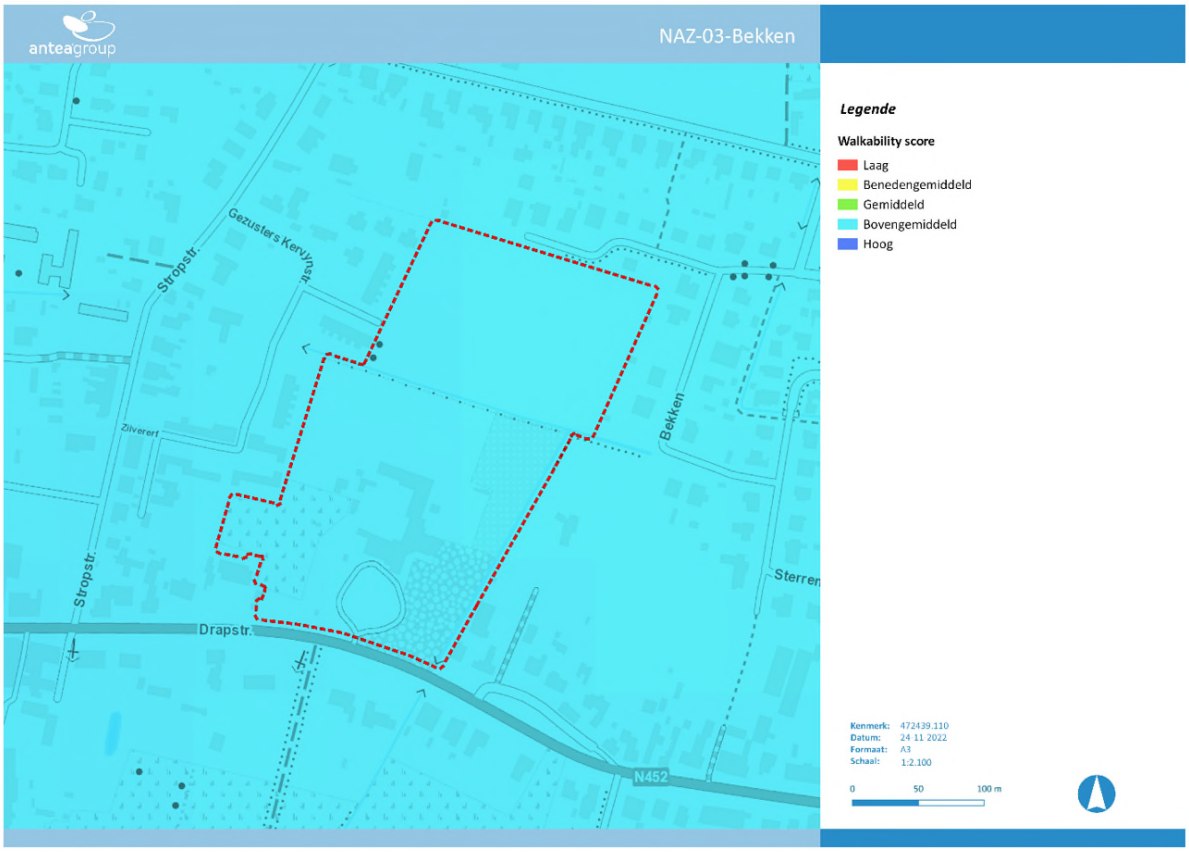
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij de kern van Nazareth, dat geselecteerd is als lokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”. Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP ‘herbestemming woonuitbreidingsgebieden’ opgemaakt, waarin dit woonuitbreidingsgebied effectief werd herbestemd tot parkgebied (deels met gemeenschapsvoorzieningen) (definitieve vaststelling in de Gemeenteraad van 28 februari 2022).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuteren lagere scholen, ... En deze voorzieningen liggen op een afstand van minder dan 1 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De functiemix is de hoogst scorende parameter.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 2 km afstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 250 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (fietssuggestiestrook) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 2 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten langs vier zijden door bebouwing; verweving is dominant wonen.
6. Natuurwaarde	Een derde van de oppervlakte vormt een complex van soortenarm permanent cultuurgrasland en biologisch waardevolle elementen als bomenrijen met gemengd loofhout of met dominantie van els of wilg en een hoogstamboomgaard.
7. Overstromingsrisico	Er is gevaar op pluviale overstromingen langs de beken die door en langs het WUG lopen. Dit strekt zich reeds uit tot 30 m van de waterlopen. Tegen 2050 breidt het risicogebied verder uit.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (60-65 dB). Het bouwkundig erfgoed ‘Pavilion de la Tourelle’ is gelegen in dit woonuitbreidingsgebied.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	De vraag naar **meer toegankelijk groen** wordt niet beantwoord. Dit doet het mentaal en fysiek welzijn van de inwoners dalen en zorgt ervoor dat er minder mogelijkheden zijn om te ontsnappen aan hittestress. Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen

	en het **landbouwareaal** neemt af met circa 3 ha. De bebouwing zou onderhevig kunnen zijn aan **overstromingen** uit beken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en het biologisch waardevol gebied worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Het noordelijke deel wordt herbestemd tot openbaar park. Het zuidelijk deel (rond het Kinderkasteeltje) wordt herbestemd tot parkgebied met gemeenschapsvoorzieningen (met behoud van waardevol groen en bomen). Ondertussen heeft de gemeente Nazareth het RUP 'herbestemming woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt, waarin dit woonuitbreidingsgebied effectief werd herbestemd.

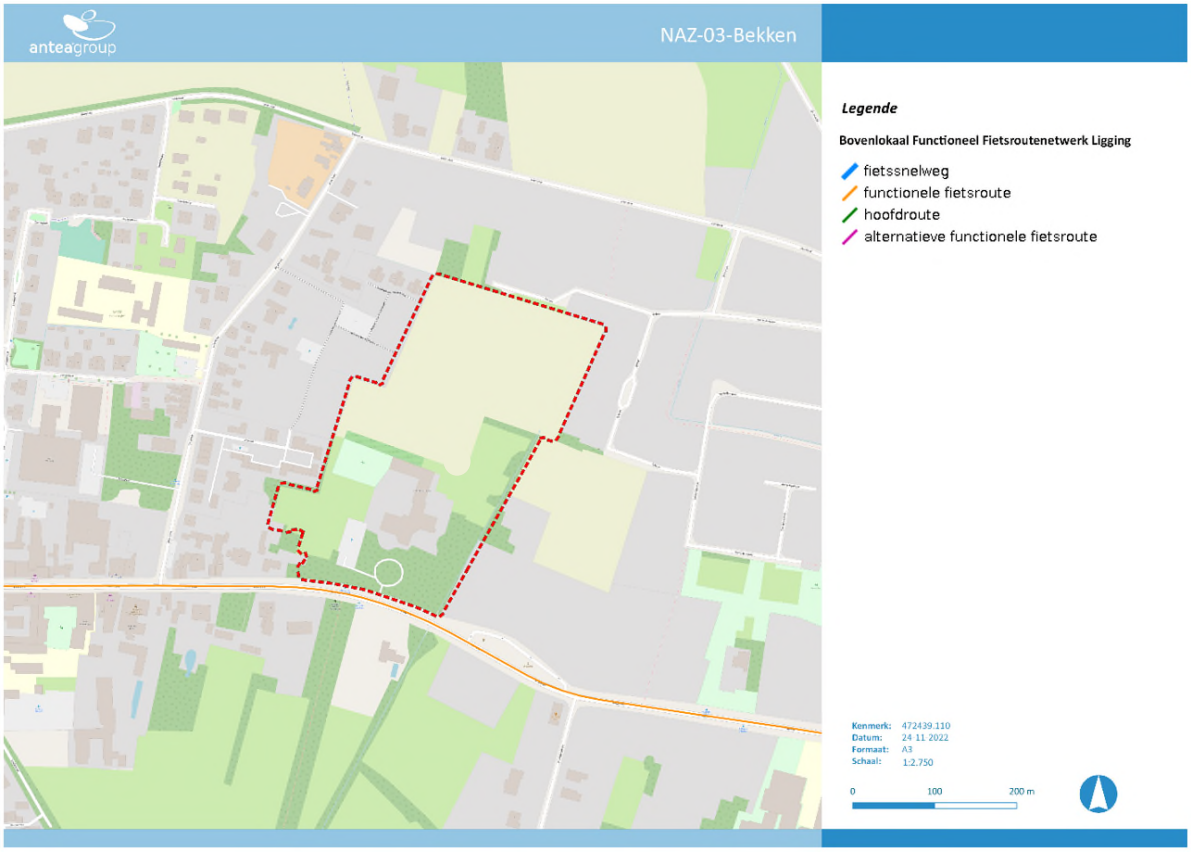
3.1.3.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



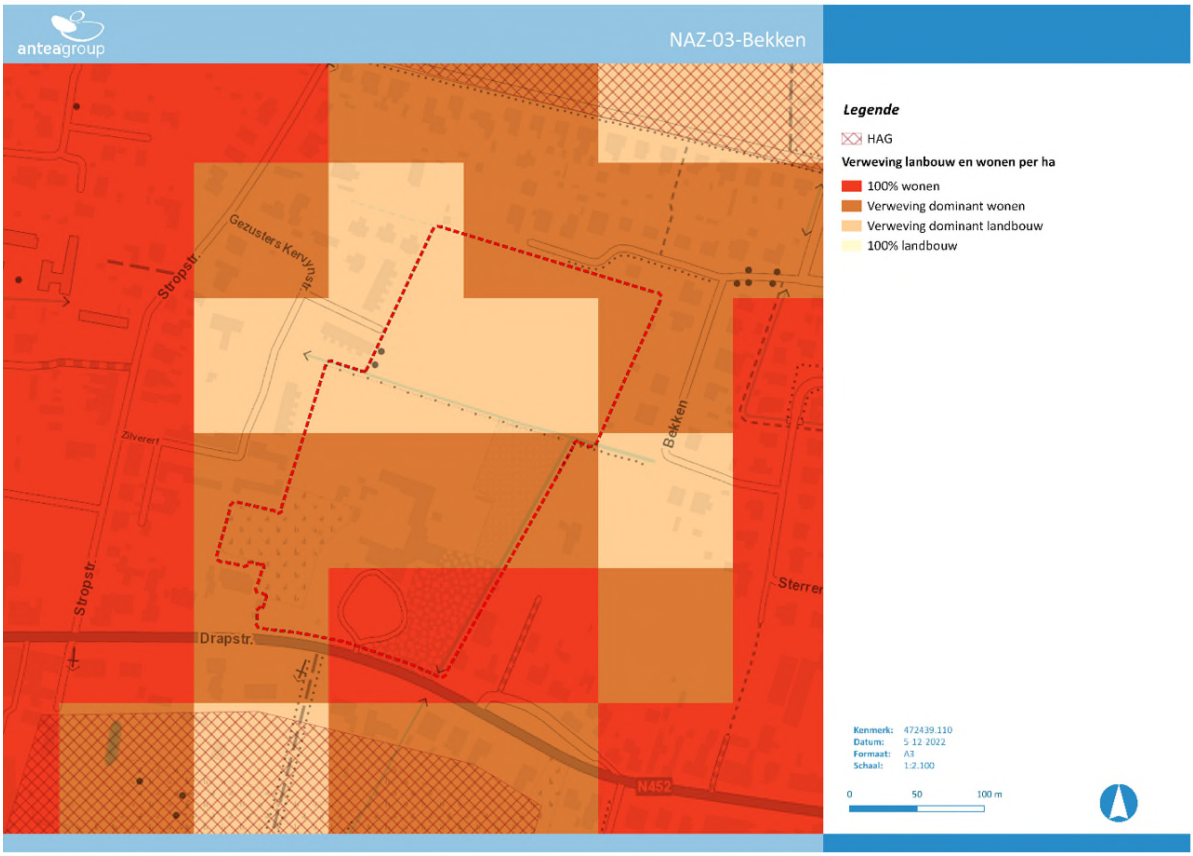
3.1.3.2 *Walkabilityscore*



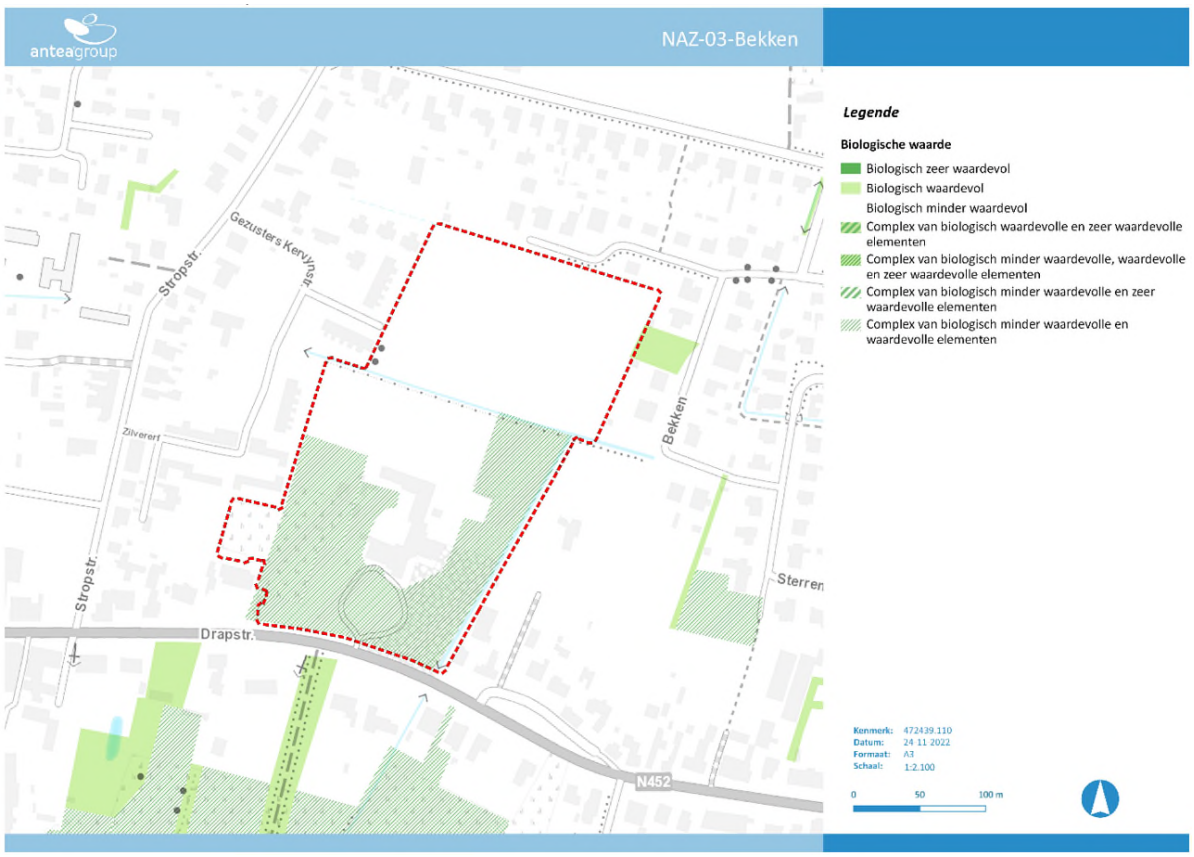
3.1.3.3 *Bereikbaarheid fiets*



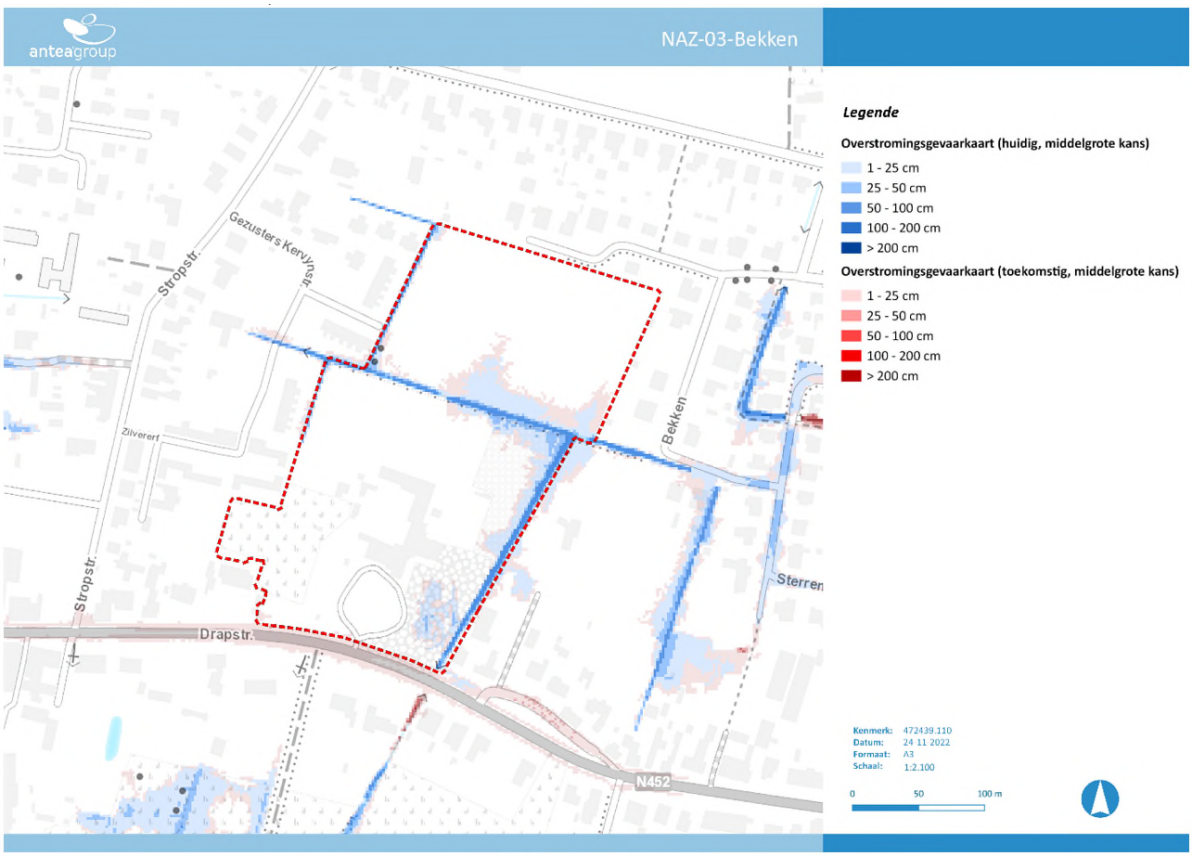
3.1.3.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.3.5 *Natuurwaarde*



3.1.3.6 *Overstromingsrisico*

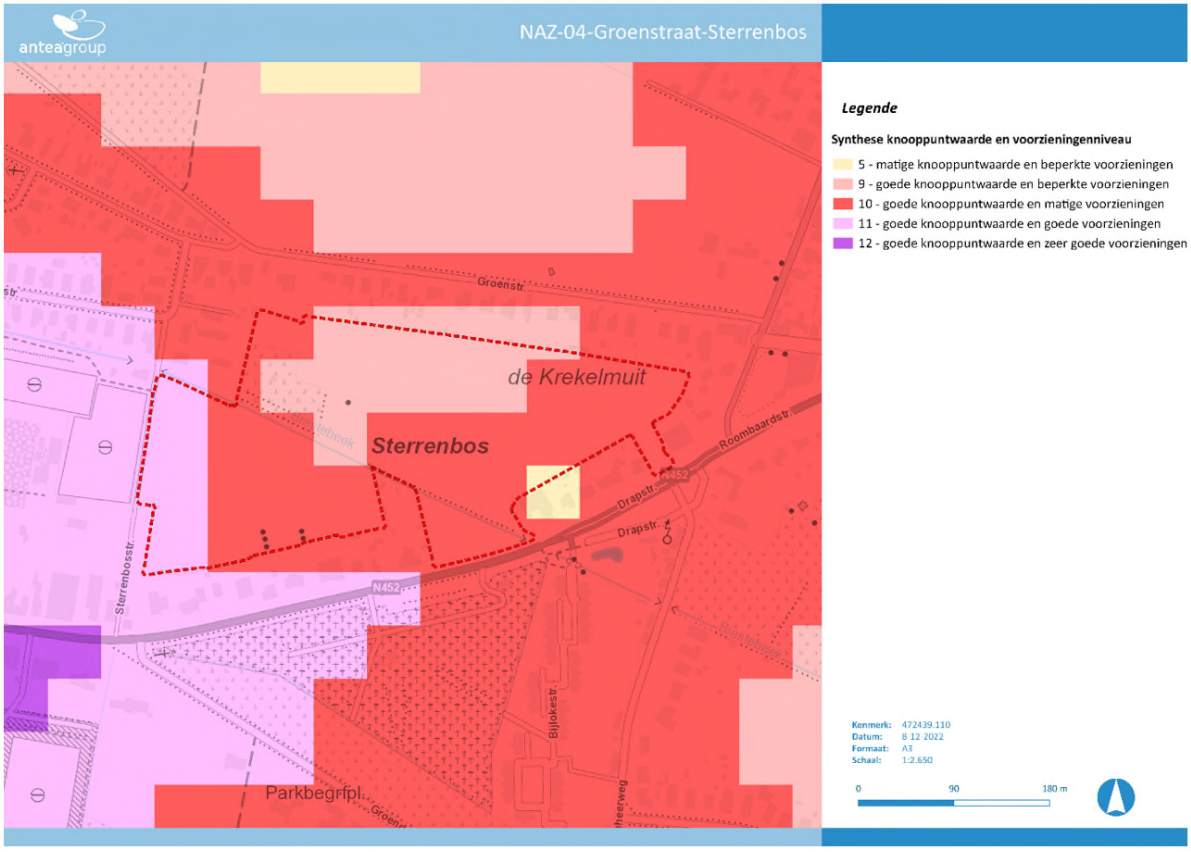


3.1.4 Woonuitbreidingsgebied NAZ-04-Groenstraat-Sterrenbos

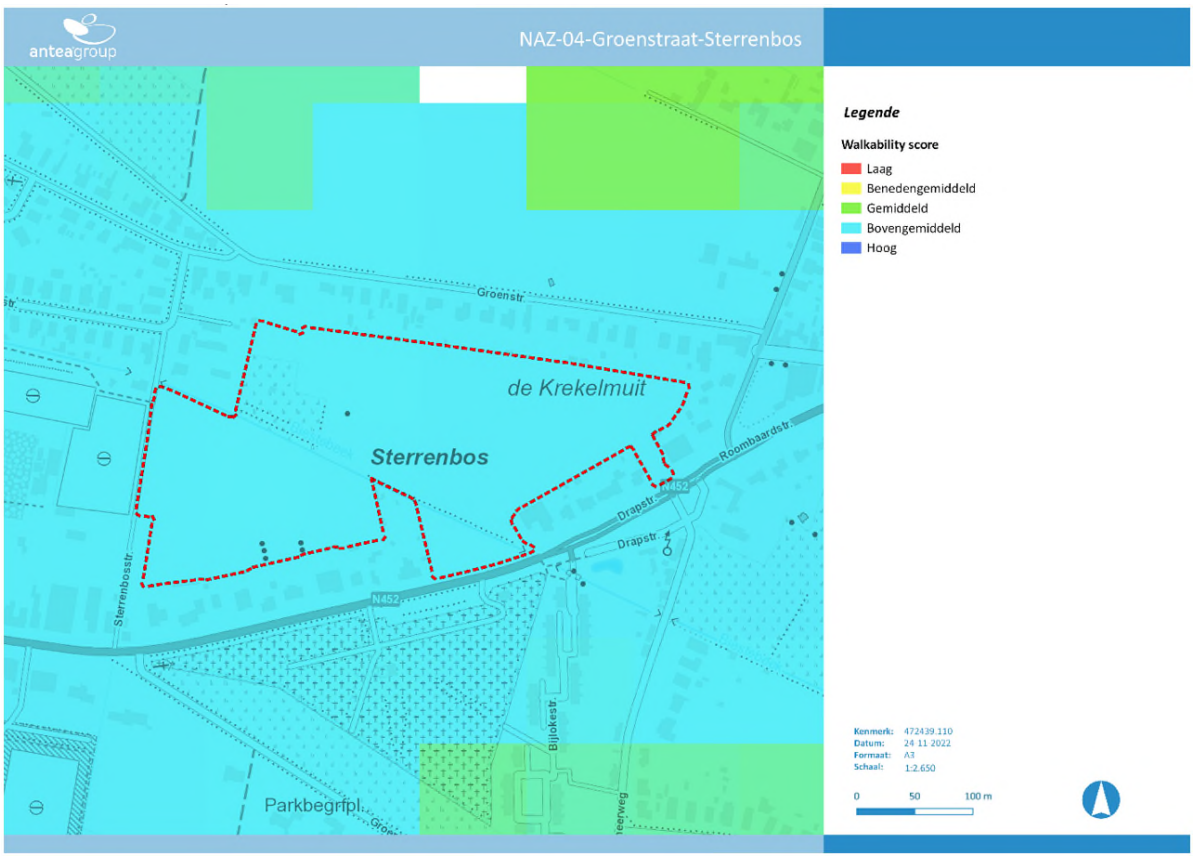
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt tussen de kernen van Nazareth en Eke. In het in opmaak zijnde provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen wordt Nazareth geselecteerd als lokale kern en Eke als bovenlokale kern. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	Voornamelijk matig **voorzieningsniveau**: de voorzieningen in het centrum van Nazareth liggen op ca. 1,5 km, maar langs de Drapstraat ligt er vlak bij een lagere school en het gemeentelijk sportcentrum. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De functiemix is de hoogst scorende paramater.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 350 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk beperkt bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (aan één zijde aanliggend, de andere vrijliggend) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten door bebouwing langs de drie zijden. Echter maar één woonlint verwijderd van herbevestigd en aaneengesloten agrarisch gebied waardoor de verweving grotendeels dominant landbouw is.
6. Natuurwaarde	De Biestenbeek met bomenrijen met dominantie van berk, els of wilg vormen een biologisch waardevol element doorheen het WUG. Zo is er ook een complex van soortenarm permanent grasland, hoogstamboomgaard en bomenrijen met dominantie van els of populier.
7. Overstromingsrisico	Er is gevaar voor pluviale overstromingen vanuit de Biestenbeek en aanpalend lagergelegen gebied. In de toekomst strekt het risico nog verder uit in het grondgebied van het WUG.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de Drapstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal neemt af met circa 8 ha. De bebouwing zou onderhevig kunnen zijn aan **overstromingen** uit de Biestenbeek.

	Gezien de centrale ligging tussen Nazareth en Eke, de bovengemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen zoals lagere school, sport- en andere buurtvoorzieningen, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de Biestenbeek die dwars door dit gebied loopt dient minstens de helft van het gebied gevrijwaard te blijven van toekomstige ontwikkeling en ingevuld als natuur en/of overig groen.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers), het grasland met verspreide bomen en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Maximum de helft wordt behouden als woonreserve en minimum de helft wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied minstens voor 50% te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling als gevolg van de Biestenbeek die dwars door het gebied loopt.

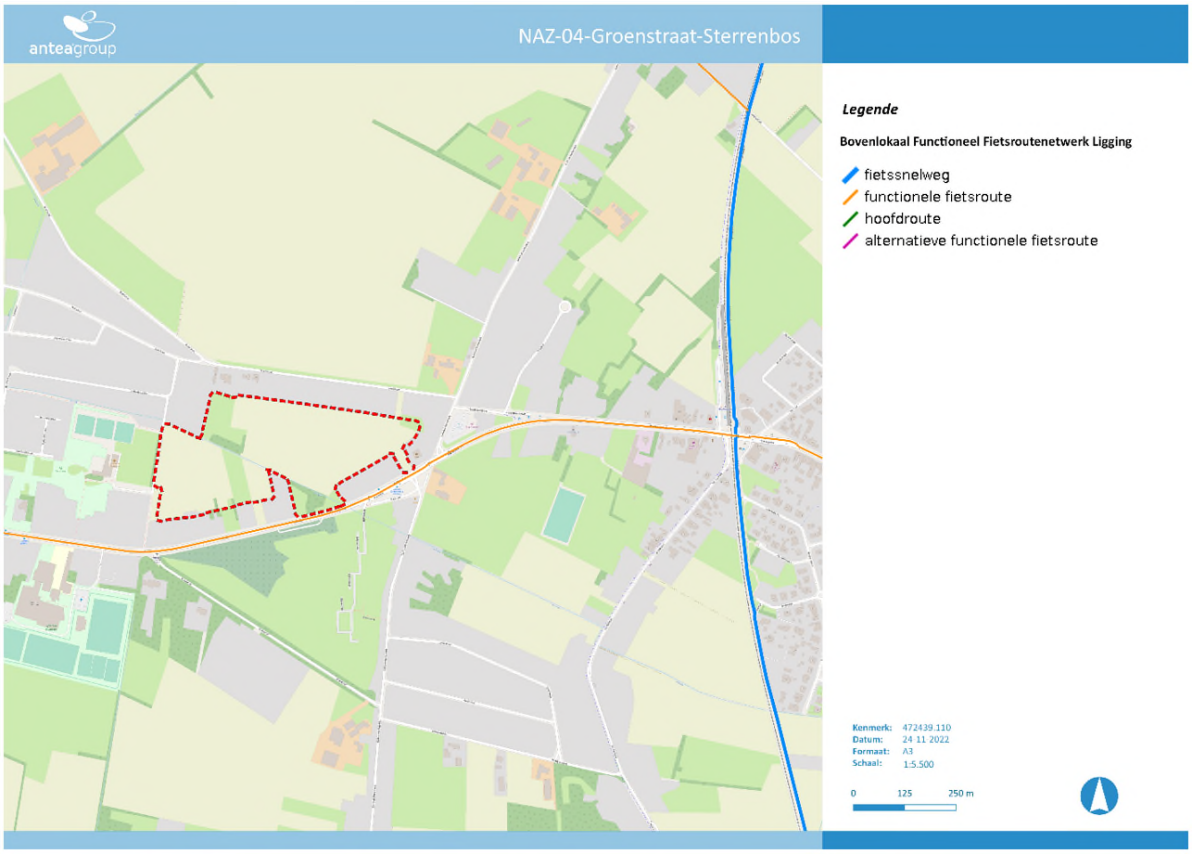
3.1.4.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



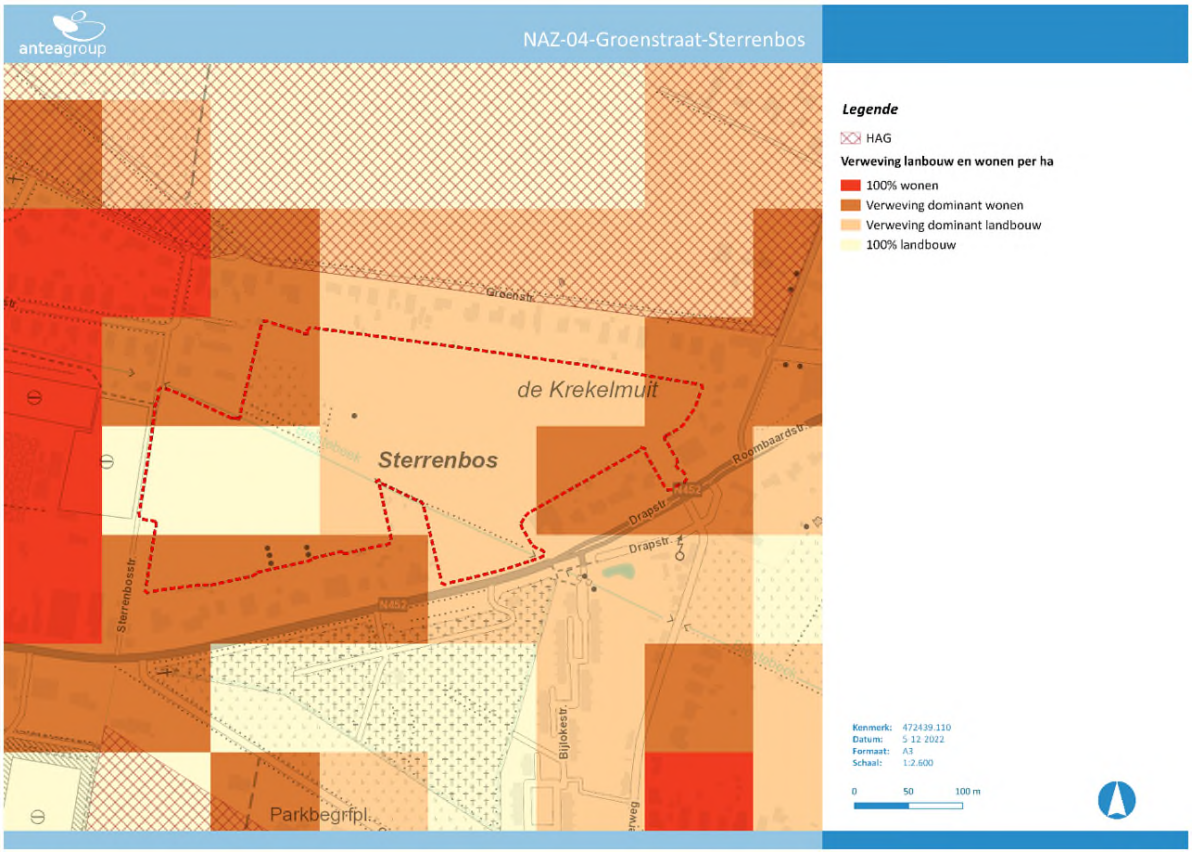
3.1.4.2 *Walkabilityscore*



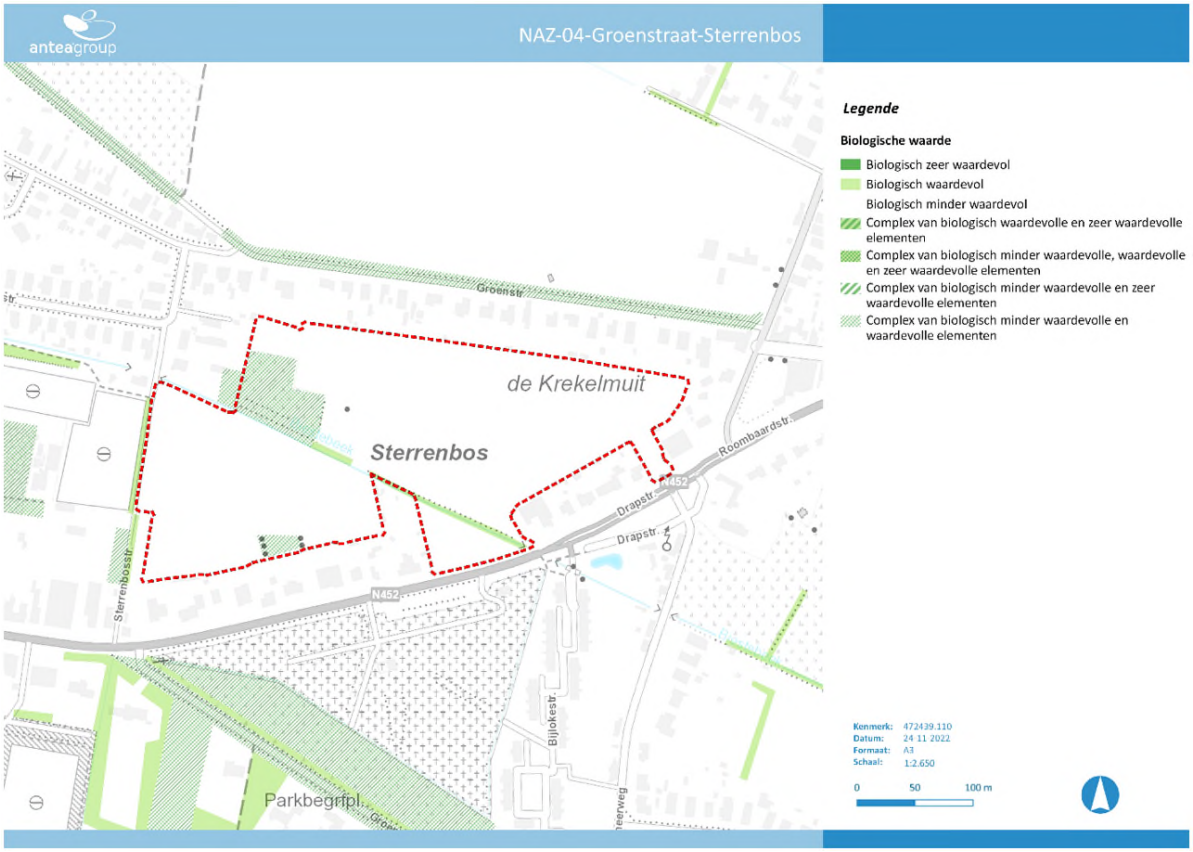
3.1.4.3 *Bereikbaarheid fiets*



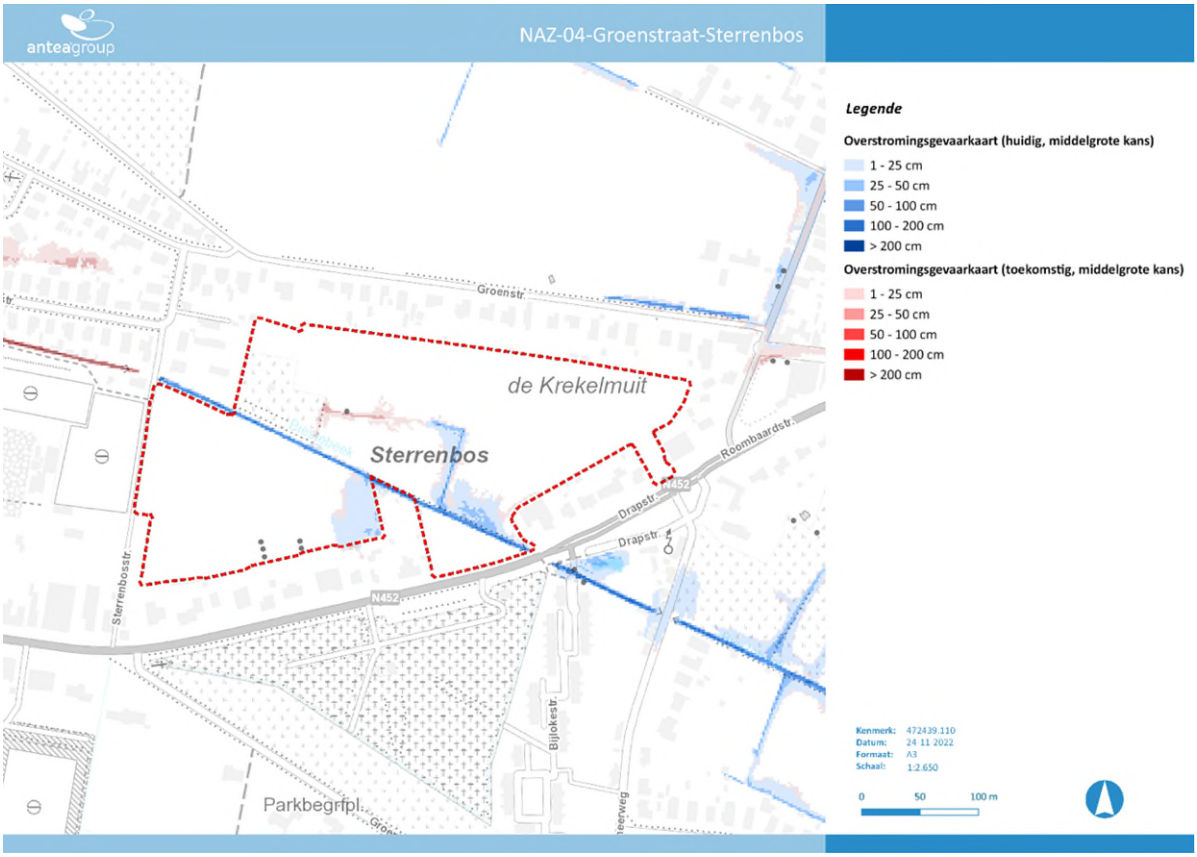
3.1.4.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.4.5 *Natuurwaarde*



3.1.4.6 *Overstromingsrisico*

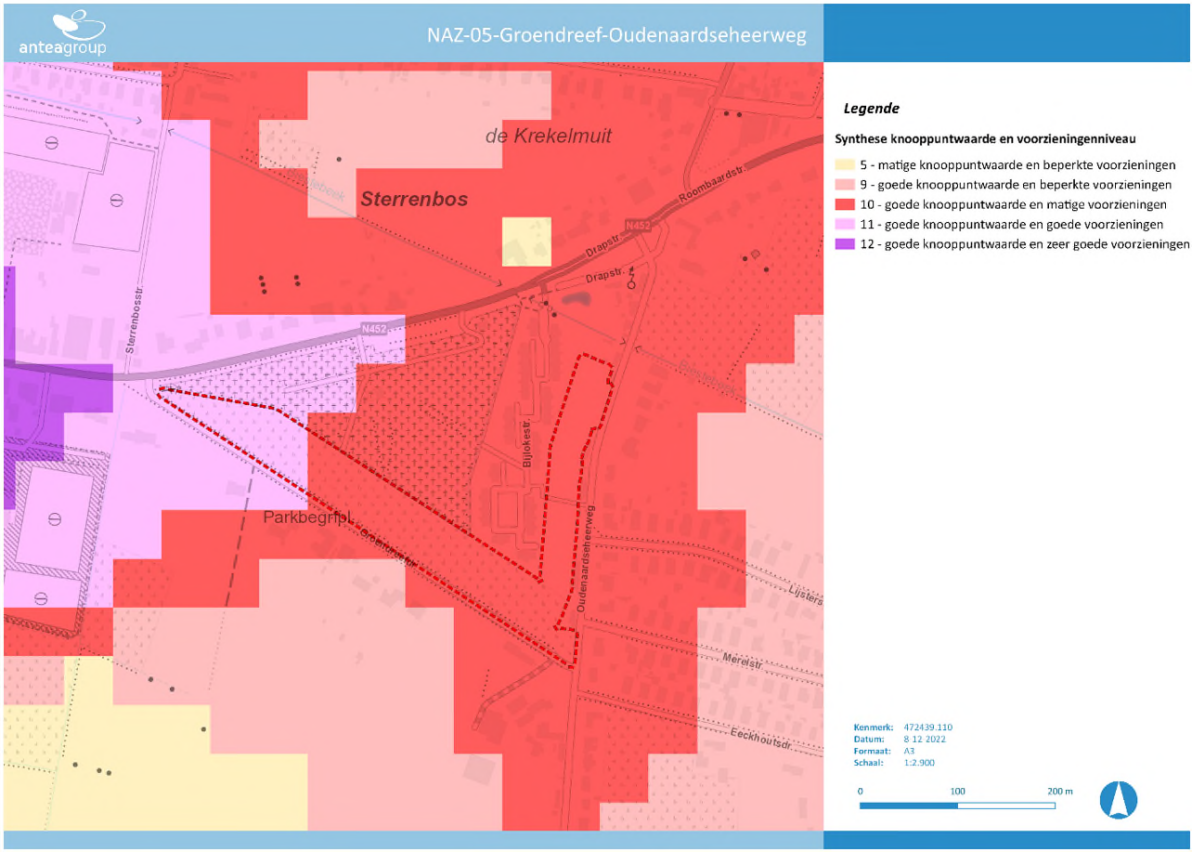


3.1.5 Woonuitbreidingsgebied NAZ-05-Groendreef-Oudenaardseheerweg

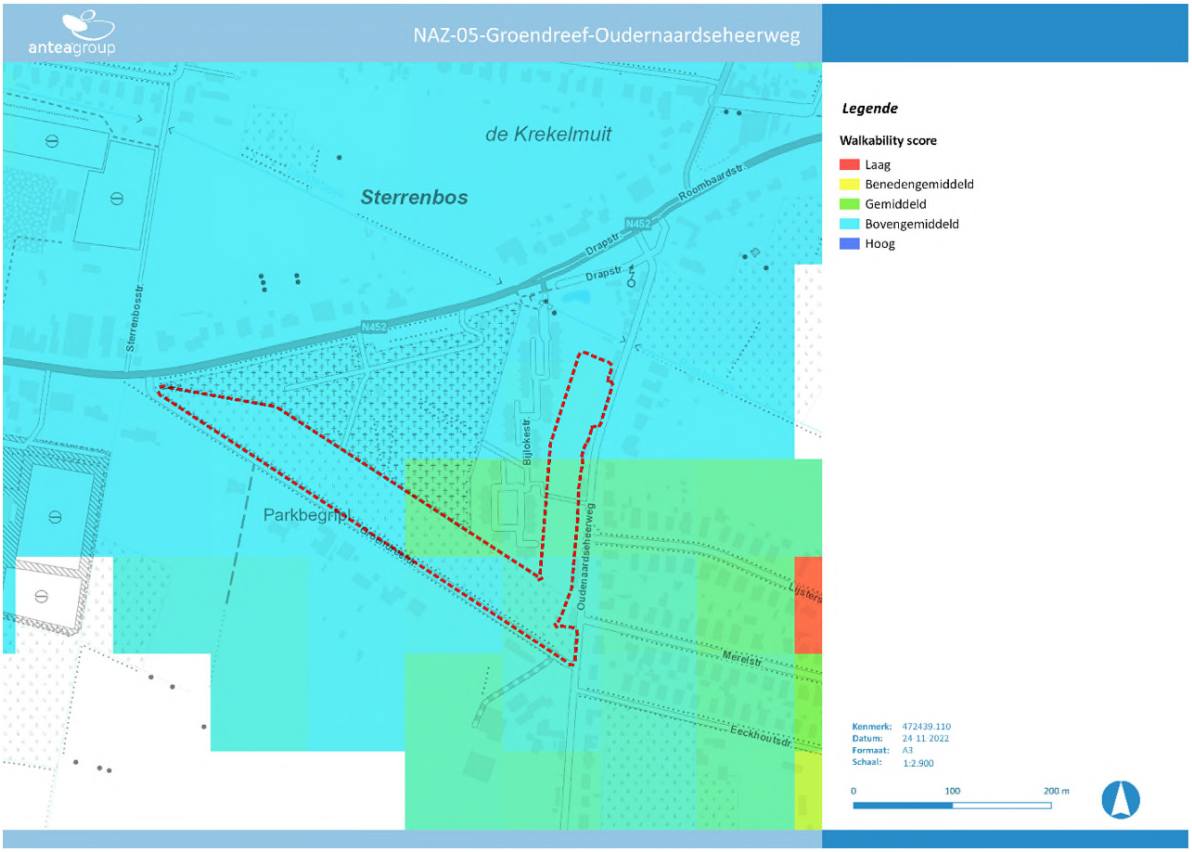
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt tussen de kernen van Nazareth en Eke. In het in opmaak zijnde provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen wordt Nazareth geselecteerd als lokale kern en Eke als bovenlokale kern. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “verder te ontwikkelen als woongebied”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: de voorzieningen in het centrum van Nazareth liggen op ca. 1,5 km, maar langs de Drapstraat ligt er op ca. 500 m een lagere school en het gemeentelijk sportcentrum. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De stratenconnectiviteit is aan de Oudenaardseheerweg het slechtst en de functiemix is overal de hoogst scorende parameter.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 400 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk beperkt bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (aan één zijde aanliggend, de andere vrijliggend, maar veiligheidsstrook hetzelfde materiaal) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Verweving dominant landbouw. Het deel van het WUG langs de Oudenaardseheerweg is ingesloten door bebouwing. Het deel langs de Groendreef sluit aan op de parkbegraafplaats en is slechts 50 m verwijderd van herbevestigd en aaneengesloten agrarisch gebied.
6. Natuurwaarde	Het grootste deel van het WUG is een complex van een soortenarm permanent cultuurgrasland en soortenrijke grazige perceelranden met elementen van moerasspirearuigte en een bomenrij met geknotte wilgen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de Drapstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal neemt af met circa 3 ha. De parkbegraafplaats zou langs alle zijden ingesloten worden door bebouwing. Gezien de centrale ligging tussen Nazareth en Eke, de bovengemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid, de goede knooppuntwaarde en de nabijheid van

	voorzieningen zoals lagere school en het gemeentelijk sportcentrum, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de aansluiting op de parkbegraafplaats en het aaneengesloten openruimtegebied ten zuiden geniet het de voorkeur om het deel van het WUG dat gelegen is langs de Groendreef, niet te ontwikkelen maar te schrappen. Het deel van het WUG dat gelegen is tussen de Oudenaardseheerweg en de Bijlokestraat kan worden behouden als woonreserve.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (grasland) en biologisch waardevol grasland worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Het deel van het woonuitbreidingsgebied, dat gelegen is tussen de Oudenaardseheerweg en de Bijlokestraat, wordt behouden omwille van het ingesloten karakter tussen andere bestaande woonbebouwing en de goede OV-bereikbaarheid. Het deel van het woonuitbreidingsgebied, dat gelegen is langs de Groendreef, wordt geschrapt, omdat dit aansluit bij de parkbegraafplaats en het aaneengesloten openruimtegebied ten zuiden. Dit deel van het woonuitbreidingsgebied ligt ook reeds verder van de treinhalte, bushaltes en de voorzieningen. Dit deel wordt herbestemd voor overig groen en/of parkbegraafplaats. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied niet volledig als WUG in reserve te houden, maar het gedeelte langs de Groendreef te herbestemmen naar overig groen en/of parkbegraafplaats.

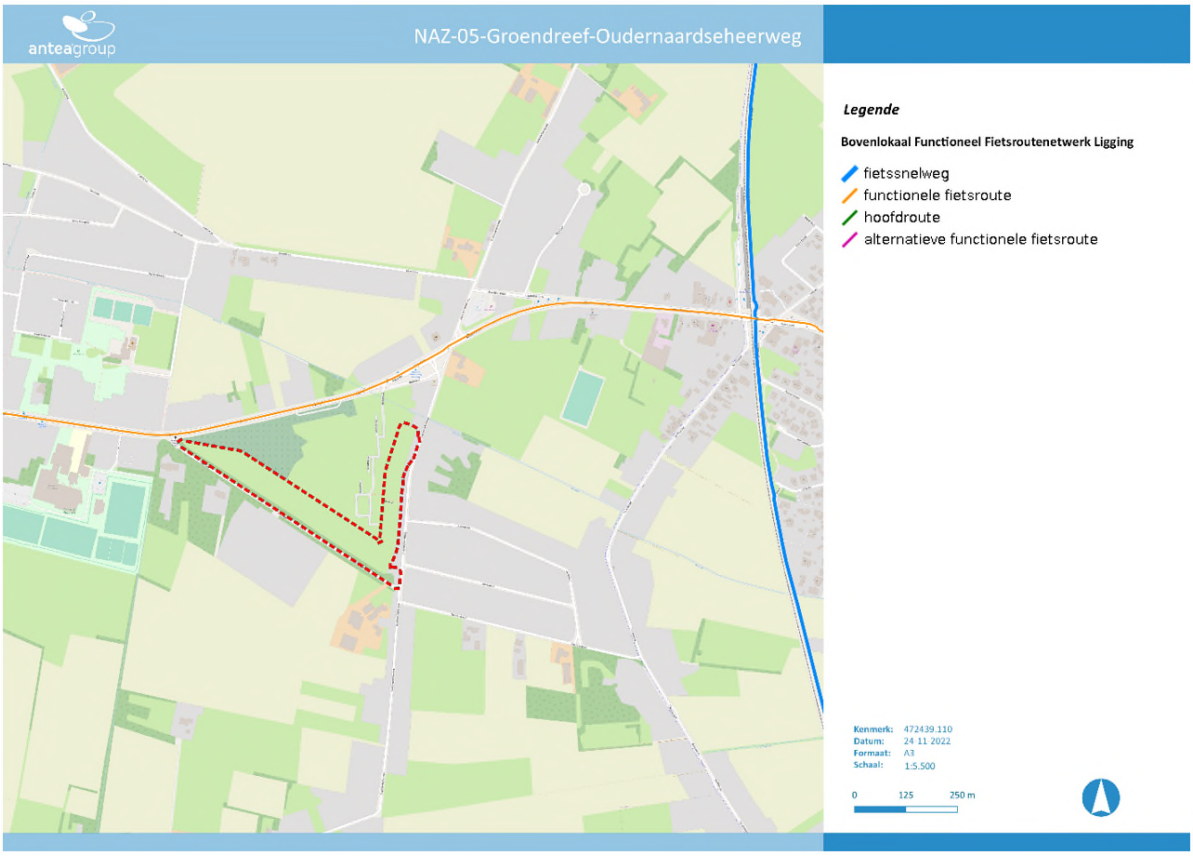
3.1.5.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



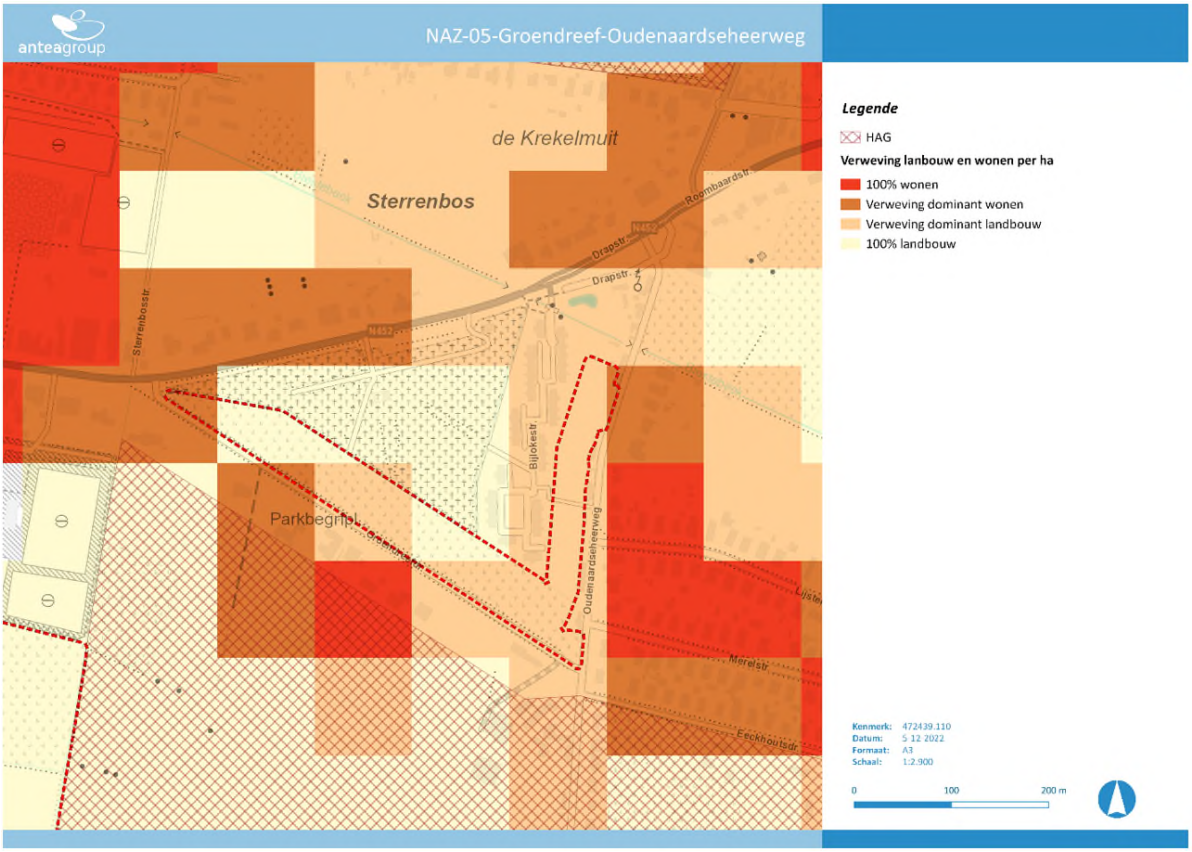
3.1.5.2 *Walkabilityscore*



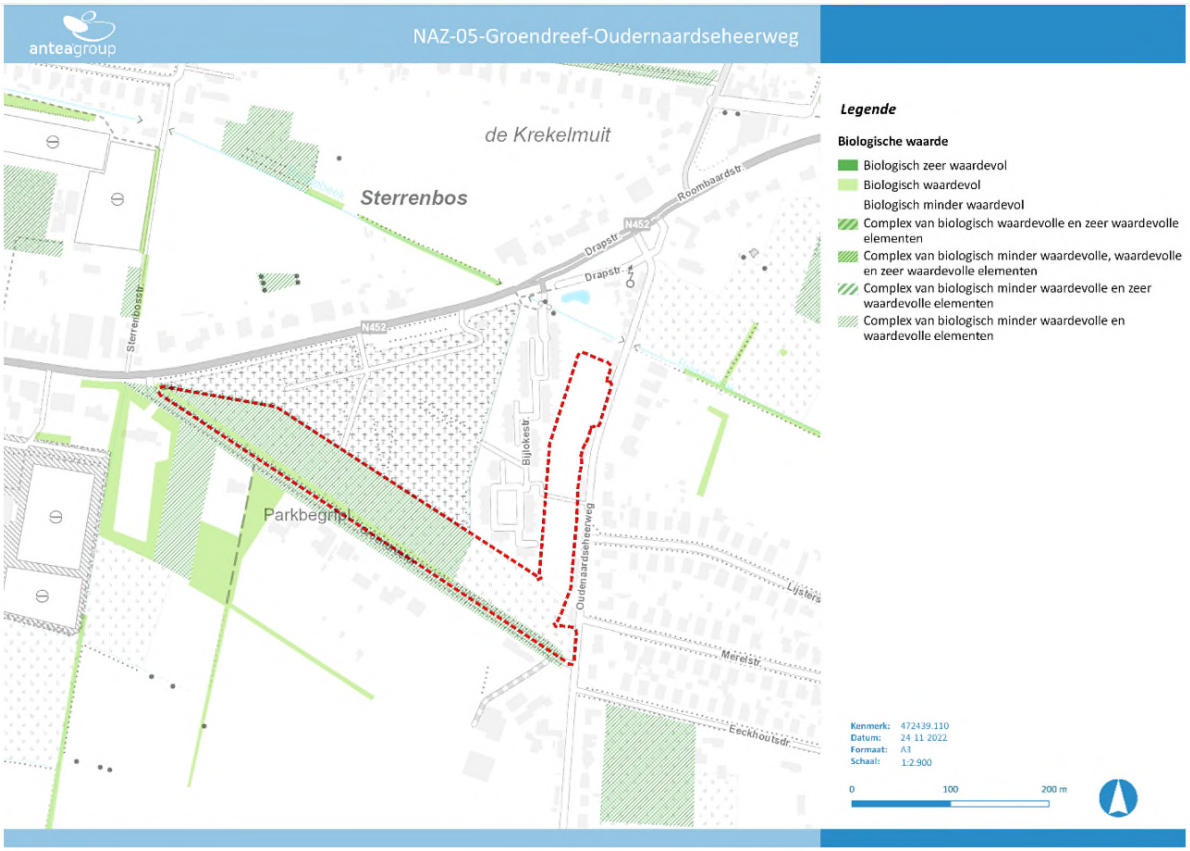
3.1.5.3 *Bereikbaarheid fiets*



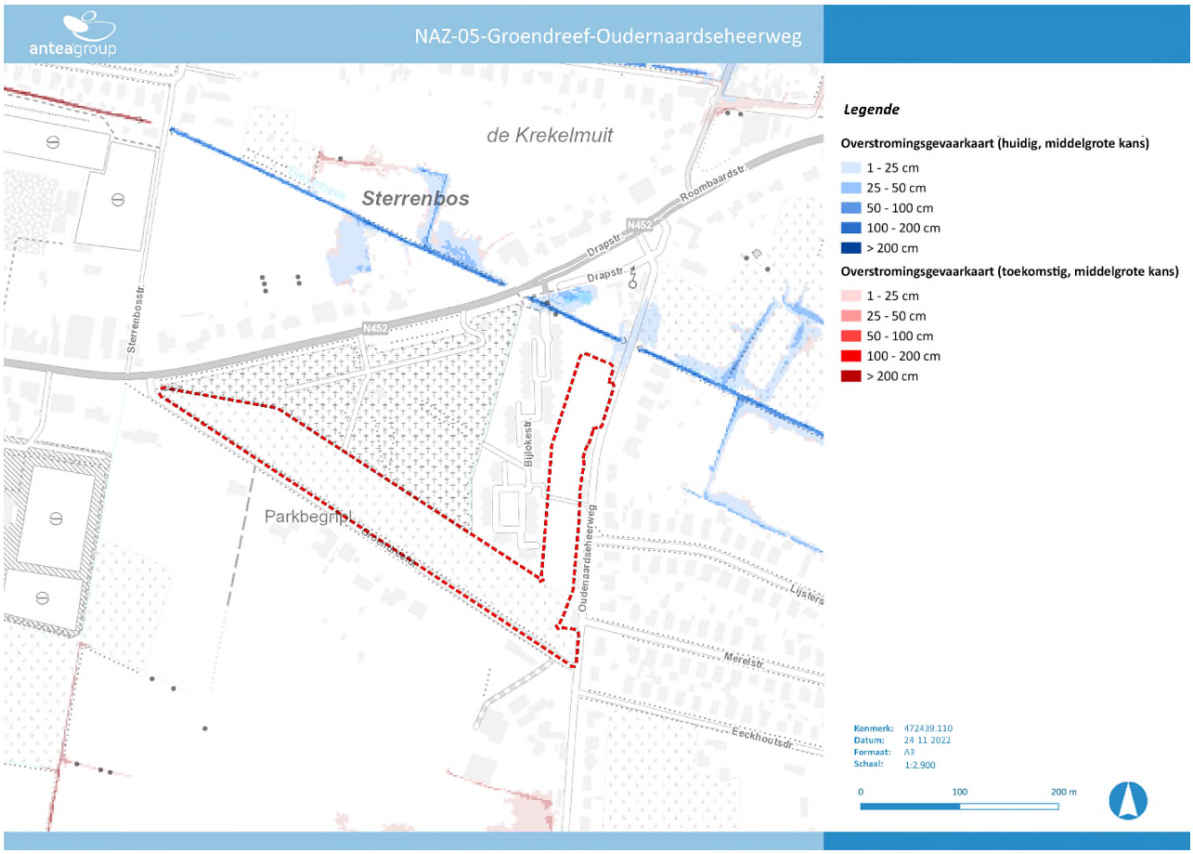
3.1.5.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.5.5 *Natuurwaarde*



3.1.5.6 *Overstromingsrisico*

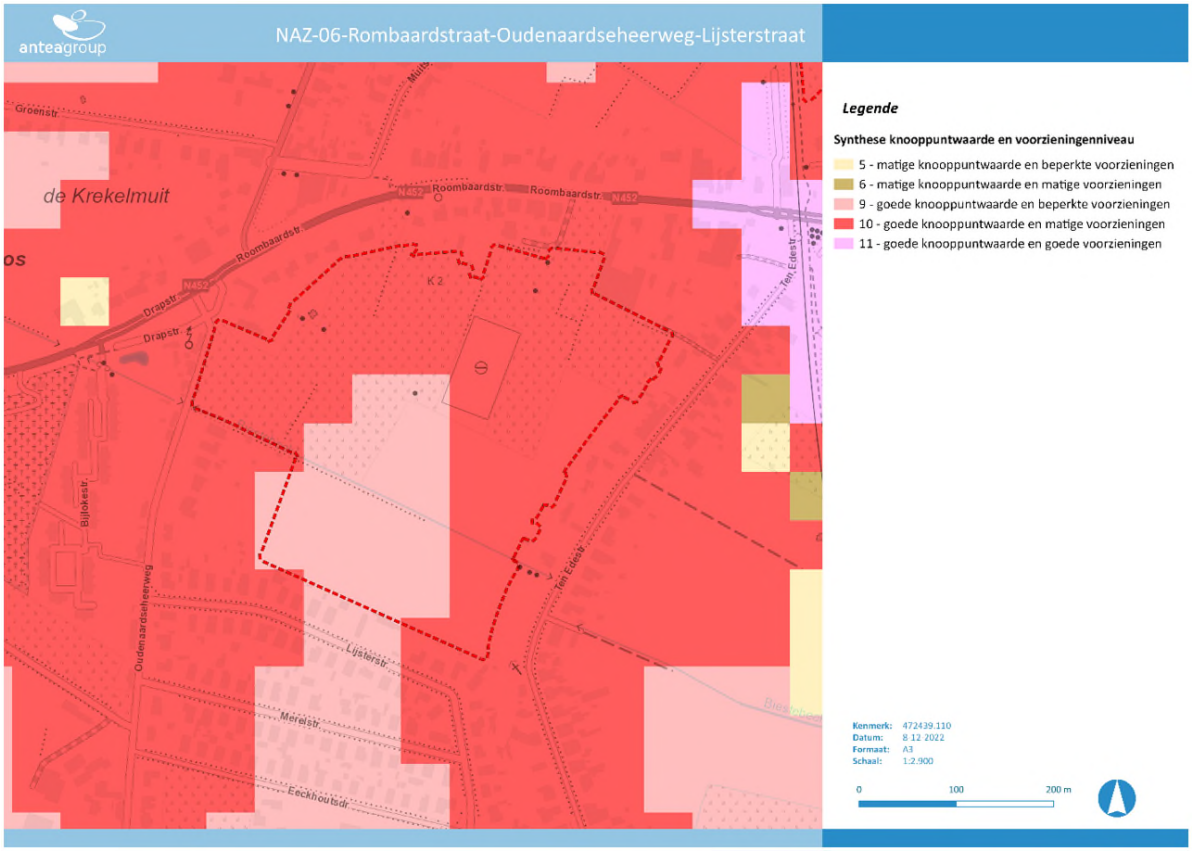


3.1.6 Woonuitbreidingsgebied NAZ-06-Roombaardstraat-Oudenaardeseheerweg-Lijsterstraat

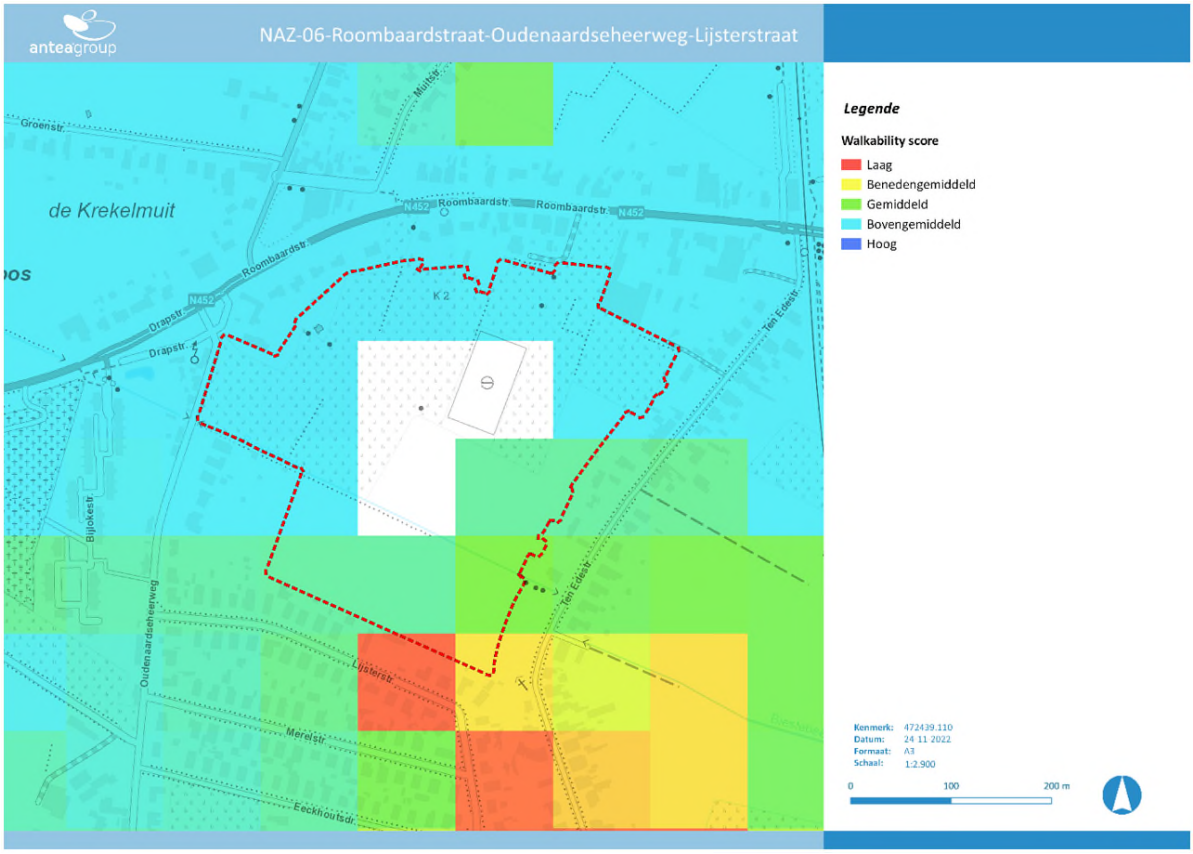
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt tussen de kernen van Nazareth en Eke. In het in opmaak zijnde provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen wordt Nazareth geselecteerd als lokale kern en Eke als bovenlokale kern. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op meer dan 1 km, maar in de stationsomgeving zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddeld tot gemiddeld. Stratenconnectiviteit is het slechtst aan de Lijsterstraat en functiemix is het hoogst in de buurt van de Drapstraat.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt gemiddeld op 500 m fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 400 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt tot matig bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (vrijliggend, maar veiligheidsstrook hetzelfde materiaal) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 700 m.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten langs vier zijden door bebouwing. Door omvang van het WUG is de verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er is een groot complex van soortenarm permanent cultuurgrasland (met relicten van halfnatuurlijke graslanden) en bomenrijen met dominantie van wilg en els. Een kleiner complex bestaat uit een ruigte met algemene soorten en bomenrijen met dominantie van Fijnspar. Er zijn nog twee soortenrijk permanente cultuurlandschappen met relicten van halfnatuurlijke graslanden en zijn er enkele bomenrijen met dominantie van els of wilg.
7. Overstromingsrisico	Net als bij NAZ-04, doorkruist de Biestenbeek het WUG. Enkele laag gelegen plaatsen hebben risico op wateroverlast. In 2050 wordt ook het noordwesten van het gebied hiervoor gevoelig.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de Roombaardstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal neemt af met circa 12 ha. De bebouwing zou onderhevig kunnen zijn aan **overstromingen** uit de Biestenbeek.

	Gezien de ligging aansluitend bij de stationsomgeving, de (boven)gemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de Biestenbeek die dwars door dit gebied loopt dient minstens de helft van het gebied gevrijwaard te blijven van toekomstige ontwikkeling en ingevuld als natuur en/of overig groen.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland), het biologisch waardevol grasland en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Maximum de helft (noordelijk deel) wordt behouden als woonreserve en minimum de helft (zuidelijk deel) wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied minstens voor 50% te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling als gevolg van de Biestenbeek die dwars door het gebied loopt.

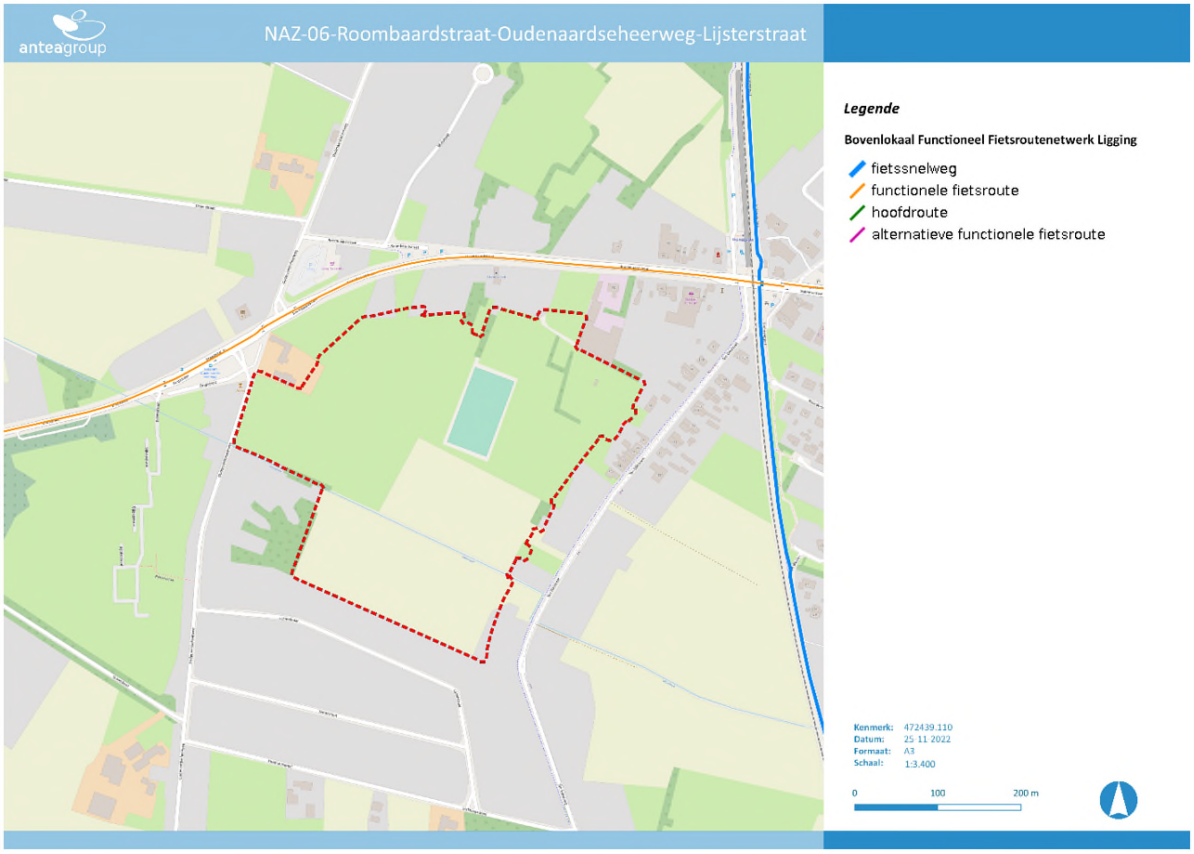
3.1.6.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



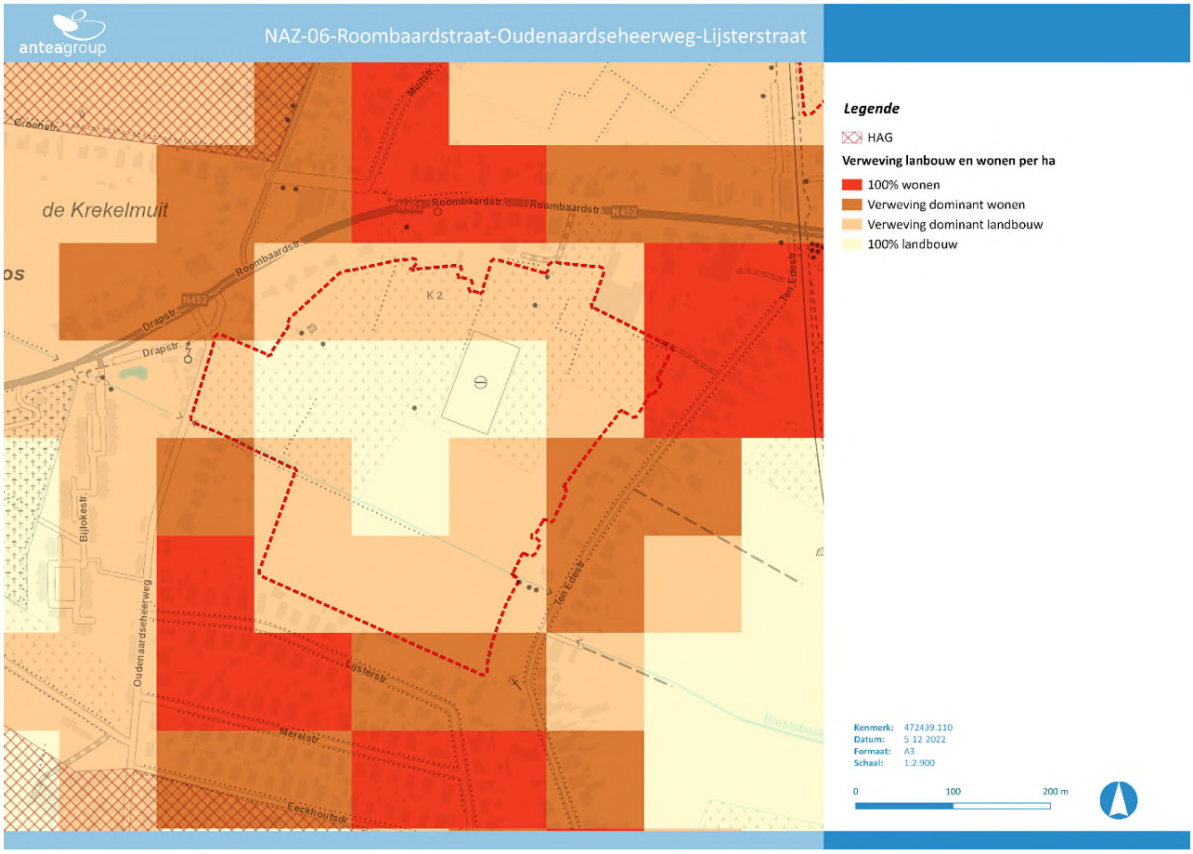
3.1.6.2 *Walkabilityscore*



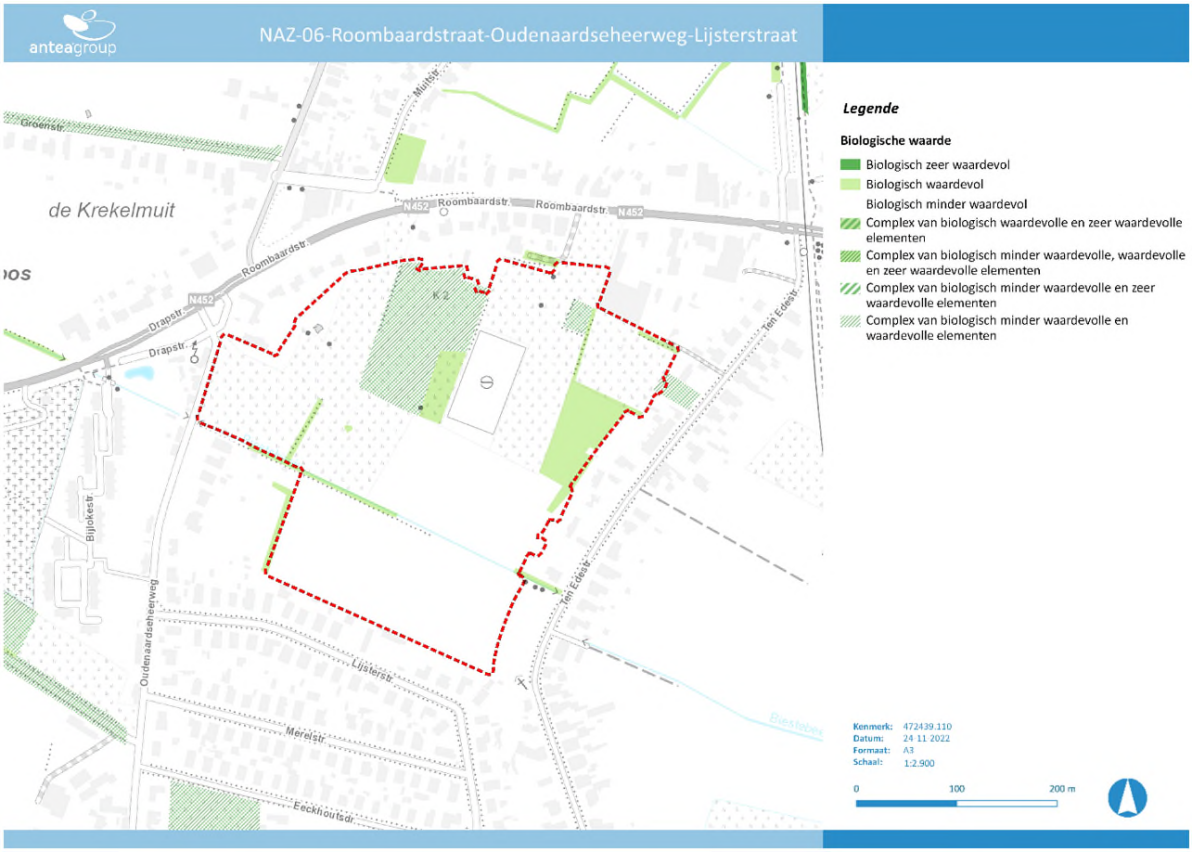
3.1.6.3 *Bereikbaarheid fiets*



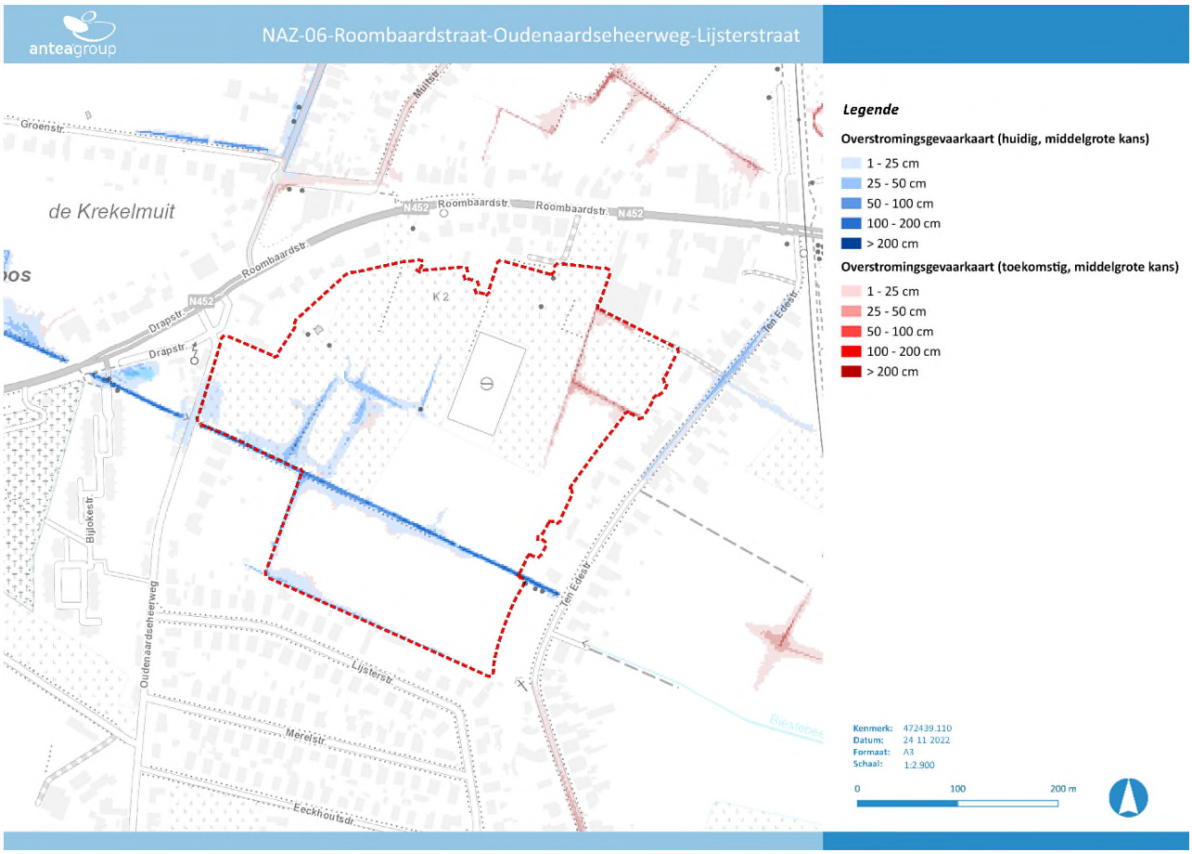
3.1.6.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.6.5 *Natuurwaarde*



3.1.6.6 *Overstromingsrisico*



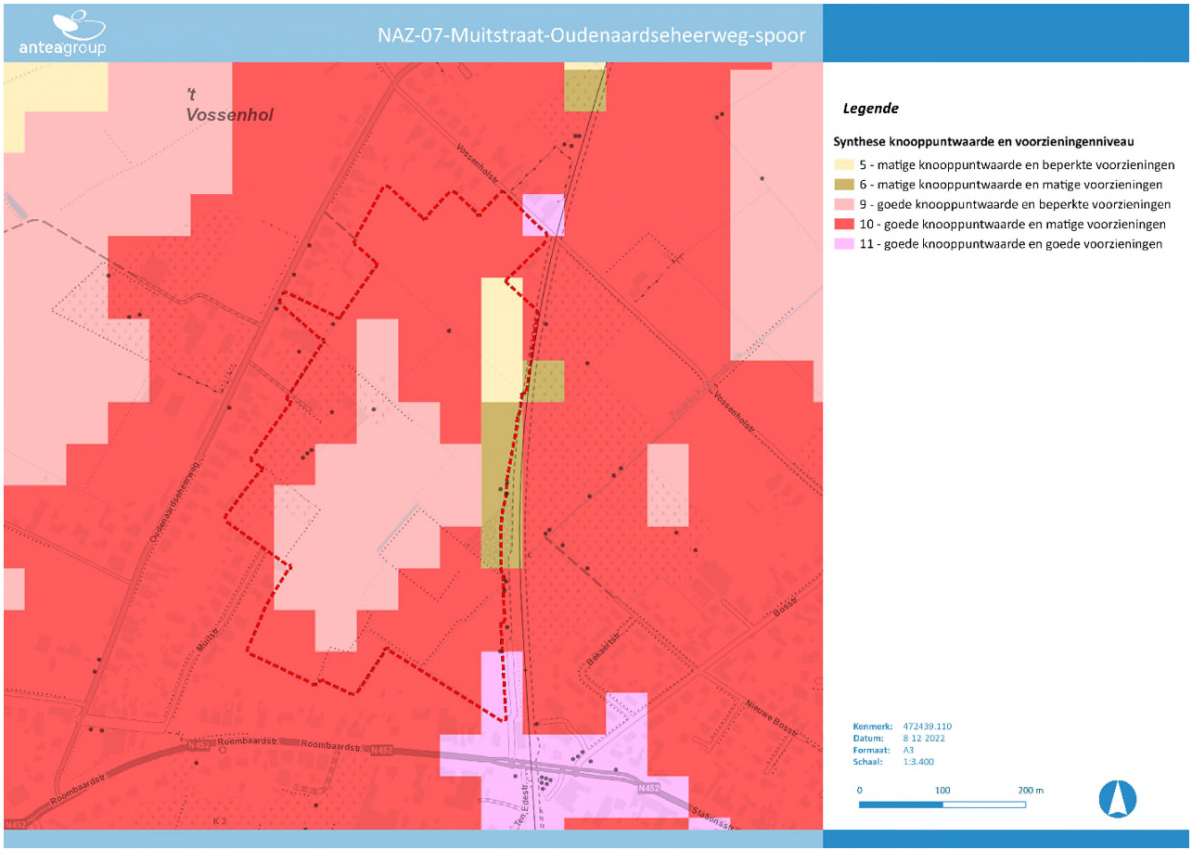
3.1.7 Woonuitbreidingsgebied NAZ-07-Muitstraat-Oudenaardseheerweg-spoor

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt tussen de kernen van Nazareth en Eke. In het in opmaak zijnde provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen wordt Nazareth geselecteerd als lokale kern en Eke als bovenlokale kern. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt (in het midden) tot matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op meer dan 1 km, maar in de stationsomgeving zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Laag tot bovengemiddeld. De woondichtheid en stratenconnectiviteit is hoog in het oosten, maar laag in het westen. Een omgekeerde verdeling is waar voor de functiemix.

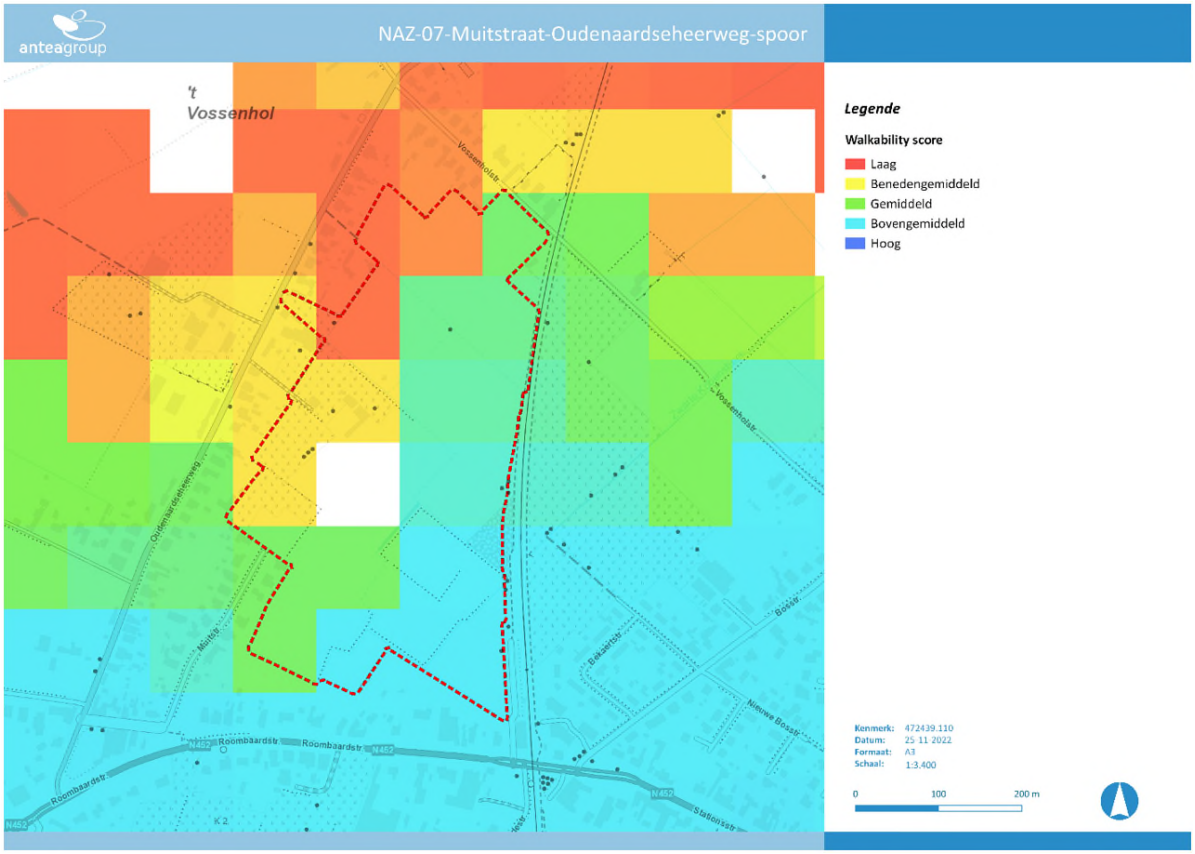
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op gemiddeld 500 m fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op gemiddeld 500 m fietsafstand • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk goed bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (geen fietspad, maar rustige straat) • aan de overzijde van de spoorweg ligt een fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten langs drie zijden met bebouwing, vierde zijde is begrensd door de spoorweg Gent-Oudenaarde en een open agrarisch gebied. Langs de rechterzijde ligt er slechts één woonlint tussen het WUG en herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Verweving dominant landbouw door omvang van het WUG.
6. Natuurwaarde	Er is een complex van soortenarm permanent cultuurlandschap en bomenrijen met gemengd loofhout. Er zijn enkele bomenrijen met dominantie van voornamelijk els, wilg en populier en er is een naaldhoutaanplant zonder ondergroei met els en populier.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Tegen 2050 zijn er echter veel lagergelegen plaatsen, overeenstemmend met perceelsgrenzen, die kampen met gevaar op wateroverlast.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (55-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere afname van het landbouwareaal met circa 17,7 ha. Gezien de ligging aansluitend bij de stationsomgeving, de (boven)gemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de landbouwwaarden dient minstens de helft van het gebied gevrijwaard te blijven van toekomstige ontwikkeling en te behouden ten behoeve van de landbouw.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.

Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Maximum de helft (zuidelijk deel bij het station) wordt behouden als woonreserve en minimum de helft (noordelijk deel) wordt herbestemd tot landbouwgebied. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied minstens voor 50% te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te behouden ten behoeve van de landbouw.

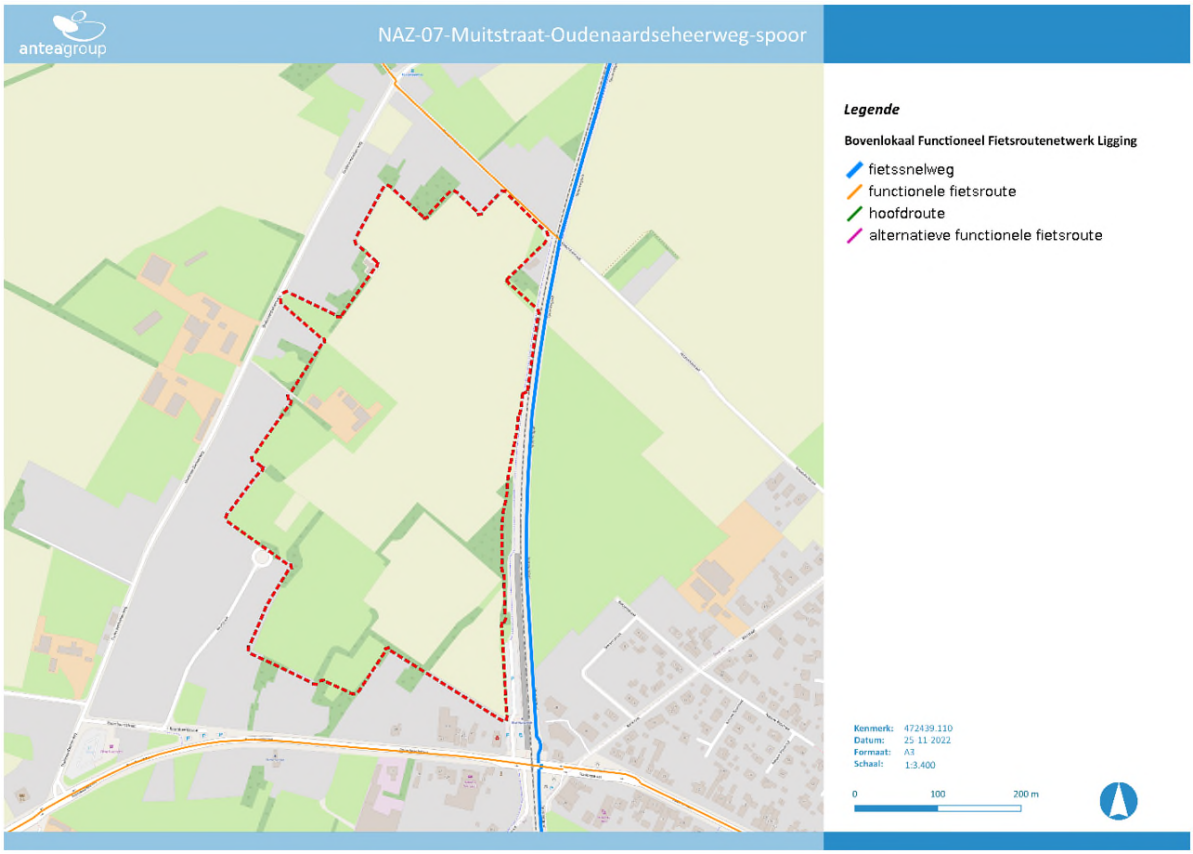
3.1.7.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



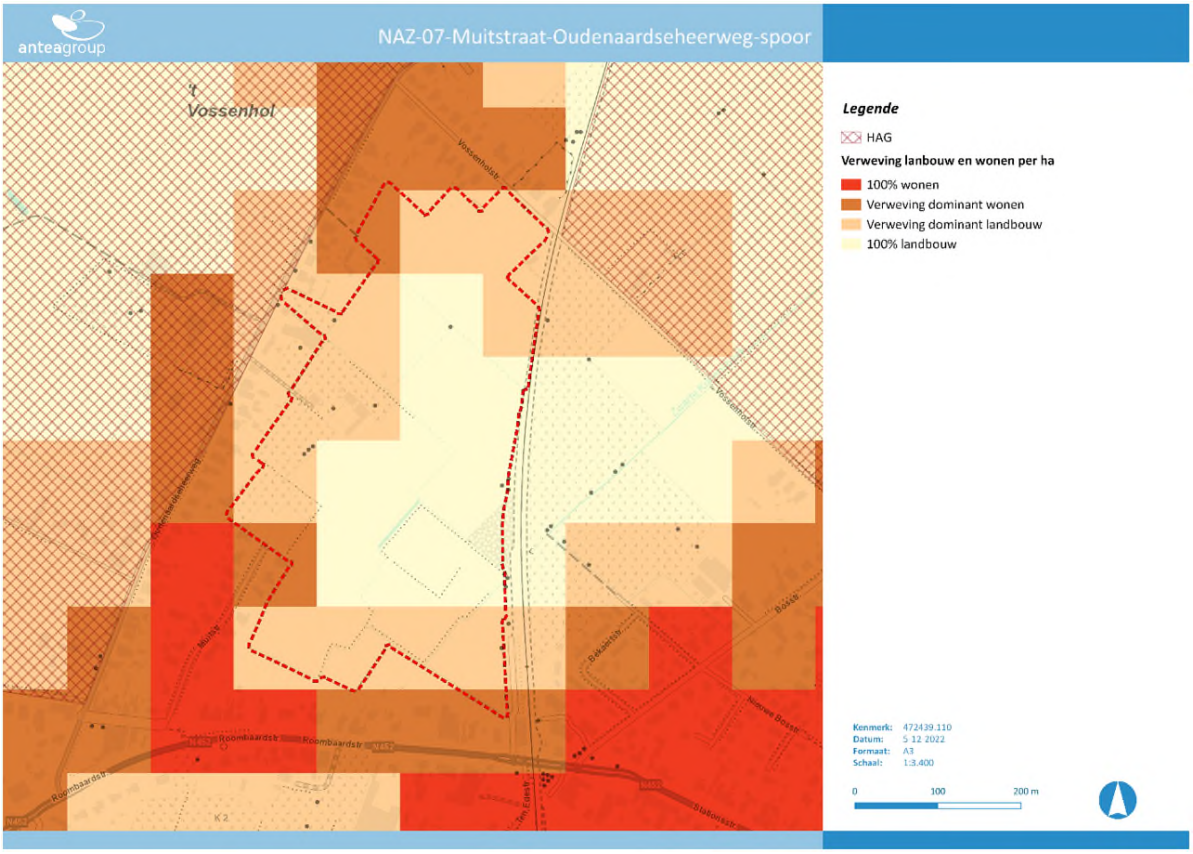
3.1.7.2 *Walkabilityscore*



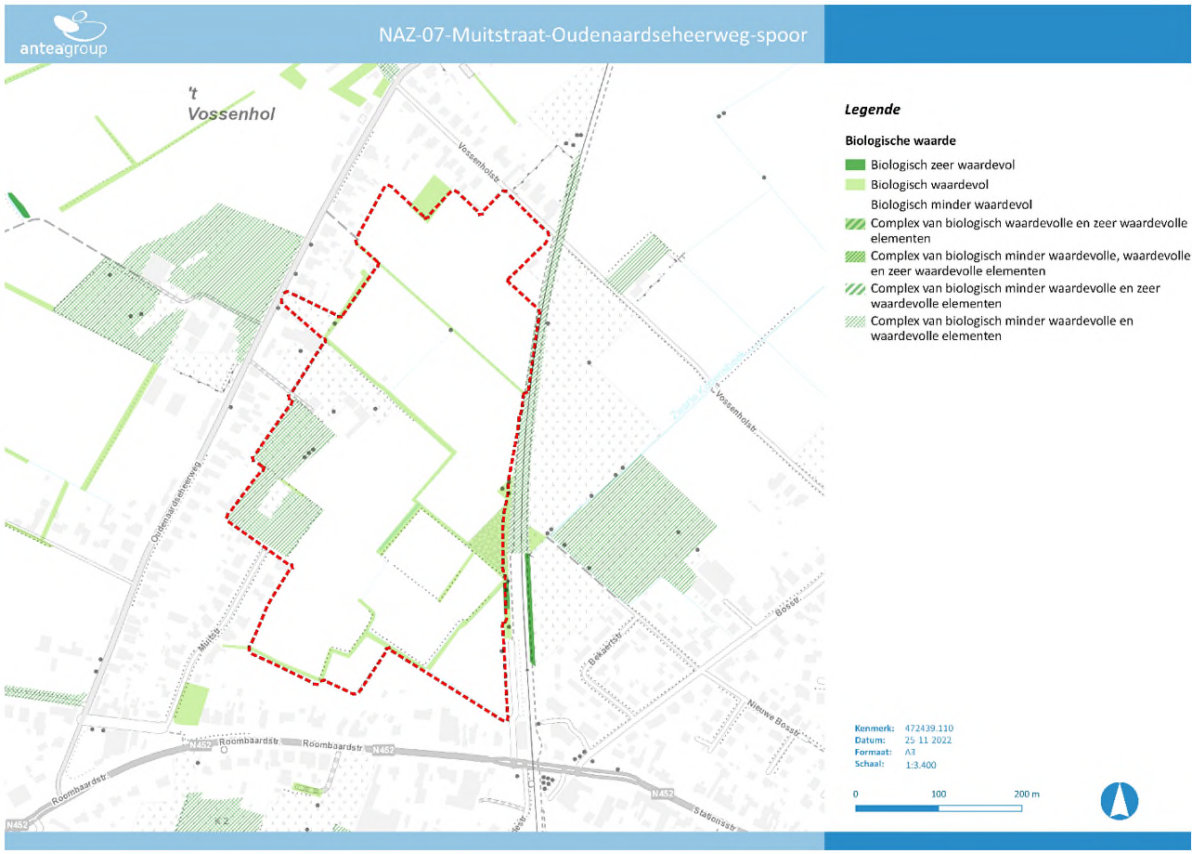
3.1.7.3 *Bereikbaarheid fiets*



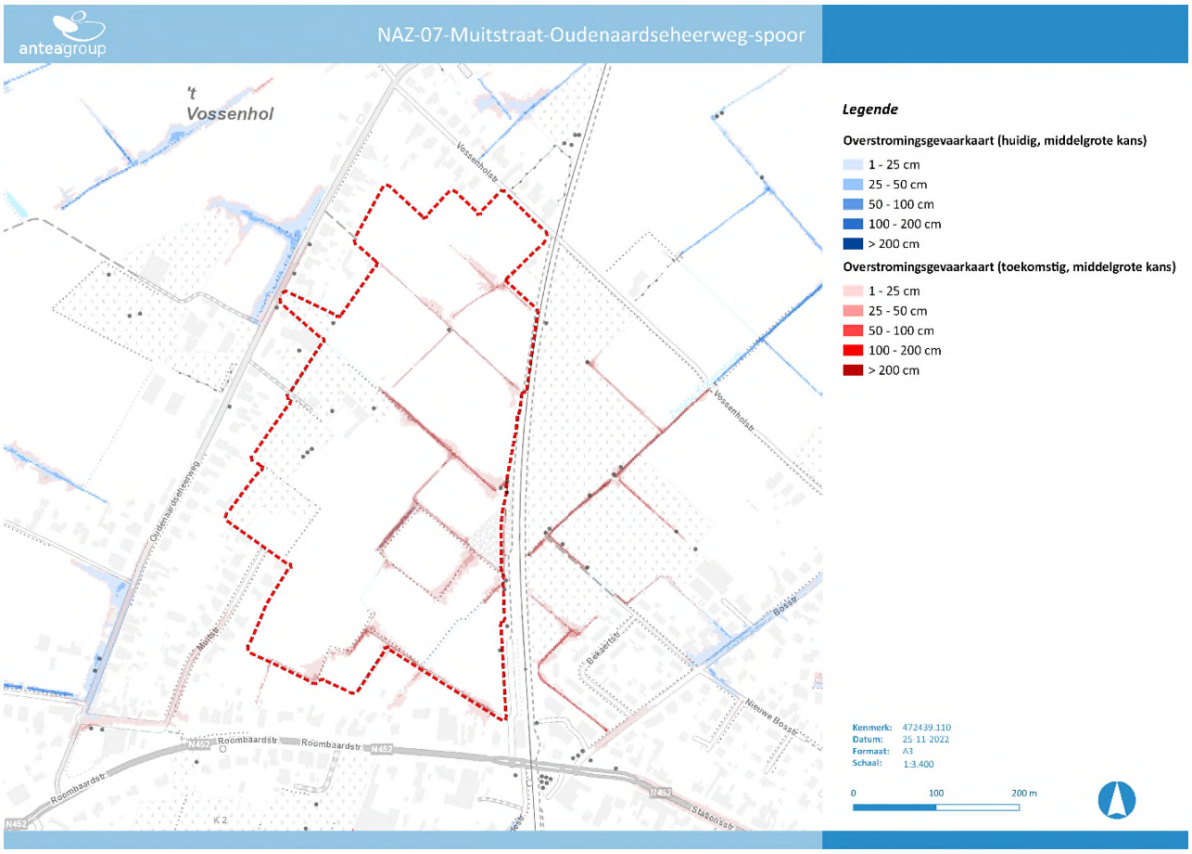
3.1.7.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.7.5 *Natuurwaarde*



3.1.7.6 *Overstromingsrisico*

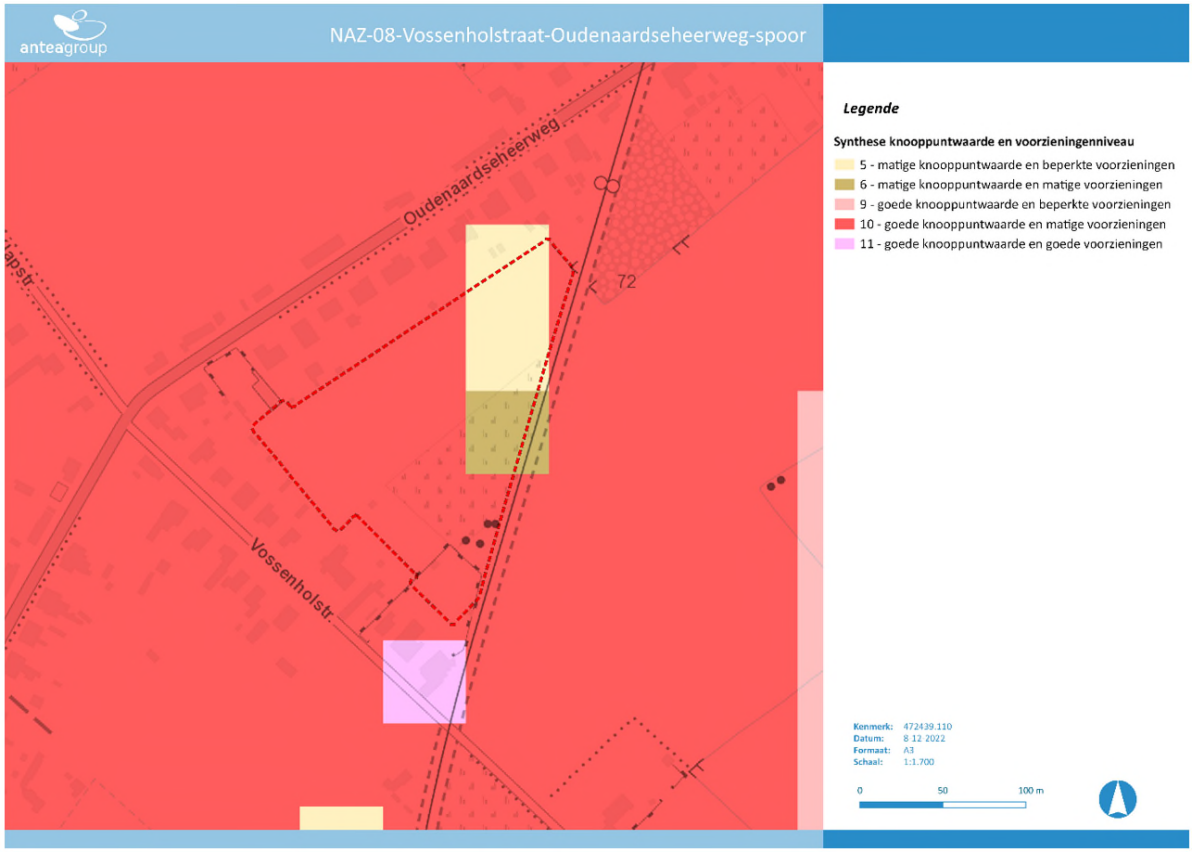


3.1.8 Woonuitbreidingsgebied NAZ-08-Vossenholstraat-Oudenaardseheerweg-spoor

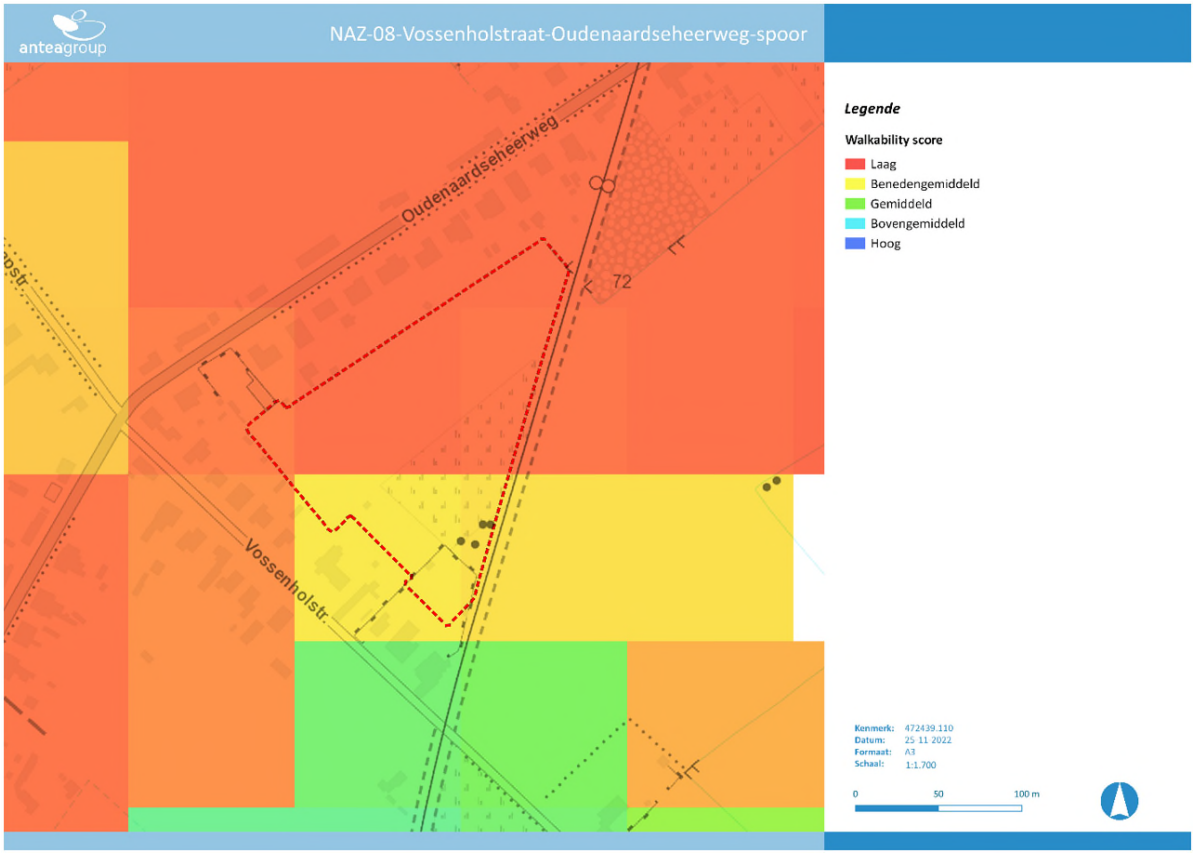
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten noorden van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op ca. 2 km, maar in de stationsomgeving (1 km) zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Laag tot benedengemiddelde score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 800 m fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 800 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk goed bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (geen fietspad, maar rustige straat) • aan de overzijde van de spoorweg ligt een fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Twee van de drie zijden ingesloten door bebouwingen aan de oostzijde begrensd door de spoorweg Gent-Oudenaarde. Herbevestigd en aaneengesloten agrarisch gebied is langs de westzijde slechts één woonlint verwijderd van het WUG en langs de oostzijde door het spoor.
6. Natuurwaarde	Er is een bomenrij met gemengd loofhout en gedeeltelijke dominantie van zomereik.
7. Overstromingsrisico	Er is reeds overstromingsrisico dat de perceelsgrenzen overschrijdt en dit breidt evenredig uit naar 2050 toe.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (60-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 2 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

3.1.8.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



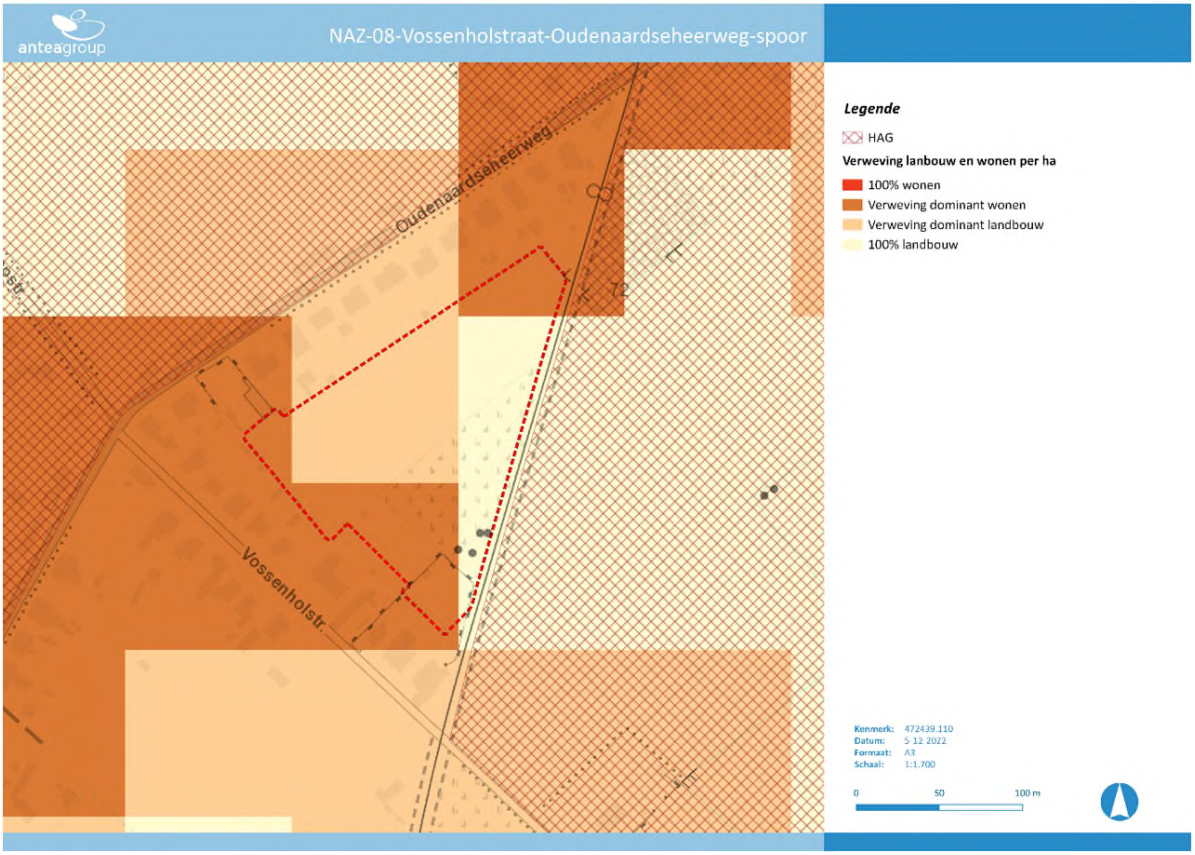
3.1.8.2 *Walkabilityscore*



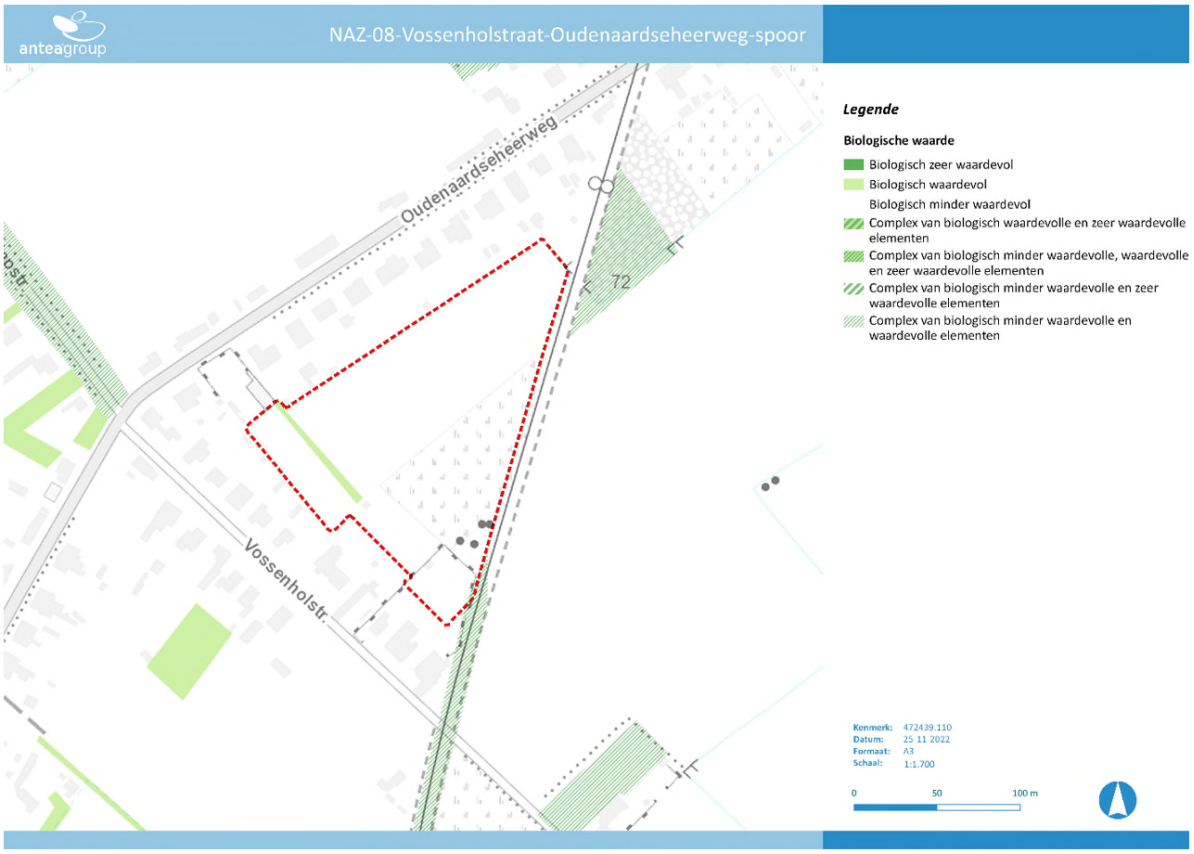
3.1.8.3 *Bereikbaarheid fiets*



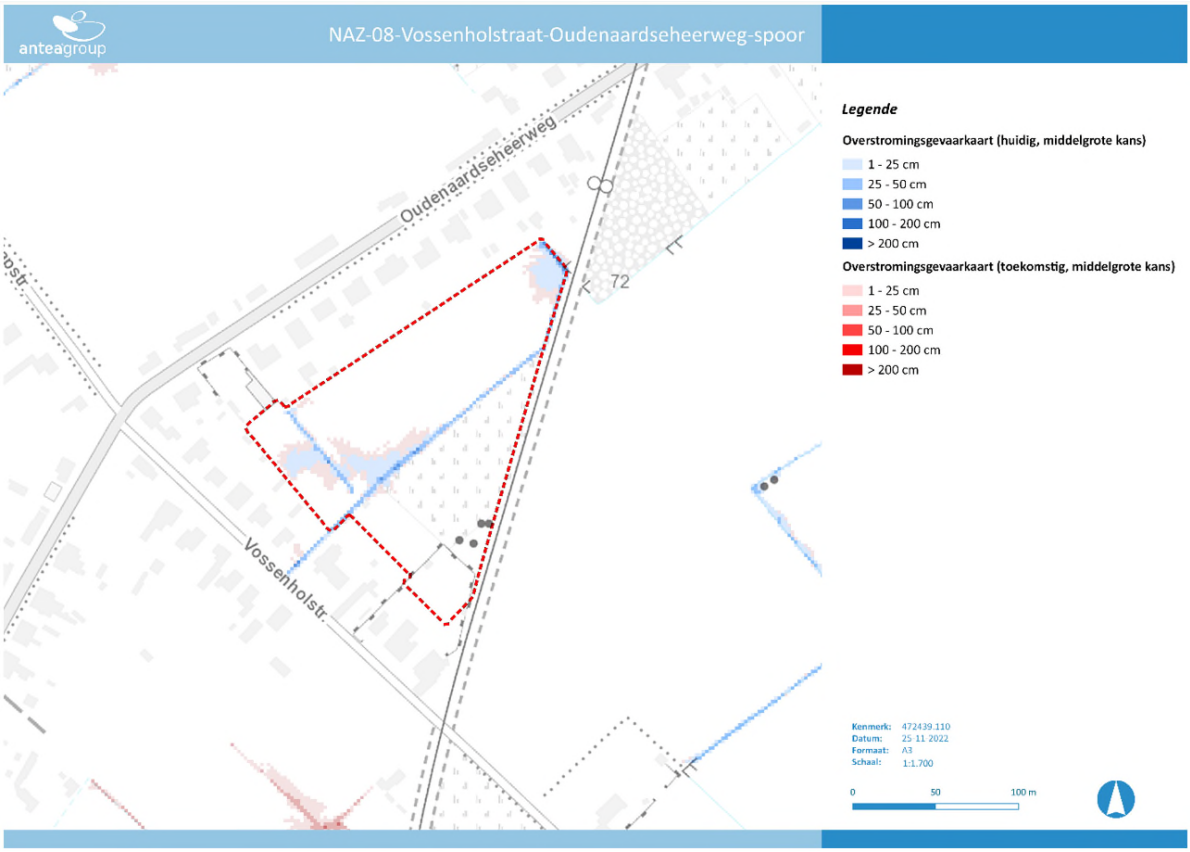
3.1.8.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.8.5 *Natuurwaarde*



3.1.8.6 *Overstromingsrisico*

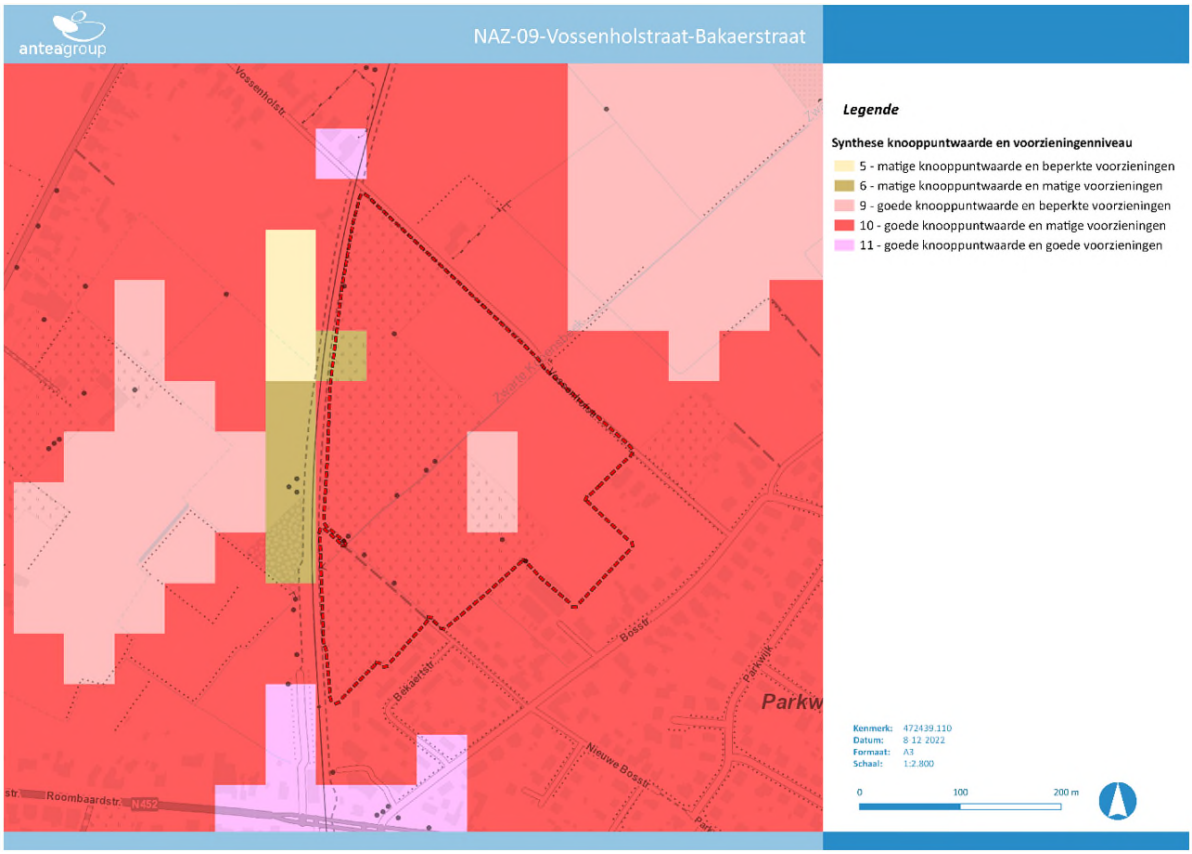


3.1.9 Woonuitbreidingsgebied NAZ-09-Vossenholstraat-Bekaerstraat

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten noorden van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”.
Beoordelingscriteria	
8. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** overwegend matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op ca. 1 km, maar in de stationsomgeving zijn er ook wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Gemiddelde tot bovengemiddelde score. De functiemix is steeds de beperkende factor.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 200 tot 700 m fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 200 tot 700 m

	• de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk matig bereikbaar: • twee functionele fietsroutes liggen op ca. 500 m • ligt met één zijde aan de fietssnelweg Gent-Kortrijk (via Oudenaarde).
5. Verweving landbouw-wonen	Langs de zuidoostelijke zijde begrensd door bebouwing. Aan de westzijde ligt de spoorweg Gent-Oudenaarde en in het noordoosten ligt herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er is een groot complex van soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrijen met dominantie van Gewone es.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Tegen 2050 is er gering bijkomend overstromingsgevaar langs de perceelsgrenzen.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Achtergrondgeluid van het verkeer op de autosnelweg E17 (55-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere afname van het landbouwareaal met circa 8,7 ha. Gezien de ligging aansluitend bij de stationsomgeving, de (boven)gemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de landbouwwaarden dient minstens de helft van het gebied gevrijwaard te blijven van toekomstige ontwikkeling en te behouden ten behoeve van de landbouw.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) met waardevolle elementen en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Maximum de helft (zuidelijk deel) wordt behouden als woonreserve en minimum de helft (noordelijk deel) wordt herbestemd tot landbouwgebied. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied minstens voor 50% te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling en te behouden ten behoeve van de landbouw.

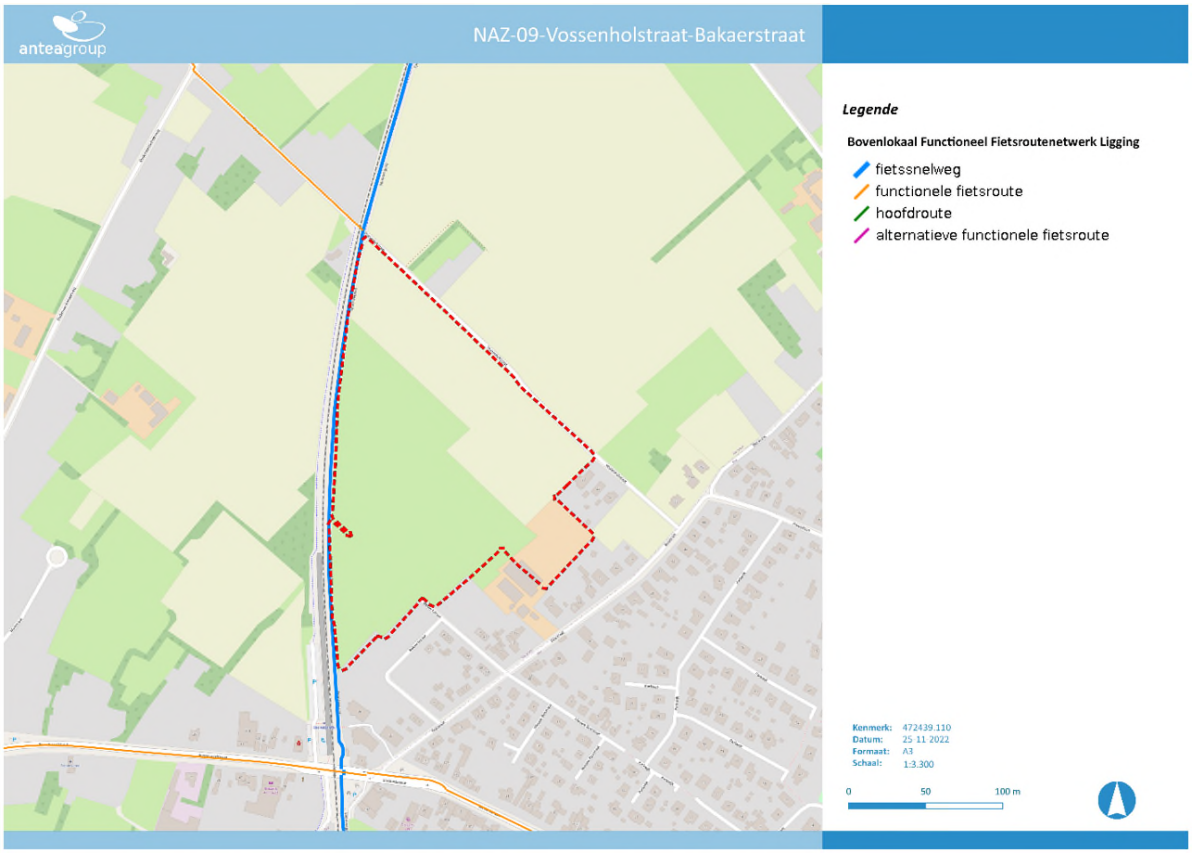
3.1.9.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



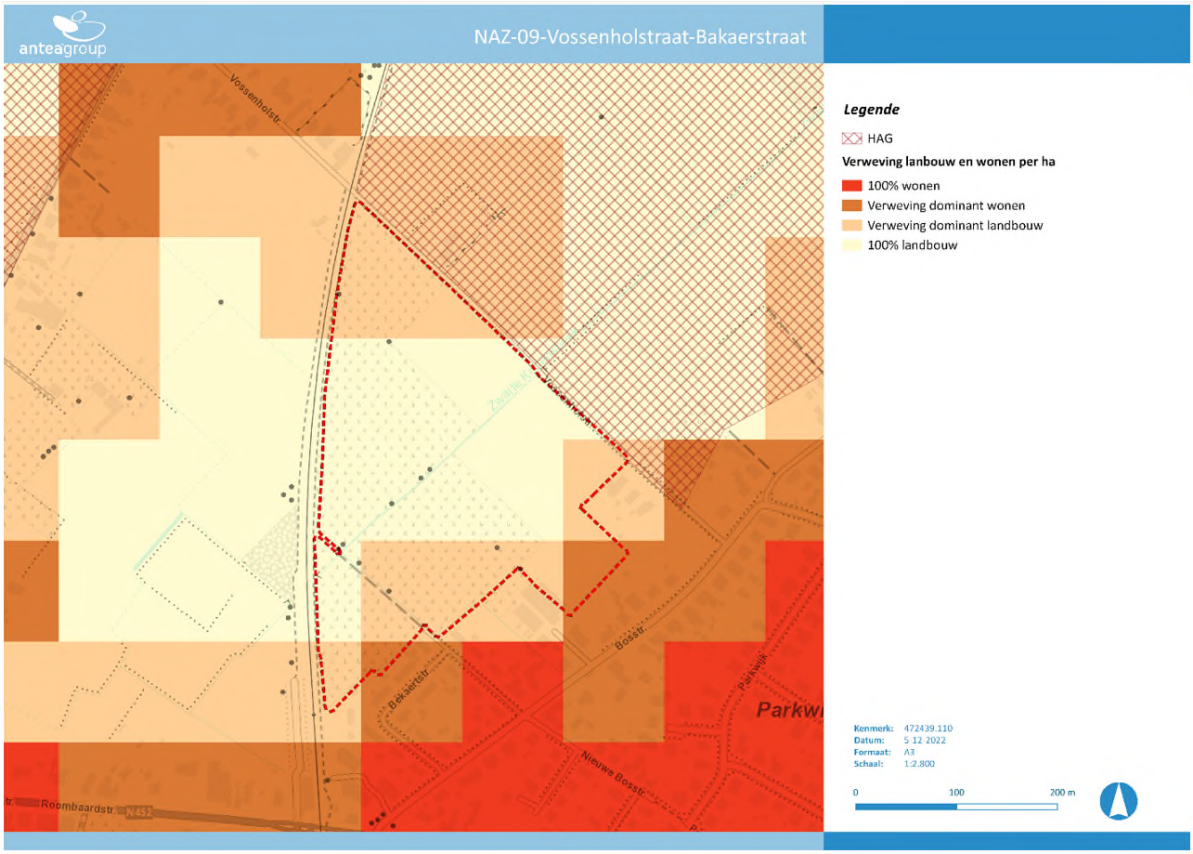
3.1.9.2 *Walkabilityscore*



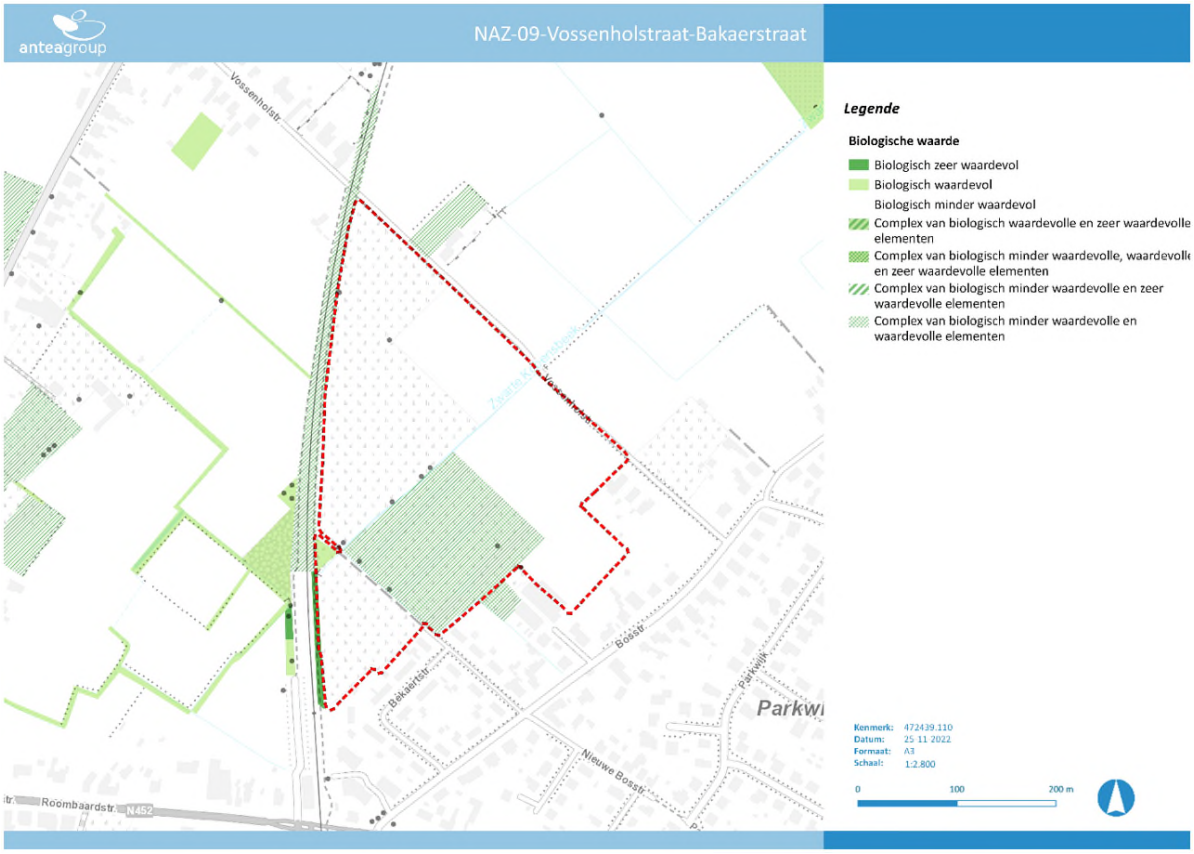
3.1.9.3 *Bereikbaarheid fiets*



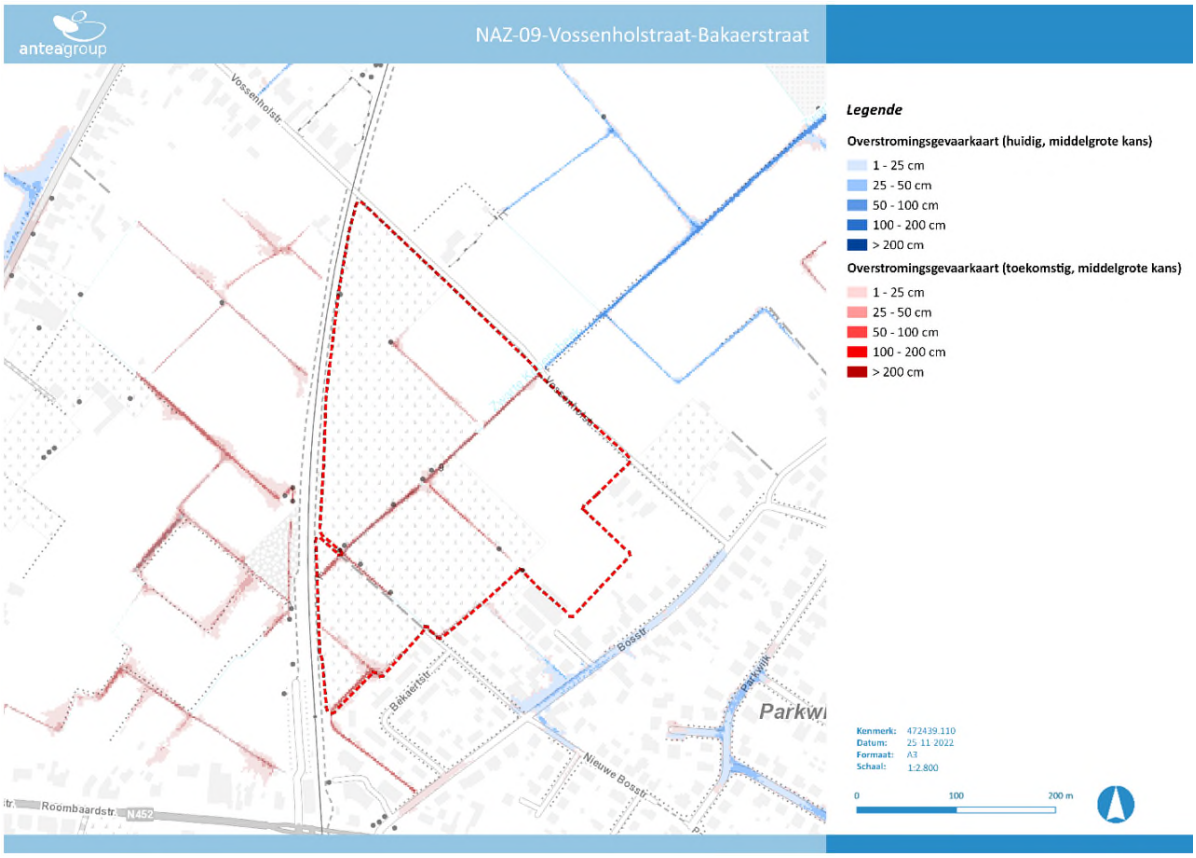
3.1.9.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.9.5 *Natuurwaarde*



3.1.9.6 *Overstromingsrisico*

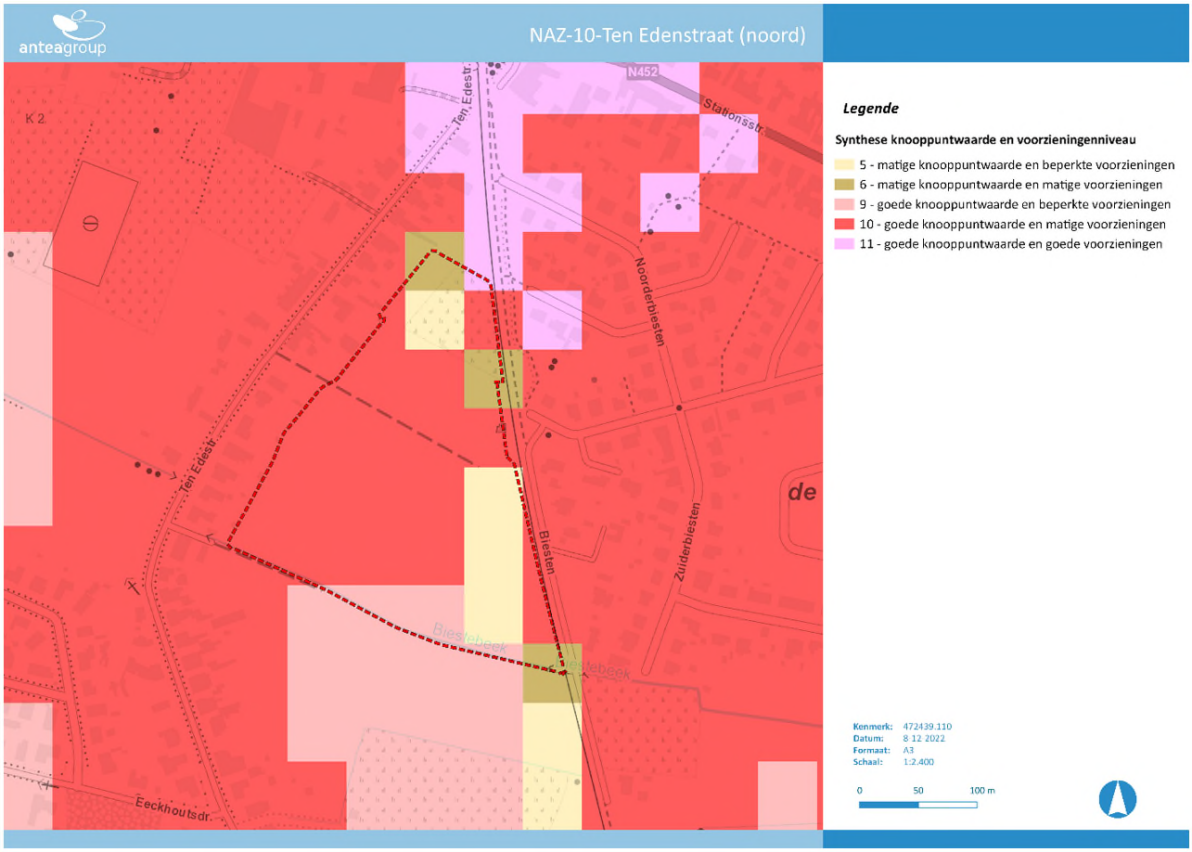


3.1.10 Woonuitbreidingsgebied NAZ-10-Ten Edestraat (noord)

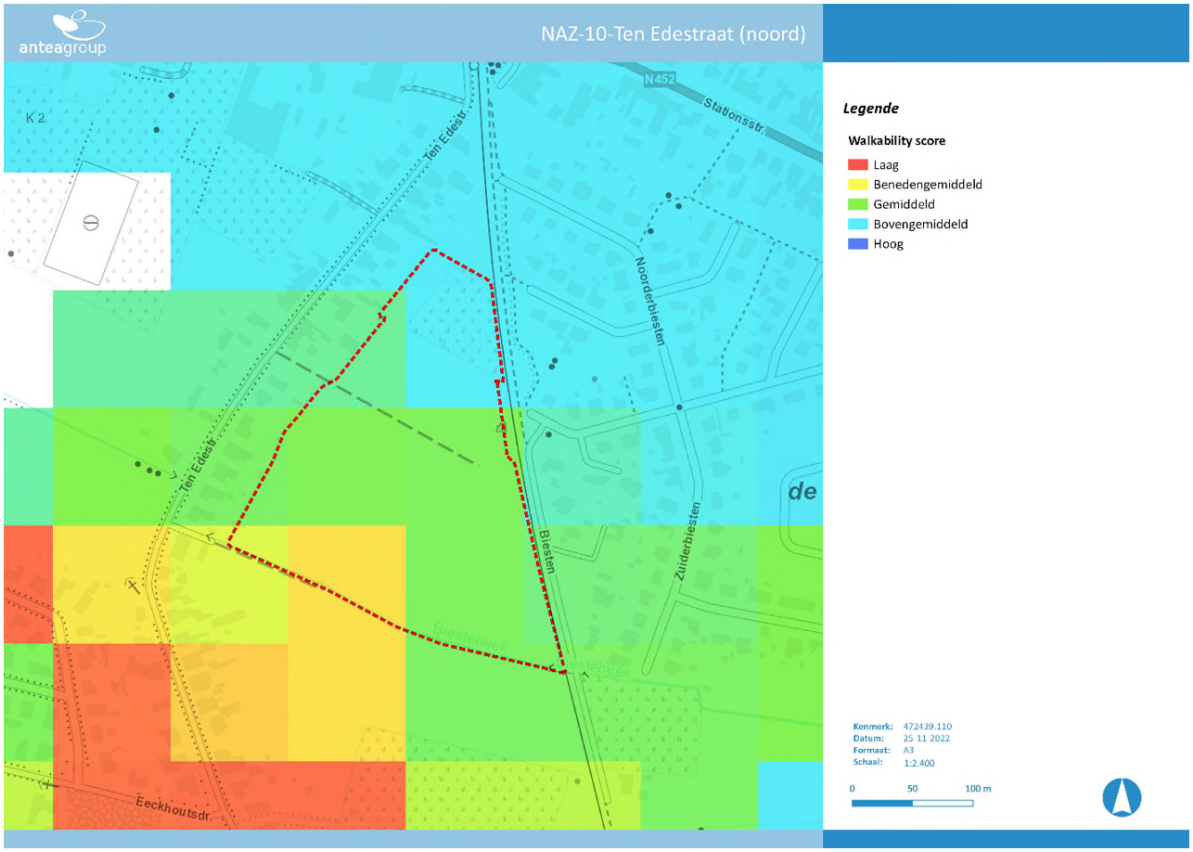
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten westen van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “in secundaire orde aan te snijden”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op meer dan 1 km, maar in de stationsomgeving zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Grotendeels gemiddelde score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 300 tot 700 m fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 300 tot 700 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt tot matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (fietssuggestiestrook) ligt op ca. 500 m • aan de overzijde van de spoorweg ligt een fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Ten westen begrensd door bebouwing en ten oosten door de spoorweg Gent-Oudenaarde en een woongebied. Ten zuiden ligt landbouwgebied. Verweving dominant landbouw maar grenzend aan 100% wonen.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Tegen 2050 ontwikkelt er een gebied van overstromingsgevaar vanuit een lagergelegen punt in het WUG.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geen.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal neemt af met circa 5 ha. Gezien de ligging aansluitend bij de stationsomgeving, de gemiddelde walkabilityscore, de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van buurtondersteunende voorzieningen in de stationsomgeving, biedt de locatie mogelijkheden tot een modal shift, waardoor een gedeeltelijke woonontwikkeling op deze locatie wellicht niet tot (veel) meer autoverplaatsingen zal leiden (en hiermee gepaard gaande emissies). **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de Biestenbeek die aan de zuidrand van dit gebied loopt, dient minstens de helft van het gebied gevrijwaard te blijven van toekomstige ontwikkeling en ingevuld als natuur en/of overig groen.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Maximum de helft (noordelijk deel) wordt behouden als woonreserve en minimum de helft (zuidelijk deel) wordt herbestemd voor natuur en/of overig groen. De beleidskeuze houdt bijgevolg rekening met de milderende maatregel om het gebied minstens voor 50% te vrijwaren van toekomstige ontwikkeling als gevolg van de Biestenbeek die aan de zuidrand van dit gebied loopt.

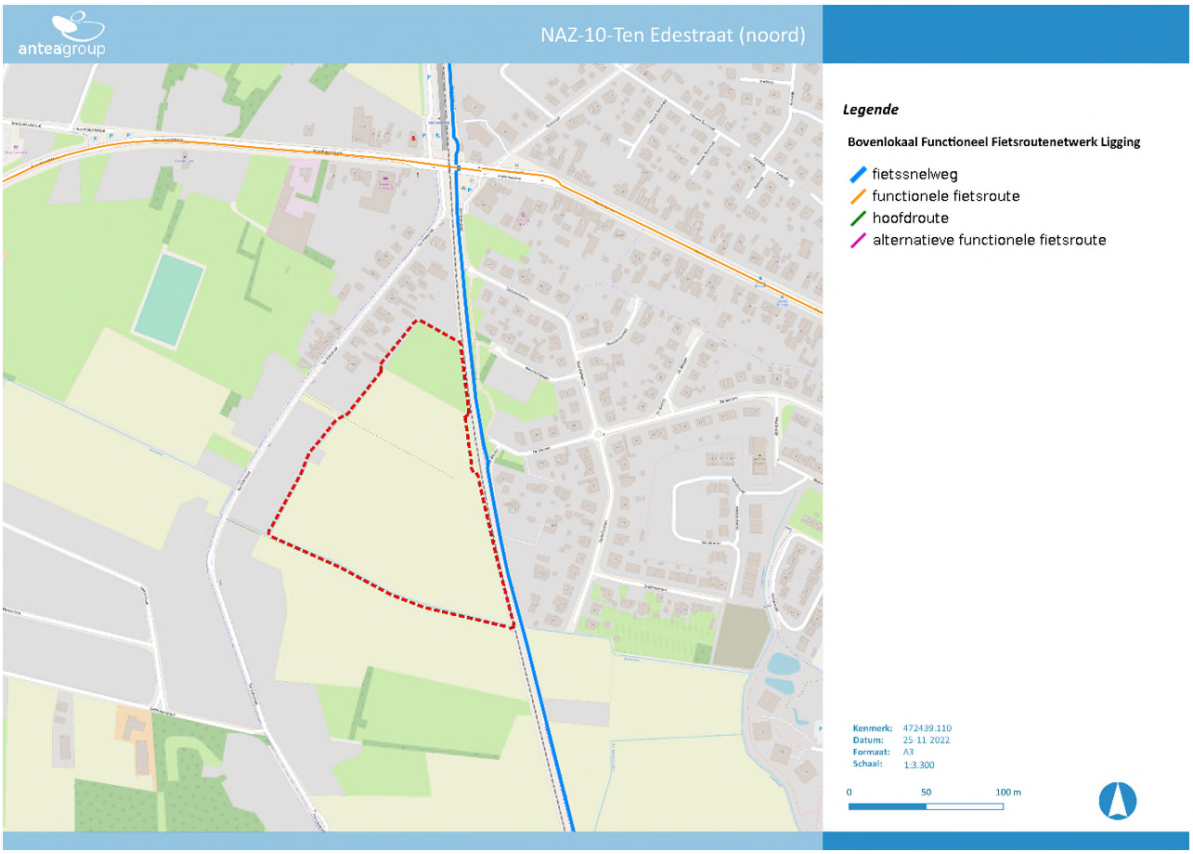
3.1.10.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



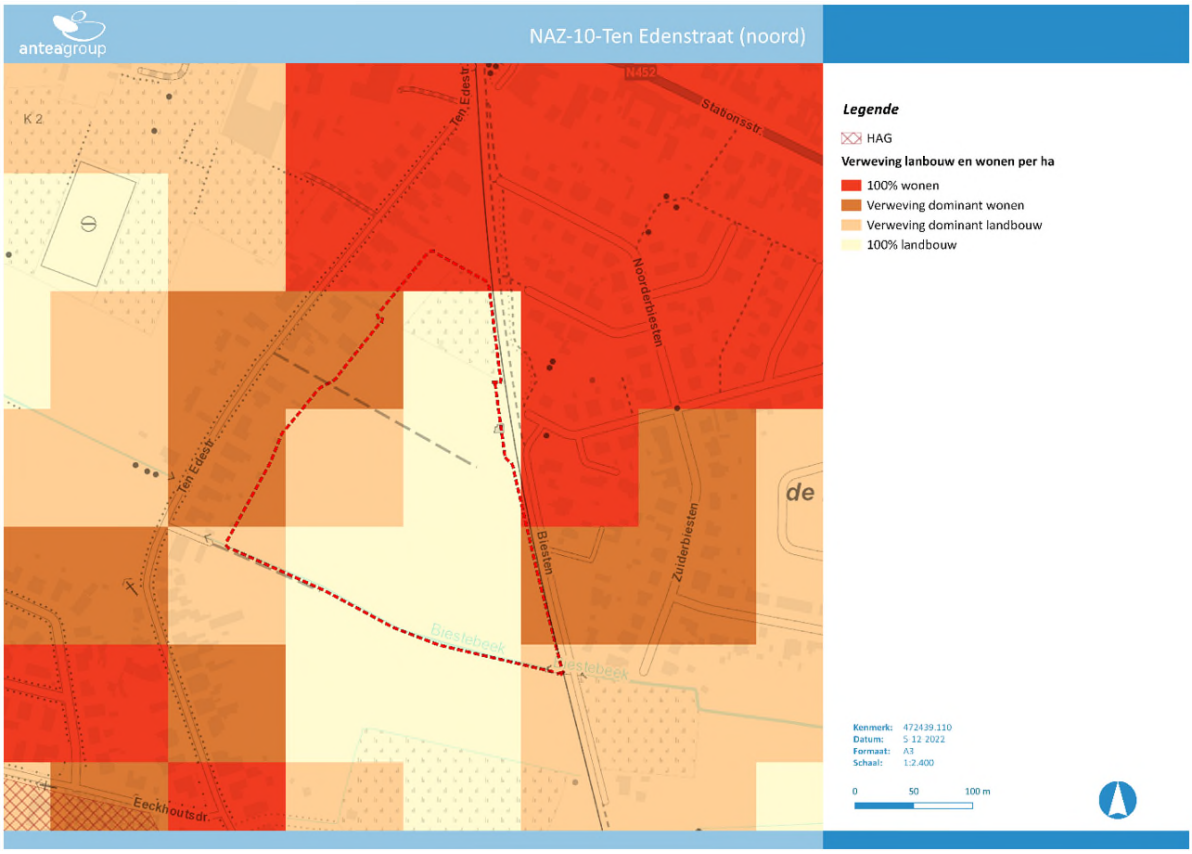
3.1.10.2 *Walkabilityscore*



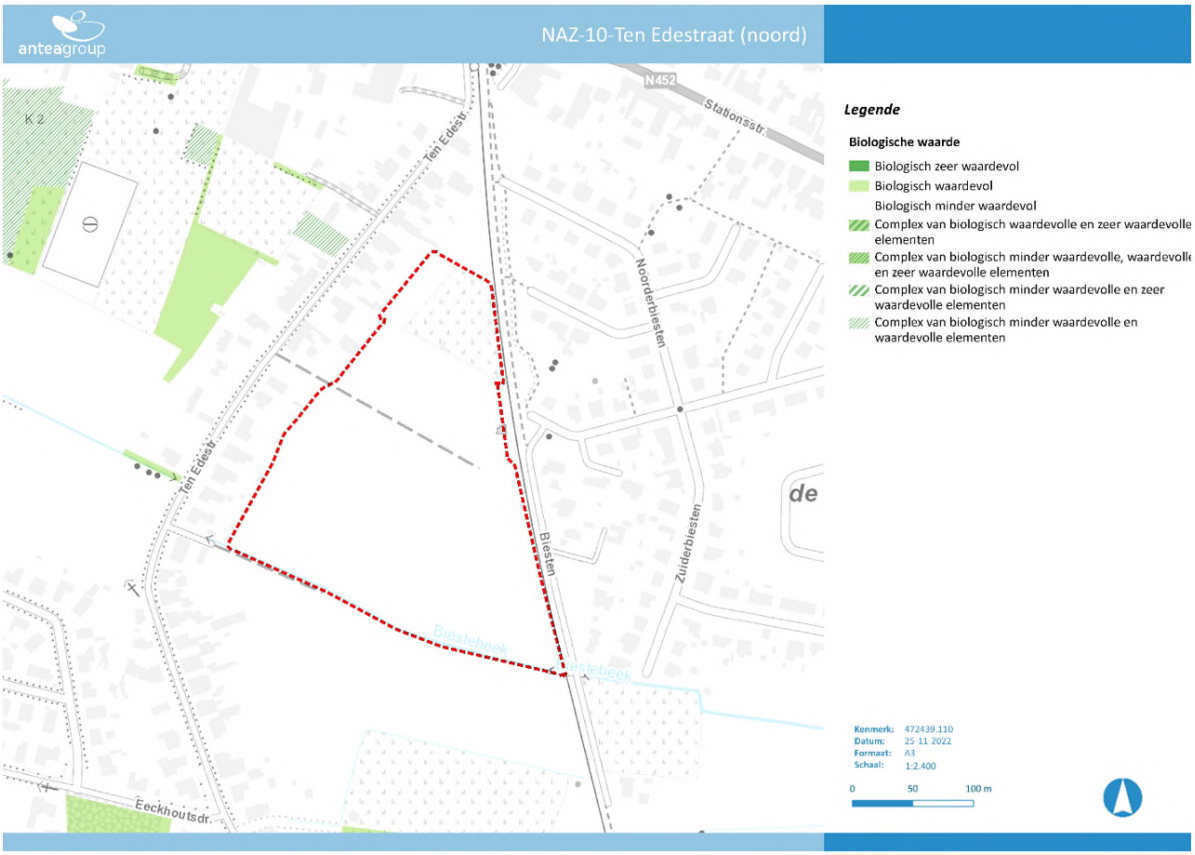
3.1.10.3 *Bereikbaarheid fiets*



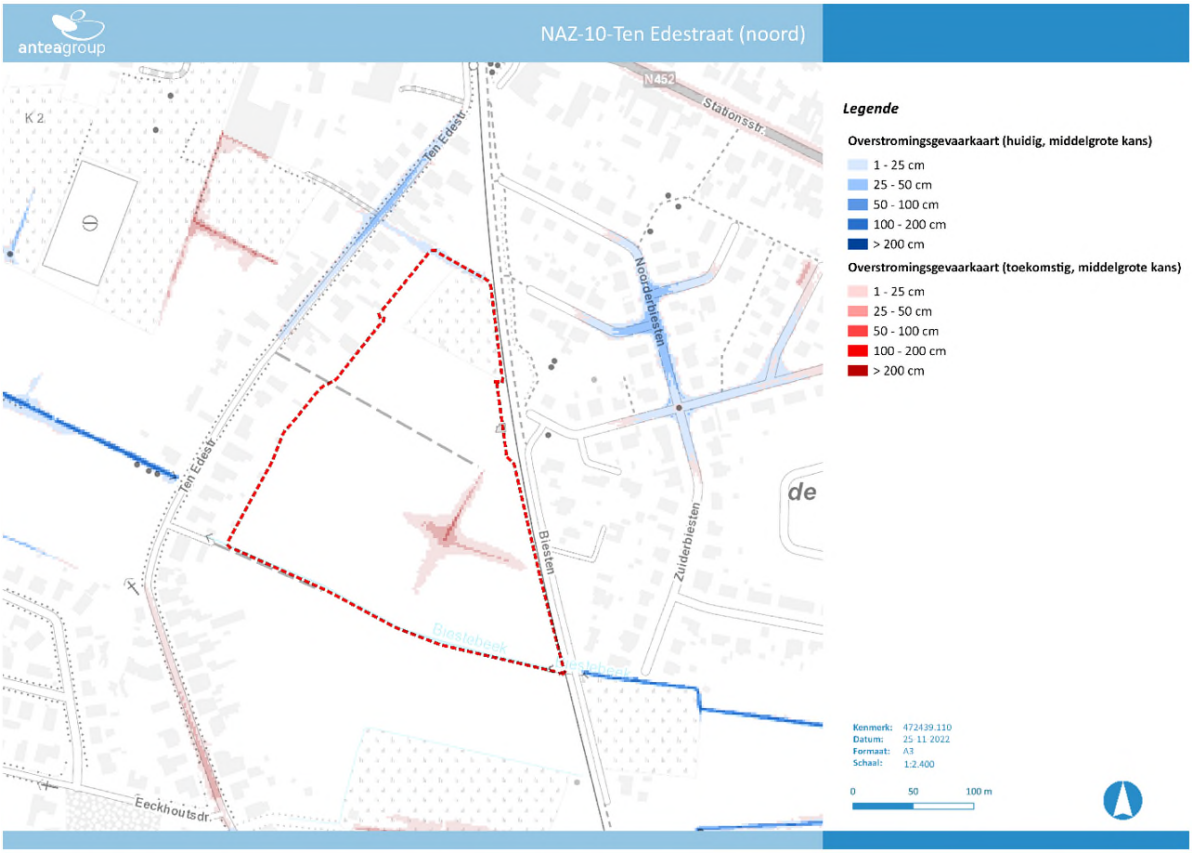
3.1.10.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.10.5 *Natuurwaarde*



3.1.10.6 *Overstromingsrisico*



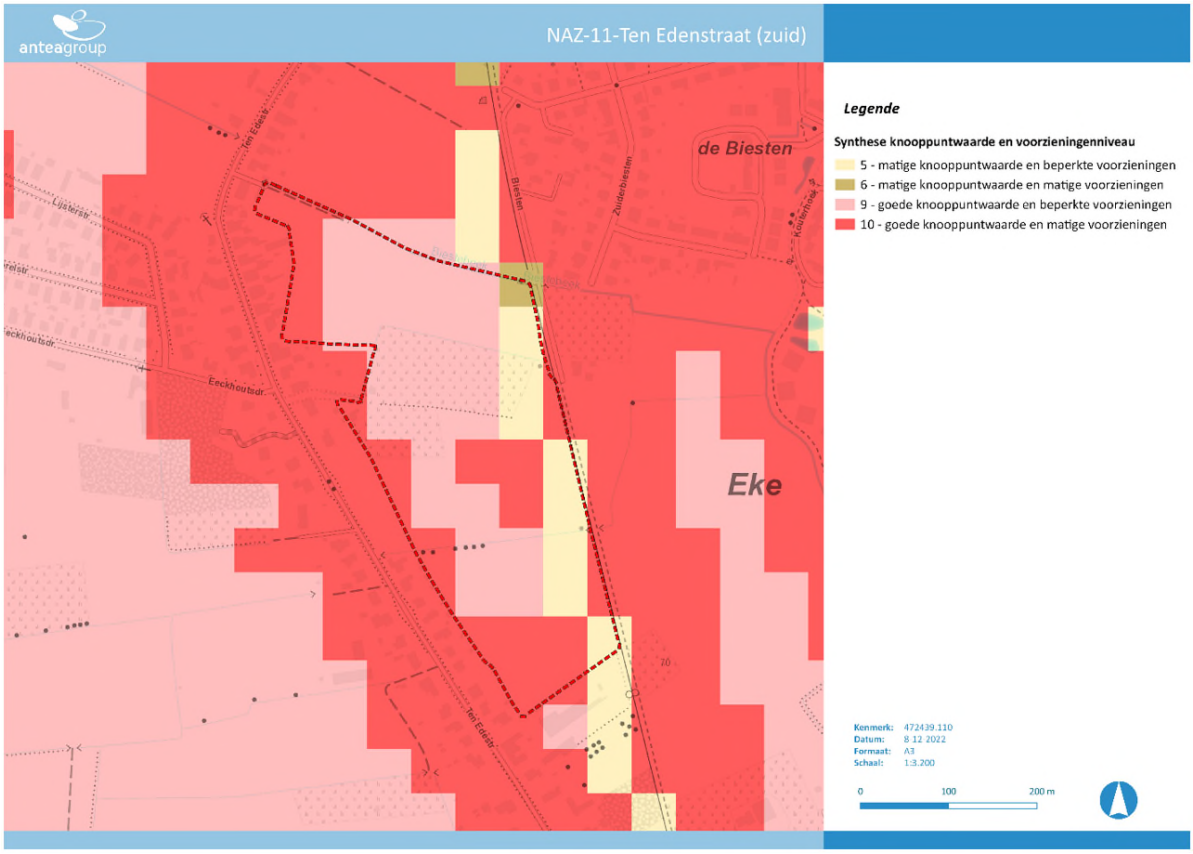
3.1.11 Woonuitbreidingsgebied NAZ-11-Ten Edestraat (zuid)

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten westen van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig aan de west- en zuidkant: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op meer dan 2 km, maar in de stationsomgeving (1 km) zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Laag tot gemiddeld. Verschillen zijn vooral tussen de functiemix gevolgd door de stratenconnectiviteit tussen noord en zuid.

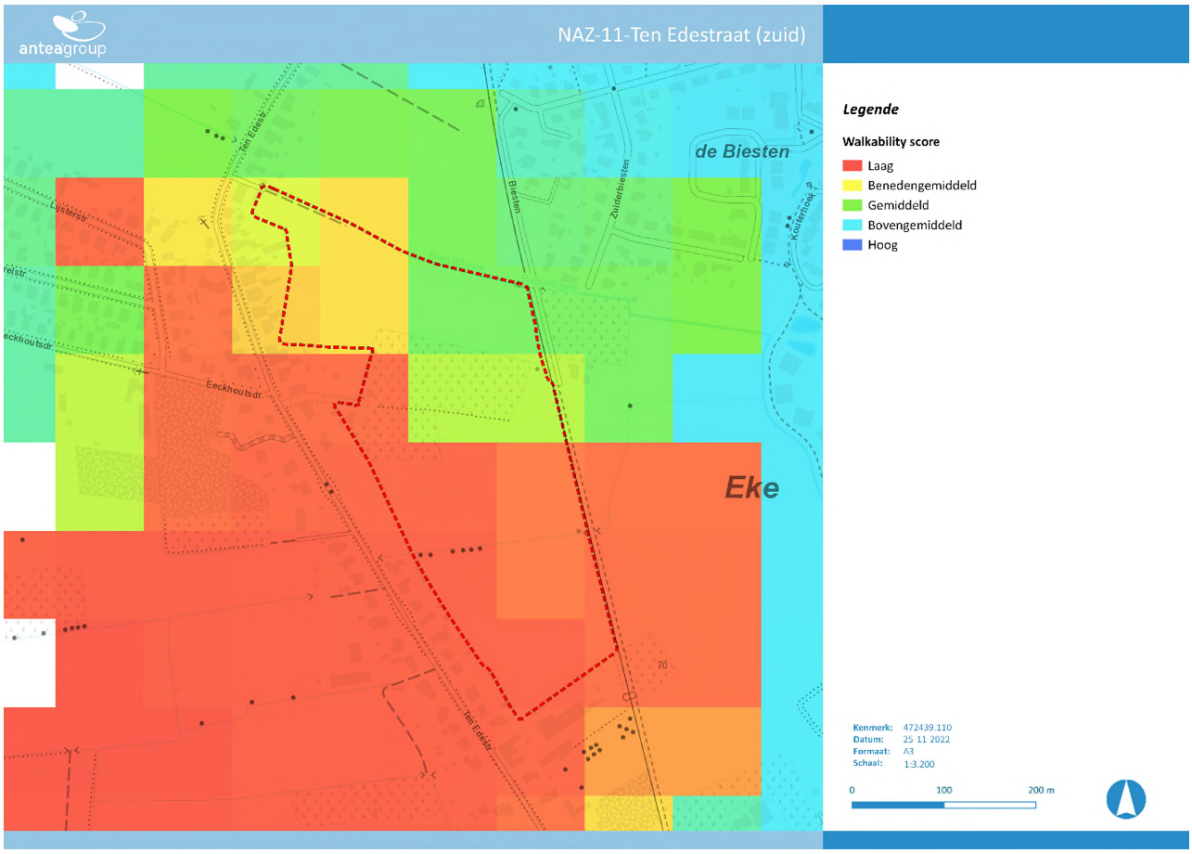
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar[1]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 700 m tot 1,2 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 700 m tot 1,2 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt tot matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute ligt op ca. 1 km • aan de overzijde van de spoorweg ligt een fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Aan westzijde begrensd door een woonlint, maar daarachter ligt een herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Aan de oostzijde ligt de spoorweg Gent-Oudenaarde en het nog onbebouwd woongebied De Biesten (momenteel in landbouwgebruik). Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er is een bomenrij met gemengd loofhout.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Er ontwikkeld zich echter een klein gebied waar neerslag voor wateroverlast kan zorgen.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geen.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 11 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[1] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

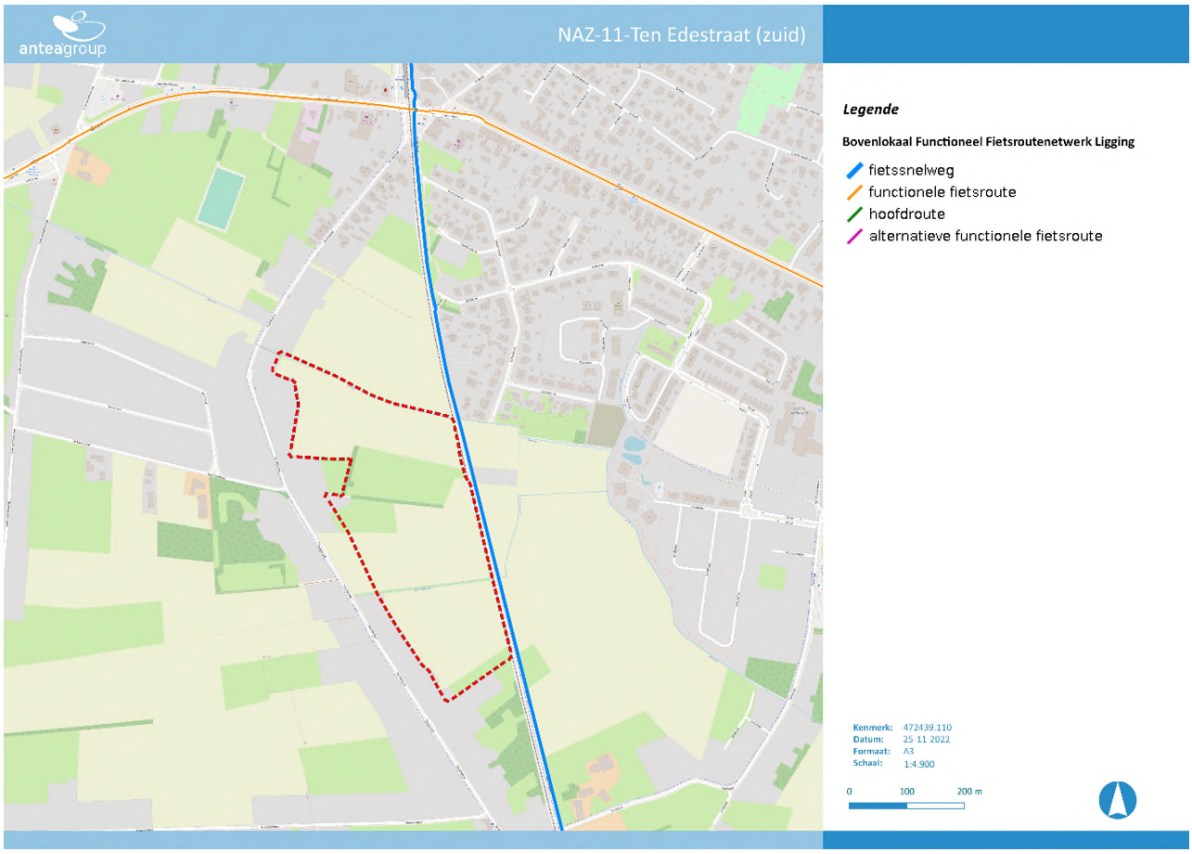
3.1.11.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



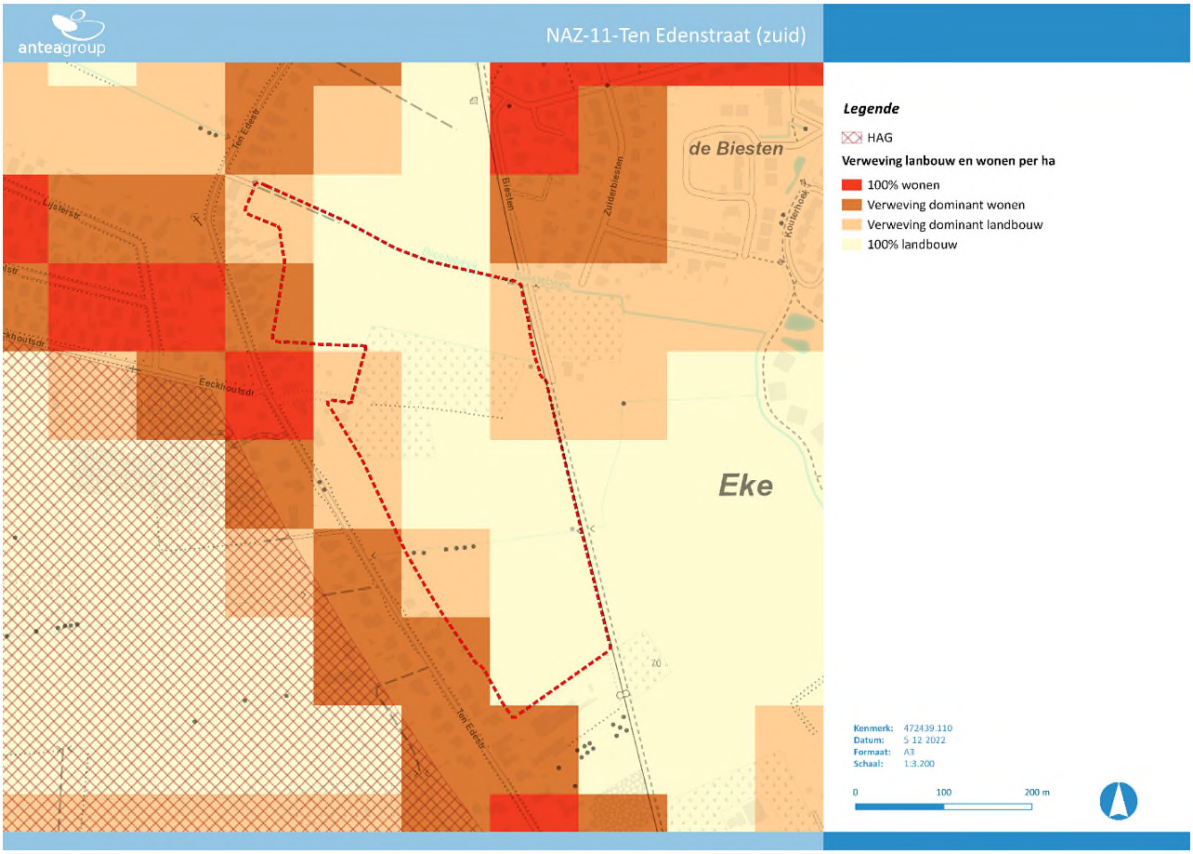
3.1.11.2 *Walkabilityscore*



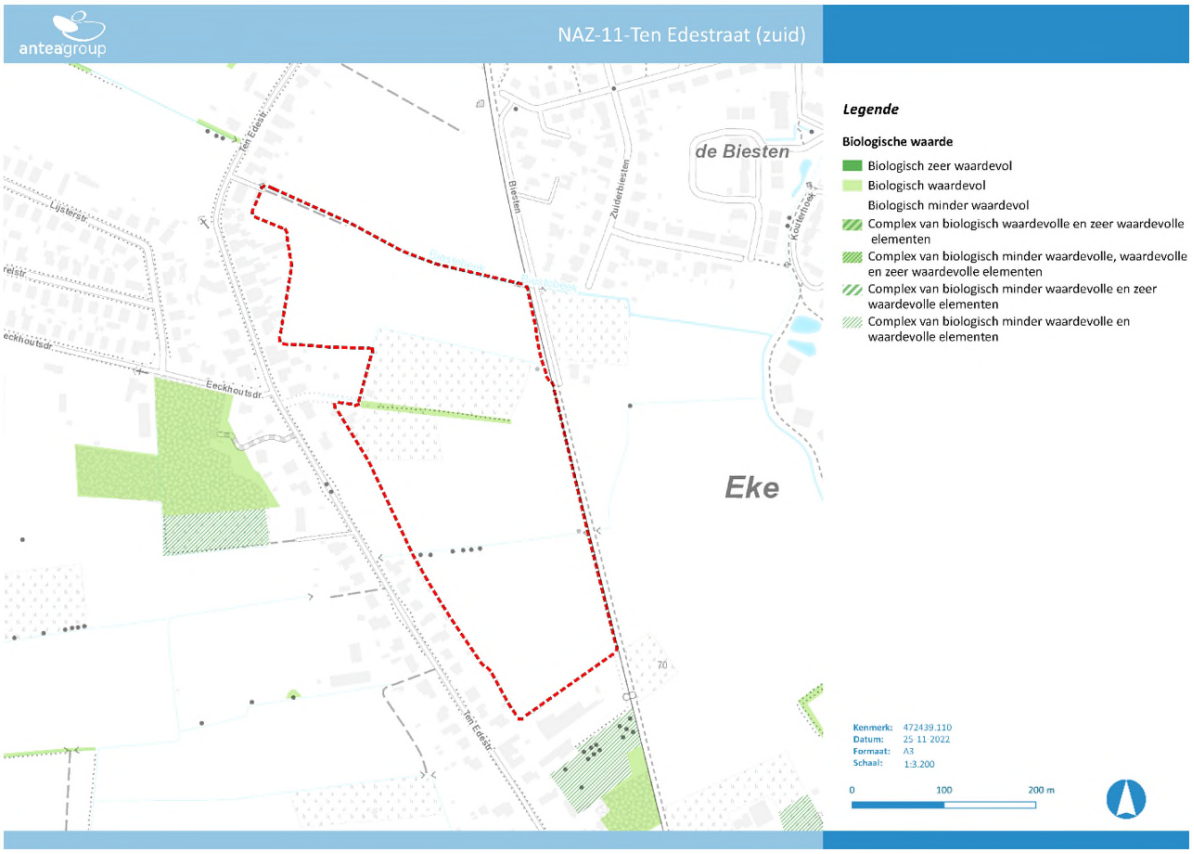
3.1.11.3 *Bereikbaarheid fiets*



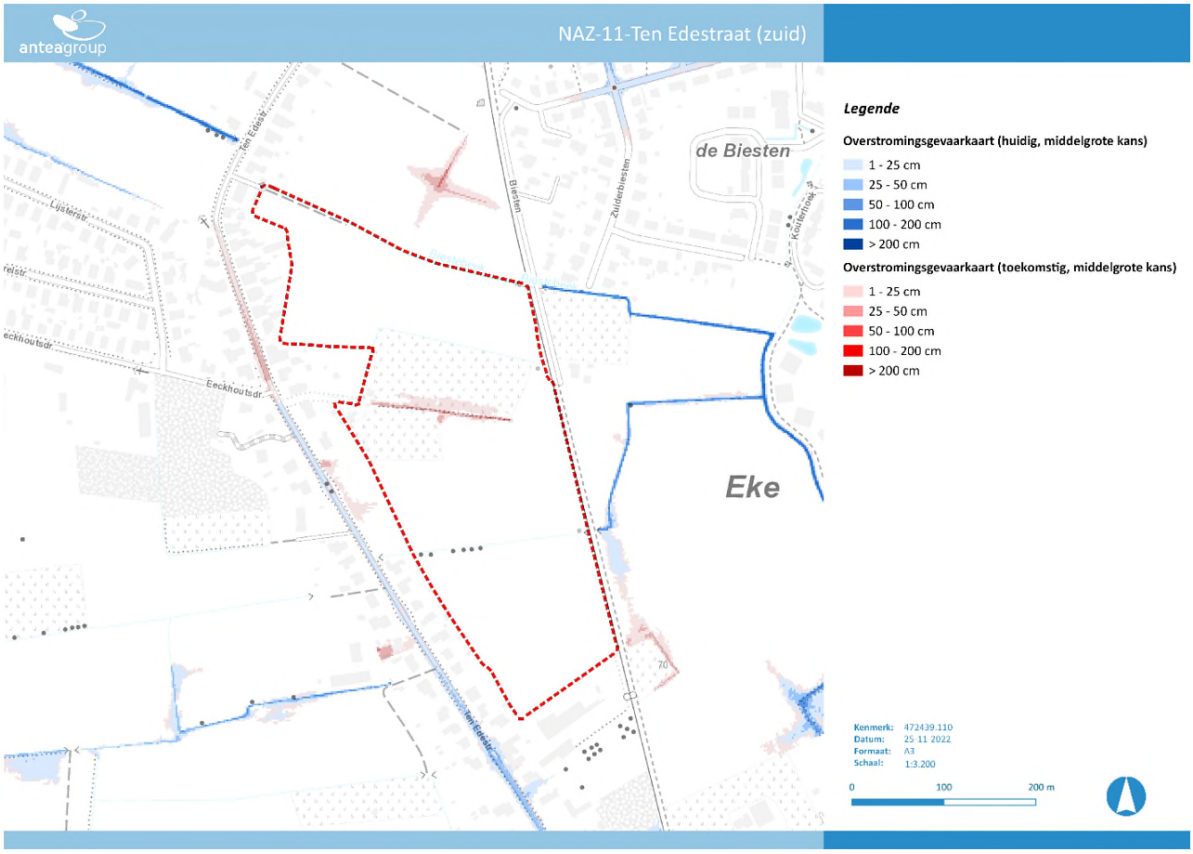
3.1.11.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.11.5 *Natuurwaarde*



3.1.11.6 *Overstromingsrisico*



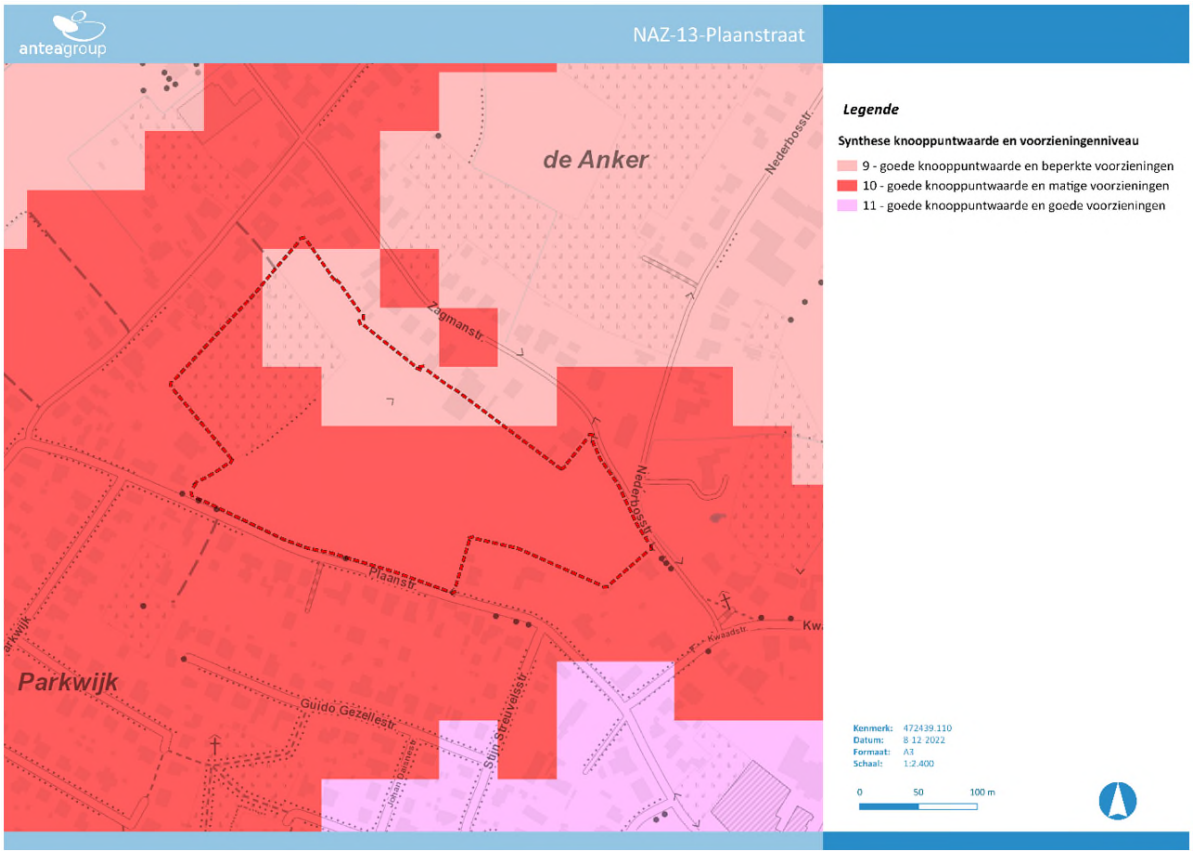
3.1.12 Woonuitbreidingsgebied NAZ-12-Plaanstraat

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten noorden van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 600 m à 1,2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score.

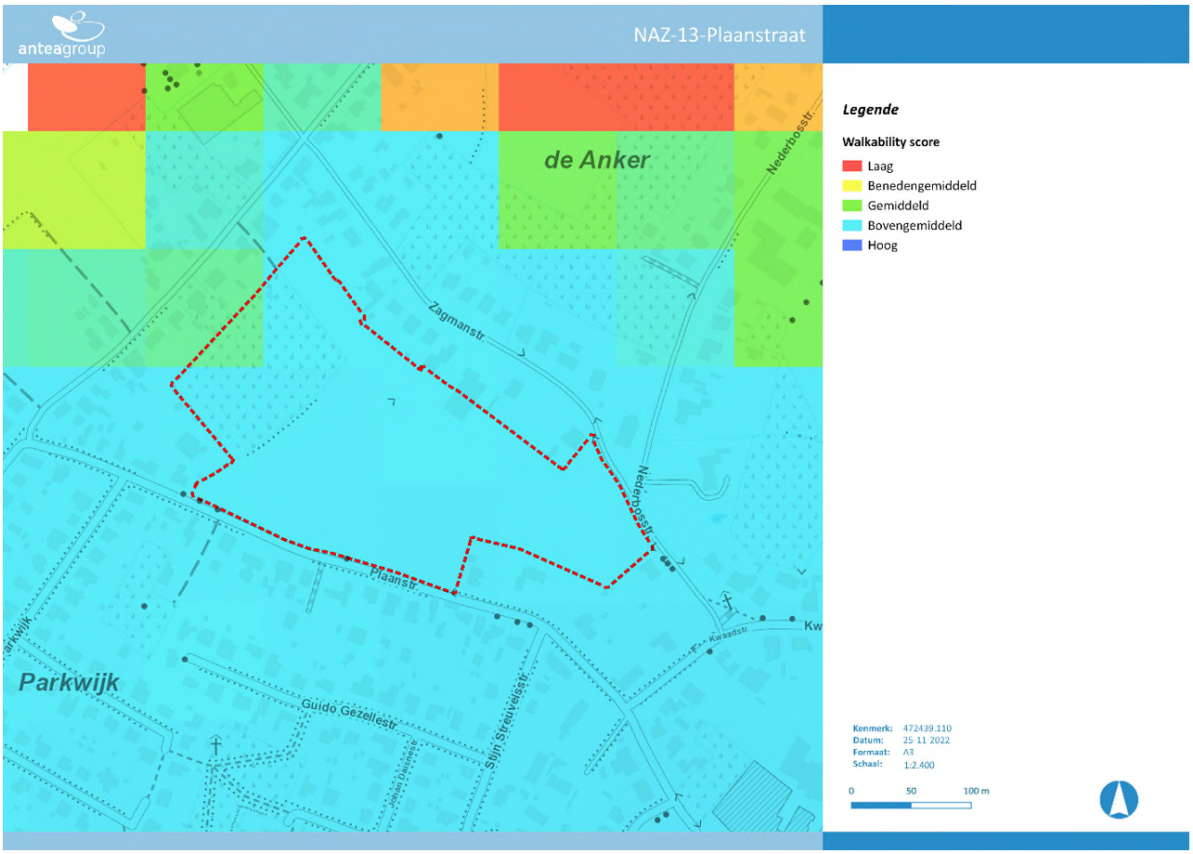
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[2]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 1 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 700 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkte tot matige bereikbaarheid: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 700 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten door bebouwing langs alle zijden. Verweving is echter dominant landbouw door de nabijheid van twee grote onbebouwde WUGs in landbouwgebruik.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is gering overstromingsrisico dat zich beperkt tot lagergelegen elementen, voornamelijk rond het grasland in het westen. Dit risico breidt slechts beperkt uit tegen 2050.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Achtergrondgeluid van het verkeer op de autosnelweg E17 (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 5,7 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akker) en grasland worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[2] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

3.1.12.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.1.12.2 *Walkabilityscore*



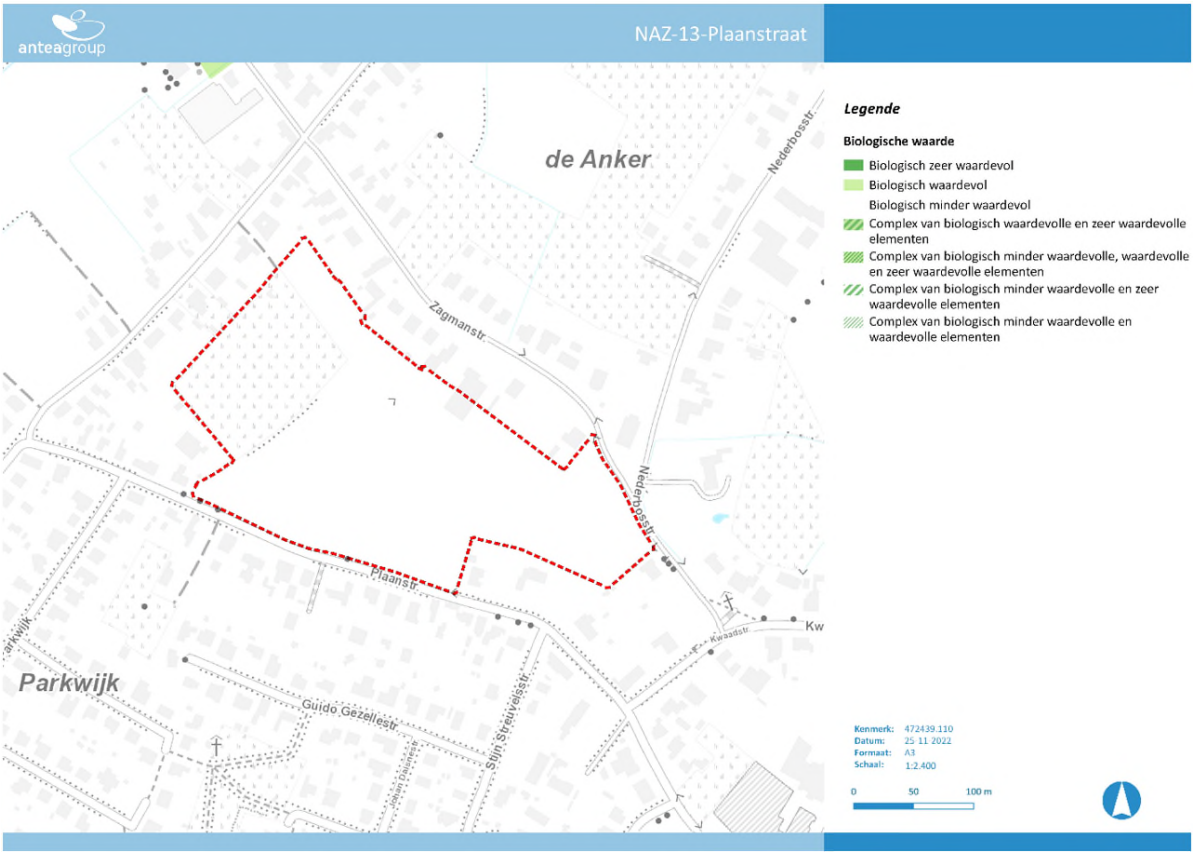
3.1.12.3 *Bereikbaarheid fiets*



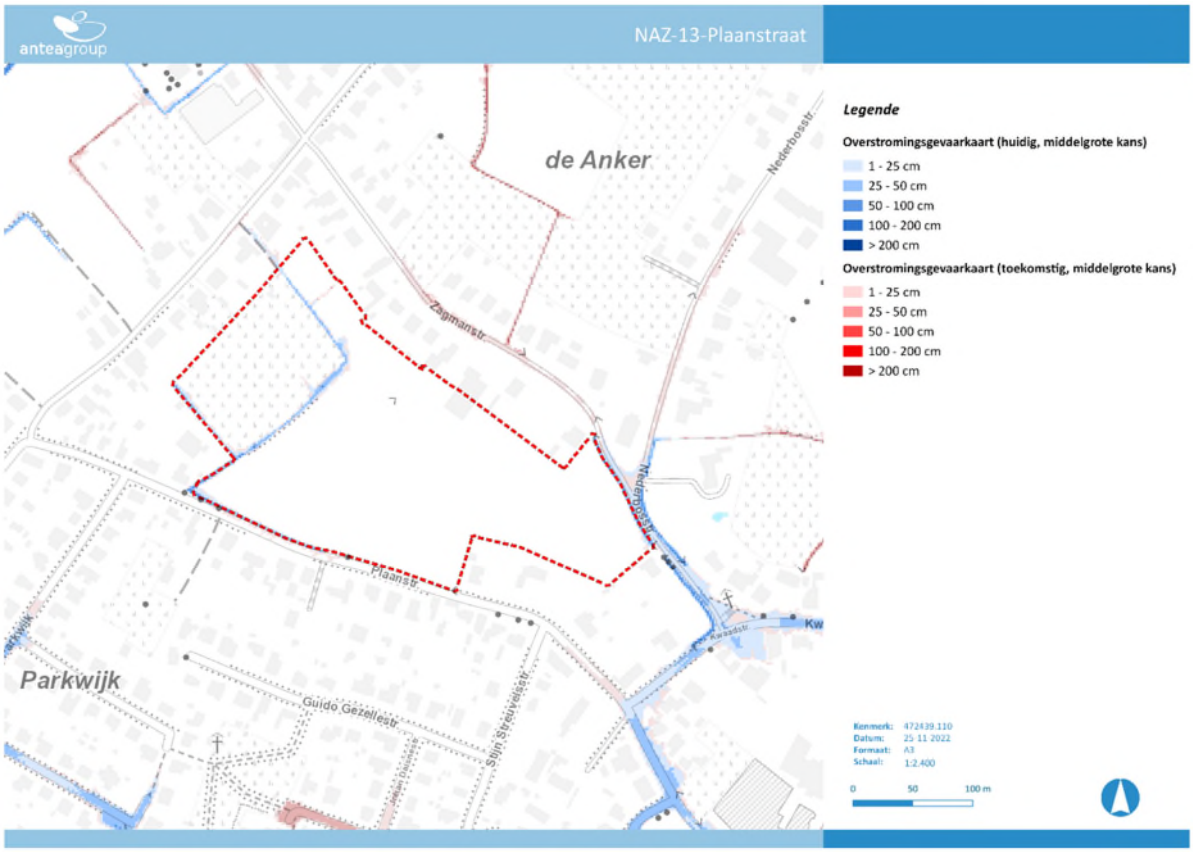
3.1.12.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.12.5 *Natuurwaarde*



3.1.12.6 *Overstromingsrisico*



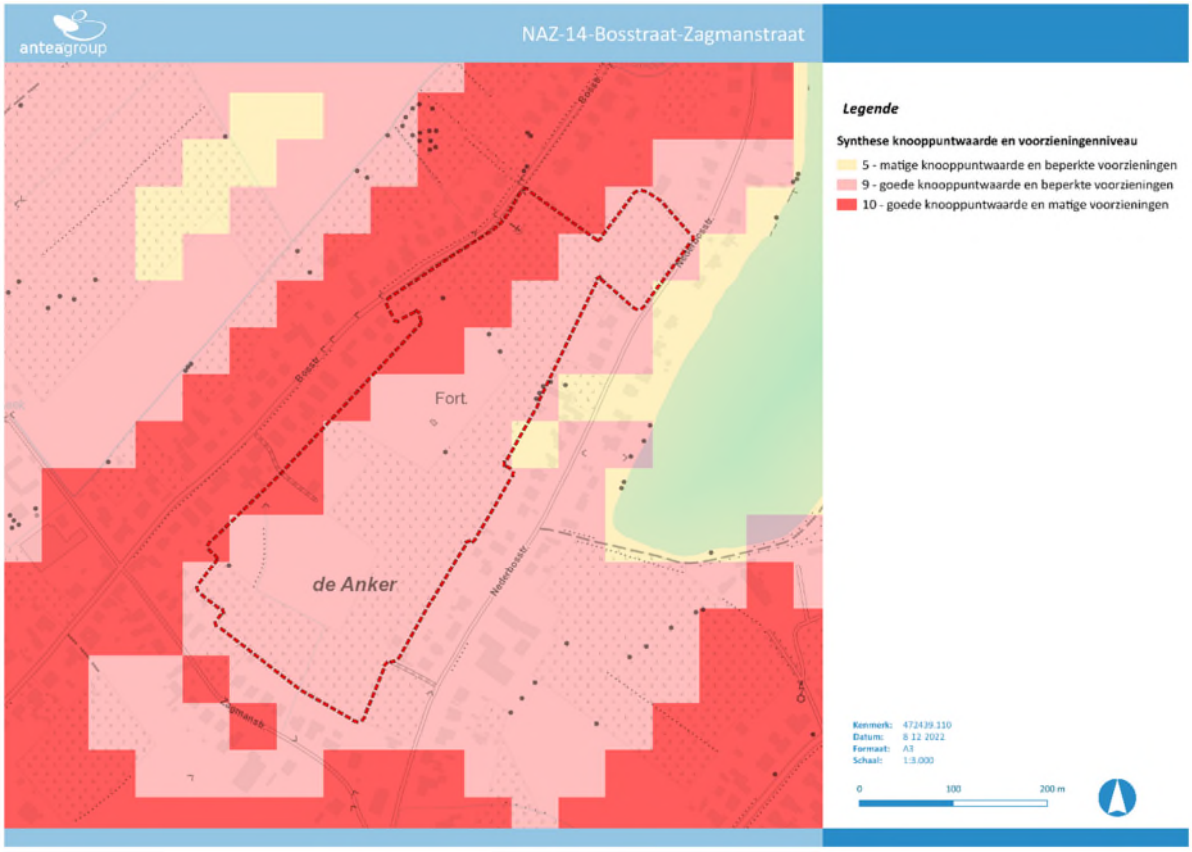
3.1.13 Woonuitbreidingsgebied NAZ-13-Bosstraat-Zagmanstraat

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten noorden van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk beperkt: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 1 à 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Voornamelijk lage score. Stratenconnectiviteit gevolgd door functiemix zijn de slechtst scorende parameters.

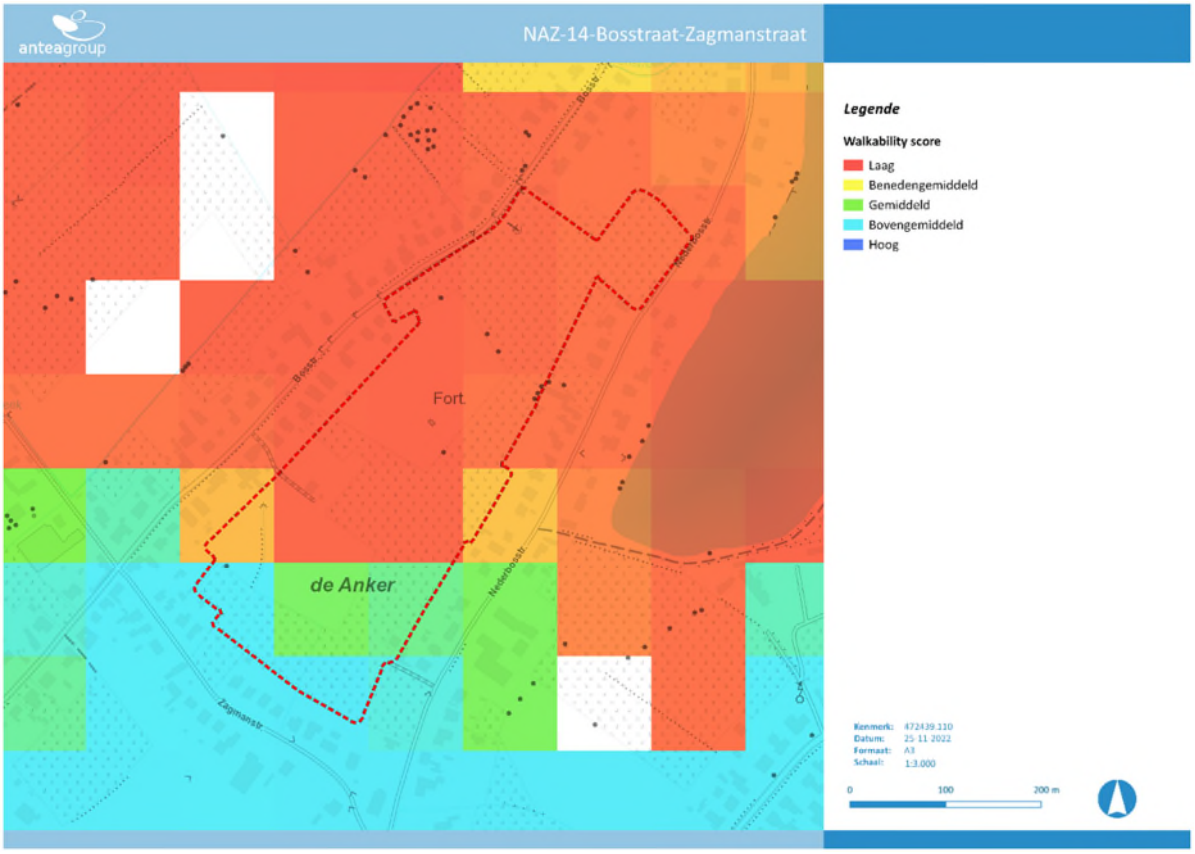
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[3]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1 tot 1,7 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 800 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 1 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1,5 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten door lintbebouwing langs drie zijden. Achter de bosstraat licht echter wel herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Gelegen in het open-ruimtegebied ten noorden van Eke. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is reeds risico op wateroverlast dat zich tot 30 m uitstrekt vanaf de perceelsgrens. Dit plaatselijk risico breidt lichtelijk uit en in het zuiden komt er nieuw risico bij.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Achtergrondgeluid van het verkeer op de autosnelweg E17 (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 11 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[3] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

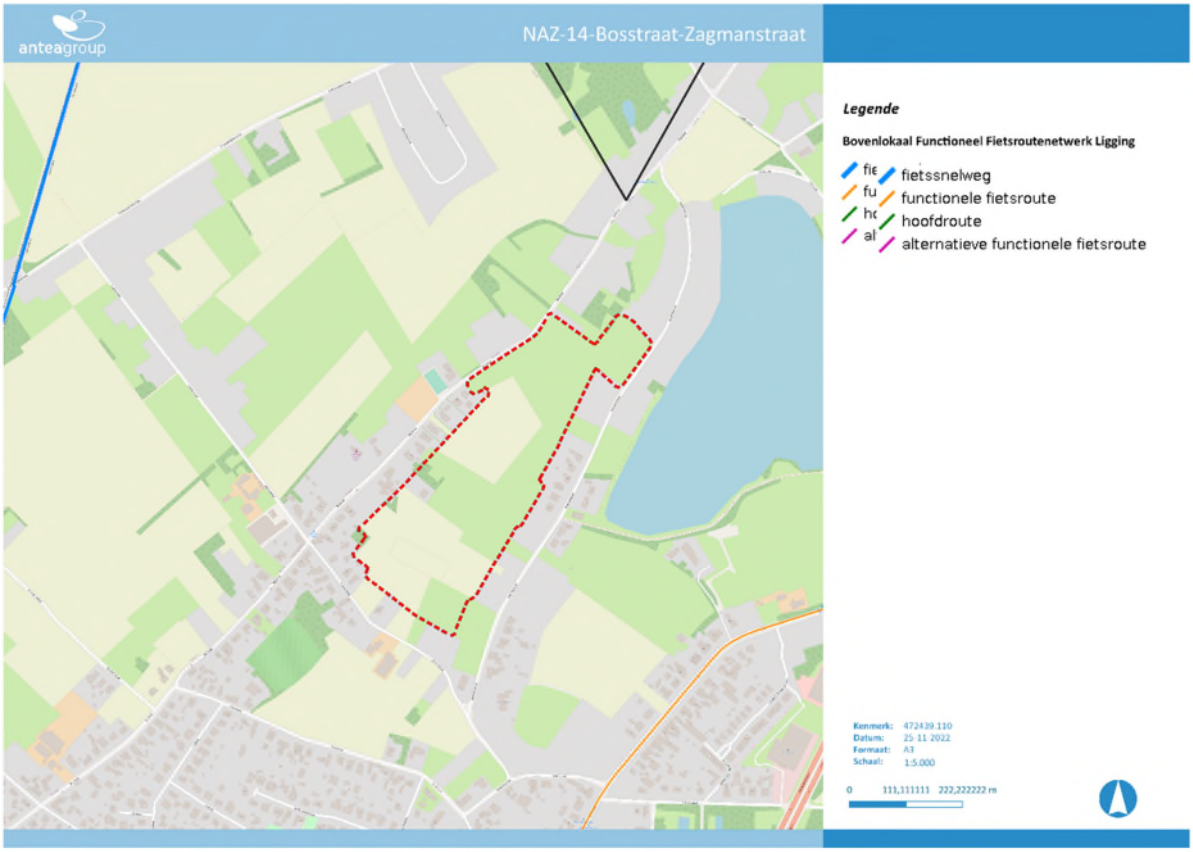
3.1.13.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



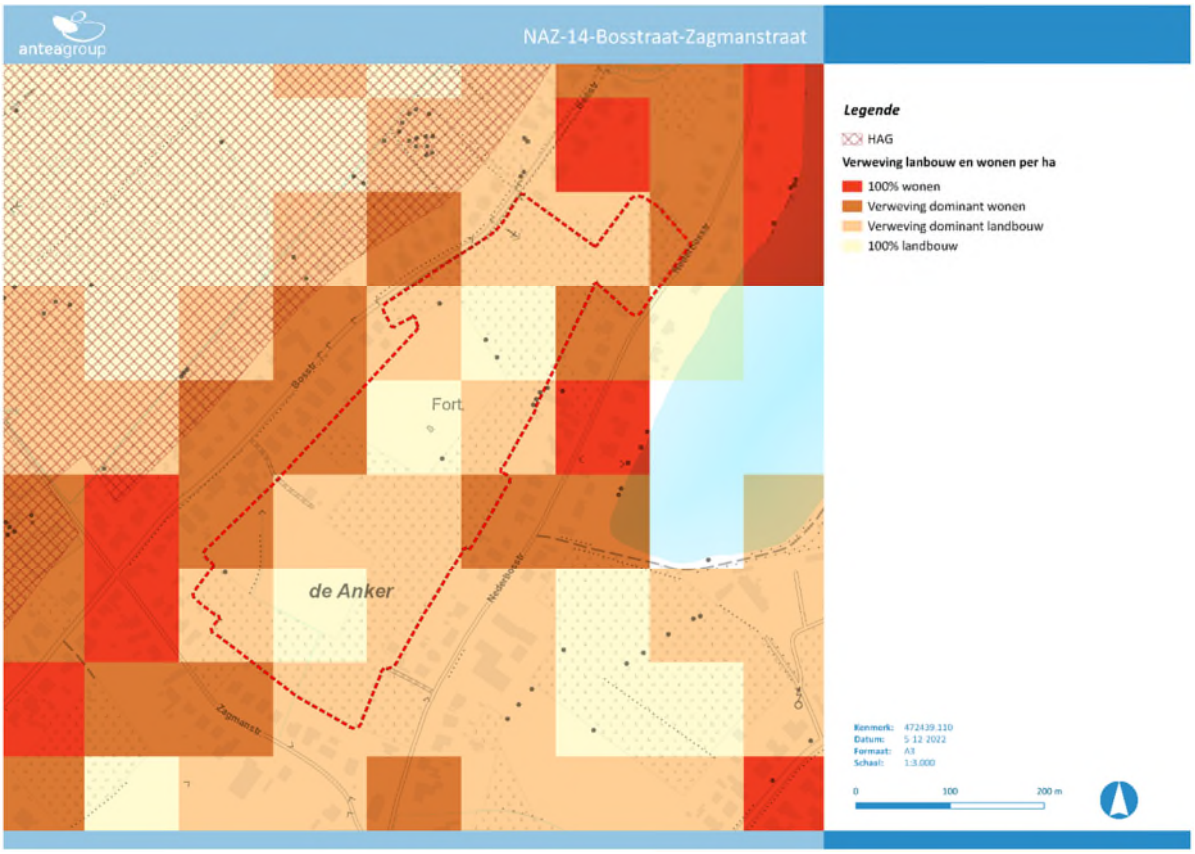
3.1.13.2 *Walkabilityscore*



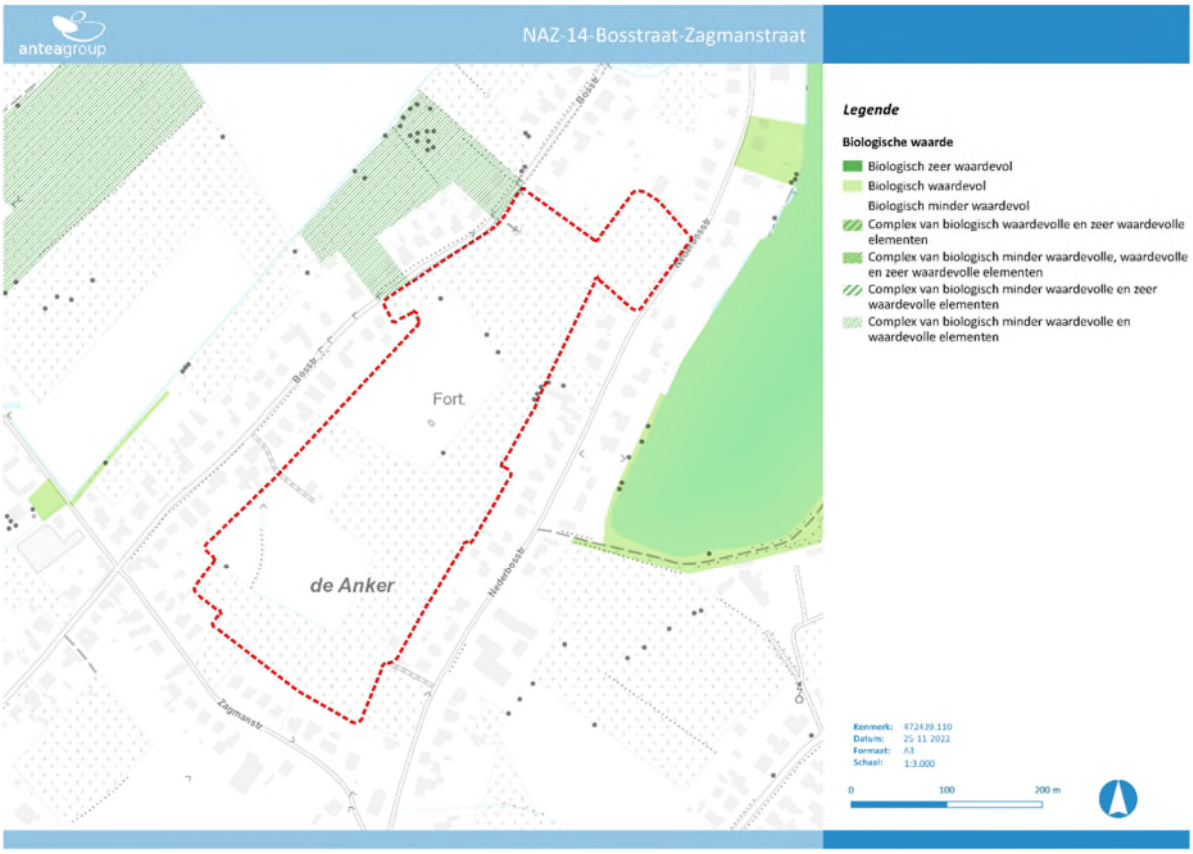
3.1.13.3 *Bereikbaarheid fiets*



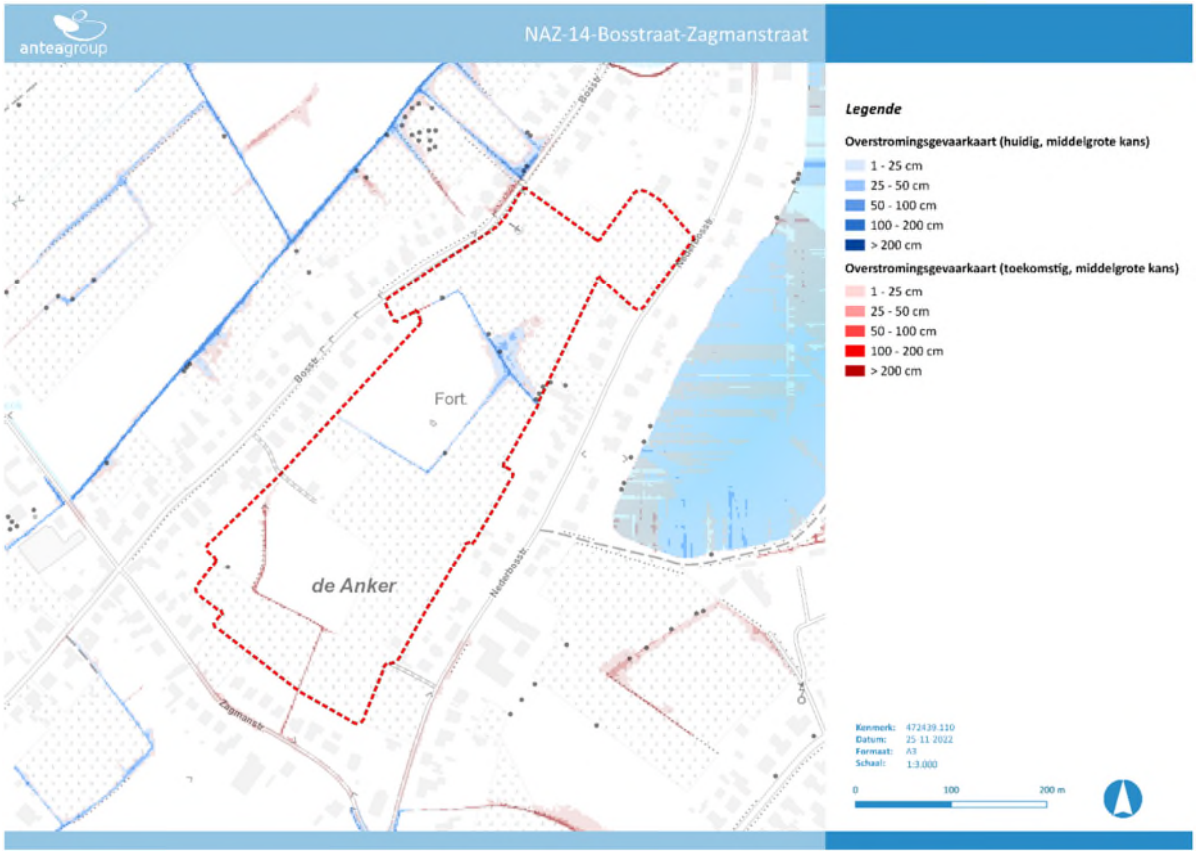
3.1.13.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.13.5 *Natuurwaarde*



3.1.13.6 *Overstromingsrisico*



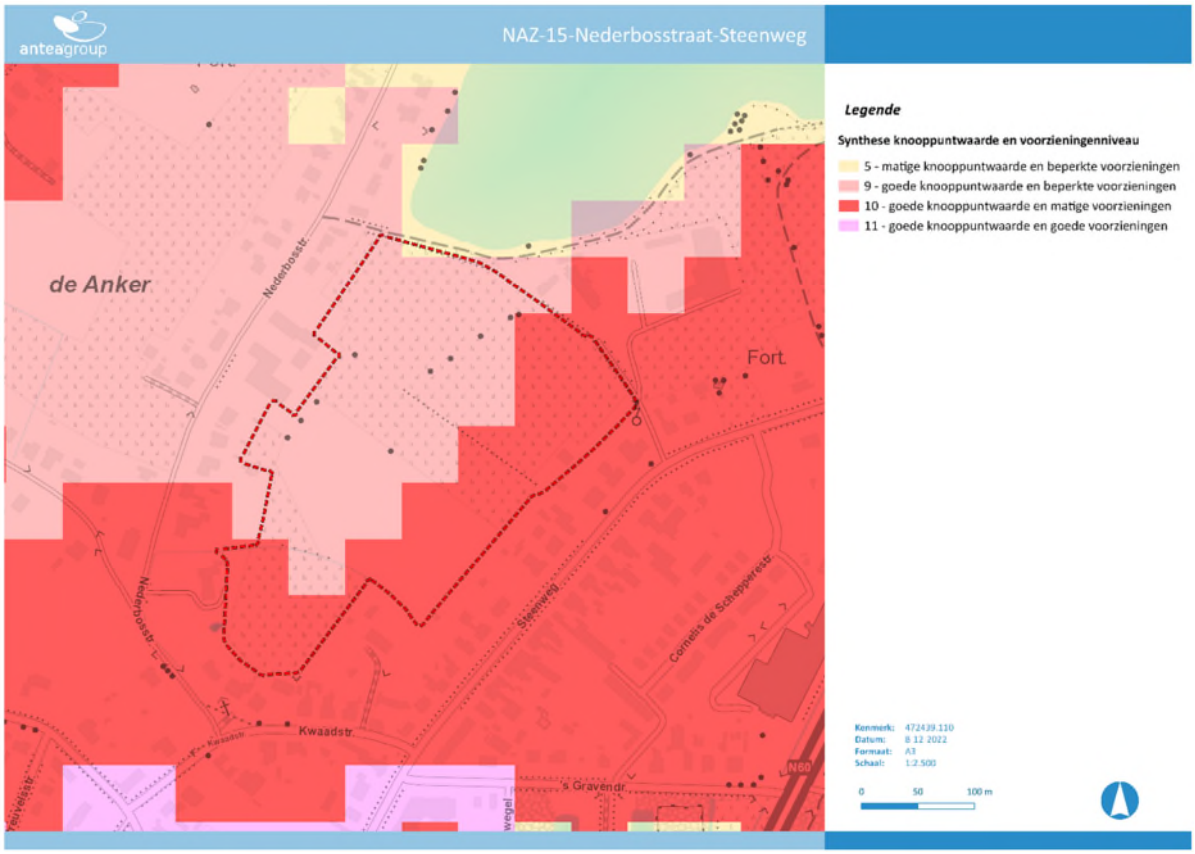
3.1.14 Woonuitbreidingsgebied NAZ-14-Nederbosstraat-Steenweg

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied ligt ten noorden van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 1 à 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage tot bovengemiddelde score. Functiemix is overal eerder hoog en de stratenconnectiviteit is laag in het noorden.

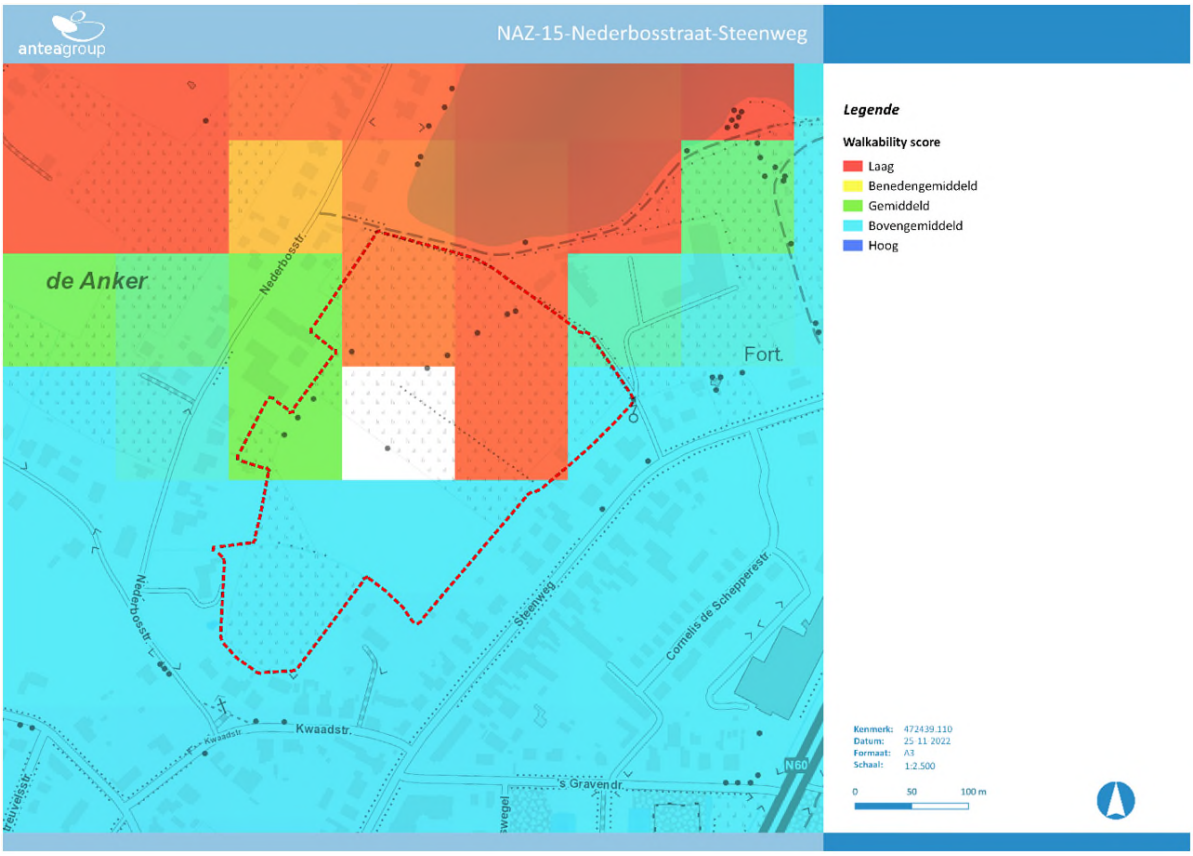
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[4]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 1,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 400 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 300 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1,5 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten langs drie zijden door (lint)bebouwing. Gelegen in het open-ruimtegebied ten noorden van Eke. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Langs een beek in het zuiden en perceelsgrenzen in het noorden vormt er echter tegen 2050 risicogebied.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de primaire weg N60 (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 7,6 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[4] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

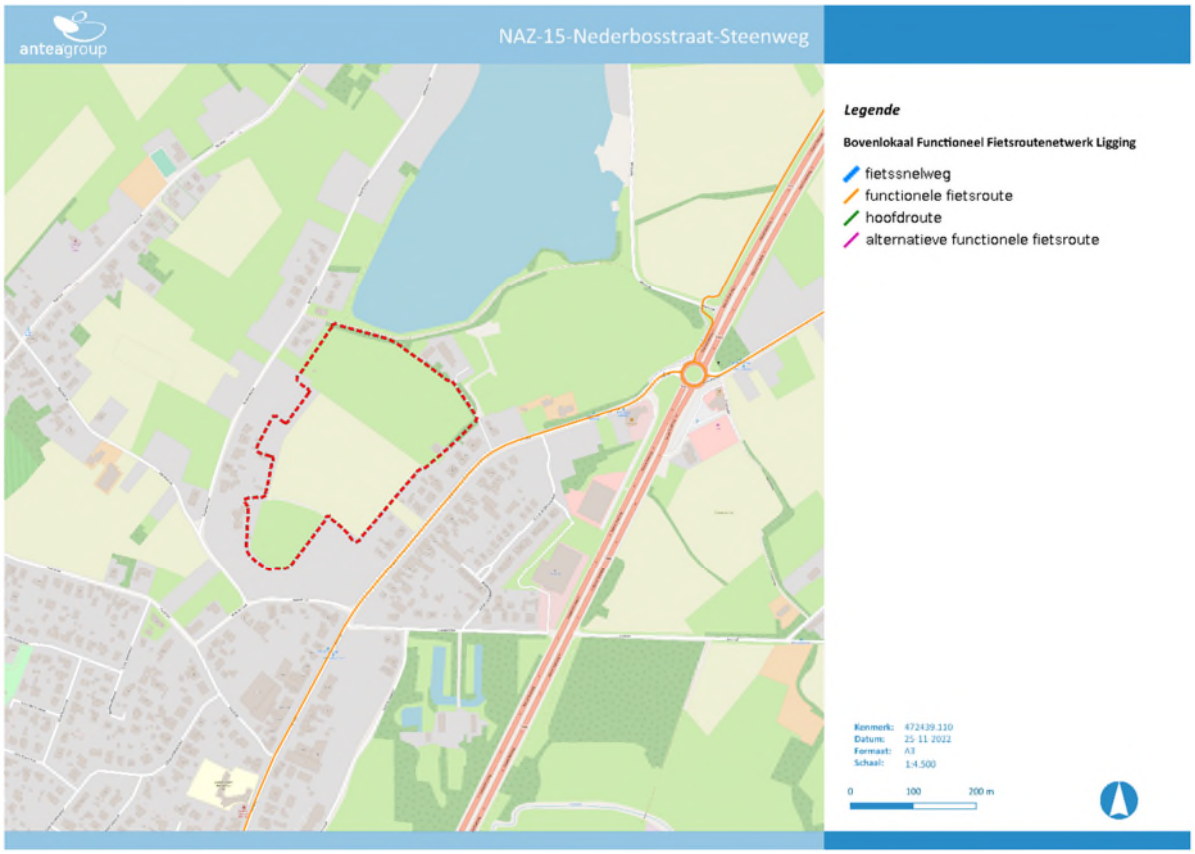
3.1.14.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



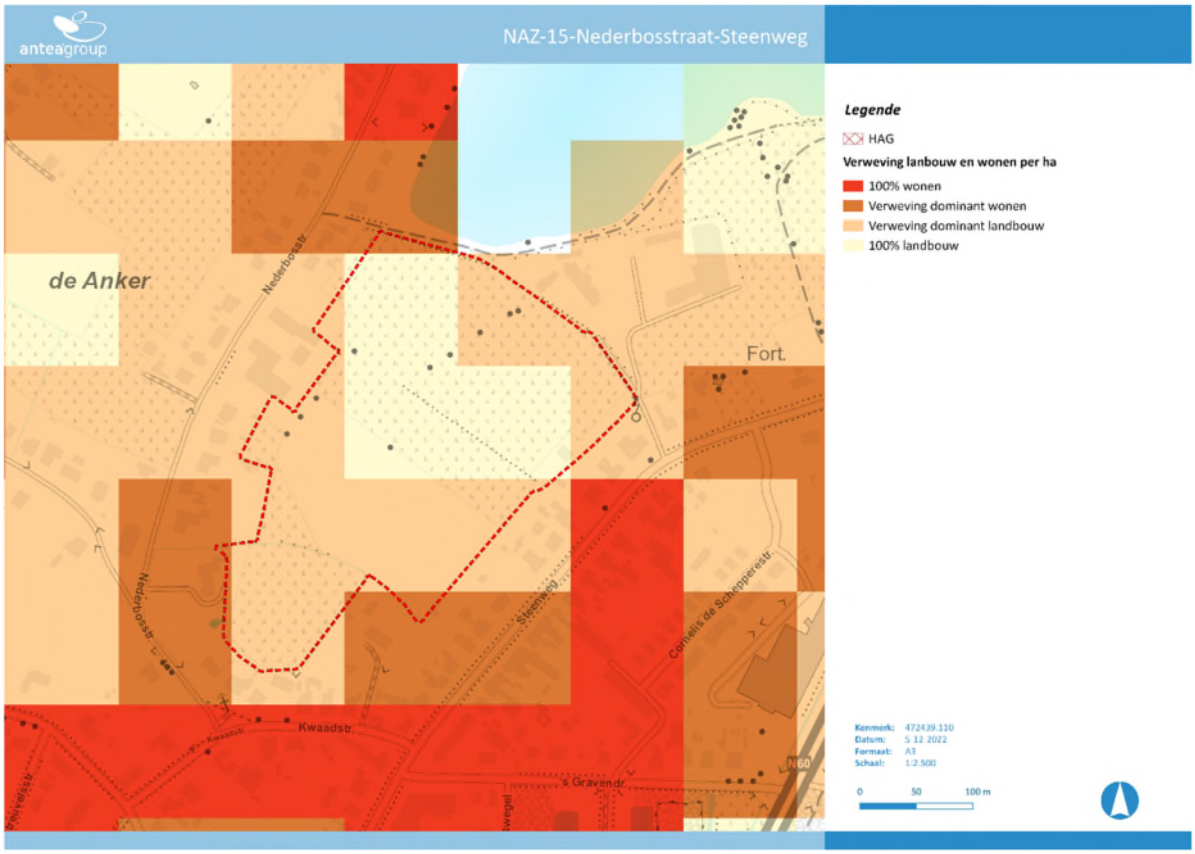
3.1.14.2 *Walkabilityscore*



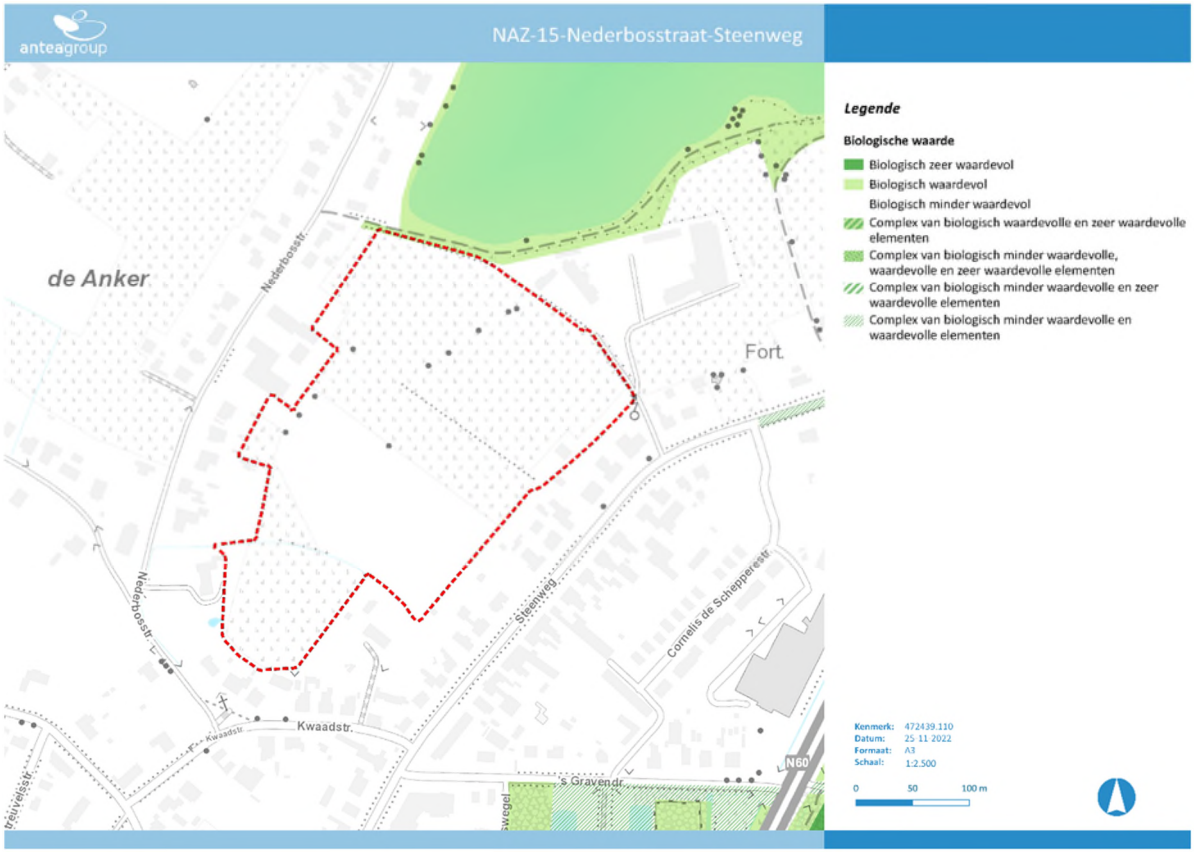
3.1.14.3 *Bereikbaarheid fiets*



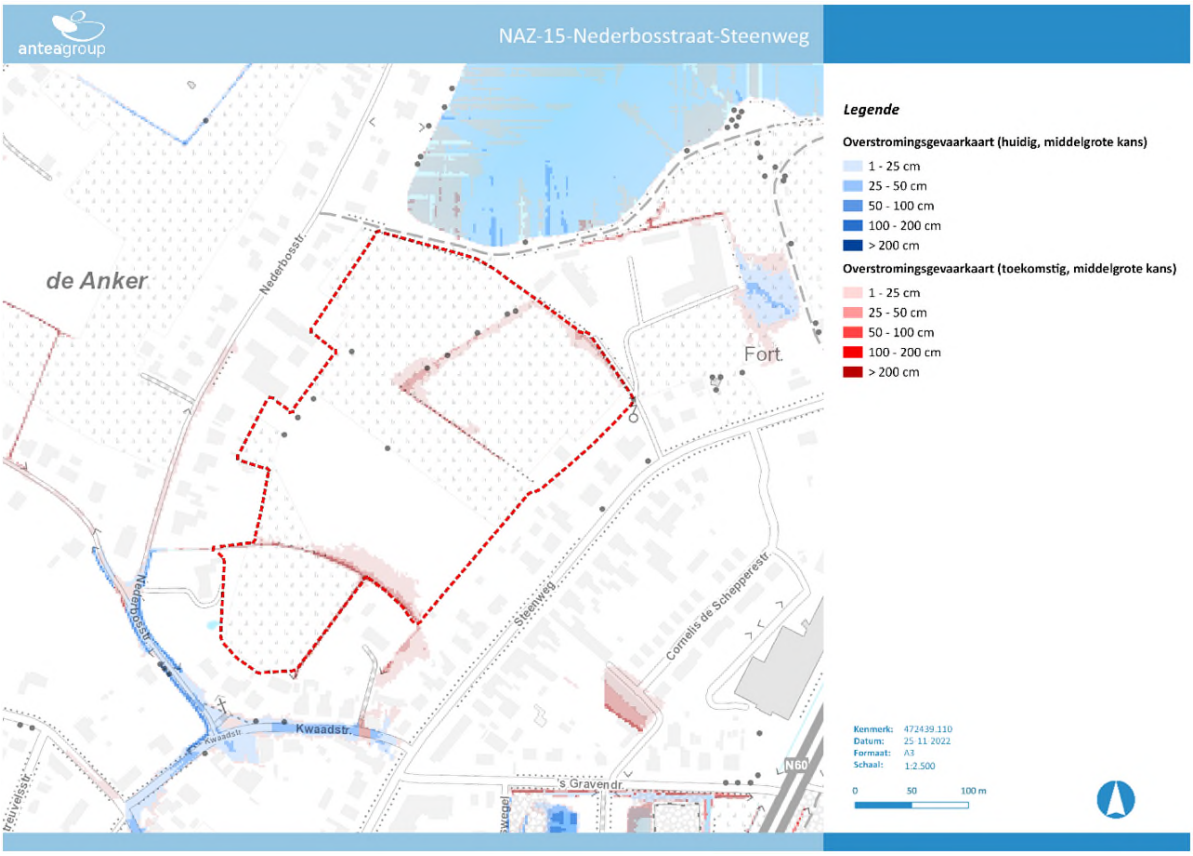
3.1.14.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.14.5 *Natuurwaarde*



3.1.14.6 *Overstromingsrisico*



3.1.15 Woonuitbreidingsgebied NAZ-15-Kortebosstraat-Weefstraat

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied sluit niet meer aan bij het dorp Eke, maar eerder bij het woongehucht Landuit, dat niet geselecteerd is als een kern in het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen (in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke of De Pinte ligt op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Voornamelijk bovengemiddelde score. Functiemix is hoog en stratenconnectiviteit relatief laag.

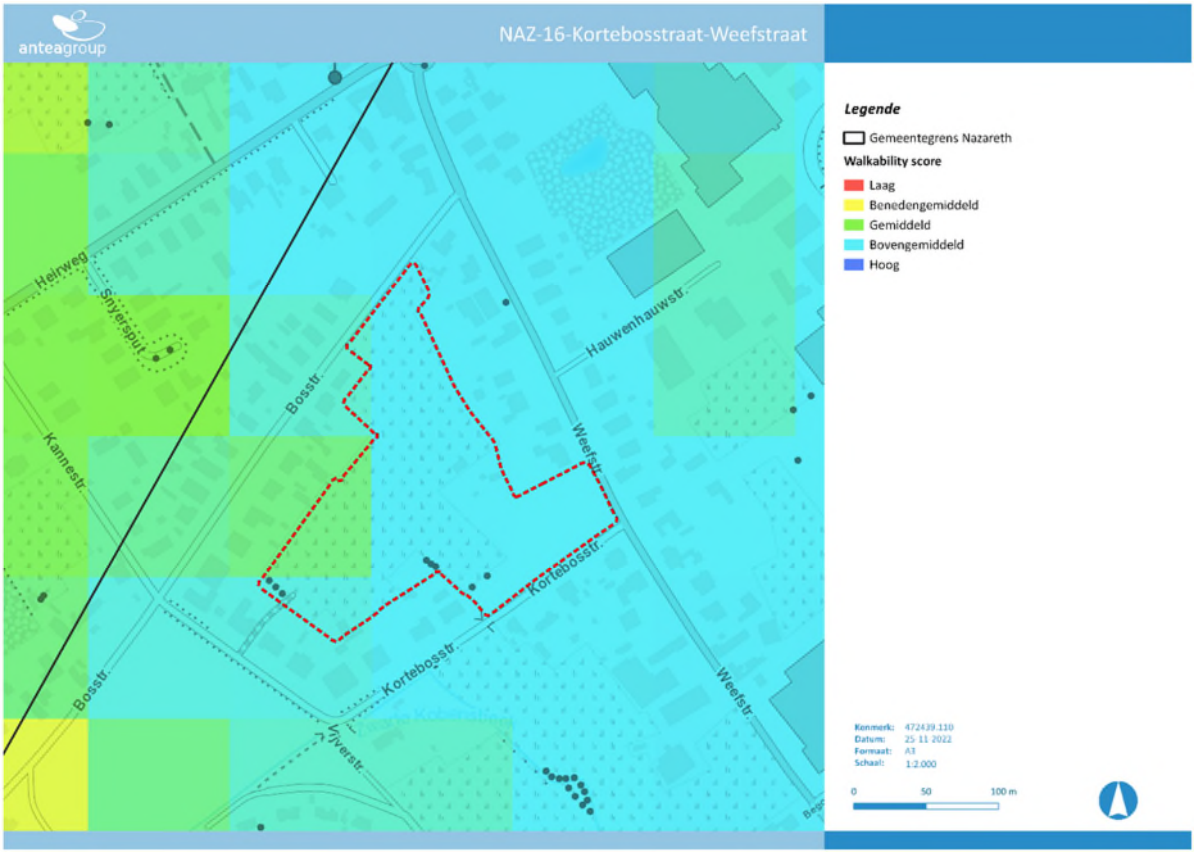
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[5]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth en het treinstation van De Pinte liggen op 2 à 3 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 500 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk matig bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 2,3 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Ingesloten langs vier zijden door lintbebouwing. Gelegen palend aan het (versnipperde) open-ruimtegebied tussen Landuit en Eke. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (620-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 2,7 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[5] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

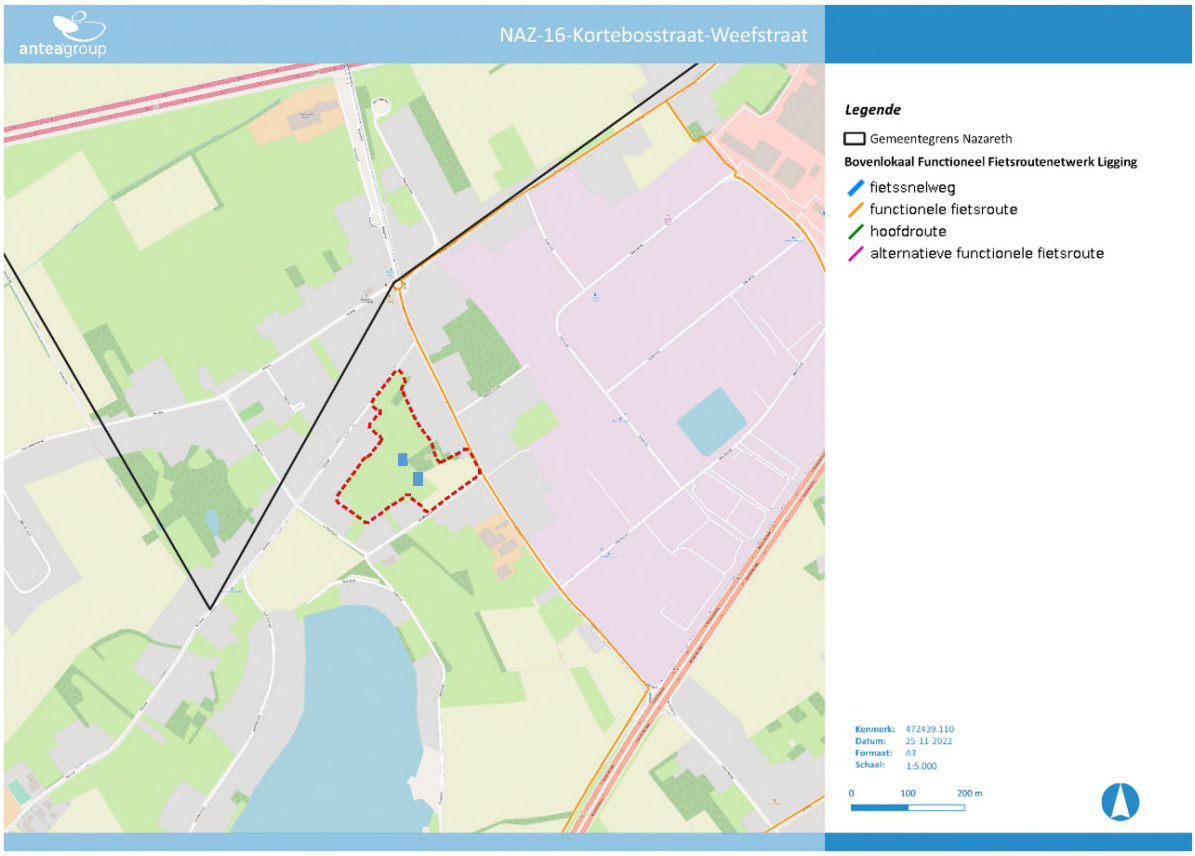
3.1.15.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



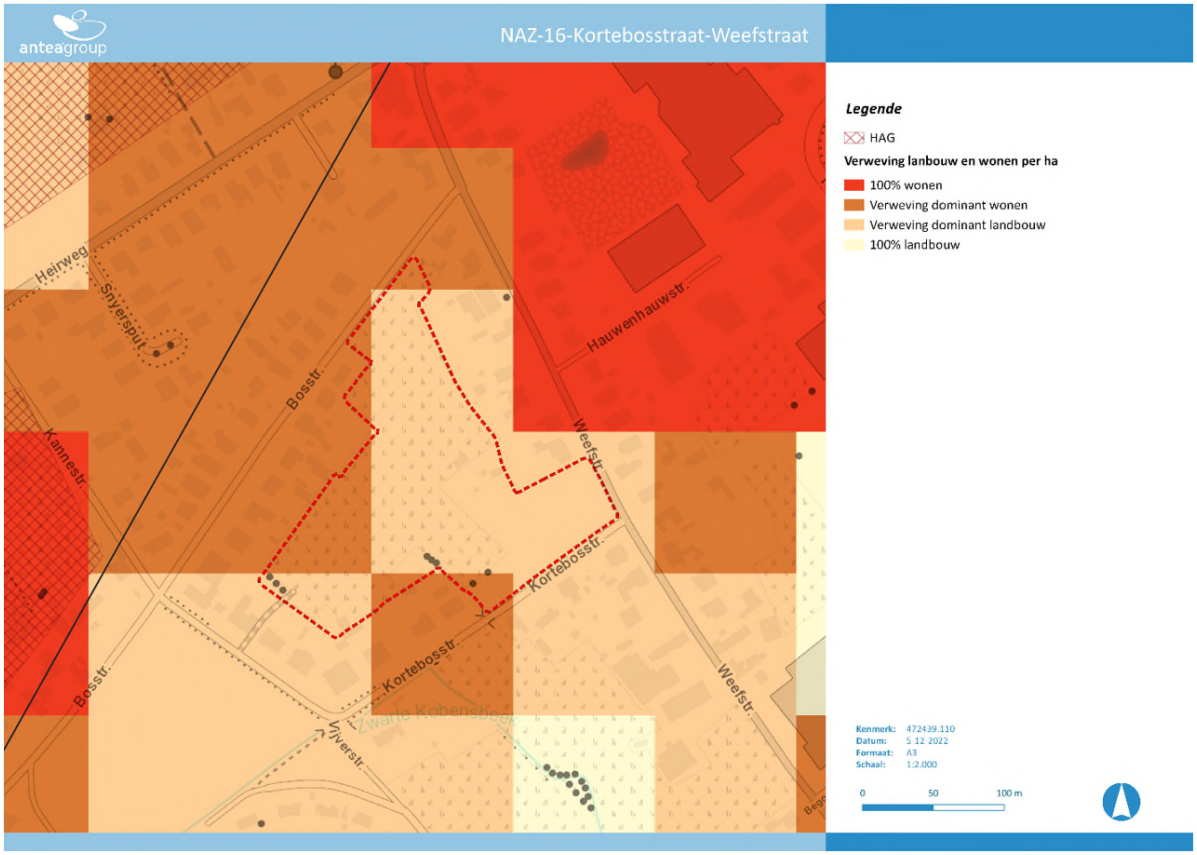
3.1.15.2 *Walkabilityscore*



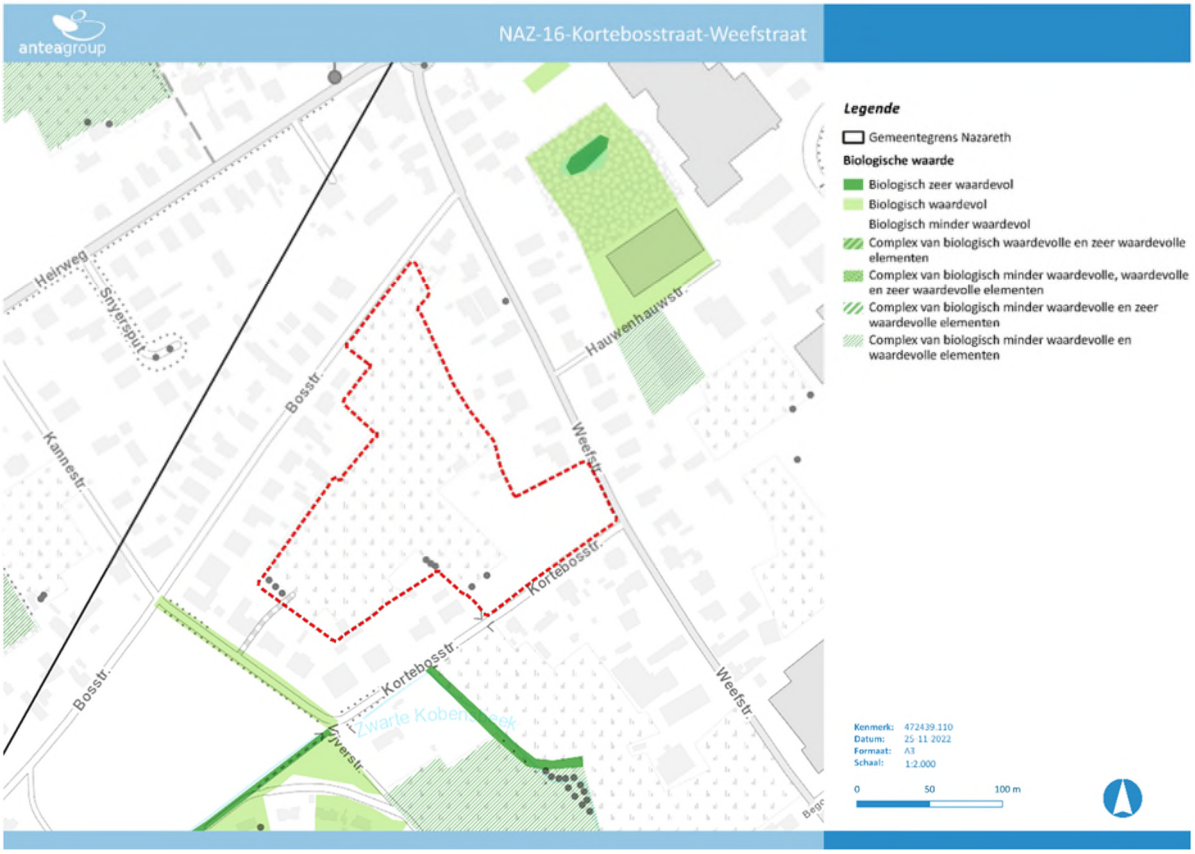
3.1.15.3 *Bereikbaarheid fiets*



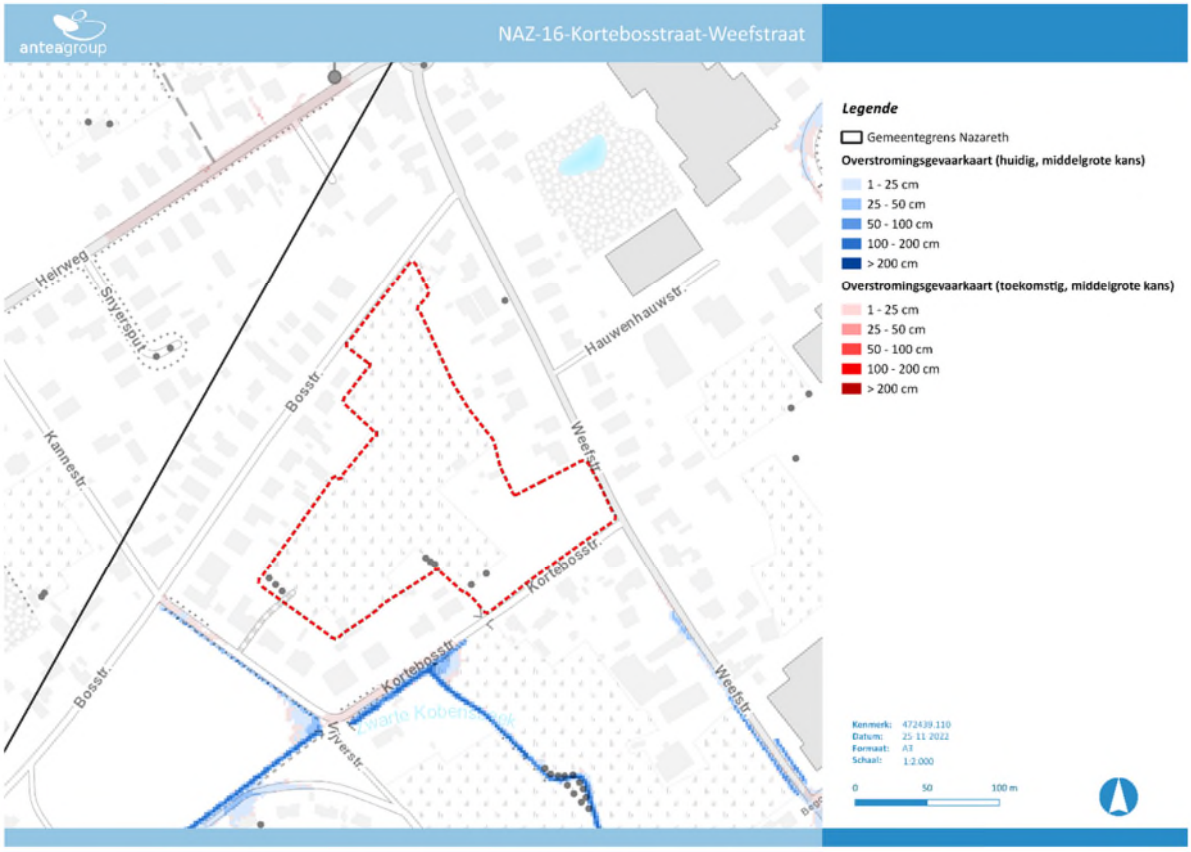
3.1.15.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.15.5 *Natuurwaarde*



3.1.15.6 *Overstromingsrisico*

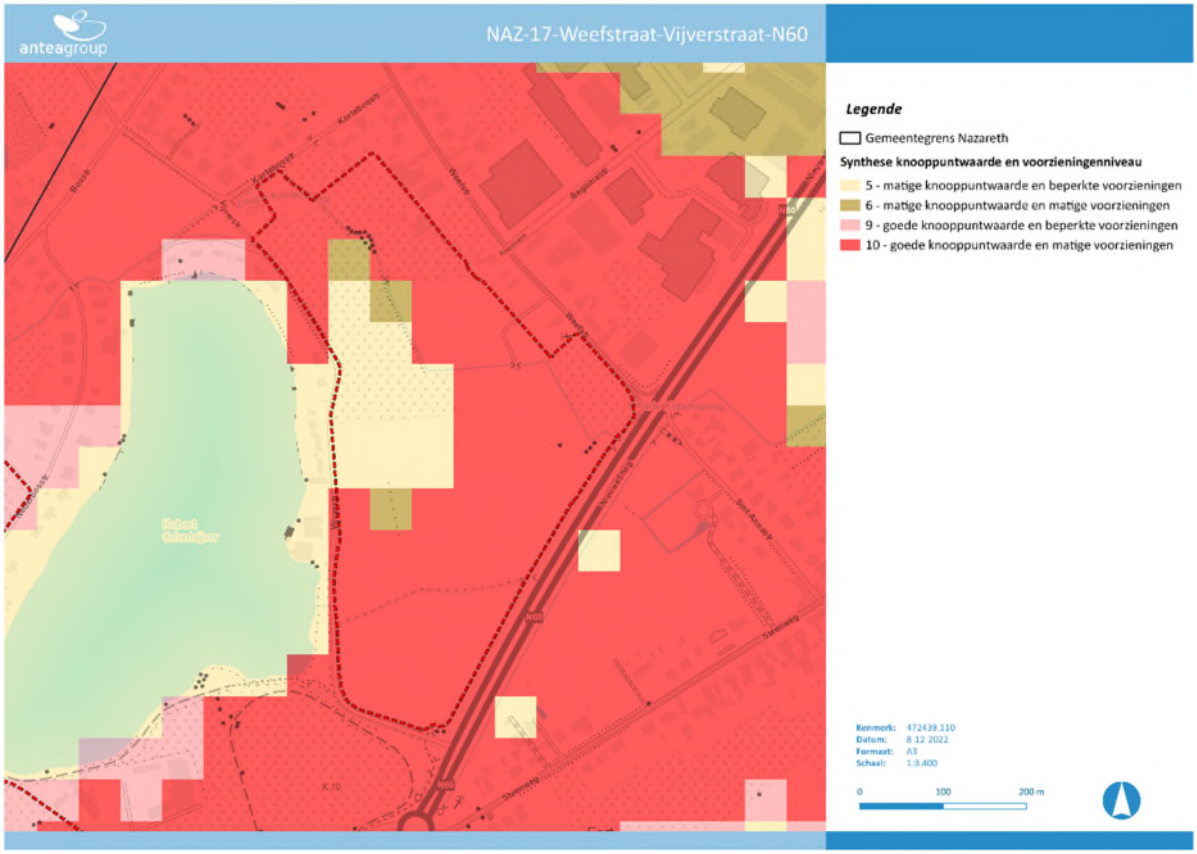


3.1.16 Woonuitbreidingsgebied NAZ-16-Weefstraat-Vijverstraat-N60

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied sluit niet meer aan bij het dorp Eke, maar eerder bij het woongehucht Landuit, dat niet geselecteerd is als een kern in het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen (in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke of De Pinte ligt op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. Functiemix is steeds hoog.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Matig tot goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth en het treinstation van De Pinte liggen op 2 à 3 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 300 tot 700 m

	• de buslijnen hebben een (zeer) beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk beperkt bereikbaar: • ligt met twee zijden aan een functionele fietsroute (N60, vrijliggend; Weefstraat, aanliggend verhoogd) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 3 km
5. Verweving landbouw-wonen	Slechts één zijde begrensd door bebouwing. Gelegen palend aan de Robert Orlentvijver en het (versnipperde) open-ruimtegebied tussen Landuit en Eke. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er zijn twee grote complexen van soortenarm permanent cultuurgrasland met bomenrijen met dominantie van els en/of wilg. Langs de Zwarte Kobensbeek is in het noorden een houtkant met gemengd loofhout en meer in het zuiden is er een bomenrij met dominantie van els.
7. Overstromingsrisico	Er is reeds een groot deel van het WUG met risico op overstroming dat gering uitbreidt tegen 2050.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de primaire weg N60 (60-75 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 15,7 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterke **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en N60 en mogelijke wateroverlast vanuit beken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) met hun biologische waarde en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties). Een kleine oppervlakte op de hoek van de Weefstraat en de N60 wordt herbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, waar het nieuwe politiekantoor is gebouwd.

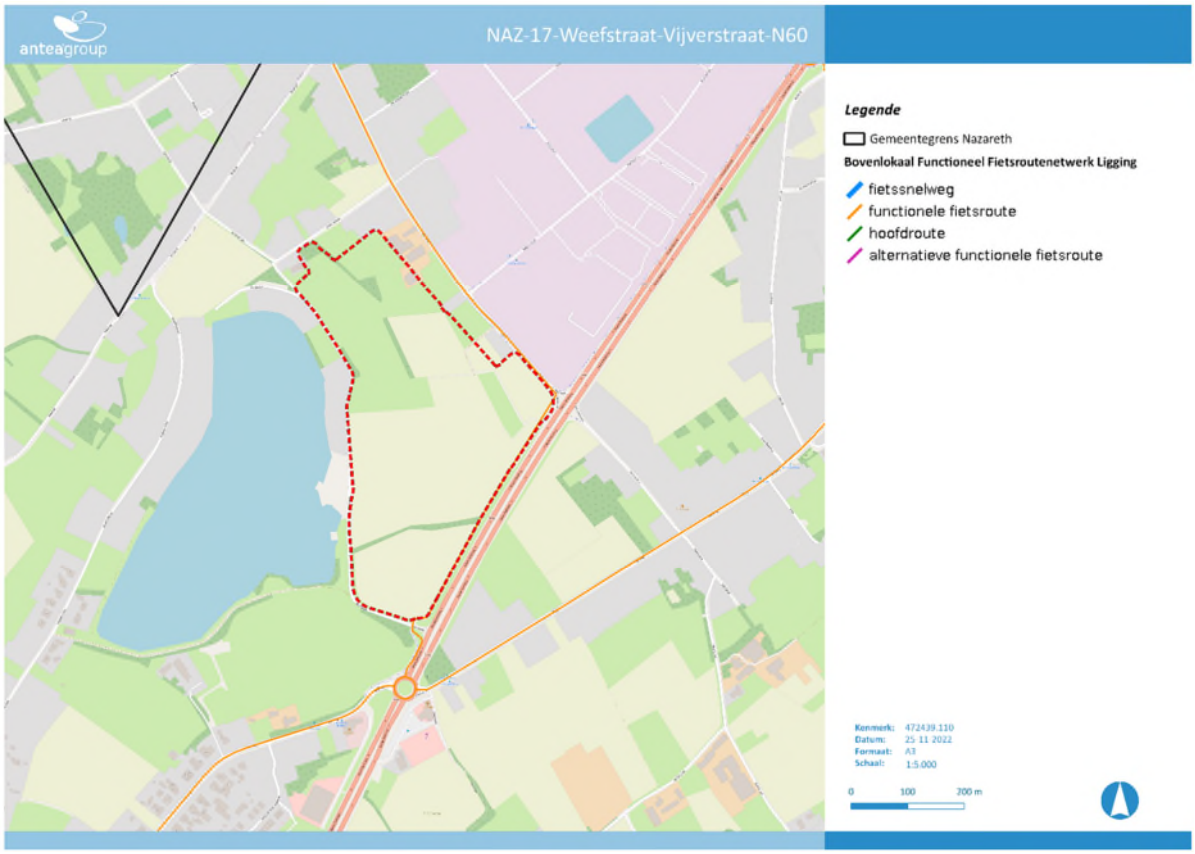
3.1.16.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



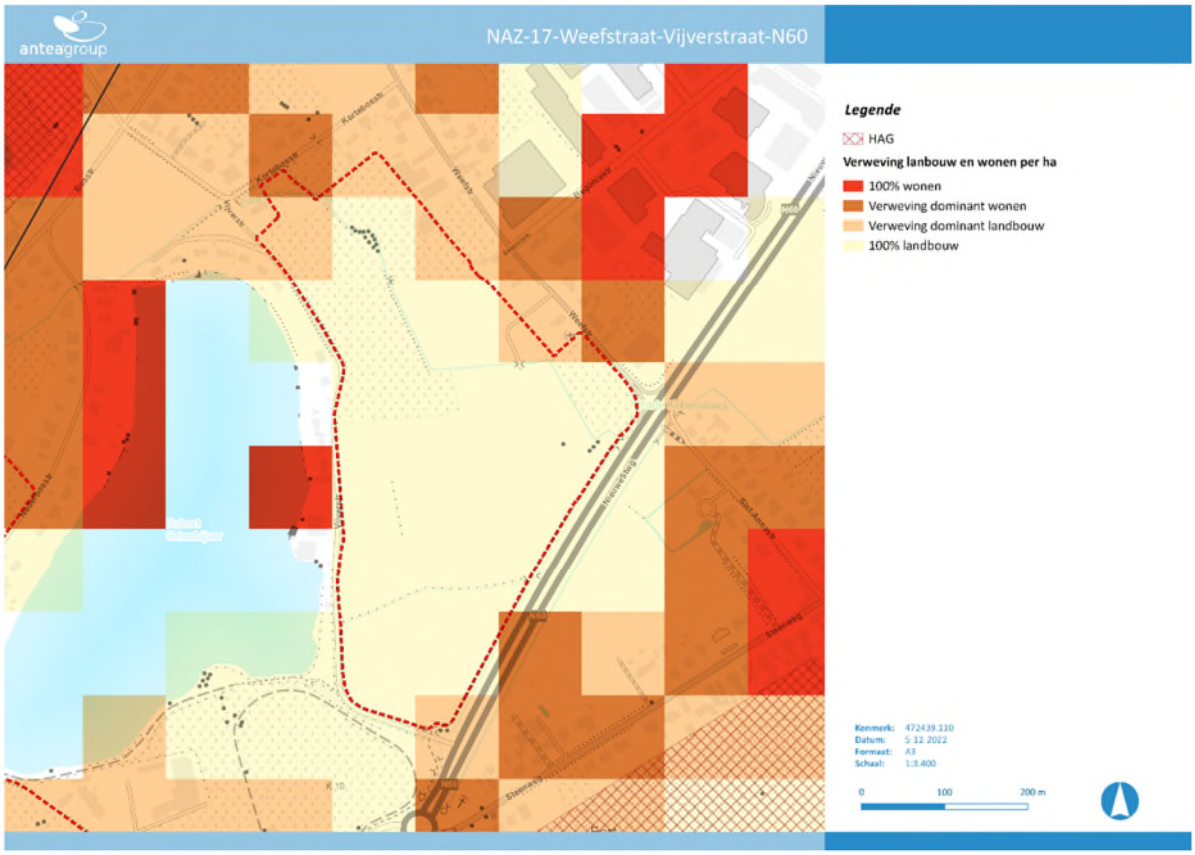
3.1.16.2 *Walkabilityscore*



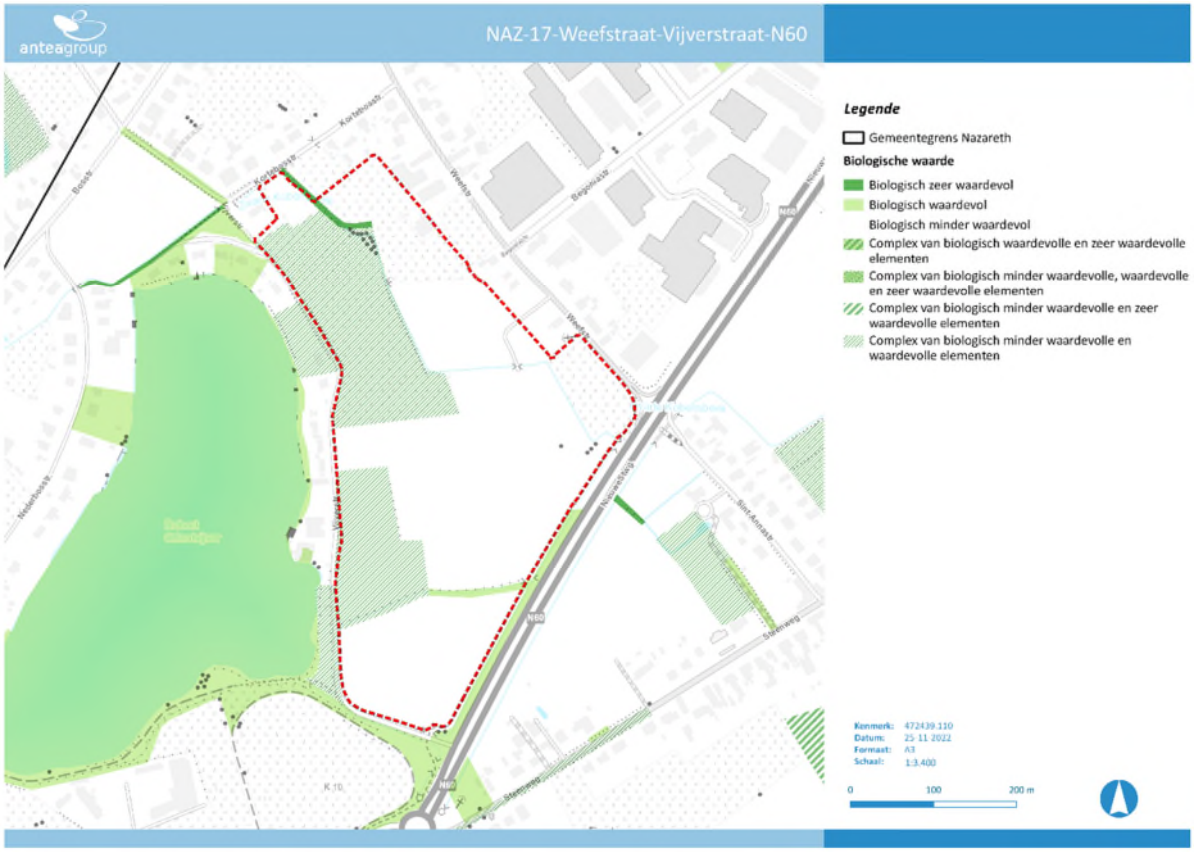
3.1.16.3 *Bereikbaarheid fiets*



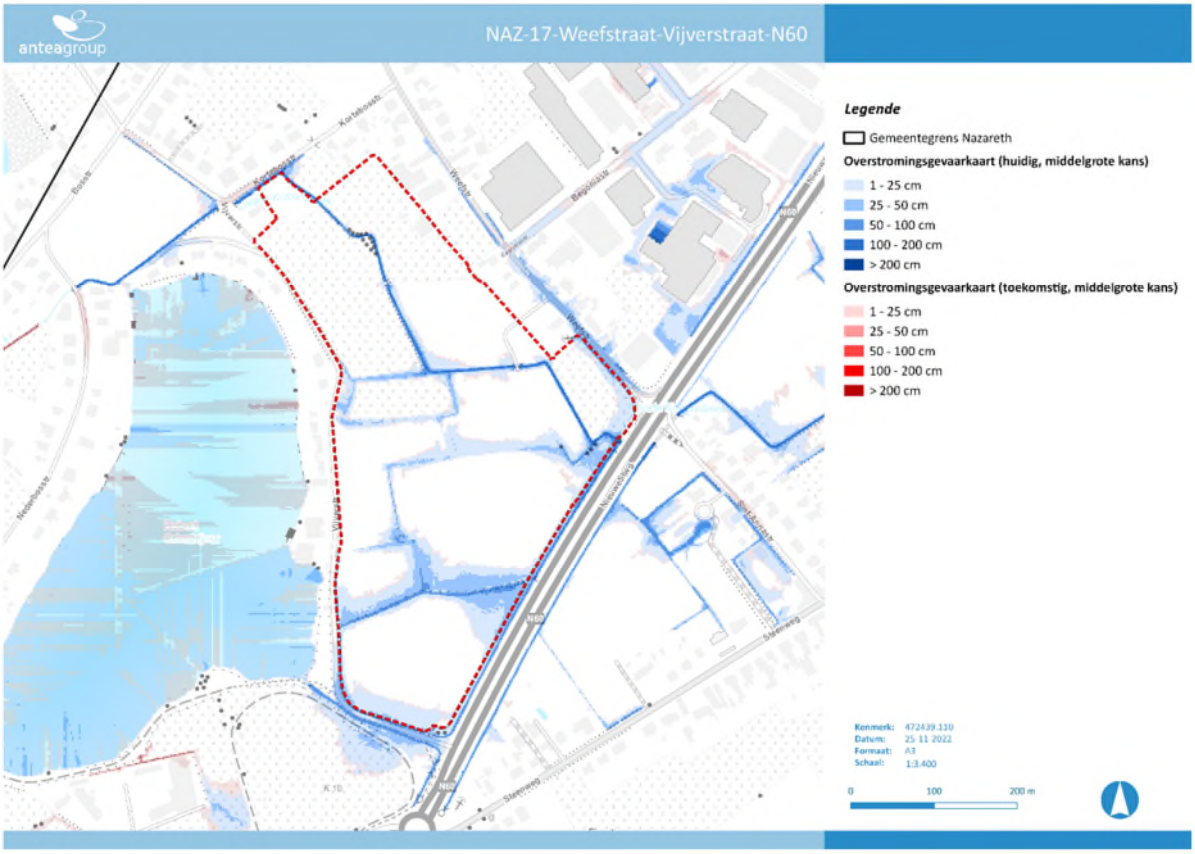
3.1.16.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.16.5 *Natuurwaarde*



3.1.16.6 *Overstromingsrisico*



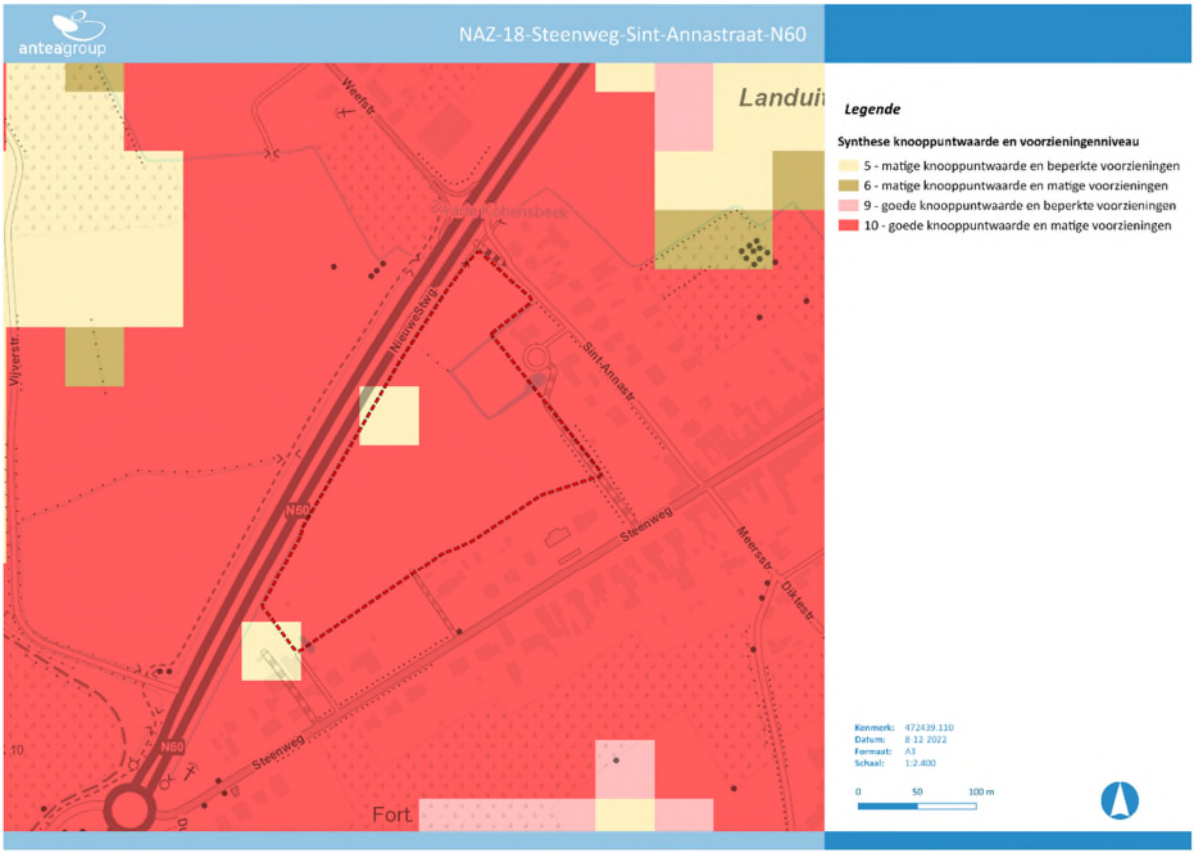
3.1.17 Woonuitbreidingsgebied NAZ-17-Steenweg-Sint-Annastraat-N60

Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij het gehucht Landuit, dat niet geselecteerd is als een kern in het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen (in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke ligt op een afstand van ca. 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. Functiemix is steeds hoog.

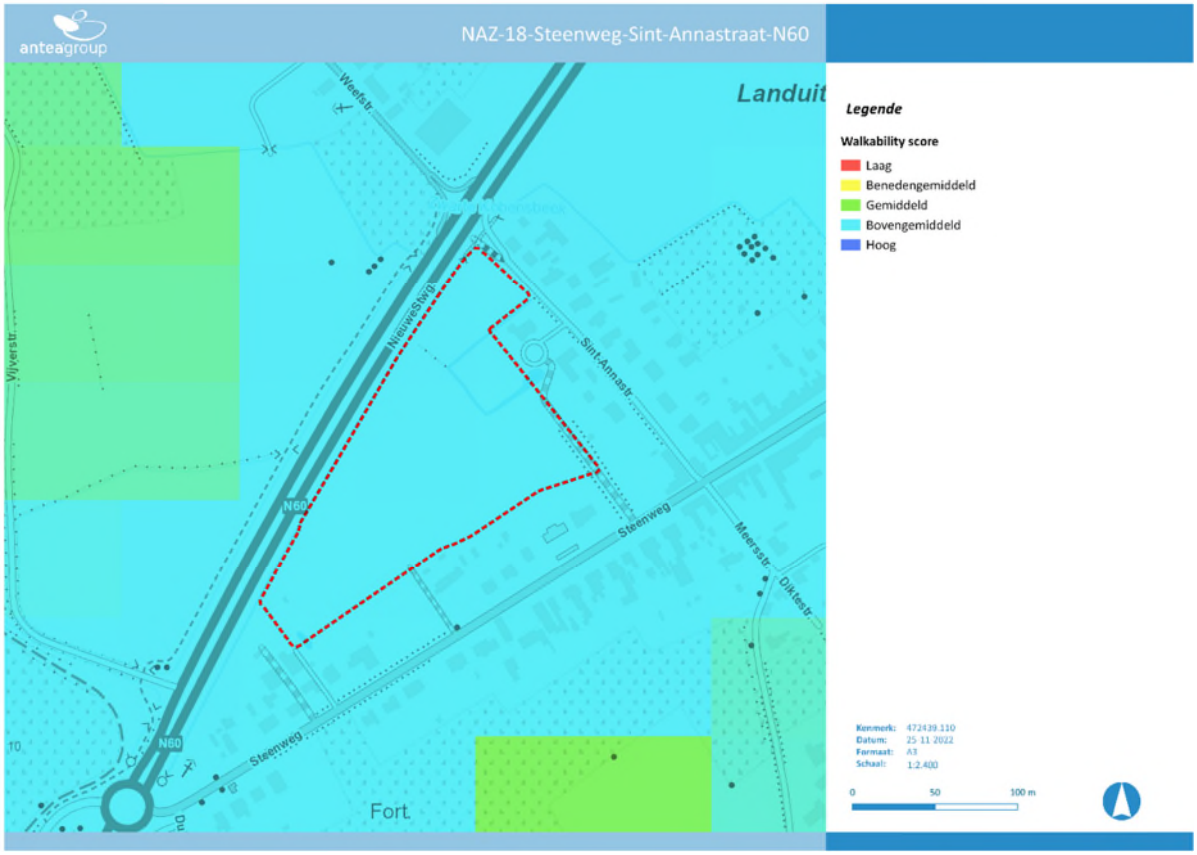
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar[6]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth en het treinstation van De Pinte liggen op 2 à 3 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 300 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • ligt met één zijde aan een functionele fietsroute (aanliggend) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 3 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen tussen het woongehucht Landuit en de N60. Verweving dominant wonen.
6. Natuurwaarde	Er is een park op de grond van een landhuis opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en een houtkant met dominantie van els.
7. Overstromingsrisico	Huidig overstromingsrisico is sterk aanwezig in het noorden van het WUG en breidt gering uit tegen 2050.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (65-75 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 3,8 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterke **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en N60.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en deel met biologische waarde worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

[6] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

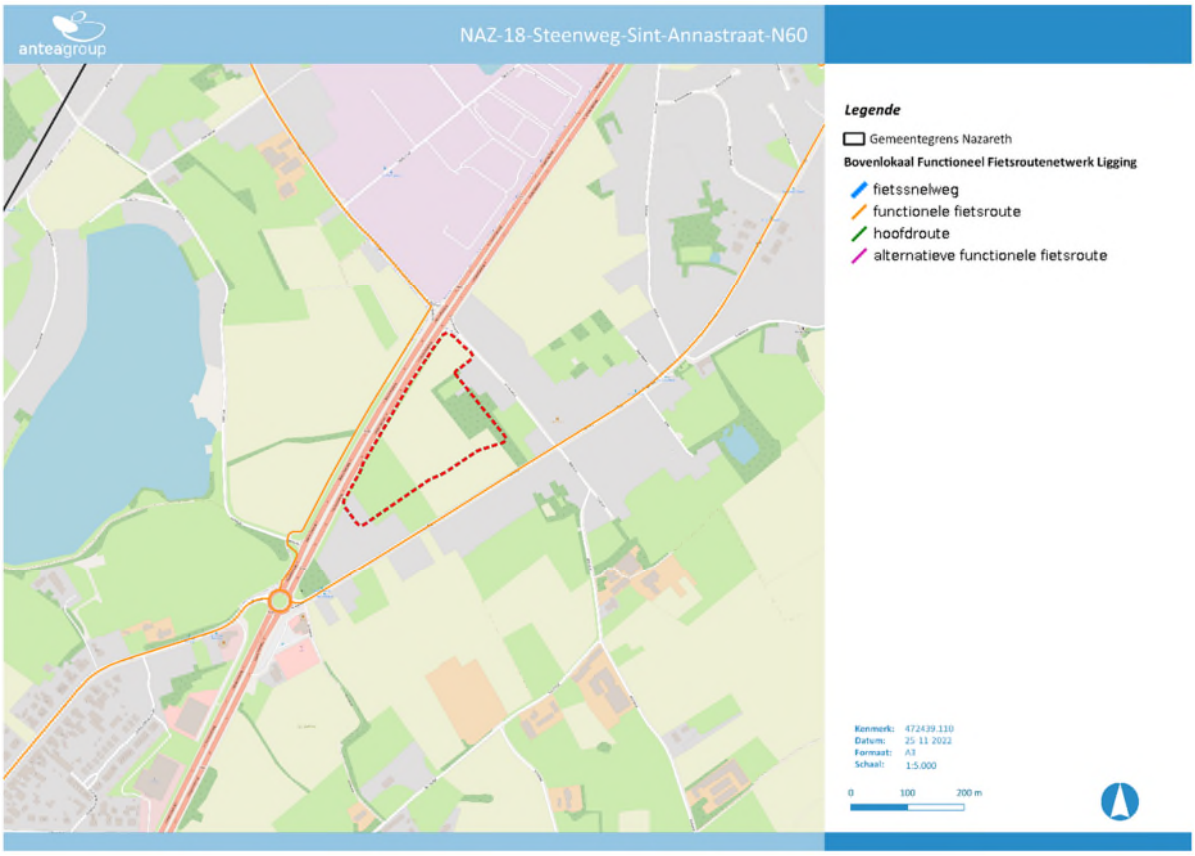
3.1.17.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



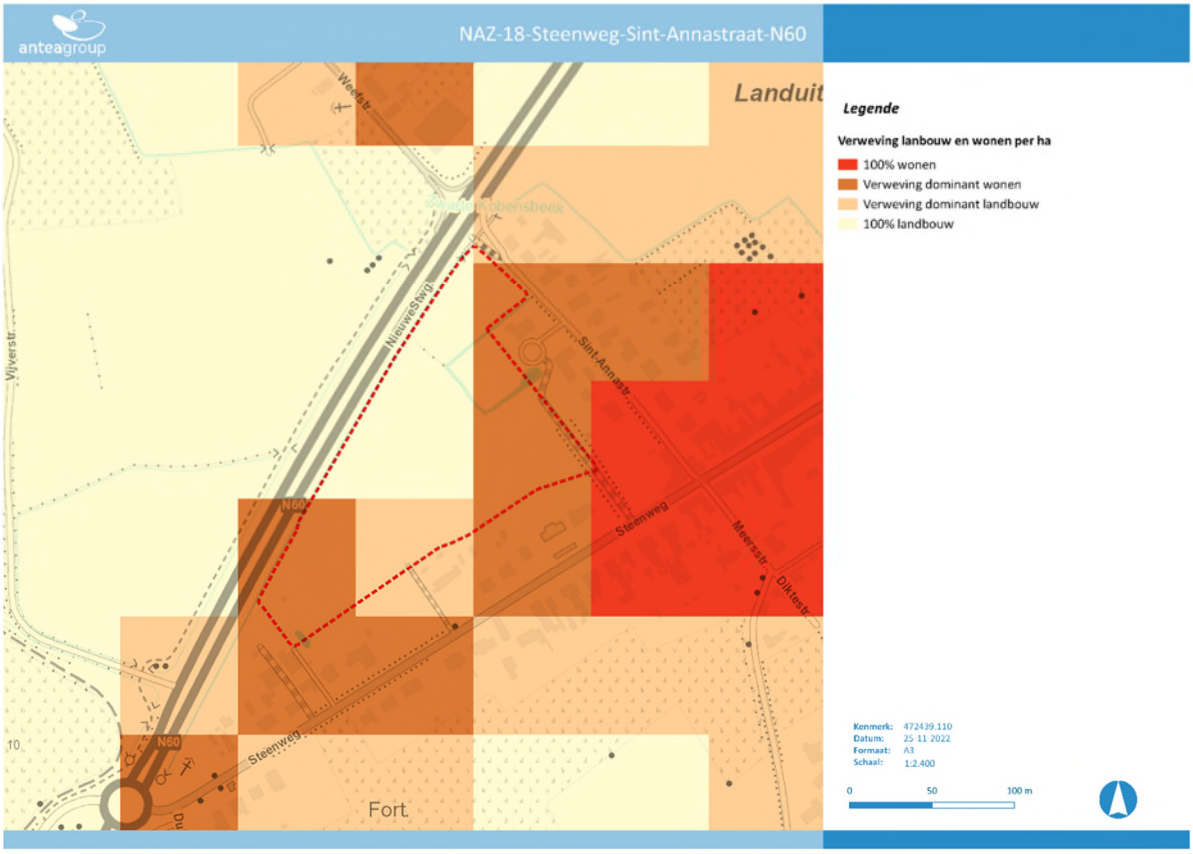
3.1.17.2 *Walkabilityscore*



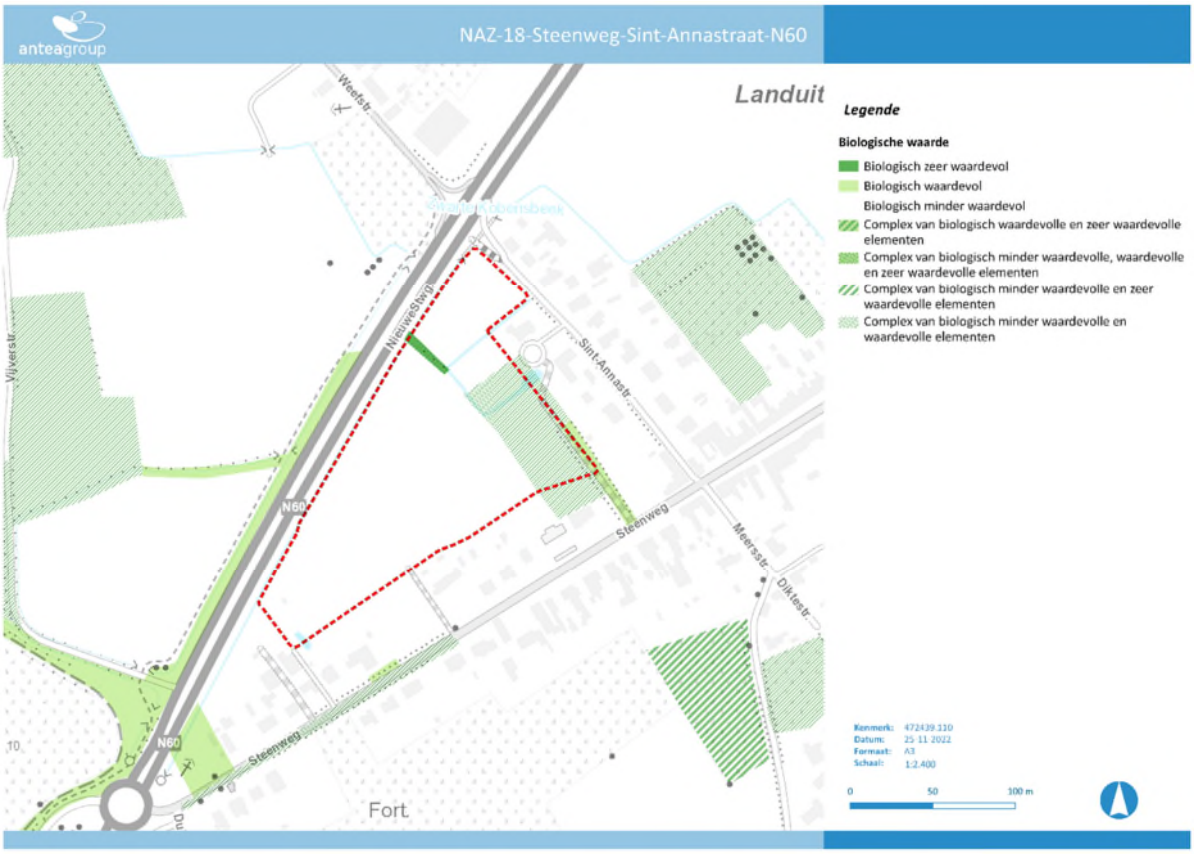
3.1.17.3 *Bereikbaarheid fiets*



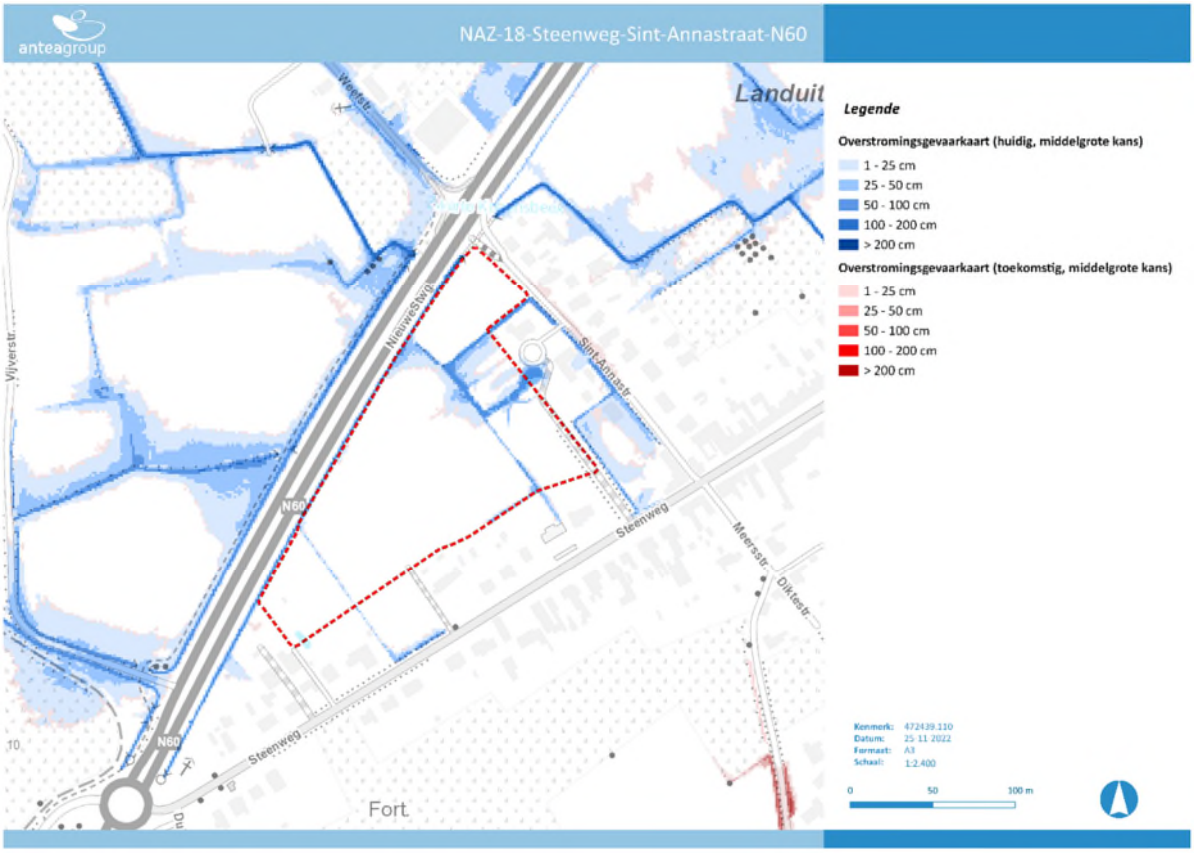
3.1.17.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.17.5 *Natuurwaarde*



3.1.17.6 *Overstromingsrisico*

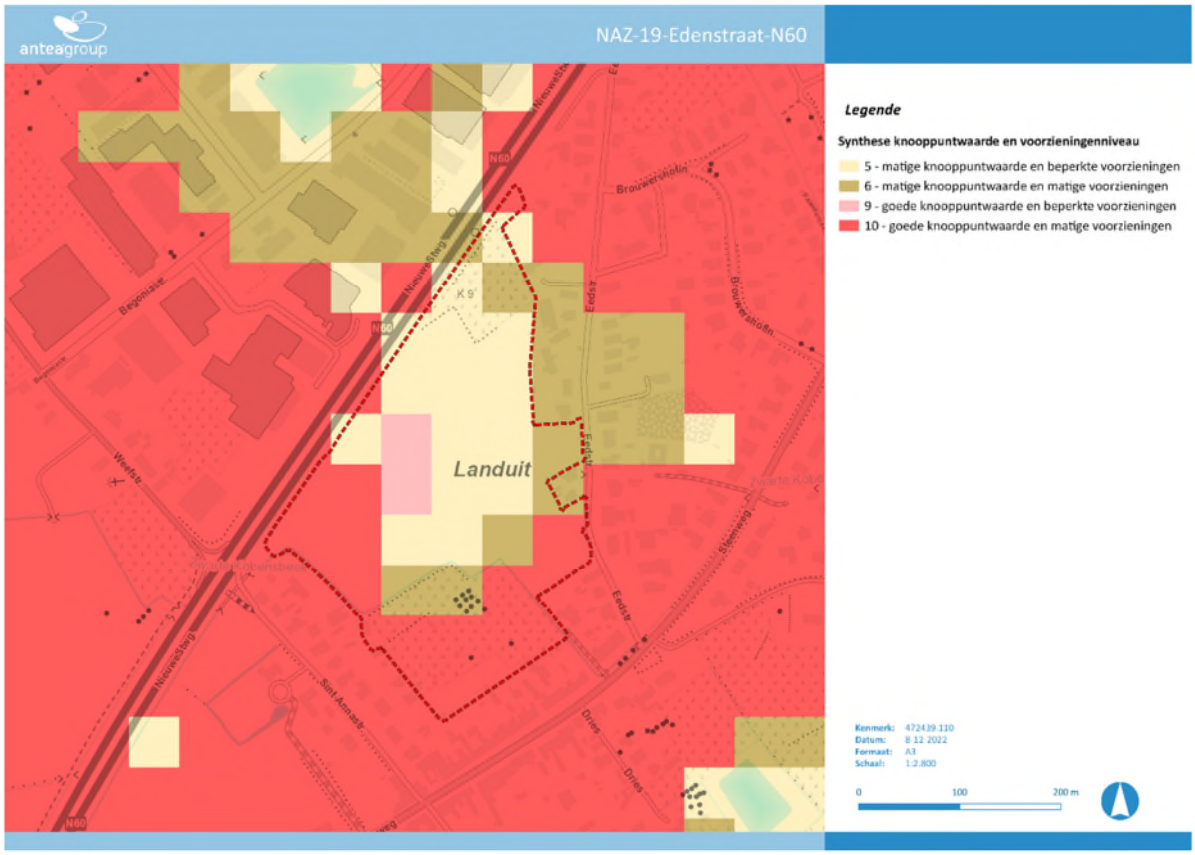


3.1.18 Woonuitbreidingsgebied NAZ-18-Eedstraat-N60

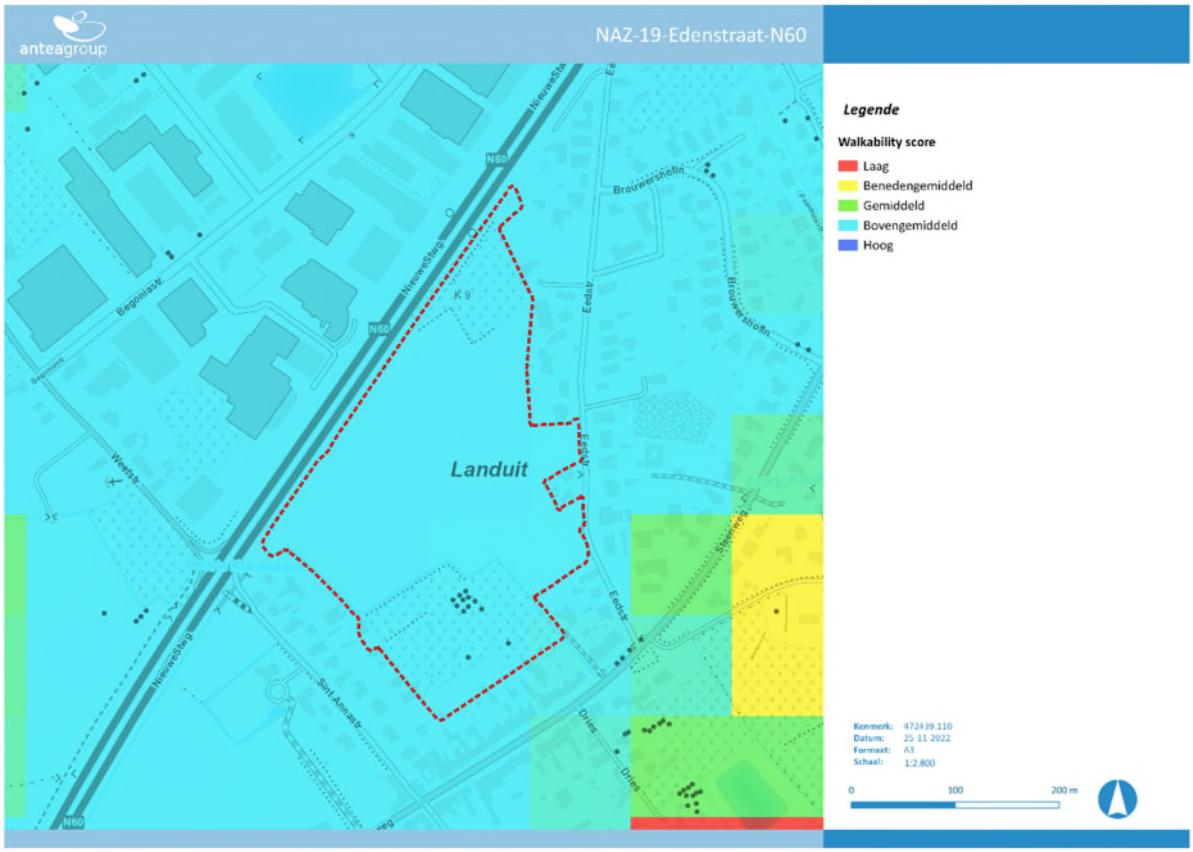
Relatie met plannings-context	Dit woonuitbreidingsgebied sluit aan bij het gehucht Landuit, dat niet geselecteerd is als een kern in het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen (in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit woonuitbreidingsgebied aangeduid als “tijdelijk te bevriezen”.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke of De Pinte ligt op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** matig tot goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. Functiemix is steeds hoog.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Matig bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 3,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 400 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend) ligt op 300 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 3,2 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen tussen het woongehucht Landuit en de N60. Verweving even dominant landbouw als wonen.
6. Natuurwaarde	Er is een complex van enerzijds soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboombaard en anderzijds van een akker op zandige bodem en een bomenrij met dominantie van els.
7. Overstromingsrisico	Er is reeds een uitgebreid gebied met risico op overstroming, o.a. veroorzaakt door pluviale wateroverlast vanuit de Zwarte Kobensbeek. Tegen 2050 breidt dit gebied lichtjes uit.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (60-75 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met 5 ha. De excentrische ligging zou nog meer autoverplaatsingen en nog meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterke **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en N60 en mogelijke wateroverlast vanuit beken.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland), de biologische waardevolle elementen en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Herbestemmen voor landbouw (of andere openruimtefuncties).

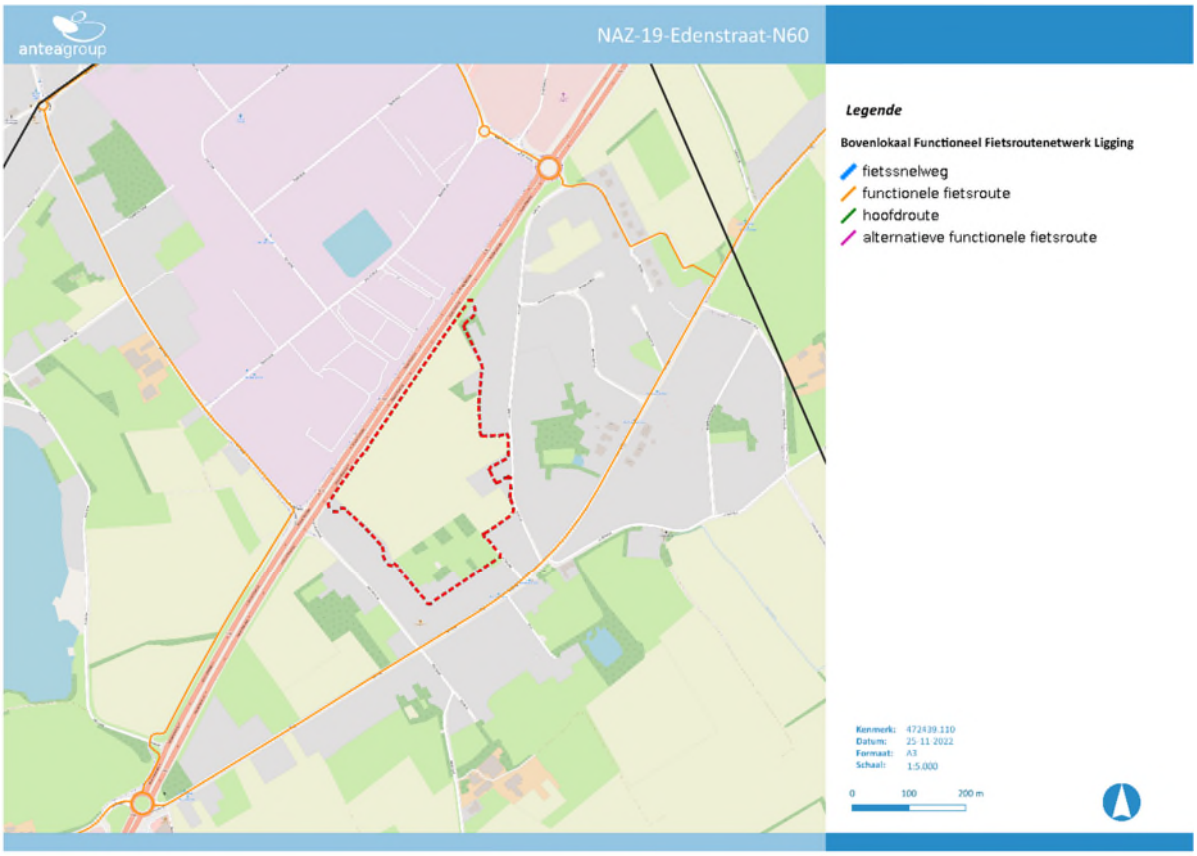
3.1.18.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



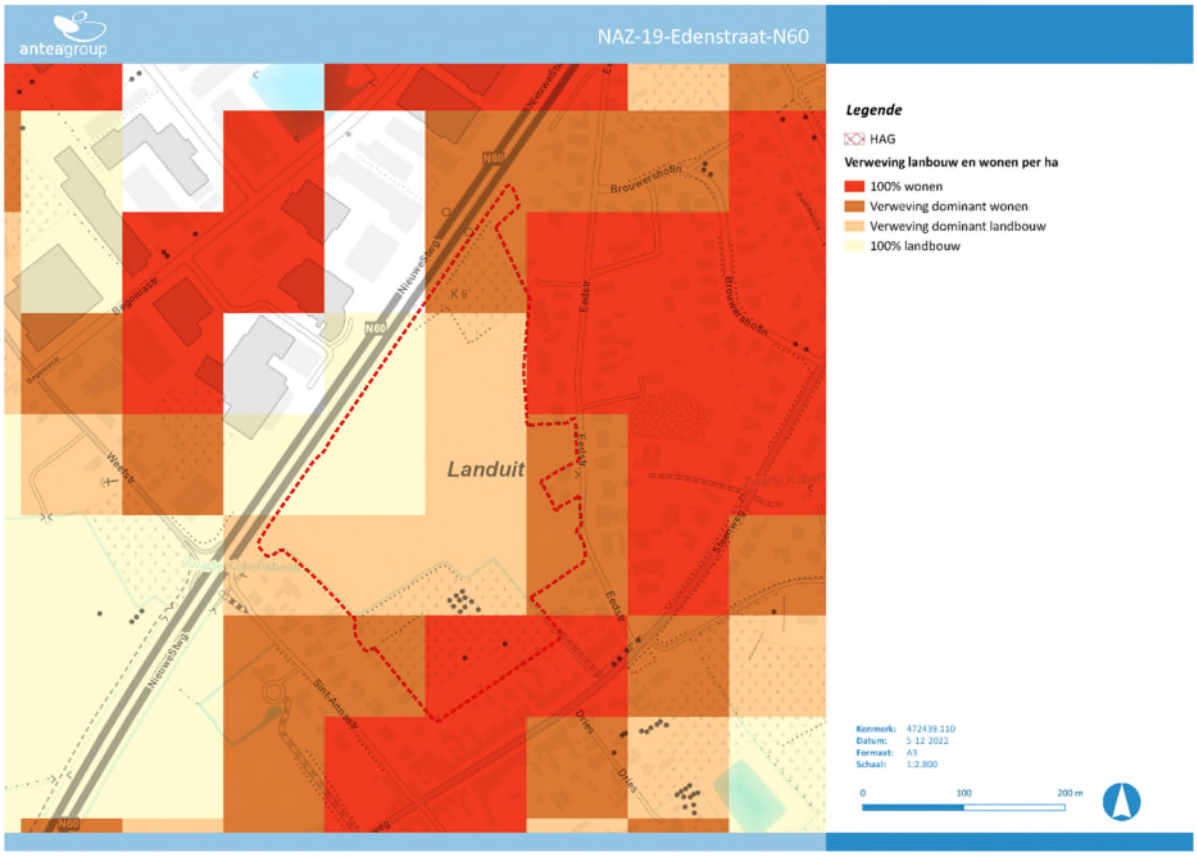
3.1.18.2 *Walkabilityscore*



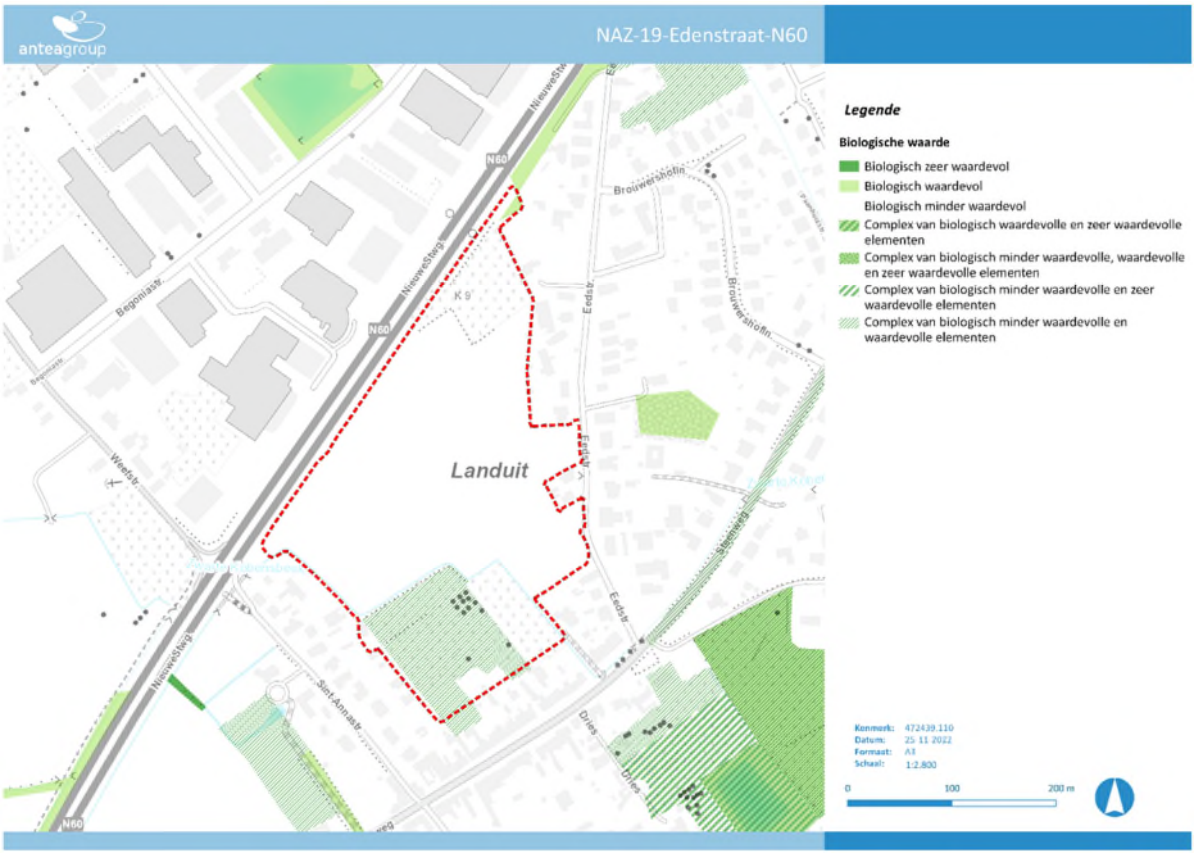
3.1.18.3 *Bereikbaarheid fiets*



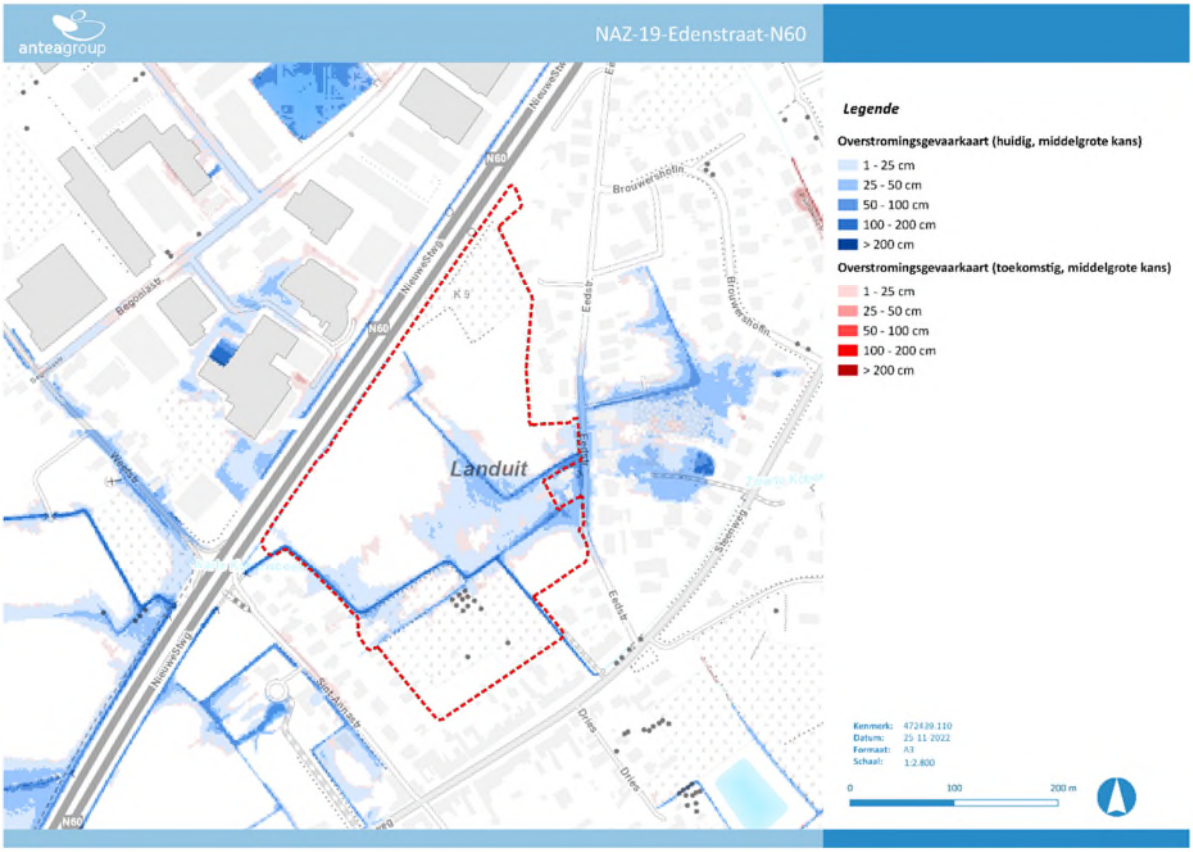
3.1.18.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.1.18.5 *Natuurwaarde*



3.1.18.6 *Overstromingsrisico*



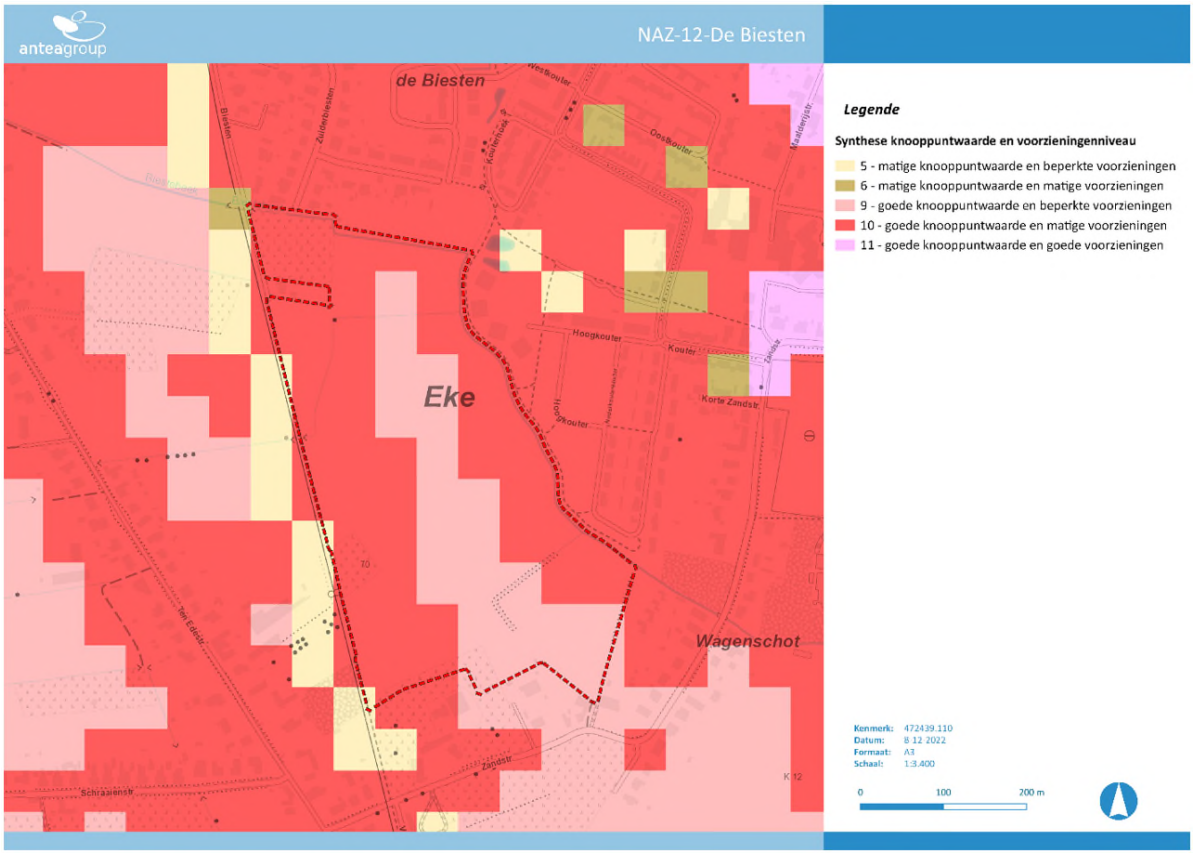
3.2 Niet-gerealiseerde woongebied De Biesten

Relatie met plannings-context	Dit gebied is op het gewestplan bestemd als woongebied, maar ligt ook in het BPA 'De Biesten', dat dit hoofdzakelijk bestemt voor sociale huisvesting. Het gebied ligt ten zuidwesten van Eke, dat geselecteerd is als bovenlokale kern (provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt dit gebied aangeduid als 'tijdelijk te bevriezen woongebied'.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt in het midden, voor de rest matig: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 600 m à 1,2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Laag tot bovengemiddelde score. Verschillen zijn voornamelijk op vlak van functiemix.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[7]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 700 m tot 1,4 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 700 m tot 1,3 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkte tot goede bereikbaarheid: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute ligt op ca. 1 km • langs de spoorweg ligt een fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Aan drie zijden begrensd door andere bebouwing, deels nog in opbouw zijnde Kouterwijk. Aan de westzijde ligt de spoorweg Gent-Oudenaarde en een onbebouwd WUG in landbouwgebruik (NAZ-11). Ten zuiden van de Zandstraat ligt herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er zijn twee bomenrijen met dominantie van els.
7. Overstromingsrisico	In het zuiden is er reeds een groot deel met risico op overstroming. Langs de Eke ten Edeloopken is er ook reeds gevaar op wateroverlast. Uitbreiding van deze risicogebieden wordt verwacht tegen 2050.

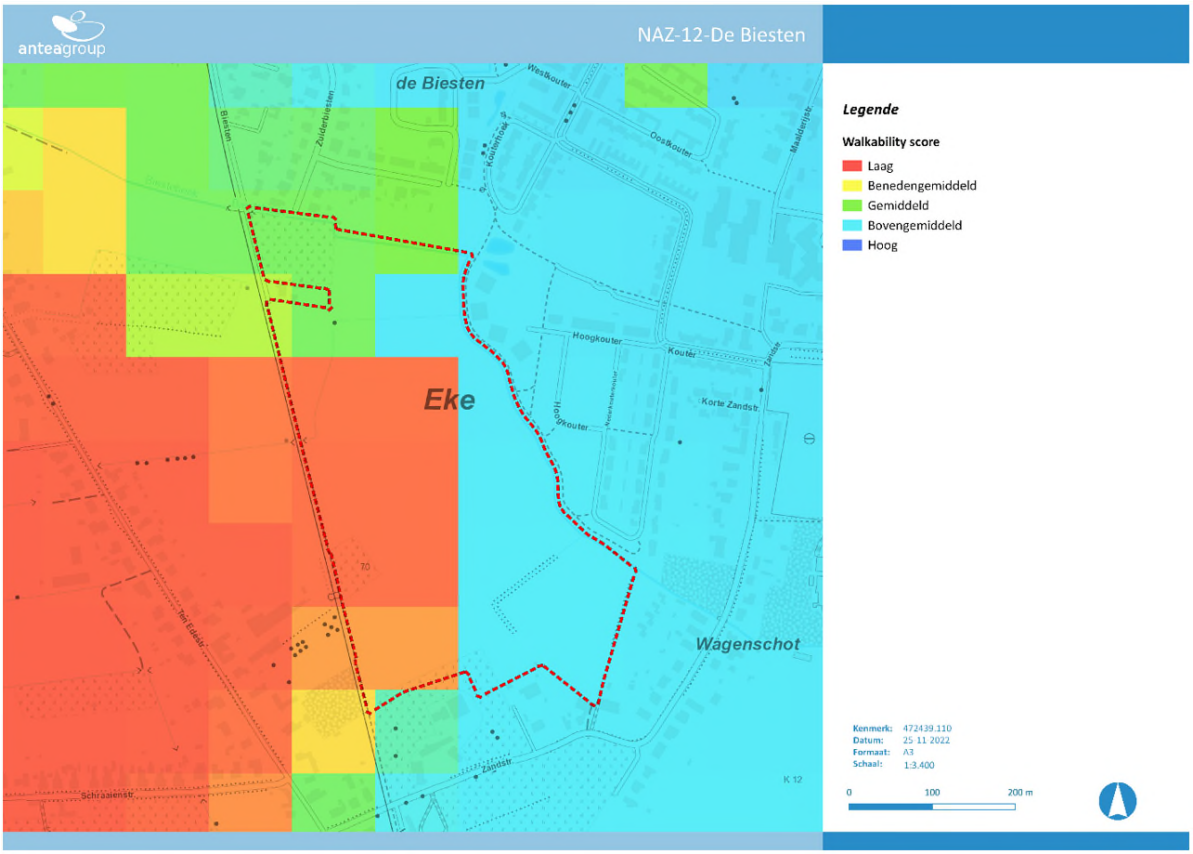
[7] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Beperkt achtergrondgeluid afkomstig van de N60.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied zou zorgen voor een verdere inname en **versnippering van de open ruimte** en het landschap en voor een verdere **afname van het landbouwareaal** met circa 15,4 ha. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zou de bebouwing onderhevig kunnen zijn aan **overstromingen** uit beken. **Voorstel milderende maatregel:** rekening houdende met de Biestenbeek en de Eke Ten Edeloopken die dwars door dit gebied loopt, dient een gedeelte van het gebied te worden herbestemd voor natuur en/of overig groen.
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en de waterlopen die erdoorheen lopen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	Het onbebouwde woongebied van BPA De Biesten wordt herbestemd tot landbouwgebied en deels voor natuur of overig groen (langs de Biestenbeek). De beleidskeuze houdt rekening met de milderende maatregel om het gedeelte langs de Biestenbeek te herbestemmen naar natuur of overig groen.

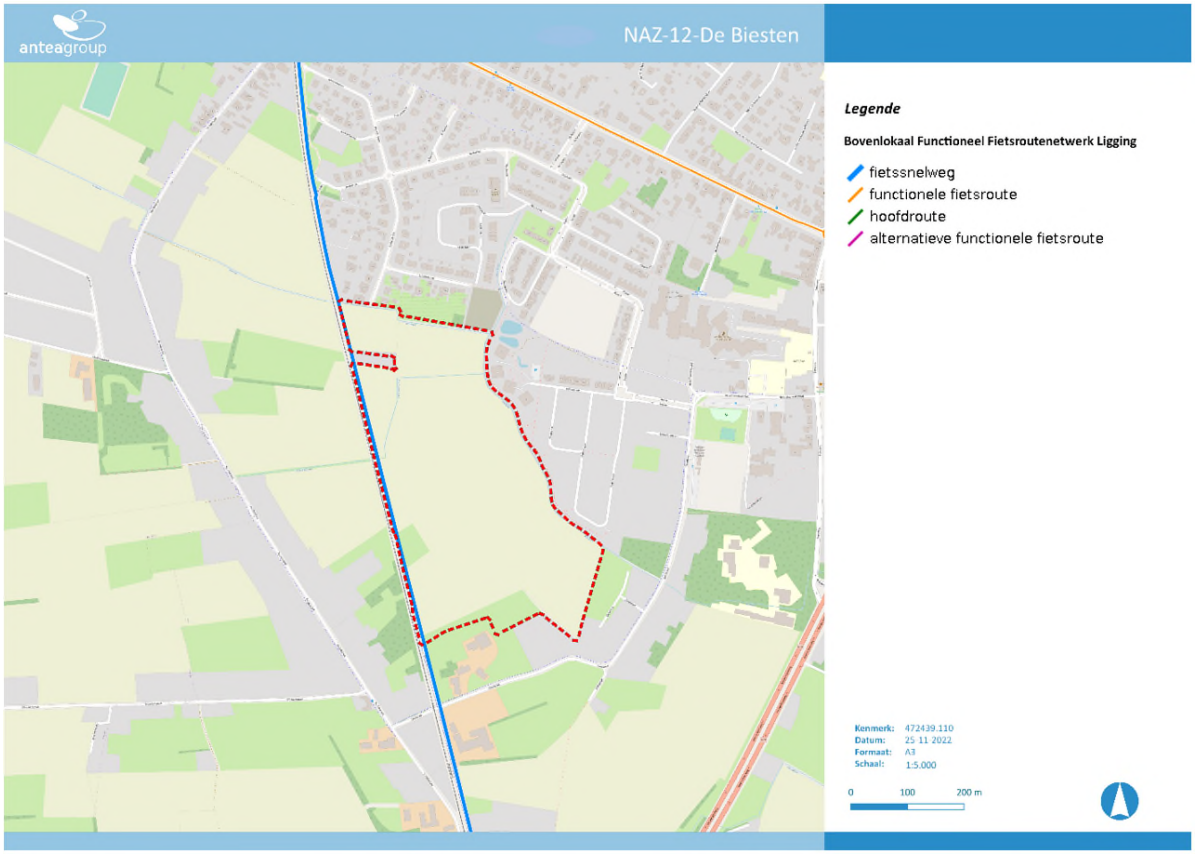
3.2.1.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



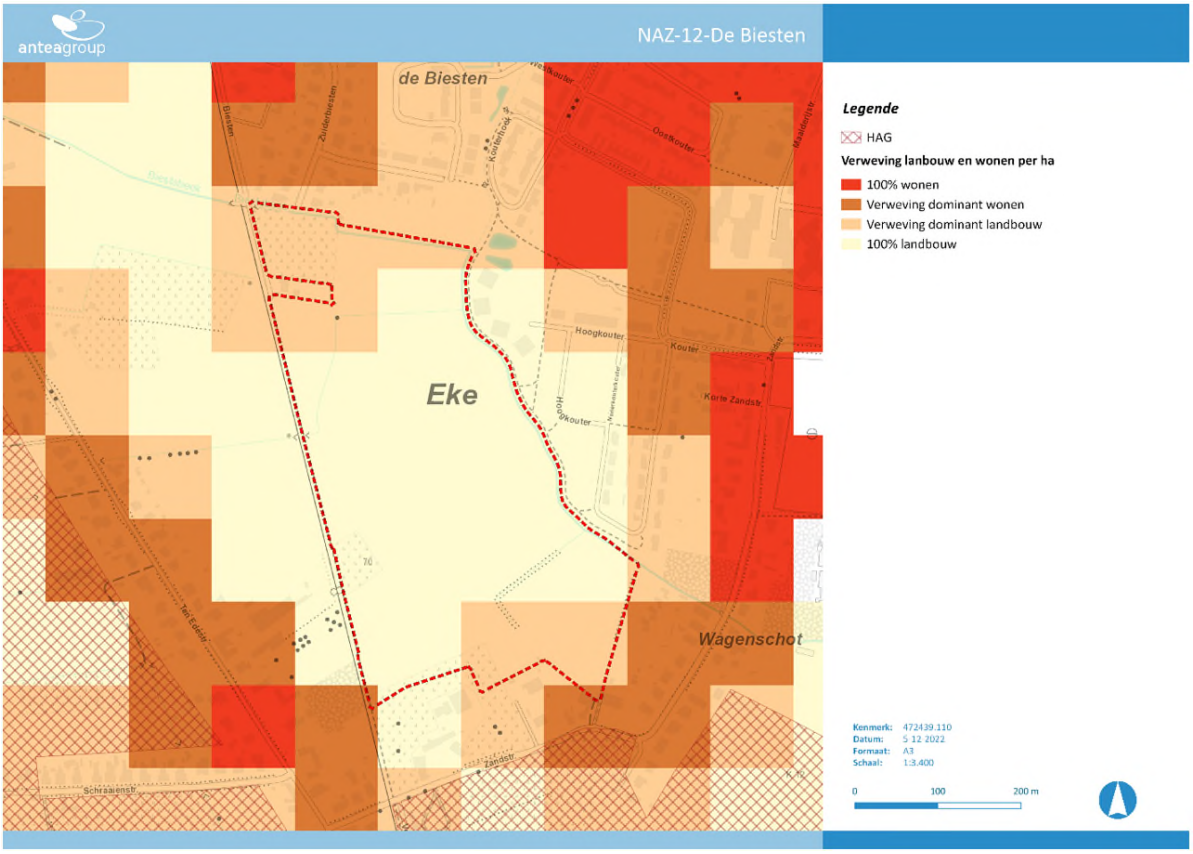
3.2.1.2 *Walkabilityscore*



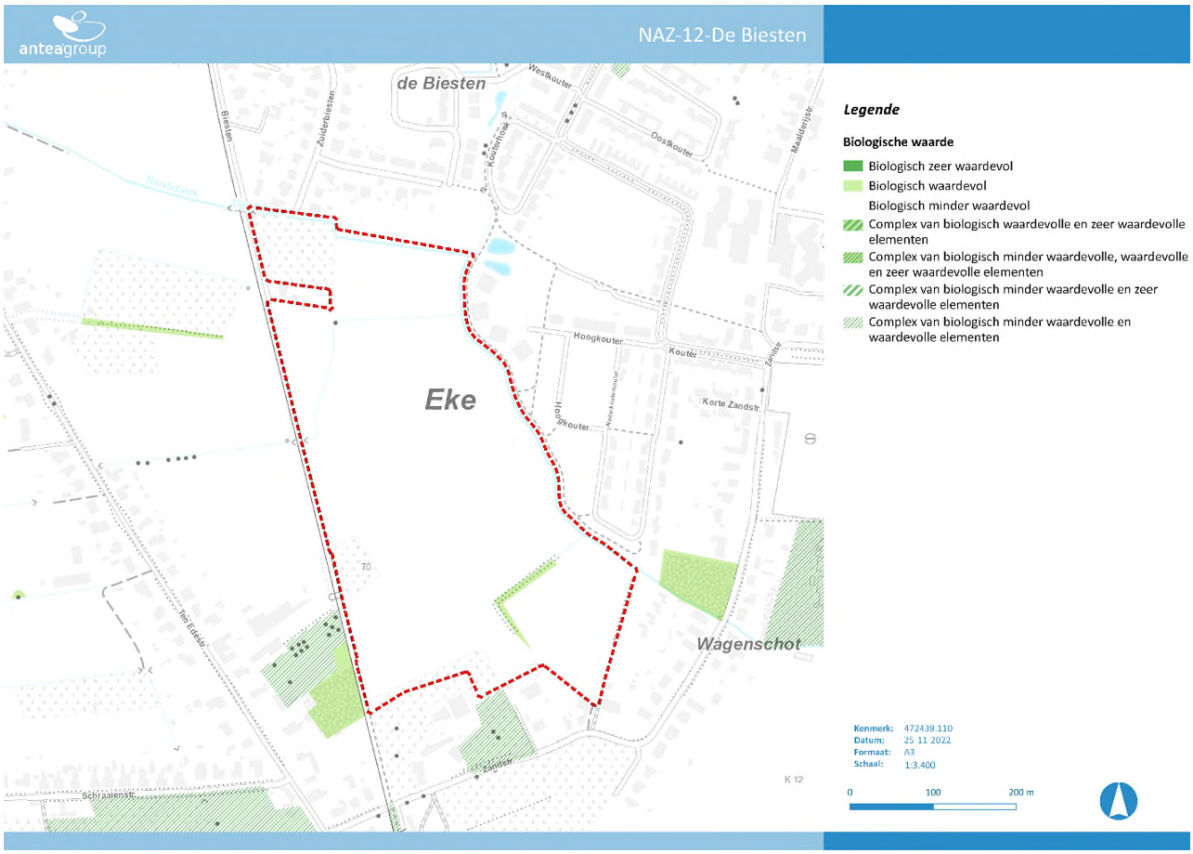
3.2.1.3 *Bereikbaarheid fiets*



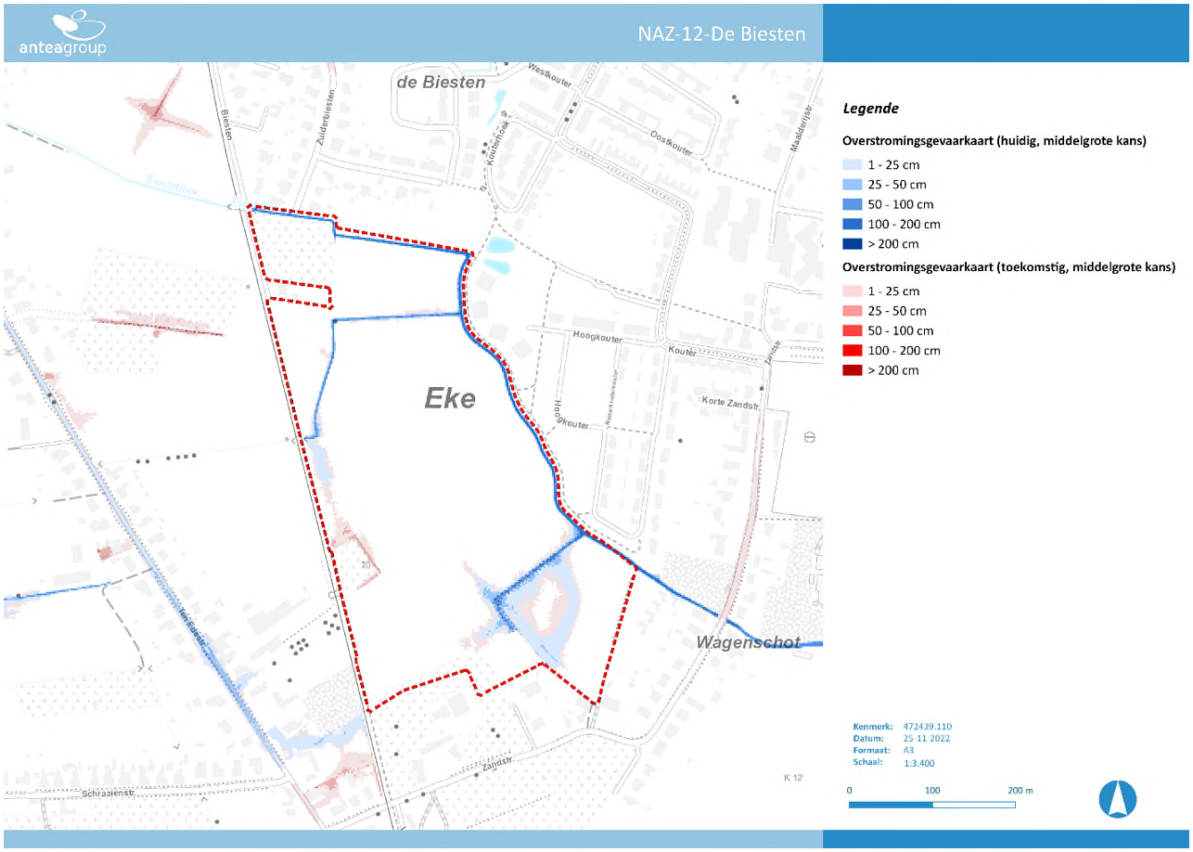
3.2.1.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.2.1.5 *Natuurwaarde*



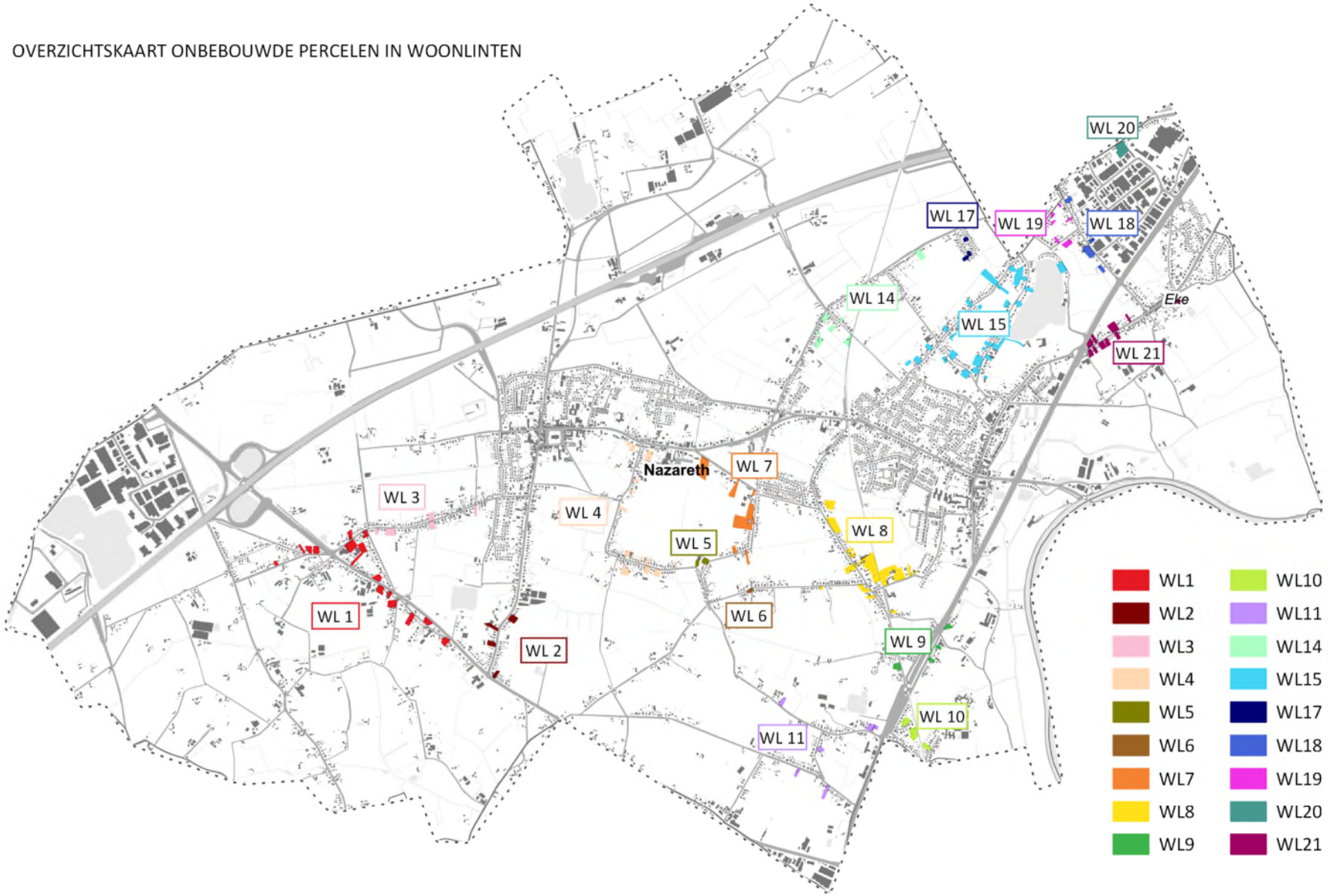
3.2.1.6 *Overstromingsrisico*



3.3 Onbebouwde percelen in de woonlinten

Op de overzichtskaart op de volgende pagina onderscheiden we 18 woonlinten waar zich onbebouwde percelen situeren. In de woonlinten met code WL12, WL13 en WL16 waren geen onbebouwde percelen.

OVERZICHTSKAART ONBEBOUWDE PERCELEN IN WOONLINTEN

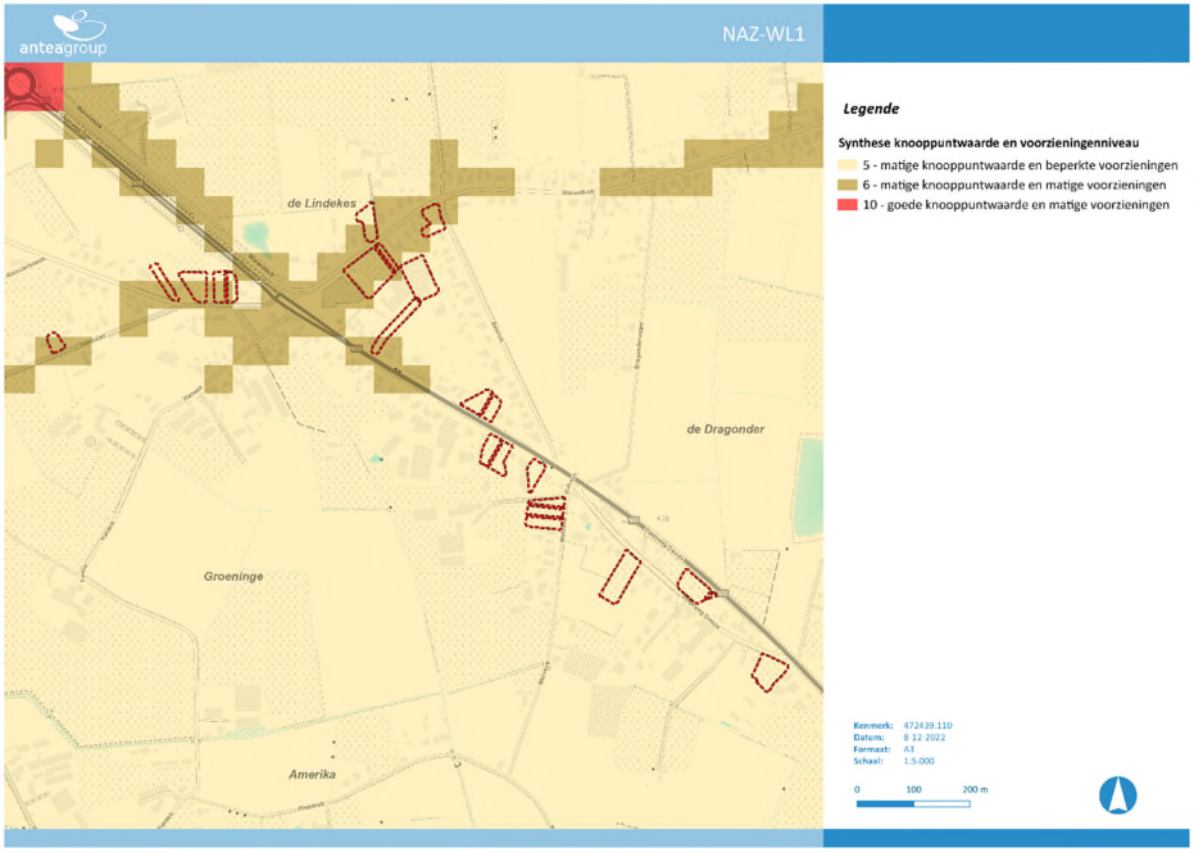


3.3.1 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL1

Relatie met plannings-context	Gelegen in een zone voor wonen in agrarische omgeving (gemRUP woonkorrels) en woongebieden met landelijk karakter.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** matig.
2. Walkabilityscore	Lage tot benedengemiddelde score. De functiemix is bovengemiddeld, maar de stratenconnectiviteit en woondichtheid zijn laag.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Beperkt tot matig bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 4,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 m tot 2 km • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • gelegen aan functionele fietsroutes (Steenweg op Deinze, vrijliggend; Warandestraat, verhoogd aanliggend) • de dichtstbijzijnde fietssnelwegen (F7 en F45) liggen op 4 à 5 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Verweving dominant wonen, maar volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied.
6. Natuurwaarde	Er zijn 4 percelen die bestaan uit een complex van soortenarm permanent cultuurgrasland en soortenrijke grazige bermen of perceelsranden. Één perceel bestaat uit een gemengde loofhoutaanplant. Een bomenrij met dominantie van linde vormt een lijnvormig biologisch waardevol element in een aanpalend perceel.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Twee aaneengesloten percelen aan de Warandestraat liggen echter in toekomstig risicogebied.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de secundaire weg Steenweg op Deinze en op de autosnelweg E17 (65-75 dB). Onvoldoende luchtkwaliteit langsheen Steenweg op Deinze en Warandestraat.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal zou afnemen. Vertuining van agrarisch gebied is mogelijk. Er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de

	bewoners sterke **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en **luchtverontreiniging** van de Steenweg op Deinze en de Warandestraat. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

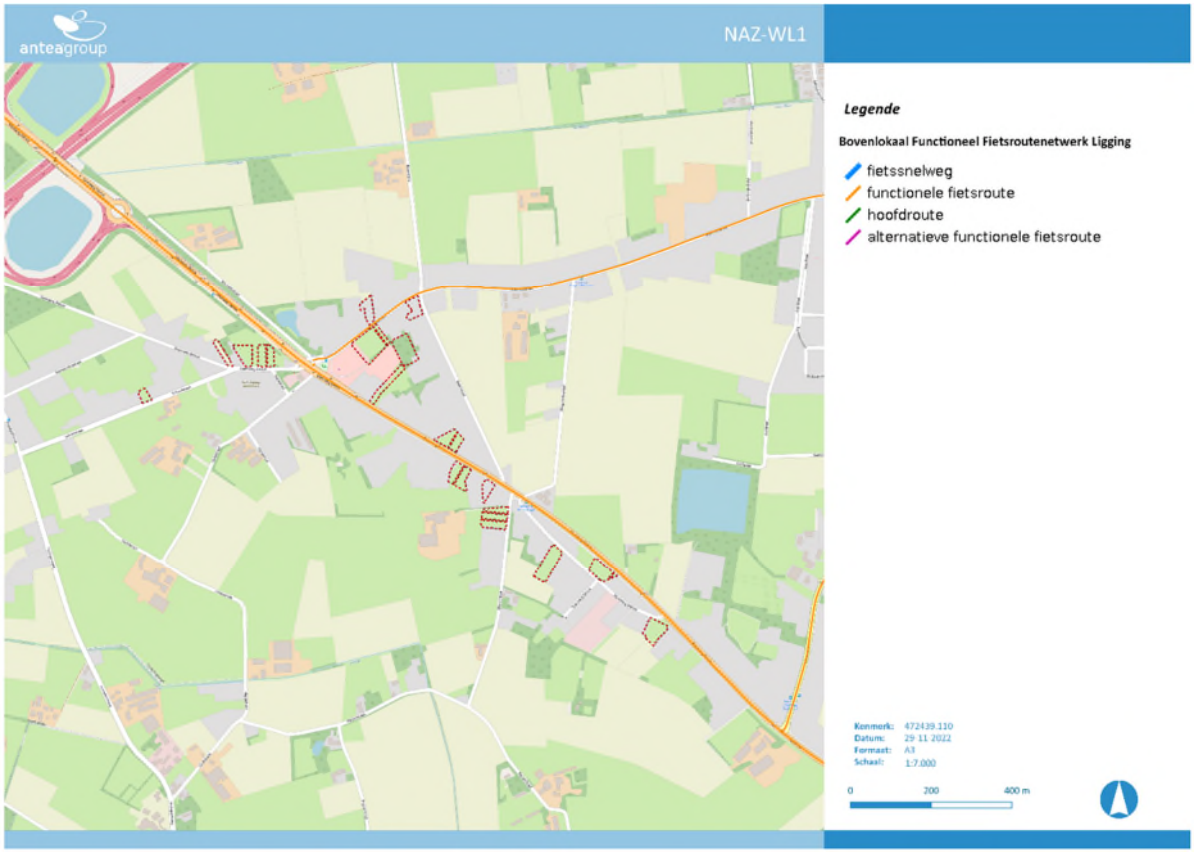
3.3.1.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



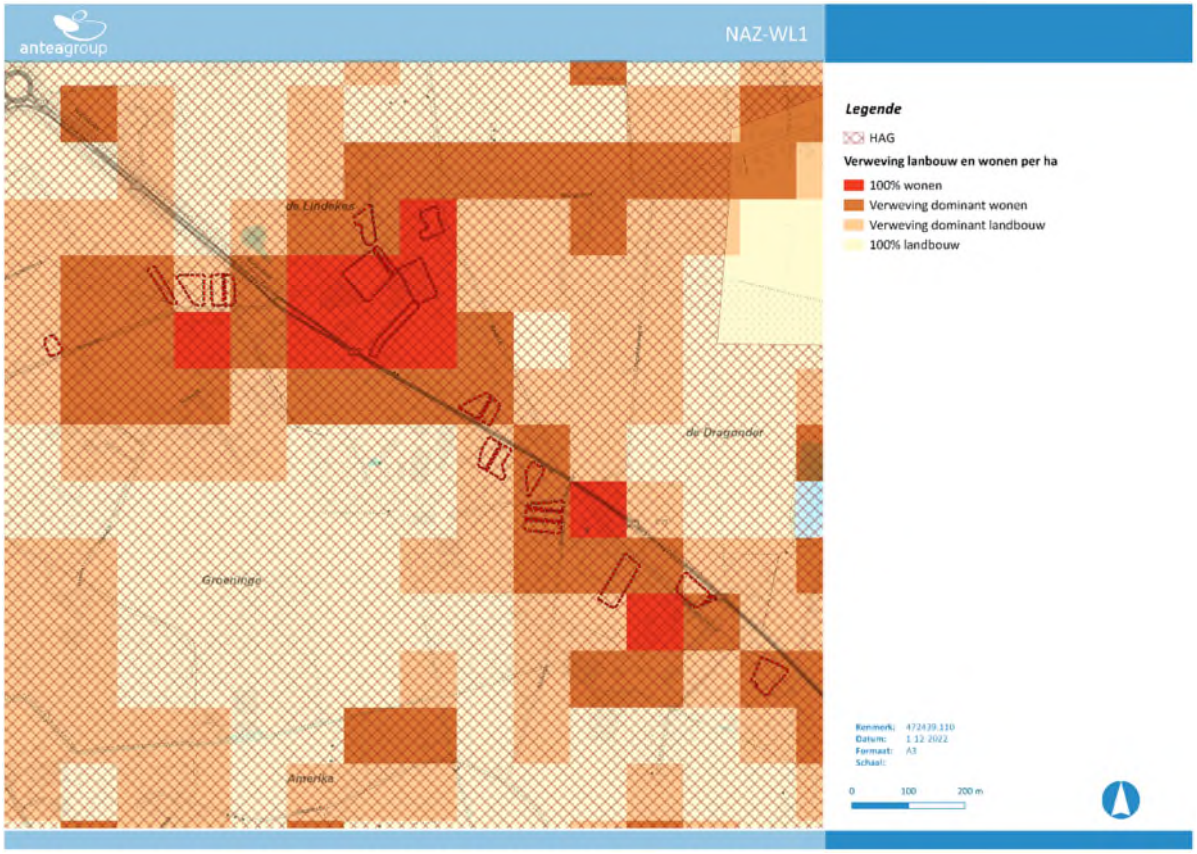
3.3.1.2 *Walkability score*



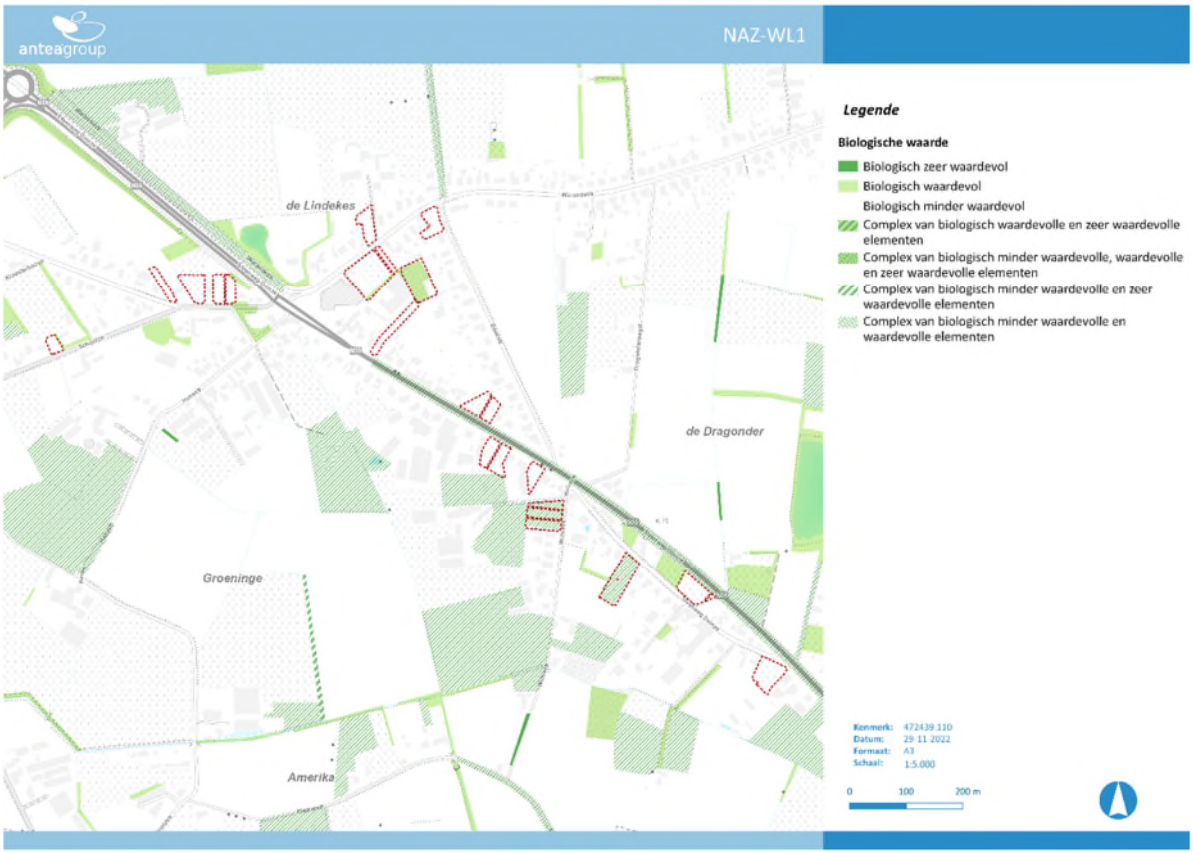
3.3.1.3 *Bereikbaarheid fiets*



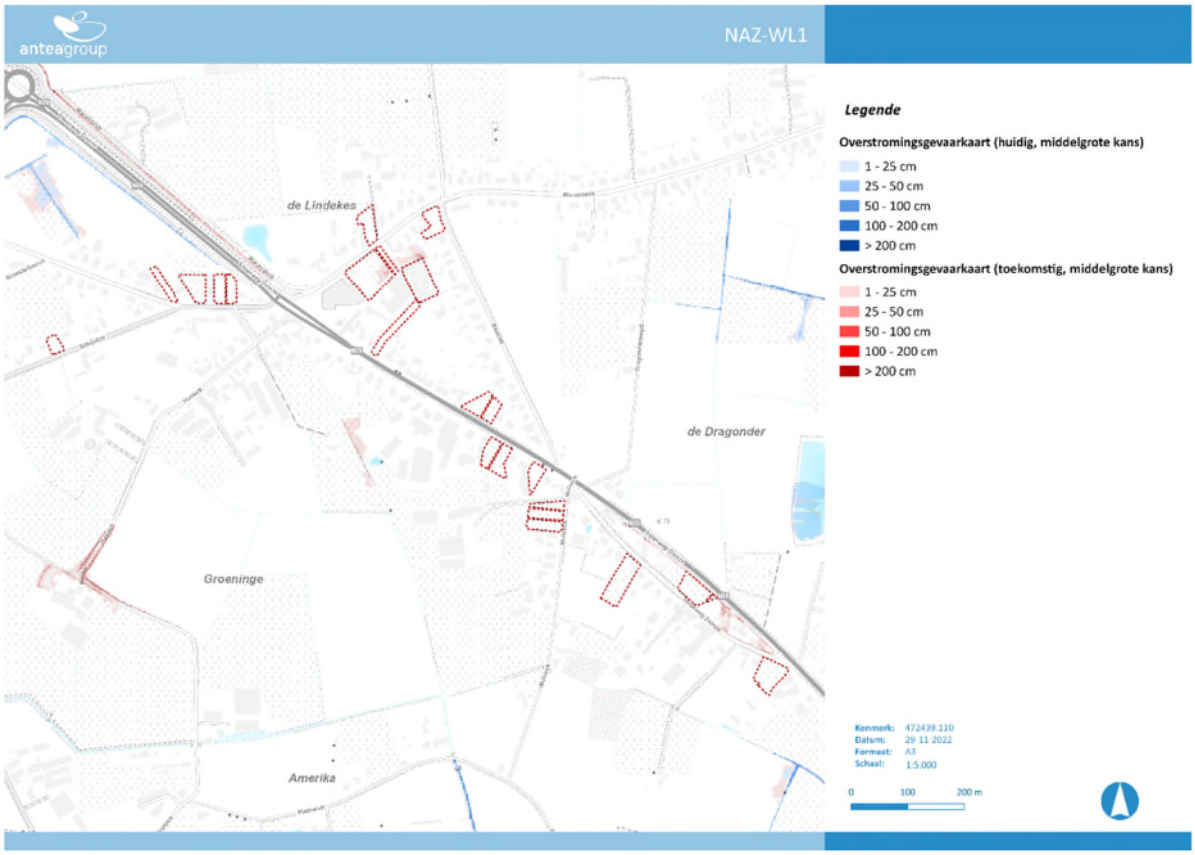
3.3.1.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.1.5 *Natuurwaarde*



3.3.1.6 *Overstromingsrisico*

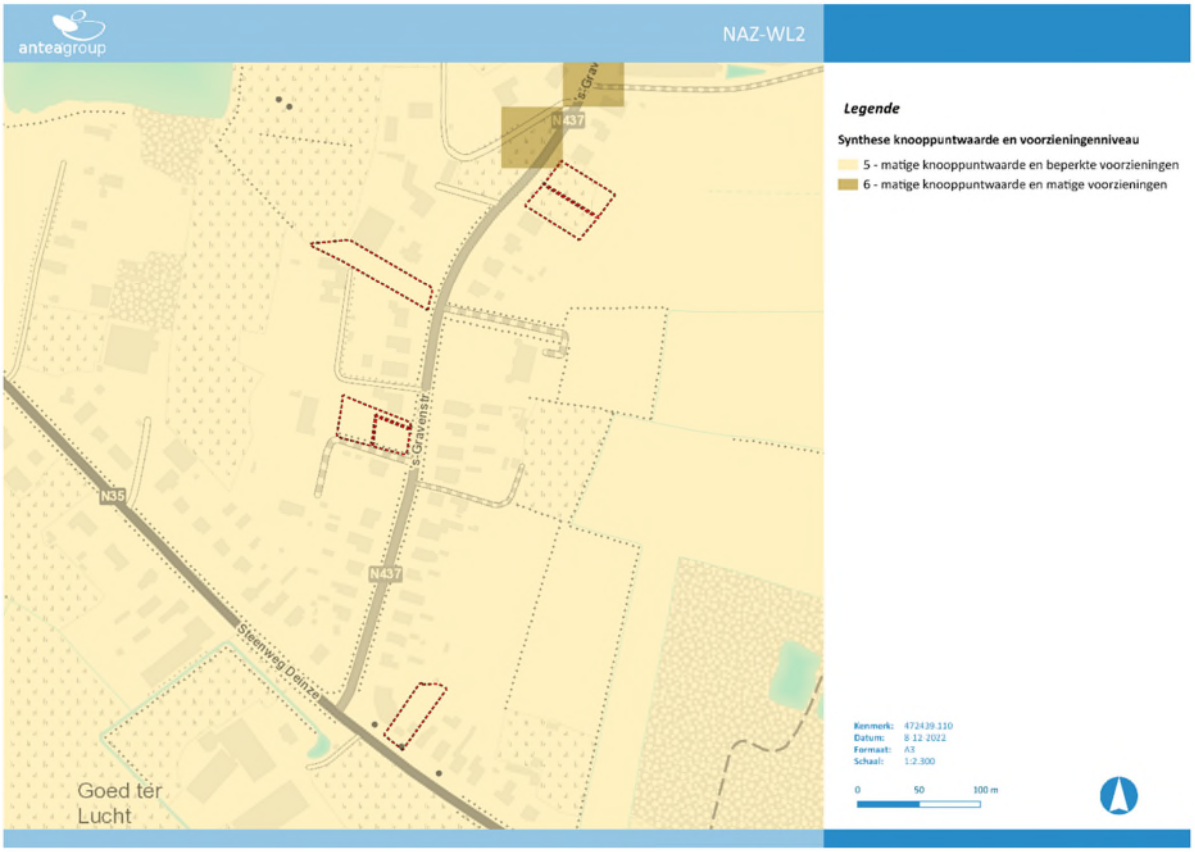


3.3.2 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL2

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebieden met landelijk karakter met tuinen gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 1,5 tot 2 km. **Knooppuntwaarde** matig.
2. Walkabilityscore	Lage score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Matig bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 4 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 200 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • gelegen aan functionele fietsroutes (vrijliggend) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 3 à 4 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Verweving dominant wonen, maar volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied.
6. Natuurwaarde	Een gemengd loof- en naaldhoutaanplant beslaat een perceel en een bomenrij met dominantie van els en wilg doorkruist twee aanpalende percelen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de ’s Gravenstraat (60-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (grasland) en beboste percelen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedsel- en houtvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.

Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

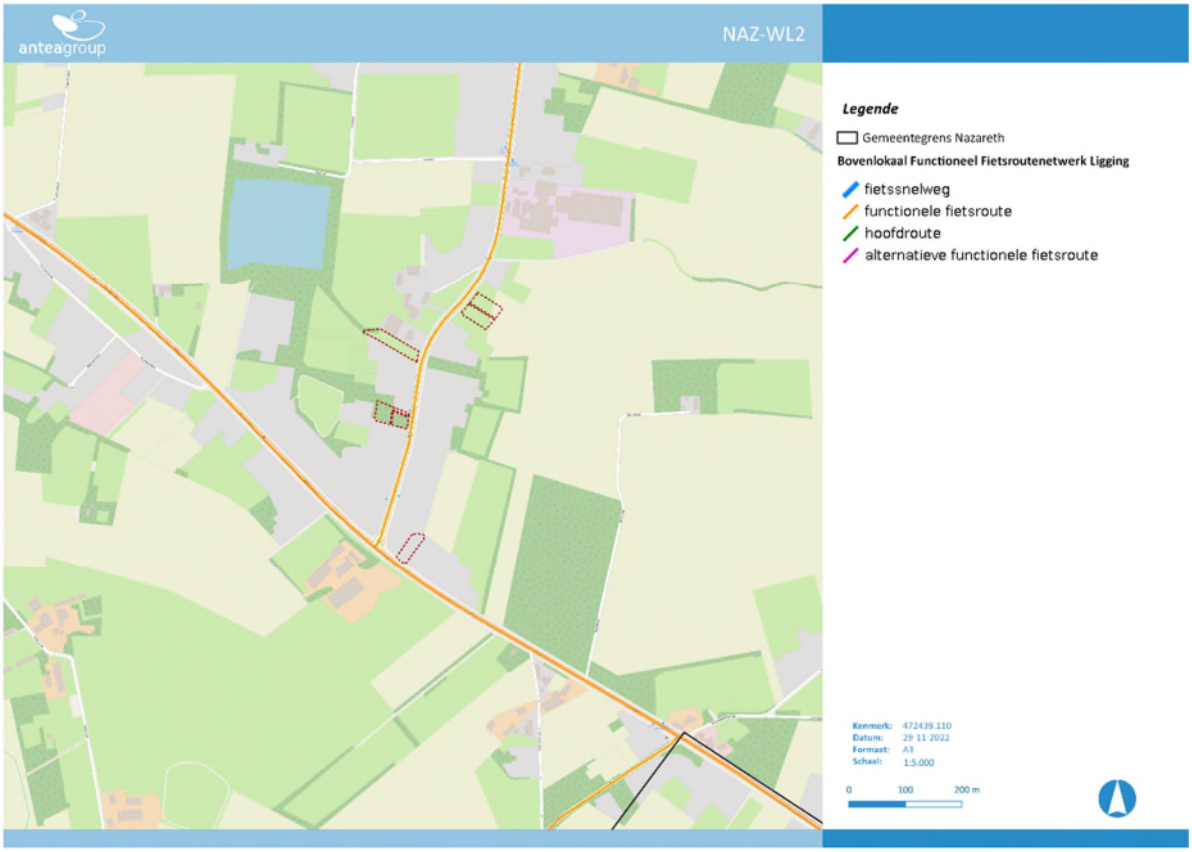
3.3.2.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.2.2 *Walkability score*



3.3.2.3 *Bereikbaarheid fiets*



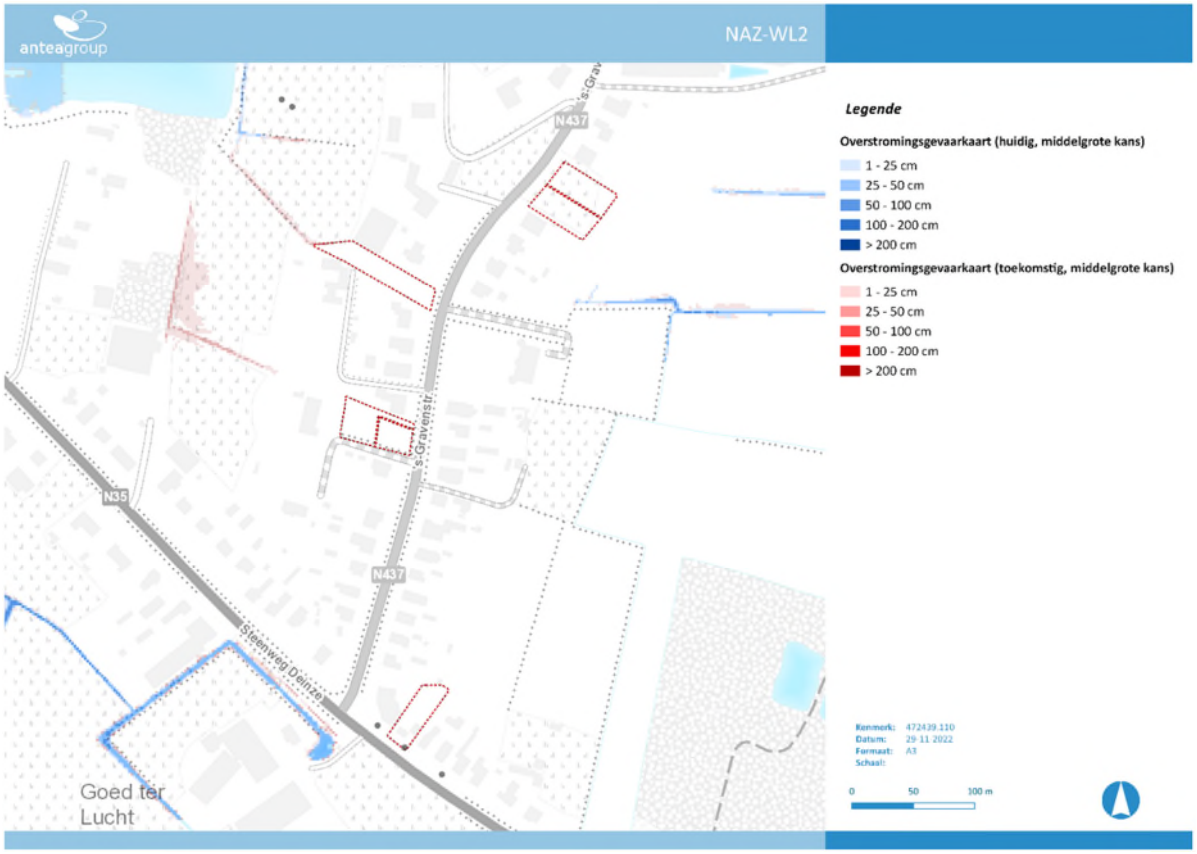
3.3.2.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.2.5 *Natuurwaarde*



3.3.2.6 *Overstromingsrisico*

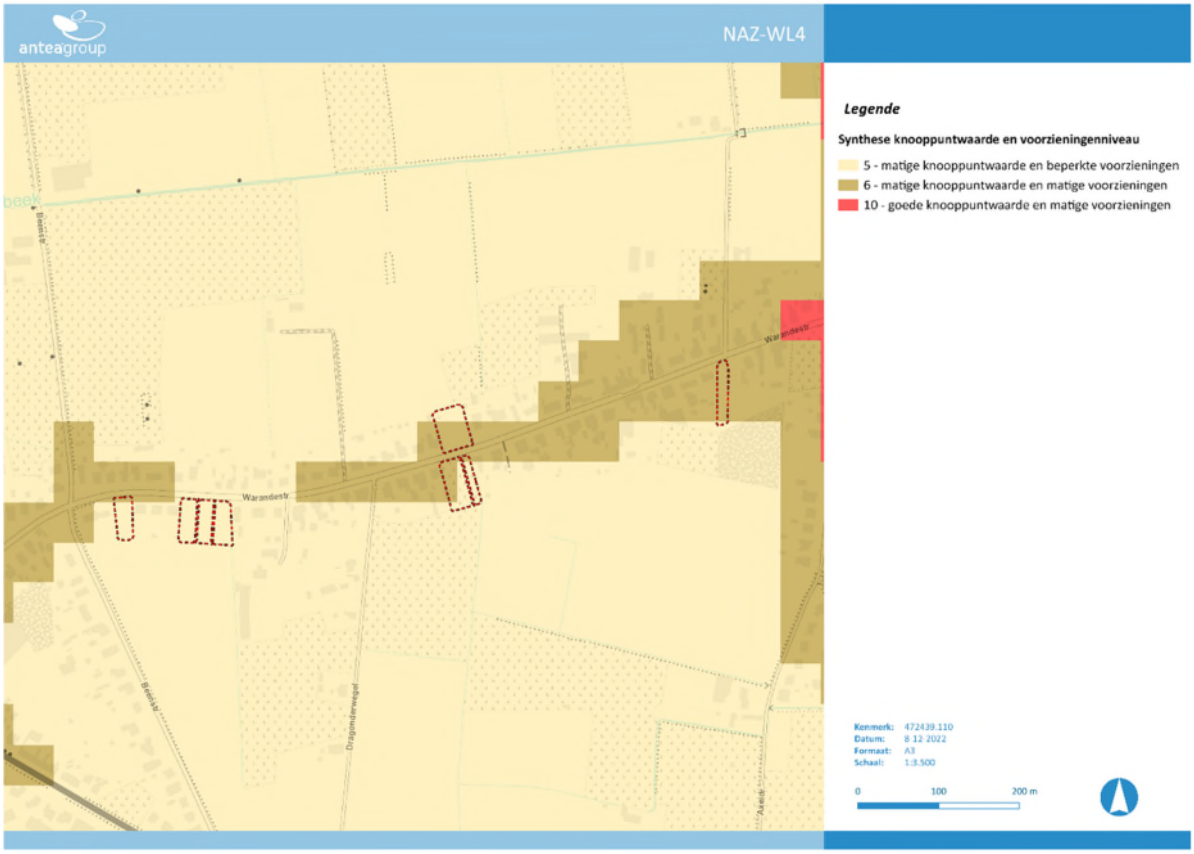


3.3.3 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL3

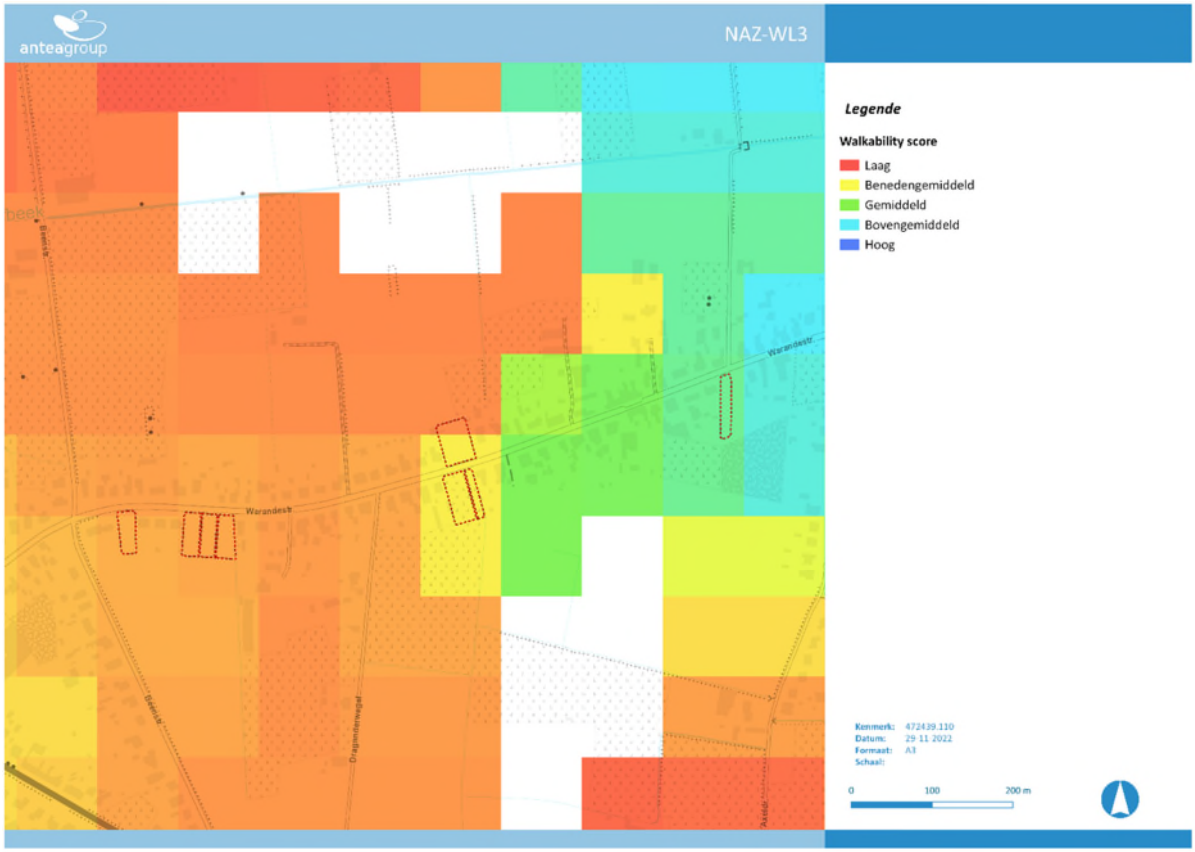
Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied met landelijk karakter, met uitzondering van het meest oostelijke perceel dat behoort tot woongebied en gedeeltelijk tot woonuitbreidingsgebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 1 km. **Knooppuntwaarde** matig.
2. Walkabilityscore	Lage tot gemiddelde score. De score is hoger naarmate dichter gelegen bij het centrum van Nazareth. Functie mix is steeds bovengemiddeld.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Matig bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 3,2 tot 4 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 tot 1,3 km • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • gelegen aan een functionele fietsroute (aanliggend, verhoogd) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 3,5 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Verweving even dominant wonen als dominant landbouw, maar volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied.
6. Natuurwaarde	Een klein deel van een populierenaanplant met struiklaag loopt door tot in het meest oostelijke perceel.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico. Het meest rechtse perceel is echter gelegen aan een deel van de Warandestraat dat gevoelig is voor wateroverlast.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de Warandestraat en de autosnelweg E17 (60-70 dB). Onvoldoende luchtkwaliteit langsheen de Warandestraat.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Vertuining van agrarisch gebied is mogelijk. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** en **luchtverontreiniging** ondervinden van de Warandestraat. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en weiden worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

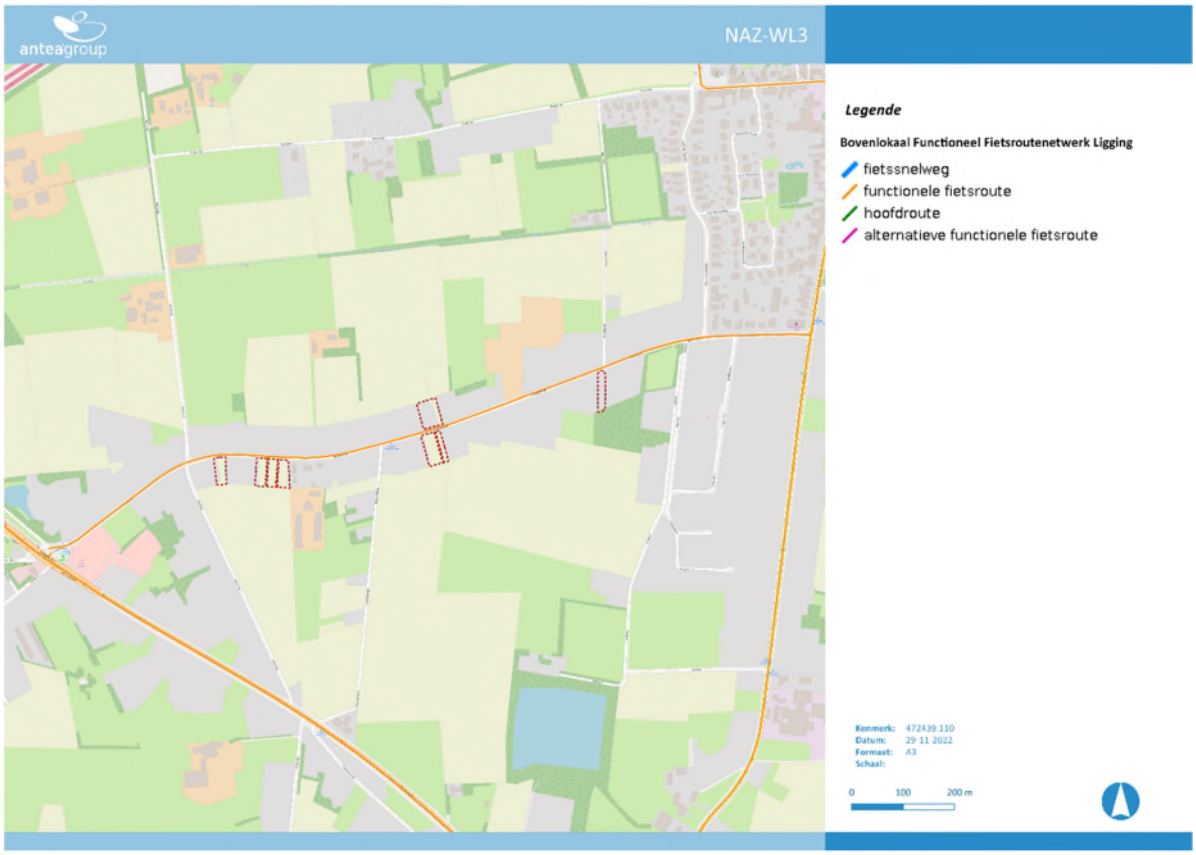
3.3.3.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



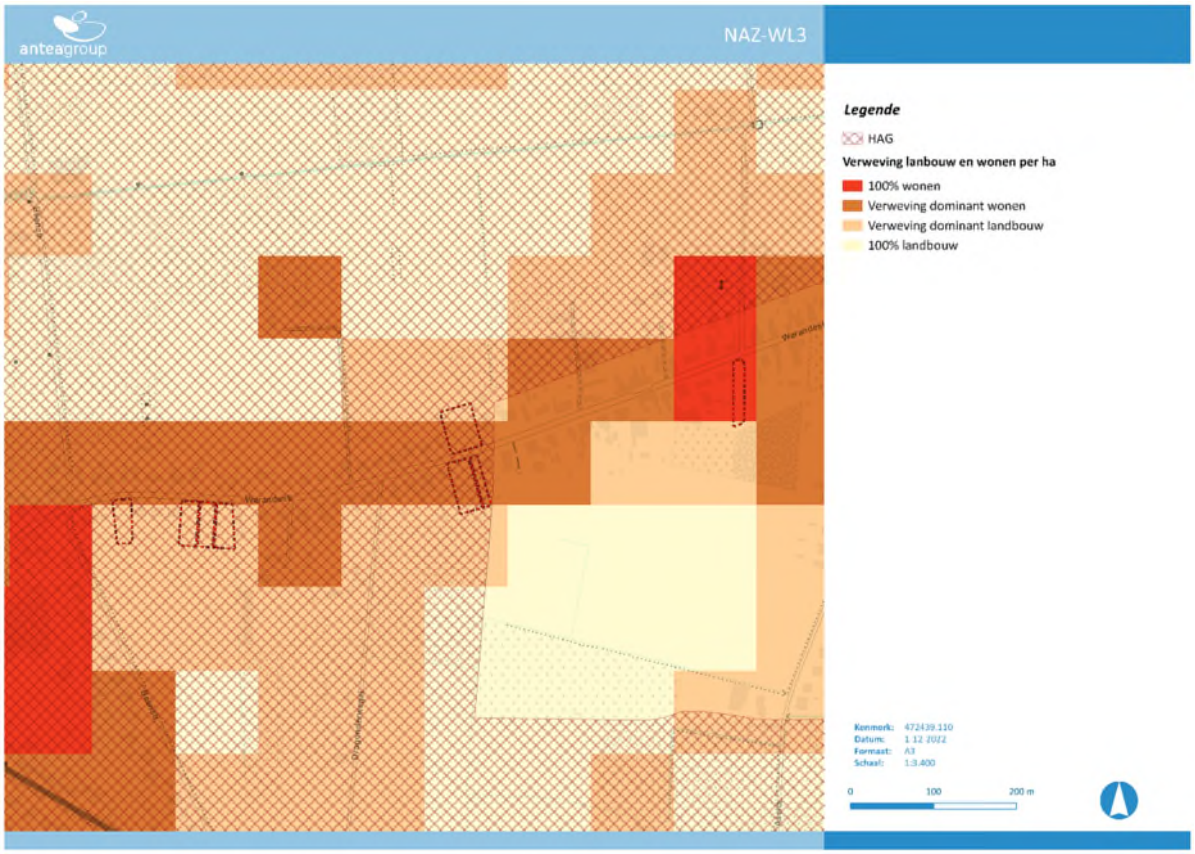
3.3.3.2 *Walkability score*



3.3.3.3 *Bereikbaarheid fiets*



3.3.3.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.3.5 *Natuurwaarde*



3.3.3.6 *Overstromingsrisico*

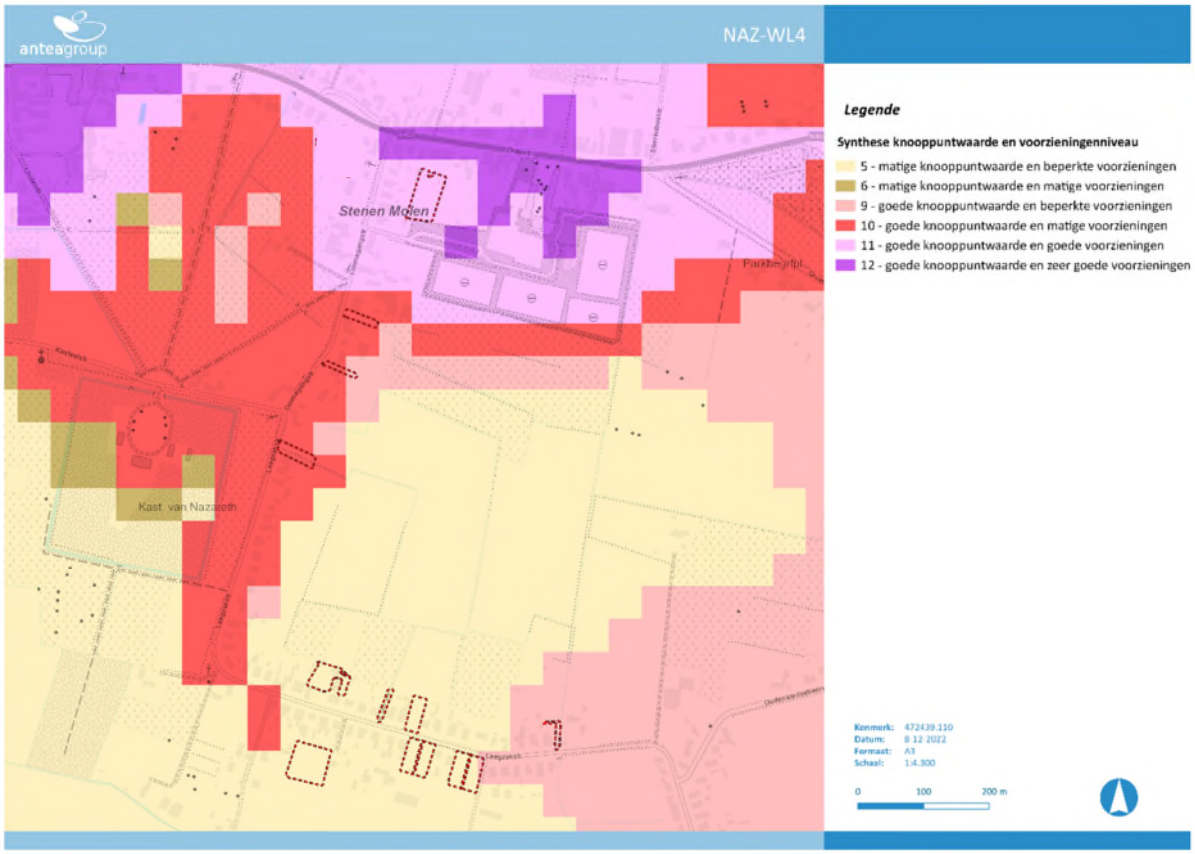


3.3.4 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL4

Relatie met plannings-context	Twee meest noordelijke percelen behoren tot parkgebied. Gelegen in woonuitbreidingsgebied of woongebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot goed: de voorzieningen in het centrum van Nazareth liggen op ca. 1,5 km, maar voor 3 percelen is de basisschool en gemeentelijk sportcentrum langs de Drapstraat vlakbij. **Knooppuntwaarde** matig in het zuiden tot goed in het noorden.
2. Walkabilityscore	Laag tot bovengemiddelde score. Hogere score naarmate dichter bij de kern van Nazareth. Woondichtheid en stratenconnectiviteit zijn voor de percelen langs de Leegzakstraat de meest beperkende factoren.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Matig tot goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1,6 tot 2,3 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 200 m tot 1,5 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend) ligt op 700 m • 1,5 à 2 km van de dichtstbijzijnde fietssnelweg.
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen langs enerzijds herbevestigd agrarisch gebied en anderzijds langs een onbebouwd WUG in landbouwgebruik (NAZ-2). Verweving even dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Het zuidelijkste perceel is gedeeltelijk biologisch waardevol door een bomenrij met dominantie van grove den en een ander perceel is grotendeels een verruigd grasland met een bomenrij met dominantie van els.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico. Er zijn echter twee percelen gelegen aan toekomstig risicogebied op de Ommegangstraat.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Noordelijkste perceel: geluidsoverlast van het verkeer op autosnelweg E17 en de Drapstraat (60 dB). Middelste drie percelen: achtergrondgeluid van de autosnelweg E17 (55 dB). Onderste percelen: geen geluidshinder.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging van de zuidelijke percelen zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen van meest zuidelijke percelen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

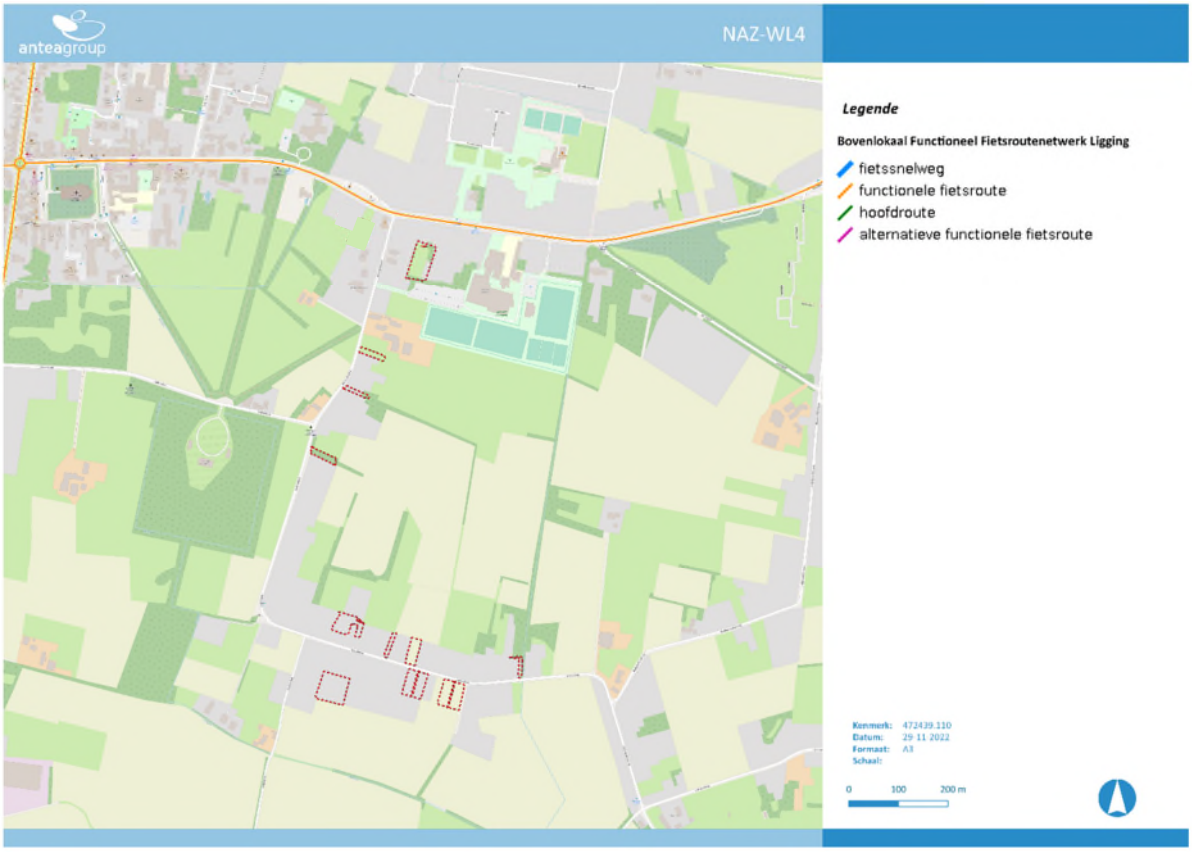
3.3.4.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.4.2 *Walkability score*



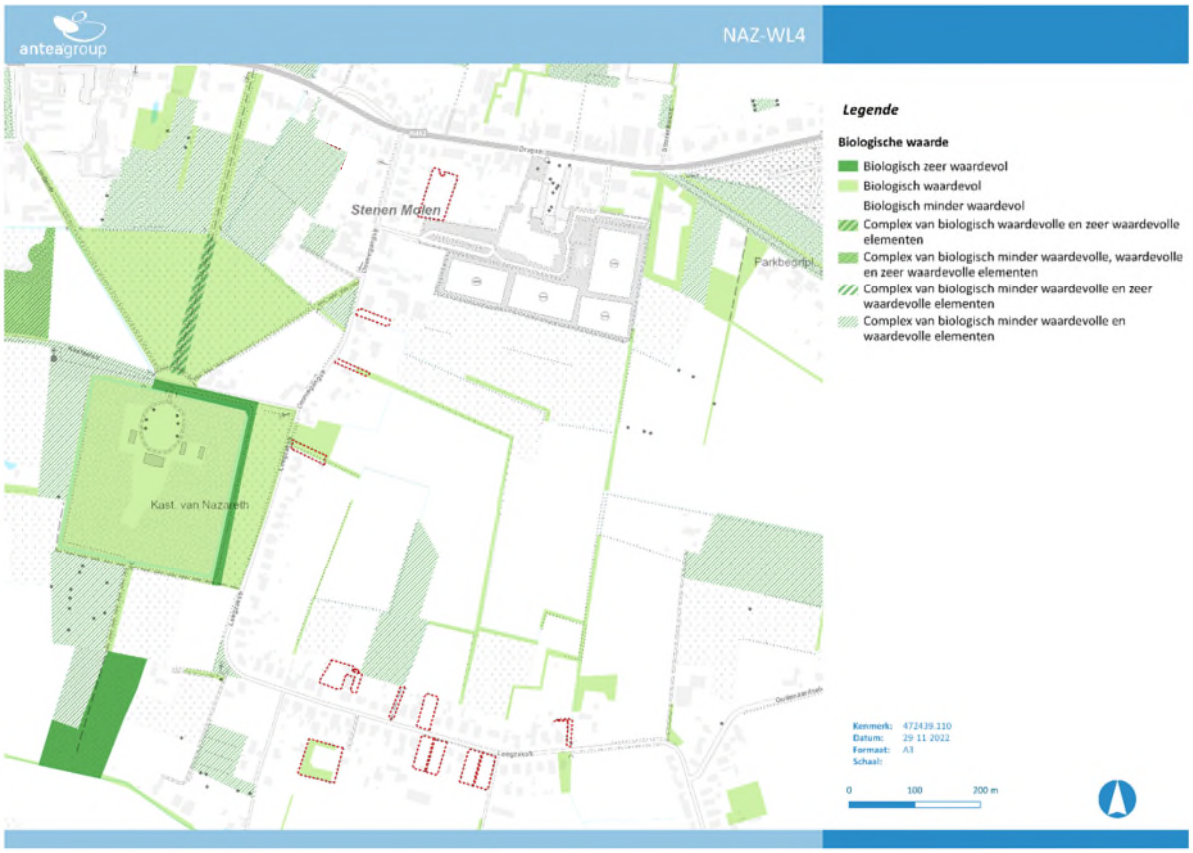
3.3.4.3 *Bereikbaarheid fiets*



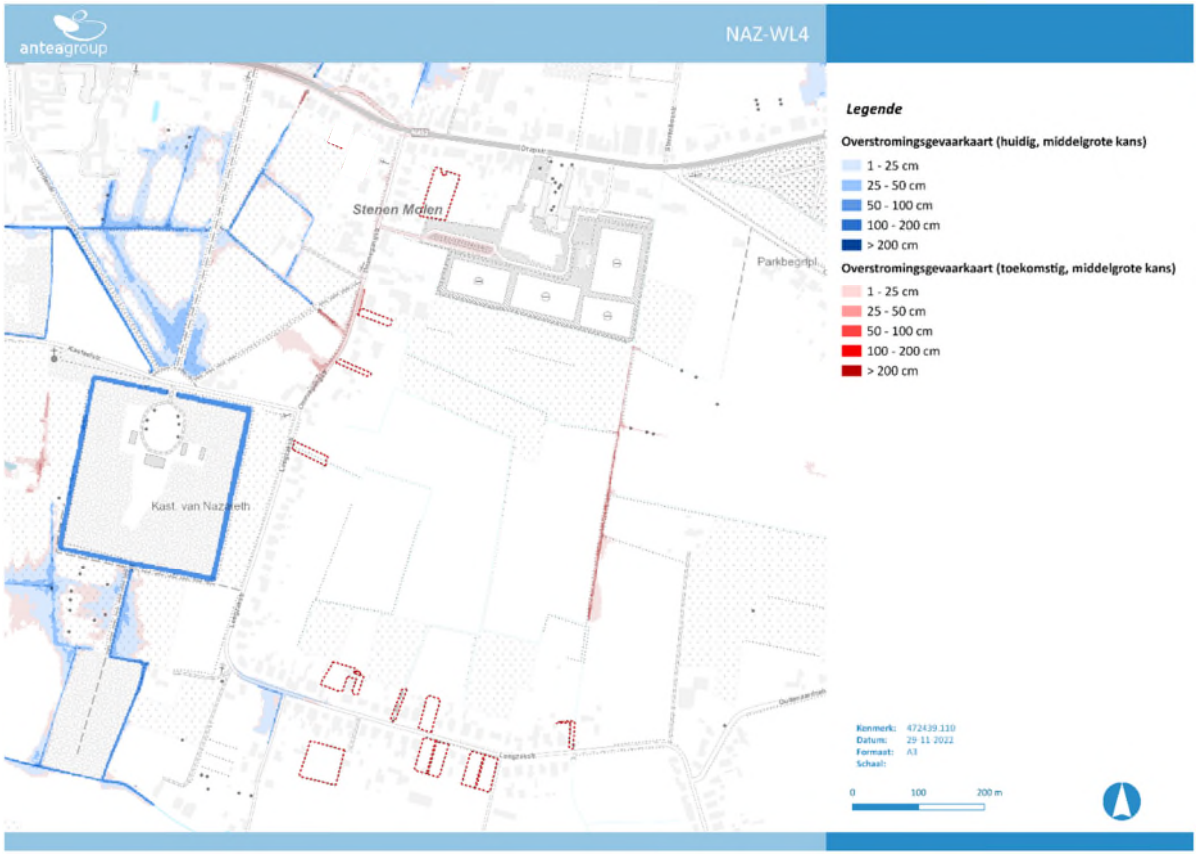
3.3.4.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.4.5 *Natuurwaarde*



3.3.4.6 *Overstromingsrisico*



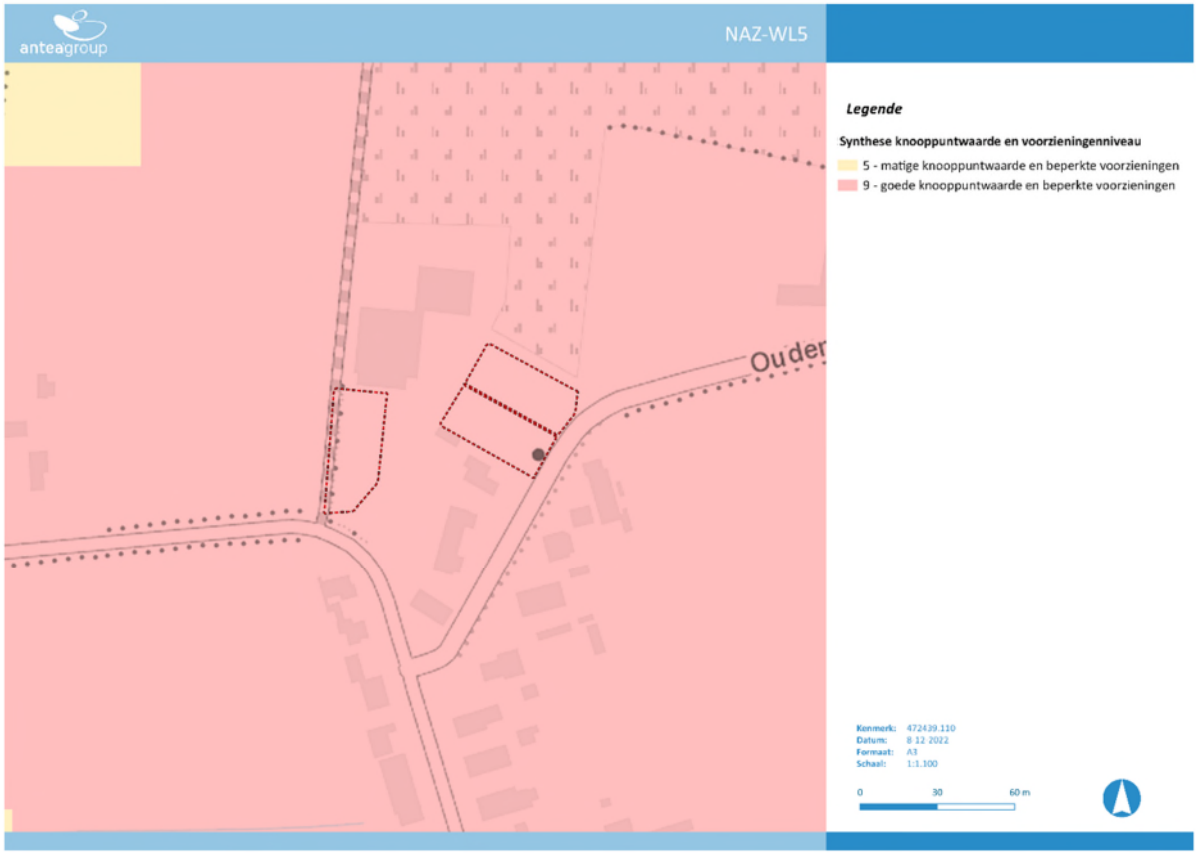
3.3.5 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL5

Relatie met plannings-context	Gelegen in een zone voor wonen in agrarische omgeving (gemRUP woonkorrels).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage score. De stratenconnectiviteit is de meest beperkende factor.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[8]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 2 km fietsafstand

[8] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 1,3 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend) ligt op 1,2 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 1,6 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied met een dominante landbouw verweving.
6. Natuurwaarde	Er is een bomenrij met dominantie van populier in het meest westelijke perceel, maar sinds 2020 zijn er bomen gekapt.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geen.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door soortenarm grasland worden behouden. Deze betreffen o.a. water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

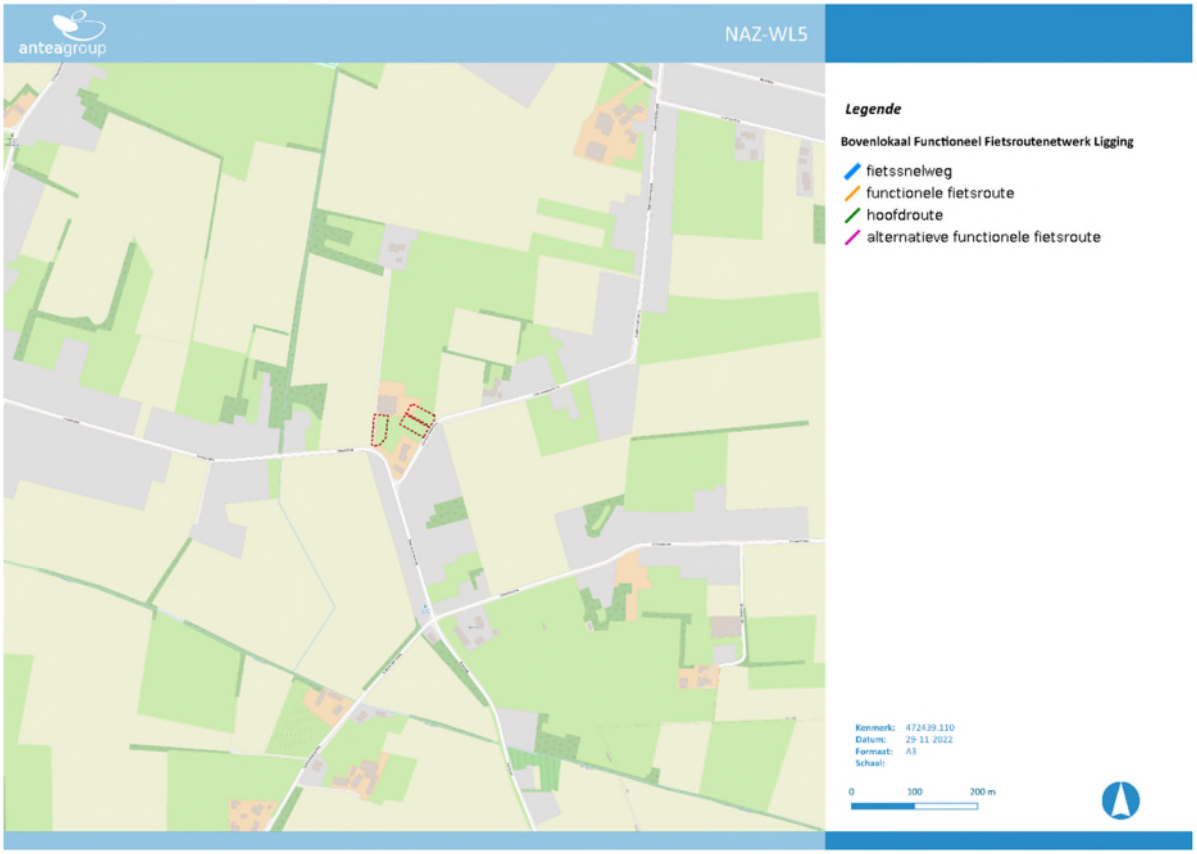
3.3.5.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.5.2 *Walkability score*



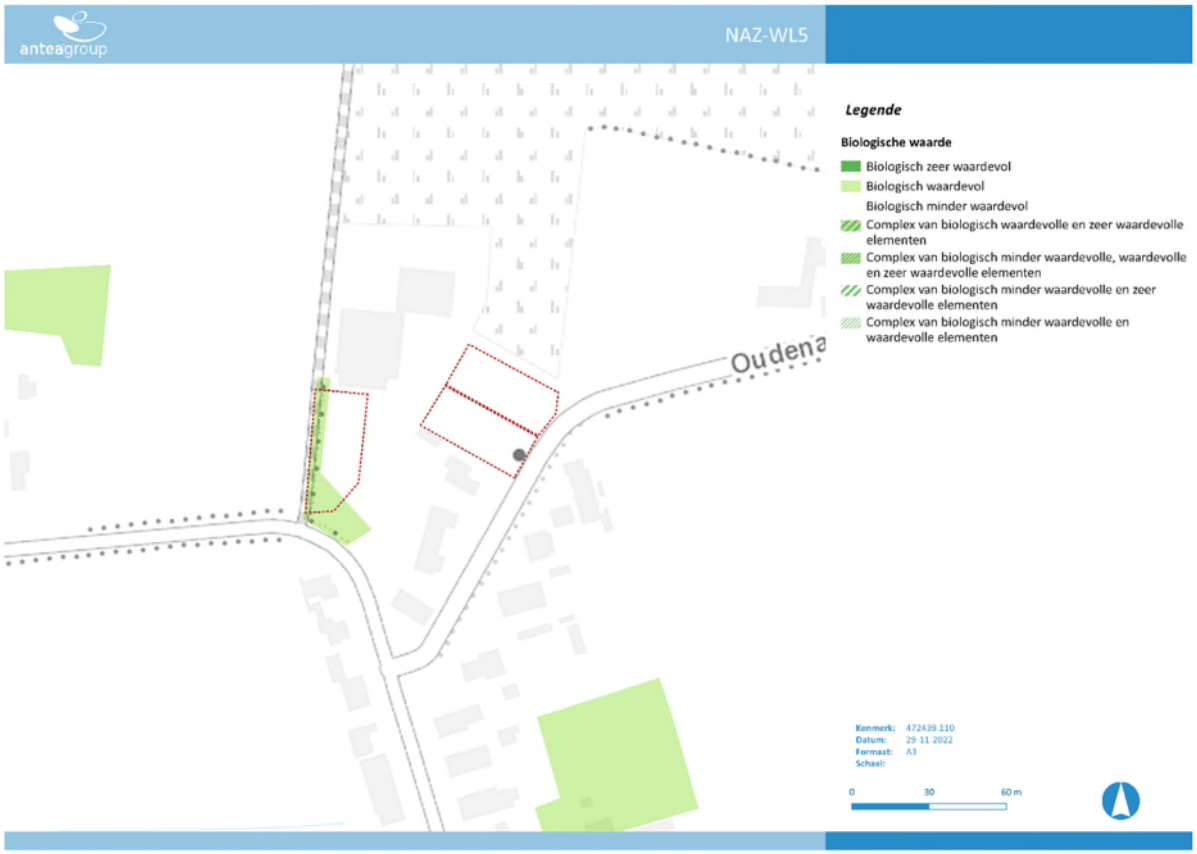
3.3.5.3 *Bereikbaarheid fiets*



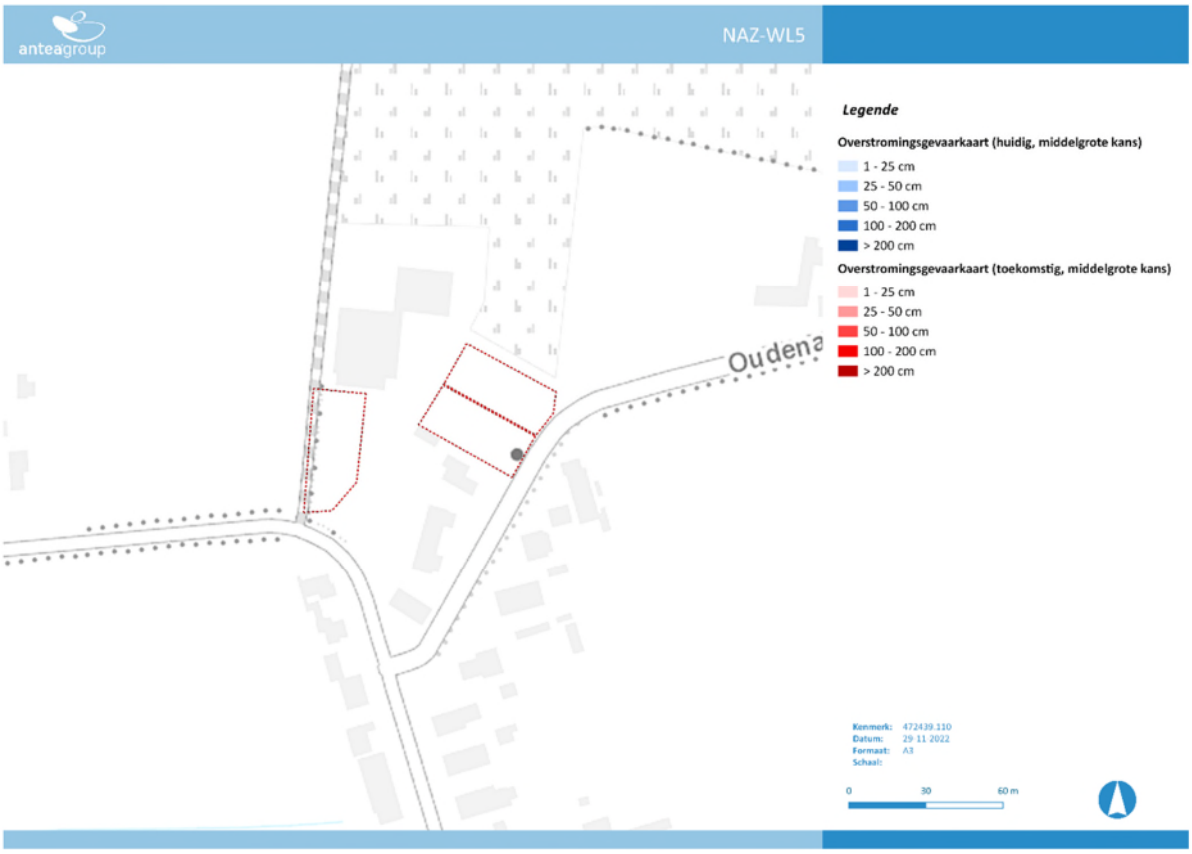
3.3.5.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.5.5 *Natuurwaarde*



3.3.5.6 *Overstromingsrisico*



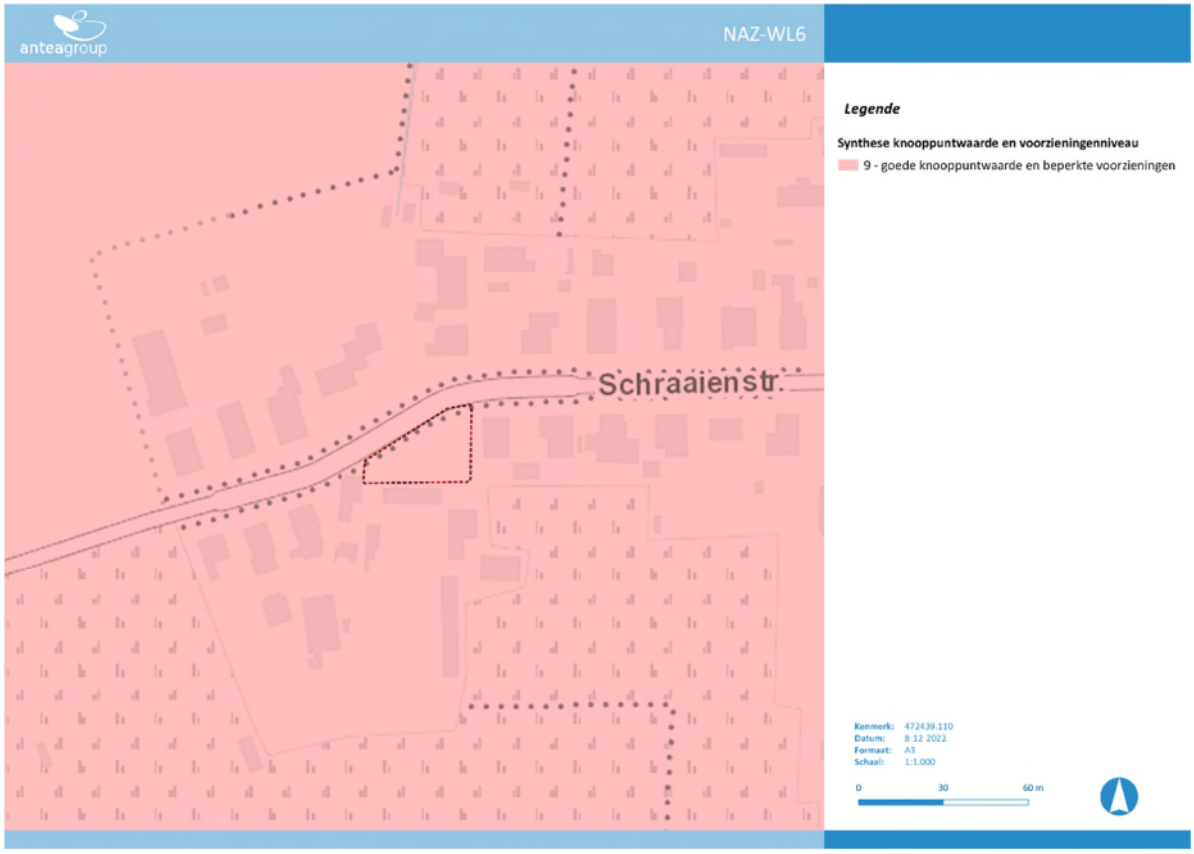
3.3.6 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL6

Relatie met plannings-context	Gelegen in een zone voor wonen in agrarische omgeving (gemRUP woonkorrels).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt: in het centrum van Nazareth zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage score. Functiemix gevolgd door stratenconnectiviteit zijn de slechtst scorende parameters.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[9]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 2,3 km fietsafstand

[9] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend) ligt op ca. 2 km • De dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied met een lokale dominante verweving wonen.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de Schraaienstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaat een bijkomende **barrière** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door de weide wordt behouden. Deze betreffen o.a. water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

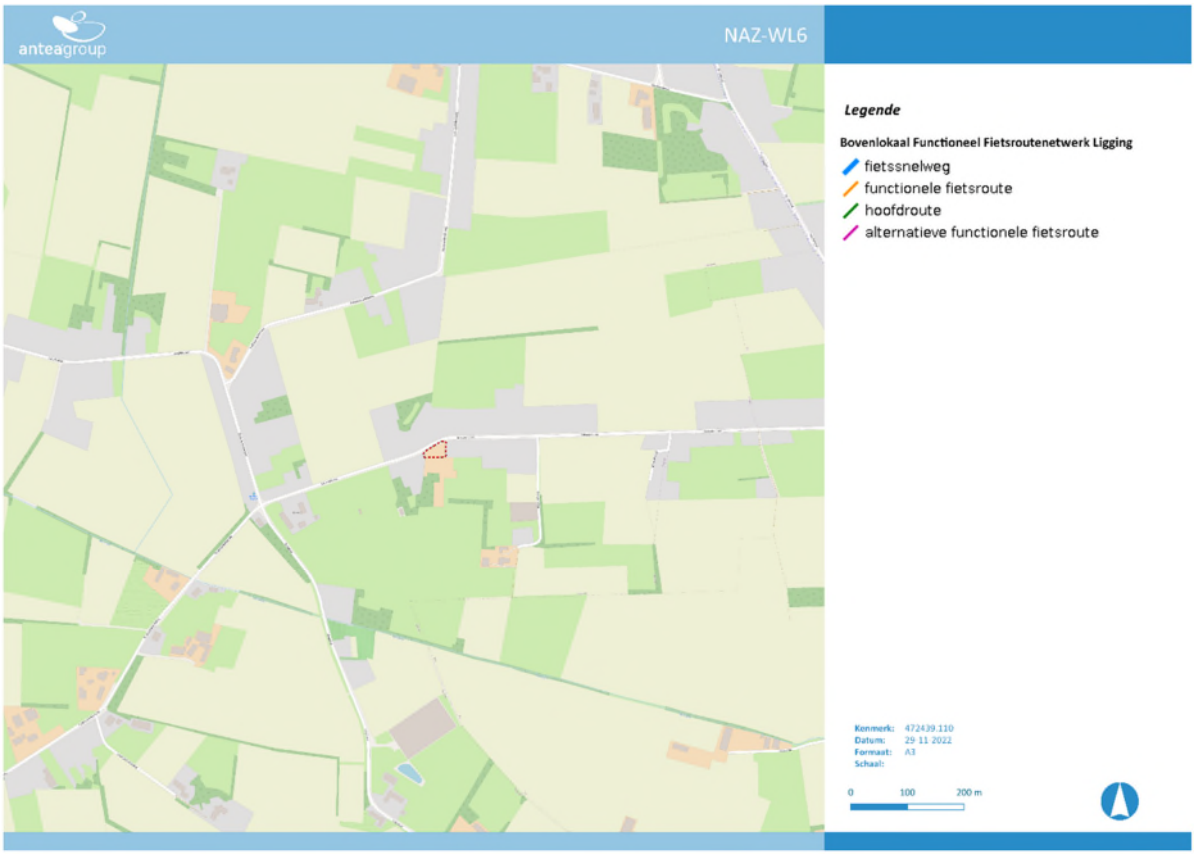
3.3.6.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



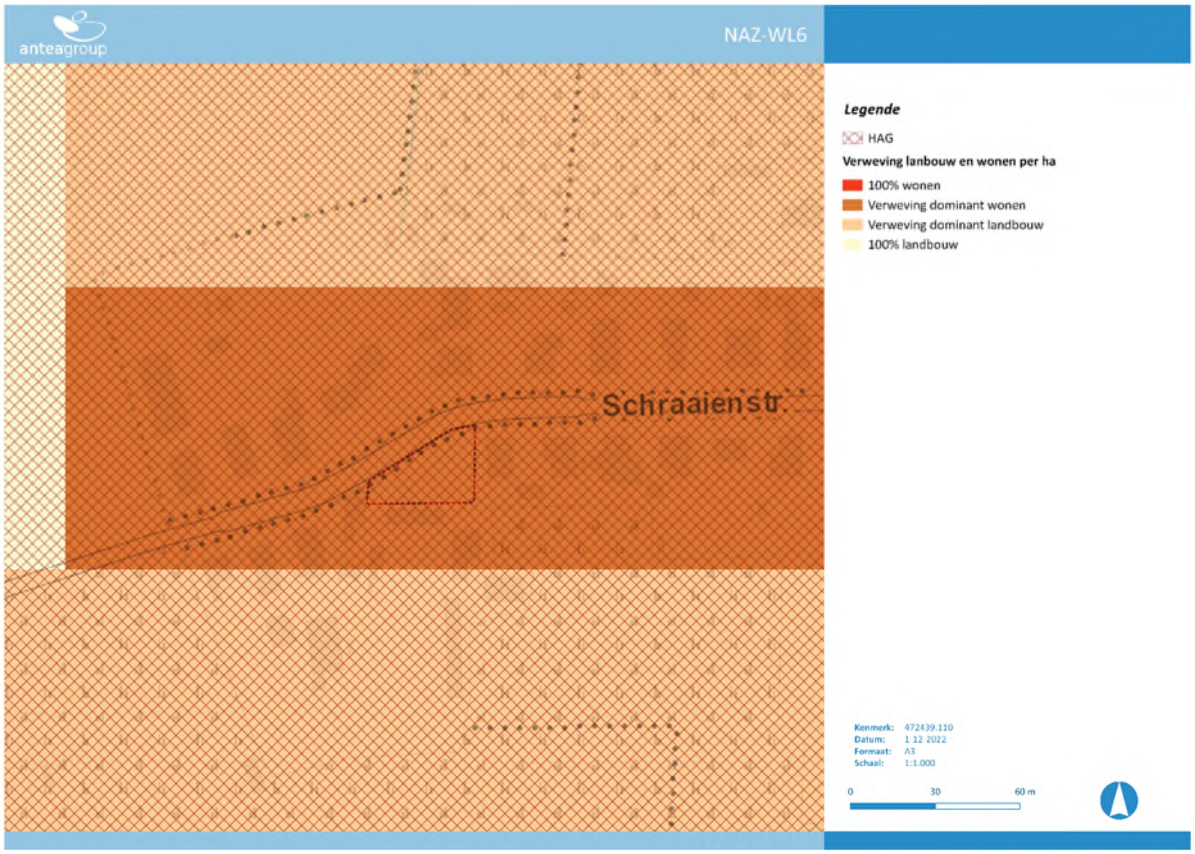
3.3.6.2 *Walkability score*



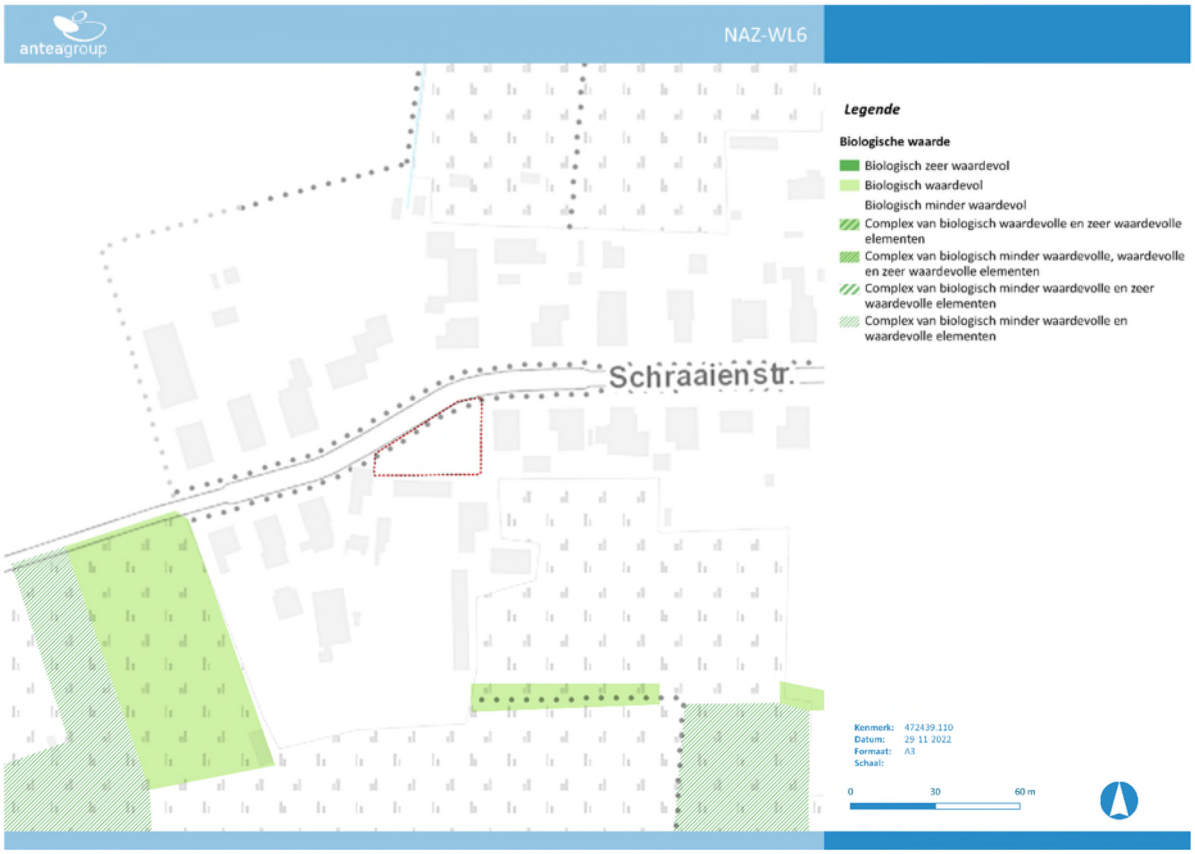
3.3.6.3 *Bereikbaarheid fiets*



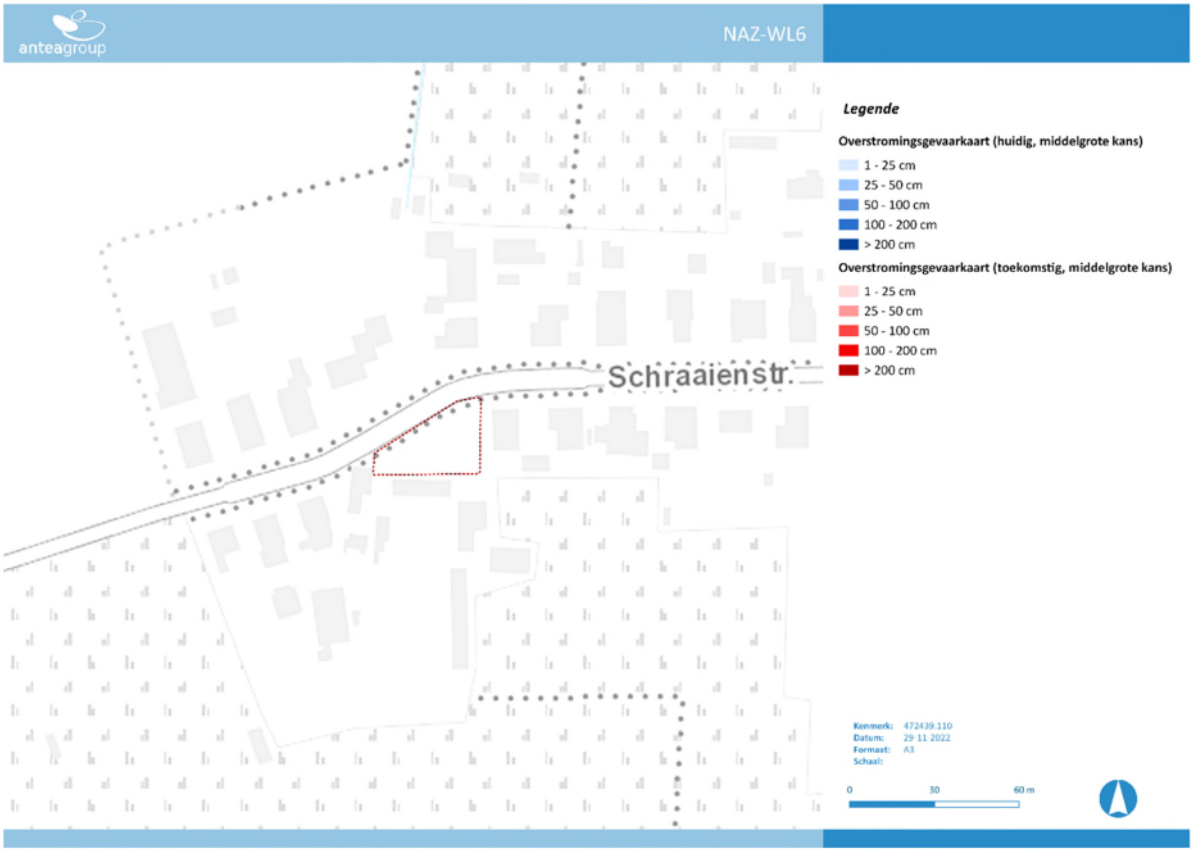
3.3.6.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.6.5 *Natuurwaarde*



3.3.6.6 *Overstromingsrisico*



3.3.7 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL7

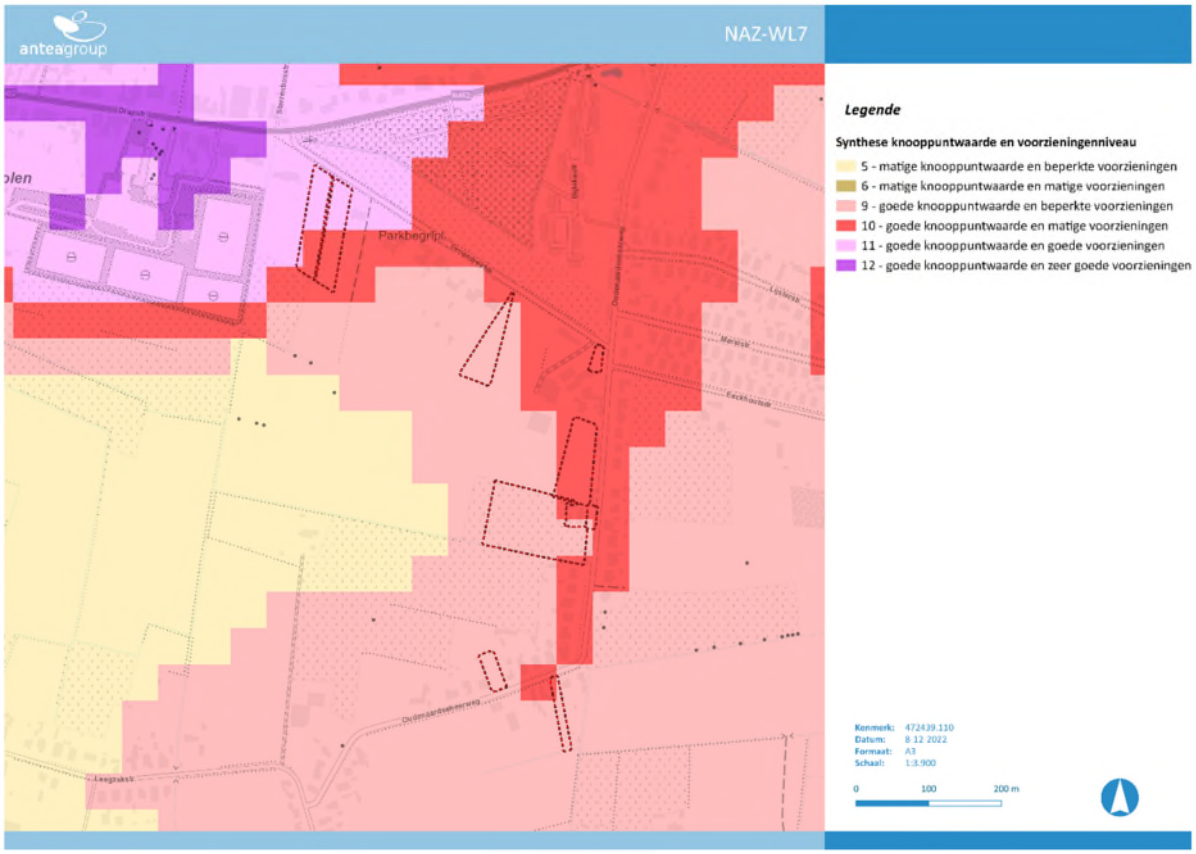
Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied en zuidelijk zone voor wonen in agrarische omgeving (gemRUP woonkorrels).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot goed: de voorzieningen in het centrum van Nazareth liggen op ca 1,5 km, maar voor twee percelen ligt de basisschool en sportcentrum aan de Drapstraat vlakbij. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage tot bovengemiddelde score. Hoe dichter bij de kern van Nazareth, hoe hoger de score. De functiemix en de stratenconnectiviteit zorgen voor het grootste verschil tussen de twee zuidelijkste percelen en de andere.

3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[10]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 1 km tot 1,6 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 300 m tot 1 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend) ligt op ca. 600 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1,5 km
5. Verweving landbouw-wonen	Grotendeels omgeven door herbevestigd agrarisch gebied. Verweving zowel dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	De meest noordelijke percelen zijn een complex van een verruigd grasland, opslag van struweel van allerlei aard en wilgen. De aanpalende naaldhoutaanplant is sinds 2020 gekapt. Aan de Oudenaardseheerweg is er een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Een perceel aan de Oudenaardseheerweg heeft echter wel toekomstig risico op overstroming.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de Drapstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal zou afnemen met 2 ha. Er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Sterke vertuining van agrarisch gebied is mogelijk. De excentrische ligging van de zuidelijke percelen zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen van meest zuidelijke percelen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

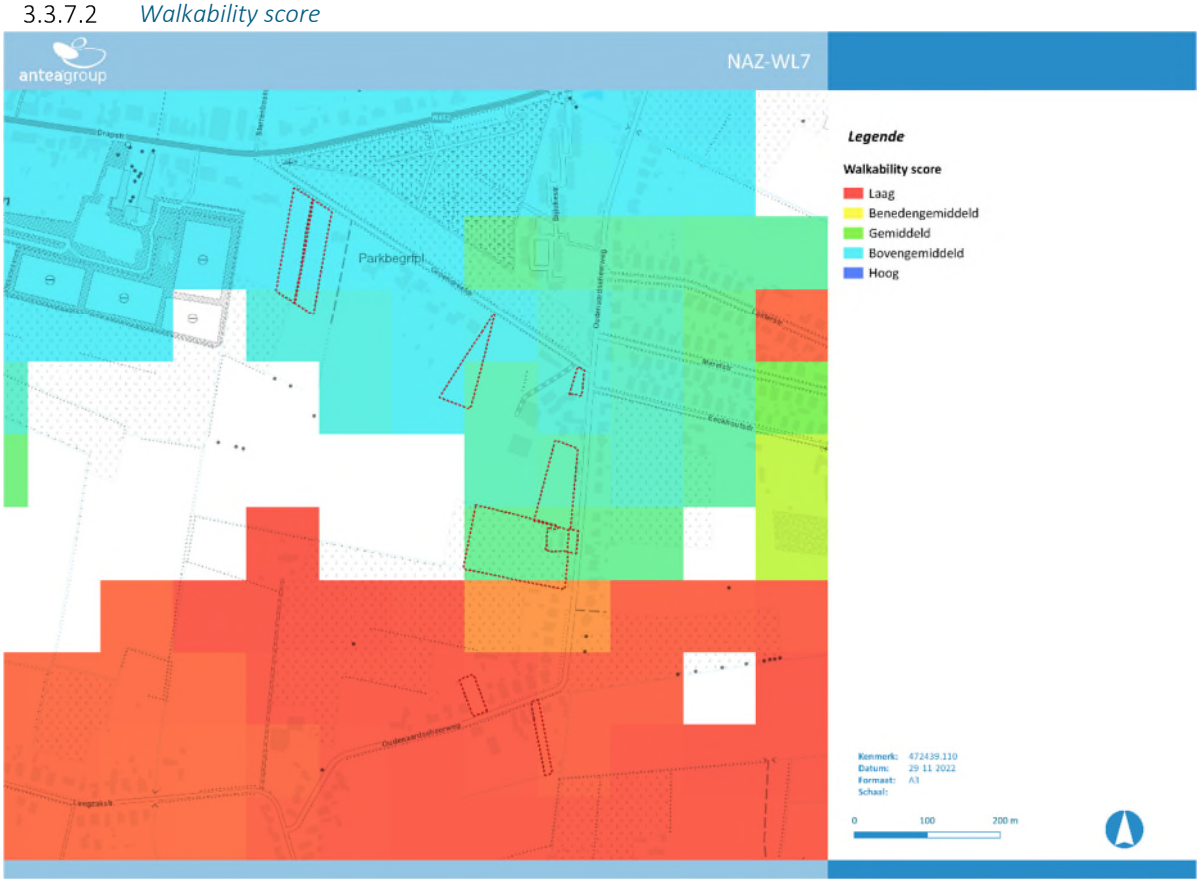
[10] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

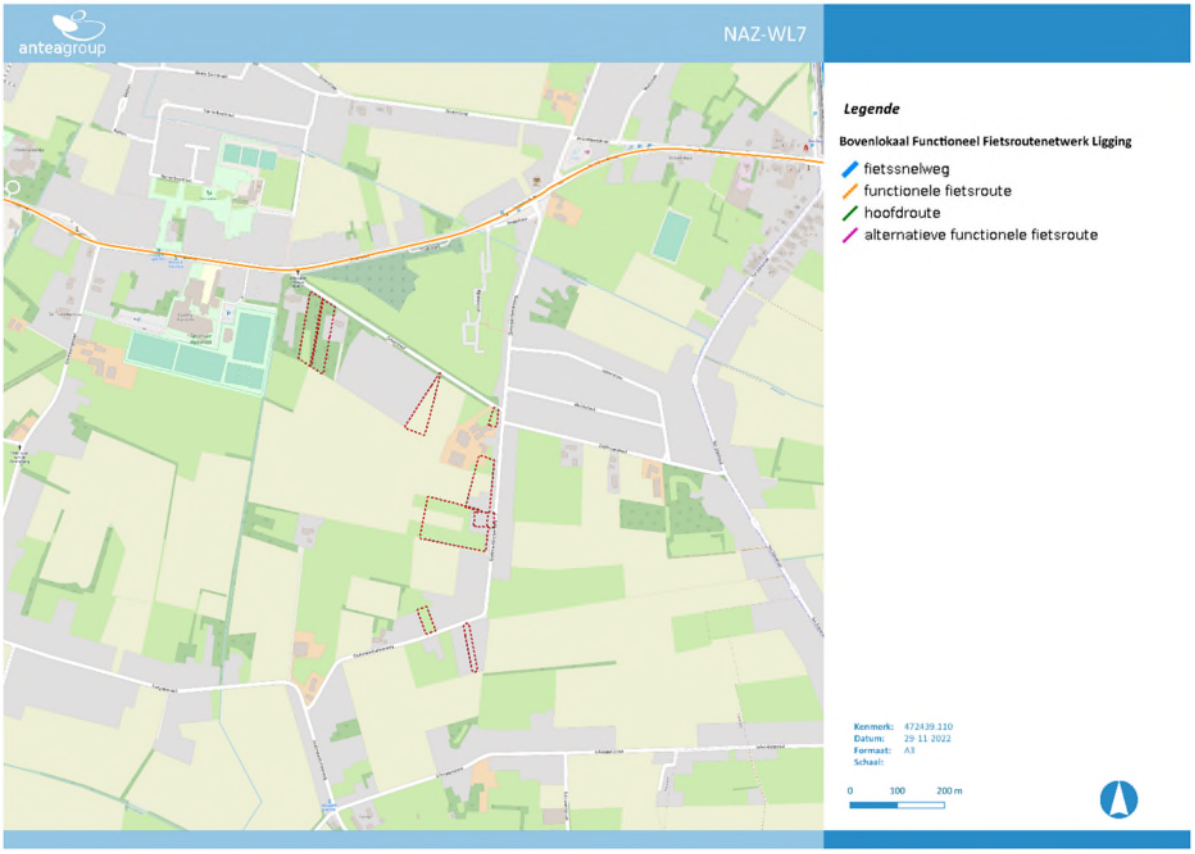
3.3.7.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.7.2 *Walkability score*



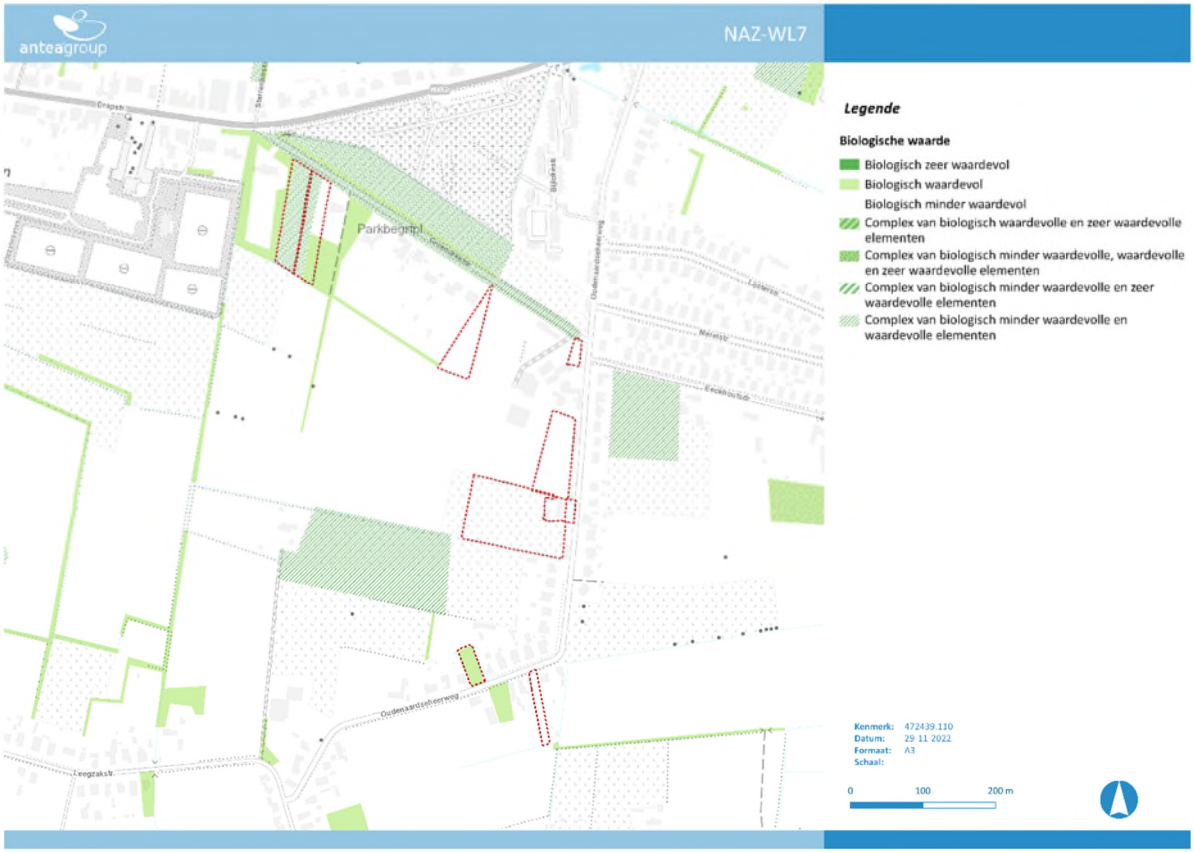
3.3.7.3 *Bereikbaarheid fiets*



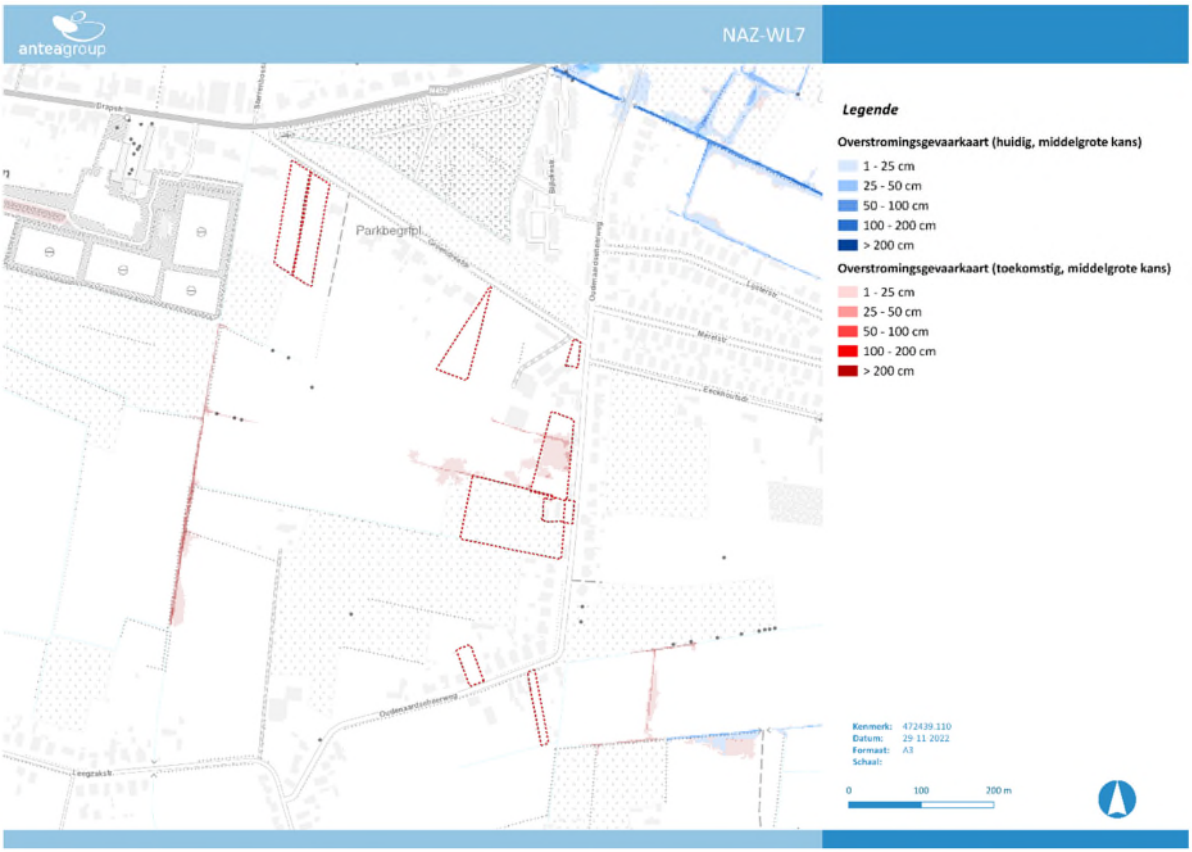
3.3.7.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.7.5 *Natuurwaarde*



3.3.7.6 *Overstromingsrisico*



3.3.8 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL8

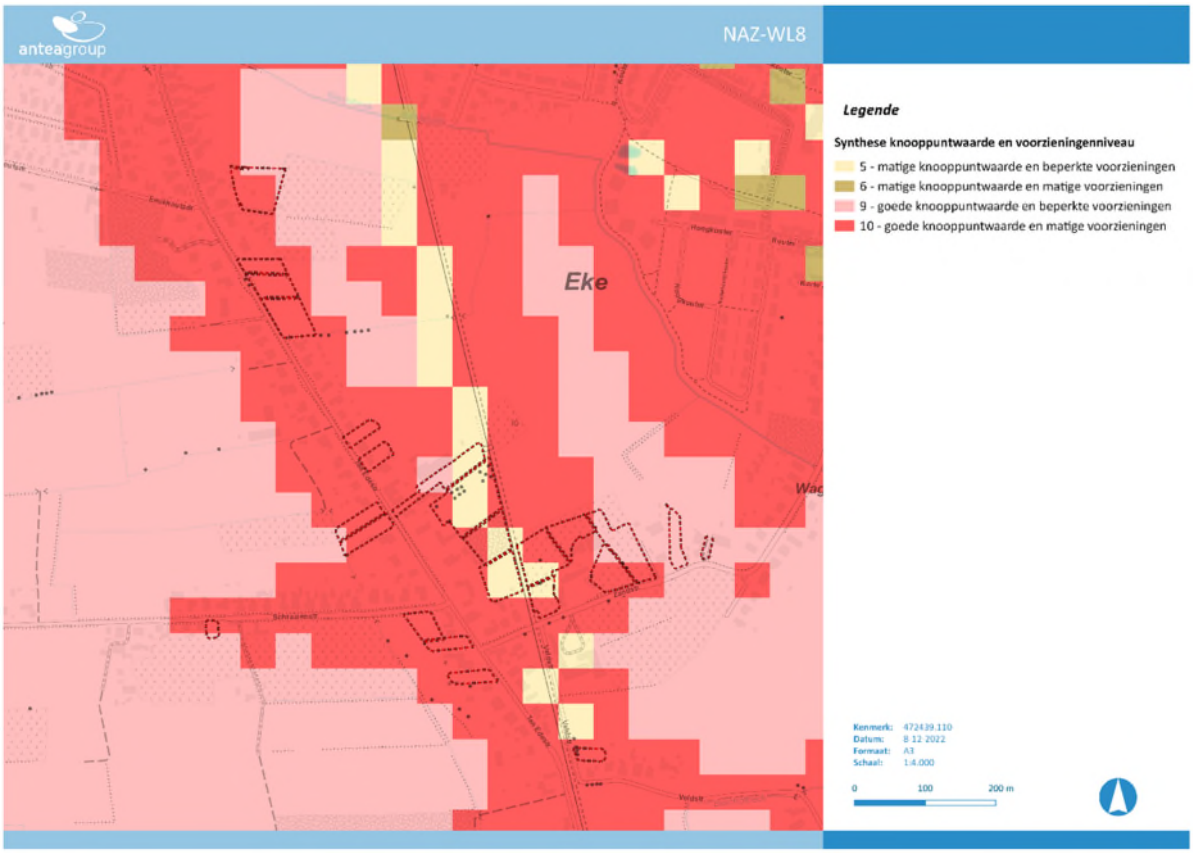
Relatie met plannings-context	Grotendeels gelegen in woongebied, maar ook in woonuitbreidingsgebied, zone voor bebouwing/koeren en hovingen en in het westen zone voor wonen in agrarische omgeving (gemRUP woonkorrels).
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** voornamelijk matig: de voorzieningen in het centrum van Eke (kleuter- en lagere scholen) liggen op meer dan 2 km, maar in de stationsomgeving (1 km) zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** voornamelijk goed.
2. Walkabilityscore	Laag tot bovengemiddeld. De percelen aan de Zandstraat hebben de hoogste score. De functiemix en de stratenconnectiviteit zijn de meest beperkende factoren voor de percelen langs de Ten Edenstraat.

3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar[11]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 750 m tot 1,8 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 750 m tot 1,6 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute ligt op 1 à 1,5 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 400 m.
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen aanpalend aan onbebouwd WUG in landbouwgebruik (NAZ-11) en aan herbevestigd agrarisch gebied.
6. Natuurwaarde	De percelen bestaande uit een complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen bestaan telkens uit een soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrijen met een dominantie van populier, els of een gemengd loofhoutbestand.
7. Overstromingsrisico	Percelen aan de Ten Edenstraat hebben huidig of toekomstig wateroverlast van overstromingsrisico in de straatbedding. Enkele percelen hebben ook risicogebied in de grenzen van het perceel zelf.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 en de Ten Edenstraat (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal zou afnemen met 2 ha. Er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Vertuining van agrarisch gebied is mogelijk. De bebouwing zou onderhevig kunnen zijn aan **wateroverlast** op de Ten Edestraat. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële)

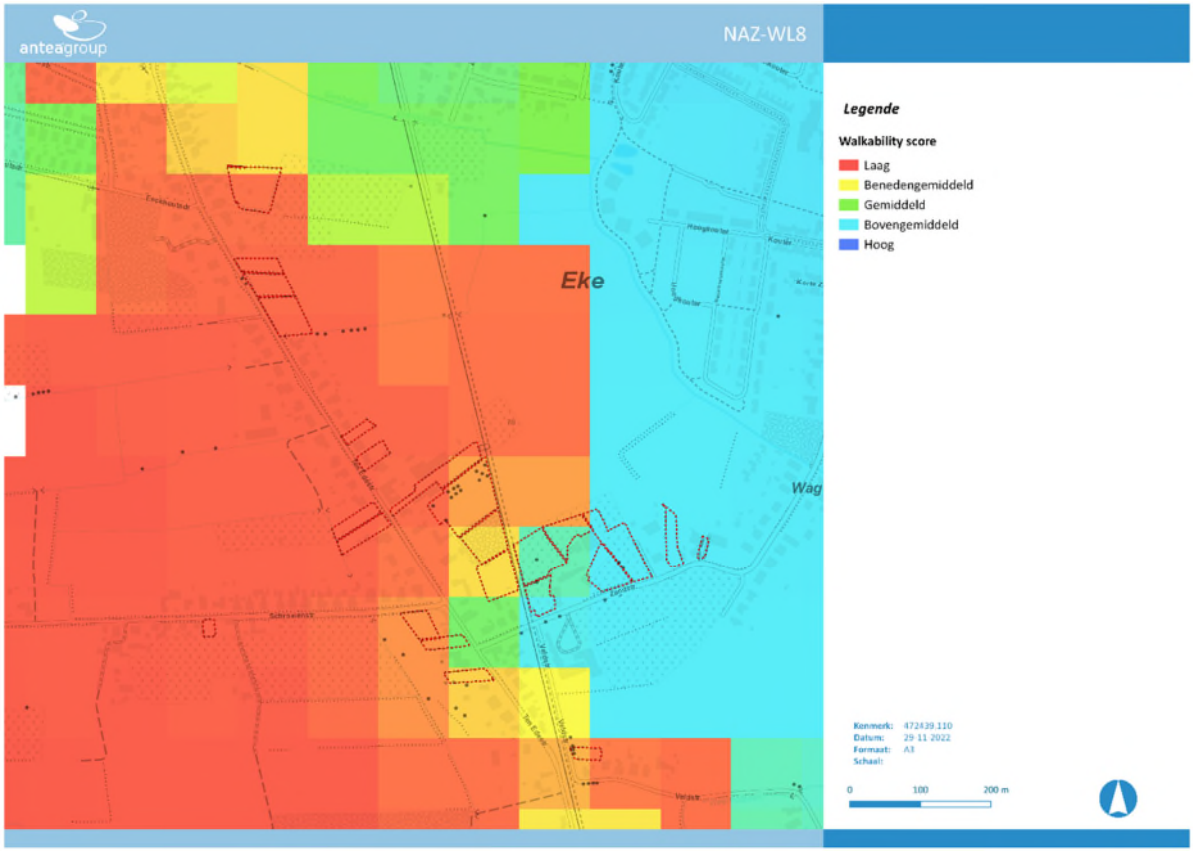
[11] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

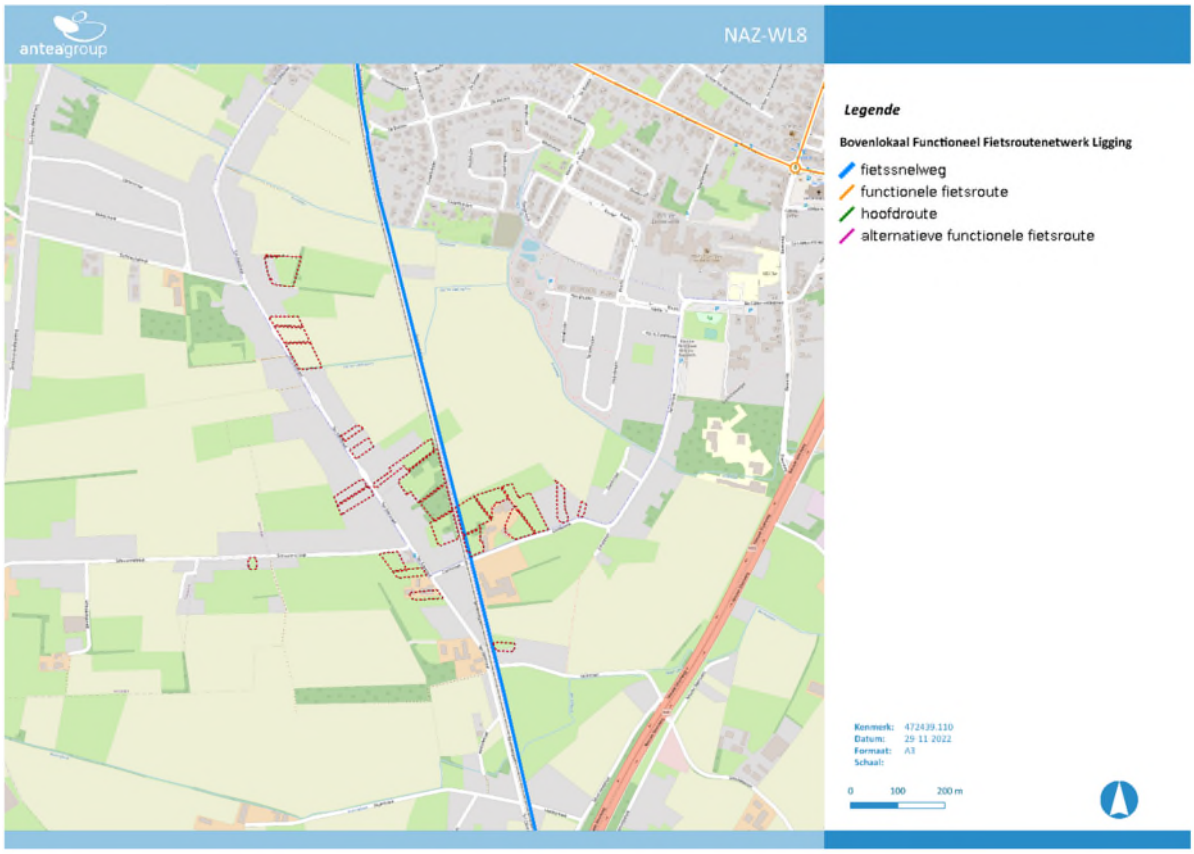
3.3.8.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



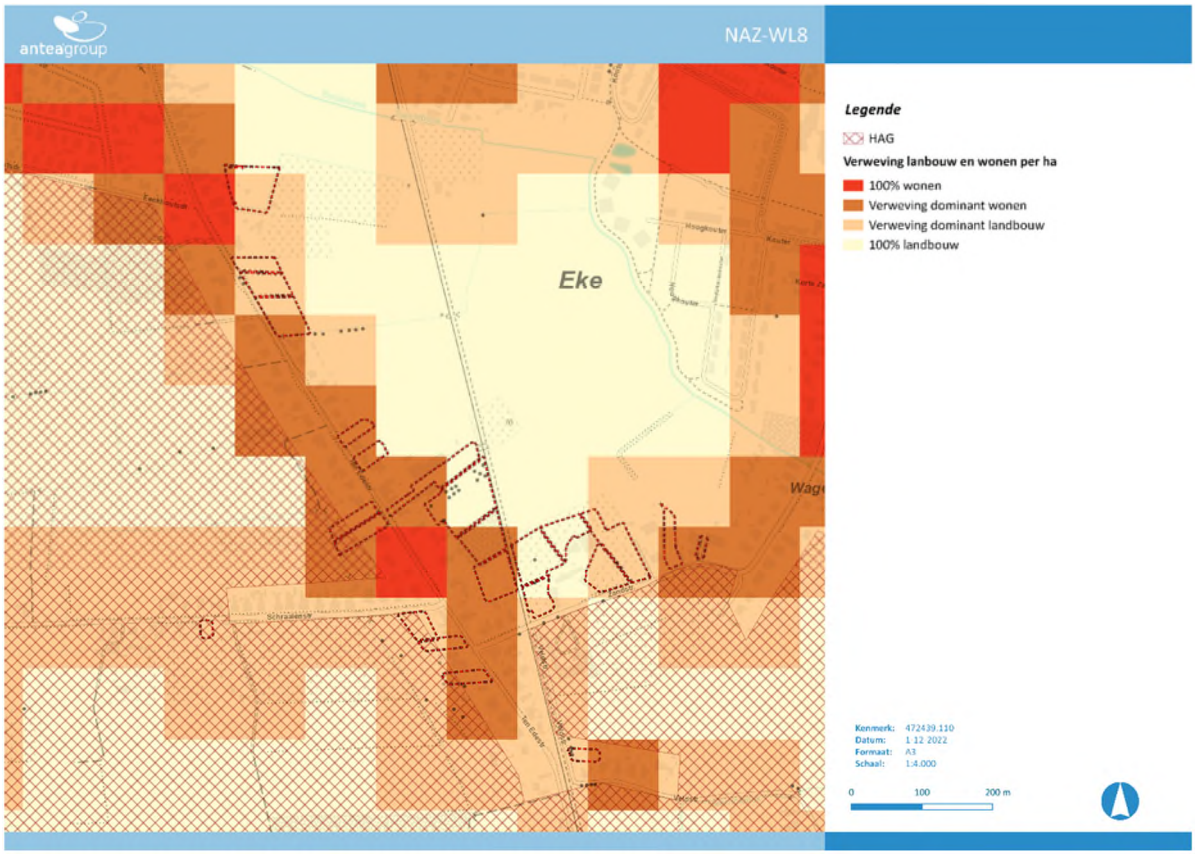
3.3.8.2 *Walkability score*



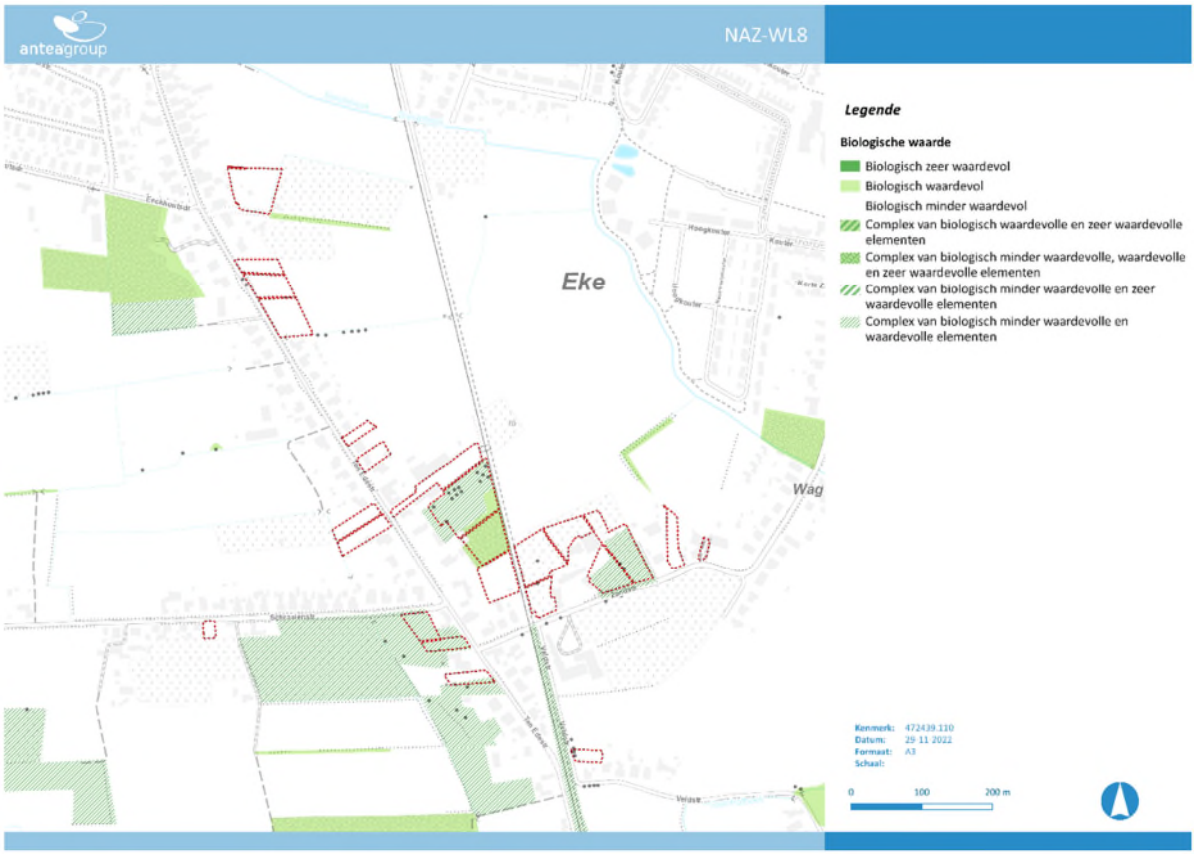
3.3.8.3 *Bereikbaarheid fiets*



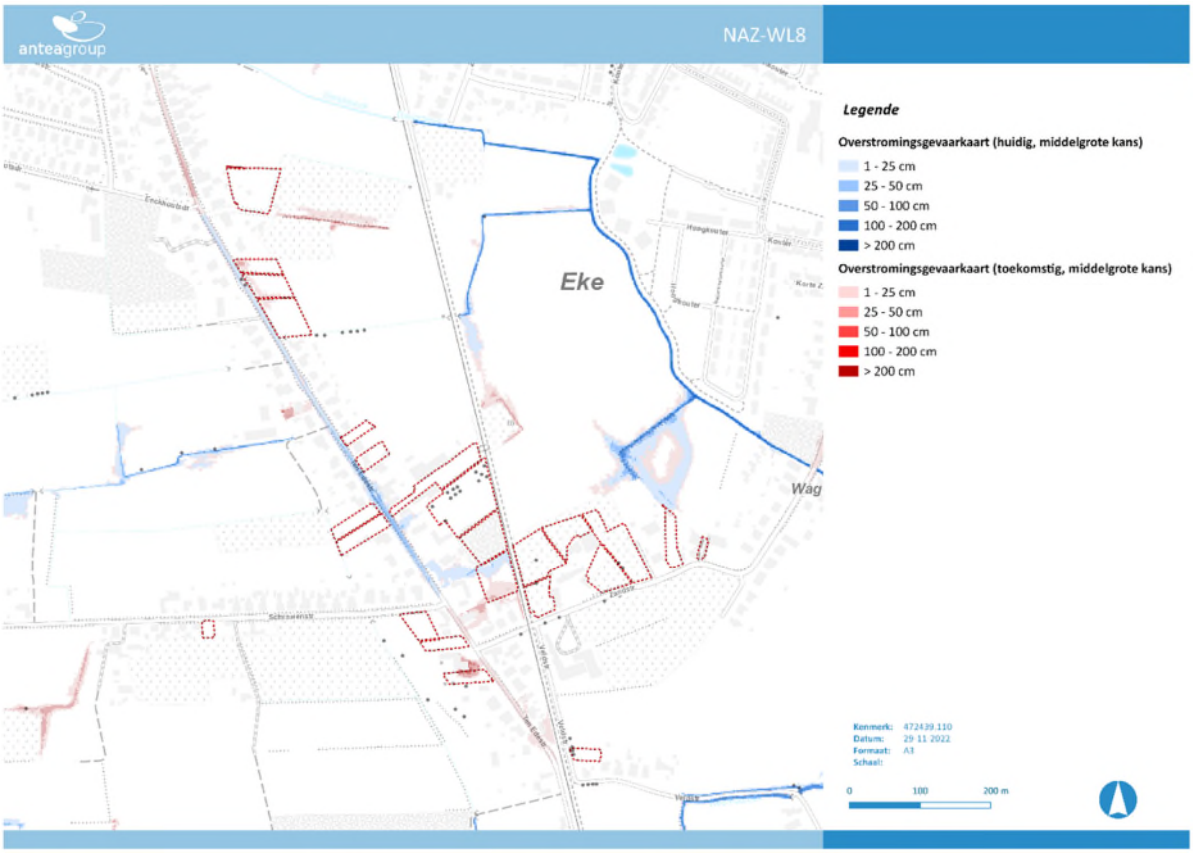
3.3.8.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.8.5 *Natuurwaarde*



3.3.8.6 *Overstromingsrisico*



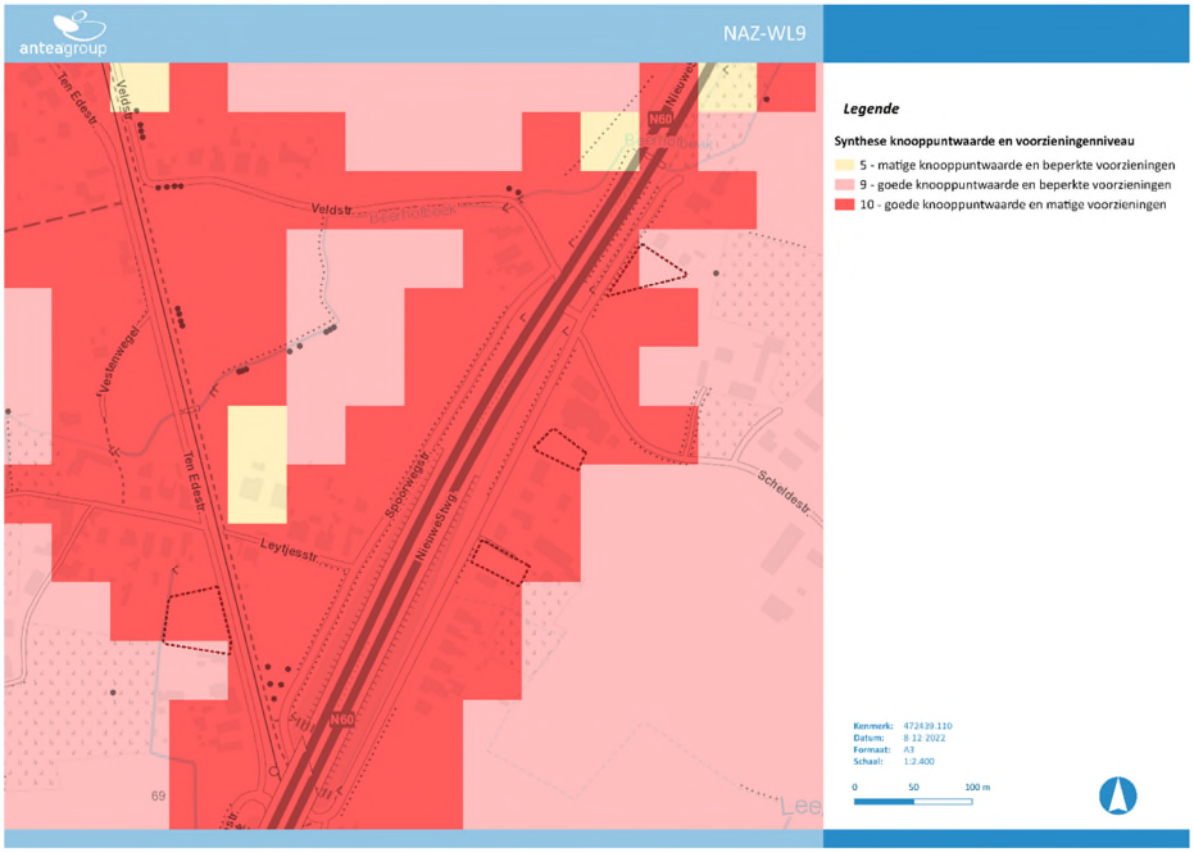
3.3.9 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL9

Relatie met plannings-context	Grotendeels gelegen in woongebied ten zuiden van Eke. Het noordelijkste perceel ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke en een kleinere kern van Asper (Gavere) liggen op ca. 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Gemiddelde tot bovengemiddelde score. De functie mix heeft steeds een hoge score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[12]:

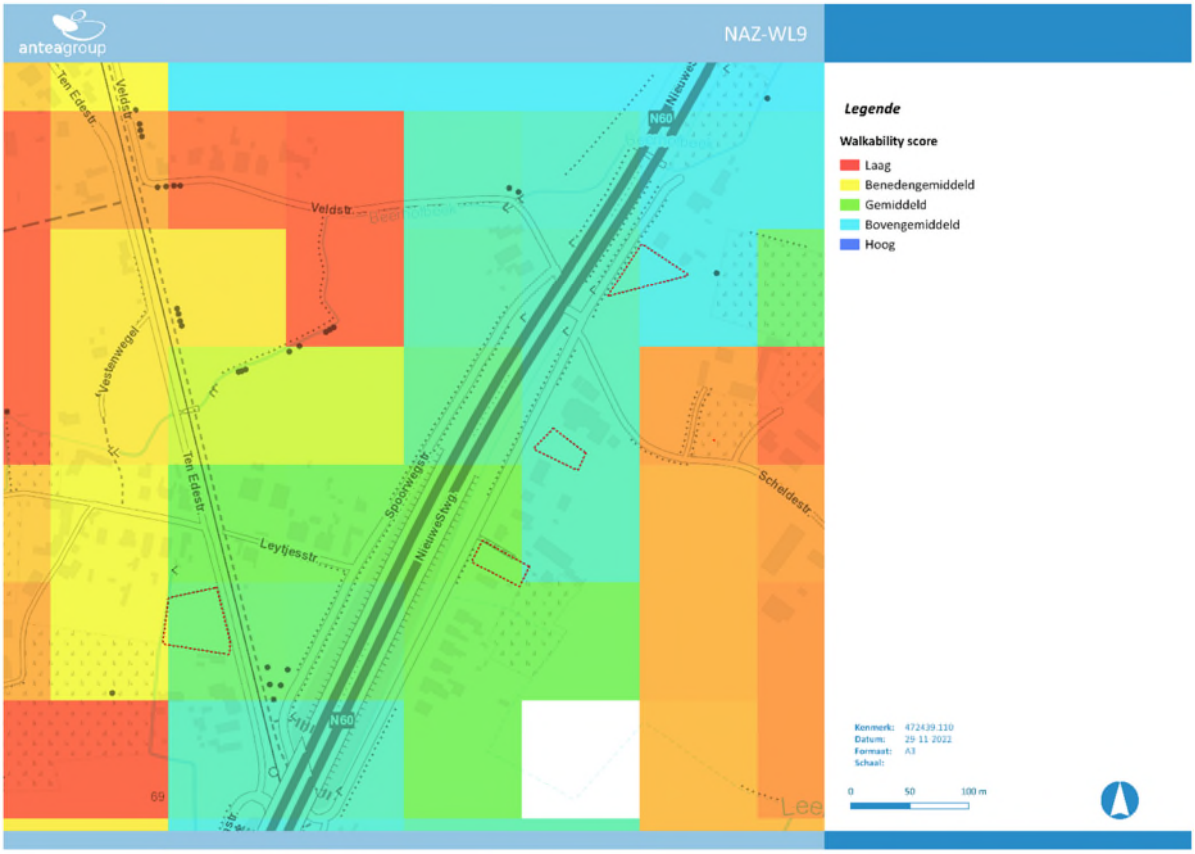
[12] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 2 km fietsafstand en de lokale treinhalte van Gavere-Asper ligt op ca. 1,7 km • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 m tot 1 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroutes (N439, fietssuggestiestrook en aanliggend verhoogd; N452, aanliggend) liggen op ca. 1,5 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 300 tot 800 m.
5. Verweving landbouw-wonen	Volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied met dominante landbouw verweving.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Het perceel aan de linkerzijde van de N60 heeft echter toekomstig wateroverlast.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (60-70 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Vertuining van agrarisch gebied is mogelijk. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterke **geluidsoverlast** ondervinden van de N60. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en een tuin (gazon met enkele struiken en bomen) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

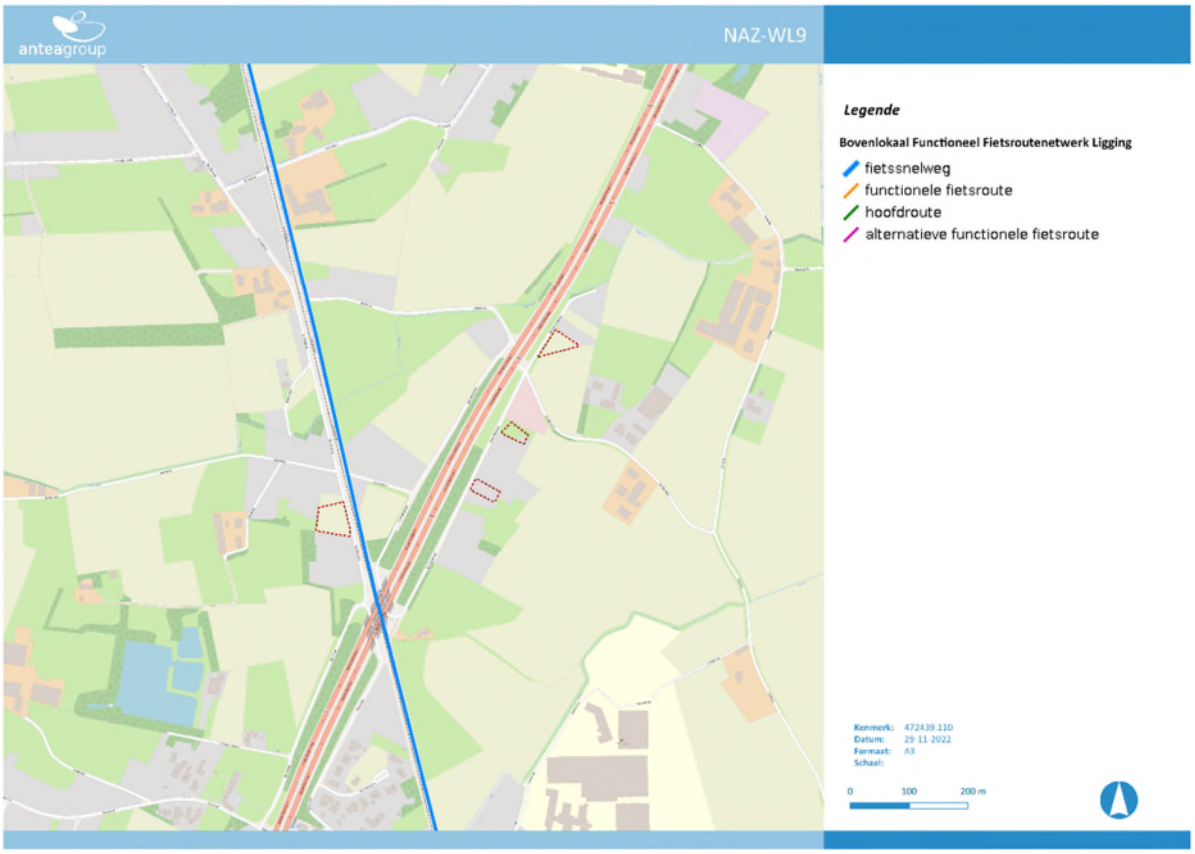
3.3.9.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.9.2 *Walkability score*



3.3.9.3 *Bereikbaarheid fiets*



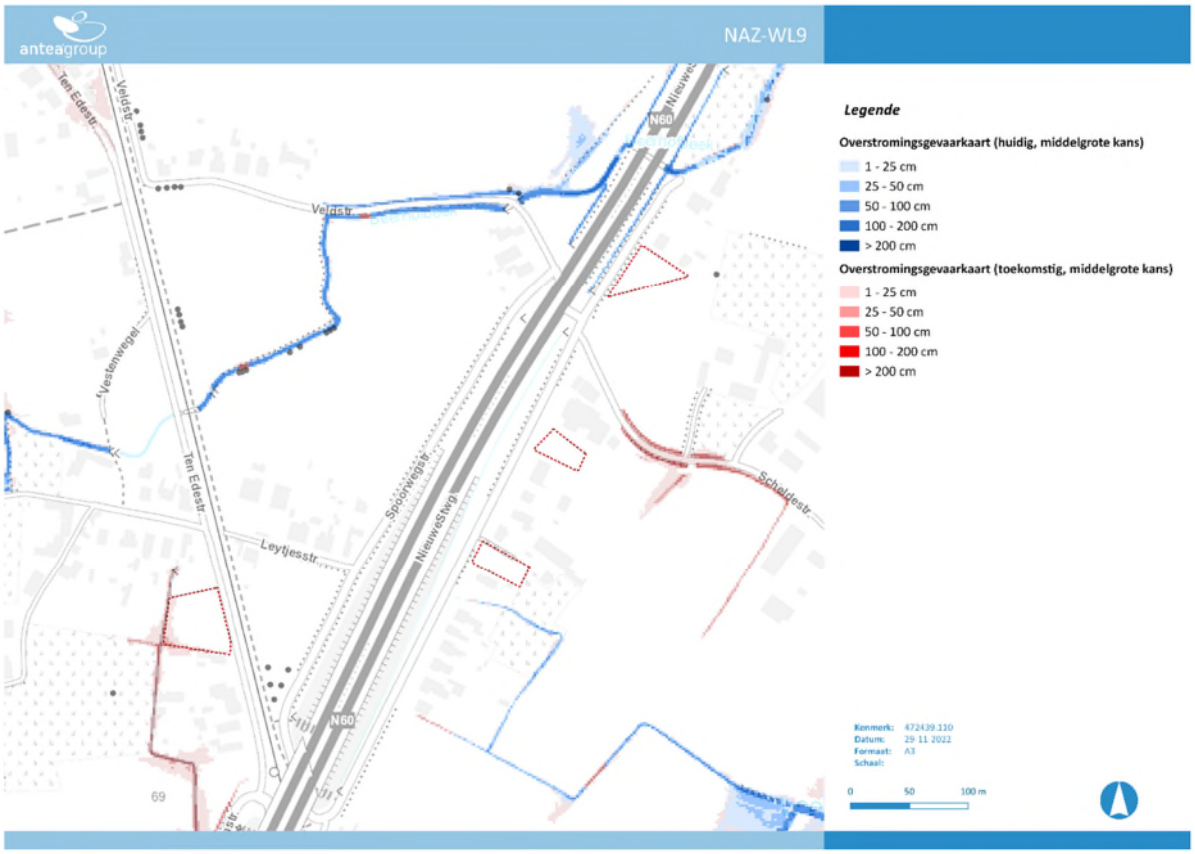
3.3.9.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.9.5 *Natuurwaarde*



3.3.9.6 *Overstromingsrisico*



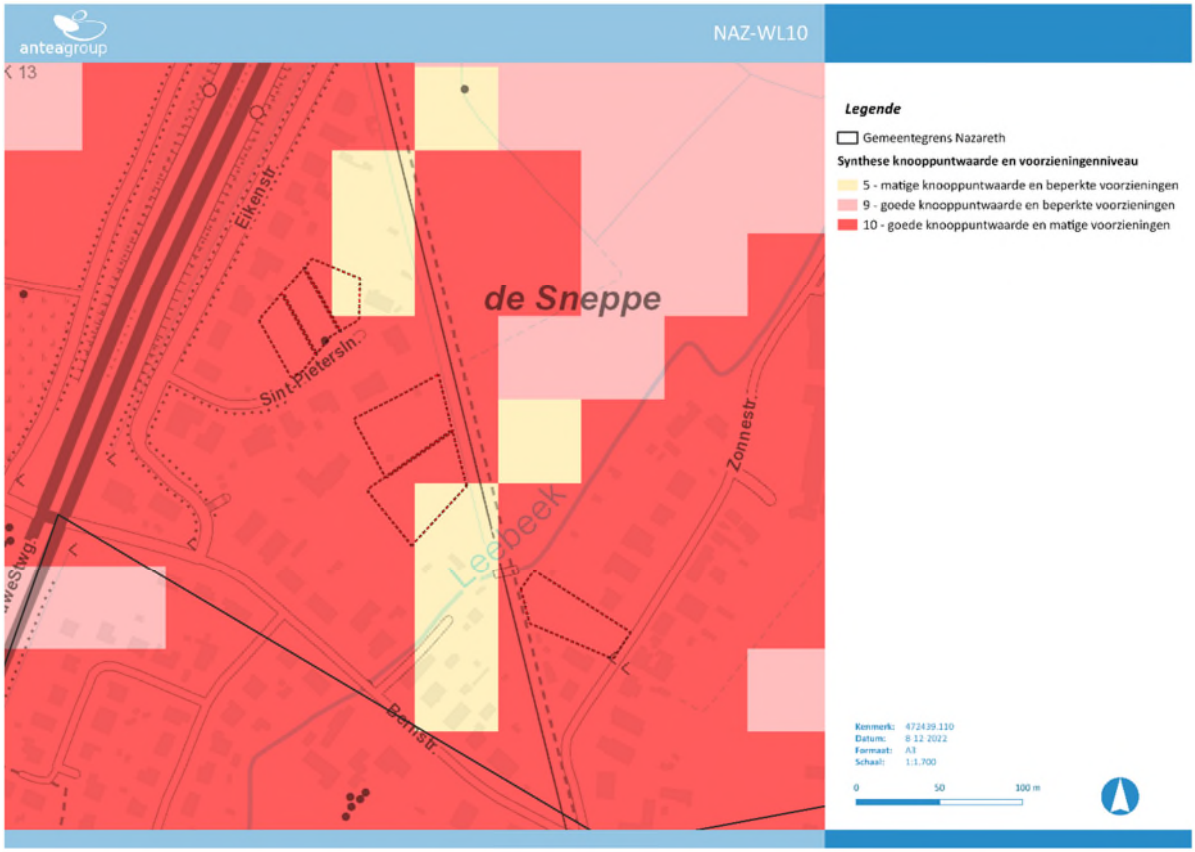
3.3.10 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL10

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: weinig voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Een kleine kern van Asper ligt op ca. 1 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De functiemix heeft steeds een hoge score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[13]: • de lokale treinhalte van Gavere-Asper ligt op ca. 1 km fietsafstand

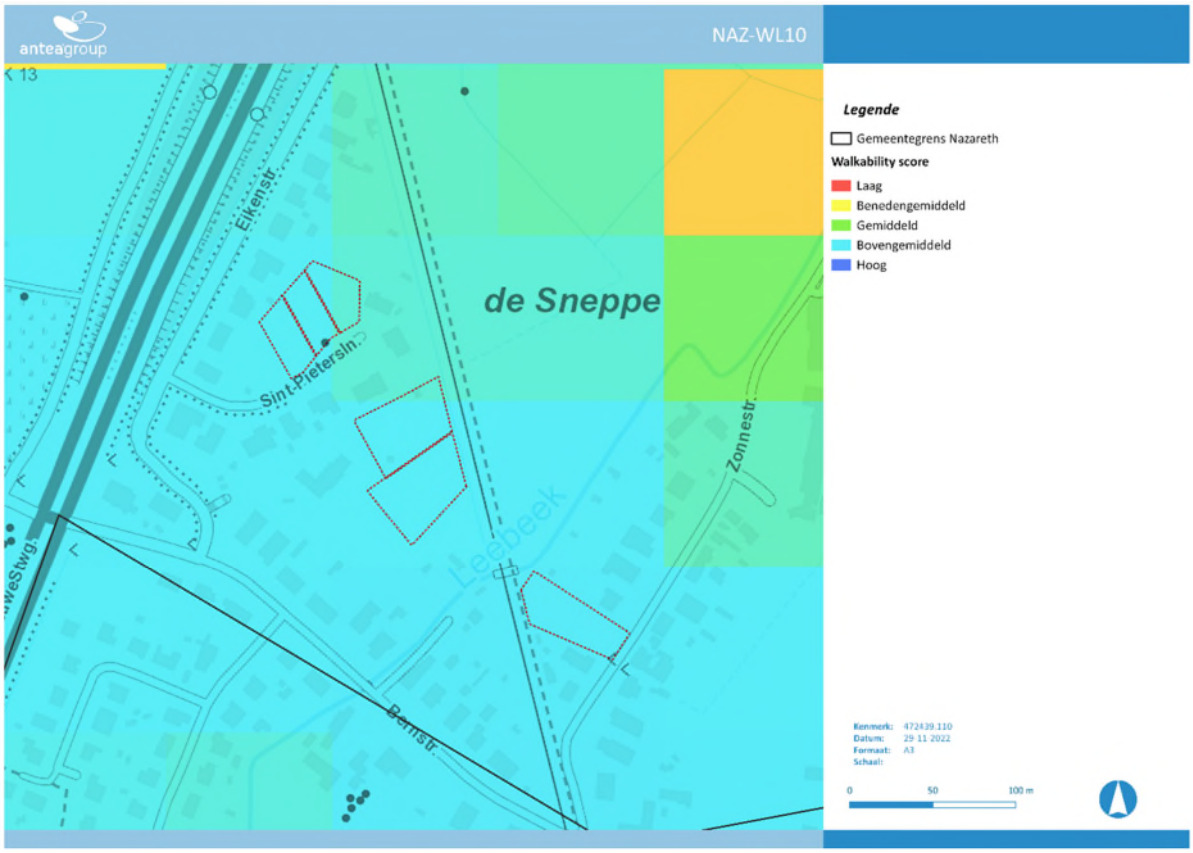
[13] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 300 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt tot matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (fietssuggestiestrook en aanliggend verhoogd) ligt op ca. 1 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 300 m
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen aanpalend aan een woonwijk van Asper (Gavere). Verweving dominant wonen.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico. De Leebeek kan echter hoge waterdieptes vertonen bij pluviale wateroverlast.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (60-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Vertuining van agrarisch gebied is mogelijk in het meest oostelijke perceel. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** ondervinden van de N60. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en diverse groene structuren (waaronder een bebost perceel) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

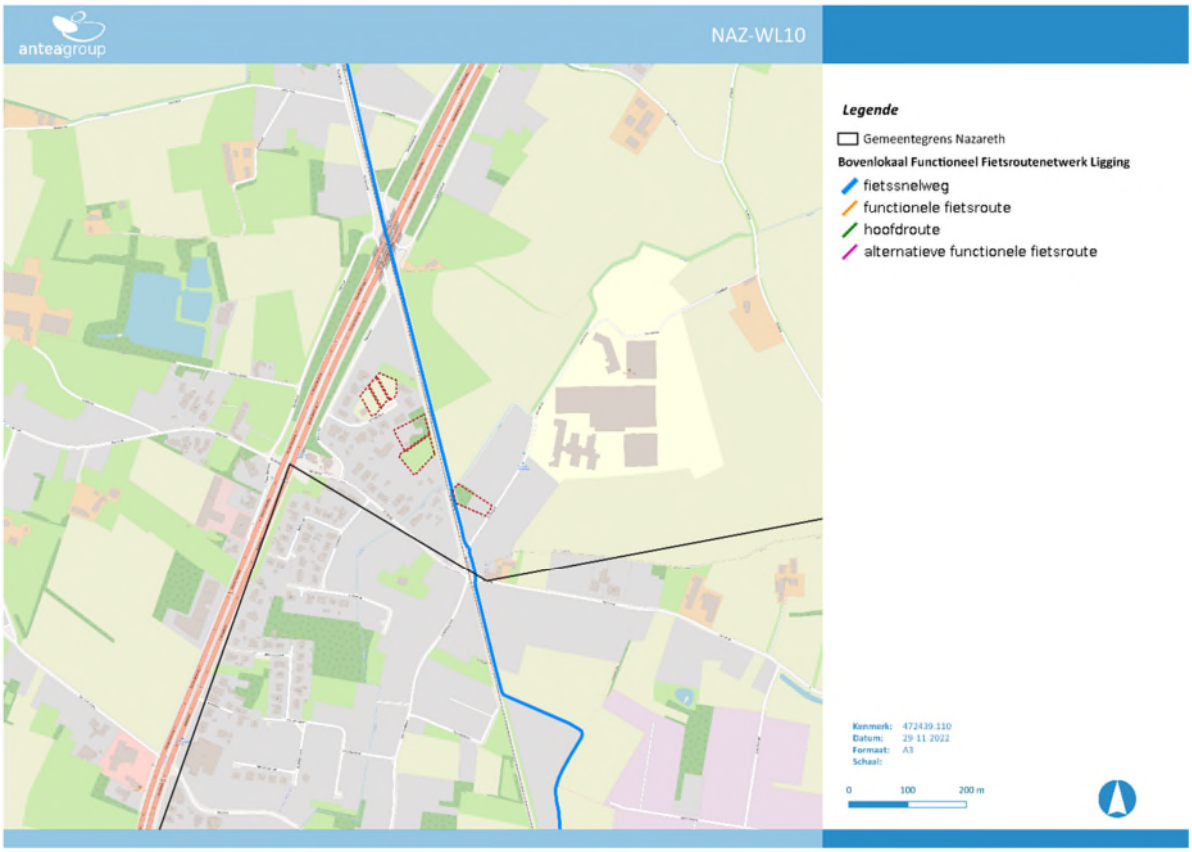
3.3.10.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



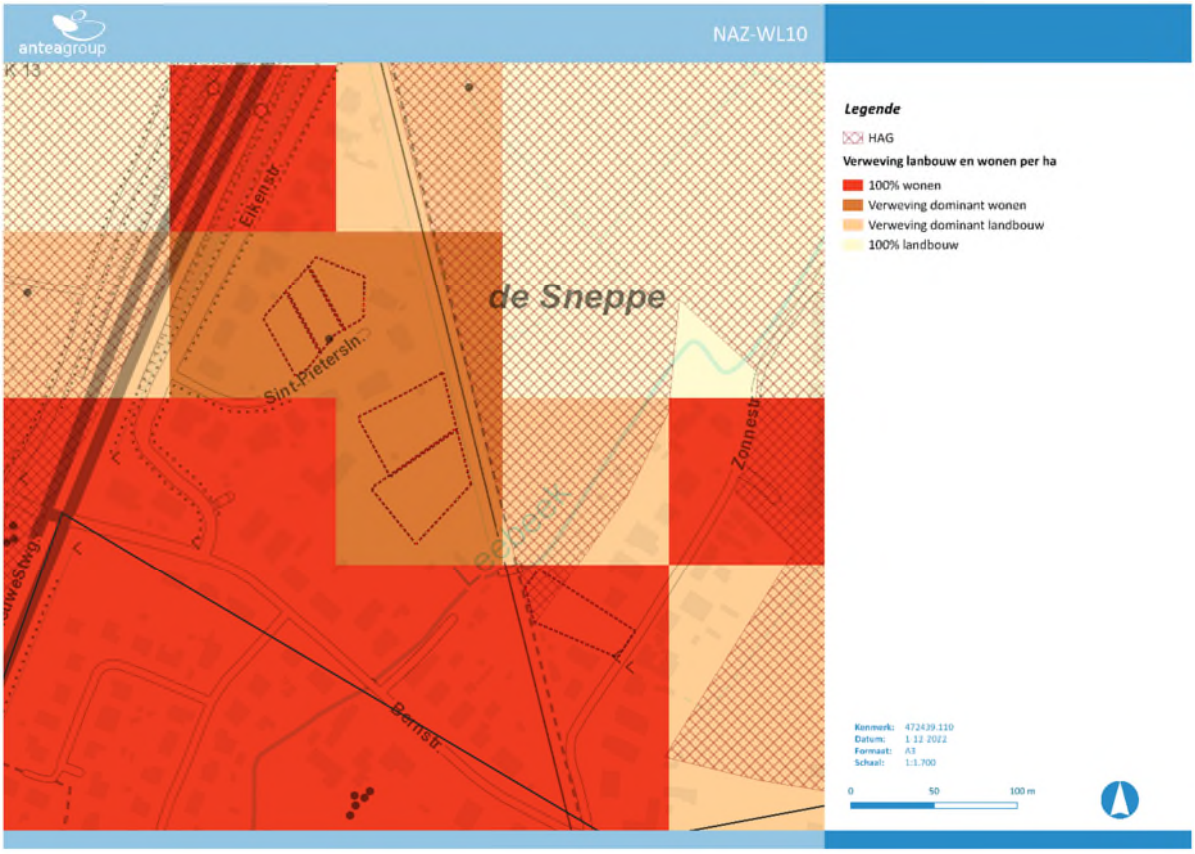
3.3.10.2 *Walkability score*



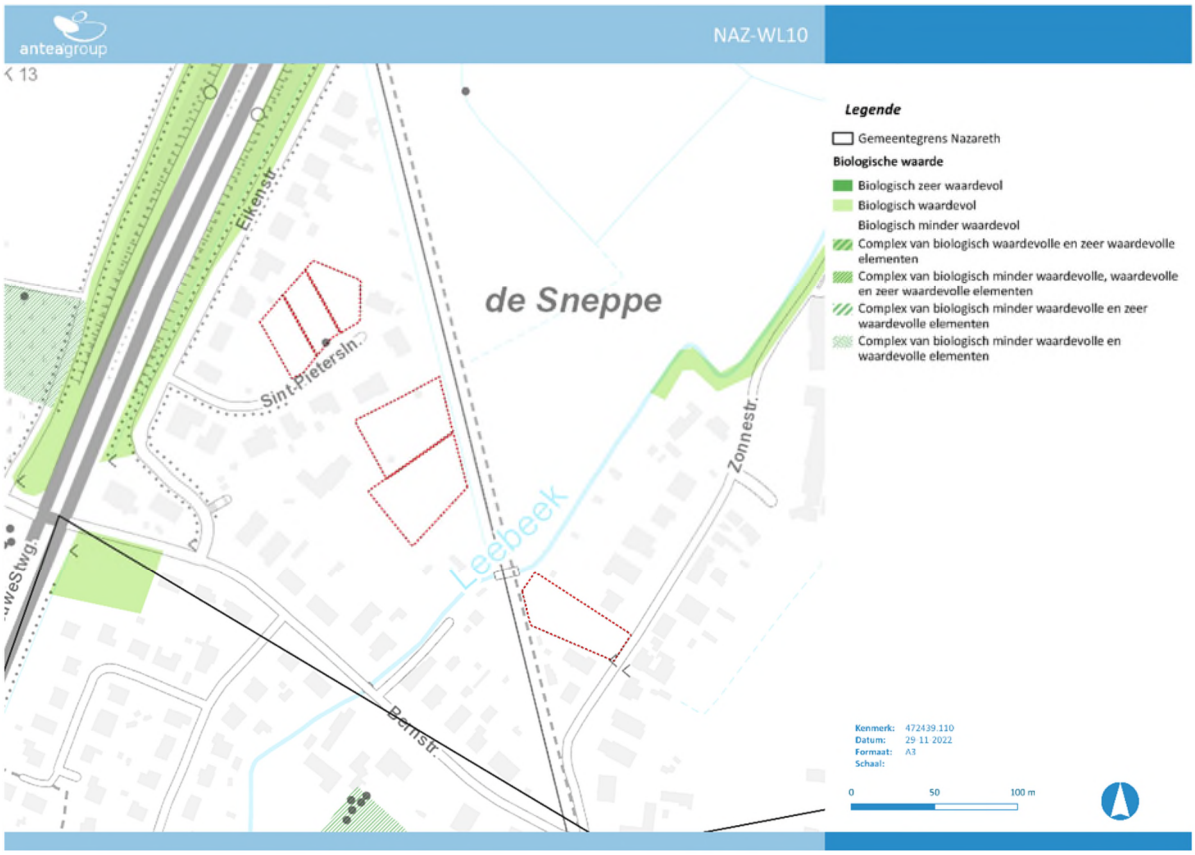
3.3.10.3 *Bereikbaarheid fiets*



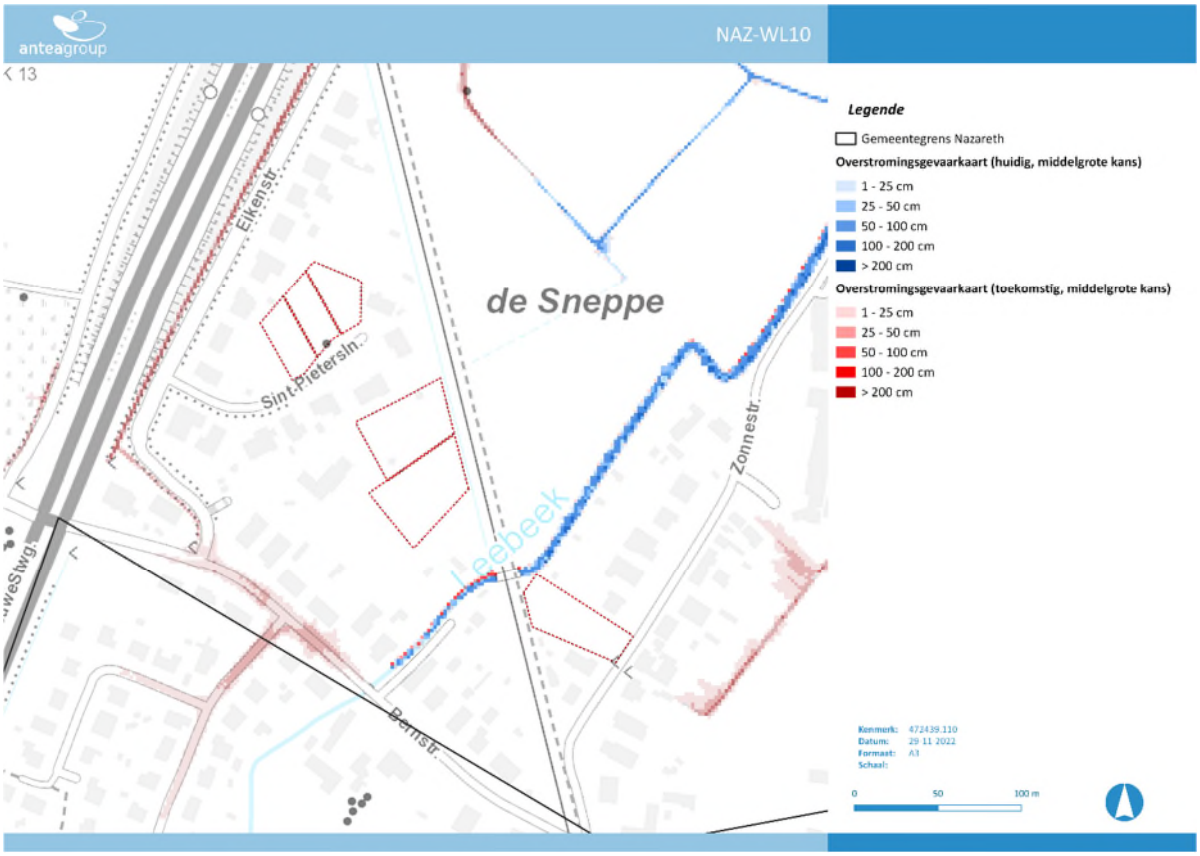
3.3.10.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.10.5 *Natuurwaarde*



3.3.10.6 *Overstromingsrisico*

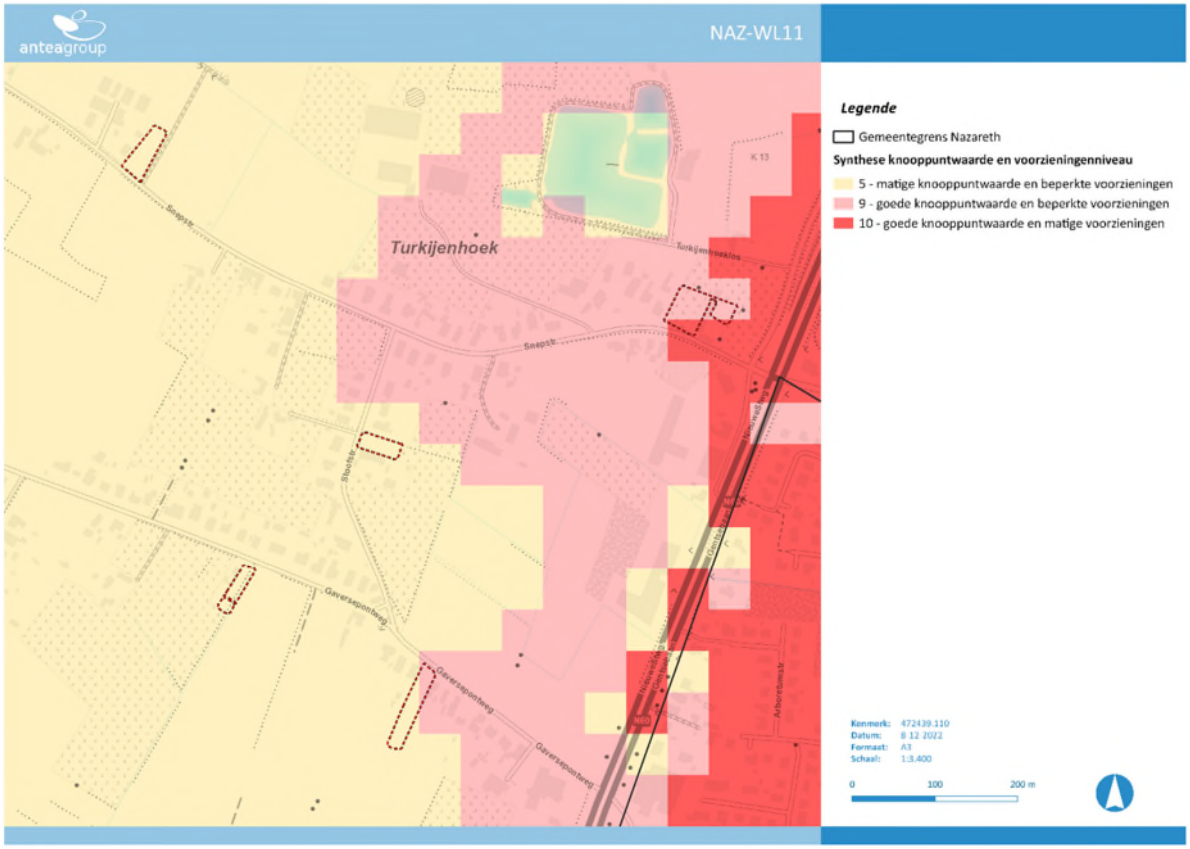


3.3.11 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL11

Relatie met plannings-context	Gelegen in zone voor wonen in agrarische gebieden, met uitzondering van een perceel gelegen in agrarisch gebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt: weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke ligt op 2 à 3 km en een kleine kern van Asper op ca. 1,5 km. **Knooppuntwaarde** matig tot goed.
2. Walkabilityscore	Lage tot bovengemiddelde score. Hogere score naarmate dichter bij een deelkern van de gemeente Gavere.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Beperkt tot goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 1,3 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 100 tot 800 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute ligt op ca. 1 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied met zowel verweving dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Er is een perceel dat bestaat uit een van soortenarm permanent cultuurgrasland en goed ontwikkelde houtkant of oude heg.
7. Overstromingsrisico	Er is geen huidig overstromingsrisico. Het meest noordoostelijke perceel heeft echter op zowel perceelsniveau als aan de straatkant toekomstig risico op overstroming.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (50-65 dB). Dalende trend naar het westen toe.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. Daarnaast zouden de bewoners van de meest oostelijke percelen **geluidsoverlast** ondervinden van de N60. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en waardevolle groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. • De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

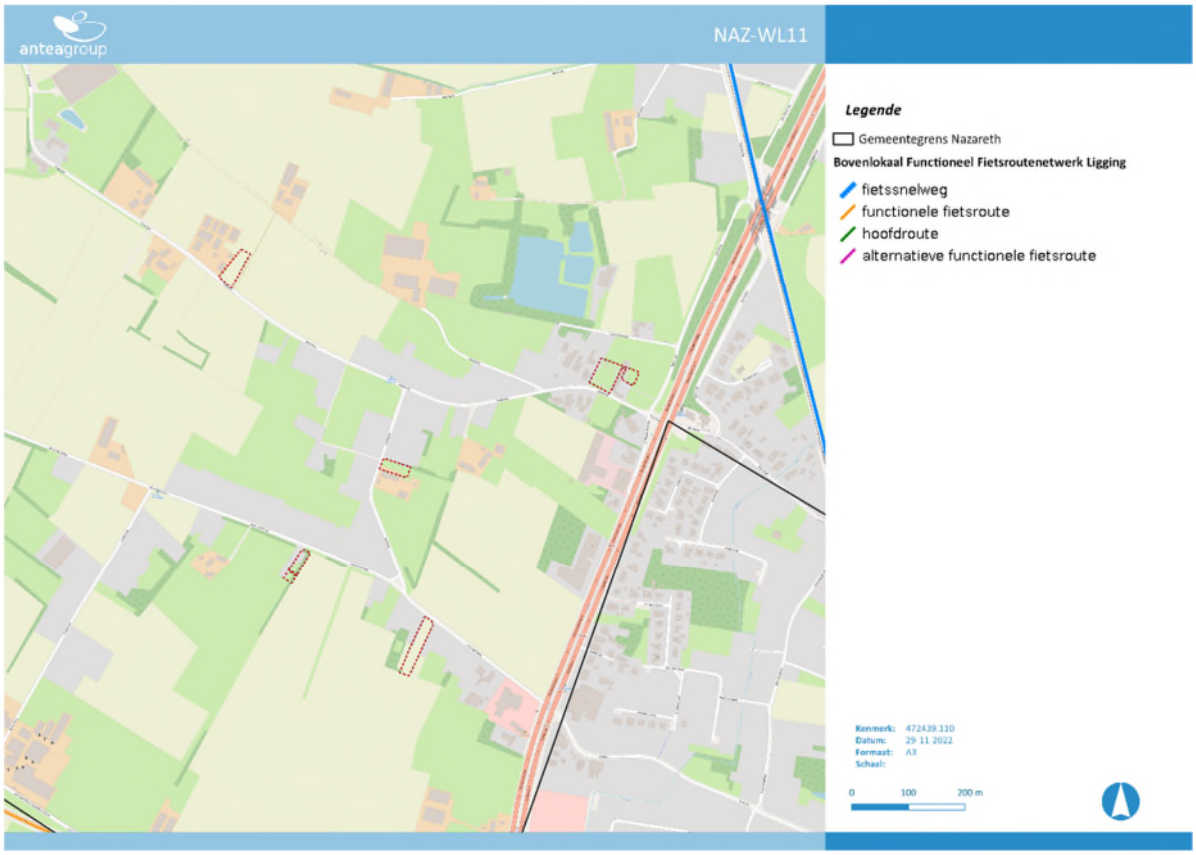
3.3.11.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.11.2 *Walkability score*



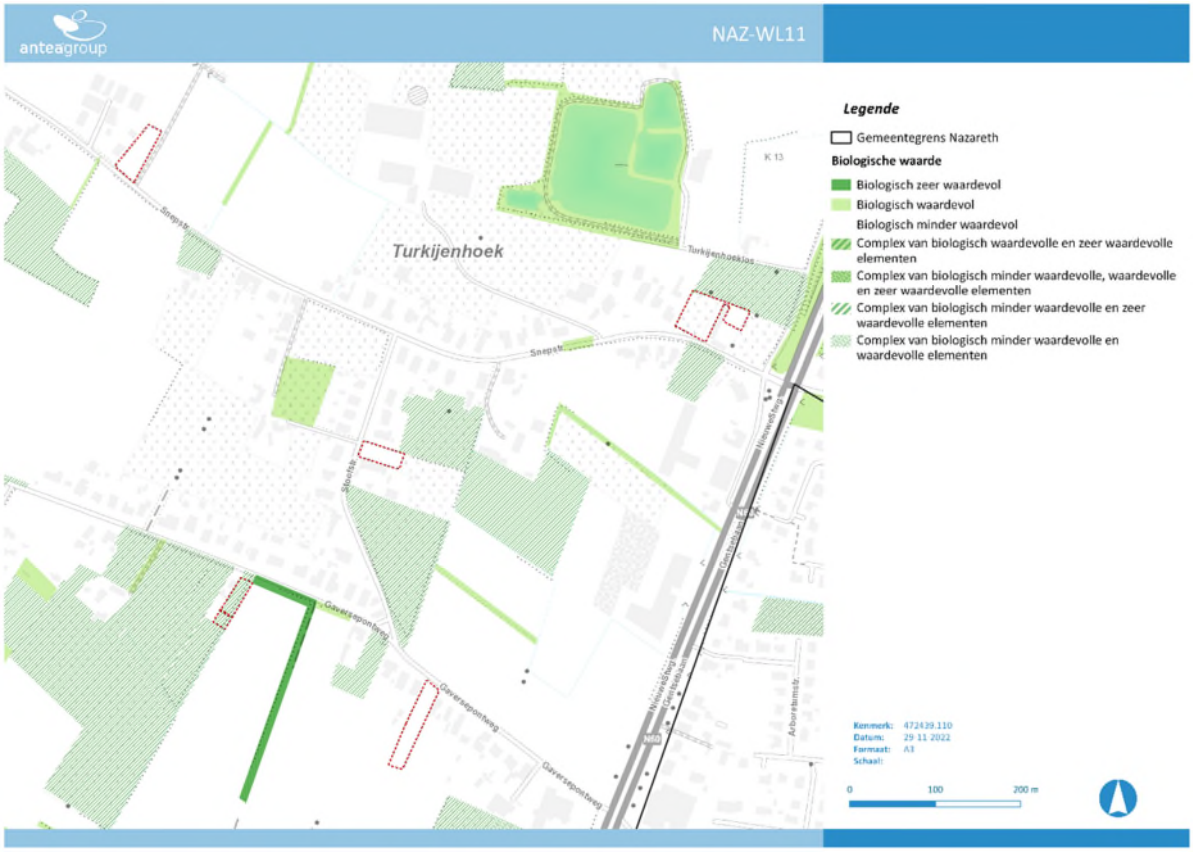
3.3.11.3 *Bereikbaarheid fiets*



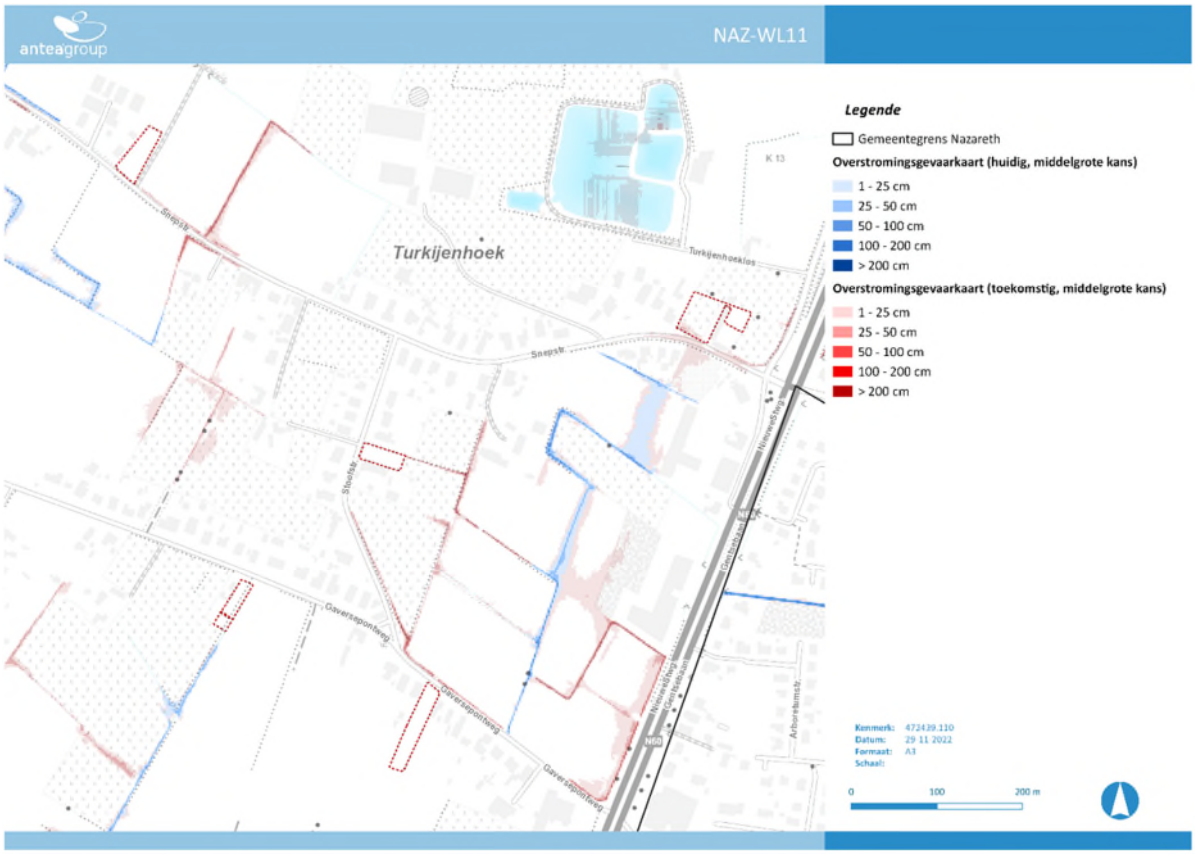
3.3.11.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.11.5 *Natuurwaarde*



3.3.11.6 *Overstromingsrisico*

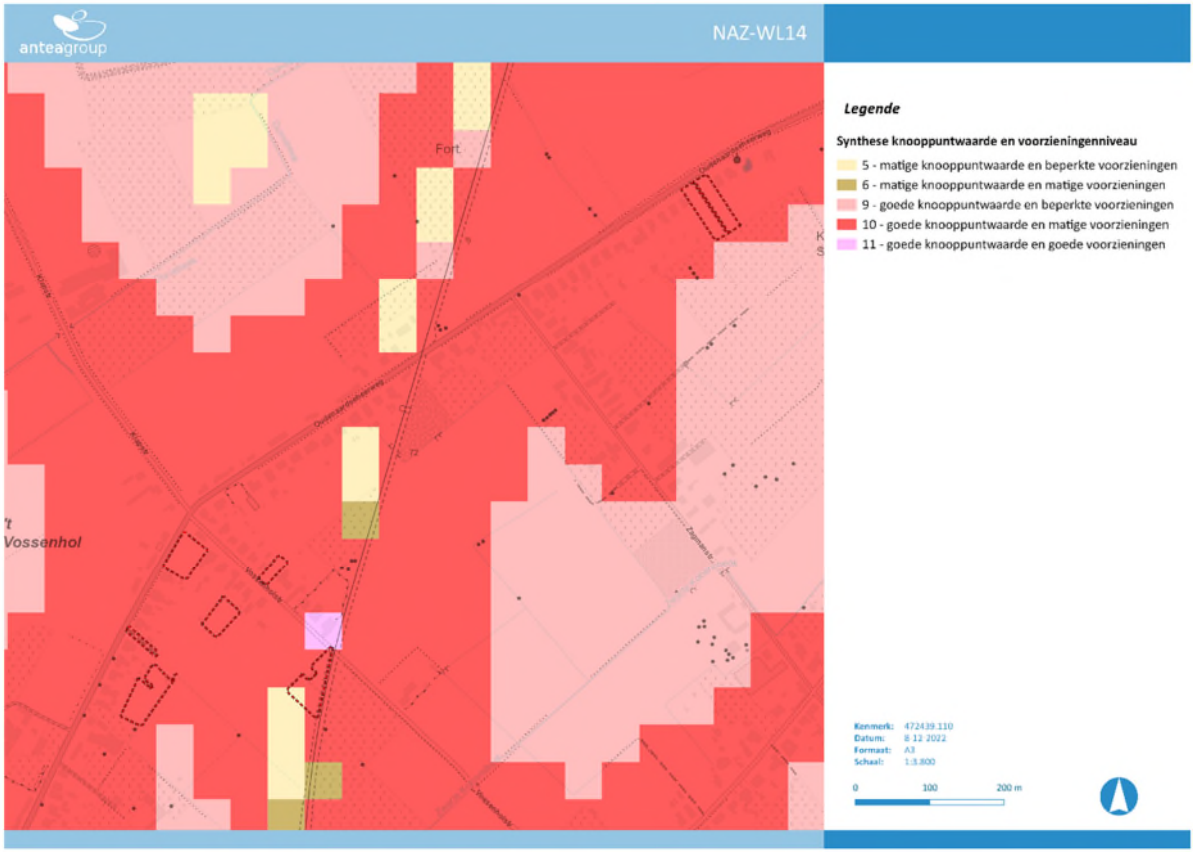


3.3.12 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL14

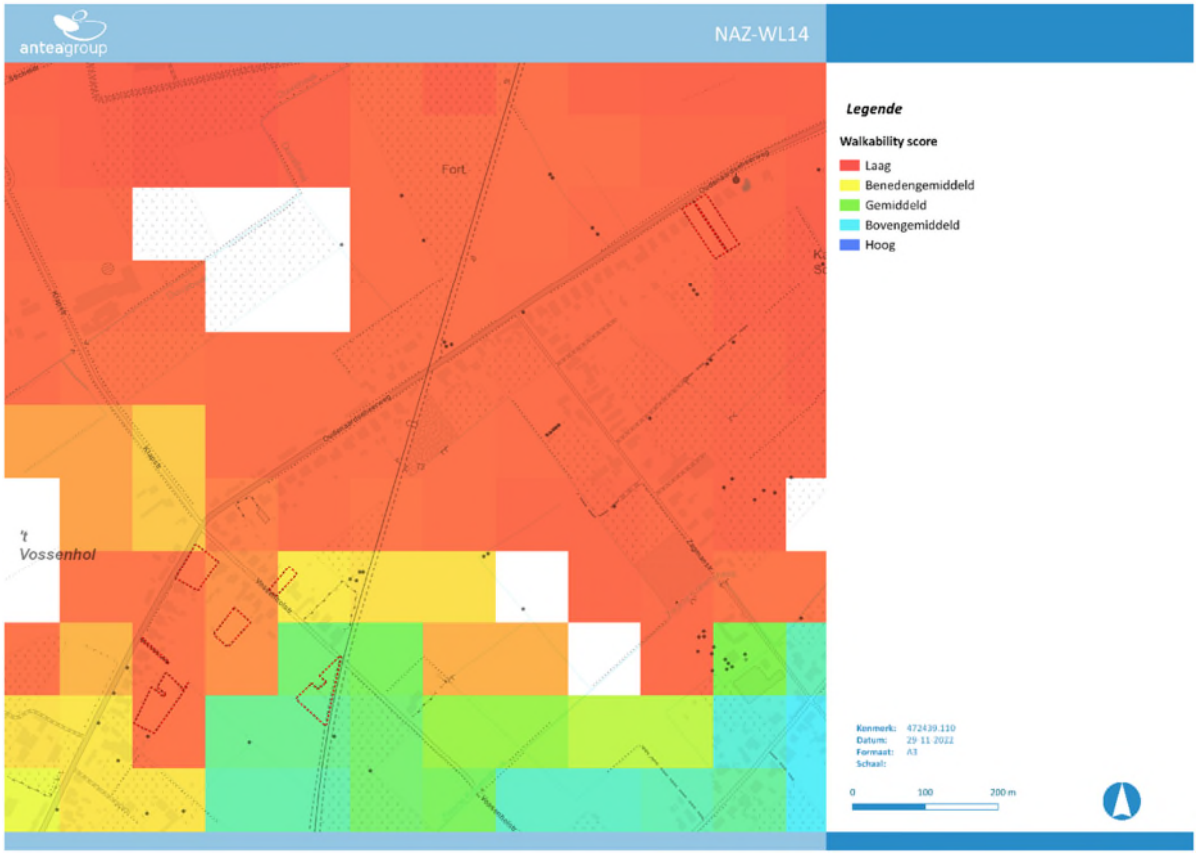
Relatie met plannings-context	Voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied, één perceel in woongebied, één in een zone voor bebouwing/hovingen en koeren en twee in agrarisch gebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: de voorzieningen in het centrum van Eke liggen op ca. 2 km, maar in de stationsomgeving (1 km) zijn er wel enkele buurtondersteunende voorzieningen. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage tot gemiddelde score. Hogere score naarmate dichter bij de kern van Eke. Stratenconnectiviteit is de meest beperkende factor.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 600 m tot 1,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 1 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.

4. Bereikbaarheid fiets	Matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 200 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 300 m
5. Verweving landbouw-wonen	Grotendeels gelegen buiten herbevestigd agrarisch maar wel in het open-ruimtegebied ten noorden van Eke. Verweving zowel dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Een perceel bestaat uit een gemengd loof-en naaldhoutaanplant. Een ander perceel heeft een bomenrij met gemengd loofhout en een gedeeltelijke dominantie van Fijnspar.
7. Overstromingsrisico	Er is overstromingsrisico op het perceel aan de Vossenholstraat. Tegen 2050 vormt er in en langs het meest zuidoostelijke perceel risicogebied.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (60-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** ondervinden van de E17. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en beboste tuinen worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

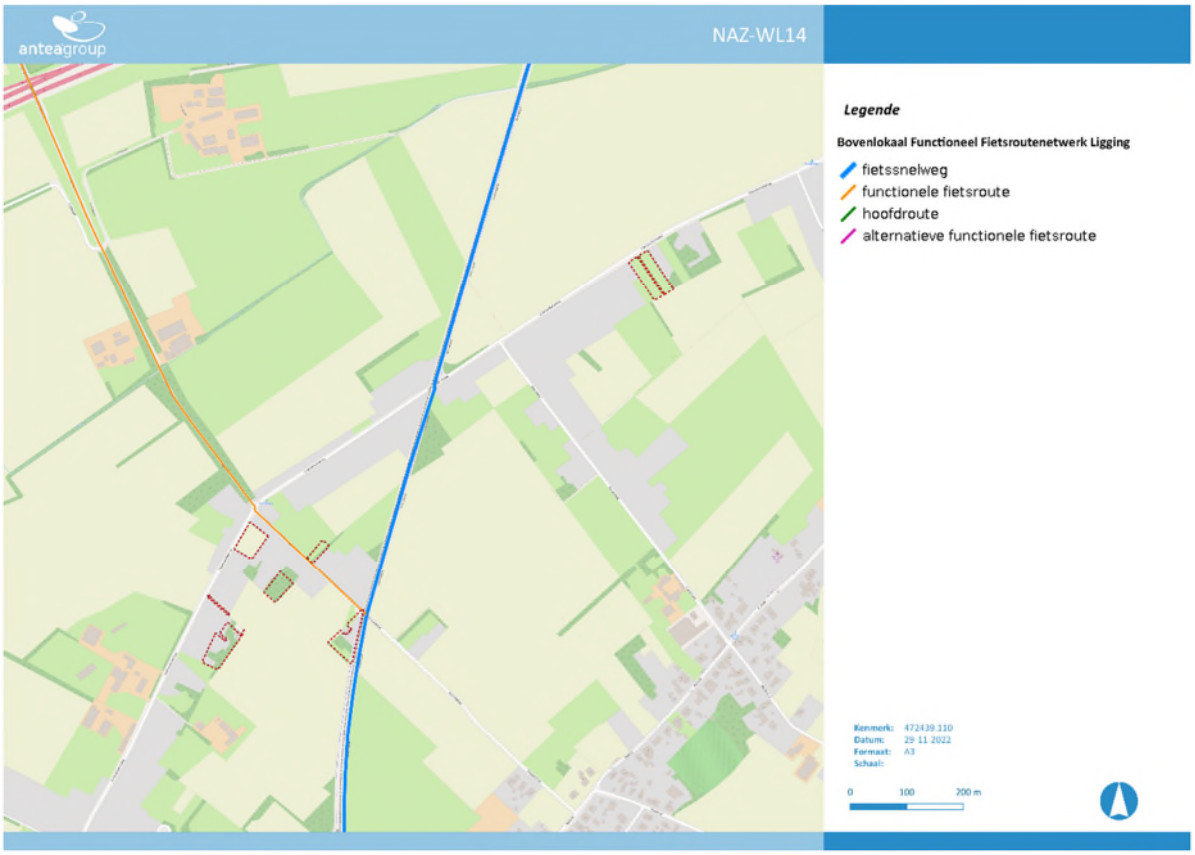
3.3.12.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.12.2 *Walkability score*



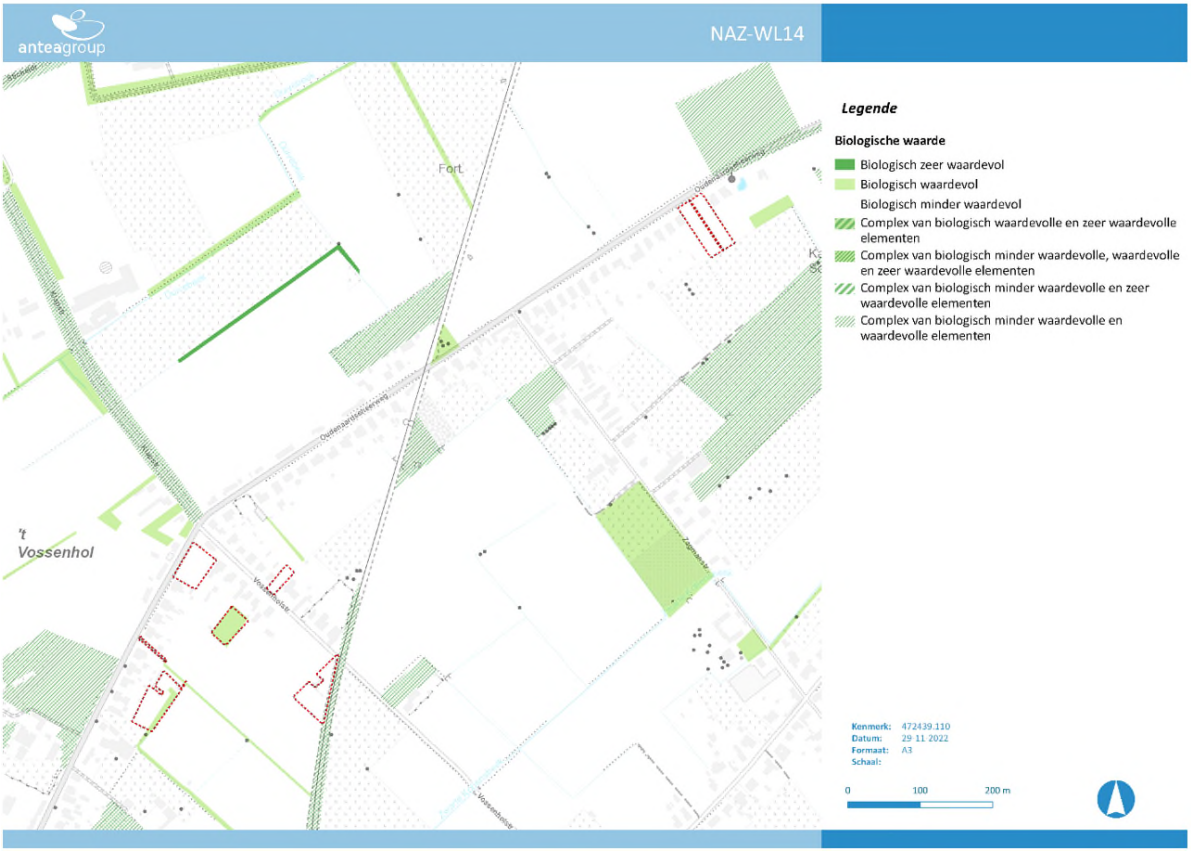
3.3.12.3 *Bereikbaarheid fiets*



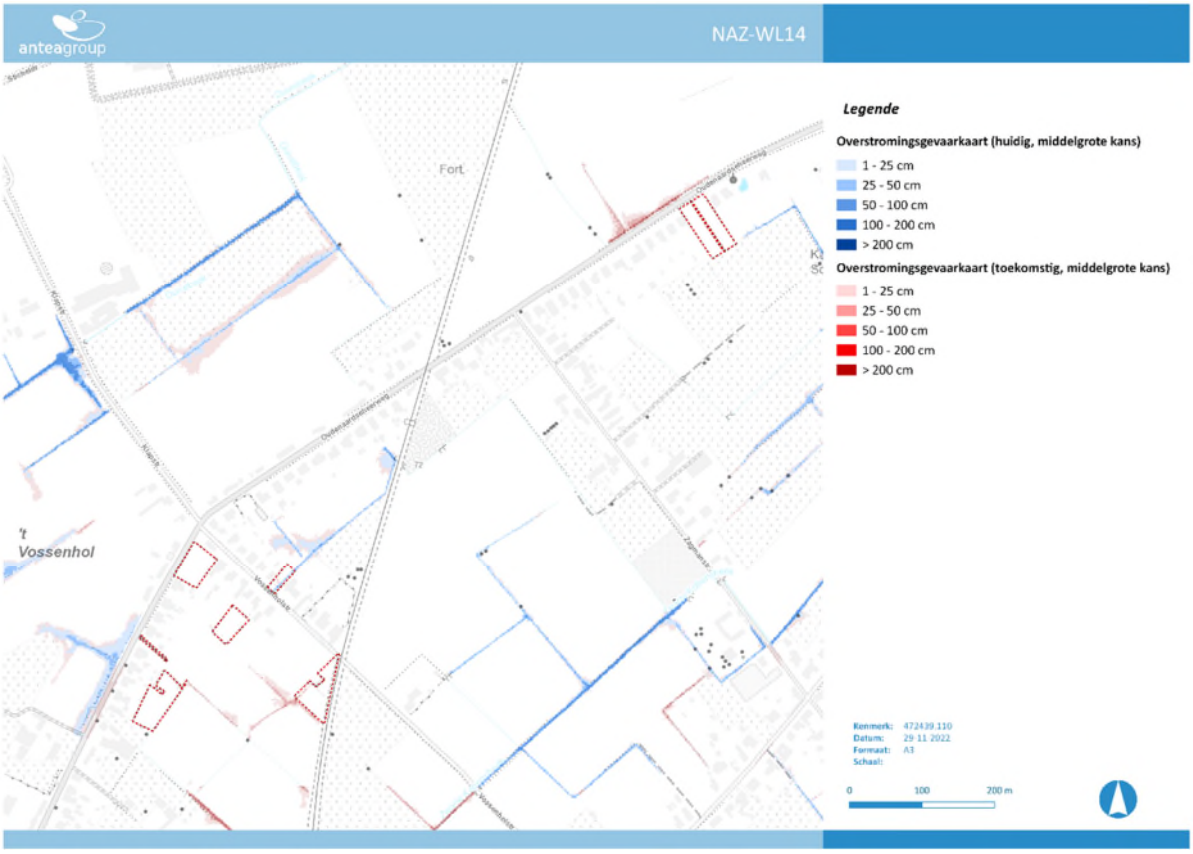
3.3.12.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.12.5 *Natuurwaarde*



3.3.12.6 *Overstromingsrisico*



3.3.13 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL15

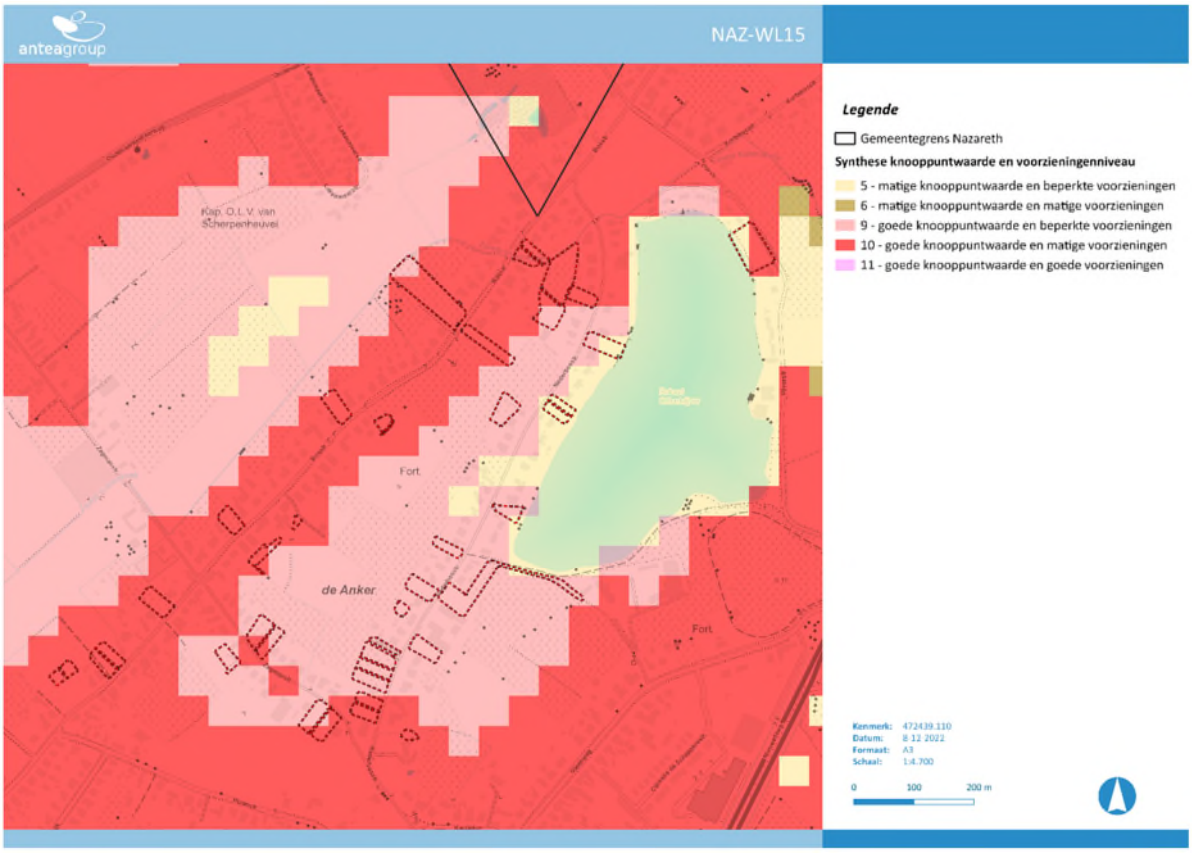
Relatie met plannings-context	Voornamelijk gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Rond de Robert Orlentvijver is er westelijk zone voor wonen in landelijke omgeving en oostelijk zone voor permanent recreatief wonen. Een enkele zone voor bebouwing met zone voor hovingen en koeren sluit aan op woongebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: in het centrum van Eke zijn er voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen, kleuter- en lagere scholen, ... Maar deze voorzieningen liggen wel op een afstand van 1 à 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Slecht tot bovengemiddelde score. Hogere score naarmate dichter bij de kern van Eke. Stratenconnectiviteit is de meest beperkende factor.

3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voornamelijk goed bereikbaar [14]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 1,5 km fietsafstand • de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 m tot 1,2 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Voornamelijk beperkt bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 1 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1,5 km
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen in het open-ruimtegebied ten noorden van Eke, langs herbevestigd agrarisch gebied en onbebouwde WUGs in landbouwgebruik (NAZ-13/14/15). Verweving zowel dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Één perceel ligt op een soortenarm permanent cultuurgrasland dat momenteel niet bewerkt wordt en achteraan een bomenrij met dominantie van els heeft. Enkele percelen liggen palend aan de biologisch waardevolle Orlentvijver.
7. Overstromingsrisico	Het perceel grenzend aan de Bosstraat en de Zwarte Kobensbeek heeft huidig en bijkomend toekomstig risico op overstroming. Enkele percelen gelegen aan de Nederbosstraat en de Zagmanstraat hebben toekomstig wateroverlast aan de straatkant.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de primaire weg N60 (55-60 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal zou afnemen met 2,3 ha. Er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen.

[14] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

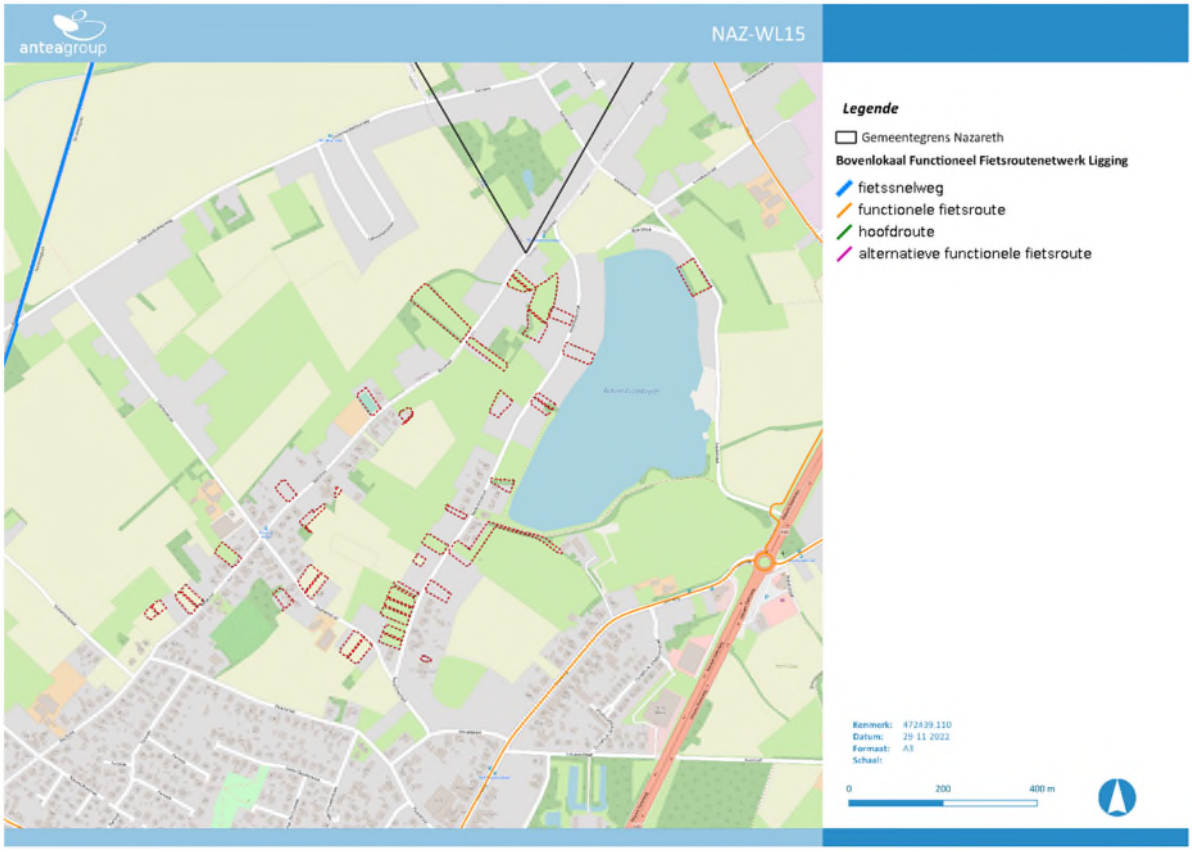
3.3.13.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



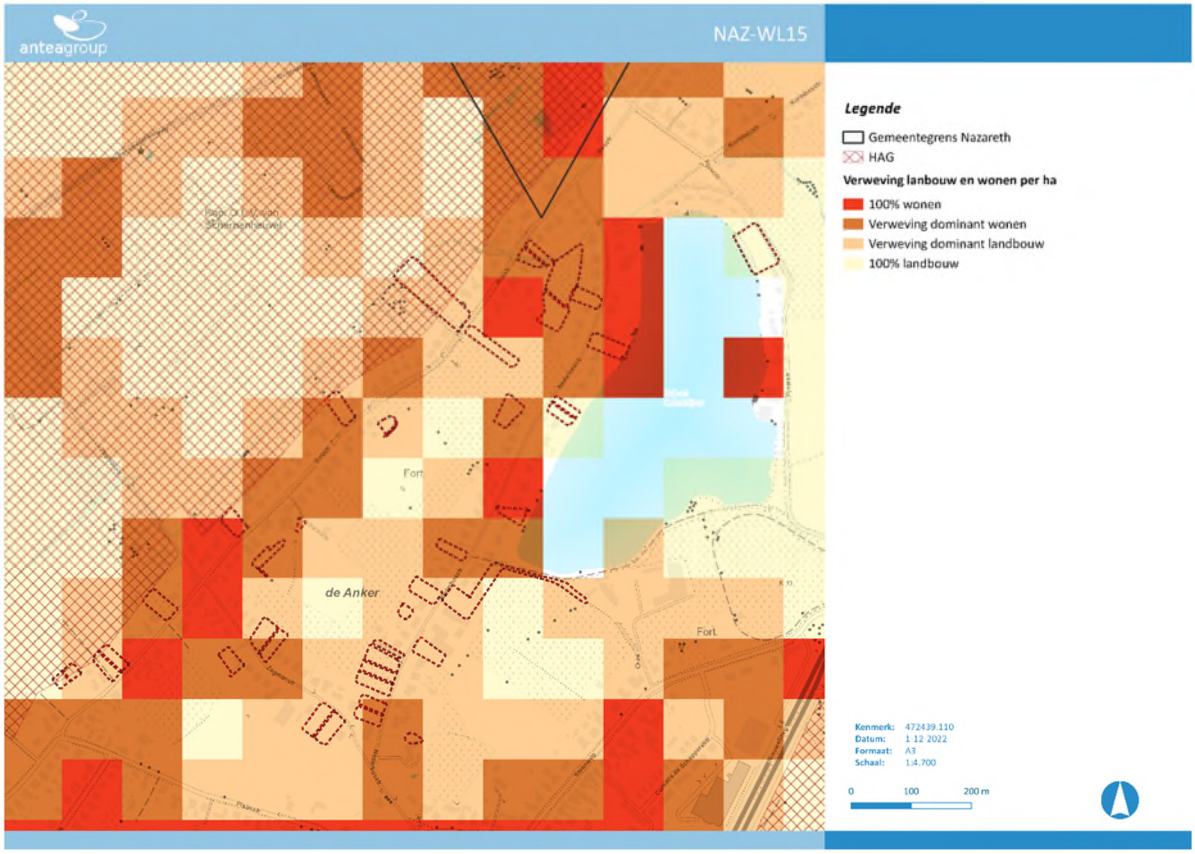
3.3.13.2 *Walkability score*



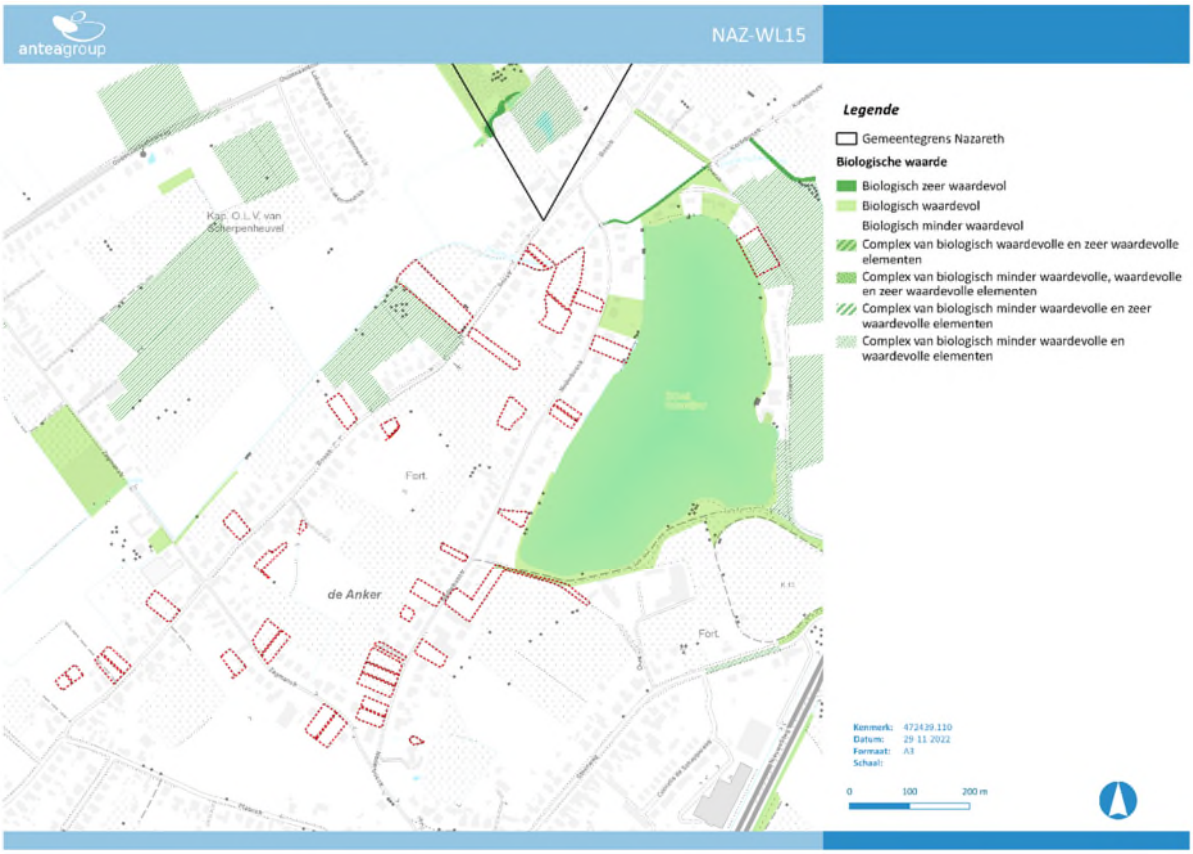
3.3.13.3 *Bereikbaarheid fiets*



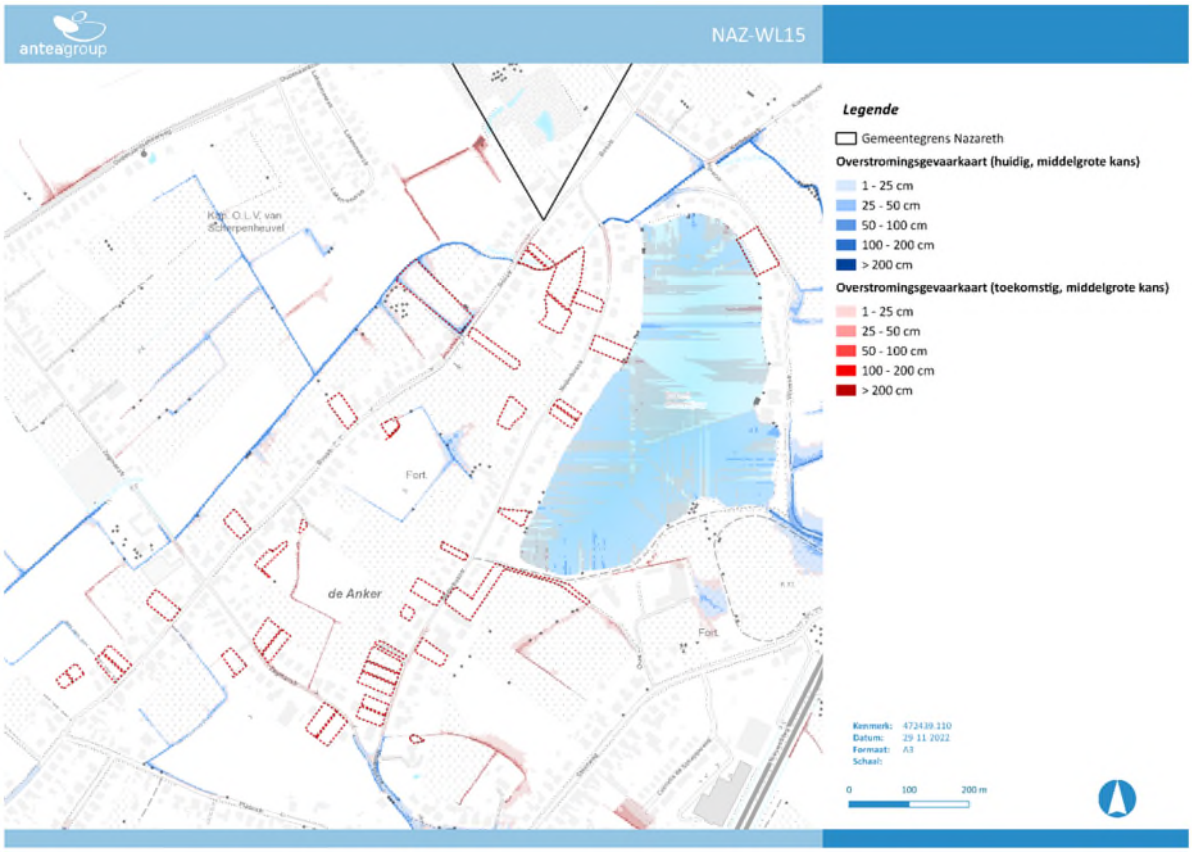
3.3.13.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.13.5 *Natuurwaarde*



3.3.13.6 *Overstromingsrisico*



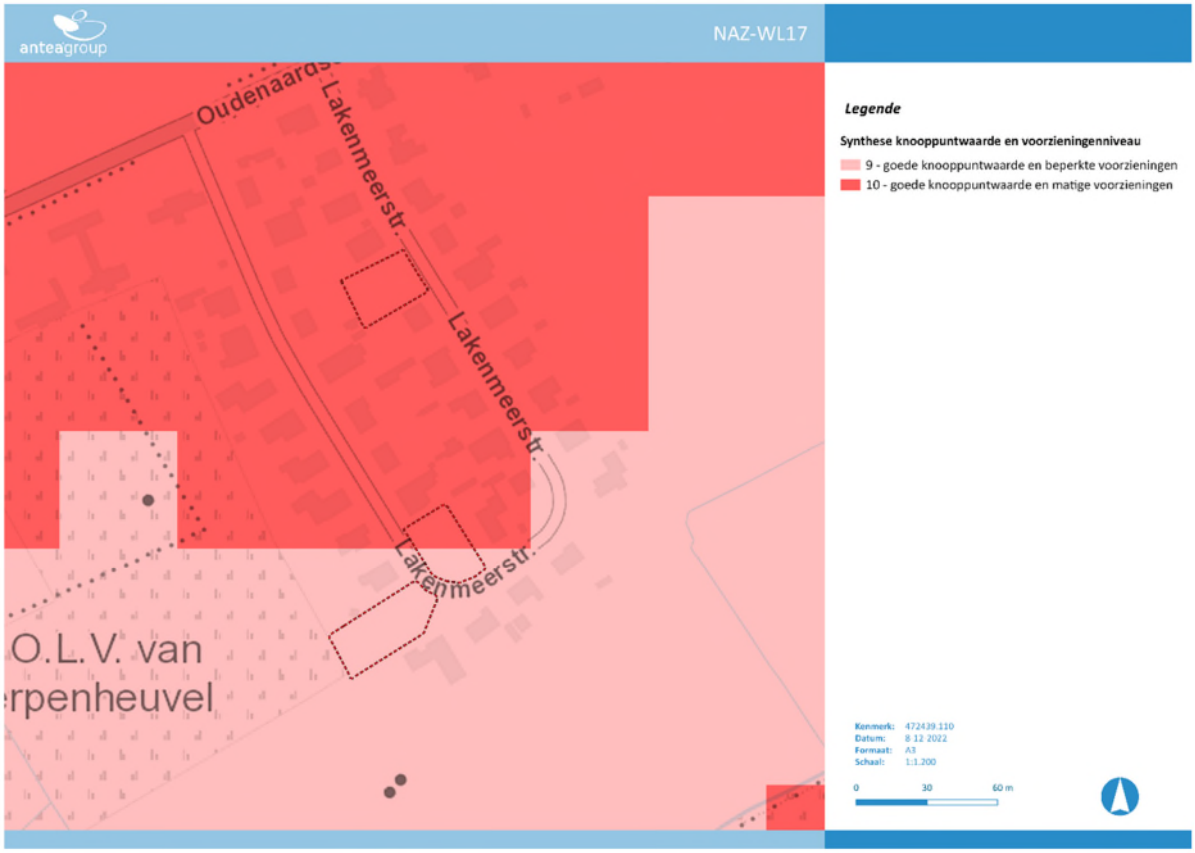
3.3.14 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL17

Relatie met plannings-context	Behoren tot het gemeentelijk RUP zonevreemde woningen zone Lakenmeersstraat.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** beperkt tot matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke ligt op meer dan 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Lage score. Woondichtheid is de parameter die steeds het hoogst scoort.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[15]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 2 km fietsafstand

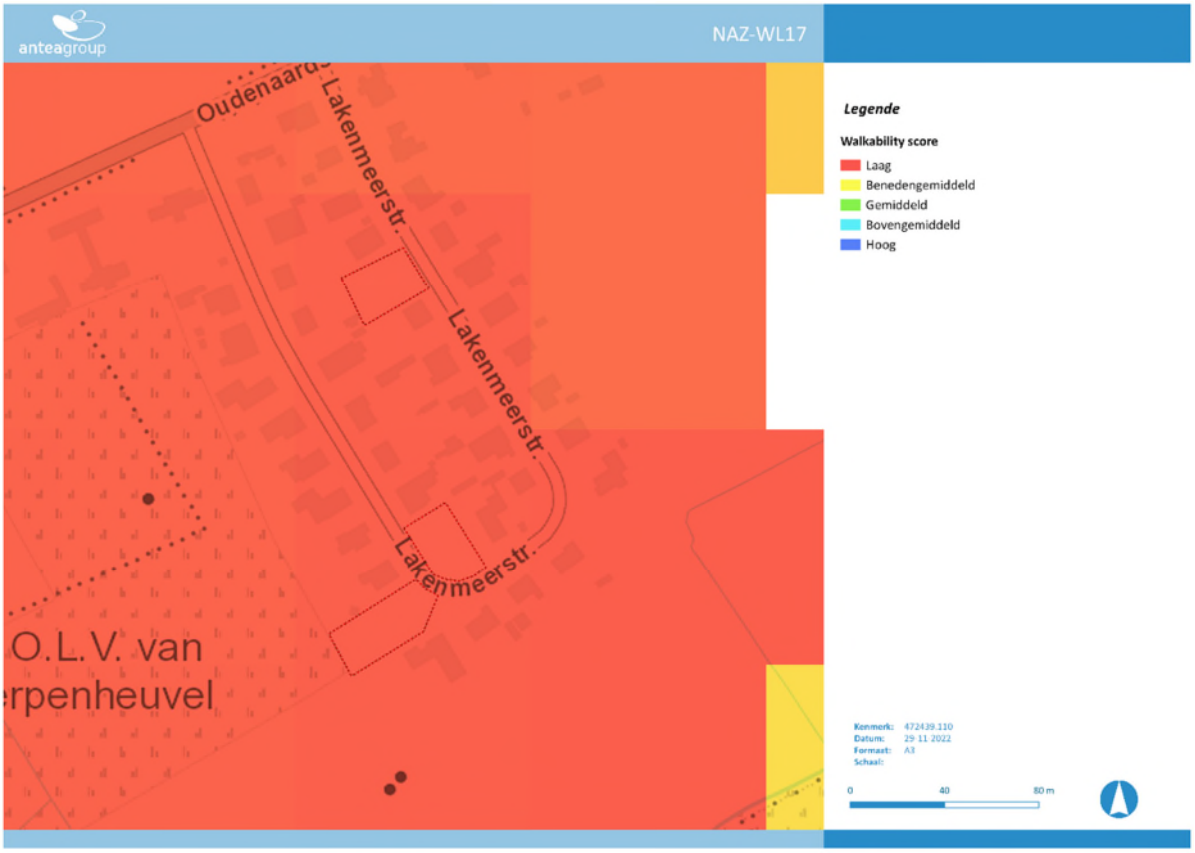
[15] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 1 km • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroutes (Weefstraat, aanliggend verhoogd; Heerweg, geen fietspad) liggen op ca. 1 km • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1 km.
5. Verweving landbouw-wonen	Volledig omgeven door herbevestigd aaneengesloten agrarisch gebied. Verweving dominant wonen door aanwezigheid van lintbebouwing.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (60-65 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** ondervinden van de E17. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door grote tuinen met beplanting worden behouden. Deze betreffen o.a. water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van groen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

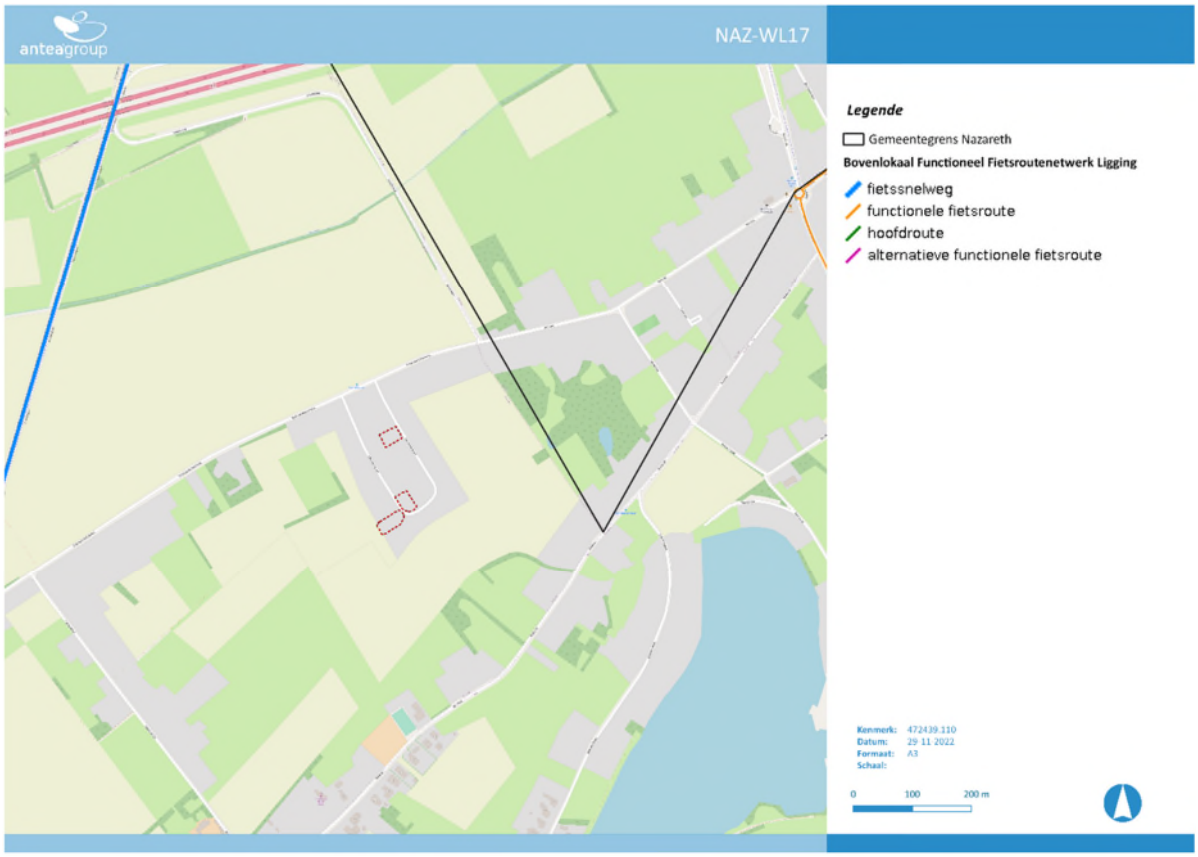
3.3.14.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



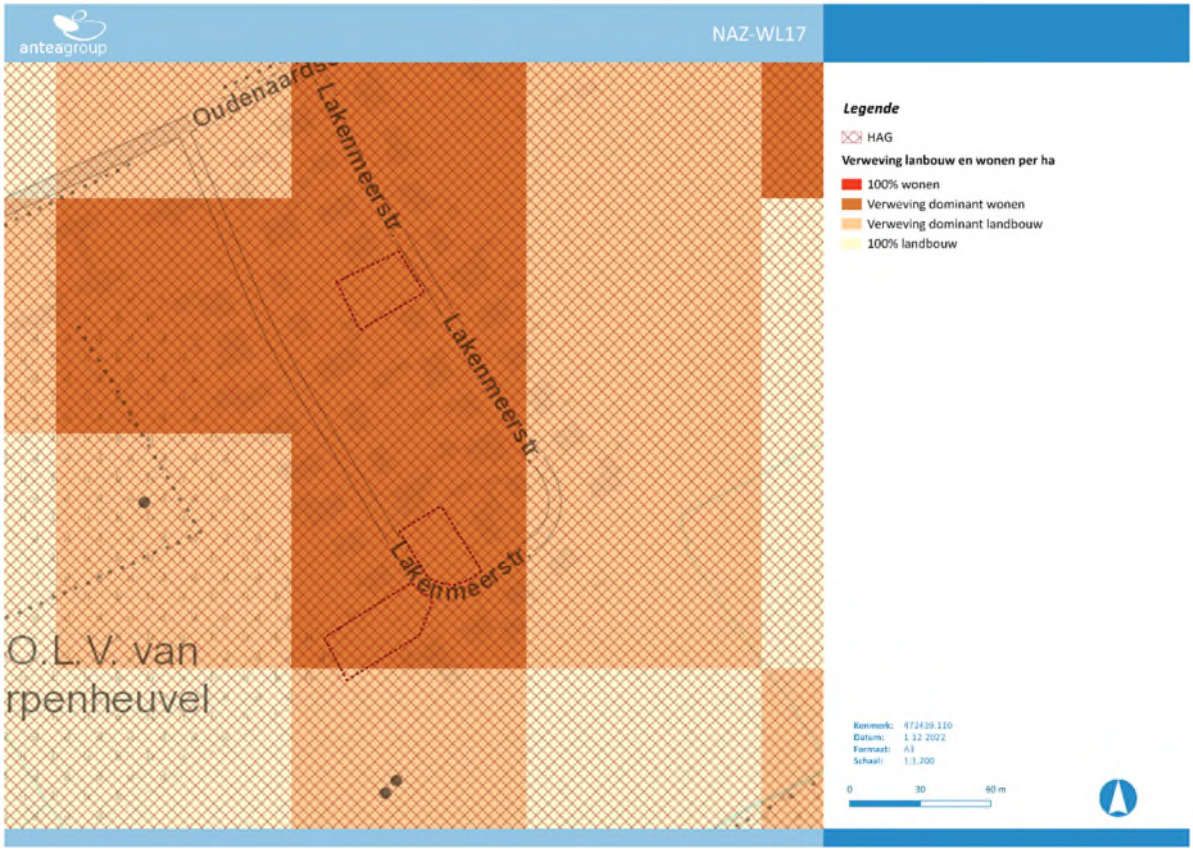
3.3.14.2 *Walkability score*



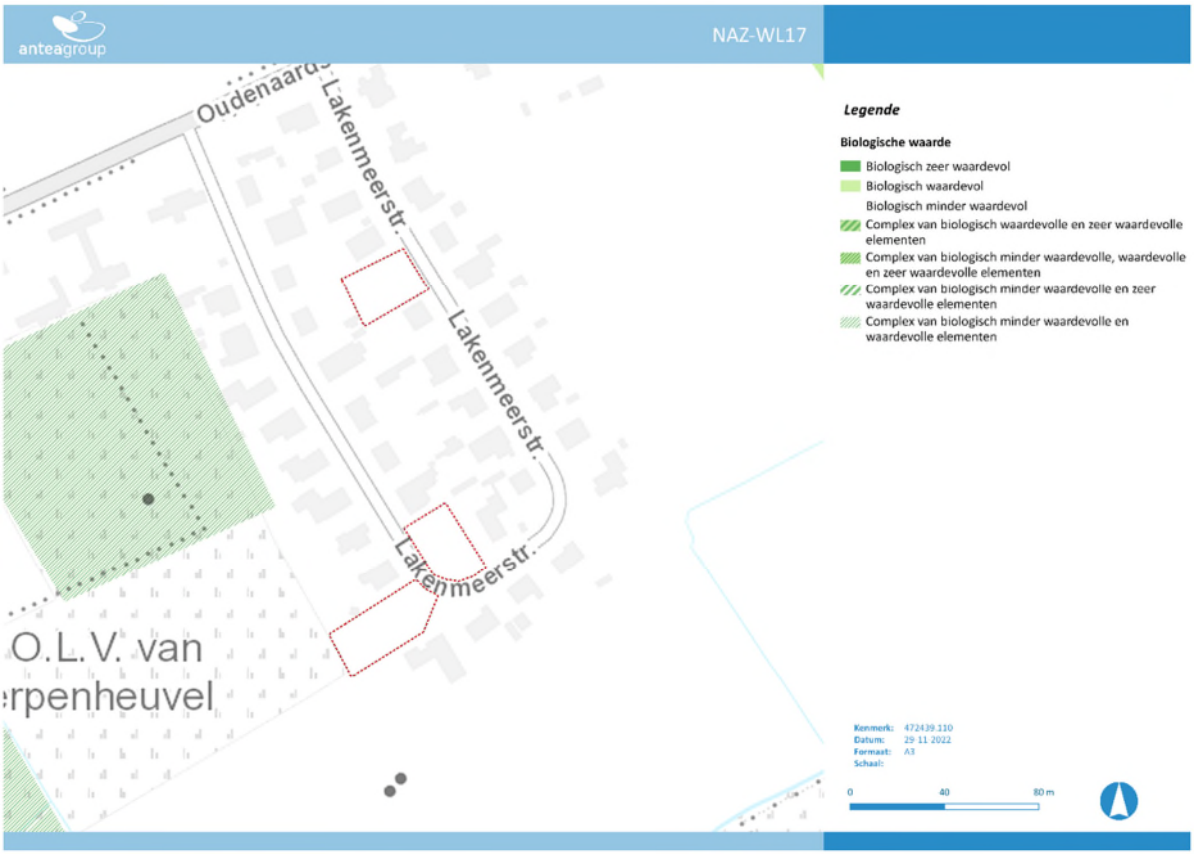
3.3.14.3 *Bereikbaarheid fiets*



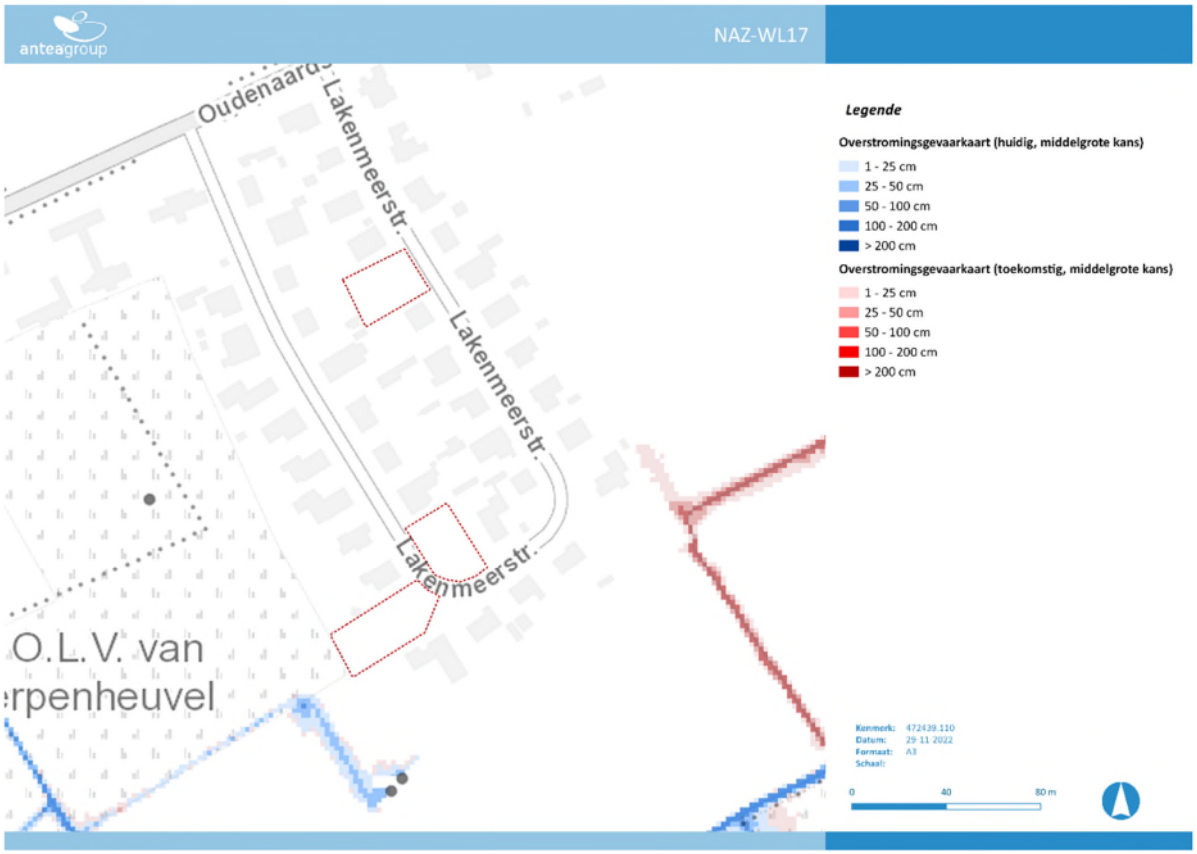
3.3.14.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.14.5 *Natuurwaarde*



3.3.14.6 *Overstromingsrisico*



3.3.15 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL18

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke of De Pinte ligt op een afstand ca. 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De functiemix heeft steeds een hoge score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[16]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 2,5 km fietsafstand

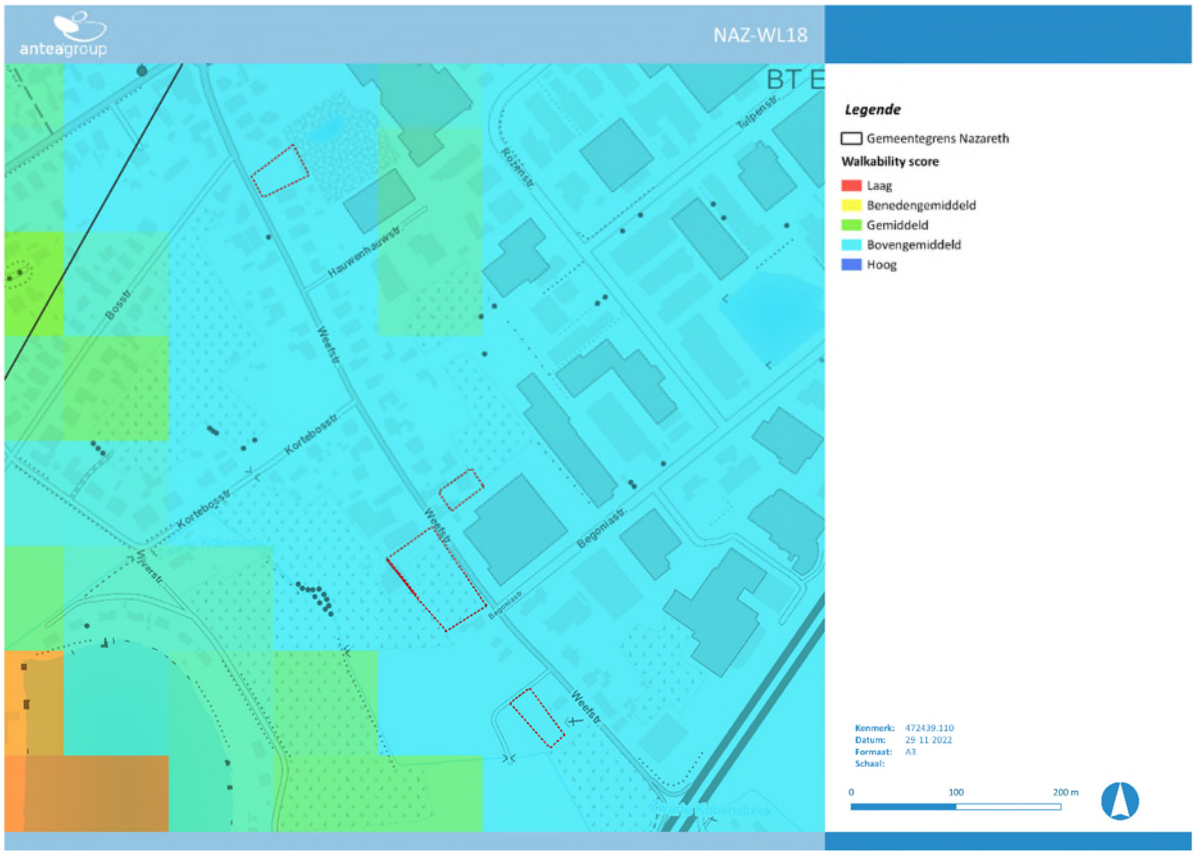
[16] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 150 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Matig bereikbaar: • gelegen aan een functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 2 km
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen in het (versnipperde) open-ruimtegebied tussen Landuit en Eke. Verweving dominant landbouw door ligging naast onbebouwd WUG in landbouwgebruik (NAZ-17).
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen risico op overstromingsgevaar. De bereikbaarheid van het meest zuidelijke perceel kan echter sterk belemmerd worden door wateroverlast in de Weefstraat.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 en de primaire weg N60 (60-65 dB). Onvoldoende luchtkwaliteit langsheen de Weefstraat.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en de N60 en luchtverontreiniging van de Weefstraat. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) en een bebost perceel worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

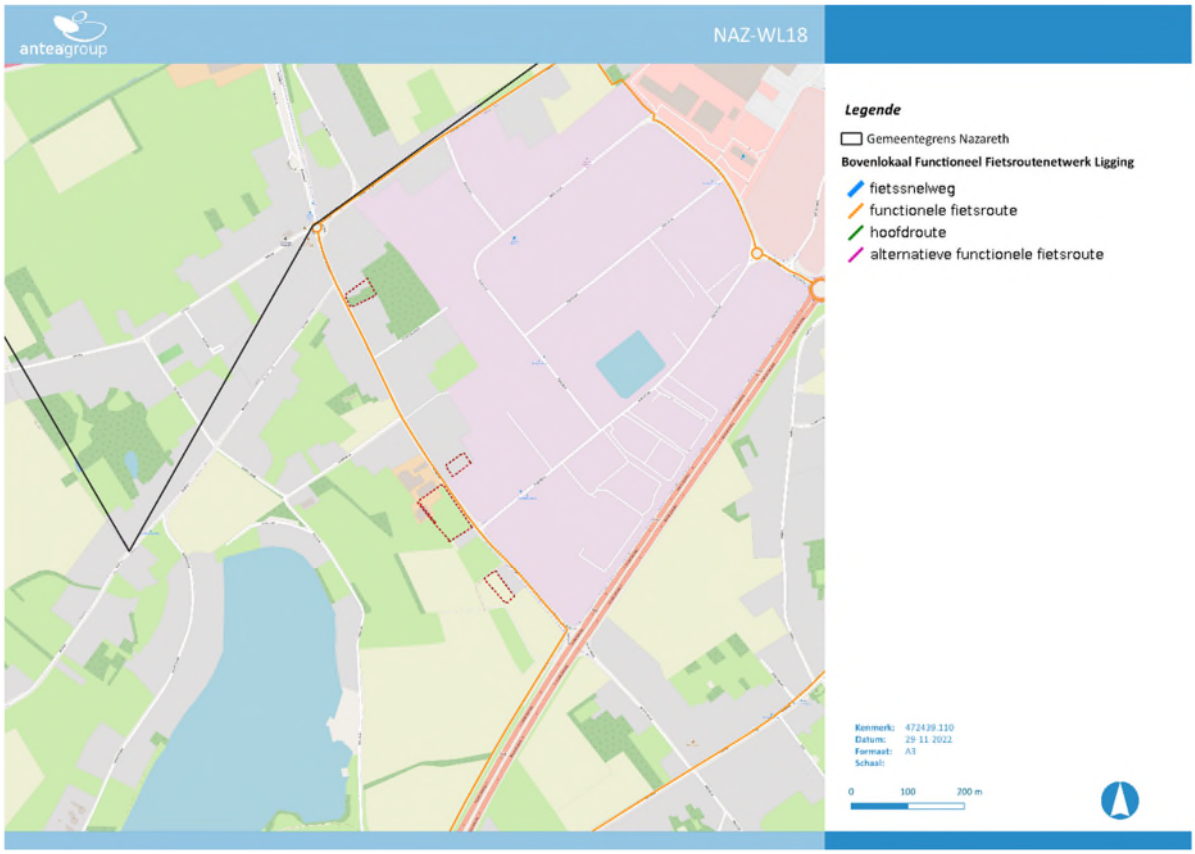
3.3.15.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



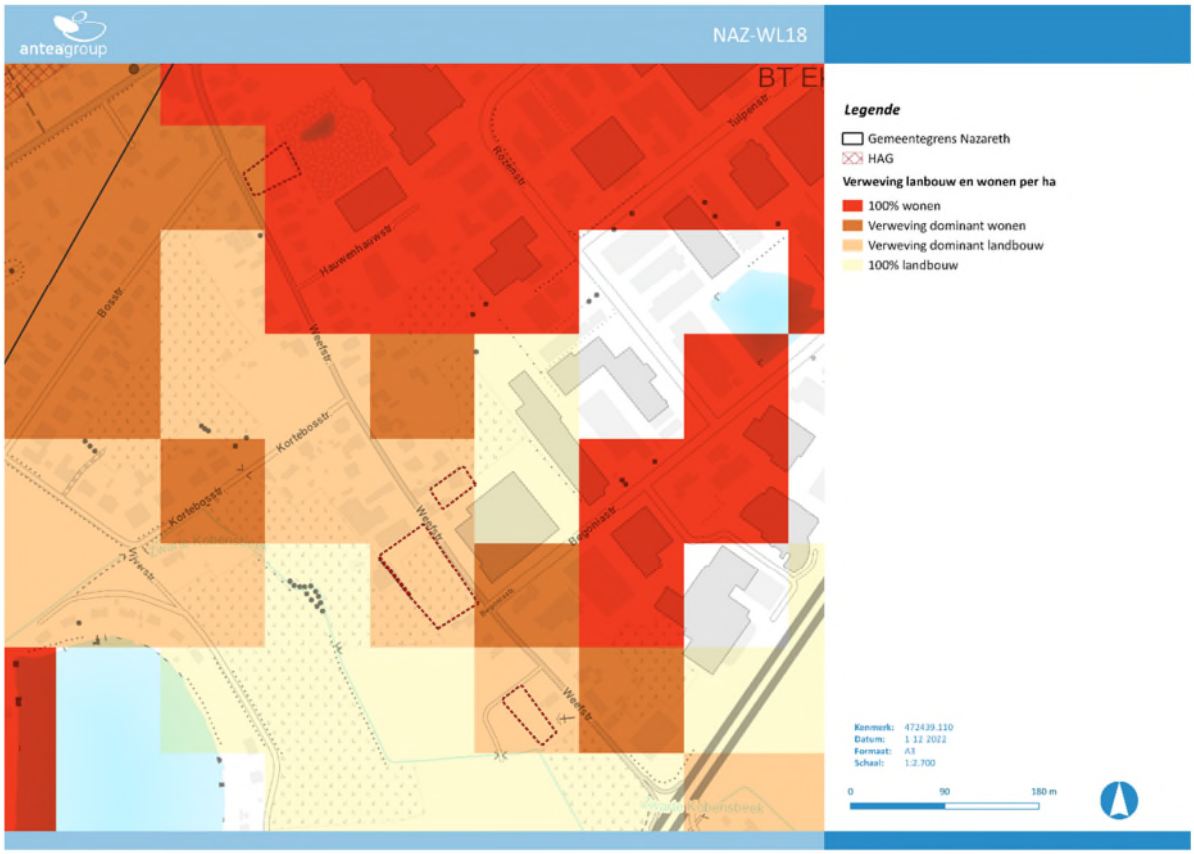
3.3.15.2 *Walkability score*



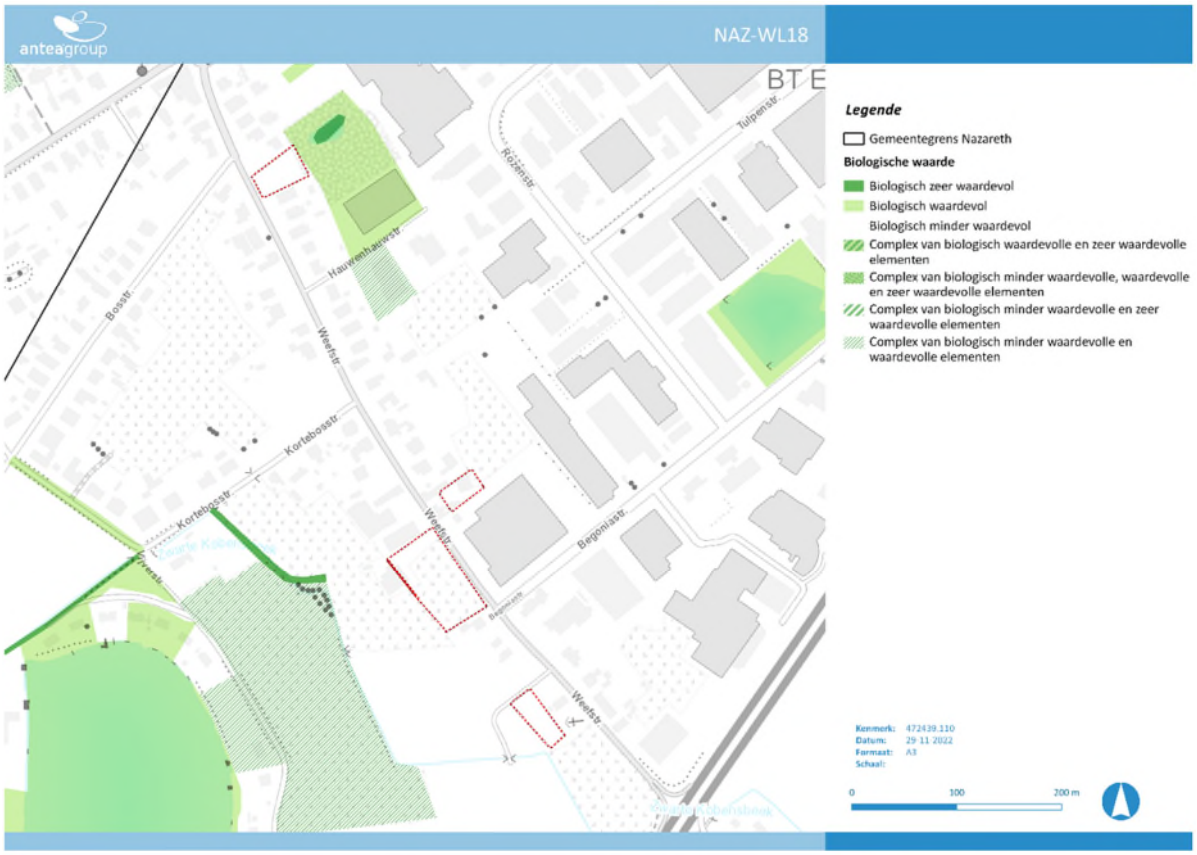
3.3.15.3 *Bereikbaarheid fiets*



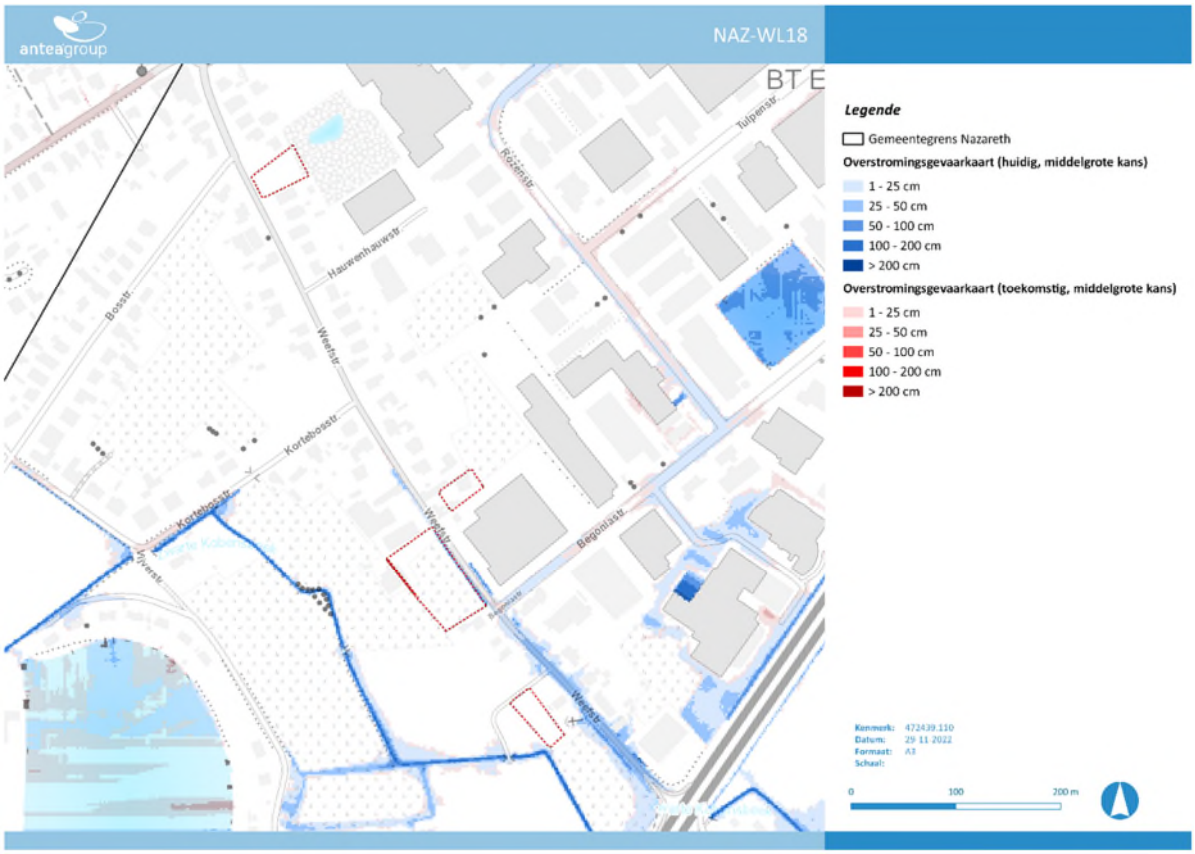
3.3.15.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.15.5 *Natuurwaarde*



3.3.15.6 *Overstromingsrisico*



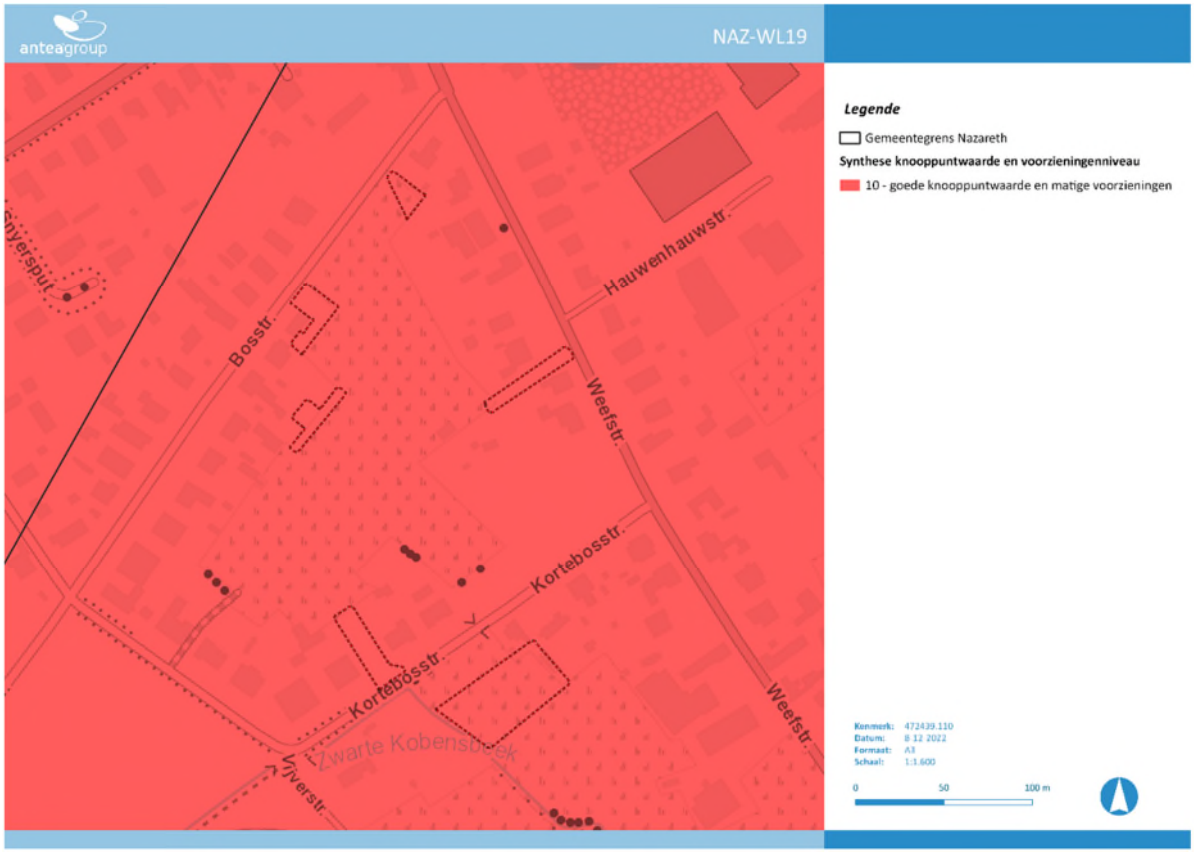
3.3.16 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL19

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke of De Pinte ligt op een afstand ca. 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De stratenconnectiviteit gevolgd door de woondichtheid zijn de meest beperkende factoren.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[17]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 2,3 km fietsafstand

[17] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 300 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Matig bereikbaar: • de dichtstbijzijnde functionele fietsroute (aanliggend verhoogd) ligt op ca. 100 m • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 1,5 km
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen palend aan het (versnipperde) open-ruimtegebied tussen Landuit en Eke en aan twee WUGs in landbouwgebruik (NAZ-16/17). Verweving dominant wonen.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen. De houtkant met gemengd loofhout aan de Zwarte Kobensbeek vormt een biologisch zeer waardevol element aan de achterzijde van het meest zuidelijke perceel.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico. De Zwarte Kobensbeek kan echter wel voor toekomstig wateroverlast zorgen in de Kortebosstraat.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (60-65 dB). Onvoldoende luchtkwaliteit langsheen de Weefstraat.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners **geluidsoverlast** ondervinden van de E17 en luchtverontreiniging van de Weefstraat. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (grasland) en weiland worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

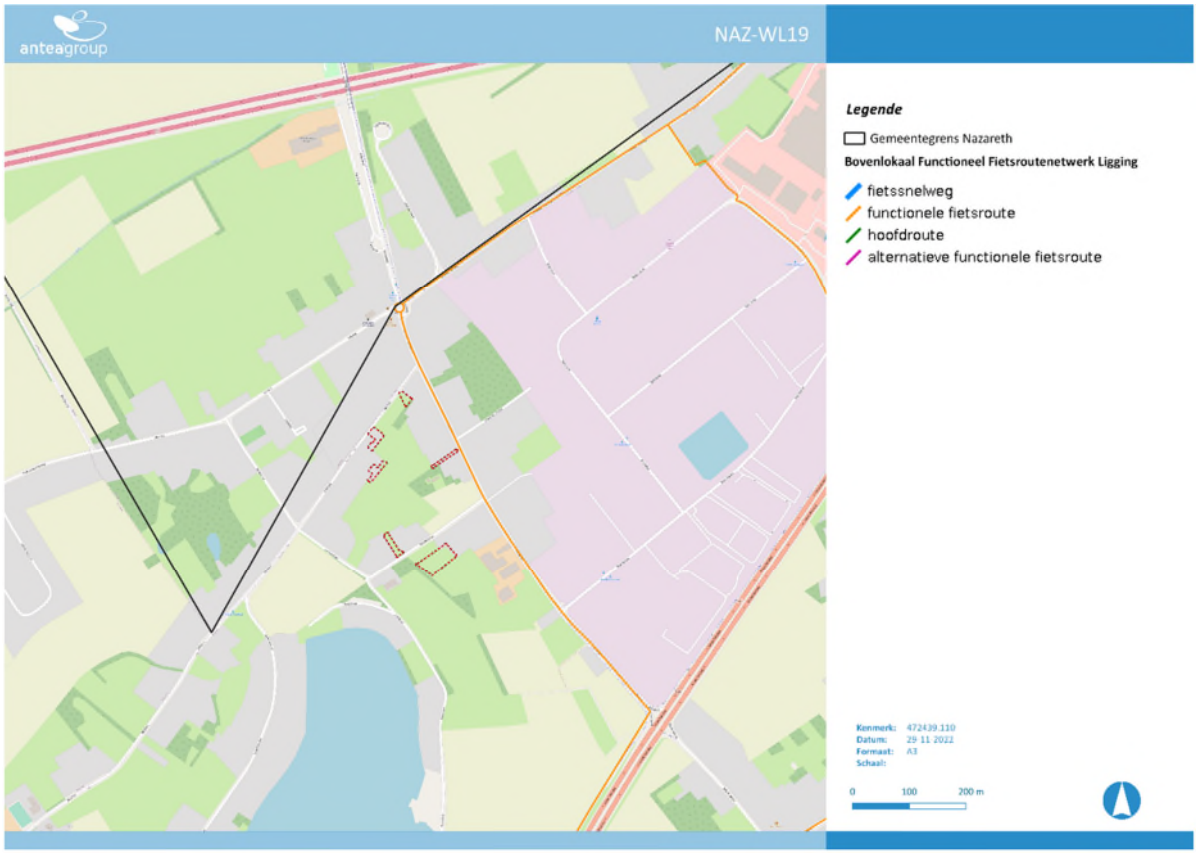
3.3.16.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



3.3.16.2 *Walkability score*



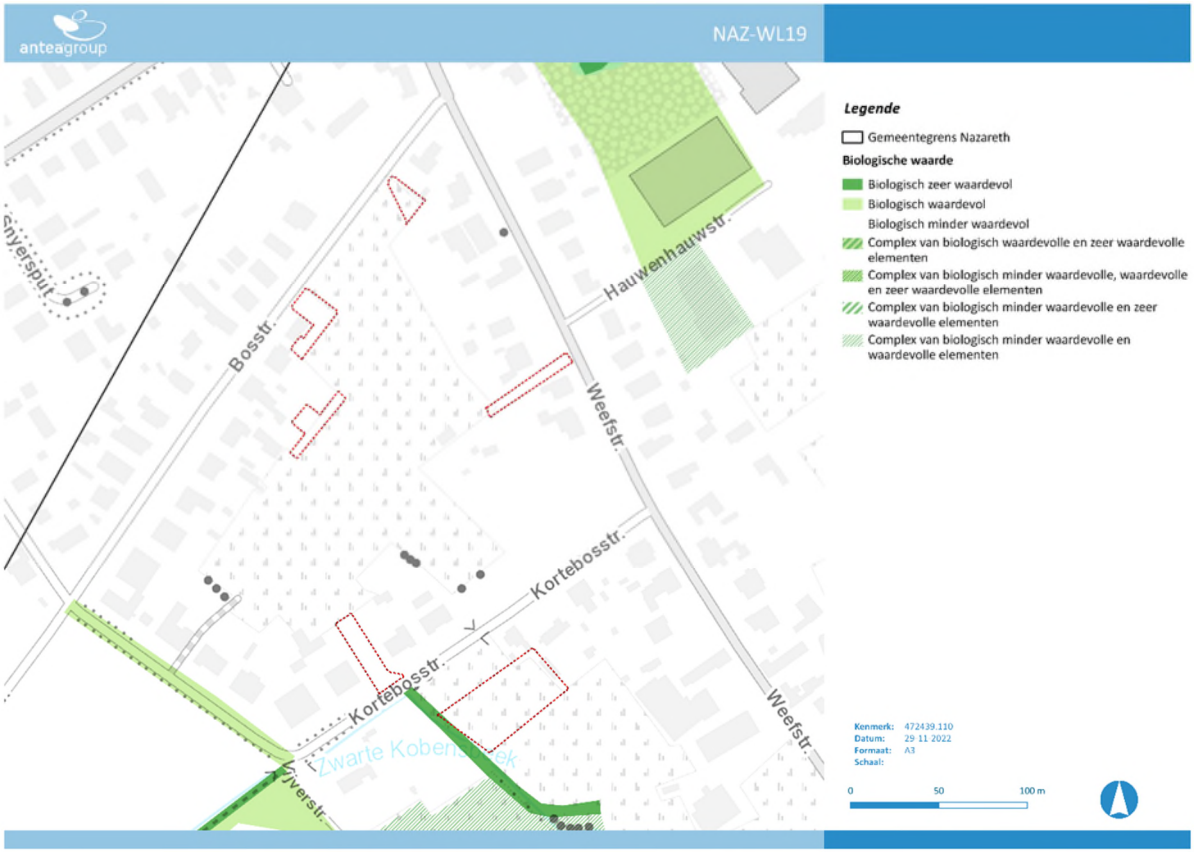
3.3.16.3 *Bereikbaarheid fiets*



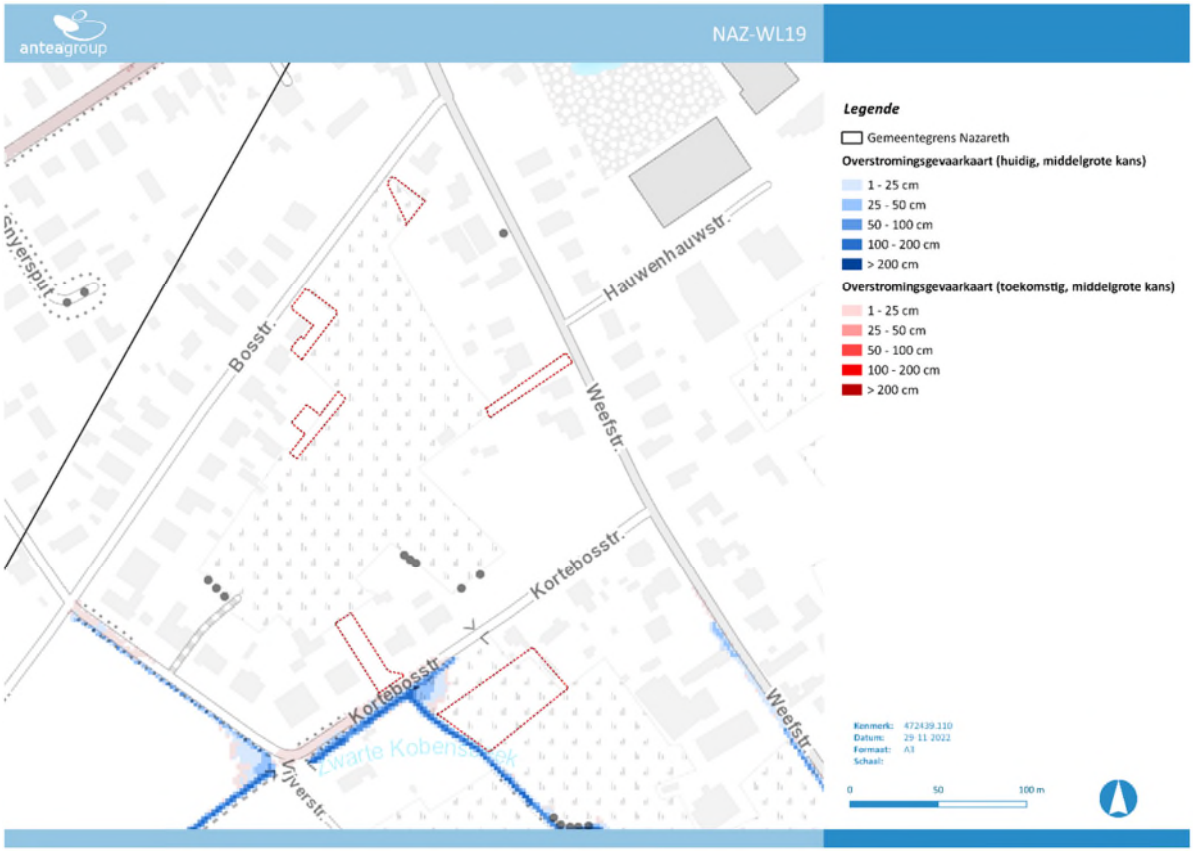
3.3.16.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.16.5 *Natuurwaarde*



3.3.16.6 *Overstromingsrisico*



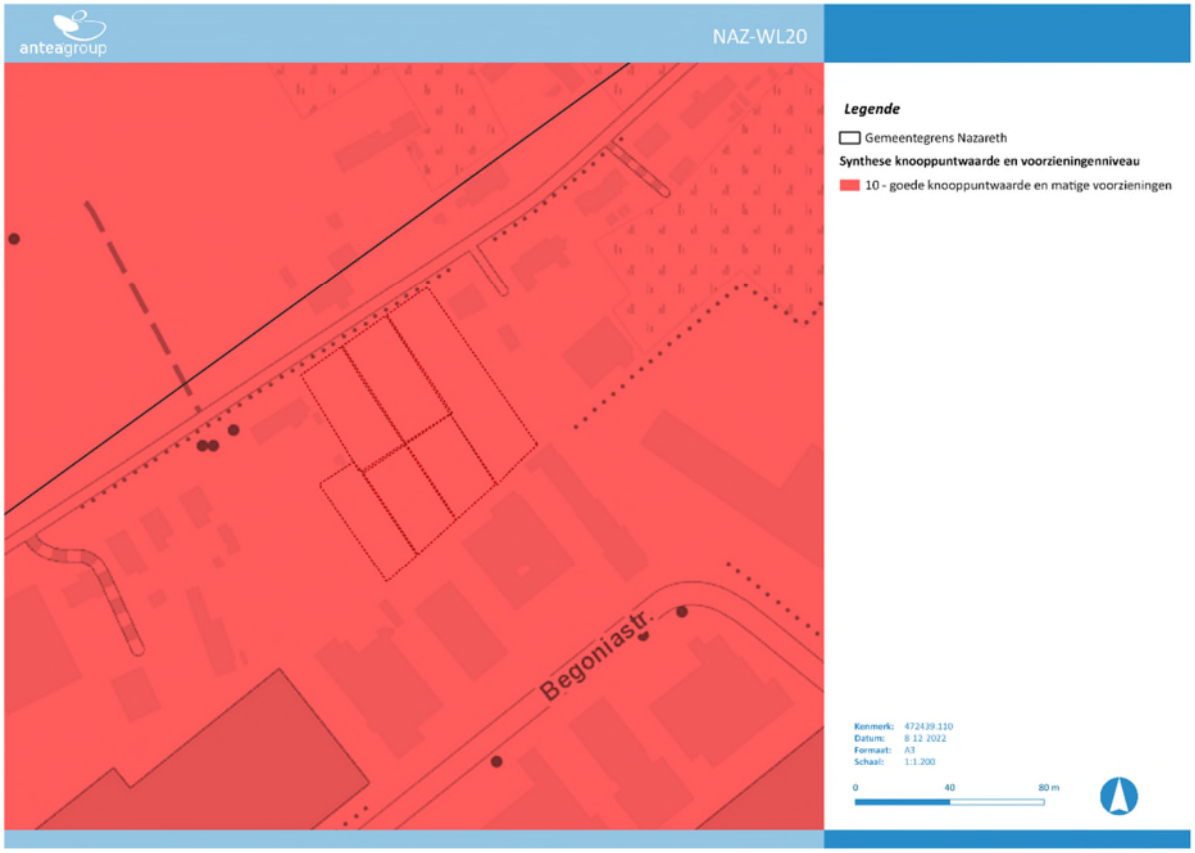
3.3.17 Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL20

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied en woonzone met specifiek karakter.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	**Voorzieningen** matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke ligt op ca. 3 km afstand en het centrum van De Pinte ligt op een afstand ca. 2 km. **Knooppuntwaarde** goed.
2. Walkabilityscore	Bovengemiddelde score. De woondichtheid is de meest beperkende factor.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[18]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op 3 km fietsafstand

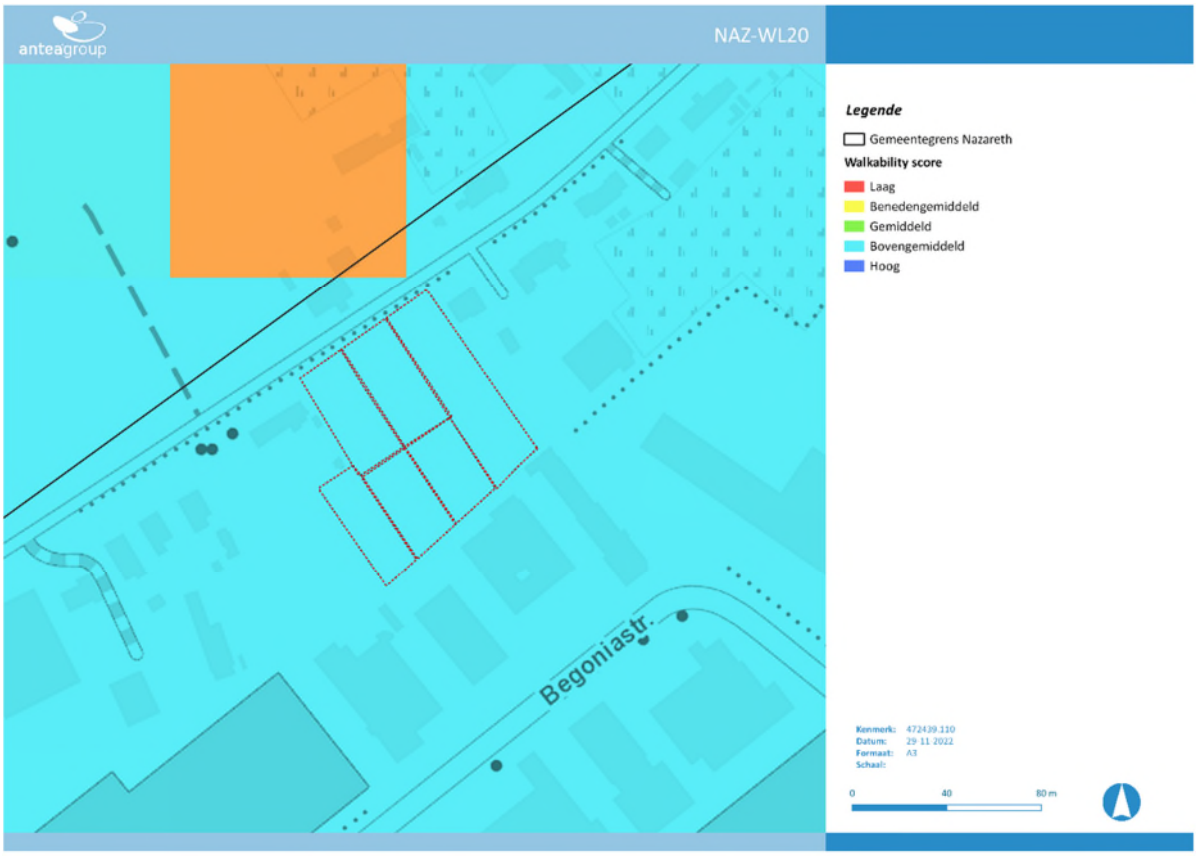
[18] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op 500 m • de buslijnen hebben een beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Matig bereikbaar: • gelegen aan een functionele fietsroute (geen fietspad) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op ca. 2 km
5. Verweving landbouw-wonen	Grenzend aan het bedrijventerrein van Eke aan de achterzijde en landbouwgebied aan de overkant. Verweving dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Geen biologisch waardevolle elementen.
7. Overstromingsrisico	Er is geen overstromingsrisico.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de autosnelweg E17 (65-70 dB).
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterk **geluidsoverlast** ondervinden van de E17. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers) worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

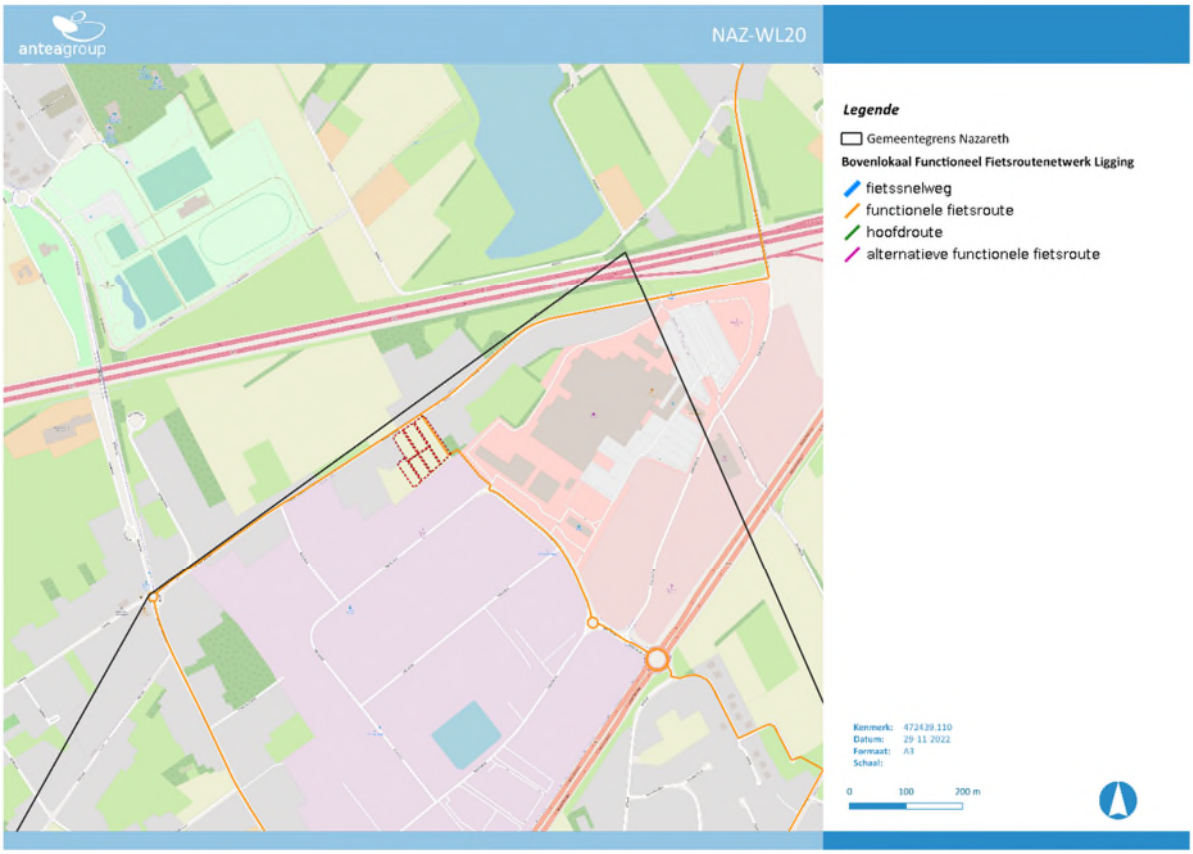
3.3.17.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



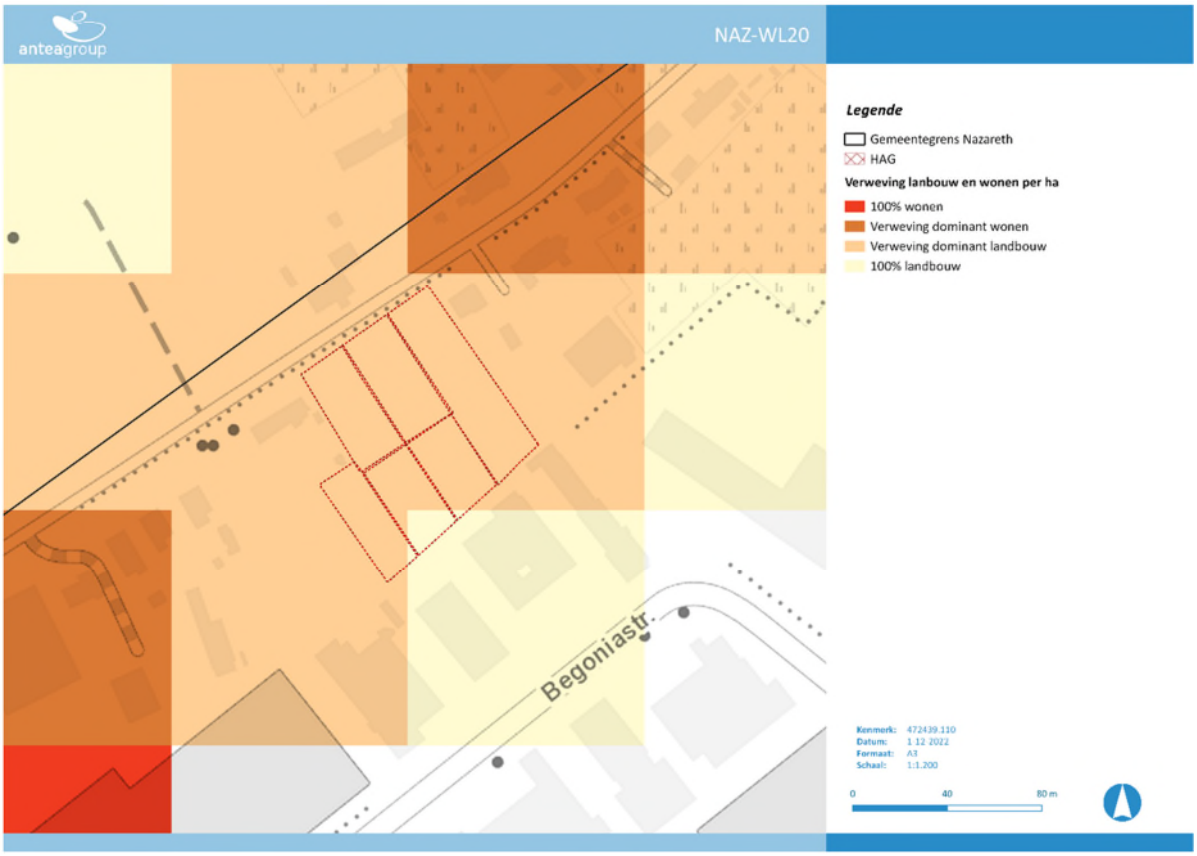
3.3.17.2 *Walkability score*



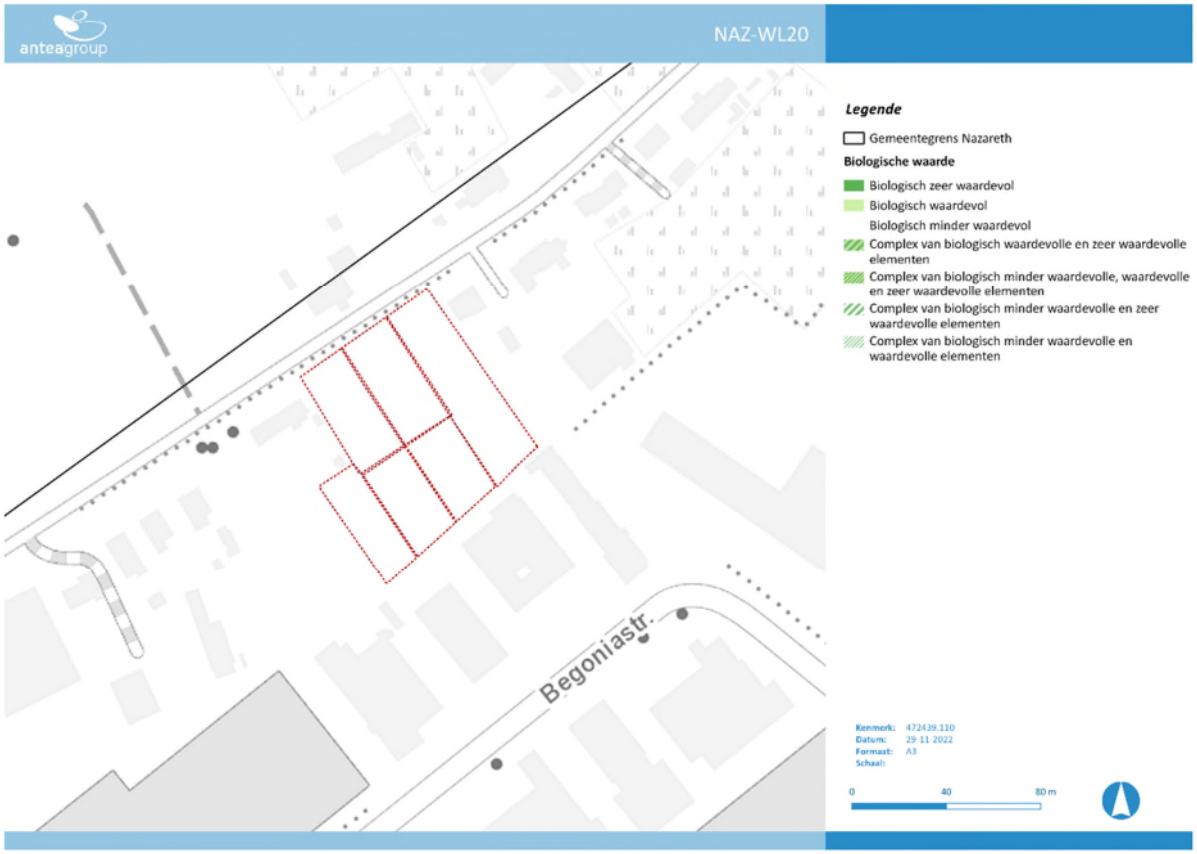
3.3.17.3 *Bereikbaarheid fiets*



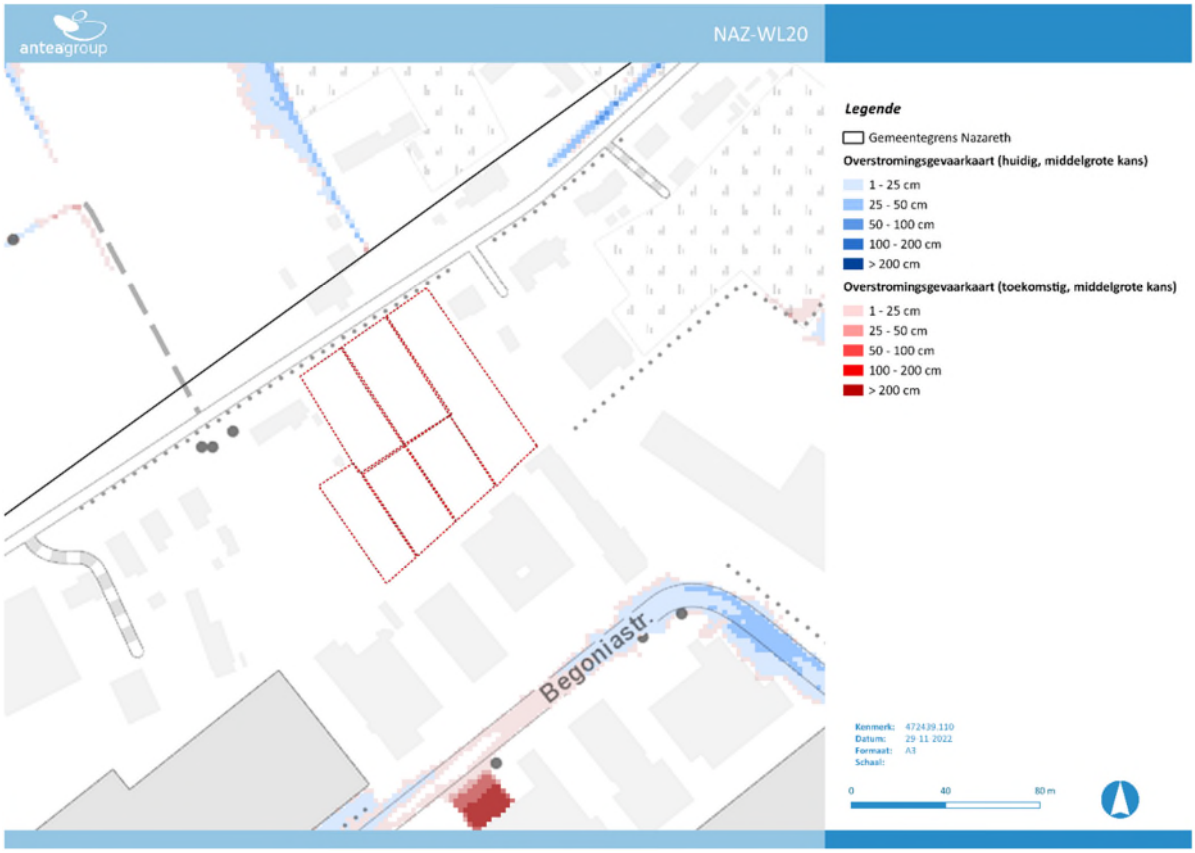
3.3.17.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.17.5 *Natuurwaarde*



3.3.17.6 *Overstromingsrisico*



3.3.18 **Onbebouwde percelen in woonlinten NAZ-WL21**

Relatie met plannings-context	Gelegen in woongebied, met uitzondering van de twee meest oostelijke percelen; één in woonuitbreidingsgebied en één in agrarisch gebied.
Beoordelingscriteria	
1. Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde	Voorzieningen matig: er zijn weinig tot geen voorzieningen in de onmiddellijke nabijheid. Het centrum van Eke ligt op ca. 1,5 km afstand. Knooppuntwaarde goed.
2. Walkabilityscore	Voornamelijk bovengemiddelde score. De functiemix heeft steeds een hoge score.
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	Goed bereikbaar[19]: • de lokale treinhalte van Eke-Nazareth ligt op ca. 2,5 km fietsafstand

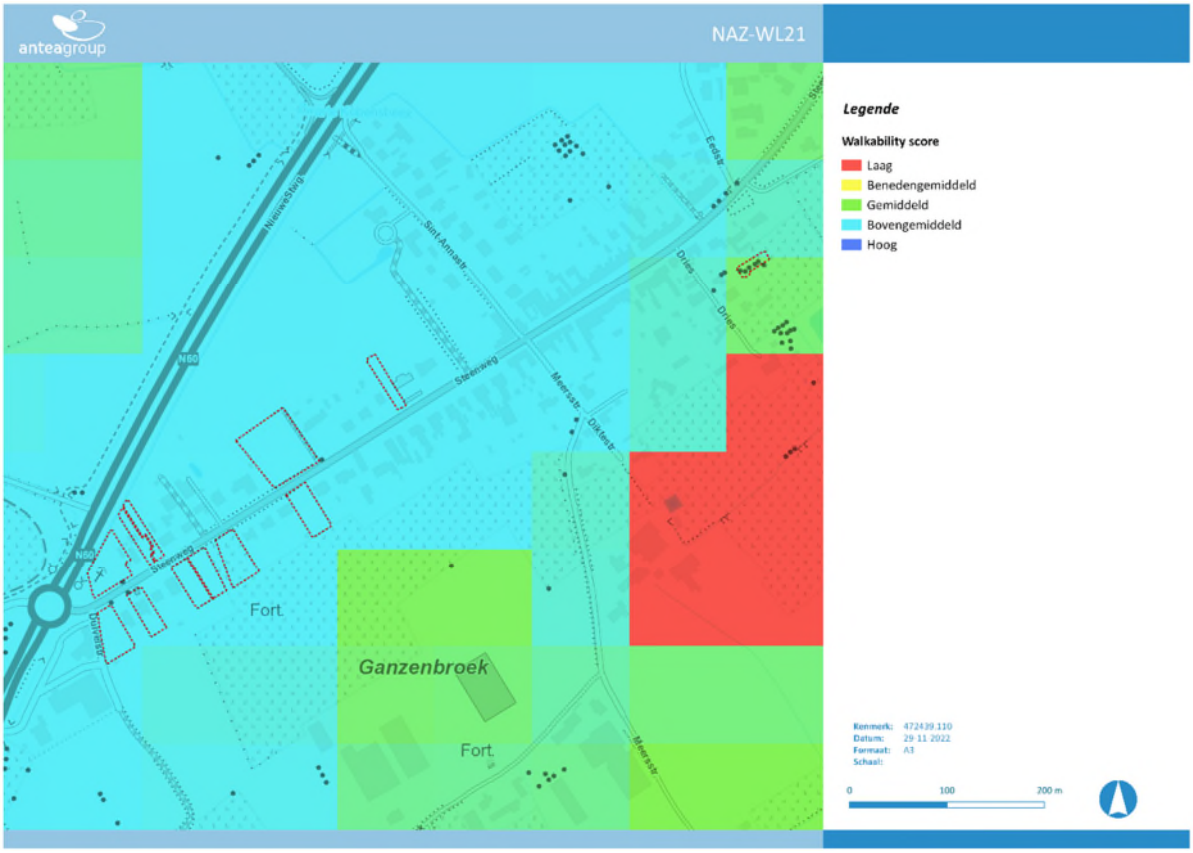
[19] Inschatting op basis van de knooppuntwaarde openbaar vervoer (VITO i.o.v. provincie Oost-Vlaanderen, 2021). De inschatting uit de VITO-studie lijkt ons echter een overschatting te zijn. Gezien de vermelde parameters zouden we eerder spreken van een matige OV-bereikbaarheid.

	• de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 100 m • de buslijnen hebben een zeer beperkte frequentie en slechts enkele bestemmingen.
4. Bereikbaarheid fiets	Beperkt bereikbaar: • gelegen aan een functionele fietsroute (aanliggend) • de dichtstbijzijnde fietssnelweg ligt op 2,5 km
5. Verweving landbouw-wonen	Gelegen aan enerzijds herbevestigd agrarisch gebied en een onbebouwd WUG anderzijds (NAZ-18). Verweving zowel dominant wonen als dominant landbouw.
6. Natuurwaarde	Één perceel is bebost met een loofhoutaanplant, een ander maakte deel uit van een complex van een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden en een soortenarm permanent cultuurgrasland met een hoogstamboomgaard. Nieuwe bebouwing heeft echter al voor een gedeeltelijke degradatie gezorgd van de biologische waarde van het laatste perceel.
7. Overstromingsrisico	Er is gering risico op overstroming op de percelen ten noorden van de Steenweg en dit neemt slechts beperkt toe tegen 2050.
8. Bijzondere milieu- en omgevingsfactoren	Sterk geluidsoverlast van het verkeer op de primaire weg N60 (60-75 dB). Onvoldoende luchtkwaliteit lands de N60.
Effecten bij behoud ontwikkelings-mogelijkheid	Het **ruimtebeslag** in de open ruimte zou verder toenemen en het landbouwareaal zou afnemen met 1 ha. Er ontstaan bijkomende **barrières** voor fauna en flora. De excentrische ligging zou meer autoverplaatsingen en meer uitstoot van fijn stof, CO_2 of andere **luchtverontreiniging** veroorzaken. Daarnaast zouden de bewoners sterke **geluidsoverlast** en **luchtverontreiniging** ondervinden van de N60. **Voorstel milderende maatregel: bij voorkeur niet meer bebouwen.**
Effecten bij schrappen ontwikkelings-mogelijkheid	De **ecosysteemdiensten** geleverd door landbouwgrond (akkers en grasland) en diverse groene structuren worden behouden. Deze betreffen o.a. voedselvoorziening, water- en klimaatregulatie en de intrinsieke culturele waarde van open ruimte landschappen.
Ruimtelijke beleidskeuze o.b.v. beleidskader 'kernen'	In het ruimtelijk beleidsplan wordt volgend nieuw ruimtelijk beleid vooropgesteld: • geen bijkomende verdichting toelaten • onbebouwde percelen bij voorkeur niet meer bebouwen; hoogstens met vrijstaande ééngezinswoningen. De beleidskeuze houdt bijgevolg slechts deels rekening met de milderende maatregel om de onbebouwde percelen niet meer te bebouwen, aangezien de mogelijkheid om vrijstaande ééngezinswoningen te bouwen wel nog wordt opengelaten. De gemeente wenst hiervoor echter bovenlokaal beleid af te wachten waarbij nieuwe (financiële) middelen en instrumenten worden gecreëerd die het vermijden dat onbebouwde percelen in de woonlinten en woonverkavelingen in de open ruimte nog effectief worden bebouwd, stimuleren.

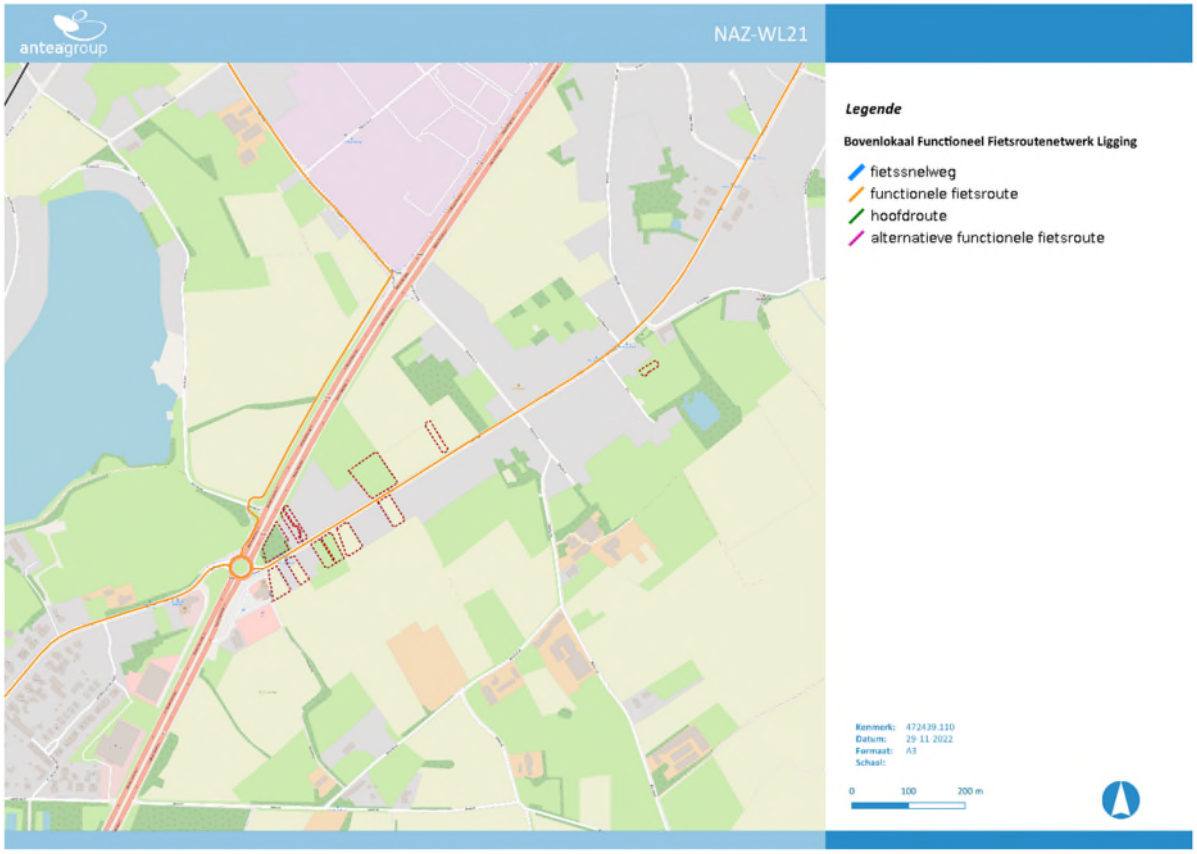
3.3.18.1 *Voorzieningenniveau en knooppuntwaarde*



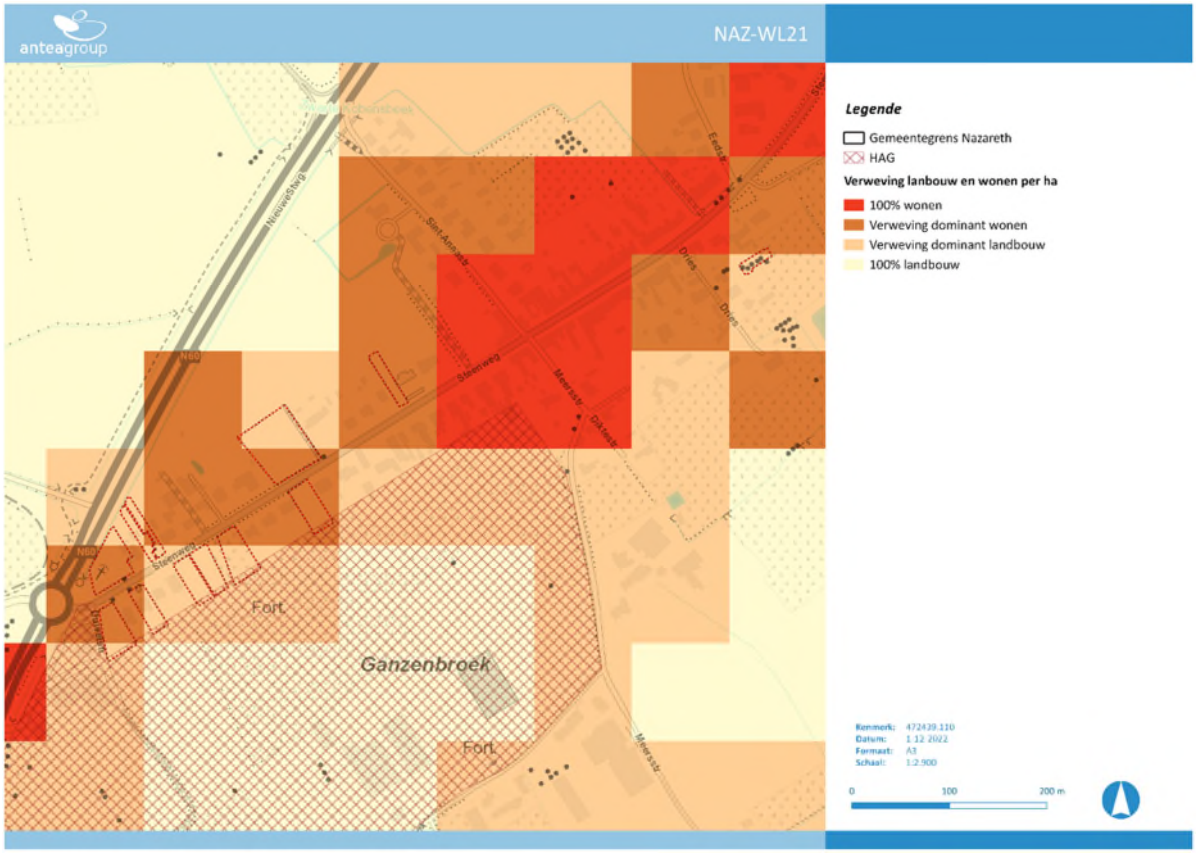
3.3.18.2 *Walkability score*



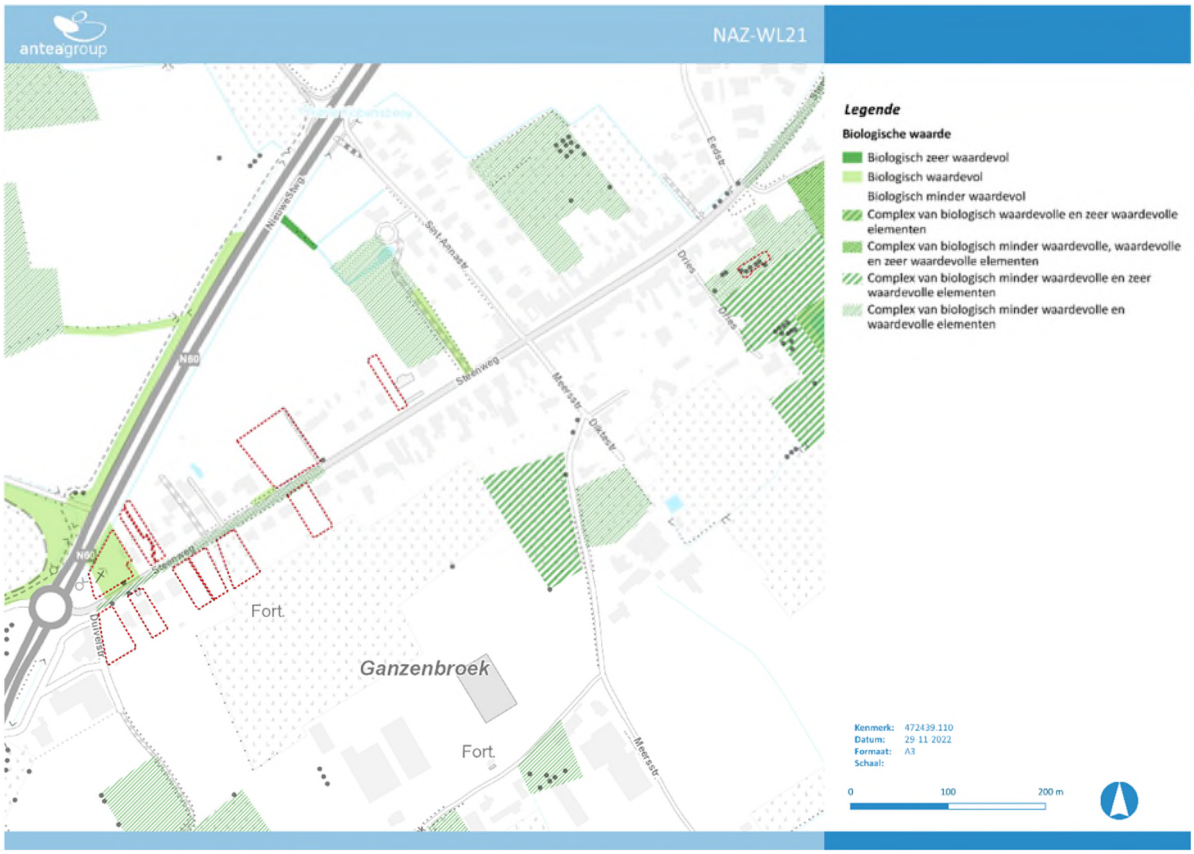
3.3.18.3 *Bereikbaarheid fiets*



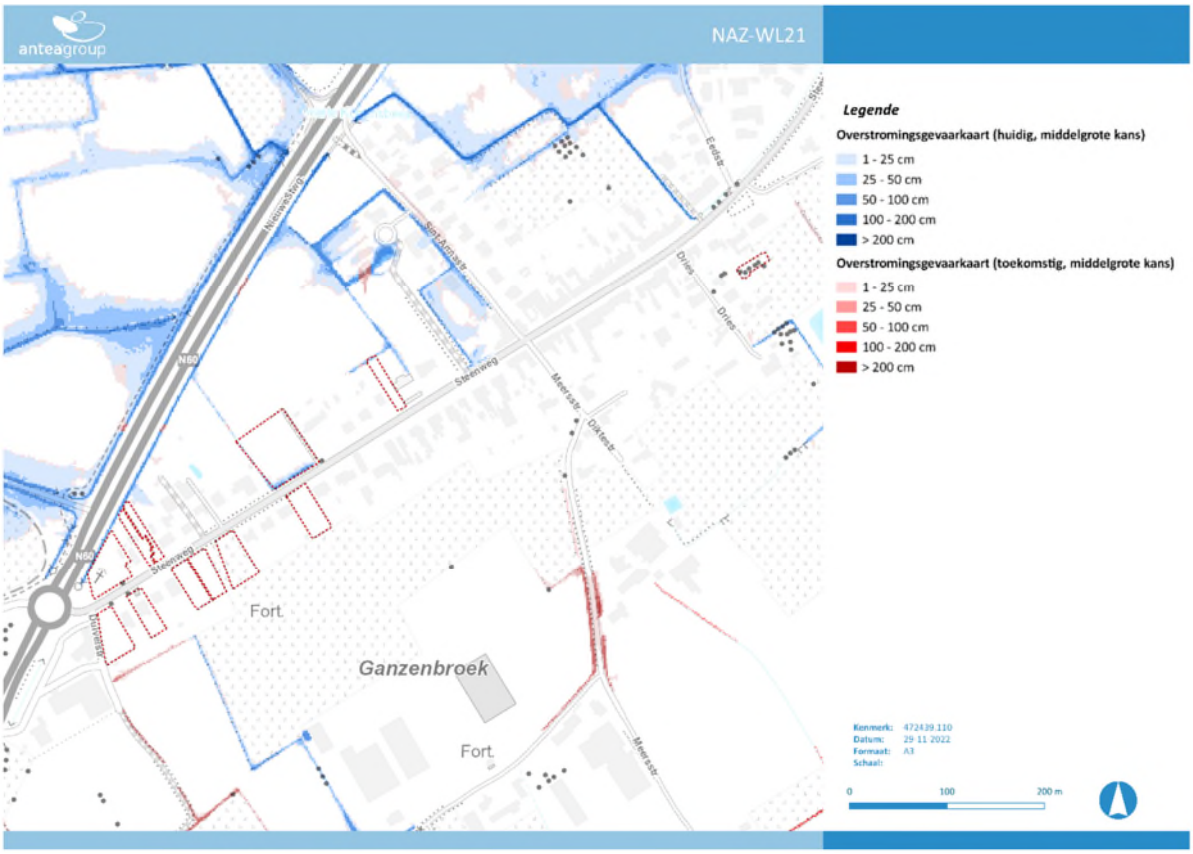
3.3.18.4 *Verweving landbouw en wonen*



3.3.18.5 *Natuurwaarde*



3.3.18.6 *Overstromingsrisico*



© Antea Group 2023

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.