

GEMEENTE NAZARETH





GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

DEFINITIEF ONTWERP

MENS EN RUIMTE, LID VAN GROEP PLANNING

Studiegroep voor ruimtelijke,
ecologische en sociale planning.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel

 050/33.19.66  050/33.52.43
 02/512.70.11  02/512.31.90



Brugge, juni 2003

Dossiernummer : 97R51

VOOR MENS & RUIMTE:

PATRICK MAES,
RUIMTELIJKE PLANNER

ULRICH KEPPLER,
RUIMTELIJK PLANNER - BESTUURDER

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN EN BIJHORENDE TEKSTEN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN TOT

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGELEGD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE MINISTER OP:

DE MINISTER,
VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

Ruimtelijk structuurplan Nazareth

Deel 1 : Informatief gedeelte

IN OPDRACHT VAN HET GEMEENTEBESTUUR NAZARETH
DECEMBER 2002

INHOUDSTAFEL

1.	MACRONIVEAU	8
1.1	Fysische basisstructuur : ligging in twee traditionele landschappen	10
1.2	Nazareth binnnen de nederzettings- en verzorgingsstructuur van Oost-Vlaanderen	11
1.3	De verkeersinfrastructuur : bereikbaarheid	14
1.4	Positie binnen de economische structuur van Vlaanderen	15
1.5	Synthese	16
2.	MESONIVEAU	17
2.1	Basisstructuur van de gemeente	18
2.1.1	Fysisch milieu	18
2.1.2	Cultuurhistorische achtergrond	22
2.1.3	Inventaris van het bodemgebruik	25
2.1.4	Overzicht structuurbepalende elementen	27
2.2	De open-ruimte structuur	30
2.2.1	Natuurlijke structuur	32
2.2.2	Agrarische structuur	37
2.2.3	Andere elementen van de open ruimte	48
2.3	Nederzettings- of woonstructuur	49
2.3.1	Ruimtelijke opbouw nederzettingsstructuur	49
2.3.2	Voorzieningen en diensten : het sociaal-cultureel netwerk	60
2.3.3	Demografische context	65
2.4	Ruimtelijk-economische structuur van de gemeente	70
2.4.1	Profiel van de tewerkstelling	70
2.4.2	Ruimtelijke spreiding economische activiteiten	73
2.5	Verkeers- en vervoersstructuur	79
2.5.1	De verkeerskundige infrastructuur van Nazareth	79
2.5.2	Verkeersstromen per vervoersmodi	86
3.	DE DELEN VAN DE GEMEENTE : HET MICROVLAK	89
3.1	De kern van Nazareth	91
3.2	Deel van de verbindingsas : tussen Nazareth- kern en station	93
3.3	Eke kern tot aan station	95
3.4	Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en de Robert Orlentvijver	98

4.	STRUCTUURPLAN IN VERHOUDING TOT HET GEVOERD BELEID EN BELEID IN ONTWIKKELING	100
4.1	Op gemeentelijk niveau	100
4.1.1	Het gewestplan	100
4.1.2	BPA's	104
4.1.3	Sectorale beleidsinitiatieven	107
4.2	Bovengemeentelijke beleidsopties	111
4.2.1	Implicaties Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op Nazareth	111
4.2.2	Structuurplan Oost-Vlaanderen	114
4.2.3	Landinrichtingsproject Leie en Schelde	116
4.2.4	Mestproblematiek	117
4.2.5	Scheldevalleiproject	117
4.2.6	Vogel- en habitatrictlijngebieden	118
5.	RUIMTELIJKE BEHOEFTE	119
5.1	Woonbehoefte en woonaanbod	119
5.1.1	Synthese demografisch profiel	119
5.1.2	De bevolkingsvooruitzichten	120
5.1.3	Gezinsprognose	121
5.1.4	De huidige woonbehoefte	122
5.1.5	Het aanbod	123
5.1.6	Toetsing woonbehoefte - aanbod	126
5.2	Vraag naar bedrijventerrein in Nazareth	127
5.2.1	Behoefte	127
5.2.2	huidig aanbod	129
5.3	Voorzieningen	130
5.3.1	Behoefte aan nieuwe begraafplaats	130
5.3.2	Sport en recreatie	130
5.3.3	Bossen	131
5.4	Landbouw	132
6.	PROBLEEMSTELLING	133

Inleiding

Wat is Structuurplanning ?

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Het structuurplan geeft namelijk op dat ogenblik voor een bepaalde periode en een bepaalde ruimte, de ruimtelijke visie weer, een concept over de gewenste structuur en de maatregelen om deze te verwezenlijken. Dit plan waarborgt de inhoud, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid¹.

Het "Ruimtelijk Structuurplan Nazareth" vormt aldus voor Nazareth een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

"Kwaliteitsvolle gemeentelijke structuurplannen zijn diegene waar inhoudelijke samenhang en afstemming bestaat tussen de eigen gemeentelijke visievorming inzake ruimtelijk beleid (de bottom-up benadering) en de inhoudelijke doorwerking van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan als ruimtelijk referentiekader (de top-down benadering)".
(ministeriële omzendbrief van 14/3/1997)

Het ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu, de sociale, de economische en culturele consequenties.²

Het Decreet van "24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning", integraal overgenomen in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en de "omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces" vormen het juridisch kader waarbinnen het structuurplan voor Nazareth is opgesteld. Zij preciseren de indeling, de inhoud en de juridische consequenties van het structuurplan.

¹ *Structuurplanning : een handleiding voor gemeenten, AROHM, 1994*

² *Art. 4 van het Decreet van "24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning"*

Structuurplanning op drie niveaus

Het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 voorziet dat er ruimtelijke structuurplannen opgemaakt worden op drie hiërarchische niveaus.

Het eerste niveau is dit van het Vlaamse gewest voor het grondgebied van het Gewest, dat structuurbepalende elementen van gewestelijk belang bevat en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan, met aanduiding van de onderdelen die door het Gewest, de provincies of gemeenten moeten uitgevoerd worden.

Het tweede niveau is dit van de provincie voor het grondgebied van de provincie. Dit bevat structuurbepalende elementen van provinciaal belang en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan, met aanduiding van de onderdelen die door de provincie of de gemeenten moeten uitgevoerd worden.

Tenslotte is er het gemeentelijk niveau van ruimtelijke structuurplannen: dit bevat structuurbepalende elementen van gemeentelijk belang en taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan door de gemeente.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is enkel bindend voor de gemeente zelf en al de instellingen die onder haar ressorteren. Het structuurplan is niet (rechtstreeks) bindend voor individuele personen.

Rapportering in drie delen

Volgens de wettelijke bepalingen ter zake, moet een ruimtelijk structuurplan uit drie delen bestaan: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte. Deze driedeling wordt zoals voorgeschreven ook binnen het structuurplan Nazareth gehanteerd.

Het *INFORMATIEF GEDEELTE*, geeft alle basisinformatie die nodig is voor de opmaak van het structuurplan zoals ondermeer het doelgericht onderzoek van de bestaande ruimtelijke structuur, te verwachten evoluties, de ruimtelijke potenties, het gevoerde ruimtelijk beleid, e.a.

Het *RICHTINGGEVEND GEDEELTE*, omvat ten minste de doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling en een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur. Van dat gedeelte mag enkel geargumenteed afgeweken worden in geval van onvoorziene ontwikkelingen in de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Het *BINDEND GEDEELTE*, is dat gedeelte van het structuurplan waarin concrete beslissingen worden genomen betreffende de ruimtelijke ordening die de overheid, in dit geval het gemeentebestuur van Nazareth, binden.

Deze drie gedeelten vormen dan het Ontwerp Structuurplan dat door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Vervolgens volgt een openbaar onderzoek en een toetsing aan het provinciaal structuurplan of, bij ontstentenis, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Planningsproces

Het structuurplanningsproces in Nazareth heeft reeds een lange tijd doorlopen. De eerste ideeën dateren al van midden de jaren tachtig. Toen reeds kampte de gemeente met diverse ruimtelijke problemen die om een oplossing vroegen. Merwaardig genoeg zijn dit tot vandaag nog steeds dezelfde pijnpunten.

Globaal gezien kan het structuurplanningsproces in Nazareth opgedeeld worden in verschillende periodes :

1986-1988 :

Op 25 augustus 1986 hechtte de gemeenteraad haar goedkeuring aan de beleidsnota betreffende het opzetten van een structuurplanningsproces te Nazareth.

Deze nota voorzorg in de oprichting van een Gemeentelijke Commissie van Advies (officieus gezien Nazareth toen nog geen 10 000 inwoners had), een stuurgroep 'Structuurplan Nazareth' en het aanstellen van een multidisciplinair team van deskundigen en technisch personeel verantwoordelijk voor het verkennend onderzoek en het opstellen van een structuurplan met actieplan.

Volgende concrete probleempunten verduidelijkten de noodzaak tot de opmaak van een globale beleidsvisie op het vlak van ruimtelijke ordening :

- het groot aantal onbebouwde loten in goedgekeurde verkavelingen (ongeveer 900 eind 1985)
- het groot aantal hectare nog niet geurbaniseerde woon- en woonuitbreidingsgebieden
- het gebrek aan bedrijventerreinen gezien het ambachtelijk terrein van VENECO langsheen de N60 reeds volledig bezet was.
- de problematiek omtrent de hinderlijke bedrijven in de woonzone die niet konden uitbreiden
- de vraag naar de toekomstige bestemming van de industriezone aan de Prijkels.

Deze beleidsnota heeft evenwel geen aanleiding gegeven tot het concreet uitwerken van een gemeentelijk structuurplan omdat de aanstelling van een multidisciplinair team van deskundigen en technisch personeel en de uitwerking van het structuurplan in eigen beheer niet haalbaar leek.

1990-1993

Na de gemeenteraadsverkiezingen werd gekozen voor een andere aanpak. Deze voorzorg in het uitwerken van een structuurplan in twee fasen.

Een eerste fase - de surveyfase - zou leiden tot het opstellen van het GIS-Nazareth. Dit gebeurde via de medewerking van de Universitaire Instelling Antwerpen en enkele eigen medewerkers. Het GIS-Nazareth bestaat uit een uitgebreide databank gebaseerd op volkstellinggegevens, gegevens uit het bevolkingsregister en een momentopname van veldgegevens in 1991. Daarnaast werd een cartografisch systeem opgebouwd van percelen, bouwblokken en statistische sectoren. Het GIS-systeem is volledig operationeel maar de basisgegevens werden tot nu toe slechts sporadisch geactualiseerd.

Tijdens de planningsfase werd een planologische vertaling gemaakt in diverse deelplannen die uiteindelijk zouden leiden tot het structuurplan Nazareth. Hiervoor werd beroep gedaan op de Studiegroep Omgeving.

De stuurgroep volgde het proces op en gaf de richting aan. De stuurgroep bestond uit afgevaardigden van het college, de gemeentesecretaris, het hoofd van de technische dienst, de milieuambtenaar, een afvaardiging van elke fractie vertegenwoordigd in de gemeenteraad en een aantal externe deskundigen.

De commissie van Advies adviseert de voorstellen van de stuurgroep naar de gemeenteraad toe. De commissie was samengesteld op basis van de richtlijnen voor de commissies in gemeenten met meer dan 10 000 inwoners.

De bestaande adviesraden (milieu, landbouw, verkeer en middenstand) brachten advies uit over de hen aanbelangende deelnota's en in een eindfase zou hen ook om advies gevraagd worden over het eindrapport.

Er was ook voorzien dat de ruime bevolking via een uitgewerkte inspraakprocedure zou betrokken worden bij het overleg over het eindrapport.

Studiegroep omgeving heeft hiertoe diverse deelnota's uitgewerkt :

- wonen
- natuur, landschap en milieu
- industriële en ambachtelijke activiteiten
- verkeer

In functie van de opmaak van deze deelnota's werd een vragenlijst onder de bevolking verspreid en vonden gesprekken plaats met bevoorrechte getuigen en verschillende adviesraden.

Gelijktijdig werd gewerkt aan een stedenbouwkundige studie over de dorpskern van Eke. Dit heeft geleid tot het uitschrijven van een architectuurwedstrijd voor de invulling van de site van de oude brouwerij. Tot nu toe is een gedeelte van deze site ingevuld met private woningbouw en de renovatie van de oude koeltoren. Een verdere private woningbouw en een sociaal woningbouwproject moeten er nog gerealiseerd worden.

De deelnota's werden in de loop van 1993 verwerkt in een voorlopig eindrapport structuurplan Nazareth (december 1993). Dit eindrapport werd voordien meermaals besproken met alle politieke fracties in de gemeenteraad.

Begin 1994 werd het structuurplanningsproces tijdelijk opgeschort omdat het voorontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen weinig duidelijk was over de positie van Nazareth (in of buiten het stedelijk gebied Gent). Deze positionering was van groot belang bij het al of niet verder uitwerken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1996-2000

Toen het voorontwerp van RSV meer duidelijkheid gaf over de positie van Nazareth werd besloten het structuurplanningsproces opnieuw op te starten. Hiervoor werd in 1996 een aanbesteding uitgeschreven met het oog op een actualisatie van het voorontwerp van 1993 en het conformeren van dit voorontwerp aan de modaliteiten van het planningsdecreet dd. juli 1996. De opdracht werd toegewezen aan het studiebureau Mens en Ruimte.

De actualisatie gebeurde aan de hand van twee sectorstudies nl. industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (februari 1998) en huisvesting (april 1998).

Gelijktijdig met het structuurplan wordt door de dezelfde studiegroep gewerkt aan het mobiliteitsplan.

De sectorstudies zijn in 1999 verwerkt in een eerste voorontwerp van informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Hierover is regelmatig overleg gepleegd met een nieuw samengestelde stuurgroep (college, gemeentesecretaris, hoofd technische dienst, externe deskundigen), met de betrokken adviesraden, met de commissie van advies en met de afdeling ruimtelijke planning van AROHM (augustus 1999)

In de periode november 1999 - januari 2000 werd het eerste voorontwerp onderworpen aan een ruime informatie- en inspraakronde. Tijdens deze ronde werden volgende initiatieven gehouden :

- overleg met de afdeling ruimtelijke planning van AROHM
- persontmoeting over info- en inspraakprocedure
- folder van voorontwerp als extra katern bij informatieblad (december 1999)
- overlegvergadering met diverse administraties (provincie, AWW, Afdeling Land, Natuur, Bos en Groen, VLM, sociale huisvestingmaatschappijen, ...)
- bespreking in de gemeenteraad
- informatie- en inspraakvergaderingen met de ruime bevolking.

Na deze eerste ruime informatie- en inspraakronde werden alle opmerkingen van de gemeenteraad, adviesraden, administraties en bevolking gebundeld en afzonderlijk besproken in de stuurgroep. Deze bespreking gaf aanleiding tot een aantal wijzigingen en nieuwe opties.

Deze nieuwe opties zijn in een nieuwe informatiefolder, samen met aangepaste kaarten, verwerkt (Aanpassingen aan het voorontwerp – juni 2000).

Over deze folder had een nieuwe informatie- en inspraakronde plaats in de periode 1 juli – 1 november 2000 (informatievergaderingen juli 2000). Opnieuw konden er mondelinge en schriftelijke bezwaren geformuleerd worden.

Op 7 februari 2001 had een informele gemeenteraadszitting plaats over het aangepaste voorontwerp.

Op 13 februari 2001 had hierover een overleg plaats met de Afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM.

2001-2002

In het voorjaar van 2001 zijn de opmerkingen aan het aangepast voorontwerp besproken en verwerkt in een nieuw voorontwerp (juli 2001).

Met dit 'officieel' voorontwerp wordt de officiële procedure over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ingezet zoals voorzien in het decreet van 18 mei 1999. Dit gebeurde aan de hand van een plenaire vergadering op 11 september 2001, waaraan nogmaals een officiële inspraakronde werd gekoppeld met de gemeenteraad, de GECORO en de andere gemeentelijke adviesraden.

In zitting van 25 februari 2002 stelde de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig vast. Het ontwerp werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat geopend werd op 1 april 2002 gedurende 90 dagen tot en met 29 juni 2002. Er werden tevens twee informatievergaderingen gehouden, nl op 29 april 2002 in Nazareth en op 2 mei in Eke.

De gecoro heeft op 17 oktober 2002 een eindadvies goedgekeurd betreffende de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek.

Profiel van de gemeente Nazareth

Vooraleer over te gaan naar de macroschaal worden, bij wijze van kennismaking met de gemeente, enkele ruimtelijk relevante kencijfers voor Nazareth opgesomd en wordt de gemeente op kaart gesitueerd.

Enkele kencijfers

De totale oppervlakte van de gemeente Nazareth bedraagt 3 520 ha. Nazareth telt op 1/1/2000, 10 876 inwoners³. De bevolkingsdichtheid bedraagt 309 inw/km². Dit is aanzienlijk lager dan de bevolkingsdichtheid in het arrondissement Gent: 521 per km². De gemiddelden voor Oost-Vlaanderen en voor het Vlaams Gewest bedragen respectievelijk 454 en 453 inwoners per km².

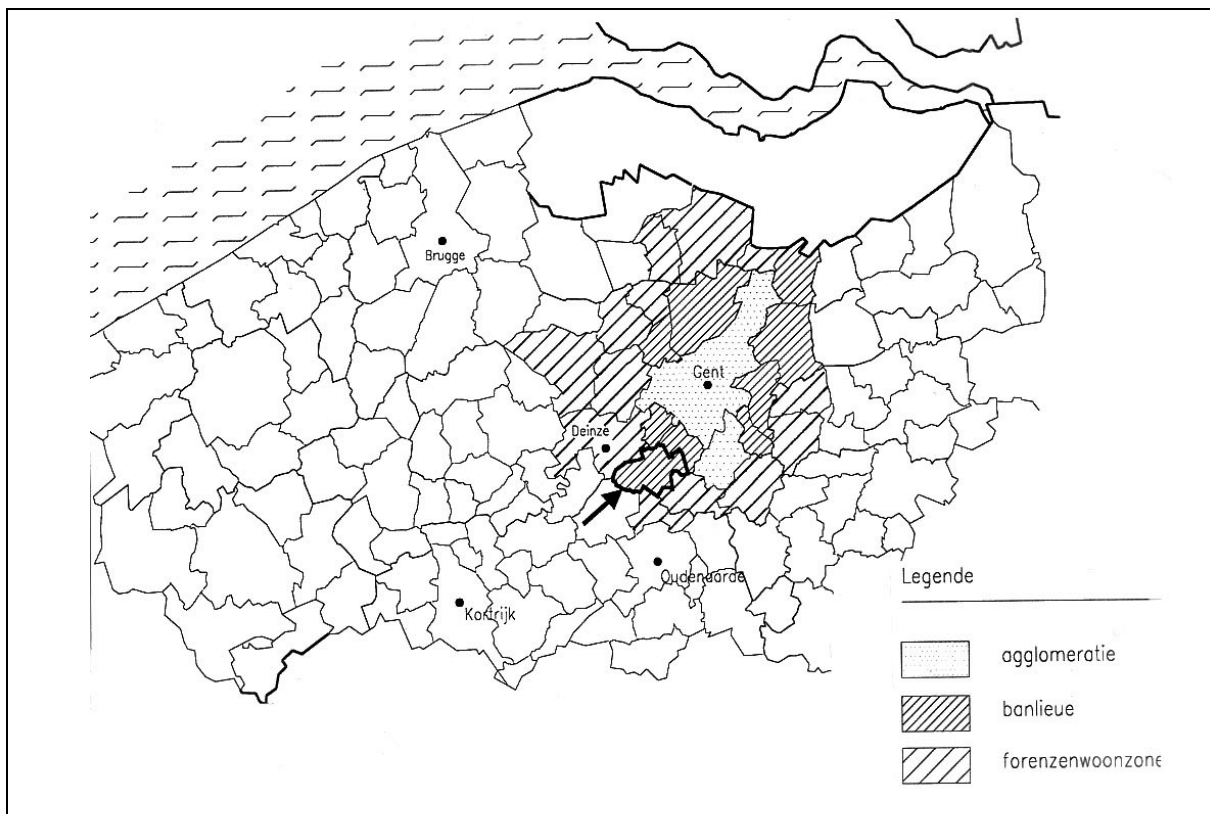
Met 30,9 % jongeren (-25 jaar) en 14,5 % ouderen (+65-jaar) komt de leeftijdsopbouw nagenoeg overeen met deze van Vlaanderen.

Het totaal aantal woningen bedraagt momenteel 3 843 die gezamenlijk reeds 473 ha. gebruiken of 13,5 % van de totale oppervlakte van Nazareth. De totale bebouwde oppervlakte van Nazareth, waar deze woningen deel van uitmaken, is goed voor 16,7 % van de gemeente terwijl 66,8 % door landbouwgrond, 2,6% door bos en 8,0 % door andere vormen van niet-bebouwde ruimte ingenomen wordt. De overige 5,9 % omvat de niet gekadastrateerde oppervlakte van de gemeente (wegen, openbaar domein, e.a.).

³Bron : NIS, Bevolkingsstatistieken

Ligging

Nazareth situeert zich op ongeveer 12 km ten zuiden van het grootstedelijk gebied Gent tussen de autosnelweg E17 (Antwerpen-Rijsel) en de Schelde. Het behoort tot de provincie Oost-Vlaanderen, arrondissement Gent. De gemeente ligt midden in de driehoek gevormd door de steden Deinze, Gent en Oudenaarde. De gemeente is omgeven in het noorden door de buurgemeenten Deinze, St.-Martens-Latem en De Pinte, Gavere in het oosten en Zingem en Kruishoutem in het zuiden. De laatste decennia heeft Nazareth mede door haar gunstige ligging t.o.v. Gent een belangrijke evolutie doorgemaakt. Volgens H. Van der Haegen, M. Pattyn en S. Rousseau (1980) behoort Nazareth tot het banlieuegebied van het stadsgewest Gent. De verschillende goede verbindingen met Gent (E17, N60) en de spoorlijn Gent-Ronse onderstrepen dit. De fusiegemeente telt 2 deelgemeenten : Nazareth en Eke.



FIGUUR 1 : **Ligging**

Bron : *De Belgische stadsgewesten, NIS, statistische studiën, nummer 104, 1996.*

1. Macroniveau

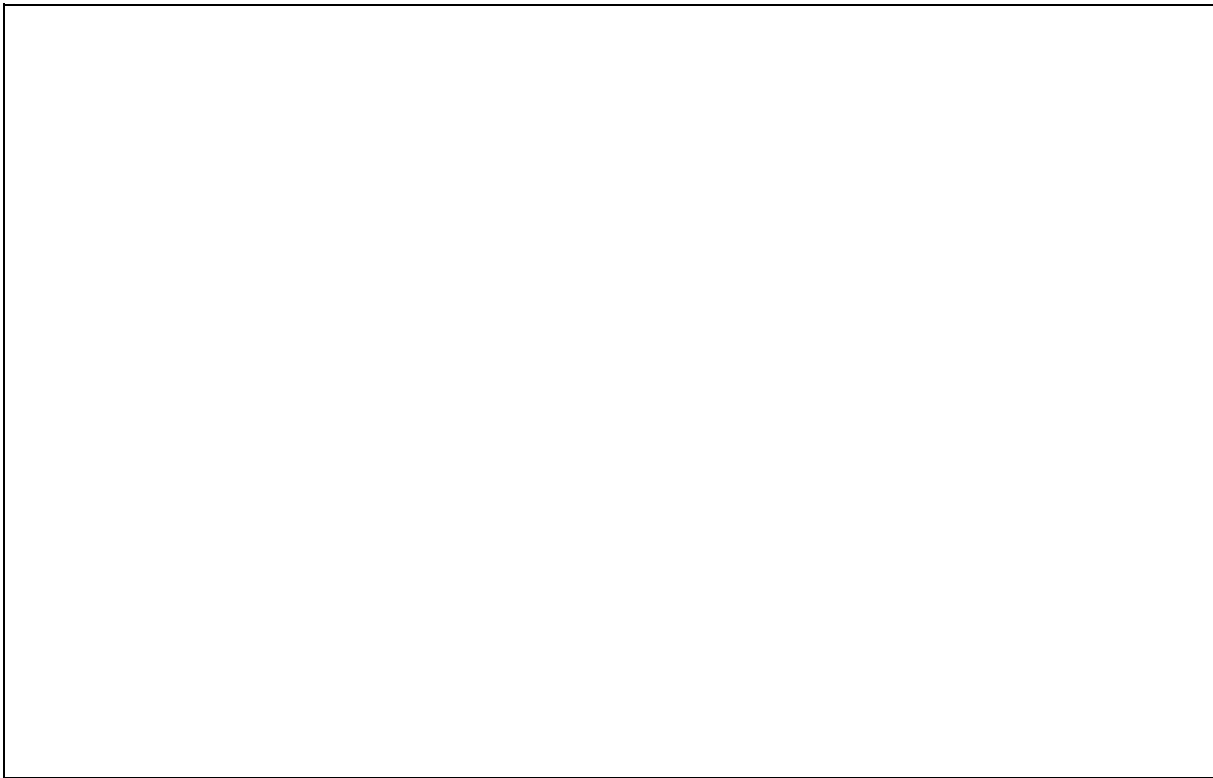
Met het macroniveau bedoelen we de algemene regionale context en positionering van de gemeente in de provincie, streek of regio('s). Hierbij worden de bestaande structuurbepalende elementen van bovenlokaal en/of gewestelijk belang aangegeven.

In eerste instantie beperkt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich tot het werkingsgebied van de gemeente. Het is echter duidelijk dat bepaalde ontwikkelingen (en voorstellen) de grenzen van de gemeente overstijgen. Een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente hangen nauw samen met ontwikkelingen in de aangrenzende gemeenten en regio's. Een aantal functies worden duidelijk beïnvloed door bovengemeentelijke tendenzen. Waar mogelijk zal dan ook op deze ontwikkelingen worden ingegaan.

In wat volgt worden de verschillende elementen, die op macroniveau structuurbepalend zijn voor de gemeente, aangehaald m.n.

- fysische basisstructuur
- de nederzettings- en verzorgingsstructuur
- de verkeersinfrastructuur
- positie binnen de ruimtelijk-economische structuur.

De kaart op volgende pagina toont Nazareth binnen de regionaal-ruimtelijke structuur.



FIGUUR 2 : NAZARETH BINNEN DE REGIONAAL RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1.1 Fysische basisstructuur : ligging in twee traditionele landschappen

Landschappelijk maakt Nazareth deel uit van de laagvlakte die zich uitstrekt over de noordelijke helft van België en die historisch en landschappelijk Binnen-Vlaanderen wordt genoemd. Het is topografisch laag gelegen (8-12m TAW) en vertoont een vlak reliëf.

Nazareth behoort tot de zandstreek. De vlakte waarin Nazareth zich bevindt loopt door tot aan de Leie. De ruimtelijke en natuurlijke structuur van Nazareth en omgeving wordt beïnvloed door de aanwezigheid van Schelde en Leie. Aldus omvat Nazareth geomorfologisch en landschappelijk twee verschillende zones: het alluvium van de Boven-schelde, die tot in de kern van Eke waarneembaar is, en de zandstreek. Nazareth omvat slechts één duidelijke structuur die op streekniveau voor natuur van belang is. Met behulp van de biologische waarderingskaart kan worden vastgesteld dat het hier gaat over het valleigebied van de Schelde. De Scheldemeersen in Eke maken deel uit van een 500ha groot natuurlijk gebied gelegen tussen Eke-brug en de Zwijnaardse-brug. De natuurlijke en ecologische structuur is sterk gebonden aan het alluviaal gebied van de Schelde.

Op de kaart van de traditionele landschappen behoort Nazareth tot het voormalig Scheldeveld. Karakteristiek voor het Scheldeveld, een vlakke, zandige voormalige wastina⁴, zijn de sporen van de 18e eeuwse herbebossing met de aanleg van een drevenstelsel. Door de aanzienlijke uitbreiding van het woongebied en door de aanleg van de E17 is dit traditionele landschapsbeeld in De Pinte, Eke en Nazareth sterk getransformeerd (aangetast)⁵.

⁴wastina : Is de benaming die wordt gegeven als aanduiding van het uitgestrekt "woest gebied" (wastina), gelegen tussen Leie en Schelde. Het valt samen met de gronden die omwille van hun zandige textuur, gebrekkige waterhuishouding en een ongunstige profielontwikkeling oorspronkelijk als landbouwkundig marginaal moeten worden beschouwd.

⁵ Bron : Landinrichtingsproject Leie en Schelde, VLM, oktober 1996

1.2 Nazareth binnnen de nederzettings- en verzorgingsstructuur van Oost-Vlaanderen

Randgemeente van Gent : ligging zowel in reeds geürbaniseerd als in landelijk gebied

Op de kaart van de morfologische structuur op het niveau van Vlaanderen is Nazareth gesitueerd tussen twee sterk verstedelijkte zones: Gent en Kortrijk. Kenmerkend voor de recente ontwikkeling van de bebouwde ruimte tussen beide steden is de verspreide bebouwing en de lintbebouwing.

Nazareth ondergaat een sterke invloed vanuit Gent en behoort tot de banlieue van Gent. Nazareth behoort m.a.w. tot de buitenste zone van het stadsgewest Gent. De bevolkingsontwikkeling wordt in deze randzones in belangrijke mate bepaald door suburbanisatie vanuit Gent. Morfologisch worden zowel het wonen als de bedrijven en instellingen in de banlieue gekenmerkt door een extensieve vorm van bodemgebruik (lage dichtheden). Morfologisch doet de gemeente landelijk aan (er bestaat nog een duidelijke scheiding tussen het stedelijk gebied van Gent en de bestaande woonkernen), doch structureel en functioneel heeft ze een enge band met Gent. Deze structureel/functionele band omvat vooral de woon- en werkfunctie, de schoolfunctie en de migraties.

De regionale gerichtheid van en naar Nazareth

De positie van Nazareth binnen de ruimtelijke structuur van Vlaanderen doet pendelstromen ontstaan tussen Nazareth en de omliggende gemeenten en steden. De pendelstromen bepalen de afhankelijkheid van Nazareth van andere gemeenten of steden. Op die manier kan nagegaan worden welke sociaal-economische rol de gemeente Nazareth vervult in haar omgeving.

– Woon-werkverplaatsingen⁶

Van de ongeveer 3 191⁷ tewerkgestelden in Nazareth in 1991, waren 960 of 30% afkomstig van Nazareth zelf. Dit betekent dat in 1991 iets minder dan één derde van de beroepsbevolking werkt en woont in de gemeente zelf. De tweede grootste groep met een aandeel van 17% of 538 tewerkgestelden was afkomstig van Gent gevolgd door Gavere met 9%. De overige arbeidsplaatsen (44%) werden voornamelijk ingenomen door inwoners van de aangrenzende gemeenten zoals De Pinte, Deinze en Zingem.

Nazareth telt een groot aandeel woonforenzen⁸. In 1991 bedroeg het aantal woonforenzen ongeveer 3 600 mensen. Goed 30% hiervan was werkzaam in Gent. 8% werk-

⁶Bron : NIS, 1991

⁷Bron : NIS, Volks- en woningtelling 1991; "thuiswerkers" werden in deze telling niet opgenomen. Dit verklaart ondermeer dat de hier weergegeven totalen lager liggen dan de cijfers van de werkgelegenheid in Nazareth.

⁸woonforens : een woonforens is een persoon woonachtig in een gemeente maar werkzaam buiten die gemeente.

te in de buurgemeente Deinze. Daarna volgden Brussel en Oudenaarde met respectievelijk 3,5% en 3%.

– Woon-schoolverplaatsingen:

Op het gebied van onderwijs is Nazareth voor middelbaar onderwijs aangewezen op andere steden en gemeenten. Dit zijn vooral Gent (56%), Deinze (24%), Oudenaarde (9%) en in iets mindere mate, Gavere (7%).

In het kader van de opmaak van het mobiliteitsplan van Nazareth werd in de maand september 1997 onder alle leerlingen van Nazareth een enquête gehouden. Uit deze enquête blijkt dat de scholen van de gemeente Nazareth voor meer dan 85% hun leerlingen halen uit eigen gemeente. 3% is afkomstig uit Asper. Andere gemeenten nemen een percentage lager dan 3% voor hun rekening.

– Handelsactiviteit⁹

Nazareth kent slechts in zeer beperkte mate een besteding voor shopping- en speciality goederen¹⁰ in de eigen gemeente. In convenience goederen daarentegen bedraagt de besteding meer dan 80 %.

Nazareth is dus een sterk zelfverzorgende gemeente voor wat betreft de aankopen in de foodsector. Wil men 'shoppen', dan gaat men de grotere omliggende steden Gent of Deinze opzoeken.

De attractiepool bij uitstek in Nazareth is voor buitenstaanders het grootwinkelbedrijf 'MAKRO'.

– Woon-vrijtijdsverplaatsingen

- Nazareth beschikt over een gemeentelijke sporthal en een aantal niet-overdekte voetbalterreinen. Deze voorzieningen zijn van plaatselijk belang. Voor culturele activiteiten (film, theater, kunstacademie, zwembad, ...) richt men zich op de omliggende steden.
- Alhoewel geen diepgaande analyse werd gemaakt van het bezoekersaantal in de Scheldemeersen kan toch wordt vastgesteld dat de Scheldemeersen in het weekend heel wat bezoekers aantrekken.

⁹Bron : Mercuriusproject Deinze, *Groep Planning*, december 1997

¹⁰convenience - goederen : zijn goederen met hoge aankoopfrequentie en staan ook bekend als de dagdagelijkse goederen zoals brood, vlees, groenten en fruit, drank, ...

shopping-goederen : zijn goederen die met grotere tussenpozen gekocht worden zoals kleding, boeken, geschenken, schoeisel, ...

specialty-goederen : zijn goederen die slechts occasioneel worden aangekocht en dit omwille van hun luxekarakter zoals meubelen, kunstvoorwerpen, auto, ...

– Medische voorzieningen

- In Nazareth oefenen de bejaardentehuizen (vooral RVT Home de Lichtervelde) een bepaalde 'aantrekkingskracht' uit die het gemeentelijk niveau overschrijdt. Ze vangen niet enkel en alleen de eigen behoefte op, maar ook die van een aantal randgemeenten. Zeer benaderend kan een grote inwijking naar de drie bejaardeninstellingen worden vastgesteld.
- Als kleine gemeente is Nazareth inzake ziekenhuisverlening aangewezen op de steden Deinze en Gent. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is dat van Deinze (Sint-Vincentiusziekenhuis), op een 10-tal km van Nazareth.

1.3 De verkeersinfrastructuur : bereikbaarheid

Eén waterweg (de Schelde), een spoorlijn en enkele belangrijke hoofdwegen (E17,N60) doorsnijden de gemeente.

1. **Autowegen:**

De meest opvallende regionale infrastructuur in Nazareth zijn de E17 en de N60.

De belangrijkste is de autosnelweg E17 die Antwerpen met Rijsel (Frankrijk) verbindt. Het is een hoofdweg op internationaal niveau. Deze autosnelweg doorsnijdt het grondgebied van Nazareth in oost-westelijke richting. Op het grondgebied van de gemeente bevindt zich ter hoogte van het kruispunt met de N35 één op- en afrittencomplex. Net buiten de gemeentegrens is ter hoogte van het kruispunt N60-E17 eveneens een op- en afrittencomplex gelegen.

De N60 die Gent met Oudenaarde verbindt, heeft het uitzicht van een autosnelweg (2x2 rijstroken en een brede middenberm) maar niet het statuut (gelijkgrondse kruisingen). In het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt deze weg opgenomen als een primaire weg I.

Dankzij deze infrastructuur is er een goede verbinding met de grootsteden Antwerpen, Gent, Brussel en de regionale steden Kortrijk en Brugge.

2. **Spoorwegen**

Via het spoor staat Nazareth in verbinding met Gent en Oudenaarde. Het station, of beter stopplaats, situeert zich tussen de kernen van Eke en Nazareth en bedient bijgevolg beide deelgemeenten. Deze centrale ligging is een troef voor de gemeente.

De spoorlijn Gent-Oudenaarde is slechts van secundair belang, zowel wat personen- als goederenvervoer betreft.

3. **Waterwegen**

De Schelde, drager van een aantal watergebonden industrieën, begrenst de gemeente in het oosten. Het is een internationale waterweg met een belangrijke vervoersfunctie (de Bovenschelde is bevaarbaar tot 1 350 ton).

1.4 Positie binnen de economische structuur van Vlaanderen

De belangrijkste concentratie van economische activiteiten in Vlaanderen bevindt zich binnen de 'Vlaamse Ruit' die gevormd wordt door de grootstedelijke gebieden Antwerpen, Gent, Brussel en Leuven. Het is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Als zuidelijke gemeente van Gent is Nazareth net buiten deze "Vlaamse Ruit" gelegen. Geo-economisch gezien ligt het tussen drie belangrijke tewerkstellingsgebieden nl. Gent met een totale tewerkstelling tussen de 100.000 en 150.000 personen, Kortrijk met een tewerkstelling tussen de 25.000 en de 100.000 personen en Oudenaarde met ongeveer 14.000 tewerkgestelden.

Het snijpunt van de E17/N60 heeft een aantal belangrijke bedrijvigheden aangetrokken, waaronder een grootschalig winkelcomplex (MAKRO). Een tweede snijpunt is dat van de E17 met de N35, waar recent het industrieterrein 'De Prijckels' is ontwikkeld. Hierdoor kende Nazareth een sterkere werkgelegenheidsontwikkeling dan de andere gemeenten uit de streek en heeft ze een niet onbelangrijke werkgelegenheidsfunctie verworven.


Omwille van de hoge concentratie aan economische activiteiten, met een totale tewerkstelling van 4.654¹¹ personen in 1996, waarvan een industriële tewerkstelling van 1.598 personen, en een arbeidsbalans¹² hoger dan 60 werd Nazareth in het RSV erkend als *specifiek economisch knooppunt*.

De tewerkstelling in de tertiaire sector ligt met 62 % net onder het Vlaams gemiddelde (65,5 %) en het Oostvlaams gemiddelde (63 %).

¹¹Bron : RZS en RSVZ, 1996, zie ook pagina 58, tabel 26

¹²arbeidsbalans : dit is de verhouding tussen de totale werkbevolking in de gemeente en de inwoners behorende tot de groep van de actieve bevolking.

1.5 Synthese

 In dit deel werden een aantal elementen behandeld van waaruit we de actuele regionale betekenis van Nazareth menen af te leiden.

Nazareth heeft goede regionale en internationale verbindingen. In het noord-westen ligt de E17 met een rechtstreekse verbinding met Kortrijk, Gent en Brussel. In het zuidoosten en het oosten ligt de gewestweg Gent-Oudenaarde (N60).

Met de trein is Nazareth bereikbaar via de spoorverbinding Oudenaarde-Gent.

Via de Schelde is Nazareth aangesloten op het Belgische waterwegennet voor vrachtvervoer. De Bovenschelde is bevaarbaar voor schepen tot 1 350 ton.

Ondanks de sterke (residentiële) bebouwingsdruk vanuit Gent kunnen de oorspronkelijke landschapskenmerken met de hieraan gekoppelde natuurwaarden (Scheldevallei) nog teruggevonden worden.

Nazareth is geëvolueerd naar een woongemeente met een sterke tewerkstelling maar die haar landelijk karakter toch nog heeft weten te behouden.

De nabijheid van de grootstad Gent is voor de inwoners van Nazareth sociaal, cultureel en economisch van groot belang. De zeer goed uitgeruste economische infrastructuur en het voorzieningenniveau (onderwijs, socio-economische voorzieningen, vrije tijd en cultuur) van Gent zijn dan ook de belangrijkste aanvulling op de lokaal verzorgende voorzieningen van Nazareth.

Na Gent oefenen de regionale steden Deinze en Oudenaarde een aantrekking uit op Nazareth.

2. Mesoniveau

In dit deel wordt de ruimtelijke structuur van Nazareth doorgelicht. Dit wil zeggen dat de functies en de ruimtelijke structuren (incl. besproken elementen van het macroniveau) die van belang zijn voor de gemeente bekeken worden.

De ruimtelijke structuur en haar dynamiek zijn de neerslag van allerlei ontwikkelingen op het vlak van menselijke activiteiten. Omgekeerd bepaalt de ruimtelijke structuur mee de evolutie van deze activiteiten. Er bestaat m.a.w. tussen de ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente een wisselwerking, een wederzijdse beïnvloeding. De ruimtelijke structuur bepaalt in belangrijke mate de functionele structuur maar is er tevens het gevolg van.

Achtereenvolgens komen volgende elementen aan bod:

- 2.1. Basisstructuur van de gemeente
 - fysisch milieu
 - cultuurhistorische achtergrond
 - inventaris van het landgebruik
 - overzicht structuurbepalende elementen
- 2.2. De open-ruimte-structuur
 - natuur
 - landbouw
 - andere elementen van de open ruimte
- 2.3. De nederzettingsstructuur
 - demografisch profiel
 - ruimtelijke opbouw
- 2.4. De ruimtelijk-economische structuur
 - tewerkstellingsprofiel
 - ruimtelijke opbouw
- 2.5. Verkeers- en vervoersstructuur

2.1 Basisstructuur van de gemeente

2.1.1 Fysisch milieu

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht¹³.

(a) **Geomorfologie, reliëf** (zie ook referentiekaart : reliëf)

Nazareth behoort geomorfologisch tot de Vlaamse Vallei. De Vlaamse vallei is een glaciële erosievallei, die zich tijdens het quartair 20 à 30m diep in het tertiair substraat heeft uitgeschuurd. Deze vallei werd opgevuld met dekzanden. De zandgronden nemen de grootste oppervlakte in. Ook de beekgronden hebben voor het grootste deel een zandige textuur.

Na de ijstijden werd de vallei van de Bovenschelde uitgediept en naderhand opgevuld met door het water aangebracht materiaal (overwegend klei en zware klei). De overgang van een meanderende naar een getijderivier resulteerde in ingewikkelde patronen van overwallen, veenkommen, zandplaten en in afsnijding van rivierbochten. Het grillige patroon van de geologische afzettingen gaf het ontstaan aan een groot aantal gradiëntsituaties. De Vallei van de Bovenschelde waartoe ook Nazareth behoort vertoont vrijwel geen hoogteverschillen (6 tot 9m).

(b) **Bodem**

De combinatie van profielontwikkeling, textuur en vochttoestand van de bodem bepaalt de geschiktheid ervan voor landbouw, bosbouw, woningbouw en andere activiteiten. Een cartering van de bodemtypes met classificatie in bodemseries is opgenomen in de Bodemkaart van België.

In Nazareth beslaan de zandgronden de grootste oppervlakte. Langs de beken en de Schelde komen de alluviale afzettingen voor. De lemige zandgronden komen verspreid in vlekken of in smalle stroken voor. Zij zijn typisch voor zwakke depressies ten westen van de Schelde en in de overgang van de zandstreek naar het alluvium van de Schelde. De bodemseries kunnen aldus worden gerangschikt in twee groepen nl.

- de plateau- en hellinggronden : deze omvatten de zandgronden en de lemige zandgronden.
- de vallei- en depressiegronden : dit zijn jonge bodems zonder profielontwikkeling op tertiaire ondergronden. De tertiaire ondergronden zijn zandig, lemig of venig.

¹³ Bron : Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, richtinggevend gedeelte

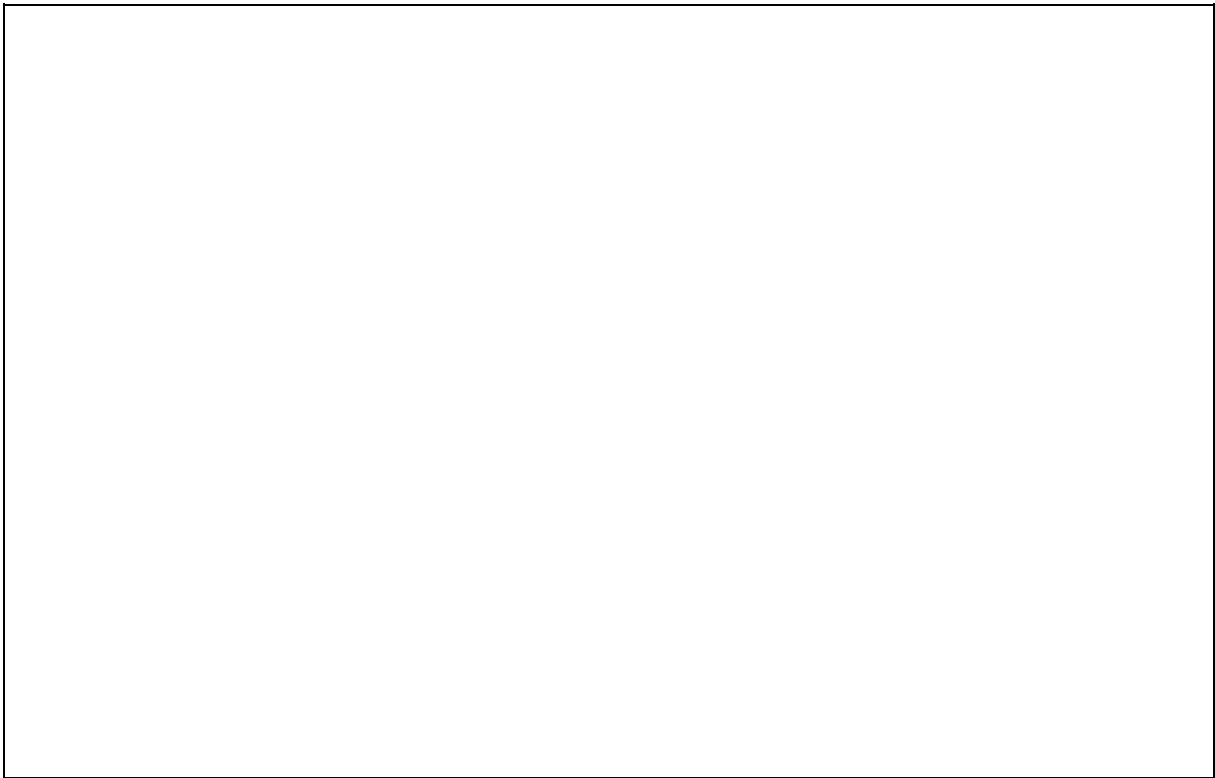
Typend voor de gronden in het alluvium van de Bovenschelde is de aanwezigheid van een aantal uitgebrikte gronden. Het zijn afgegraven lemige en/of kleiige gronden die vroeger werden aangewend voor het vervaardigen van baksteen. Ook in het alluvium van de Schelde op het grondgebied van de deelgemeente Eke zijn een aantal van deze gronden terug te vinden.

(c) **Hydrografie** (zie ook referentiekaart : hydrografie)

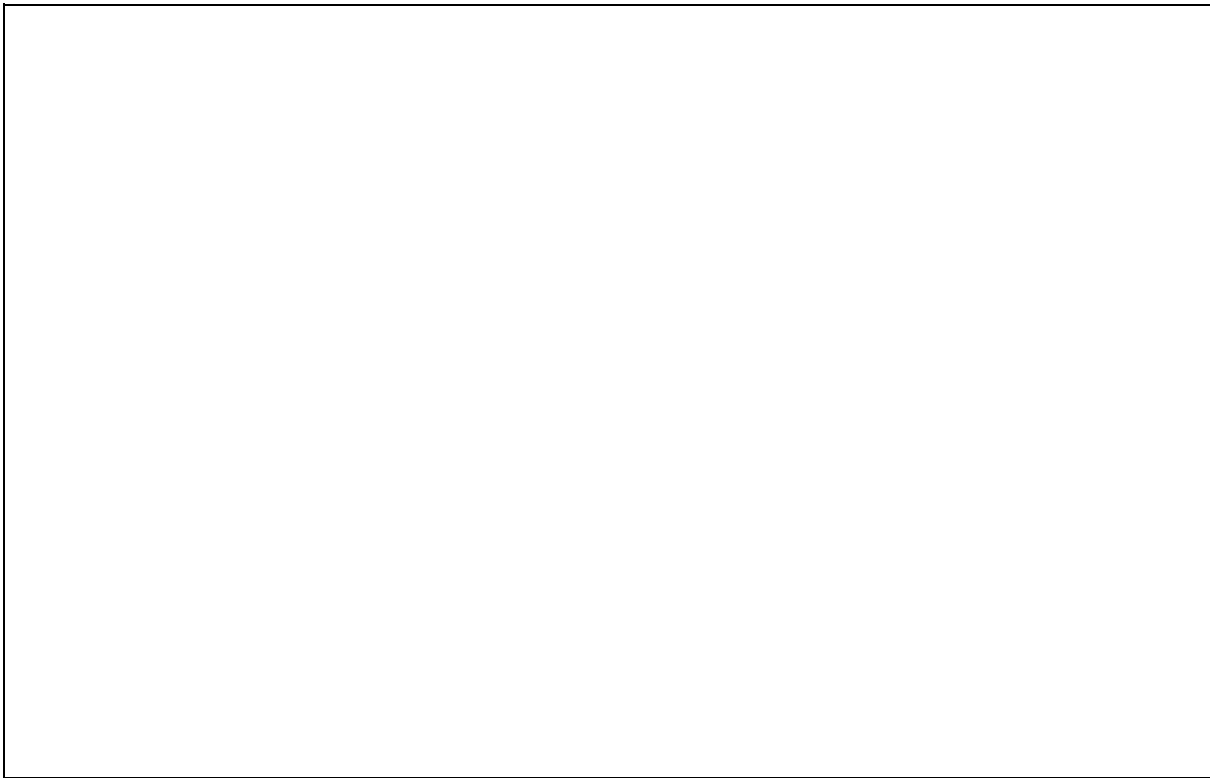
Hydrografisch is Nazareth gelegen in het natuurlijk systeem van zowel de Schelde als de Leie. De Schelde is een langzaam stromende rivier die grotendeels ten behoeve van transport over het water, rechtgetrokken is. Reeds in de 18e eeuw waren enkele meanderbochten afgesneden maar de meeste afsnijdingen dateren evenwel van rond de eeuwwisseling toen tot de rechttrekking van de Schelde werd overgegaan. Vanaf ca. 1960 volgde een verdere rechttrekking met kalibrering voor een tonnage van 1 350 ton en van 2 000 ton stroomafwaarts de stuw van Asper.

Naast deze bevaarbare waterloop, die de gemeente in het oosten begrenst, wordt de gemeente doorkruist door een aantal beken. Enkele beken in het noorden van het grondgebied van Nazareth wateren af in de Leie. De andere beken lopen hoofdzakelijk van west naar oost en monden uit in de Schelde of in een met de Schelde evenwijdige beek. De belangrijkste zijn de Lakemeerbeek, de Biestebeek, de Beerhofbeek, de Leebeek en de Beeksteerbeek die allen uitmonden in de Schelde. Van echte 'beekvalleien' kan men in dit vlakke gebied echter moeilijk spreken.

Andere belangrijke wateroppervlakken in de gemeente zijn de talrijke vijvers. De oudste en kleinste zijn ontstaan door de kleiwinning en bevinden zich in de deelgemeente Eke. De recente en grotere vijvers zijn ontstaan door zandwinning voor de aanleg van belangrijke verkeerswegen in de omgeving (E17 en N60). Het zijn de Integravijver, de Axelput, de E17-putten, de Biezenhofvijver en de Kallemoeie- of Papelenvijver.



FIGUUR 3 : RELIËF



FIGUUR 4 : HYDROGRAFIE

2.1.2 Cultuurhistorische achtergrond

Het landschap is het resultaat van de wisselwerking tussen het fysisch systeem, het biologisch milieu en de menselijke activiteiten. Het landschapsbeeld is het waarneembare deel van dat landschap, hetgeen wij zien.

Steunend op de gegevens van de fysische, de natuurlijke, de agrarische, de infrastructurale en cultuurhistorische kenmerken in combinatie met visuele waarneming kunnen we verschillende deelgebieden in Nazareth onderscheiden.

(a) *Traditionele landschappen*

In Nazareth komen twee verschillende traditionele landschappen voor : het alluvium van de Bovenschelde en het voormalig Scheldeveld, in de zandstreek. De grens tussen beide valt ongeveer samen met de Oude Steenweg die Eke doorkruist. De zichtbare grens valt eerder samen met de Nieuwe steenweg (N60). Tussen beide landschappen is een geleidelijke overgang. Markante grenzen zoals de steilrand aan de rechteroever van de Schelde op grondgebied van de buurgemeente Semmerzake zijn er niet.

- Scheldemeersen en randgebied

De alluviale gronden van de Schelde werden in het verleden in de eerste plaats gebruikt als hooiland. Een periodieke overstroming zorgde voor het op peil houden van de natuurlijke vruchtbaarheid. Dergelijke gronden worden in Vlaanderen “meersen” genoemd. Op de Ferrariskaart en de eerste editie van de topografische kaart worden de meersgebieden van de Schelde nog duidelijk gekenmerkt door een open karakter. Op de topografische kaart van 1928 daarentegen vertonen deze meersen een duidelijke perceelsrandbegroeiing. De evolutie van een open meerslandschap naar een gesloten landschap hangt samen met de overgang van hooiland naar grasland. Vanaf 1850 en later werden de aangeslibde lemige en kleiige gronden uitgebaat voor de vervaardiging van bakstenen. Door de grote faam die de Scheldesteen in die periode verwierf werden talrijke gronden afgegraven door steenbakkerijen (uitgebrikte gronden).

Door achtereenvolgende rechttrekkingen van de bochtige Schelde sinds de 19de eeuw, werd de scheepvaart op deze stroom bevorderd en werden winteroverstromingen tegengegaan. De laatste rechttrekking dateert van 1970. Door de rechttrekkingen ontstonden afgesneden Schelde-armen die nu veelal als visvijver dienst doen. Eke bezit nog één kleine oude Schelde-arm, van oudsher bekend onder de naam “Oude Eind”, naast de Grenadierslaan gelegen. De oevers en dijken werden eveneens verzwaaard. Een smalle asfaltweg werd langs beide oevers van de Schelde aangelegd, waardoor dit Scheldegebied ontsloten werd voor wandelaars en fietsers. De verschillende menselijke ingrepen hebben aanleiding gegeven tot het ontstaan van een gevarieerd cultuurlandschap zodat op dit ogenblik de Scheldevallei getypeerd kan worden als een half-open landschap.

- Voormalig Scheldeveld

De naam “Scheldeveld” werd gebruikt als aanduiding van een woest gebied tussen Leie en Schelde dat zich naar het zuiden uitstrekt tot de Zandleemstreek. Vanaf de 12e - 13e eeuw werden op de marginale zandgronden landbouwuitbatingen in de vorm van alleenstaande hoeven met walgracht opgestart. Door de laatmiddeleeuwse economische crisis werden deze uitbatingen terug verlaten, zodat het gebied weer tot woestenijen evolueerde.

Onder impuls van het Oostenrijks bewind werden deze gronden in de 18e eeuw gedeeltelijk bebost en met dreven aangelegd. Op deze wijze ontstond een gesloten landschap met perceelsrandbegroeiing dat zich door het meer planmatig karakter en de aanwezigheid van een drevenpatroon ruimtelijk onderscheidt van het alluvia- le gebied van de Schelde. Door een aanzienlijke woonuitbreiding de laatste decenia en de aanleg van de E17 is dit landschap sterk getransformeerd, zodat de sporen in het actuele landschap slechts op een aantal plaatsen kunnen teruggevonden worden:

- landelijke open ruimte ten noorden van de gemeente:
 - is het meest representatief voor het voormalig Scheldeveld
- landgoed met park en bos:
 - omgeving van kasteel van Nazareth
 - twee kleinere kasteelparkjes te Eke.

(b) “Nieuwe” landschappen

Zoals in het grootste gedeelte van Vlaanderen zijn ook de traditionele landschappen in Nazareth niet gespaard gebleven van het uniformeringproces. Economische, politieke en culturele krachten werken een uniformering van de traditionele regionale verscheidenheid in de hand en maken dat nieuwe landschappen gevormd worden die niet zo nauw meer aansluiten bij de natuurlijke streken.

Het zijn landschappen die in een versneld tempo tot stand zijn gekomen en waarbij bestaande traditionele landschappelijke en ecologische kenmerken grotendeels genegeerd en uitgewist werden. Deze nieuwe landschappen staan in veel gevallen los van de bestaande structuren.

Als gevolg van de reeds eerder vernoemde woonuitbreidingen, wegeaanleg, grondextractie en de vestiging van ambachtelijke bedrijven hebben zich in Nazareth in de loop van de laatste tientallen jaren nieuwe (verstedelijkte) landschappen ontwikkeld. Het gaat hier met name over de zogenaamde “**rurbane**” gebieden. Dit zijn gebieden waar zowel ruraal (landbouw)landschap als urbaan (bebouwing) landschap hun identiteit zoeken. De agrarische restruimten zijn gecompartmenteerd tussen de woon- en woonuitbreidingsgebieden. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de ingewikkelde complexen van :

- nieuwe residentiële bewoning : de verschillende “geplande open-veld- verkavelingen” zoals Parkwijk, Sterrenbos, Lijsterstraat-Merelstraat, Lakenmeers, .e.a.)

- nieuwe industrievestigingen : ambachtelijke zone 'Makro', ambachtelijke zone 'Vogelzang', ambachtelijke zone 'Sluis' en het industrieterrein 'De Prijkels'
- lintbebouwing : 's Gravenstraat, Warandestraat, Omme-gangstraat, Leegzakstraat, Oudenaard-seheerweg, e.a.
- ontstaan van nieuwe natuur- en/of recreatieve elementen : o.a. de verschillende waterputten die ontstaan zijn als gevolg van zandwinning.

2.1.3 Inventaris van het bodemgebruik

(a) *Bodembezetting volgens de gegevens van het NIS*

Om een beter beeld te geven van recente evoluties in het bodemgebruik van Nazareth wordt de bodembezetting van de laatste jaren meer in detail bekeken. De veranderingen die hierin naar voor komen zijn zowel voor het landschap (stedelijk en ruraal) als voor de demografische ontwikkeling van de gemeente van groot belang.

Volgens de gegevens van het kadaster omvat de totale oppervlakte van de gemeente bijna 3 520 ha.

Het gekadastreerde gedeelte van de gemeente bestaat voor bijna 74 % uit onbebouwde percelen. Het grootste gedeelte hiervan wordt anno 1999 ingenomen door landbouwgrond. De rest behoort tot de bebouwde oppervlakte: woningen, industriegebouwen, parking, tuinen, e.a. Het aandeel bossen ligt bijna 6 % lager dan in het Vlaamse Gewest (8%).

De oppervlakte van de bebouwde percelen nam in 1999 bijna 18 % voor haar rekening. Inzake de verdeling van de bebouwde functies wordt volgens het kadaster ongeveer 13,1 % ingenomen door woongebouwen. Gebouwen voor de secundaire sector (ambachts- en industriegebouwen) en de tertiaire sector (openbare gebouwen, kantoren en gebouwen met handelsbestemming) omvatten respectievelijk 1 % en 0,9 % van de totale oppervlakte. Dit betekent dat er in de gemeente relatief gezien minder gebouwen zijn voor de tertiaire sector dan voor de secundaire sector.

Het grootste gedeelte van de toename van de bebouwde oppervlakte doet zich voor in de woningbouw gevolgd door bebouwing bestemd voor de secundaire sector. De dynamiek zat vooral in de categorie van de "woningen". Die groeide met 5,6 %. In de openbare en industriegebouwen bedroeg de aanwas respectievelijk 0,6 % en 0,5 % procent. Bijgevolg lijdten landbouwland en recreatieterreinen, tuinen en boomgaarden areaalverlies (een daling van 1,5 %).

	1980		1999		Evolutie		% van de totale gekadastreerde oppervlakte		
	percelen	Opp. in ha.	percelen	Opp. in ha.	percelen	Opp. in ha.	1980	1999	Evolutie
1. ONBEOUWDE PERCELEN									
• Landbouwland (akker + grasland)	4 284	2 625	2926	2316	-1358	-309	74,6 %	65,8 %	-8,8 %
• Recreatie, tuinen, boomgaarden	863	116	394	65	-469	-51	3,3 %	1,8 %	-1,5 %
• Bossen	77	90	76	92	-1	+2	2,6 %	2,6 %	0,0 %
• Overige (waters, woeste gronden)	624	118	657	146	+33	+28	3,3 %	4,1 %	+0,8 %
2. BEBOUWDE PERCELEN									
• appartementen en buildings	3	0	87	2	+84	+2	-	-	-
• huizen	3 294	265	3468	462	+570	+197	7,5 %	13,1 %	+5,6 %
• industriegebouwen	120	19	105	35	-15	+16	0,5 %	1,0 %	+0,5 %
• handelsgebouwen	143	17	181	31	+38	+14	0,5 %	0,9 %	+0,4 %
• gebouwen bestemd voor welzijn, gezondheid, onderwijs, cultuur, ...	21	12	51	26	+30	+14	0,09 %	0,7 %	+0,6 %
• andere	28	1	477	61	+449	+60	0,3 %	1,7 %	-1,4 %
TOTAAL ONBEOUWDE PERCELEN	5 848	2 949	4053	2619	-1795	-330	83,3 %	74,4 %	-8,9 %
TOTAAL BEBOUWDE PERCELEN	3 667	317	4765	617	+1098	+300	9,00 %	17,5 %	+8,5 %
TOTALE GEKADASTREERDE OPPERVLAKTE	-	3 266	-	3236	-	-30	92,8 %	92,0 %	-
NIET GEKADASTREERDE OPPERVLAKTE	-	254	-	283	-	+29	7,2 %	8,0 %	-
TOTALE OPPERVLAKTE	-	3 520	-	3519	-	-1	100,0 %	100,0 %	-

TABEL 1 : EVOLUTIE VAN DE BODEMBEZETTING VAN NAZARETH TUSSEN 1980 EN 1999

Bron : NIS, statistiek van de bodembestemming

2.1.4 Overzicht structuurbepalende elementen

Hoofdcomponenten bestaande ruimtelijke structuur

Bij de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur van Nazareth kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk :

- de open-ruimte structuur;
- de nederzettingsstructuur (woon- en leefstructuur);
- de ruimtelijk-economische structuur of concentraties van economische activiteiten;
- de verkeersinfrastructuur: de Schelde, de spoorweg en de autowegen.

De structuurbepalende elementen op gemeentelijk niveau:

Een aantal essenties worden geglobaliseerd om Nazareth weer te geven. De beschrijving gebeurt aan de hand van de aanduiding van een aantal structuurbepalende elementen. Structuurbepalende elementen kunnen omschreven worden als ruimtelijke eenheden die de ruimtelijke structuur van een gebied (gemeente) bepalen. De huidige structuurbepalende elementen voor de gemeente Nazareth zijn :

- woonkernen Nazareth, Eke en Landuit
- de verbindingsweg (centrale as) Eke-Nazareth met centraal het station
- de verspreide bebouwing en de lintbebouwing
- Scheldevallei
- het Voormalig Scheldeveld (als onderdeel van het agrarisch gebied)
- de bedrijventerreinen Veneco, Vogelzang en De Prijkels
- de drie grote autowegen E17, N60 en N35 en de spoorlijn Gent-Oudenaarde
- Hospicebossen.

Nazareth omvat drie woonkernen: Nazareth zelf, Eke en Landuit. Nazareth is gelegen in het vlak gebied tussen Schelde en Leie. Eke ligt aan de rand van de Scheldevallei. En de kern Landuit tenslotte is in de Scheldevallei gelegen en is de kleinste van de drie kernen. Deze kern ligt langs de Oude Steenweg naar Gent ten oosten van de N60.

De N452 is de kortste verbindingsweg tussen Eke en Nazareth. Deze wordt gevormd door de Stationsstraat, Roombaardstraat en Drapstraat en is structurerend voor het gebied tussen Eke en Nazareth. Historisch bekeken was het wegennet hoofdzakelijk noordzuid gericht. Een rechtstreekse verbinding zoals die er nu is bestond niet. De vrij recente aanleg van een nieuwe grootschalige weginfrastructuur tussen de beide deelgemeenten heeft een nieuwe ontwikkeling op gang gebracht die ertoe leidt dat morfologisch beide dorpen langsheen deze as stilaan naar elkaar toe groeien. Daarenboven biedt het gewestplan de mogelijkheid het gebied tussen Nazareth en Eke vol te bou-

wen. Het komt erop aan om deze as op een kwalitatieve manier uit te bouwen en draager te maken van een nieuwe evolutie.

De verspreide bebouwing valt enorm op en is sterk structurerend. Lintbebouwing is het voornaamste gevolg van deze spreiding. Enkel de directe omgeving van de autosnelweg en de Scheldevallei zijn minder bebouwd. De kernen vormen slechts beperkte verdichtingspunten, die zich als een band onderscheidt tussen Nazareth over Eke naar de N60 en het gehucht Landuit.

De Scheldevallei is een structuurbepalend element voor Eke en omgeving. Kenmerkend voor het gebied zijn de beken die evenwijdig met de Schelde lopen waarop weer kleinere beken uitkomen die loodrecht op de Schelde zijn gesitueerd.

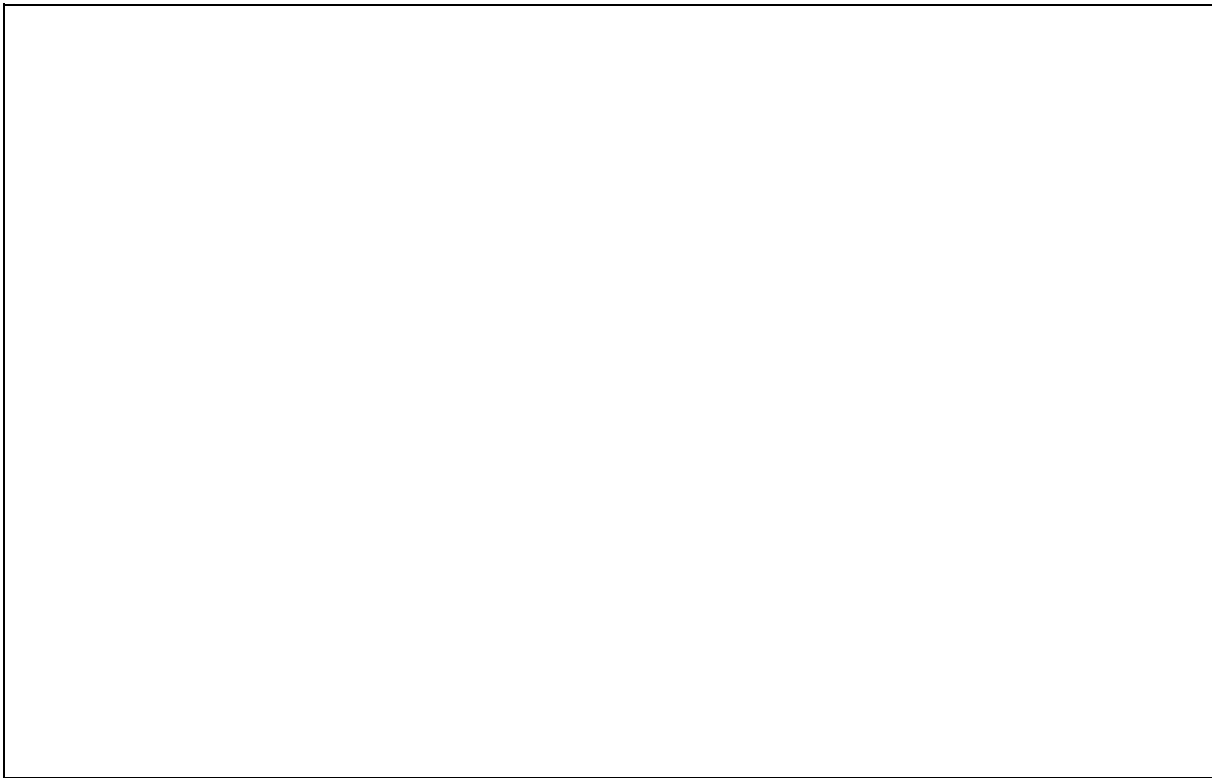
Landbouwgronden nemen het grootste deel van de niet-bebouwde ruimte in op het grondgebied van Nazareth. Buiten de Hospicebossen zijn er geen belangrijke groenvolumes. De her en der verspreide kleinere groepen bomen zijn ofwel boomgaarden, of resten van kasteelparken. Over de gemeente vindt men ook tal van lijnvormige groenvolumes (resten van dreven van het Scheldeveld en langs beekvalleien).

De meest opvallende infrastructures zijn de drie belangrijke gewestwegen die in een driehoek het grootste gedeelte van de gemeente omsluiten (E17, N60 en N35). De spoorlijn Gent - Oudenaarde doorkruist de gemeente, zonder een stempel te drukken op de ruimte. Dit is wel het geval voor de N60 die aan beide zijden vrij grootschalige functies heeft aangetrokken. Dezelfde N60 scheidt Eke, een kern die aan de Schelde ontstaan is, van de vallei. Eke ligt nu naast de N60 in plaats van naast de Schelde.

De belangrijkste bedrijventerreinen in Nazareth zijn volledig gekoppeld aan de wegeninfrastructuur E17-N60-N35. Op elke hoek van deze driehoek heeft zich bedrijvigheid ontwikkeld:

- snijpunt E17-N60: bedrijventerrein Veneco met o.a. het grootwinkelbedrijf 'MAKRO'
- snijpunt N60-N35: bedrijventerrein Vogelzang met o.a. drukkerij 'Schaubroeck'
- snijpunt N35-E17: bedrijventerrein De Prijkels met o.a. 'Omega Pharma' e.a.

De kaart op volgende pagina toont de bestaande ruimtelijke structuur van Nazareth.



FIGUUR 5 : **BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

2.2 De open-ruimte structuur

Het begrip “open ruimte”

Het specifieke morfologisch kenmerk van de open ruimte bestaat erin dat in het ruimtegebruik, het natuurlijk karakter zichtbaar aanwezig en fysiek morfologisch dominant is. Typerend voor de open ruimte in Vlaanderen is het samenspel tussen menselijk ingrijpen en natuur. Het ontstane evenwicht tussen mens en natuur kan daarbij verschuiven van meer “menselijk” naar meer “natuurlijk”. Een belangrijke opmerking hierbij is dat niet alles wat men doorgaans onder ‘open ruimte’ verstaat, ook ‘open landschap’ betekent.

Op de figuur op volgende pagina wordt de bestaande structuur van de open ruimte van Nazareth weergegeven.

FIGUUR 6 : BESTAANDE STRUCTUUR VAN DE OPEN RUIMTE

2.2.1 Natuurlijke structuur

(a) *Natuurlijke waarde van rivier- en beekvalleien*

Scheldevallei

De meersgebieden van de Scheldevallei hebben een ecologische functie met grondgebonden landbouw als hoofdfunctie. De Scheldemeersen bestaan hoofdzakelijk uit cultuurgraslanden en de avifauna is er rijkelijk vertegenwoordigd. De Scheldevallei met open hooi- en weilanden afgewisseld met bosjes van populierenaanplantingen en wilgenstruwelen is belangrijk als:

- rust-, broed-, en voedselgebied voor doortrekkende vogels
- als overwinteringsgebied.

Beken

De vallei van de Schelde vormt een centrale as van een gans stelsel van kleinere waterlopen. De meesten hebben ten gevolge van betonning, rechttrekking en vervuiling hun ecologische waarde verloren. Slechts in enkele gevallen hebben de vochtige valleitjes hun ecologische en landschappelijke waarde grotendeels behouden:

- deel van de Schuurkensbeek vanaf de Groenstraat
- delen van de Biestebeek.

Landschappelijk zijn deze beken waardevol en vormen de enige overgebleven binding vertrekkend vanuit de bebouwde omgeving naar de open ruimte in de achterliggende gebieden.

(b) *Kasteelparken (geïsoleerde gebieden)*

Hoewel kunstmatig aangelegd, vormen de kasteeldomeinen te Nazareth en Eke waardevolle elementen. Ze omvatten oude bosrelicten en de parktuinen zijn een verzameling van merkwaardige plantensoorten. Het begrip kasteelpark moet ruim geïnterpreteerd worden en zou beter vervangen worden door kasteeldomein. De aanpalende gebieden van het kasteelpark zoals weiland of akkerland moeten als één geheel beschouwd worden.

In Nazareth komen volgende kasteelparken of -domeinen voor:

- Het Oud kasteel van Nazareth, nabij de dorpskom van Nazareth
- 't Kasteeltje te Nazareth (huidige kinderkribbe) gelegen langsheen de centrale as Nazareth-Eke op ongeveer 800m van de kern van Nazareth.
- Kasteel van Eke, gelegen in de 's Gravendreef op grondgebied Eke
- Nieuw Kasteel te Eke, in de dorpskern van Eke

- Domein 'Wagenschot'
- Oud kasteel de Meulenaere
- Park in de 's Gravenstraat

(c) Boscomplexen

Het bosareaal in Nazareth wordt gevormd door enerzijds een groter aaneengesloten bos - de Hospicebossen - ten noorden van de E17 en anderzijds door een aantal verspreid liggende relicten. Deze hebben een grote ecologische waarde.

Volgens de statistische gegevens (NIS, 1996) is de totale bosoppervlakte in Nazareth 92 ha, dit is 2,6% van de totale oppervlakte van Nazareth (ter vergelijking: voor het Vlaams Gewest is dit 8%). Het grootste gedeelte hiervan (52,7 ha) wordt ingenomen door de Nazarethse bossen of Hospicebossen. Het wordt begrensd door de autosnelweg E17, Kortrijkseheerweg, Lijkstraat en Klapstraat. De Hospicebossen zijn, zoals een akker verdeeld in percelen en in elk perceel vindt men over het algemeen exemplaren van één boomsoort. Men treft er volgende boomsoorten aan: Corsicaanse den, de Europese en Japanse Lork, de Europese den, de Douglasspar en - in mindere mate - de populier, eik en beuk. De natuurwaarde van de Hospicebossen is sterk gedifferentieerd (van zeer waardevol tot weinig waardevolle stukken die meer gericht zijn op de houtproductie). Het boscomplex heeft een multifunctioneel karakter, gedifferentieerd naar de verschillende zones.

Verder komen nog enkele 'snippers' of geïsoleerde kleinere entiteiten voor, verspreid over de gemeente. Hun aantal is gering, de individuele oppervlakte klein en de onderlinge afstand groot, zodat hun ecologische waarde als verbindende stapsteen zeer gering is. Het zijn overwegend populierenaanplantingen en in één enkel geval eik en beuk.

Uit onderzoek van historische kaarten in het GNOP en zoals reeds is aangehaald onder het hoofdstuk landschap is gebleken dat Nazareth in de 18e eeuw veel rijker was aan bos. Een aantal toponiemen zoals o.a. 'Sterrenbos' wijzen op de vroegere aanwezigheid van deze bossen.

(d) Andere biologisch waardevolle elementen - ecologische infrastructuur

Naast bovengenoemde natuurelementen moet ook aandacht worden gevestigd op de niet of extensief gebruikte kanten en hoeken in o.a. het landbouwgebied. Meer specifiek focussen we op de ecologische infrastructuur. De ecologische infrastructuur wordt gevormd door strook-, lijn-, punt- en kleine vlakvormige elementen, door geïsoleerde natuur- en bos- en parkgebieden¹⁴. In wat volgt worden deze verschillende elementen of entiteiten voor Nazareth aangehaald.

- Kleine landschapselementen (strook-, lijn-, en puntvormige elementen)

Kleine landschapselementen waaronder poelen, houtkanten, bomenrijen, dreven, struwelen enz. vormen verbindingswegen tussen de grotere eenheden natuur. In gebieden waar een grote verstedelijkingsdruk op rust, zoals dit in Nazareth het ge-

¹⁴ Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - deel 1A: Bestaande Ruimtelijke Structuur

val is, hebben zij een zeer belangrijke betekenis. Waar deze elementen vroeger duidelijk economische functies hadden en ingepast waren in het landbouwbedrijf, zijn deze nu weggevallen.

In het GNOP werden deze elementen in kaart gebracht en naar structuur en soort benoemd. Deze kleine landschapselementen werden onderverdeeld naar hoogstammige bomenrijen, knotbomen, houtkanten en hagen.

Uit de evaluatie bleek dat Nazareth nog rijk is aan gelijkgrondse houtkanten, dreeven (eik) en bomenrijen. In de Scheldemeersen komen talrijke concentraties van knotwilgenrijen voor.

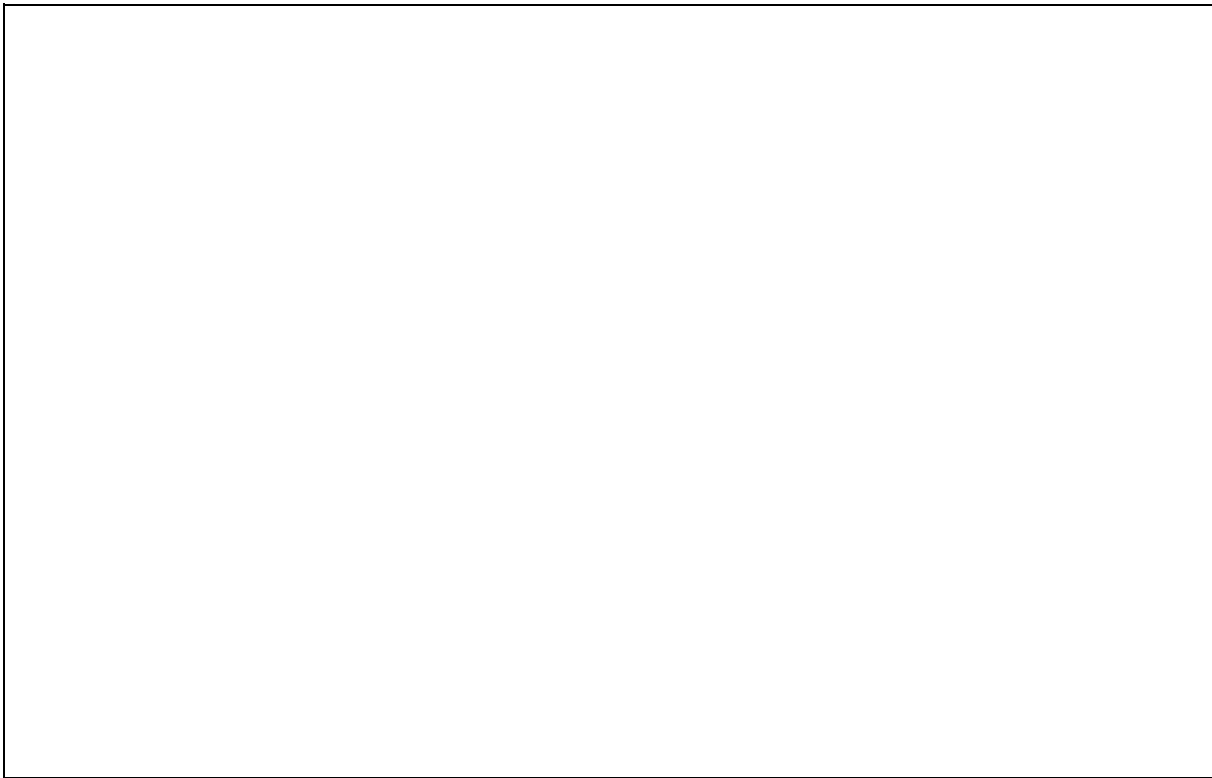
- Waterplassen

Verspreid in de gemeente liggen een aantal waterplassen. Het gaat in hoofdzaak om artificieel gegraven putten uitgegraven voor zand- en kleiwinning. De oudste en kleinste zijn ontstaan door kleiwinning en bevinden zich in de deelgemeente Eke: Dries (Landuit) - Lampens-Van Hove (Grenadierslaan) - Van de Moortele (Grenadierslaan) - De Boever (Grenadierslaan) - De Roodbaars (Grenadierslaan-steenbakkerij Danneels).

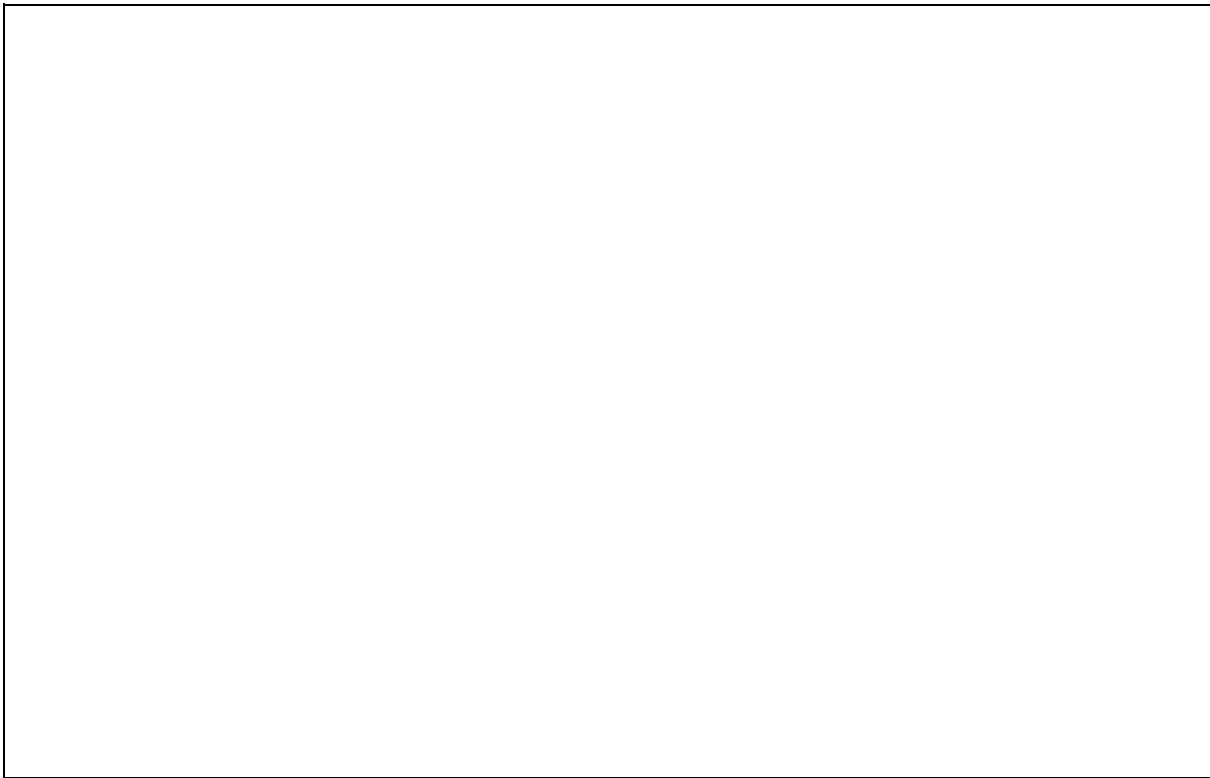
De recentere en grotere vijvers zijn ontstaan door zandwinning voor de aanleg van belangrijke verkeerswegen in de omgeving (E17 en N60). Het gaat over volgende waterplassen:

- Papelenvijver of Kallemoeievijver
- Integra of Robert Orlentvijver
- E17 -Putten
- Biezenhofvijver
- Grendel- of Axelput
- Snephoekvijver

Mits een min of meer spontane natuurlijke evolutie zijn het belangrijke broed- en pleisterplaatsen voor watervogels. De watervogeltellingen van het Instituut voor Natuurbehoud tonen aan dat tussen november en februari er 1 000 tot 2 000 vogels op de waterplassen in Nazareth verblijven.



FIGUUR 7 : GROENVOLUMES



FIGUUR 8 : BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR (BELANGRIJKSTE ELEMENTEN)

2.2.2 Agrarische structuur

Landbouw is nog steeds belangrijk voor Nazareth. Niet alleen als sector, maar ook ruimtelijk heeft zij nog een grote impact op de gemeente. Ongeveer 67% van de oppervlakte van Nazareth wordt ingenomen door landbouwactiviteiten.

Karakterbepalend voor de Vlaamse landbouw en veeteeltbedrijven is het familiale karakter en hun relatief gemiddelde teeltoppervlakte. Momenteel staan de landbouwers voor een drievoudige uitdaging. Naast overproductie en een groeiend ecologisch bewustzijn is er ook een toenemende druk op het landbouwareaal als gevolg van de steeds verder uitdijende verstedelijking van de open ruimte (door woningbouw, industrievestiging, wegeaanleg, e.a.). Anderzijds ziet men dat door schaalvergroting, veranderende productietechnieken, en een zich wijzigende landbouwpolitiek, ... het traditioneel kleinschalig landschap steeds meer onder druk komt te staan. De verwevenheid tussen landbouwactiviteiten met landschappelijke en natuurlijke bekommernissen verdwijnt.

Jaarlijks wordt door het NIS een land- en tuinbouwelling georganiseerd. Op basis van de tellingen van 1981, 1991, 1996 en 1999 werden een aantal specifieke kengetallen verzameld en verwerkt met als doel enkele hoofdaspecten te onderkennen in de evolutie van land- en tuinbouw in Nazareth.

(a) Aantal land- en tuinbouwbedrijven

In Nazareth zijn 135 land- en tuinbouwbedrijven (cijfers 1999). Hiervan zijn, in hoofdberoep, 93 landbouwbedrijven en 6 tuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn er ook nog eens 43 bedrijven in nevenberoep.

Het aantal landbouwbedrijven is tussen 1981 en 1999 met 53 % of 151 eenheden gedaald.

	1981	1991	1996	1999
aantal bedrijven	286	172	142	135

TABEL 2 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL LANDBOUWBEDRIJVEN IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

(b) Landbouwstreek, oppervlakte cultuurgrond

Op de kaart met de landbouwstreken van België is Nazareth volledig gesitueerd in de zandstreek.

De totale oppervlakte cultuurgrond in Nazareth bedraagt 2092 ha (NIS, 1999). Dit is de totale oppervlakte die de land- en tuinbouwbedrijven, gevestigd op het grondgebied van Nazareth in gebruik hebben. Uit de vergelijking met 1981 stellen we een globale stijging van de oppervlakte cultuurgrond vast met 172 ha of 9 %. Nochtans daalde in het decennia 1981-1991, volgens de cijfers van het NIS de totale oppervlakte cultuurgrond.

De globale stijging van het totaal areaal cultuurgrond is voornamelijk het gevolg van een lichte stijging tussen 1991 en 1999. Deze stijging is vooral te verklaren door het instellen van het mestdecreet in 1991 waardoor het voor de veebedrijven noodzakelijk is geworden om de opgelegde verhouding tussen de veestapel en de mestafzetmogelijkheden te verantwoorden.

	1981	1991	1996	1999
Totale oppervlakte cultuurgrond in ha.	1 921.02	1 813.08	2005.68	2092.82
aantal bedrijven	286	172	142	135

TABEL 3 : EVOLUTIE VAN DE OPPERVLAKTE CULTUURGROND IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwstellingen

(c) Landbouwgerichtheid van Nazareth

Volgens een typologie op basis van het B.S.S.¹⁵ is Nazareth een “veeteelt-gemeente”¹⁶. Dit betekent dat de veeteelt in de gemeente instaat voor minstens 50% van het globale B.S.S. Voor Nazareth bedraagt dit maar liefst 85%, meteen het hoogste cijfer voor de provincie Oost-Vlaanderen. Samen met Deinze werd Nazareth getypeerd als een gemeente die voornamelijk georiënteerd is op veeteelt. Dit zal verder in deze studie ook blijken uit de analyse van de NIS-cijfers. De veeteelt is duidelijk georiënteerd op de varkensteelt (zie later).

(d) Bedrijfs grootte

Wanneer de afname cultuurgrond over dezelfde periode wordt vergeleken met de afname van de bedrijven (zie verder), blijkt dat het oppervlakteverlies veel minder snel verloopt dan de afname van het aantal bedrijven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de vrijgekomen grond door herverdeling onder de resterende bedrijven (schaalvergroting) grotendeels zijn landbouwbestemming heeft behouden.

De daling van het aantal bedrijven en de lichte stijging van de oppervlakte cultuurgrond tussen 1981 en 1999 resulteert in een aanzienlijke toename van de gemiddelde bedrijfsoppervlakte. Momenteel bedraagt de gemiddelde bedrijfsoppervlakte in Nazareth 15 ha. In 1981 was dit slechts 6,7 ha. De gemiddelde bedrijfs grootte in Vlaanderen is 12 ha.

Schaalvergroting is een economisch verschijnsel waar de land- en tuinbouw niet aan kunnen ontkomen. Vermits de rentabiliteitsgrens en de leefbaarheidsdrempel voortdurend verschuiven naar grotere eenheden wordt bestendig gezocht naar een optimale bedrijfsomvang om leefbaar te kunnen blijven.

	'81	'91	'96	'99
aantal bedrijven	283	172	142	135
gem. aantal ha/bedrijf	6,7 ha	10,5 ha	14 ha	15 ha

TABEL 4 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDRIJVEN IN NAZARETH EN VAN DE BEDRIJFSGROOTTE

Bron : NIS, Land- en tuinbouwstellingen

De kleinere bedrijven namen sneller af dan de grotere (tabel 5.) Het aantal bedrijven groter dan 20 ha kende quasi een verdubbeling in de periode 1980-1999. Het aantal bedrijven van 5 tot 10 en van 10 tot 20 ha kende beide een vermindering van

¹⁵ B.S.S. : Bruto Standaard Saldo, dit is de gemiddelde opbrengst van een teelt, verminderd met de rechtsreeks toewijsbare kosten en is daardoor een maat voor de economische dimensie van een bedrijf.

¹⁶ Bron : Structuur van de Land- en tuinbouw in de Provincie Oost-Vlaanderen, interpretatie van de 15-meitellingen, Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Land- en Tuinbouw

68%, de kleinere een nog veel meer uitgesproken afname (het aantal bedrijven kleiner dan < 2 ha is in Nazareth in amper twee decennia met 75 eenheden of 74% afgenomen).

Men kan dus stellen dat de volhardingsdrempel zich rond 25 ha situeert.

M.a.w. : er zijn dus minder landbouwbedrijven maar met een grotere cultuuroppervlakte.

	1980		1999		evolutie '80 - '99	
	aantal bedrijven	aantal ha	aantal bedrijven	aantal ha	aantal bedrijven	aantal ha
zonder teelten	14	-	6	-	-8	-
< 2ha	102	91 50	27	27 22	-75	-64 28
2 tot 5 ha	38	128 37	20	66 87	-18	-61 50
5 tot 10 ha	62	464 60	20	142 15	-42	-322 45
10 tot 20 ha	60	822 28	19	283 90	-41	-538 38
20 tot 30 ha	13	301 98	15	387 80	+2	+85 82
30 tot 50 ha	3	94 98	23	858 34	+20	+763 36
50 tot 100 ha	1	50 85	5	326 54	+4	+275 69
> 100 ha	-	-	-	-	-	-
	293	1954 56	135	2092 82		

TABEL 5 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL LANDBOUWBEDRIJVEN PER GROOTTEKLASSE IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

(e) Grondgebruik en grondgebondenheid

- Algemeen

De landbouwkundige geschiktheid van de bodem is niet voor alle hedendaagse landbouwproductiemethoden een noodzaak. Niet-grondgebonden productie, zoals verdelingslandbouw, hydroculturen van bvb. tomaat, containerteelt van boomkwekerijproducten e.d., kunnen onafhankelijk van de bodemkwaliteiten ingeplant worden.

	1981	1991	1996	1999
akkerbouw	1 831 ha	1 771 ha	1 967 ha	2026 ha
tuinbouw	18,7 ha	19,1 ha	14,8 ha	30,55 ha
veestapel	236 092 dieren	128 538 dieren	165 327 dieren	160 812 dieren
rundvee	6 148 dieren	6 085 dieren	5 542 dieren	5 304 dieren
varkens	24 481 dieren	32 986 dieren	39 971 dieren	36 792 dieren
pluimvee	205 463 dieren	89 467 dieren	119 814 dieren	118 716 dieren

TABEL 6 : ALGEMENE EVOLUTIE VAN DE AKKERBOUW, DE TUINBOUW EN DE VEESTAPEL IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

- Opsplitsing naar de hoofdtakken in de landbouw

1. Akkerbouw

	1981		1991		1996		1999	
	ha.	bedr.	ha.	bedr.	ha.	bedr.	ha.	bedr.
granen	441,15	167	241,39	91	400,04	73	446,97	73
aardappelen	40,19	102	60,49	34	78,41	32	87,23	27
nijverheidsteelten	0,50	1	-	-	-	-	6	4
weide+grasland	1048,05	243	908,10	153	905,60	126	925,23	117
groenvoedergewassen	301,30	129	561,13	116	583,60	95	560,25	77
totaal akkerbouw	1 831,19	-	1 771,61	-	1 967,21	-	2025,68	-
ALGEMEEN TOTAAL	1 921,02	-	1 813,08	-	2 005,68	-	2092,82	-

TABEL 7 : EVOLUTIE VAN DE TEELTEN IN DE AKKERBOUW

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

Opvallend is de achteruitgang van het areaal graangewassen in de periode 1981-1991 om in de periode 1991-1999 terug aanzienlijk te stijgen. De groenvoedergewassen gaan binnen het landbouwareaal een steeds grotere oppervlakte opeisen. De oppervlakte aan groenvoedergewassen wordt vooral ingenomen door voedermaïs. Dit gewas heeft bijna volledig de teelt van rapen en voederbieten teruggedrongen.

De achteruitgang van de specifieke nijverheidsteelten en graangewassen ten voordele van de groenvoedergewassen valt ondermeer te verklaren doordat de boer meer inkomen verwerft in de combinatie met melkvee en/of varkens-teelt.

De teelt van aardappelen kent eveneens een merkwaardige evolutie: tussen 1981 en 1999 merken we een gestage stijging van de aardappelteelt. Nochtans is de algemene trend in Vlaanderen een sterke daling van de aardappelteelt.

2. Rundvee

	1981		1991		1996		1999	
	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven
zoogkoeien	129	20	267	48	256	34	368	39
melkkoeien	2 024	132	1 918	80	1 690	51	1 563	46
andere	3 995	n.b.	3 900	n.b.	3 596	n.b.	3 373	n.b.
	6 148	186	6 085	138	5 542	109	5 304	96

TABEL 8 : EVOLUTIE VAN HET RUNDVEE

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

Het totaal aantal melkkoeien is met 22,7% gedaald en het aantal bedrijven met melkkoeien is met ruim 65% afgenomen. De daling van het aantal melkkoeien heeft te maken met de instelling van het melkquotum. Dit quotum bepaalt het maximaal aantal liters melk dat een boer mag produceren. Ook de verstrengde reglementering inzake de melkqualiteit heeft ertoe bijgedragen dat **kleinere verouderde bedrijven** de melkproductie hebben stopgezet.

Veel van de melkveebedrijven schakelden over op runderen voor de vleesproductie. Deze overschakeling werd in Europees verband aangemoedigd. Het aantal zoogkoeien in Nazareth is vrijwel verdubbeld, evenals het aantal bedrijven met zoogkoeien.

3. Dierlijke veredeling

	1981		1991		1996		1999	
	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven	aantal dieren	aantal bedrijven
varkens	24 481	258	32 986	102	39 971	84	36 792	44
pluimvee	205 463	63	89 467	27	119 814	19	118 716	21
legkippen	96 971	51	33 501	20	41 106	14	34 783	11
braadkippen	103 416	12	50 710	7	78 000	5	57 000	3
andere	5 076	-	5 256	-	708	-	26 933	-

TABEL 9 : EVOLUTIE VAN DE DIERLIJKE VEREDELING IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwellingen

Het totaal aantal varkens is met 50 % toegenomen terwijl het aantal bedrijven met varkens met 83% is gedaald. De totale daling van het aantal bedrijven met varkens is gepaard gegaan met een evolutie naar een gesloten bedrijfstype.

Het totaal aantal dieren in de pluimveesector is met 42% gedaald, het aantal bedrijven met 67%. De daling doet zich voornamelijk voor in de legsector en minder in de sector van de braadkippen. Dit heeft ondermeer te maken met de hogere investeringskosten voor een bedrijf met leghennen dan voor een bedrijf met braadkippen.

De braadkippensector kenmerkt zich door een sterke specialisatiegraad met een hoog aantal dieren per bedrijf.

Voor de legkippensector op batterijen ligt een Europees wetsvoorstel op tafel waarbij de dierenbezetting vanaf 2008 per m² bijna gehalveerd zal moeten worden. De ruimtelijke weerslag hiervan komt neer op het bouwen van meer stallen voor eenzelfde aantal kippen.

4. Tuinbouw

De tuinbouw neemt maar een zeer gering aandeel (0,75%) van de cultuuroppervlakte in. Het meest opvallende in de evolutie van de tuinbouw in Nazareth is dat de sierteelt verdere uitbreiding heeft genomen.

	1981		1991		1996		1999	
	ha	bedr.	ha	bedr.	ha	bedr.	ha	bedr.
tuinbouw open lucht	18,19	14	18,8	10	14,5	9	29,84	8
tuinbouw onder glas	0,53	2	0,31	2	0,29	2	0,71	3
groenten open lucht	16,43	9	16,25	7	13,21	6	28,10	5
groenten onder glas	0,4	1	-	-	-	-	-	-
fruitteelt open lucht	0,55	1	1,10	1	0,04	1	0,84	2
fruitteelt onder glas	-	-	-	-	-	-	0,42	1
sierteelt open lucht	0,79	2	1,42	2	1,21	2	0,90	1
sierteelt onder glas	0,13	1	0,31	2	0,29	2	0,29	2

TABEL 10 : EVOLUTIE VAN DE TUINBOUWSECTOR IN NAZARETH

Bron : NIS, Land- en tuinbouwstellingen

 (f) *Bedrijfsopvolging en toekomstperspectieven*

In onderstaande tabel is naast de totale tewerkstelling een onderverdeling in bestendige en niet-bestendige werkkrachten. In 1999 waren er in totaal 218 personen tewerkgesteld. Dit is een daling met 40 % t.o.v. 1981. Het aantal niet-bestendige werkkrachten daalde met 46%, terwijl het aantal bestendige werkkrachten met 35% verminderde. Dit wijst ondermeer op een verdere professionalisering van de sector.

	bestendige werkkrachten	niet bestendige werkkrachten	TOTAAL
1981	201	162	363
1991	164	93	257
1996	131	87	218
1999	130	88	218
Vershil 1981-1999	- 71	-74	-145

TABEL 11 : EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDSKRACHTEN OP DE BEROEPSLANDBOUW- EN VEEBEDRIJVEN

Bron : NIS, Land- en tuinbouwstellingen

Eén van de grootste problemen die zich in de landbouwsector stellen is de bedrijfsopvolging. Steeds meer bedrijven hebben geen opvolger meer die hun bedrijf wil overnemen. Een groot deel van de huidige landbouwbedrijven is dus gedoemd om binnen afzienbare tijd te verdwijnen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt was het interessant geweest de opvolging op te splitsen naar land- en tuinbouwbedrijven. In de landbouwstellingen werd dit onderscheid echter niet gemaakt zodat we ons hier enkel kunnen beperken tot een cijfer voor alle agrarische bedrijven in Nazareth. In tabel 12 wordt het aantal bedrijven met een bedrijfsleider van minstens 50 jaar, die al of niet een opvolger hebben, die ouder is dan 14 jaar, naast elkaar gezet.

	Aantal landbouwbedrijven		Oppervlakte cultuurgrond	
	Abs.	%	Abs.	%
wel vermoedelijke opvolger	15	18 %	392 93 ha	40 %
geen vermoedelijke opvolger	41	49 %	221 51 ha	23 %
weet het nog niet	28	33 %	359 97 ha	37 %
Totaal aantal bedrijven met bedrijfsleider ouder dan 50 jaar	84	100 %	974 41 ha	100 %

TABEL 12 : OPVOLGING VAN DE LAND- EN TUINBOUWBEDRIJVEN IN NAZARETH (BEDRIJFSLEIDERS OUDER DAN 50 JAAR)

Bron : NIS, Land- en tuinbouwstellingen

In Nazareth verklaren 18 % van de bedrijfsleiders van 50 jaar en ouder waarschijnlijk een opvolger op het bedrijf te hebben, 41% verklaren er geen te hebben en op 33% van de bedrijven is opvolging onzeker. Dit betekent dat binnen een periode van ongeveer 15 à 25 jaar de kans bestaat dat de helft van de landbouwbedrijven van vandaag vermoedelijk niet meer zal functioneren als landbouwbedrijf. Deze bedrijven vertegenwoordigen 33 % van de totale oppervlakte cultuurgrond.

Verwacht wordt dat de gronden van deze bedrijven grotendeels zullen overgenomen worden door andere land- en/of tuinbouwbedrijven. Dit betekent een verdergaande schaalvergroting in de landbouwsector.

De toekomst van de gebouwen van het stopgezette landbouwbedrijf zal in grote mate afhankelijk zijn van de locatie en de bouwtechnische toestand waarin de gebouwen zich op dat moment zullen bevinden.

(g) Ruimtelijk patroon (spreiding) van de landbouw

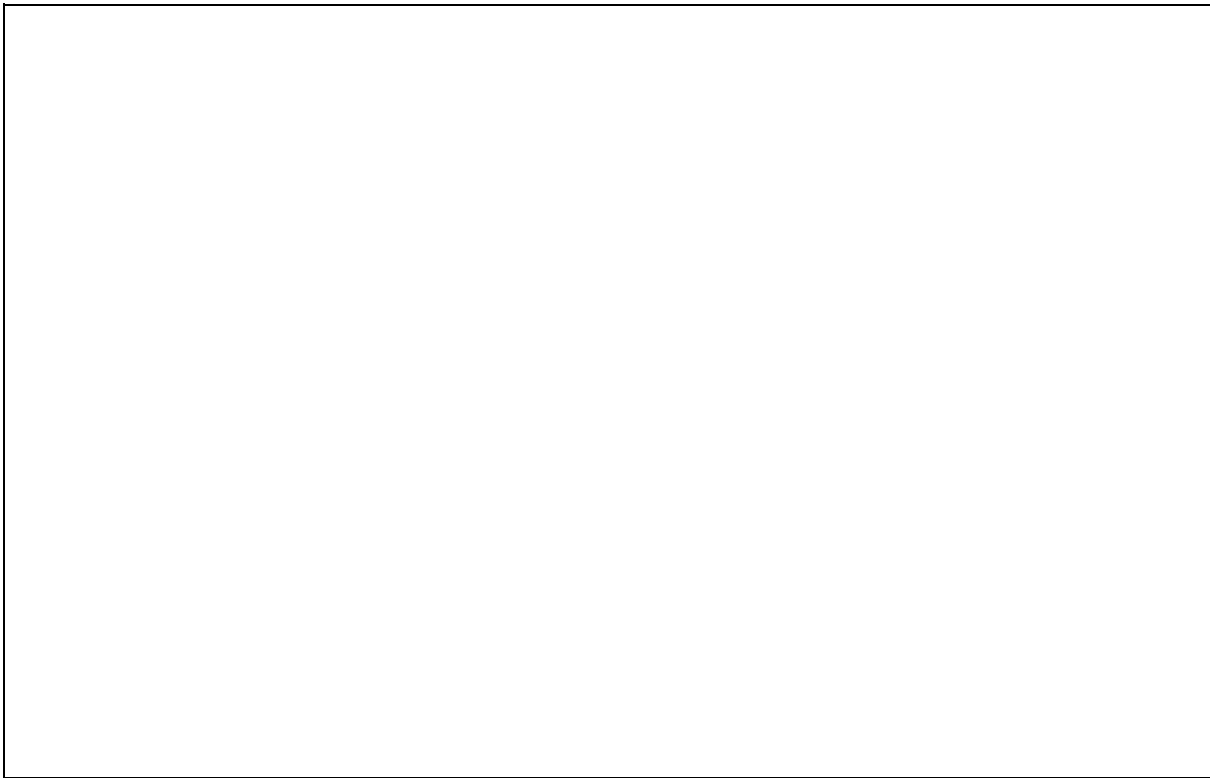
Er is een kleine concentratie van serregebouwen ten noord-westen van de Hospicebossen (Biezen). Het betreft hier vnl. serres in een open agrarisch gebied, los van de andere bebouwing en van recente datum. Ruimtelijk gezien heeft de teelt in serres en onder glas een verstedelijkend effect op het landelijk gebied. Er is relatief weinig grond nodig, zodat in verhouding veel oppervlakte is bebouwd voor serres, hangars, woningen, etc.

Voor een typering van de landbouw(gebieden) werden in het kader van het landinrichtingsproject Leie en Schelde een aantal deelgebieden onderscheiden. Kaart 9 geeft een overzicht van de deelgebieden m.b.t. Nazareth. Nazareth werd ingedeeld in 5 hoofdgebieden (landbouwkundige eenheden) en 8 subgebieden.

Landbouwkundige eenheden	Situering landbouwdeelgebieden	aantal be- drijfszetels
<ul style="list-style-type: none"> Stabiel georiënteerd op rundvee met nevenproductie akkerbouw, veredeling en tuinbouw 	Omgeving Astene	13
<ul style="list-style-type: none"> Stabiel georiënteerd op rundvee met nevenproductie veredeling 	Zone tussen E17 en bebouwde zone Lindekens, Nazareth, Eke en ambachtelijke zone "Makro".	23
	Gebied ten noordwesten van de E17 en voor een deel in de ruilverkaveling. (19)	13
	Gebied tussen 's Gravenstraat, N35 en spoorlijn Gent-Oudenaarde (15)	36
<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld stabiel rundvee -veredeling 	Bebouwde "band" van Lindekens over Nazareth en Eke tot aan ambachtelijke zone "Makro" (16)	39
	zuidelijk deel van de ruilverkaveling (20)	20
<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld stabiel georiënteerd op rundveehouderij 	Directe zone Scheldevallei (alluviaal gebied) (25)	2
<ul style="list-style-type: none"> Onstabiel georiënteerd op rundvee en tuinbouw 	Indirecte zone Scheldevallei (24)	12
		158

TABEL 13 : AFBAKENING LANDBOUWGEBIEDEN IN NAZARETH

Bron : VLM, landinrichtingsproject



FIGUUR 9 : BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

Door de werkgroep 'Wetenschappelijk Onderzoek Landinrichting' van Merelbeke werd voor de gemeente een landbouwspecialisatiekaart opgemaakt die de link legt tussen landbouw en de bodemgeschiktheid.

Landbouwspecialisatiekaart

Op basis van vooral textuur en natuurlijke drainageklasse van de bodem werd onderzocht in welke mate het grondgebied van Nazareth geschikt is voor een aantal teeltgroepen als grasland, akkerland, groententeelt e.d.

Opmerkelijk is dat de beste gronden niet geconcentreerd zijn binnen het ruilverkavelingsblok, maar veeleer ten noorden en ten oosten van de gemeente gelegen zijn. De meest waardevolle gronden zijn geconcentreerd in het noorden van de gemeente. Het gaat doorgaans om lemige zandgronden zonder profielontwikkeling. Grote concentraties van weinig waardevolle landbouwgronden treft men aan rond de centrale as tussen Nazareth en Eke, rond het gehucht Lindekens en ten zuiden van de gemeente, rond de Gaversepontweg.

Landbouw en natuur

Wanneer men deze landbouwpotentialisatiekaart beschouwt in overlay met de biologische waarderingskaart, dan zijn er een aantal gebieden die onbelangrijk of secundair zijn, maar die voor natuur en landschap zeer waardevol worden geacht. Het gaat om volgende gebieden

- het deel Oudmeers (toponiem op de topografische kaart) in de Scheldevallei
- de Hospicebossen
- de Papelenvijver (of Callemoeievijver)

Landbouw en het gewestplan

De meest waardevolle landbouwgronden (voor 4 teeltgroepen zeer geschikt) zijn op het gewestplan gesitueerd in het agrarisch gebied. Kleine uitzonderingen hierop situeren zich ten noorden van Landuit (woongebied), aan de Robert Orlentvijver (recreatiegebied en woonuitbreidingsgebied), aan Oudenaardseheerweg ter hoogte van de Biestebeek (woonuitbreidingsgebied), aan Ten Edestraat (woonuitbreidingsgebied) en ten noorden van de Callemoeievijver (industriegebied).

Het zijn gebieden waar bij voorkeur geen bebouwing wordt toegelaten omwille van hun bodemgeschiktheid voor de landbouw.

Besluit

De afname van het aantal bedrijven vertaalt de dalende aantrekkingskracht die deze sector in Nazareth uitoefent. Een groot aantal bedrijven zijn in handen van “uitbollende” bedrijfshoofden. De jongere generatie heeft een job in een andere sector gevonden en heeft dus geen hinder van de evolutie in de landbouwsector. Voor de blijvers kan de groeiende aanspraak op de ruimte vanwege andere functies zoals woningbouw, bedrijvigheid, e.a. echter wel een probleem worden. Ruimtelijke bedrijfszekerheid is voor hen gewenst.

De geringe druk vanuit de uitbollende bedrijven maakt dat er vanuit de landbouw weinig interne druk is op de ruimte, hetgeen getet op de aanwezigheid van externe druk vanuit de verstedelijking nadelig is voor het in stand houden van de open ruimte.

2.2.3 Andere elementen van de open ruimte

(a) *Bebouwingsconcentraties in de open ruimte*

Onderdeel van de open ruimte in Nazareth is verspreide bebouwing. Bij de typering van deze bebouwing wordt een onderscheid gemaakt in:

- woonlinten en verspreide bewoning
- verspreide ambachtelijke bedrijvigheid
- concentraties van agrarische bedrijvigheid.

Deze bebouwingsconcentraties kunnen in belangrijke mate de plaatselijke structuur van de open ruimte, zowel fysiek als functioneel bepalen. Dit wordt verder besproken onder de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur.

De lintbebouwing is het voornaamste kenmerk van de bebouwing in de open ruimte in Nazareth. Op kruispunten van deze linten is de bebouwing dikwijls meer geconcentreerd.

(b) *Recreatieve gebieden en recreatief medegebruik*

De open ruimte in Nazareth wordt in beperkte mate gebruikt voor recreatieve doeleinden (wandelen, fietsen, ...).

De natuurgebieden zijn onvervangbaar in de mate dat het natuurhistorisch karakter domineert. De recreatieve gebieden in Nazareth zijn

- Scheldevallei : De recreatieve functie van de Scheldevallei situeert zich op het vlak van wandelen, fietsen en natuurexploratie. Op het grondgebied van Nazareth zijn twee wandelroutes uitgestippeld.
- Hospicebossen: In de Hospicebossen is er mogelijkheid om de fit-o-meter te beoefenen en kan men wandelen.
- recreatieve functie van de waterplassen:

De verschillende waterplassen in Nazareth zorgen voor bijkomende recreatieve mogelijkheden. Het recreatieve aspect beperkt zich op één vijver na - de Robert Orlentvijver of Integra - tot recreatief vissen en sportvissen. De Robert Orlentvijver dient vooral voor waterskiën.

2.3 Nederzettings- of woonstructuur

In tegenstelling tot de eigenschappen van de open ruimte wordt de bebouwde ruimte essentieel gevormd door een dominantie van het menselijk ingrijpen op de natuurlijke gesteldheid. Deze dominantie is morfologisch afleesbaar. De bebouwde ruimte is heden ten dage zelfs van die aard dat het menselijk ingrijpen in het geheel niet (meer) wordt bepaald of beïnvloed door de natuurlijke gesteldheden.

2.3.1 Ruimtelijke opbouw nederzettingsstructuur

Wanneer we het bebouwingspatroon van Nazareth bekijken dan valt de sterk verspreide bebouwing op. Lintbebouwing is de voornaamste oorzaak van deze spreiding. De dichtere bebouwing met hogere bevolkingsdichtheden drukt zich uit als een brede centrale strook die loopt van Nazareth over Eke naar de N60 richting Gent. Enkel de Scheldevallei, de directe omgeving van de autosnelweg en het gebied ten zuiden van de N35 (ruilverkaveling) zijn minder dicht bebouwd. Het nederzettingspatroon in Nazareth werd tot voor enkele decennia bepaald door de Scheldevallei enerzijds (Eke) en de beekvalleitjes anderzijds. De recente uitbreidingen staan los van deze structuren en hebben er als dusdanig geen relatie meer met de fysische omgeving. In Nazareth kunnen een viertal types van woonbebouwing worden onderscheiden: kernen, lintbebouwing, verspreide bewoning en recente verkavelingen.

(a) *Ruimtelijk patroon*

- Kernen

In Nazareth kunnen we in globa twee type kernen onderscheiden:

- de dorpen, Eke en Nazareth
- de kern Eke-Landuit

Beide dorpen kunnen worden onderverdeeld in een centrum en in een aaneengesloten bebouwd gebied dat onmiddellijk bij het centrum aanleunt.

Functioneel vormen de kernen Eke en Nazareth nog aparte entiteiten. Morfologisch daarentegen zien we dat beide kernen meer en meer naar elkaar toegroeien waardoor de afbakening (ruimtelijke scheiding) tussen beide kernen vervaagt.

Als gevolg van de aanleg van de N60 zijn de kernen van Eke en Landuit van elkaar ruimtelijk geïsoleerd geraakt.

In de kernen Eke en Nazareth is een voldoende aanbod van voorzieningen en gemeenschapsuitrusting aanwezig. De kern Eke-Landuit daarentegen is voor een aantal voorzieningen aangewezen op de kern van Eke.

• Recente grootschalige verkavelingen

Een blik op het gewestplan leert dat Nazareth veel woon- en woonuitbreidingsgebieden heeft. De ganse zone tussen Nazareth en Eke is als potentiële bouwgrond ingekleurd. Als gevolg van de suburbanisatie ontwikkelden zich nieuwe wijken. Zij situeren zich zowel rond de kernen Nazareth, Eke en Landuit als tussen de kernen. Het betreft in hoofdzaak verkavelingen met open bebouwing. De gemiddelde kavelgrootte van de percelen in verkavelingen bedraagt ongeveer 800m². Het gaat over volgende verkavelingen:

- Ter Meerenwijk (Nazareth)
- Sterrenbosstraat-Steinstraat (Nazareth)
- verkaveling tussen Axeldreef en 's Gravenstraat (Nazareth)
- verkaveling Gaston De Grootelaan-C. Fremaultstraat (Nazareth)
- verkaveling Lijsterstraat-Merelstraat-Eeckhoutsdreef (Nazareth)
- Lakenmeersstraat (Nazareth)
- De Biesten (Eke)
- Parkwijk (Eke)
- Brouwershoflaan-Ijselaars-Hemptinnelaan (Eke-Landuit)
- G. Delmeirelaan (Eke)

Een belangrijk deel van deze wijken sluit weinig of niet aan bij de woonkernen, met name

- Sterrenbosstraat-Steinstraat
- De Biesten
- verkaveling Lijsterstraat-Merelstraat-Eeckhoutsdreef
- Brouwershoflaan-Ijselaars-de Hemptinnelaan
- Lakenmeersstraat

• Lintbebouwing

Net zoals in de omliggende gemeenten komt ook in Nazareth lintbebouwing voor. Het is een bebouwingsvorm die voorkomt als uitlopers van de bebouwingskernen en waar open bebouwing de meest toegepaste bouwvorm is. Lintbebouwing is een typisch gevolg van suburbanisatie van de gemeente. Lintbebouwing snijdt het contact af tussen weg en landschap. Zodanig dat de bebouwde kommen aaneengroeien tot onafgebroken woongebieden, zonder dat men de landelijke verademing ertussen nog ervaart.

De lintbebouwing in Nazareth manifesteert zich vooral langs de

- Warandestraat (Nazareth)
- Ommegangstraat -Leegzakstraat (Nazareth)
- s' Gravenstraat (Nazareth)
- Deinsestraat (Nazareth) zonevreemd
- Oudenaardseheerweg (Nazareth) gedeeltelijk zonevreemd

- Schraaienstraat	(Nazareth)	gedeeltelijk zonevreed
- Ten Edestraat	(Nazareth)	
- Steenweg Deinze (thv Rozenhof)	(Nazareth)	gedeeltelijk zonevreed
- oud gedeelte v/d Steenweg Deinze	(Nazareth)	zonevreed
- Huisepontweg	(Nazareth)	gedeeltelijk zonevreed
- Schoolstraat	(Nazareth)	zonevreed
- Kloosterbosstraat	(Nazareth)	zonevreed
- Krekelstraat	(Nazareth)	zonevreed
- Snepstraat	(Nazareth)	gedeeltelijk zonevreed
- Stoofstraat	(Nazareth)	zonevreed
- Gaversepontweg	(Nazareth)	zonevreed
- Eikenstraat en Sint-Pieterslaan	(Nazareth)	
- Vossenholstraat	(Nazareth)	
- Zagmanstraat	(Nazareth)	
- Groendreef	(Nazareth)	
- Kortrijkseheerweg (Biezenhof)	(Nazareth)	zonevreed
- Bosstraat	(Eke)	
- Zandstraat	(Eke)	
- Nederbosstraat	(Eke)	gedeeltelijk zone voor verblijfsrecreatie met aanwezigheid permanente bewoning

- Verspreide bebouwing en bestaande woonconcentraties in landelijk gebied

In het agrarisch gebied bevindt zich tot slot nog zeer veel verspreide bebouwing, al dan niet gegroeid vanuit stopgezette landbouwactiviteiten. Enkel de Scheldevallei is nog vrij van bebouwing.

Op één plaats kan van een historisch-gegroeide concentratie van deze verspreide bebouwing gesproken worden, nl het Zwarte Gat, waarvan het grootste deel op grondgebied van De Pinte valt.

Daarnaast zijn een aantal linten dermate met elkaar vergroeid dat in de loop van de 20^e eeuw echte kleine gehuchten zijn ontstaan met een eigen toponiem. Onder deze noemer vallen de concentraties De Lindekens, Turkeyenhoek, Beerhof en Biezenhof. In De Lindekens zijn zelfs enkele lokale gemeenschapsvoorzieningen (school en jeugd-lokaal) aanwezig.

Het aantal zonevreedde woningen in de gemeente bedraagt 646 (84 in Eke en 562 in Nazareth). Dit kan nog toenemen door de stopzetting van landbouwbedrijven (max. 102).



FIGUUR 10 : BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

(b)De huisvestingssituatie

- Aantal bewoonde woningen

In 1991 waren er in Nazareth 3 283 bewoonde particuliere woningen. In de afgelopen 9 jaar kwamen daar 676 woningen bij zodat het totaal aantal woningen momenteel (2000) 3 959 bedraagt.

Onder 'woningen' wordt in feite het aantal wooneenheden verstaan. Het gaat hier m.a.w. niet alleen over ééngezinswoningen, maar ook over appartementen en studio's.

- Bewoningstitel

Ongeveer één vierde van de woningen (25,6%) zijn huurwoningen. Dit is beduidend lager dan het gemiddelde voor Vlaanderen (32%). De overige woningen zijn in eigendom van de bewoner. Ook op het niveau van de deelgemeenten blijft een verhouding van één huurwoning op vier.

Deelgemeente	Eigenaar		Huurder		Onbekend	TOTAAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	Abs.	%
Nazareth	1 547	73,7 %	535	25,5 %	17	2 099	63,9 %
Eke	867	73,4 %	306	25,9 %	8	1 181	36,1 %
TOTAAL 1991	2 414	73,6 %	841	25,6 %	25	3 280	100,0 %
Vlaams gemiddelde		68 %		32,0 %			

TABEL 14 : EIGENDOMSSTRUCTUUR VAN DE WONINGEN PER DEELGEMEENTE, 1991

Bron : NIS, Volks- en woningtelling, 1991

- Sociale woningen

De sociale huisvesting in Nazareth is zwak vertegenwoordigd. Op een totaal van 3 843 woningen zijn er slechts 1% sociale woningen.

In Nazareth zijn tot nog toe 5 projecten gerealiseerd:

1. In de jaren vijftig, werd door de Nationale Landmaatschappij (N.L.M.) een woonwijk gebouwd met 27 koopwoningen. Deze woonwijk is gelegen langsheen de Steinstraat. Aangezien het allemaal koopwoningen betreft die overigens reeds verschillende decennia oud zijn, is de sociale woonslag van deze wijk momenteel vrij gering.
2. Begin de jaren zeventig, vòòr de fusie, werd door het gemeentebestuur van Eke een grootschalig huisvestingsproject "De Biesten" in het vooruitzicht gesteld. Op 22-10-1973 werd het BPA "De Biesten" goedgekeurd. Daarin werd het volledige bouwblok tussen Stationsstraat, de Lichterveldestraat, Zandstraat en Spoorweg ingekleurd voor sociale woningbouw. De geplande realisatie voor de bouw van honderden sociale huur- en koopwoningen kwam slechts heel traag op gang en werd uiteindelijk meermaals gewijzigd. In 1986 werd het dossier "De Biesten" dan gedeeltelijk omgebogen in een sociale verkaveling met sociale kavels. Op dit ogenblik zijn er 95 sociale kavels in "De Biesten".

De sociale huisvestingsmaatschappij “Elk gezin een Dak” uit Oudenaarde heeft er 24 percelen, terwijl de intercommunale Veneco 71 percelen van de totale verkaveling inneemt.

3. “Elk Gezin een Dak” heeft in de Biesten recent 18 sociale huurwoningen gebouwd.
4. Bejaardenwoningen in de Lindendreef
In de loop van 1995 werden vlakbij de dorpskom van Nazareth 11 bejaardenwoningen gebouwd.
5. De renovatie van het oud-gemeentehuis van Eke tot twee bejaardenwoningen.

Samengevat

Huidig aantal sociale woningen

Naast voornoemde projecten zijn in de gemeente Nazareth geen andere huisvestingsprojecten gerealiseerd. Dit betekent dat momenteel op een totaal van 3 959 woningen in 2000 er 58 (27 + 18 + 11 + 2) of 1,5% sociale woningen zijn.

Huidig aantal sociale kavels

Het aantal sociale kavels in Nazareth bedraagt op dit ogenblik 95¹⁷ allemaal gelegen in het woongebied “De Biesten”.

Vooruitzichten in de sociale sector

Op korte termijn zullen er in Nazareth nog 53 sociale woningen gebouwd worden:

1. Op de hoek van de ‘s Gravenstraat en de Deinsestraat wordt een pand gerenoveerd tot 4 sociale appartementen.
2. In het Dorp van Nazareth (achter het gemeentehuis – BPA Dorp) worden 14 sociale huurwoningen en 7 bejaardenwoningen gebouwd. In het verleden is hier reeds een gemeentelijke verkaveling gerealiseerd en zijn er het OCMW en het bejaardenhome Wielkine gerealiseerd.
3. In het herinrichtingsproject rond de voormalige brouwerij IDE in Eke worden 28 sociale appartementen gebouwd op de hoek Steenweg-Noël Schoorenstraat-Dammekenswegel.

Momenteel zijn nog 6 ha niet uitgeruste bouwgrond voorhanden voor de realisatie van sociale woningbouw op langere termijn:

- 3ha in de biesten in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij ‘Vlaamse Ardennen’
- 1ha in de Biesten eigendom van RVT ‘Home de Lichtervelde’ bedoeld voor de bouw van serviceflats

¹⁷ Bron: Verantwoordingsnota sociaal inbreidingsproject dorpskom Nazareth, pag. 21-22

- 2ha in de driehoek Drapstraat-Oudenaardseheerweg-Groendreef in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Volkshaard'.

- Woninggrootte (bewoonde particuliere woningen per oppervlakte in 1991)

Onderstaande tabel schiept een beeld van het aantal bewoonde woningen per oppervlakte in Nazareth.

	<35 m ²	35-44 m ²	45-54 m ²	55-64 m ²	65-84 m ²	85-104 m ²	105 en meer	TOTAAL
Nazareth	42	49	170	158	513	506	663	2 101
Eke	19	28	66	85	255	295	434	1 182
TOTAAL 1991	61	77	236	243	768	801	1 097	3 283

TABEL 15 : De oppervlakte van de woningen in Nazareth

Bron : N.I.S., Volks- en woningtelling 1991

Wanneer we ervan uitgaan dat voor een kwaliteitsvolle woning een minimale oppervlakte van 65m² nodig is, dan stellen we vast dat globaal gezien 19 % van de Nazarethse woongebouwen niet aan deze voorwaarde voldoen. In de deelgemeente Nazareth is ongeveer 20% van de woningen kleiner dan 65m². In Eke bedraagt dit slechts 17 %.

- Comfort

19% van de woningen in Nazareth beschikken niet over klein comfort, tegenover 14% in Vlaanderen. Het aandeel woningen zonder klein comfort ligt merkkelijk hoger in Nazareth dan in Eke: 13,2% in Nazareth tegenover 5,9% in Eke.

Volgens het NIS heeft een woning klein comfort wanneer er stromend water is binnen de woning en er een wc met waterspoeling en een bad of douche is. In Nazareth beschikken 31% van de woningen slechts over klein comfort. Een woning met middelmatig comfort omvat naast klein comfort ook centrale verwarming. Bij groot comfort komt daar nog eens een keuken, telefoonaansluiting en een auto bij. 8% beschikt over middelmatig comfort en 41% over groot comfort.

	Groot		Middelmatig		Klein		Zonder klein comfort		TOTAAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Nazareth	789	37,6 %	162	4,9 %	717	21,8 %	433	13,2 %	2 101	64,0 %
Eke	564	47,7 %	109	3,3 %	315	9,6 %	194	5,9 %	1 182	36,0 %
Totaal	1 353	41,2 %	271	8,2 %	1 032	31,4 %	627	19,1 %	3 283	100,0 %

TABEL 16 : COMFORTGRAAD VAN DE WONINGEN, 1991

Bron : NIS, Volks- en woningtelling, 1991

- Ouderdom

De weergave van het aantal woningen in ouderdomsklassen (1991) is in feite een weergave van de evolutie van het nederzettingsspatroon tijdens de voorbije eeuwen. Tabel 11 geeft ons een beter inzicht in de ouderdom van de woongebouwen in Nazareth. Hierin zijn zowel bewoonde als leegstaande woongebouwen opgenomen. Ter vergelijking werd ook het aandeel per ouderdomsklasse gemiddeld voor Vlaanderen in de tabel weergegeven. Het bouwjaar van de woningen is een goede maatstaf voor de woontechnische kwaliteit van de woningen.

Uit andere statistische gegevens meten we dat sinds 1991 er 676 gezinnen bijgekomen zijn. Het is echter niet af te leiden in welke mate hierdoor andere woningen zijn verdwenen door slooping.

	aantal woningen		aandeel woningen		Totaal Nazareth	
	Nazareth	Eke	Nazareth	Eke	aantal	aandeel
voor 1919	316	178	15,0	15,0	494	15,0
1919 - 1945	263	139	12,5	11,8	402	12,2
1946 - 1961	347	170	16,5	14,4	517	15,7
1962 - 1970	290	160	13,8	13,5	450	13,7
1971 - 1980	519	262	24,7	22,2	781	23,8
1981 - 1991	236	195	11,3	16,5	431	13,1
bouwjaar onbekend	130		78		208	6,3

TABEL 17 : OUDERDOM VAN DE WOONGEBOUWEN IN NAZARETH

Bron : NIS, Volks- en woningtelling, 1991

Wat onmiddellijk opvalt is dat **23,8 % van de woningen werd gebouwd** in de periode van **1971 tot 1980** en dat in een even lange periode van 1981 tot 1991 slechts 13 % van de woningen werd gebouwd, dit is zowat 10 % minder. Dit betekent dat tussen 1971 en 1980 in verhouding tot de andere periode de meeste woningen werden gebouwd.

Ongeveer 15% van de woningen in Nazareth werden gebouwd vóór 1919. Dit cijfer ligt lager dan het arrondissementeel gemiddelde (18,7%) maar hoger dan het Vlaams gemiddelde (11,3%).

Wanneer we ervan uitgaan dat woningen die gebouwd werden vóór 1961 verouderde woningen zijn dan behoort 45% van het totaal aantal woningen in Nazareth (bouwjaar onbekend niet meegerekend) tot deze categorie. Dit betekent dus dat meer dan de helft van de woningen in Nazareth niet ouder zijn dan 35 jaar.

Op basis van de ouderdom van de woningen en steunend op het verslag van de survey "Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen"

(1994-1995) uitgevoerd door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap kan het aantal woningen van slechte kwaliteit ingeschat worden.

In deze survey werden per provincie de percentages woningen gegeven die moeten vervangen worden of waar uitgebreide renovatie voor nodig is. Wanneer deze gegevens van de provincie Oost-Vlaanderen worden omgerekend naar Nazareth dan blijkt dat ongeveer 9 % of 352 van het totaal aantal woningen aan grondige renovatie of vervanging toe is. Dit is relatief weinig. Opgedeeld naar de ouderdomsklassen betekent dit dat van de woningen gebouwd vòòr 1919 ongeveer 43% of 215 woningen moeten vervangen of uitgebreid gerenoveerd worden. Voor de woningen gebouwd in de periodes 1919-1945 en 1962-1970 bedraagt dit respectievelijk 23,3% of 94 woningen en 5,6% of 29 woningen. In de periodes 1962-1970, 1971-1981 en na 1981 is vervanging of uitgebreide renovatie noodzakelijk bij respectievelijk 6%, 8% en 0% van de woningen.

- Woontypologie

Het woningtype hangt nauw samen met de factor ouderdom van het woningbestand. Sinds de jaren '50 heeft Vlaanderen zijn eeuwenoude traditie van rijwoningen stilaan gewijzigd en schakelde men over naar het bouwen van vrijstaande en gekoppelde ééngezinwoningen.

In onderstaande tabel wordt op basis van de gegevens van het NIS (1991) onderzocht welke bebouwing momenteel typerend is. Recentere cijfers hierover zijn niet voorhanden.

Deelgem.	Gesloten bebouwing		Halfopen bebouwing		Open bebouwing		Appartementen		Andere	TOTAAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		Abs.	%
Nazareth	158	7,5 %	400	19,0 %	1 449	68,9 %	92	4,4 %	3	2 102	64,0 %
Eke	124	10,5 %	302	25,5 %	697	58,9 %	58	4,9 %	2	1 183	36,0 %
TOTAAL 1991	282	8,6 %	702	21,4 %	2 146	65,3 %	150	4,6 %	5	3 285	100,0 %

TABEL 18 : Aard van de woningen, 1991

Bron : NIS, Volkstelling 1991

Het woningpatrimonium van Nazareth wordt gekenmerkt door overwegend open en halfopen bebouwing: 65% is open bebouwing en 21 % halfopen bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing is beperkt (8,6%) en concentreert zich enkel in de beide kernen. Naast deze kenmerkende ééngezinwoningen zorgen beperkte aantallen hoevewoningen en appartementen (5%) toch voor enige verscheidenheid in de woningtypes.

De bebouwing is overwegend laag. Zelfs wanneer een woonlaag in het dak ook als bouwlaag wordt benoemd, telt meer dan 90% van de gebouwen één of twee bouwlaagen.

- Recente bouwactiviteiten

In dit onderdeel spitsen we ons toe op de bouwactiviteiten van 1991 tot 1997.

Tabel 16 geeft een overzicht van de verleende bouwvergunningen sinds 1991. Voor gegevens over de bouwactiviteit voor 1991 baseren we ons op de cijfers opgenomen

in de deelstudie 'wonen in Nazareth' opgemaakt in het kader van het Structuurplan Nazareth door studiegroep Omgeving.

Aantal bouwvergunningen	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAAL ('91-'97)	2000
nieuwbouw	98	96	93	84	57	62	75	565	36
verbouwing	14	11	25	19	13	26	28	136	24
sloping	2	-	-	-	1	1	3	7	10
slopen + optrekken nieuwe woning	3	4	1	1	3	2	-	14	3
bouwen appartementsgebouw	-	1	2	2	4	2	2	13	2
bouwen serviceflats voor bejaarden	-	-	-	-	11	-	-	11	2

TABEL 19 : Bouwvergunningen afgeleverd door de gemeente sinds 1991
Bron : Overzicht bouwdoSSIERS Gemeentebestuur Nazareth (1991-1997)

In totaal werden in de periode '80-'91 (10 jaar) ongeveer 551 nieuwe woningen gebouwd (cijfers Omgeving). In de daaropvolgende periode, 1991-1997 (7 jaar) werden 565 bouwvergunningen afgeleverd voor nieuwbouwwoningen. Verondersteld wordt (verschil aantal gezinnen 1991-1997) dat hiervan reeds ongeveer 95% of 535 woningen effectief gerealiseerd zijn. Dit betekent dat het aantal bouwvergunningen de laatste jaren nog sneller toeneemt.

In de periode '80-'85 werden jaarlijks gemiddeld 30 woningen vergund, tussen '86 en '91 gemiddeld 61 en in de periode '91-'97 is dit aantal al gestegen tot gemiddeld 80 per jaar. Dit relatief groot aantal bouwvergunningen en de stijgende trend ervan is onder meer het gevolg van de aanhoudende suburbanisatiedruk op de gemeente. Tijdens de laatste 7 jaar werd 15% van het totaal aantal woningen in Nazareth gebouwd. We stellen dus vast dat de nieuwbouwactiviteit in Nazareth heel wat hoger lag dan demografisch te verwachten was.

Het aantal renovatiedossiers voor woningen is lichtjes gedaald. In de periode 1986-1991 bedroeg dit nog 135 in totaal en 23 per jaar gemiddeld. Gedurende een even lange periode (1992-1997) werden in totaal 122 of gemiddeld 20 per jaar, renovatiedossiers goedgekeurd.

Recente gegevens (2000) tonen een afzwakking van deze trend. In 2000 werden 36 vergunningen voor nieuwbouw verleend. Het aantal verbouwingen blijft quasi stabiel op 24 dossiers.

- Leegstand

Door het gemeentebestuur van Nazareth werd een inventarisatie gemaakt van het aantal leegstaande woningen en het aantal leegstaande bedrijven in de gemeente. Volgens deze inventaris bedroeg het totaal aantal leegstaande woningen op 1 januari 1997, ongeveer 92 eenheden (Nazareth: 55, Eke 37). Dit is 2,1 % van het totaal aantal particuliere woningen. De frictieleegstand moet 2,5 % bedragen van het totaal aantal woningen.

Dit betekent dat er iets te weinig leegstaande woningen zijn in Nazareth.

De leegstand op zich vormt geen ernstig probleem.

(c) Verkooprijzen bouwgrond

De gemiddelde prijs van een vierkante meter bouwgrond is een goede indicator van de druk op de ruimte en de grondschaarste. Algemeen kan men stellen: hoe kleiner de afstand tot een centrum, hoe schaarser de beschikbare ruimte, maar hoe groter het aantal potentiële kopers.

Gent, in de ruimste betekenis, oefent een opwaartse druk uit op de vastgoedprijzen in Nazareth. De aanwezigheid van autosnelweginfrastructuur blijkt hierbij een belangrijke katalysator.

De gemiddelde prijs voor een vierkante meter bouwgrond (3 000 BF/m²) ligt in Nazareth iets hoger dan het gemiddelde in het arrondissement (2 743 BF/m²)¹⁸. De gemiddelde prijs per perceel in Nazareth bedroeg in 1997, 2 miljoen BF¹⁹. In 1988 bedroeg dit nog 930 BF/m². Dit betekent dat de grondprijs in Nazareth op tien jaar tijd meer dan verdubbeld is (+ 143%). Wanneer we dit vergelijken met andere gemeenten van het stadsgewest Gent dan stellen we vast dat de prijsstijgingen voor de bouwgronden de afgelopen 10 jaar het sterkst zijn geweest in Nazareth, gevolgd door Sint-Martens-Latem en Nevele.

(d) Verkooprijzen woningen

Naast de verkoopprijs van bouwgrond zijn de verkoopprijzen van woningen eveneens een goede indicator van bepaalde woonvoorkeuren en bepaalde locaties.

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in het arrondissement Gent bedraagt 2,6 miljoen BF. De verkoopprijs van een woning in Nazareth ligt gevoelig hoger en bedraagt gemiddeld 3,7 miljoen BF.

¹⁸ Bron : Gids der onroerende goederen, mei 2000, Fortis Bank.

¹⁹Bron : Wonen Onderzocht 1995-1999, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, pp190-1991.

2.3.2 Voorzieningen en diensten : het sociaal-cultureel netwerk

(a) *Administratieve diensten*

De administraties van de gemeente en het OCMW zijn samen met de gemeentelijke politie gevestigd in de deelgemeente Nazareth nabij de kerk. In Eke is een dienstencentrum in de Brouwerij aanwezig.

Nazareth heeft het belangrijkste postkantoor. In de deelgemeente Eke is de dienstverlening niet voltijds.

(b) *Socio-medische voorzieningen*

Nazareth beschikt over 3 homes voor bejaarden: OCMW-rusthuis "Wielkine", het rust- en verzorgingstehuis "Home de Lichtervelde" en "Home Nazareth".

Het OCMW-rusthuis "Wielkine" is gehuisvest in een volledig nieuwe infrastructuur. Het is gelegen in de kern van Nazareth (Stropstraat) en situeert zich op wandelafstand (200 à 300 m) van het centrum.

Home de Lichtervelde sluit aan bij de kern van Eke. Ook dit rusthuis is goed gesitueerd nabij een kern en ligt op ongeveer 300 m van het centrum van Eke.

Home Nazareth ligt volledig geïsoleerd. Het situeert zich in het landelijk gebied op een 4-tal km van de kern van Nazareth.

Verder beschikt Nazareth nog over een tehuis voor gehandicapten "Zonnehoeve", een beschutte werkplaats (eveneens VZW Zonnehoeve), een pedagogisch centrum Wagenschot en een kinderkribbe.

Het tehuis voor gehandicapten met de beschutte werkplaats, "Zonnehoeve" is gelegen in de Zonnestraat en situeert zich op ongeveer 3 km wandelafstand van de kern van Eke.

Het pedagogisch centrum "Wagenschot" is gelegen nabij de kern van Eke.

De kinderkribbe ligt langs de centrale as in de deelgemeente Nazareth. Het situeert zich op wandelafstand van het centrum van Nazareth.

(c) *Onderwijs*

In het totaal zijn er 8 schoolvestigingen (4 schoolgemeenschappen) in Nazareth, alle gericht op onderwijs op lokaal niveau.

- Gemeentelijke Basisschool afd. Nazareth, Drapstraat 78
- Gemeentelijke Basisschool afd. Eke, Steenweg 132

- Vrije Basisschool Nazareth, Dorp 10
 wijkafdelingen : Kloosterbos, Schoolstraat 11
 Vossenhol, Oudenaardseheerweg 214
- Vrije Basisschool Eke, Steenweg 52
 wijkafdeling : Landuit, Steenweg 246
- Gemeenschapsschool Nazareth, Stropstraat 21

Nazareth beschikt ook over twee vestigingen voor buitenschoolse kinderopvang. Deze zijn gelegen in de Deinzestraat in de deelgemeente Nazareth en in de Biesten in de deelgemeente Eke.

(d) Voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting

De plaatselijke openbare bibliotheek is gevestigd in de deelgemeente Nazareth. Sinds 1995 is zij gehuisvest in een volledig nieuwe infrastructuur net naast het gemeentehuis. In de deelgemeente Eke is er een filiaal gevestigd op de Steenweg.

Beide deelgemeenten beschikken over een parochiaal centrum.

Nazareth beschikt momenteel over twee complexen voor culturele manifestaties, één in Nazareth ("De Zwaan") en één in Eke ("De Brouwerij"). Beide zijn gelegen in de dorpskern.

Verenigingen en particulieren kunnen gebruik maken van deze infrastructuur.

In Nazareth zijn twee jeugdbewegingen actief: KLJ (met een afdeling in beide deelgemeenten) en KSA (enkel in Nazareth). Elk van de jeugdbewegingen beschikt over een eigen clubhuis.

Sinds januari 1999 is in Nazareth een jeugdontmoetingscentrum. JENA is gehuisvest in het voormalige OCMW-gebouw langs de Drapstraat.

(f) Sport- en recreatieve voorzieningen

Hieronder worden voor beide deelgemeenten de sport- en/of recreatieve voorzieningen beschreven:

Nazareth :

Nazareth heeft in totaal 4 belangrijke sportlocaties:

- Gemeentelijke sporthal van Nazareth

De gemeentelijke sporthal van Nazareth is gelegen in de Drapstraat op ongeveer 1 km van het centrum van Nazareth. De sporthal wordt beheerd door een gemeentelijke VZW.

De infrastructuur bestaat uit een sporthal met cafetaria en een aangelegde parking.

Volgens het gewestplan is het gelegen in woongebied.

Zowel voor fietser, voetganger als voor de autogebruiker is het goed bereikbaar.

De sporthal wordt hoofdzakelijk gebruikt door plaatselijke sportverenigingen die er diverse zaalsporten beoefenen.

- Voetbalterreinen

Nazareth heeft 2 locaties voor voetbalterreinen.

Een eerste is gelegen langs de Drapstraat en ligt op ongeveer 300m van de gemeentelijke sporthal.

- De infrastructuur bestaat uit 2 voetbalvelden met aansluitend een speelplein, kleedkamers en een cafetaria.
- Volgens het gewestplan gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Maar in 1988 werd hiervoor een BPA opgemaakt om de bestaande toestand te bestendigen.
- Gelegen langs de centrale as op ongeveer 1 km van de kern van Nazareth.
- Het is goed bereikbaar vanuit de verschillende woonwijken, maar de centrale as blijft een verkeersonveilige barrière voor fietser en voetganger.

Een tweede is eveneens gelegen langs de Drapstraat maar richting station.

- De infrastructuur bestaat uit één voetbalveld, kleedkamers en een cafetaria.
- Volgens gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied
- Gelegen langs de centrale as op ongeveer 2 km van de kern van Nazareth, 1 km van de kern van Eke en een 200-tal meter van het station.
- Goed bereikbaar

Eke

- Sporthal "Budapest"
 - is gelegen in de wijk "Zwarte Gat"
 - de infrastructuur bestaat uit een sporthal met cafetaria en een parking
 - volgens het gewestplan gelegen in ambachtelijke bedrijvzone
 - sluit niet aan bij de kern van Eke.
- Voetbalterreinen

Eke beschikt over een voetbalterrein gelegen in de Zandstraat.

- De infrastructuur bestaat uit twee voetbalterreinen, kleedkamers en een cafetaria.
- Sluit goed aan op de kern van Eke: ongeveer 500m van het centrum.
- Volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.
- Goed bereikbaar voor fietser, voetganger en autogebruiker.

(g) Andere

Momenteel beschikt Nazareth over twee begraafplaatsen, één te Eke en één te Nazareth. In Nazareth bevindt de begraafplaats zich rond de kerk. In Eke is zij gelegen op een 100-tal meter van het kerkgebouw.

Sinds enige jaren bestaat er in de gemeente Nazareth een nijpend tekort aan ruimte voor begravingen op het bestaande kerkhof rond de kerk. Ook op het kerkhof in Eke zal dit probleem zich binnen afzienbare tijd voordoen.

De laatste jaren is daarom gezocht naar een nieuwe vestigingsplaats. Gezien het probleem zich voor beide deelgemeenten voordoet werd er gekozen voor een centrale begraafplaats die plaats kan bieden aan de overledenen van de gehele gemeente (driehoek Drapstraat-Oudenaardseheerweg-Groendreef).



FIGUUR 11 : LOKALISATIE SPORTTERREINEN, SCHOLEN EN BEJAARDENTEHUIZEN

2.3.3 Demografische context

(a) Bevolkingsevolutie

Op 1/1/2000 telde de gemeente Nazareth 10 876 inwoners verdeeld over de deelgemeenten Nazareth en Eke. Sinds 1970 is de totale bevolking met 37% toegenomen, een bevolkingsaangroei die heel wat hoger ligt dan in het arrondissement en de provincie (3,5% en 4,0%, Tabel 20). Sinds 1970 is de bevolking met gemiddeld zo'n 101 inwoners per jaar toegenomen. De bevolking nam het sterkst toe in de periode 1970-1981.

	Gemeente Nazareth		Arrondissement Gent		Provincie Oost-Vlaanderen	
	Aantal inwoners	index	aantal inwoners	index	aantal inwoners	index
31/12/1970	7 934	100,0	479 152	100,0	1 310 115	100,0
1/3/1981	9 270	116,8	485 565	101,3	1 331 192	101,6
1/3/1991	9 878	124,5	487 220	101,7	1 335 793	102,0
1/1/2000	10 876	137,0	495 368	103,4	1 361 623	103,9

TABEL 20 : VERGELIJKING VAN DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN NAZARETH MET DIE VAN HET ARRONDISSEMENT EN DE PROVINCIE

Bron : NIS, Bevolkingsstatistieken

Om na te gaan of deze bevolkingsgroei enkel voor Nazareth zo hoog is, vergelijken we de bevolkingsevolutie van Nazareth met deze van andere gemeenten die deel uitmaken van het banlieuegebied van Gent.

	aantal inwoners				evolutie '70-2000	
	1970	1981	1991	2000	abs.	index
De Pinte	6 485	8 739	9 622	10 124	+ 3 639	156
Lovendegem	6 295	8 376	8 978	9 264	+ 2 969	147
Nazareth	7 934	9 248	9 711	10 876	+ 2 942	137
Sint-Martens-Latem	6 298	7 663	8 203	8 314	+ 2 016	132
Lochristi	14 021	16 125	17 305	18 907	+ 4 886	135
Destelbergen	14 260	15 741	16 847	17 172	+ 2 912	120
Evergem	26 002	28 974	29 412	31 155	+ 5 153	120
Wachtebeke	6 016	6 951	6 992	6 809	+ 793	113
Melle	9 761	10 471	9 974	10 349	+ 588	106

TABEL 21 : VERGELIJKING VAN DE BEVOLKINGSEVOLUTIE VAN NAZARETH MET DEZE VAN ANDERE GEMEENTEN DIE DEEL UITMAKEN VAN HET BANLIEUEGEBIED VAN HET STADSGEWEST GENT.

Bron : N.I.S., BEVOLKINGSSTATISTIEKEN 1970,1981,1991,2000

Samen met De Pinte en Lovendegem kent **Nazareth** inderdaad een **sterkere aangroei** van haar bevolking **dan de andere gemeenten** die deel uitmaken van het **banlieuegebied** van het stadsgewest Gent. Gemiddeld nam het bevolkingscijfer in de banlieu op 25 jaar tijd toe met 25%, in Nazareth bedroeg dit ruim 35 %.

(b) *Natuurlijk - en migratiesaldo*

Die stijgende trend is grotendeels het gevolg van een positief migratiesaldo. Het jaarlijks **totaal saldo** is, uitgezonderd voor de jaren 1983 en 1989 steeds positief. Het **migratiesaldo** is voor **alle** beschouwde jaren positief. Hieruit kunnen we besluiten dat de gemeente als vestigingsplaats een bepaalde aantrekkingskracht uitoefent.

BEVOLKING OP 31/12	AANTAL INWONERS	NATUURLIJK SALDO			MIGRATIESALDO			TOTAAL SALDO	JAARLIJKE AANGROEI IN % TOT. BEVOL- KING
		GEBOORTEN	OVERLIJDENS	SALDO	IN	UIT	SALDO		
1977	8 870	118	114	4	517	339	178	182	
1978	9 041	136	130	6	488	323	165	171	1,93
1979	9 173	134	123	11	375	254	121	132	1,46
1980	9 231	110	114	- 4	416	354	62	58	0,63
1981	9 281	131	123	8	694	363	31	39	0,42
1982	9 307	120	121	- 1	368	341	27	26	0,40
1983	9 281	84	142	- 58	374	342	32	- 26	- 0,28
1984	9 289	93	111	- 18	374	348	26	8	0,10
1985	9 327	94	125	- 31	438	369	69	38	0,41
1986	9 428	108	156	- 48	479	330	149	101	1,08
1987	9 551	105	125	- 20	461	318	143	123	1,30
1988	9 635	115	117	- 2	410	334	76	74	0,86
1989	9 624	110	139	- 29	364	344	20	- 9	- 0,11
1990	9 714	134	126	8	417	338	79	87	0,94
1991	9 878	127	107	20	478	334	144	164	1,69
1992	10 078	124	141	- 17	567	350	217	200	2,00
1993	10 330	142	134	8	573	330	243	251	2,50
1994	10 481	133	149	- 16	591	419	172	156	1,51
1995	10 623	130	149	- 19	593	431	162	143	1,36
1996	10 725	132	112	20	511	431	80	60	0,56
1997	10 744	122	141	- 19	525	478	47	28	0,26
1998	10 830	127	130	- 3	510	421	89	86	0,80
1999	10 876	126	131	- 5	550	498	52	47	0,42

TABEL 22 : DE LOOP VAN DE BEVOLKING, NATUURLIJK EN MIGRATIESALDO

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek, Loop der bevolking

* : in bovenstaande tabel werd geen rekening gehouden met 'rechtzettingen'

Een eerste piek constateren we in de periode 1978-1979, daarna in 1986-1987. Men kan dit grotendeels verklaren door de ingebruikname van woningen in de nieuwe verkaveling te Eke. Een tweede piek stellen we vast in de periode 1992-1995. Ook die stijging was opnieuw het gevolg van nieuwe verkavelingen die werden voltooid.

(c) Bevolkingsdichtheid

De bevolkingsdichtheid in Nazareth bedraagt 309 inw/km². Dit is lager dan de bevolkingsdichtheid in het arrondissement (522 inw/km²) en de provincie Oost-Vlaanderen (455 inw/km²). De gemeente Nazareth is m.a.w. dunner bevolkt dan het arrondissement en de provincie.

(d) Migraties

Bij de opmaak van het structuurplan voor Nazareth in 1993, uitgevoerd door de studiegroep Omgeving werd reeds een analyse gemaakt van de migratiebewegingen. Uit deze analyse kwamen volgende conclusies naar voor:

“De hoge en opnieuw toenemende inwijking bepaalt thans in grote mate de bevolkingsgroei van Nazareth. Nazareth heeft als woonplaats blijkbaar aantrek in een zeer ruim gebied: per saldo is er een inwijking van Gent, uit bijna alle randgemeenten van Gent en uit bijna alle grotere steden uit de ruimere omgeving. Het overgrote deel (80%) van de verhuisbewegingen van en naar Nazareth zijn echter uitwisselingen met de (bijna) buurgemeenten, met de stad Gent en met de zuidelijke randgemeenten van Gent. Met vrijwel elk van die gemeenten vindt een wederzijdse uitwisseling van inwoners plaats. De stad Gent en de Gentse zuidrand verliezen per saldo heel wat inwoners aan Nazareth: 77% van de 667 inwijkelingen die zich per saldo in Nazareth komen vestigen, zijn van daar afkomstig. Op haar beurt verliest Nazareth dan weer inwoners, zij het minder, aan elk van haar zuid- en westelijke buurgemeenten. Op die manier houdt Nazareth - ongewild - de verdere leegloop uit Gent, en in mindere mate uit de Gentse randgemeenten, in stand. Maar daarnaast is Nazareth zelf ook gevat in de suburbanisatie die vanuit Gent en gaandeweg vanuit steeds verderaf gelegen randgemeenten meer en meer in de regio uitdeint. Naar bevolkingssamenstelling komt deze hele ontwikkeling eigenlijk neer op een geleidelijke vervanging van Nazareners door Gentenaars of van mensen die vanuit Gent afkomstig zijn maar vroeger elders woonden.

Zeer benaderend kan de grote inwijking naar de drie bejaardeninstellingen (vooral uit de buurgemeenten, maar ook uit Gent) worden afgezonderd. Ook dan heeft Nazareth, voor alle andere migraties samen, tijdens de beschouwde periode een positief migratiesaldo van ongeveer 200 inwoners. Gent en haar zuidelijke rand zouden ook dan het overgroot deel van de netto-inwijkelingen leveren. De uitwijking naar de zuidelijke en westelijke buurgemeenten zou bij de ‘niet-bejaarden’ heel wat groter zijn (200 à 250 inwoners) dan uit de globale cijfers blijkt.”²⁰

(e) Bevolking naar leeftijd

²⁰ Bron : Studiegroep Omgeving, *Structuurplan Nazareth* : eindrapport 1993, pag. 41.

Op basis van de volkstellingen geeft tabel 4 een weergave van de evolutie in de bevolkingsamenstelling naar leeftijd gedurende de afgelopen 25 jaar. Onderstaande tabel leert ons dat, in absolute cijfers, zowel het aantal jongeren (0-14) als het aantal in de leeftijdsgroep 15-64 en het aantal ouderen (65+) is gestegen. Het aantal jongeren is met 5% gestegen, de 15-64 jarigen met 47 % en de ouderen met 37 %. De grootste toename is terug te vinden in de leeftijdsgroep 15-64 jaar.

	1970			1981			1991			2000		
	Abs.	%	index	Abs.	%	index	Abs.	%	index	Abs.	%	index
0-14	1 903	24,0 %	100	2 029	21,9 %	107	1 749	18,0 %	92	2006	18,4 %	105
15-64	4 885	61,7 %	100	5 920	64,0 %	121	6 556	67,5%	134	7 197	66,2 %	147
65+	1 134	14,3 %	100	1 299	14,1 %	115	1 406	14,5 %	124	1 673	15,4 %	138
TOTALE BEVOLKING	7 922	100,0 %	100	9 248	100,0 %	117	9 711	100,0 %		10 876	100,0 %	135

TABEL 23 : DE BEVOLKING NAAR LEEFTIJDGROEPEN

BRON : NIS

Bekijken we de procentuele aanwezigheid in de totale bevolking van de diverse leeftijdsgroepen dan valt op dat het aandeel ouderen (65+) vrijwel over de hele lijn ongeveer constant blijft: 14,3% in 1970, 14,1% in 1981, 14,5% in 1991 en 15,4 in 1996.

Het aandeel jongeren is gedaald van ongeveer een kwart van de bevolking naar 18,4%. De toename zit dus voornamelijk in de groep 15-64, die is gestegen van 61,7 naar ongeveer 66 %. Bijna 7 op 10 inwoners in Nazareth zijn tussen 15 en 64 jaar oud.

2000	0-14		15-64		65+	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Gemeente Nazareth	2 006	18,4 %	7 197	66,2 %	1 673	15,4 %
Arrondissement Gent	42 594	17,5 %	165 308	68,1 %	34 815	14,3 %
Provincie Oost-Vlaanderen	115 719	17,3 %	457 716	68,3 %	96 285	14,4 %

TABEL 24 : BEVOLKING PER LEEFTIJDKLASSE IN VERGELIJKING MET HET ARRONDISSEMENT GENT EN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

BRON : N.I.S., RIJKSREGISTER OP 1 JANUARI 2000

Nazareth heeft zo goed als dezelfde indeling als het arrondissement en de provincie. In Nazareth zijn er iets meer kinderen en jongeren en iets minder 65-plussers. Deze afwijkingen zijn echter geenszins spectaculair. Ondanks het hoog aantal bejaarden (aanwezigheid RVT Home de Lichtervelde) heeft de gemeente toch een jonge bevolking.

(f) **Gezinnen en gezinsgrootte**

De daling van de gemiddelde gezinsgrootte is een algemeen feit. Ze is vooral een gevolg van de gezinsverdunding en van de stijging van het aantal personen dat zelfstandig gaat wonen. Het aantal gezinnen daarentegen stijgt.

Als gezinnen werden gedefinieerd: alleenstaanden, en adreshoofden, personen verblijvend in een rusthuis niet inbegrepen. Op 1 januari 2000 waren er 3 959 gezinnen in Nazareth. Op een totale bevolking van 10 876 inwoners betekent dit een gemiddelde gezinsgrootte van 2,75. In 1970 bedroeg de gezinsgrootte in Nazareth nog 3,35, in 1981 3,11, in 1991 2,93 en in 1997 was die reeds gedaald tot 2,80.

	Evolutie gezinsgrootte		Evolutie aantal gezinnen	
	Nazareth	arrondissement Gent	Nazareth	arrondissement Gent
1970	3,35	2,97	2 362	159 348
1981	3,11	2,72	2 965	178 836
1991	2,93	2,51	3 304	193 964
1997	2,80	2,41	3 830	204 223
2000	2,75	2,38	3 959	207 971

TABEL 25 : EVOLUTIE VAN DE GEZINSGROOTTE EN AANTAL GEZINNEN
BRON : NIS, RIJKSREGISTER OP 1 JANUARI 2000

De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg in 1970 in de gemeente Nazareth 3,25 tegenover 2,97 in het arrondissement. Tussen 1970 en 2000 is de gezinsgrootte zowel in de gemeente Nazareth als in het arrondissement afgenomen. Over de hele lijn (1970-2000) lag de gemiddelde gezinsgrootte van Nazareth echter steeds hoger dan deze van het arrondissement. Het aantal gezinnen daarentegen steeg. Dit is te wijten aan de zogenaamde gezinsverdunding: door de stijging van het aantal alleenstaanden en de daling van het aantal grotere gezinnen neemt de gemiddelde gezinsgrootte af. Tussen 1970 en 2000 is het aantal gezinnen met 1 597 eenheden of 67,6 % toege-
nomen.

2.4 Ruimtelijk-economische structuur van de gemeente

In onze maatschappij bepalen de economische krachten in hoge mate de maatschappelijke en ook de ruimtelijke structuren. Economische dynamiek is één van de meest bepalende factoren bij de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee één van de belangrijkste elementen voor het ruimtelijk beleid. Omgekeerd kan het ruimtelijk beleid forse effecten hebben op de richting waarin de economie zal ontwikkelen. Een ruimtelijk-economische benadering van de gemeente mag dan ook niet ontbreken. De ruimtelijke vertaling van de economische ontwikkeling van een gebied komt immers neer op de inplanting van bedrijventerreinen, kleine zelfstandige bedrijfjes en de aanwezigheid van voorzieningen i.c. handel en diensten.

2.4.1 Profiel van de tewerkstelling

Vooraleer dieper in te gaan op de specifieke economische activiteiten geven we een overzicht van de tewerkstelling in de verschillende sectoren. Dit laat ons toe de diverse deelaspecten beter te kaderen in het globaal economisch functioneren en hun relatieve belang in te schatten.

(a) *Algemeen*

Volgens de gegevens van de RSZ en de RSVZ waren er in Nazareth anno 1999 ca. 4 829 personen actief. Hiervan waren er 3 693 werknemers en 1 136 zelfstandigen (incl. bijberoep). Tussen 1984 en 1999 groeide het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Nazareth aan met 56 %. In het arrondissement Gent was deze aangroei minder sterk uitgesproken. Tabel 26 geeft een overzicht van de evolutie tussen 1984 en 1999 voor Nazareth.

De werkgelegenheid werd als volgt opgedeeld: primaire sector, industriële of secundaire sector en de tertiaire of dienstensector. Binnen iedere economische sector werden dan nog eens diverse bedrijfstakken onderscheiden.

Produktietak	Aantal werknemers				Aantal zelfstandigen			
	1984		1999		1984		1999	
	Abs	%	Abs	%	Abs.	%	Abs.	%
TOTAAL PRIMAIRE SECTOR	3	0,1 %	19	0,5 %	228	29,0 %	176	15,5 %
energie en chemie	14	0,6 %	138	3,7 %				
metaalverwerking	191	8,3 %	368	10 %				
be- en verwerkende industrie	359	15,5 %	325	8,8 %				
bouwnijverheid	152	6,6 %	284	7,7 %				
TOTAAL SECUNDAIRE SECTOR	716	31,0 %	1115	30,2 %	220	28,0 %	273	24,0 %
groot- en kleinhandel	704	30,5 %	1148	31,1 %				
horeca	105	4,6 %	225	6,1 %				
verkeer en vervoer	152	6,6 %	99	2,7 %				
financiële instellingen/immobiliën	21	0,9 %	49	1,3 %				
onderwijs	130	5,6 %	152	4,1 %				
socio-medische verzorging	420	18,2 %	580	15,7 %				
cultuur en overige dienstverlening	58	2,5 %	306	8,3 %				
TOTAAL TERTIAIRE SECTOR	1 590	68,9 %	2559	69,3 %	351	44,8 %	687	60,5 %
ALGEMEEN TOTAAL	2 309	100 %	3693	100 %	784	100 %	1136	100 %

TABEL 26 : TOTALE TEWERKSTELLING NAAR ECONOMISCHE SECTOR EN BEDRIJFSTAK IN NAZARETH, EVOLUTIE 1984-1999

Bron : RSZ en RSVZ

(b) In de primaire sector of de landbouwbedrijvigheid

In vergelijking met de provincie Oost-Vlaanderen (0,9%) en het Vlaams gewest (0,8%) is de tewerkstelling volgens het aantal **werknemers** in dienst (1999) in de primaire sector met 0,5% aandeel, in het arrondissement Gent vrij laag. Dit is het gevolg van het feit dat de meeste land- en tuinbouwbedrijven in deze regio bijna uitsluitend een familiaal karakter hebben en geen werknemers in dienst hebben. Het aandeel zelfstandigen in de primaire sector daarentegen is vrij hoog (15,5%)

De afname van de tewerkstelling in de primaire sector is geen typisch probleem van de gemeente zelf maar is een trend die zich in heel Vlaanderen doorzet.

(c) In de secundaire en tertiaire sector

Niet tegenstaande de meeste secundaire deelsectoren een stijging van tewerkstelling kenden tussen 1984 en 1999, daalt de totale tewerkstelling in de secundaire sector.

Momenteel stelt de secundaire sector in Nazareth 30,2% van de loontrekkenden tewerk, lager dan het Vlaams gemiddelde van 33%.

De tertiaire sector met 2 559 tewerkgestelden of 69,3 % van het totaal is de belangrijkste sector in Nazareth. Vooral de sector van de groot- en kleinhandel kende in absolute cijfers een gevoelige toename (+444).

Het verschijnsel van tertiairisering is een tendens die zich in heel Vlaanderen manifesteert. Dit tertiairiseringsproces kent velerlei oorzaken:

- het afstoten van de eigen dienstverlening binnen de industriële ondernemingen naar afzonderlijke dienstverlenende bedrijfjes;

- een stijging van de welvaart veroorzaakt meer vraag naar gespecialiseerde diensten dan naar industriële goederen;
- grotere behoefte aan gespecialiseerde diensten (fiscaliteit, managementadvies, ...) in het bedrijfsleven;
- grotere tewerkstelling in overheidsinstellingen.

(d) Verhouding zelfstandigen ↔ werknemers

In 1999 bedroeg het aantal **werknemers** 59,9 % meer dan in 1984, wat een sterke toename is vergeleken met de globale groei van de werkgelegenheid rond Deinze.

Het totaal aantal **zelfstandigen** stijgt. In 1999 telde Nazareth incl. bijberoepen, 1 136 zelfstandigen. Dit is een stijging van afgerond 45 % t.o.v. 1984. De stijging zit vooral in de tertiaire sector. Splitsen we het aantal zelfstandigen uit naar hoofd- en bijberoep dan valt onmiddellijk op dat de toename van het aantal zelfstandigen vooral een stijging was van het aantal zelfstandigen in bijberoep (+ 112 % in bijberoep tegenover, 59 % in hoofdberoep). De landbouwers vormen nog steeds een belangrijke groep in de gemeente: 15,5 % van de zelfstandigen. In 1984 was dit nog 29 % van het totaal aantal zelfstandigen.

(e) Grootte van de bedrijven/diensten naar tewerkstelling

Het overgrote deel van de inrichtingen in Nazareth situeert zich in de dimensieklasse tot minder dan 50 werknemers, m.a.w. vooral een hoge aanwezigheid van kleinere bedrijven. Buiten MAKRO met meer dan 100 werknemers (ong. 568 werknemers) hebben slechts een zestal bedrijven of instellingen een tewerkstelling tussen de 50 en 100 werknemers (drukkerij Schaubroeck, wegrestaurant Van der Valk (E17), Spiromatic, signalisatiebedrijf Callier, de beschutte werkplaats/tehuis voor gehandicapten 'Zonnehoeve' en het rusthuis 'Home de Lichtervelde').

De meeste andere bedrijven zijn dus kleine bedrijven met minder dan 50 werknemers.

2.4.2 Ruimtelijke spreiding economische activiteiten

De ruimtelijke vertaling van de economische ontwikkeling komt o.a. neer op de inplanting van bedrijventerreinen, kleine zelfstandige bedrijfjes en de aanwezigheid van voorzieningen i.c. handel en diensten. Nazareth beschikt over één industriezone en vier zones voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Daarnaast bevinden zich in de gemeente ook nog een aantal geïsoleerde bedrijven. De secundaire sector is vooral geconcentreerd in het noord-oosten (langs de N60) en in het zuid-westen (kruispunt N60 met steenweg Deinze). De tertiaire sector vnl. in beide kernen.

(a) *Ruimtelijke situering bedrijventerreinen volgens het gewestplan*

- Ambachtelijke zone te Eke (65 ha)

Op het grondgebied van de deelgemeente Eke werd in 1976, net vòòr de fusie een ambachtelijke zone van 64,80 ha aangelegd door de intercommunale VENECO. Heden ten dage zijn er een 76-tal bedrijven gevestigd en is de ambachtelijke zone volledig volzet. Vooral de ligging, die een onmiddellijke aansluiting op de autosnelweg E17 en de gewestweg Gent-Oudenaarde (N60) voorziet, zijn doorslaggevend geweest voor de positieve evolutie van het bedrijventerrein. Bouwnijverheid, confectie, garages en carrosserieën zijn er het sterkst vertegenwoordigd. Daarnaast vindt men er ook nijverheden als verfdistributie, confiserie, computerdistributie, metaalverwerking enz.

Niettegenstaande dit een ambachtelijk bedrijventerrein is komen er twee winkelbedrijven voor: het grootwinkelbedrijf MAKRO met een oppervlakte van ongeveer 11 ha (incl. parking) en die tevens de grootste werkgever is in Nazareth en een Aldi (hoofdzakelijk voeding).

Omheen het terrein ontbreekt volledig een groenschermband, hoewel het gewestplan en de milieuvergunningen van de verschillende bedrijven dit voorzag.

- Ambachtelijke zone Sluis te Eke (9 ha)

De ambachtelijke zone Sluis heeft een oppervlakte van ongeveer 9 ha en situeert zich aan de linkeroever van de Schelde, op ongeveer 700m afstand van het centrum van Eke en over de Nieuwe Steenweg. De terreinen zijn omgeven door landschappelijk waardevol landbouwgebied langs de Schelde. Enkele bedrijven hier gevestigd zijn gericht op bevoorrading via het water (veevoeder- en brandstofhandel).

- Gebied voor ambachtelijke bedrijven op het kruispunt van N60 en Steenweg Deinze (10 ha)

Het gedeelte van dit gebied dat gelegen is op het grondgebied van de gemeente Nazareth (ong. 10 ha) wordt voor het grootste deel ingenomen door een drukkerij en een bedrijf voor metaalconstructie. De afbakening loopt door op het grondgebied van de buurgemeente Zingem.

- Gebied voor ambachtelijke bedrijven langs de 's Gravenstraat in Nazareth (4 ha)

Sinds een tweetal jaar zijn de activiteiten van de vroegere melkerij stopgezet. De productie werd omwille van interne herstructureringsplannen overgebracht naar Lange-mark-Poelkapelle. Momenteel is de zone eigendom van een metaalverwerkend bedrijf.

- Bedrijventerrein de Prijkels - E17 Nazareth (58 ha)

Het enige industriedomein waarover Nazareth beschikt situeert zich bij het op- en afrit-complex van de E17, richting Deinze. Het loopt door op het grondgebied van de buurgemeente Deinze.

Dit industrieterrein wordt door de intercommunale VENECO ontwikkeld. Het project beslaat een oppervlakte van ongeveer 58 ha. Het wordt begrensd door de E17, de N35 (Deinze-Gavere), de Prijkelstraat, de Karreweg en de Papelenvijver (Callemoeie). Dit bedrijventerrein wordt omschreven als een gemengd bedrijventerrein van regionaal belang.

Het gedeelte dat zich op het grondgebied van Deinze bevindt, werd reeds vroeger volledig ontwikkeld en is momenteel bijna volledig volzet, maar ook het deel op het grondgebied van Nazareth is in volle expansie.

(b) Geïsoleerde bedrijven

Naast de op het gewestplan aangeduide bedrijventerreinen zijn er in Nazareth ook nog een aantal geïsoleerde bedrijven, al dan niet gelegen in woonkernen. Op basis van de milieuvergunningen werd een eerste selectie gemaakt van deze bedrijven. Het gaat hier vooral om volgende bedrijfstakken: bouwnijverhied, groothandel en handelsbemiddeling, verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen, houtverwerking en metaalbewerking. Duidelijke concentraties van dergelijke bedrijven zijn terug te vinden langs

- N35 (Steenweg Deinze-Gavere)
- N60 (Nieuwe steenweg Gent-Oudenaarde)

Onder de ruimtelijk geïsoleerde bedrijven kan een onderscheid gemaakt worden naar bedrijven in de woonzone, bedrijven waarvan de locatie als een paarse vlek in het gewestplan is opgenomen en bedrijven in agrarische of groengebieden. Binnen de groep van de geïsoleerde bedrijven zitten ook een groot deel zonevreemde bedrijven. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een zonevreemd bedrijf omschreven als:

' een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd beschouwd worden, wanneer zowel de juridische toets, met name het al of niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies duidelijk daartoe besluiten'.

Als zonevreemde bedrijven worden dus gerekend

- bedrijven in de agrarische gebieden, de groengebieden, de niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden, de recreatiegebieden en de buffergebieden;
- bedrijven die bij een mogelijke uitbreiding zonevreemd worden;
- milieubelastende bedrijven in de woonzone (hinderlijke bedrijven, is een feitelijke kwestie).

In het kader van het BPA zonevreemde bedrijven²¹ werden in 2000, 63 bedrijven onderworpen aan een planologische toets. Na correctie op basis van gedeeltelijk geactualiseerde informatie zijn deze bedrijven als volgt onderverdeeld:

- 47 effectief (juridisch) zonevreemde bedrijven;
- 14 bedrijven die bij uitbreiding (juridisch) zonevreemd worden;
- 2 te schrappen bedrijven.

Aantekeningen:

- de juridische toets is louter gebeurd t.o.v. de openruimtebestemmingen in het gewestplan (de agrarische gebieden, de groengebieden, de niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden, de recreatiegebieden en de buffergebieden). Bedrijven die geheel of gedeeltelijk in een openruimtebestemming gelegen zijn of bij uitbreiding een openruimtebestemming aansnijden worden respectievelijk als juridisch zonevreemd of als bij uitbreiding juridisch zonevreemd beschouwd.
- Van enkele bedrijven is slechts zeer onvolledige informatie beschikbaar, o.m. over de aard van de bedrijfsactiviteiten en de personeelsomvang. Naarmate die informatie alsnog beschikbaar komt in het kader van het BPA is het mogelijk dat nog enkele bedrijven kunnen geschrapt worden wegens bv. irrelevante activiteiten.

Daarnaast zijn er ook nog een aantal bedrijven die in een goede zone liggen maar feitelijk als hinderlijk voor de (woon)omgeving worden beschouwd.

Voor de definitie van een hinderlijk bedrijf wordt van volgende stelling uitgegaan:

' bedrijven die momenteel gevestigd zijn in een gebied waar de activiteit die het bedrijf uitoefent in feite niet (meer) gewenst is door het storend effect die het uitoefent op de directe (woon)omgeving '.

Wat de landbouwbedrijven betreft zijn er momenteel 29 bedrijfszetels gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

²¹ Bron : Momenteel is de de gemeente bezig met de opmaak van een sectoraal BPA zone- vreemde bedrijven.

(c) *Kleinhandel*

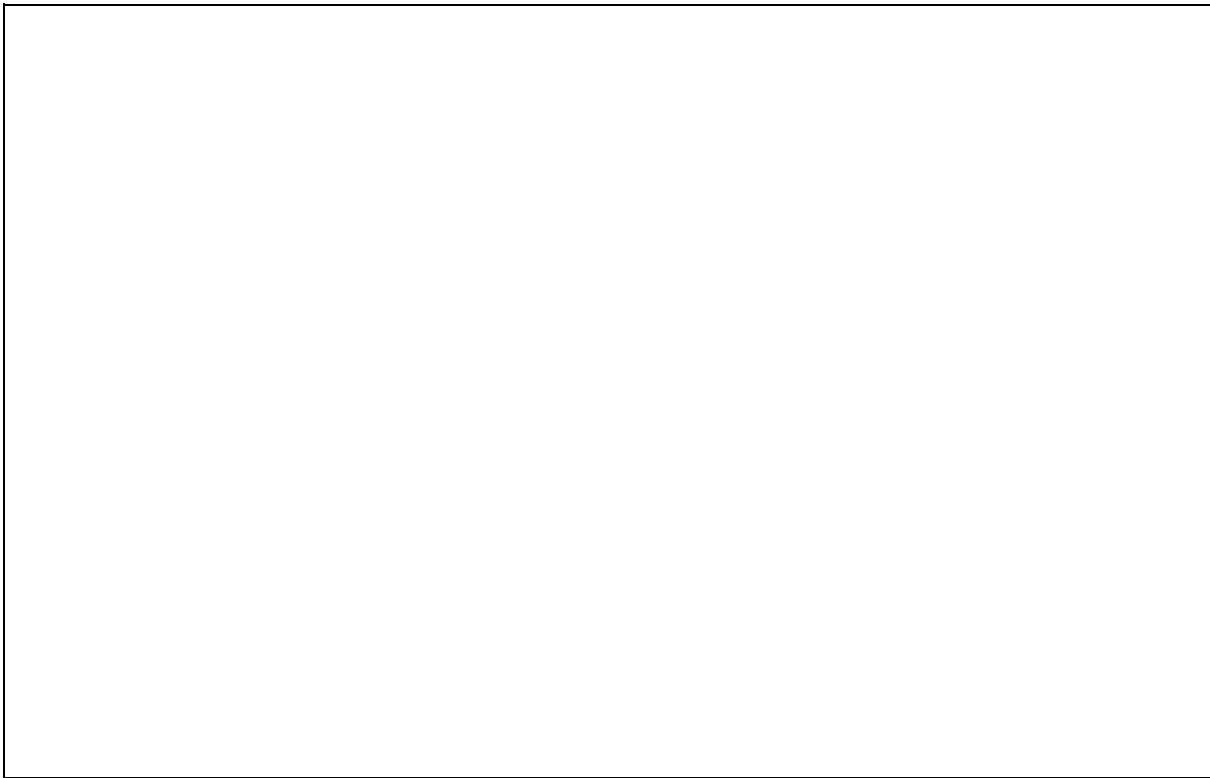
De kleinschalige handelszaken zijn van oudsher sterk geconcentreerd in de twee dorpskernen Nazareth en Eke. De handelsdynamiek van beide kernen kan als vrij positief beschouwd worden en heeft weinig of niet te lijden onder o.a. de hoge aanwezigheid van leegstand of achtergestelde winkelpanden.

Iedere donderdagvoormiddag is er een markt in de dorpskern van Nazareth.

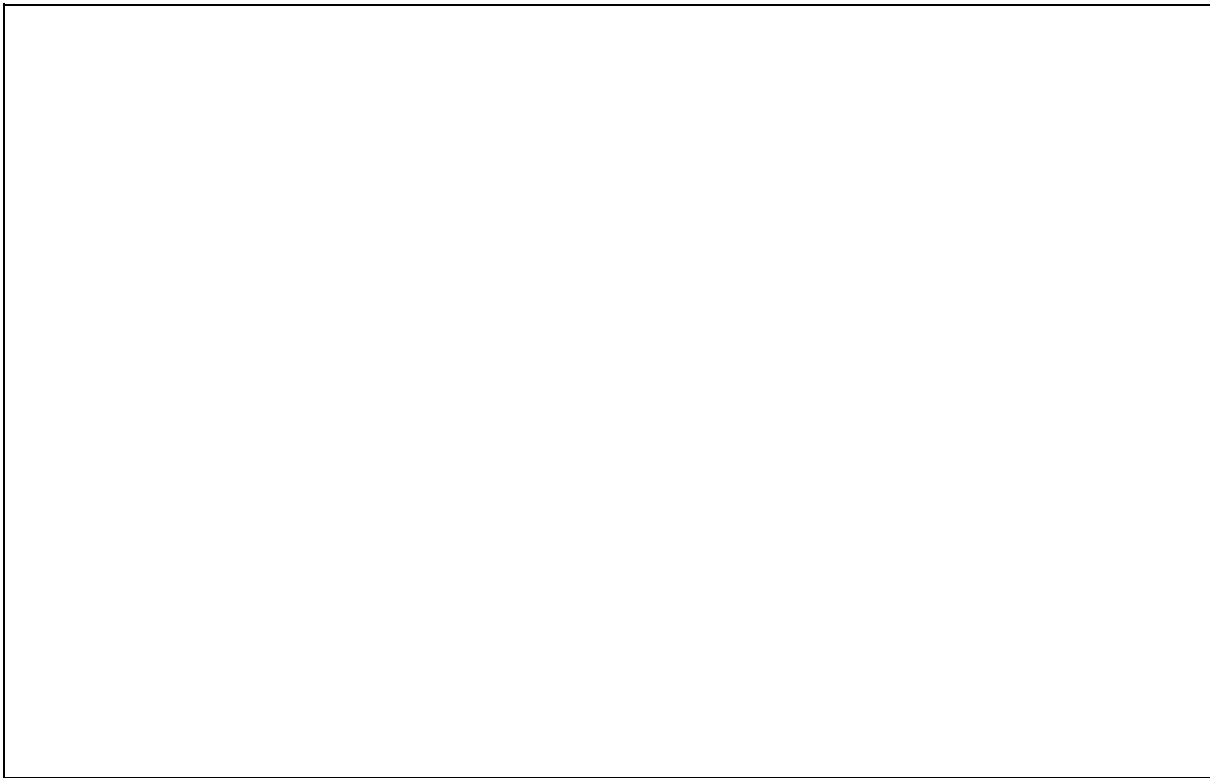
In beide kernen, Nazareth en Eke, is een winkelapparaat aanwezig met vooral een lokaal verzorgend karakter. Het gehucht Landuit is aangewezen op de deelgemeente Eke.

In Nazareth concentreert de kleinhandel zich rond de kerk, in de Lange Munt, Dorp, de Deinsteestraat en een kleinere concentratie langs de Drapstraat in de omgeving van de gemeentelijke sporthal.

In Eke bevinden de huidige handelsactiviteiten zich hoofdzakelijk langs de Steenweg richting Landuit. Rond de kerk is de handelsactiviteit eerder beperkt.



FIGUUR 12 : RUIMTELIJKE SITUERING BEDRIJVENTERREINEN VOLGENS HET GEWESTPLAN



FIGUUR 13 : **BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR**

2.5 Verkeers- en vervoersstructuur

Ruggengraat van de gemeentelijke verkeersstructuur is de N452, die enerzijds de gemeente in tweeën verdeelt, maar anderzijds de twee kernen Nazareth en Eke, met elkaar verbindt. De weg heeft een gebiedsontsluitende functie en een lokale verbindingsfunctie naar de N60.

2.5.1 De verkeerskundige infrastructuur van Nazareth

(a) *Waterwegen*

De Schelde vormt de oostelijke grens van Nazareth met Gavere. Het gemotoriseerd verkeer en de zwakke weggebruikers kunnen deze natuurlijke barrière overschrijden via de Grenadierslaan en Semmerzake (Gavere) bereiken.

(b) *Spoorweginfrastructuur*

De gemeente Nazareth is op het spoorweginet Gent - Oudenaarde - Ronse aangesloten via het station Eke-Nazareth, halverwege gelegen tussen de twee kernen. Op het gehele traject, op het grondgebied van Nazareth, zijn er vier bewaakte overwegen (ofwel m.b.v. slagbomen ofwel met geluidssignalisatie).

Deze zijn gesitueerd t.h.v. de Oudenaardseheerweg, Vossenholstraat, Roombaardstraat - Stationstraat, Zandstraat en Bernstraat.

Tweemaal wordt de spoorlijn overbrugd, nl. door de autosnelweg E17 (Kortrijk - Gent - Antwerpen) en door de N60 (Gent - Oudenaarde).

(c) *Weginfrastructuur*

Het wegennetwerk in Nazareth wordt gekenmerkt door een driehoekig patroon, gevormd door :

- * autosnelweg E17 (Rijsel - Kortrijk - Gent - Antwerpen);
- * N60 (Gent - Oudenaarde);
- * N35 (Tielt – Deinze - Gavere).

De autosnelweg E17 heeft een verbindingsfunctie op internationaal niveau en doorsnijdt het grondgebied in oost-westelijke richting. De autosnelweg vormt een infrastructurele barrière tussen De Pinte, Sint-Martens-Latem, de Hospicebossen (Nazareth) en de kernen Eke en Nazareth. Er zijn vijf overbruggingen en één tunnel. Op het grondgebied is een afrittencomplex gelegen t.h.v. de N35. Net buiten de gemeentegrens (De Pinte) bevindt zich een tweede complex t.h.v. N60.

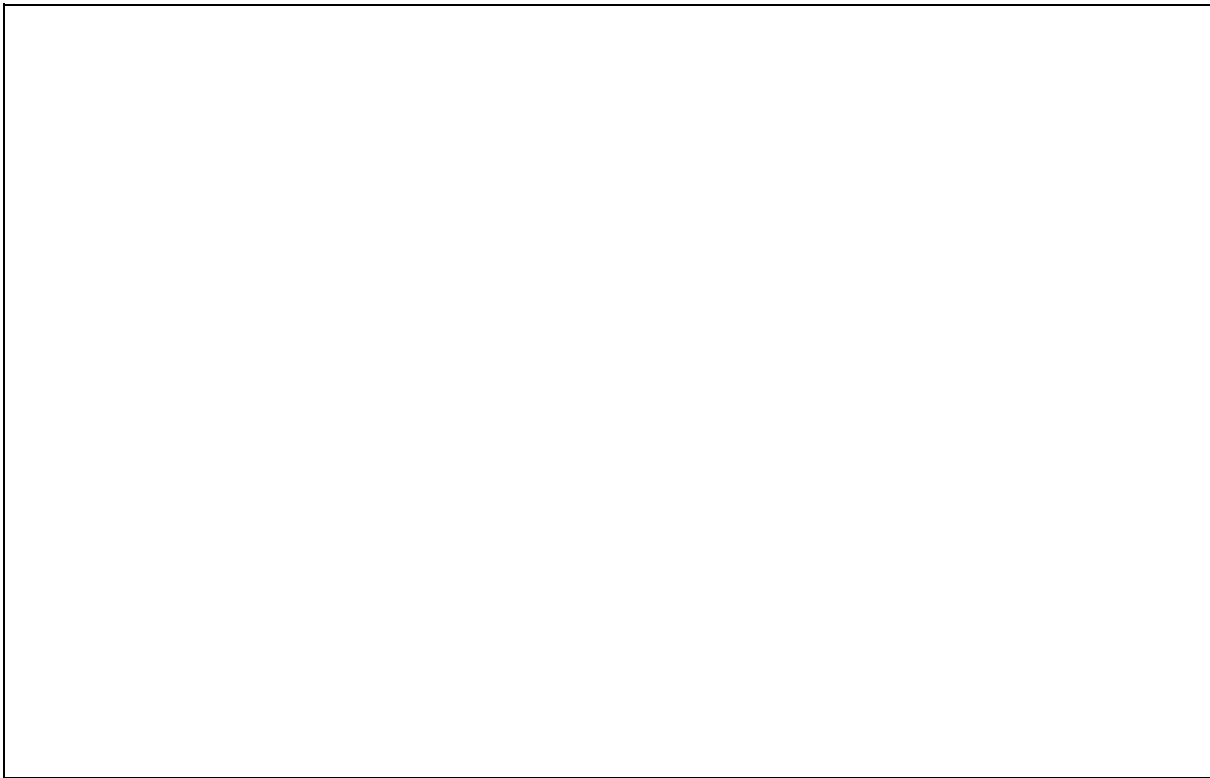
De N60 heeft eveneens een verbindingsfunctie op Vlaams niveau tussen Gent en Oudenaarde in noord-zuidelijke richting. Deze weg bestaat uit 2x2 rijstroken met middenberm met talrijke doorsteken, waarvan sommige in het nabije verleden werden afgesloten. Op enkele plaatsen zijn de doorsteken gereguleerd d.m.v. driekleurige verkeerslichten of een rotonde. De weg heeft het uitzicht van een autosnelweg, maar niet het statuut. Door de grootschaligheid is de kern Landuit van Eke en Nazareth ruimtelijk geïsoleerd. De N60 blijft een fysische barrière voor de zwakke weggebruikers.

De N35 is een vlotte 2x1-verbinding tussen de E17 en de N60.

Binnen deze driehoek bevinden zich nog twee belangrijke wegen.

- * In oost-west-richting loopt de N452 (Dorp - Drapstraat - Roombaardstraat - Stationsstraat) die als verbindingsas fungeert tussen Nazareth en Eke. De gewestweg eindigt in Semmerzake (Gavere). In de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig werd de N452 heraangelegd volgens een sterk autogerichte vormgeving.
- * In noord-zuid-richting verbindt de N437 Nevele met Kruishoutem en doorsnijdt Nazareth.

Tot slot verbindt de Steenweg (de oude N60 Gent-Oudenaarde) de kernen Eke met Zevergem (De Pinte) via Landuit. Te vermelden valt ook nog de Warandestraat die als korte verbinding wordt gebruikt tussen de kern van Nazareth en de op-en afrit E17/N35. Een lokale functie hebben de Oudenaardseheerweg en de Bosstraat als verbinding tussen de kernen en de ambachtelijke Zone Eke/Makro.



FIGUUR 14 : BESTAANDE HOOFDSTRUCTUUR VAN HET WEGENNET

(d) Fietsinfrastructuur

Er bestaan weinig aparte fietsvoorzieningen. De fietsroutes vallen meestal samen met de bestaande wegen. Langs de Schelde en in de ruilverkavelingen liggen recreatieve fietsroutes.

De huidige fietsvoorzieningen zien er als volgt uit :

- * N60 : aanliggende fietsstroken afgescheiden door een pechstrook;
- * N35 : vrijliggende fietspaden;
- * N452 : gemarkeerde fietsstroken;
- * N437 : deels aanliggende deels vrijliggende fietspaden
- * Oudenaardseheerweg tussen De Pinte en de N452 : gemarkeerde fietsstroken
- * Steenweg : deels aanliggende deels vrijliggende fietspaden
- * Ten Edestraat en Zandstraat : vrijliggend dubbelrichtingsfietspad.

(e) Parkeermogelijkheden

Parkeerproblemen komen niet echt voor in Nazareth. De belangrijkste openbare parkeerplaatsen in het centrum bevinden zich in de nabijheid van de kerk te Nazareth, het gemeentehuis en de sporthal. Recent duiken er wel tijdelijk parkeerproblemen op nabij de sporthal bij belangrijke sportmanifestaties.

In Eke is rond kerk voldoende parkeermogelijkheid aanwezig.

Het station beschikt over eigen parkeermogelijkheden.

(f) Openbaar vervoer

1. Trein

Nazareth wordt bediend door de L-trein Gent-Sint-Pieters - Oudenaarde - Ronse. Deze trein stopt in Gent, De Pinte, Nazareth, Gavere, Zingem, Eine, Oudenaarde en Ronse.

De gemiddelde duur van het treintraject tussen Gent en Nazareth bedraagt een kwartier. Richting Oudenaarde duurt de rit nagenoeg even lang.

Gemiddeld zijn er in beide richtingen één trein per uur in de daluren. Tijdens de spits bestaan er twee verbindingen.

2. Bus

Wat de bussen betreft, rijden twee lijnen door het grondgebied. Deze zijn :

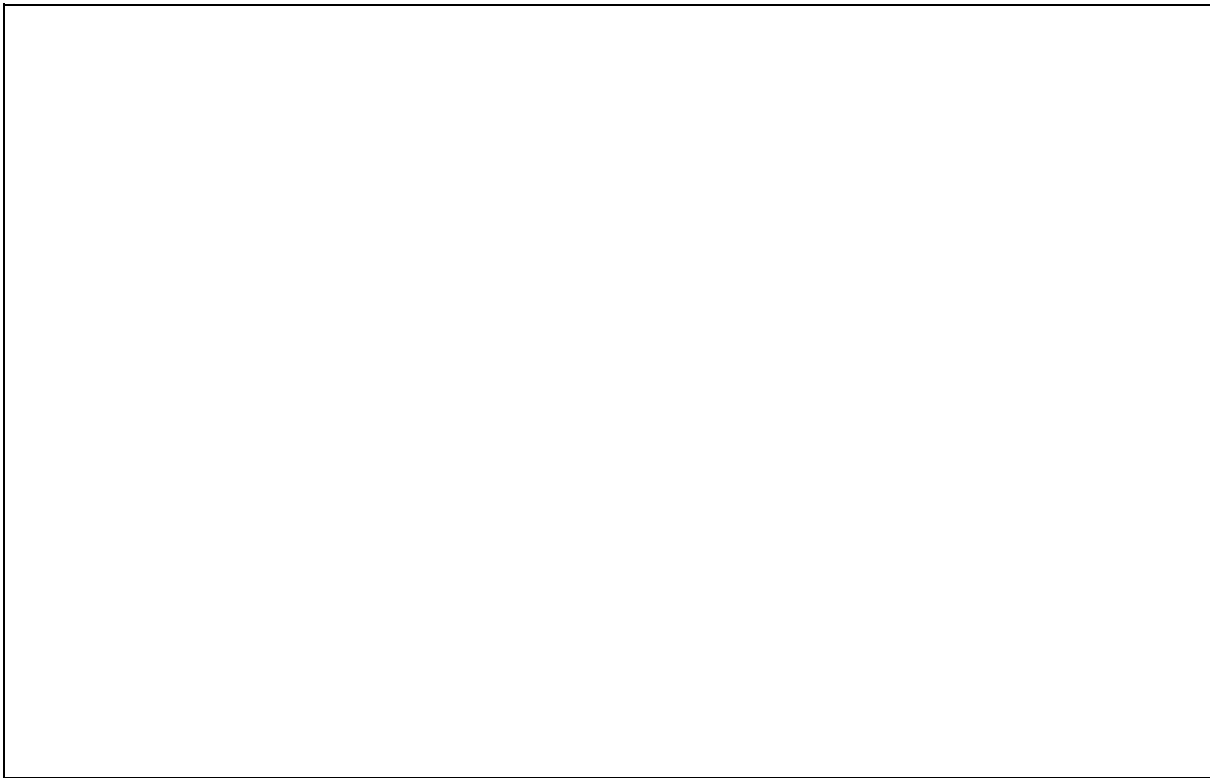
- * 84 : Deinze - Nazareth - Gavere - Zingem met 10 haltes.
- * 71 : Oostakker - Gent - Oudenaarde met 17 haltes in de gemeente;
- * 78 : De Pinte (Zwarte Gat) - St.-Amandsberg (Achtendries) met 1 halte te Nazareth ter hoogte van de ambachtelijke zone te Eke.

Zij hebben een gemeenschappelijk traject op de centrale verbindingsweg tussen Nazareth en Eke.

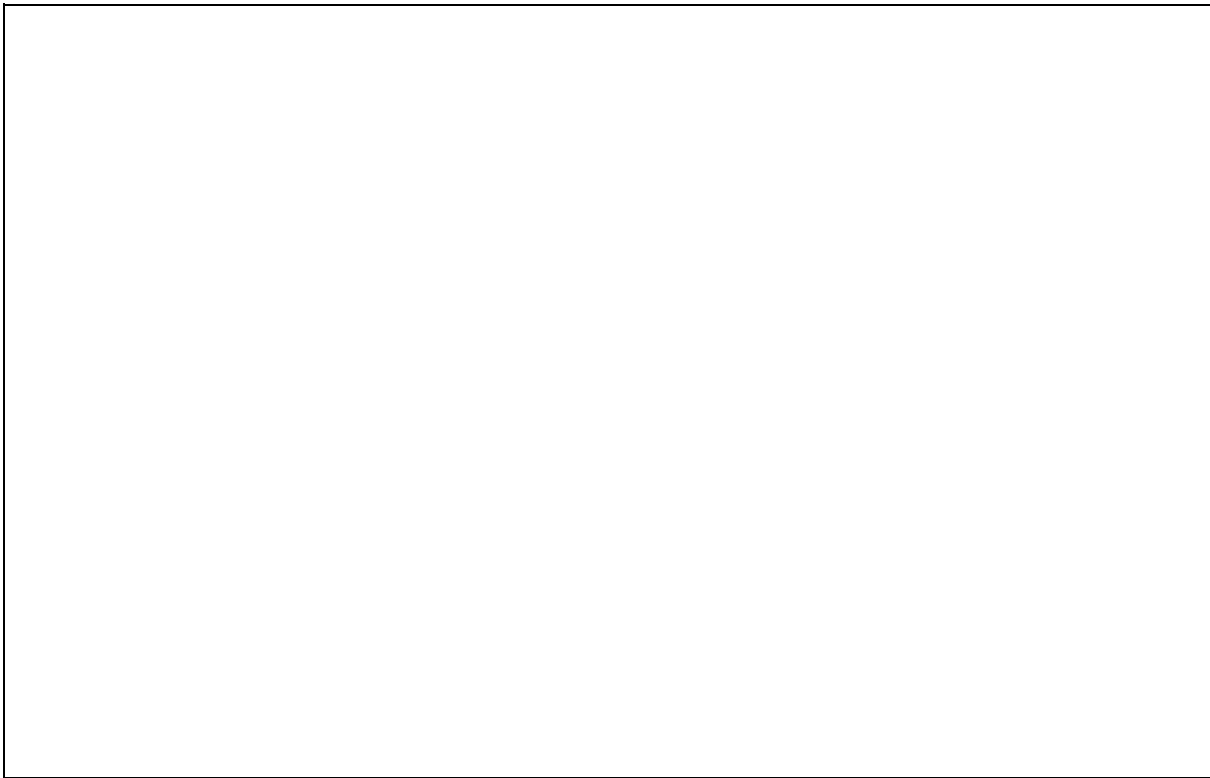
De lijn 84 (Deinze - Zingem) heeft louter een school-woonfunctie, afgestemd op Deinze met een sterk uitgebouwde onderwijsfaciliteit. Dit betekent dat in de richting van Deinze enkel bussen zijn in de ochtendspits en 's avonds en de woensdagmiddag in de andere richting tijdens de schooldagen.

Voor de lijn 71 (Oostakker - Gent - Oudenaarde) bestaat er een verschil in frequentie tussen de schooldagen, schoolvakanties en de bestemmingen. Op deze lijn wordt een extra bus voorzien op donderdag in functie van de markt in Oudenaarde.

De lijn 78 bedient de ambachtelijke zone te Eke (Makro)



FIGUUR 15 : BESTAANDE FIETSRUTES



FIGUUR 16B : BESTAANDE BUSLIJNEN

2.5.2 Verkeersstromen per vervoersmodi

(a) *Waterwegen*

Het watertransport op de Schelde heeft een geringe impact op Nazareth omdat het bijna uitsluitend doorgaand vrachtverkeer betreft. Bovendien vormt de Schelde de natuurlijke gemeentegrens. Er is één laad- en loskade aanwezig t.h.v. Sluis (Grenadier-slaan) voor het lossen van veevoeder en brandstof aan de aanwezige bedrijven langs de rivier.

In 1997 werd 25 000 ton vracht van uitsluitend brandstoffen gelost. De trend is sterk dalend. Uitgaande van een gemiddeld schip van 1.000 ton, betekent dit ongeveer 1 schip per twee weken.

(b) *Openbaar vervoer*

1. Trein

Volgens de cijfers van de NMBS (1999) bedraagt het aantal instappende reizigers 312 op een weekdag. De tendens over de laatste 10 jaar is stagnerend.

2. Bus

Ongeveer één tiende van de schoolgaande jeugd maakt gebruik van de bus bij school-woonverplaatsingen die de gemeentegrenzen overschrijden. Voor de woon-werkverplaatsingen is dit vervoermiddel minder in trek.

(b) *Fietsverkeer*

Uit een analyse van het woon-schoolverkeer, op basis van de volkstelling van 1991, is gebleken dat zo'n 30% van de leerlingen, wonend in Nazareth de fiets neemt om naar school te gaan.

Een andere interessante bron is de schoolenquête, gehouden in september 1997 onder alle leerlingen (kleuters en lagere schoolkinderen) die in Nazareth schoollopen. Het gebruik van de fiets op weg naar school is vergelijkbaar met het Vlaams gemiddelde dat schommelt rond de 23%.

Wat de woon-werkpendel betreft (volkstelling 1991) wordt vastgesteld dat ongeveer 15% gebruik maakt van de fiets. Het gebruik van de wagen haalt echter de bovendhand (70%).

(c) *Auto- en vrachtverkeer*

Afgezien van de E17-autosnelweg is de N60 Gent-Oudenaarde ongetwijfeld de drukste weg op het grondgebied van Nazareth.

De gemiddelde werkdagintensiteit (6u00-22u00) op de N60 ten zuiden van de kern van Eke bedroeg in 1999 25.00 mvt. (bron : Departement Leefmilieu en Infrastruc-

tuur). Ten noorden van de kern, in de omgeving van de Makro loopt dit op tot meer dan 34.000 mvt. (telling 1991) In de avondspits betekent dit ongeveer 3.100 voertuigen per uur, beide richtingen samen. Het kruispunt met de Begoniastraat, de ontsluiting van de ambachtelijke zone van Eke, is een verkeersknelpunt. De aanwezigheid van grootwinkelbedrijven (MAKRO) zorgt voor talrijke afslagbewegingen (1.500 op de avondspits tot 2.000 op een zaterdag). De aanleg van een rotonde op dit kruispunt heeft weliswaar de verkeersveiligheid fors verbeterd (het kruispunt was vroeger een duidelijk zwart punt), maar stremt thans de doorstroming. Doorstroming is van essentieel belang voor wegen aangeduid in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als primaire wegen cat. I. Voor de zwakke weggebruiker blijft de N60 een moeilijk te nemen barrière.

Het gemotoriseerd verkeer op de centrale as (N452) werd waargenomen aan de hand van kruispunt- en wegvaktellingen verricht door Groep Planning in juni 1994 tijdens de avondpiek, in het kader van het verkeersleefbaarheidsplan N452 Centrale as Eke - Nazareth.

Globaal kan gesteld worden dat het aantal motorvoertuigen tijdens de avondpiek schommelt rond 700 motorvoertuigen (auto's en vrachtwagens) met een duidelijk overwicht in de richting van Eke naar Nazareth. Er doet zich een lichte daling voor van het aantal personenwagens op de N452 tussen het centrum van Eke en dat van Nazareth. Het gaat hier vnl. om woon-werkverkeer, nl. wagens afkomstig van de E17 afrit Zevegem uit de richting van Gent en van het nabijgelegen industrieterrein van Eke, die 's avonds huiswaarts keren.

Op het kruispunt Stationsstraat-Steenweg te Eke treedt er veel rechtsafslaand verkeer (ca. 200 mvt) op vanuit Steenweg richting station. Dit zijn de wagens die op de N60 Gent-Oudenaarde de Steenweg nog steeds gebruiken als toegangsweg tot het centrum van Eke, i.p.v. de rechtgetrokken N60 te gebruiken tot aan de verkeerslichten met de N452 (Stationsstraat - Grenadierslaan).

Op het kruispunt 's Gravenstraat-Deinzestraat-Dorp is de hoofdstroom Dorp - 's Gravenstraat (richting Deinze). De aanleg van een rotonde heeft dit kruispunt op verkeerskundig vlak duidelijk verbeterd.

Het aandeel vrachtwagens (incl. bestelwagens) op de N452 bedraagt ca. 14% wat vrij hoog is, en vertoont hetzelfde patroon als de personenwagens.

Algemeen kan men stellen dat de N452 een probleemweg is, in die zin dat de huidige aanleg uitnodigt tot hoge snelheden, wat leidt tot ongevallen o.a. met fietsers en voetgangers, en ook geen rekening houdt met de ruimtelijke omgeving waarin deze weg zich bevindt (woonomgevingen, station, scholen, sportvoorzieningen).

In de "Probleemnota Verkeer" van het structuurplan van Nazareth (Studiegroep Omgeving, april 1993) wordt gewezen op het relatieve hoge aantal vrachtwagens (9%) in de Warandestraat die als wijkverzamelweg fungeert. De totale hoeveelheid verkeer 352 pwe²² per uur blijkt daarentegen aanvaardbaar voor een wijkverzamelweg. Momenteel zijn in de Warandestraat drie verkeersplateaus aangelegd waardoor het aandeel vrachtwagens dat door de Warandestraat rijdt is afgenomen.

(d) Voetgangersverkeer

Het voetgangersverkeer is geconcentreerd in de kernen waar de meeste activiteiten gesitueerd zijn. Ook in de onmiddellijke nabijheid van de scholen en in de buurt van het station is er veel voetgangersverkeer.

²² pwe = personenwagenequivalent (1 auto = 1 pwe, 1 vrachtwagen = 2 pwe)

3. De delen van de gemeente : het microvlak

Op het microniveau worden de verschillende deelgebieden van Nazareth benaderd. Hierbij worden de verschillende thema's zoals bebouwde ruimte, open ruimte, de infrastructuur, gebieden voor economische activiteiten e.d. behandeld op schaal van de verschillende onderdelen waaruit Nazareth is opgebouwd.

Sinds de fusie van 1977 is Nazareth administratief onderverdeeld in 2 deelgemeenten: Nazareth en Eke.

Op volgende pagina worden de verschillende deelgebieden weergegeven. Van de onderscheiden deelgebieden worden enkel de gebieden in volle lijn op microschaal geanalyseerd. Het gaat hier m.n. om :

- De kern van Nazareth
- Deel van de verbindingssas : tussen Nazareth kern en station
- Eke kern tot aan station
- Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en de Robert Orlentvijver

De overige 3 deelgebieden (aangeduid in stippellijn) worden niet gedetailleerd onderzocht. De beschrijving en analyse gemaakt op de mesoschaal verschaft ons voldoende inzicht in deze deelgebieden. Zij zijn in hoofdzaak onderdeel van de open ruimte. Het gaat hier om volgende gebieden :

- Gebied ten noorden van de centrale as en E17
- Gebied ten zuiden van centrale as en N35
- Scheldevallei-gebied.

FIGUUR 17 : AANDUIDING VAN DE DEELGEBIEDEN

3.1 De kern van Nazareth

Nazareth is gelegen in een zeer vlak gebied. Nazareth is ontstaan aan een kruispunt van een plaatselijke weg met Kortrijkseheerweg. De oude kern situeerde zich in de zuidoostelijke hoek van het kruispunt. Nazareth was zeer lange tijd een typische landbouwgemeente.

De dorpskern heeft een zeer herkenbare morfologische structuur. Ze is gekenmerkt door een bijna vierkante ruimte waarin zich kerk en kerkhof bevinden. Rond deze vierkante ruimte zijn de kleinhandelszaken en winkels gevestigd. Ten zuidoosten van het kruispunt op ongeveer 500m van het centrum ligt het kasteel van Nazareth met het daarbijhorend 'park'. Vanuit dit park vertrekken radiaal drie dreven waarvan één in directe relatie staat met het centrum.

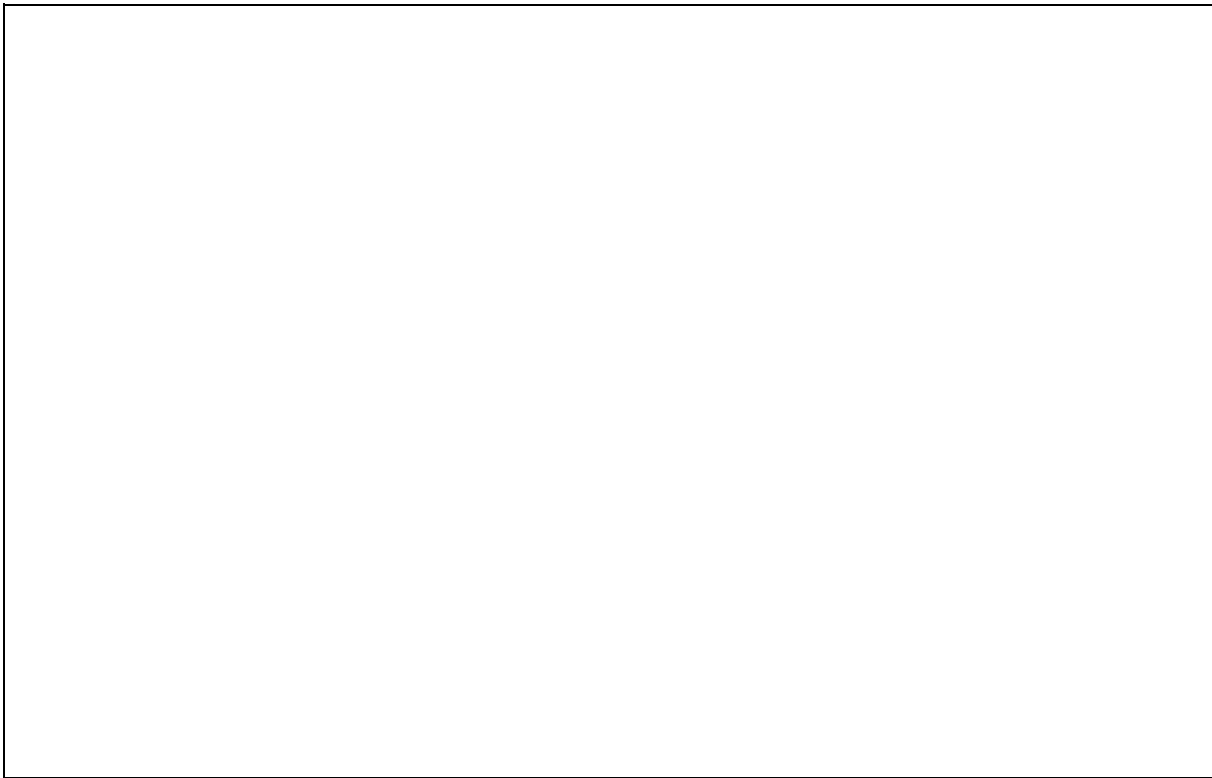
Als hoofdkern van de gemeente zijn de meeste diensten, winkels en horeca goed vertegenwoordigd. De handelsfuncties situeren zich vooral langs beide hoofdwegen Drapstraat (N452) en 's Gravenstraat (N437) en rond de kerk. De diensten (scholen, gemeentehuis, OCMW, banken, ...) situeren zich overwegend langs de N452.

Knelpunten

- Niettegenstaande een deel van de N452 in de dorpskern heraangelegd werd en er ter hoogte van de school een verkeersplateau is gerealiseerd, blijft deze weg te grootschalig voor de kern. Structureel werd deze weg niet aangepakt. De dorpskern is verkeerstechnisch niet afgebakend.
- Net zoals de dorpskern verkeerstechnisch niet duidelijk is afgebakend is dit ook visueel en ruimtelijk niet het geval.
- In- en uitgang van de school op de hoofdas van de kern.
- De verkavelingen rond de kern zijn, ondanks pogingen om op een aantal plaatsen een woonerf in te richten, nog sterk autogericht.
- Ook ontwerpmatig getuigen de andere verkavelingen van weinig creativiteit.

Kwaliteiten

- Het nog aanwezige groen rond de kerk; de kerk met kerkhof bieden een meerwaarde voor het wonen in het centrum.
- Een aantal oude herenwoningen in de Drapstraat hebben zowel een esthetische als culturele waarde.
- De kern van Nazareth heeft een goed uitgerust winkelaanbod.
- Het nieuw bejaardentehuis is binnen de mogelijkheden die men had, goed opgenomen in de dorpskern.



FIGUUR 18 : BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR NAZARETH KERN

3.2 Deel van de verbindingsas : tussen Nazareth- kern en station

Het verder bebouwen van het gebied tussen Nazareth en Eke is een recent fenomeen dat nog steeds verder evolueert. Voor de ontwikkeling van deze bandvormige ontwikkeling zijn twee oorzaken aan te duiden.

Ten eerste was er de realisatie van de N452 (Stationstraat, Roombaardstraat en Drapstraat). Vòòr de aanleg van deze gewestweg bestond er tussen beide kernen Nazareth en Eke geen rechtstreekse verbinding. De nieuwe en overgedimensioneerde gewestweg trekt naast het wonen verschillende andere functies zoals scholen en winkels aan. Momenteel is deze gewestweg sterk structurerend voor dit gebied.

Kleine concentraties van functies komen voor in de buurt van het station (bakker en apotheek) en tussen de Ommegangstraat en de Groendreef (papierhandel, sporthal, school, voetbalterreinen en speelplein en een apotheek).

Ten tweede biedt het gewestplan de mogelijkheid om het gebied tussen Nazareth en Eke ook daadwerkelijk vol te bouwen.

Knelpunten

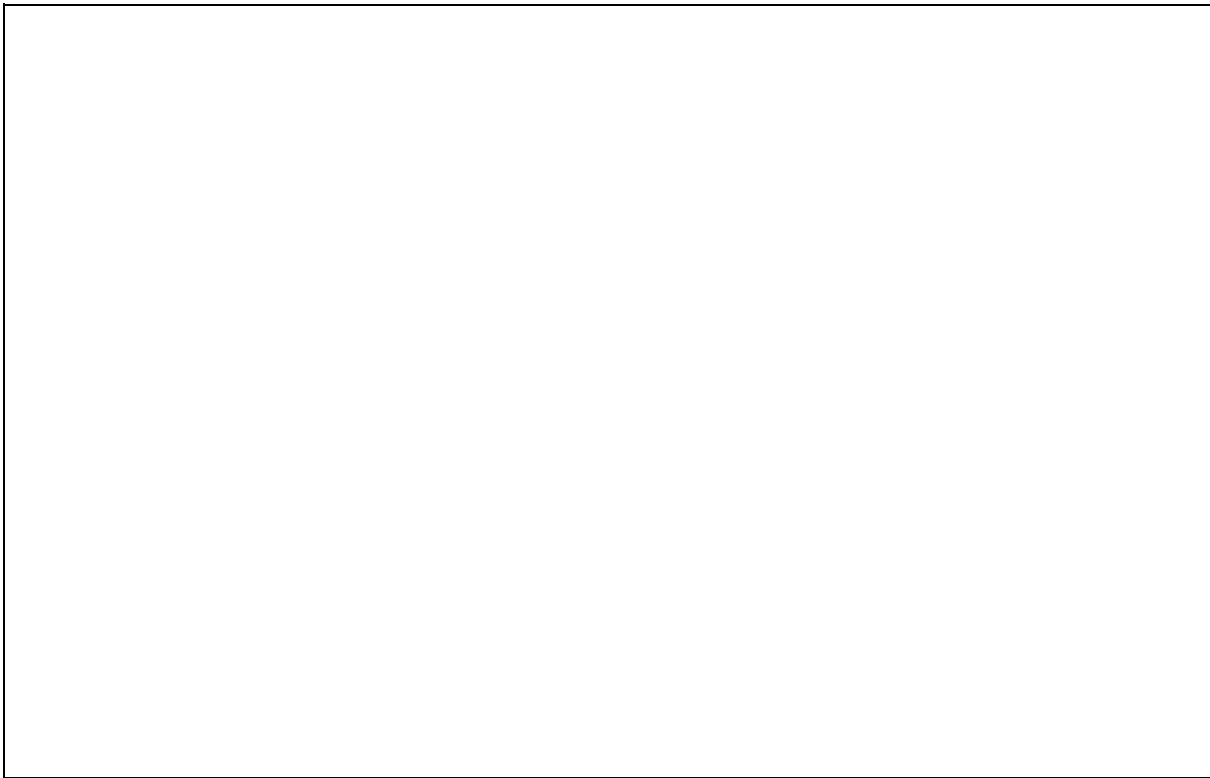
- de druk op de nog aanwezige open-ruimte vanuit de woningbouw tussen Nazareth en Eke.

De gewestweg is aan beide zijden bebouwd. Tussen Oudenaardseheerweg, Groendreef en Groenstraat is nog een stuk open gebied dat echter dat voor een groot deel is bebouwd. Hierdoor vervaagt het onderscheid tussen Nazareth en Eke. De twee kernen worden stilaan opgenomen in een langgerekt woongebied zonder eigen karakter en duidelijk centrum.

- hoge snelheden op de N 452
- uitzicht van de N 452 en profiel van de centrale as.
Het is een brede weg in asfalt die vooral is ingericht om zoveel mogelijk verkeer zo vlot mogelijk te laten rijden (brede rijstroken, asfalt, breed weg profiel). Het uitzicht van het openbaar domein vertelt de weggebruikers niet dat men tussen twee dorpskernen rijdt.

Kwaliteiten

- De aanwezige open ruimte gelegen tussen Oudenaardseheerweg-Groendreef en Groenstraat.



FIGUUR 19 : DEEL VAN DE VERBINDINGSAS : TUSSEN NAZARETH KERN EN STATION

3.3 Eke kern tot aan station

De oude dorpskern van Eke ligt op de rand van de Scheldevallei. De historische evolutie van Eke verwijst naar de oorspronkelijke loop van de Schelde. Langsheen deze waterloop heeft deze kern zich ontwikkeld tot een langwerpige nederzetting van aan de Sneppe tot aan Landuit. Tussen deze bebouwde strook en de Schelde bevindt zich de vallei van de Schelde.

De ligging van Eke aan de gewestweg Gent-Oudenaarde (N 60) werkte mede de ontsluiting van de gemeente in de hand en bevorderde de inwijking. In de loop van de laatste decennia ontstonden ook in Eke meerdere verkavelingen zodat aktueel het residentiële karakter van deze deelgemeente niet kan worden ontkend.

Handel en horeca zijn voldoende aanwezig en zijn hoofdzakelijk gelegen langs de historische gegroeide Steenweg en lopen zowel in noordelijke als in zuidelijke richting verder uit. Langs de zuidelijke kant van het centrum zijn een aantal grootschalige functies ingeplant van bovenlokaal belang. Het gaat hier met name over het Rust- en Verzorgingstehuis "Home De Lichtervelde" en het pedagogisch centrum Wagenschot".

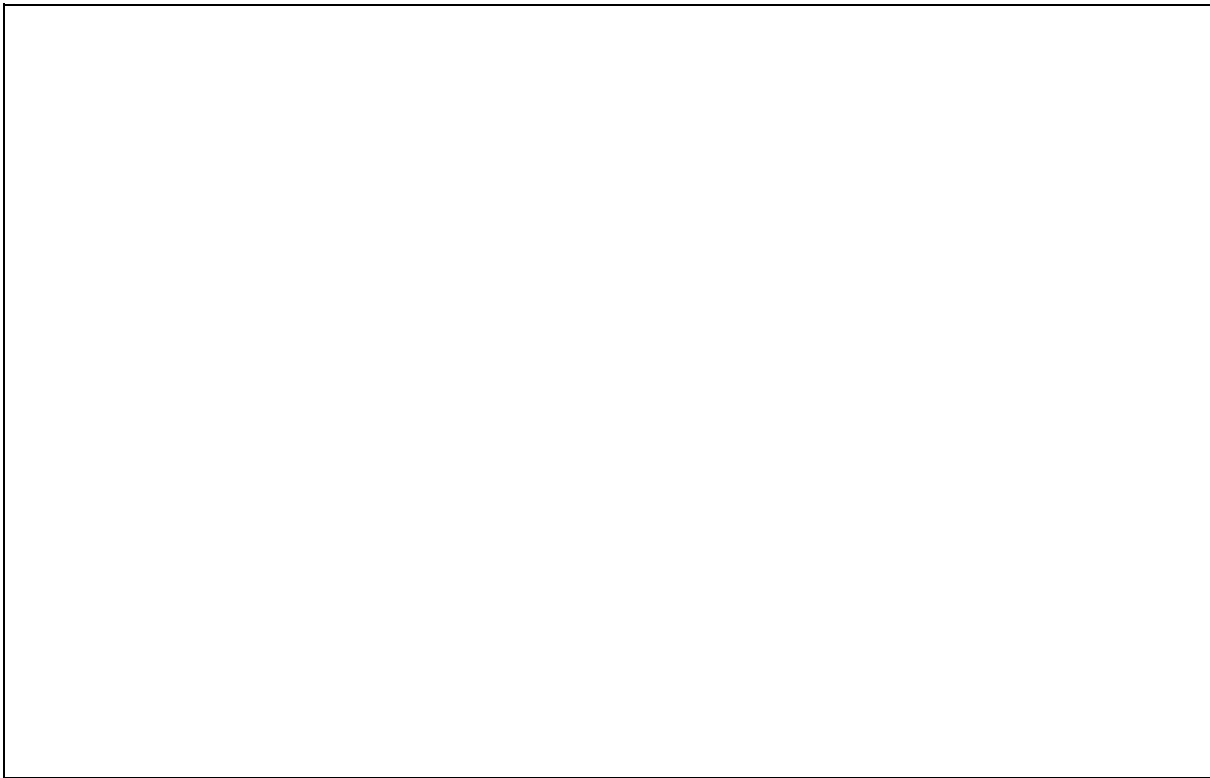
Knelpunten²³

- De open ruimte rond Eke wordt nog steeds bedreigd. Vooreerst loopt de gewestweg N60 dwars doorheen de Scheldevallei. Dit heeft tot gevolg dat de historische band tussen dorp en Schelde erg is verzwakt. Bovendien bestaat het gevaar dat de gronden die langs deze verkeersweg gelegen zijn, een commerciële bestemming krijgen. De inplanting van het tuincentrum en de autoverkoopplaats ter hoogte van het kruispunt Stationsstraat-N60 zijn hiervan duidelijke voorbeelden. Een dergelijke ontwikkeling kan het valleikarakter onherroepelijk verloren doen gaan.
- Verder is de bebouwingsdruk op de open ruimte rond Eke zeer groot. De bestemming zoals deze is gegeven op het gewestplan is hieraan uiteraard medeplichtig.
- De recent aangelegde verkavelingen tussen Bosstraat-Plaanstraat-Stationsstraat-Steenweg missen zowel morfologisch als functioneel een hechte band met de kern van Eke. Korte en aangename fietsers- en voetgangersverbindingen zijn er niet.
- De inrichting van de Stationsstraat - een brede rechte asfaltbaan met breed bebouwingsprofiel - leidt tot hoge snelheden en zorgt daarenboven voor een ruimtelijke opsplitsing van het dorp.
- Eke zelf heeft geen centrale plaats. Door de opeenvolgende ontwikkelingen heeft het zwaartepunt zich verplaatst van de oude naar de nieuwe kerk en van de nieuwe kerk naar de noordelijke woonwijken. In de loop der jaren is er geen echt dorpsplein gegroeid dat in aanmerking komt voor verschillende functies en activiteiten.
- De N60 vormt ter hoogte van de twee KMO-zones een type gebied dat men zou kunnen omschrijven met de term 'strip'. Vanuit de, in de uiteinde gelegen KMO-zones vertrekken verspreid linten van winkels en bedrijven die stilaan naar elkaar toegroeien.

²³ Bron: Herinrichting dorpskern Eke, Studiegroep Omgeving, juli 1992

Kwaliteiten

- De Scheldevallei en de valleien van de Biestebeek en de Lakenmeerbeek vormen nog waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen. Mits een goed natuurlijk oeverbeheer kan hun waarde nog verhoogd worden.
- De open ruimte dringt op verschillende plaatsen nog tot in de dorpskern door.
- De beschikbare infrastructuur voor cultuur en gemeenschapsactiviteiten in Eke is een drietal jaar terug volledig vernieuwd (project voormalige brouwerij IDE).



FIGUUR 20 : BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EKE-KERN

3.4 Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en de Robert Orlentvijver

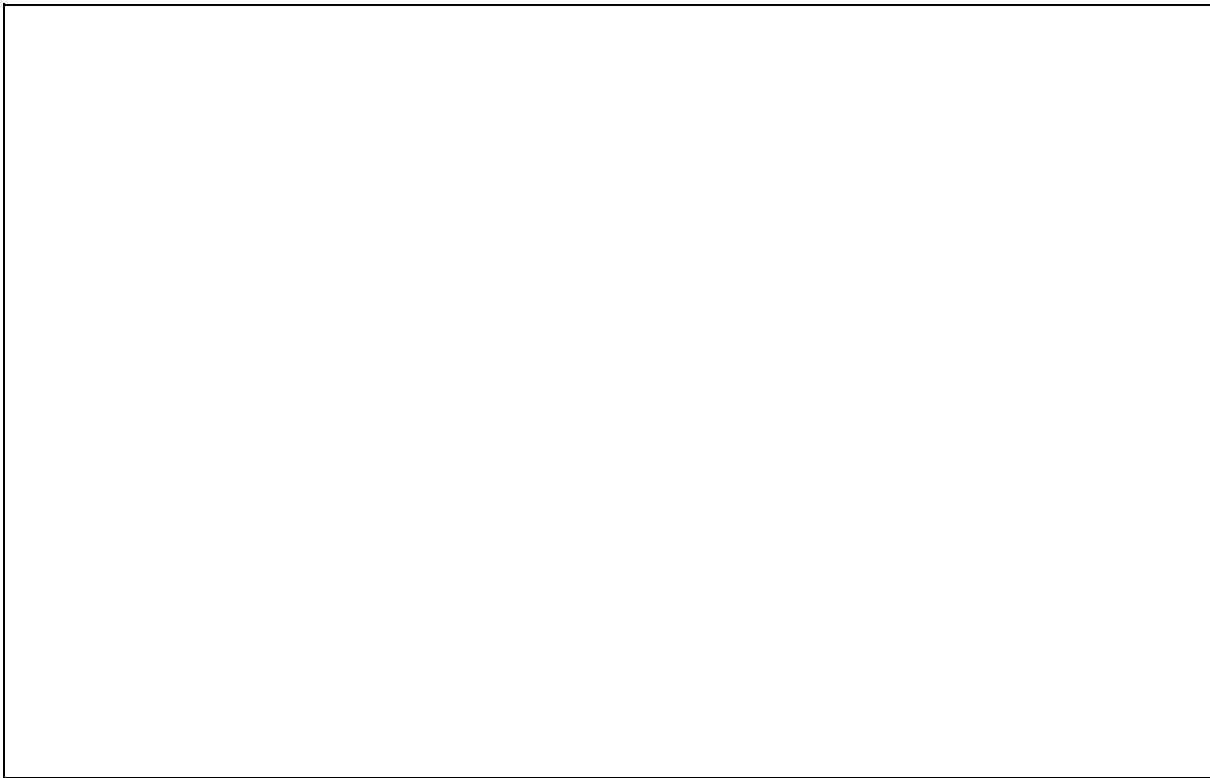
Het gehucht Landuit is met 628 inwoners de kleinste van de drie kernen. Het is een typisch straatgehucht dat zich heeft ontwikkeld als een nederzetting langsheen de Oude Steenweg naar Gent. De bebouwing is overwegend laag (1 bouwlaag) en heeft in hoofdzaak een woonfunctie. De dienstverlening is er beperkt en ook de handel is weinig aanwezig. Het heeft een vrij open structuur met een landelijk karakter. In het noorden hebben zich in de jaren zeventig enkele verkavelingen ontwikkeld. In het zuidoosten ligt de Schelde en in het noordwesten, aan de overkant van de N60 ligt de ambachtelijke zone van Eke.

Knelpunten

- Ruimtelijk gescheiden van de twee hoofdkernen Nazareth en Eke door de N60.
- Snel verkeer langs de Oude Steenweg
- Is voor de meeste levensnoodzakelijke functies (bakker, slager, ...) aangewezen op Eke
- Problematiek van permanente bewoning in zone voor verblijfsrecreatie langsheen de Orlentvijver. Ondanks de stedenbouwkundige voorschriften is de gemeente verplicht is de bewoners in te schrijven wanneer zij hierom verzoeken. Diverse PV's van bouwovertreding zijn terzake door het parket geseponeerd.

Kwaliteiten

- landelijk wonen in een relatief rustige omgeving



FIGUUR 21 : BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR LANDUIT

4. Structuurplan in verhouding tot het gevoerd beleid en beleid in ontwikkeling

4.1 Op gemeentelijk niveau

4.1.1 Het gewestplan

Nazareth valt onder het gewestplan 'Oudenaarde' en is verdeeld over de kaartbladen 22/5 (Gavere) en 22/8 (Deinze). De uitwerking van het gewestplan Oudenaarde werd besloten bij KB van 24 februari 1977. In 1999 werd een gedeeltelijke herziening van het gewestplan Oudenaarde goedgekeurd.

Landbouw

De meeste waardevolle landbouwgronden zijn op het gewestplan gesitueerd in het agrarisch gebied. Uitzonderingen hierop situeren zich ten noorden van Landuit (woongebied), aan de Robert Orlentvijver (recreatiegebied en woonuitbreidingsgebied), aan de Oudenaardseheerweg ter hoogte van de Biestebeek (woonuitbreidingsgebied); Ten Edestraat (woonuitbreidingsgebied) en ten noorden van de Kallemoeievijver. Het zijn gebieden waar bij voorkeur geen bebouwing wordt toegelaten omwille van hun bodemgeschiktheid voor de landbouw.

Op het gewestplan zijn drie gebieden aangeduid als agrarisch waardevol gebied nl.

- Scheldevallei met als grens de N60
- omgeving van Astene ten noorden van de E17
- en een klein gebied ten NW van de Hospicebossen.

De overige landbouwgebieden zijn gewoon agrarisch gebied.

Wonen

In het gewestplan werd een aanzienlijk deel van Nazareth bestemd als woongebied of woonuitbreidingsgebied. De op het gewestplan ingekleurde woon- en woonuitbreidingsgebieden overtreffen vele malen de eigen behoeften van Nazareth. In totaal werd op het gewestplan 315,8 ha ingekleurd als woonuitbreidingsgebied en 277,7 ha als woongebied. De woonuitbreidingsgebieden vormen een brede strook die zich bandvormig langs de Drapstraat uitstrekt tussen beide kernen.

Langs de in- en uitvalswegen van de kern van Nazareth zijn een aantal zones afgelijnd als landelijk woongebied. Zij komen voor als lintvormige uitlopers van de bebouwingskern. In Nazareth komen geen woonparken voor.

De uitvoering van deze bestemmingen op het gewestplan zou een verdere aantasting betekenen van de open ruimte en het landbouwareaal.

Ambachten en industrie

In Nazareth komt 1 industriegebied voor van het type “gebieden voor milieubelastende bedrijven”. Dit industriegebied is gelegen langs de N35 nabij de autosnelweg E17 en loopt door op het grondgebied van de buurgemeente Deinze. Binnenkort zal dit volledig ontwikkeld zijn door de intercommunale VENECO.

Naast deze industriezone zijn vier 4 zones afgebakend als “zone voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine of middelgrote ondernemingen”. Met uitzondering van een zone van ongeveer 5 ha ter hoogte van het sluis te Eke zijn deze 4 zones volledig ontwikkeld.

Recreatie

In Nazareth zijn 2 zones voor dagrecreatie (Biezenhof en Snephoekvijver) en 1 gebied voor verblijfsrecreatie (Robert Orlent - vijver) voorzien.

Verkeer en vervoer

Op het grondgebied van Nazareth zijn géén reservatiestroken voor aan te leggen hoofdverkeerswegen voorzien.

Volgende wijzigingen werden in 1999 goedgekeurd:

- a) De bestemming van de Papelenvijver of Callemoeie langs het nieuwe bedrijventerrein De Prijkels.

De Callemoeie is een waterplas van 27 ha en grenst aan Deinze. Hij ontstond in de jaren zeventig door zandwinning voor de aanleg van de E17. Op het gewestplan is de vijver momenteel ingekleurd als waterwinnings- en industriegebied. Een eerdere poging om het gewestplan te wijzigen en er een stortplaats voor baggerspecie van te maken liep uit op een vernietiging van de raad van State in 1996. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is er echter dringend nood aan bergingsruimte voor baggerspecie uit de Leie en het afleidingskanaal. De Callemoeie lijkt volgens het Vlaams Gewest aangewezen om de niet-giftige baggerspecie te bergen omdat het gebied nauw aansluit bij het nieuwe regionale bedrijventerrein De Prijkels. De bestemming industriegebied blijkt echter voor een waterplas achterhaald. Na het beëindigen van de stortactiviteiten wordt het terrein voorbehouden voor natuurontwikkeling. Het vormt een buffer tussen het bedrijventerrein en het westelijk gelegen landbouwgebied.

In dezelfde gewestplanwijziging werd ook een aanliggend agrarisch deel omgezet naar regionaal bedrijventerrein (ca. 8 ha).

b) De Vallei van de Boven Schelde

De Oudemeers in Eke wordt een natuurgebied van 26 ha. binnen de als waardevol landschappelijk gerangschikte Scheldmeersen

Het kasteeldomein Scheldekant wordt 6 ha parkgebied.

Het gedeelte van 41 ha tussen Moerbeek en Schelde krijgt het etiket agrarisch gebied met bijzondere waarde.

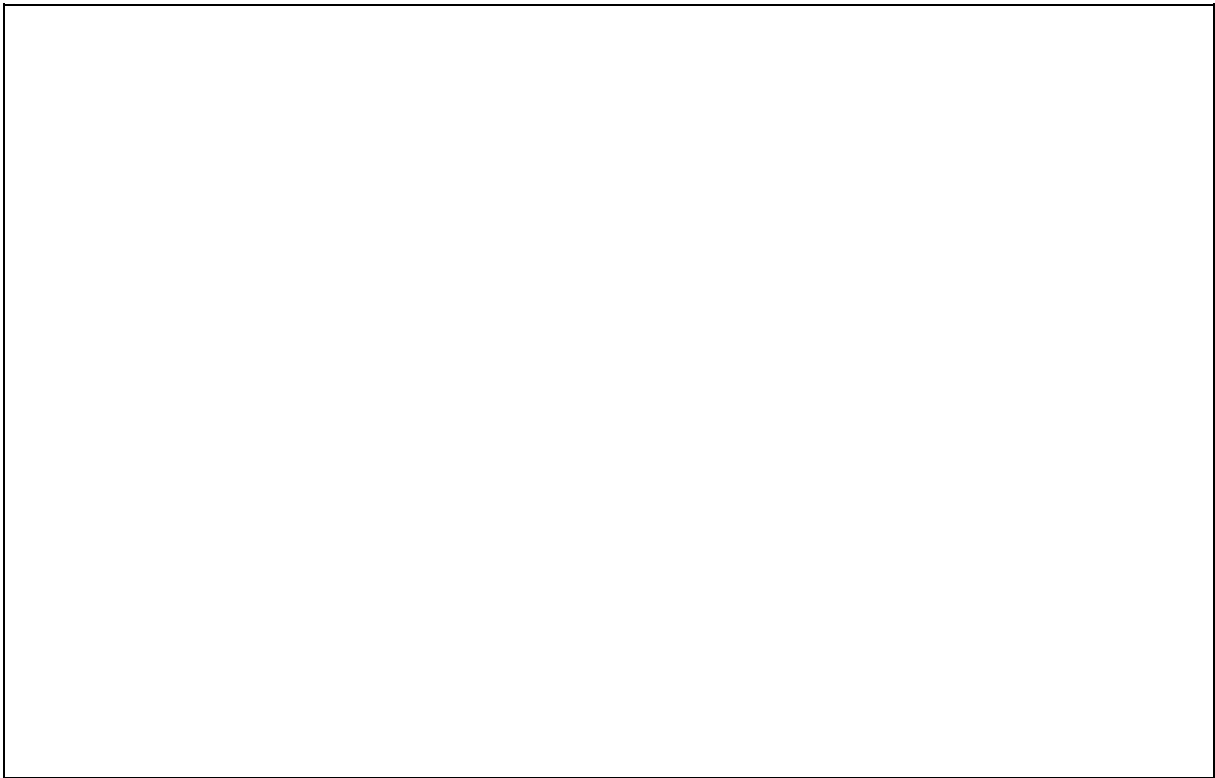
Voor de aanleg van de waterzuiveringsinstallatie (RWZI) van Aquafin is in de Scheldekant-Sluis een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut van 2 ha, in aansluiting met de silo's, voeders Lauwers, brandstoffen De Vos en steenbakkerij Danneels. Voor deze laatste wordt de KMO zone een ontginningsgebied van 5,5 ha, met nabestemming KMO en ambachtelijke bedrijvigheid.

c) Het oude kerkplein van Eke

Het oude kerkplein van Eke met beschermde toren, kasteeltje, kerkhof en pastorie krijgt de bestemming van een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

d) de dorpskern van Nazareth

Ook de O.L. Vrouwekerk en omgeving in de dorpskom Nazareth krijgt de bestemming woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.



FIGUUR 22 : GEWESTPLAN

4.1.2 BPA's

Voor Nazareth zijn in het totaal 4 BPA's goedgekeurd en is momenteel één BPA in voorbereiding. Onderstaand wordt een lijst gegeven van de bestaande en de in voorbereiding zijnde BPA's in de gemeente.

Volgens het decreet van 18 mei 1999 vervallen alle BPA's die goedgekeurd werden van vòòr het gewestplan, behalve wanneer de gemeente uitdrukkelijk aangeeft welke BPA's of delen van BPA's ze toch wenst te behouden. De volgende gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg van voor het gewestplan worden behouden in het plannenregister van de gemeente Nazareth : Deel van het BPA "De Biesten", goedgekeurd bij KB van 22 oktober 1973, zijnde het deel tussen de spoorweg en de Biestebeek.

GOEDGEKEURDE BPA'S

1. BPA 'De Biesten' (art. 17) (MB 22/10/1973)

Ligging	:	gebied gelegen tussen spoorweg en Biestebeek.
Oppervlakte	:	17 ha
Bestemming gewestplan	:	woongebied
Bestemming BPA	:	zone voor sociale woningbouw.
Huidige toestand	:	grotendeels nog akkerland en weiland

2. BPA 'Sterrenbos' (MB 01/02/1988)

Ligging	:	gebied gelegen tussen Steinstraat - Sterrenbosstraat en de gewestweg N452-Drapstraat.
Oppervlakte	:	3 ha.
Bestemming gewestplan	:	woonuitbreidingsgebied
Bestemming BPA	:	bestemming wijzigen en het gebied in zijn reeds aanwezige functie bestendigen nl. sport en recreatie.
Huidige toestand	:	Volledig volzet met twee voetbalterreinen, een kantine, een jeugdlokaal en een polyvalent speelveld voor de jeugd.

3. BPA 'Dorp' (MB 13/10/1992)

Ligging	:	gebied gelegen tussen 's Gravenstraat - Steinstraat - Stropstraat - Drapstraat en Dorp.
Oppervlakte	:	ca. 16,3 ha
Bestemming gewestplan	:	woonuitbreidingsgebied
Bestemmingen BPA	:	- sociale woonvoorzieningen - gemeenschapsvoorzieningen - privé-kavels
Herziening	:	In de gemeenteraad van 23 april 2001 is het BPA in herziening gesteld met het oog op een actualisatie van enkele feitelijke situaties.
Huidige toestand	:	Het BPA is reeds voor de helft gerealiseerd. Een veertigtal woningen worden nog voorzien, waarvan de helft een ontsluiting krijgen via de Steinstraat en de andere helft via de 's Gravenstraat.

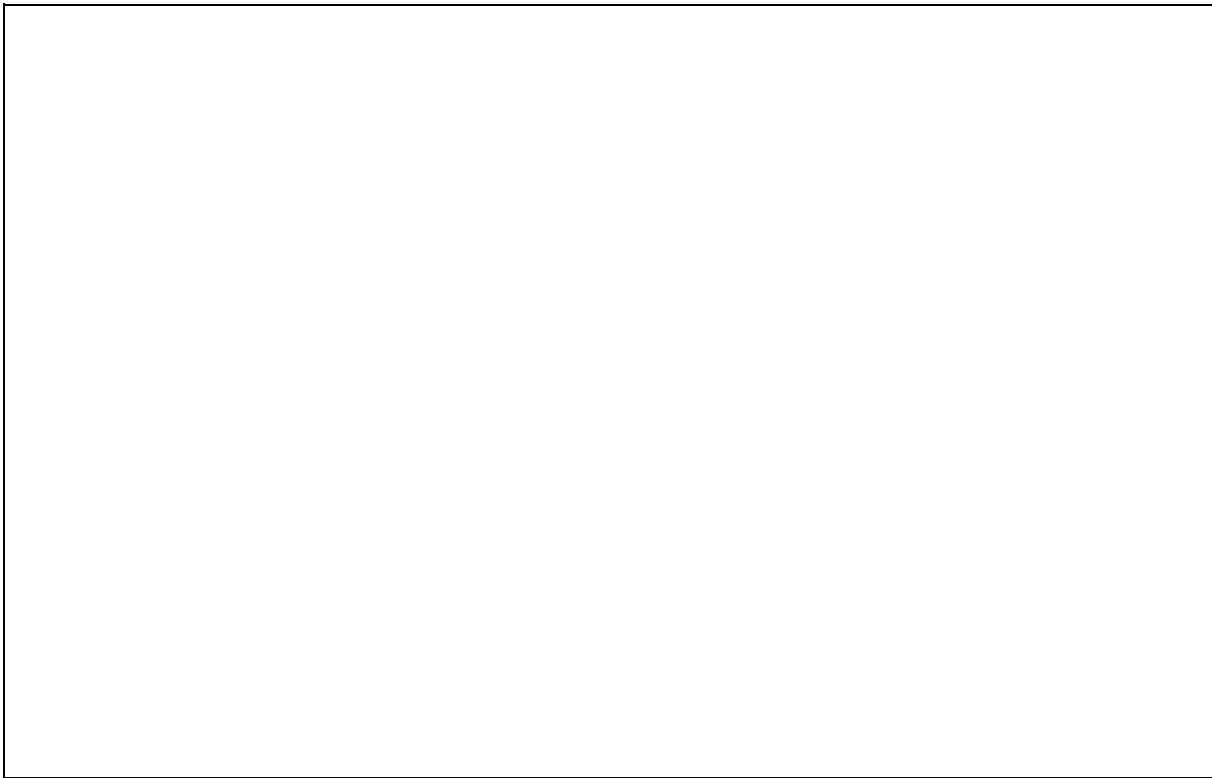
4. BPA 'Parkbegrafplaats' (MB 21/06/1999)

Ligging	:	Drapstraat-Oudenaardseheerweg-Groendreef
Oppervlakte	:	ongeveer 2,5 ha
Bestemming gewestplan	:	woonuitbreidingsgebied
Voorgestelde bestemming	:	aanleg parkbegrafplaats
Huidige toestand	:	terreinen verworven, aanleg in voorbereiding

IN VOORBEREIDING ZIJNDE BPA'S

BPA zonevreemde bedrijven

De gemeente is bezig met de opmaak van een BPA zonevreemde bedrijven.



FIGUUR 23 : OVERZICHT LIGGING BPA'S

4.1.3 Sectorale beleidsinitiatieven

4.1.3.1 Mobiliteitsplan Nazareth

Door Groep Planning wordt momenteel het mobiliteitsplan van Nazareth opgemaakt.

De opmaak van het mobiliteitsplan loopt gelijktijdig met de opmaak van het structuurplan. Een eerste fase - de oriëntatienota - is reeds afgewerkt. Momenteel wordt aan het tweede deel - de synthesesnota - gewerkt.

4.1.3.2 Verkeersleefbaarheidsplan N452 : centrale as Eke-Nazareth

In 1994 heeft Groep Planning in opdracht van de gemeente Nazareth een verkeersleefbaarheidsstudie opgesteld voor de gewestweg N452 tussen de kern van Nazareth en de kern van Eke. De studieopdracht omvatte volgende straten : Dorp, Drapstraat, Roombaardstraat en Stationsstraat. Dit is de centrale as uit de gewenste verkeersstructuur, zoals opgesteld door Studiegroep Omgeving (april 1993). De herinrichting van deze centrale as was één van de maatregelen ter verwezenlijking van de gewenste verkeersstructuur.

Deze verkeersleefbaarheidsstudie omvat een samenhangend geheel van maatregelen, waarin de verschillende verkeerssoorten op een evenwichtige wijze aan bod komen. Extra aandacht wordt gegeven aan fietsers en voetgangers en aan de verkeersveiligheid in de buurt van scholen en de stationsomgeving.

De gemeente Nazareth heeft begin 2001 de procedure opgestart tot overname van een gedeelte van de gewestweg N452, nl. tussen de N60 en de dorpskern Nazareth.

Ondertussen is een studie bureau aangesteld tot uitwerking van een globale visie voor het verbeteren van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

4.1.3.3 GNOP

Met het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, opgesteld door de stichting Omer Watzet in 1995, heeft Nazareth zich geëngageerd tot het voeren van een natuurbeleid gebaseerd op een langetermijnvisie. Het eerste deel houdt een inventarisatie in van de bestaande natuurwaarden in Nazareth en een knelpuntennota. Het tweede deel is een doelstellingennota. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in algemene maatregelen, specifieke doelstellingen en een termijnvisie.

De algemene doelstellingen hebben tot doel de algemene basisecologische kwaliteit van het volledig gemeentelijk grondgebied te verhogen.

De specifieke doelstellingen zijn gericht op het beschermen, herstellen en ontwikkelen van bijzondere natuur- en landschapswaarden in welbepaalde gebieden in de gemeente. Dit gebiedsgericht natuurbeleid wordt geïntegreerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De specifieke doelstellingen (acties genoemd in het GNOP) zijn:

- Herstel van het halfopen landschap
- Bosuitbreiding
- Natuurontwikkeling binnen de woongebieden
- Scheldevallei laten evolueren naar een meersgebied
- Natuurgericht beheer van wegbermen

Aan de verschillende benaderingen tenslotte, werden termijnen gekoppeld waarbinnen de acties moeten uitgevoerd worden.

4.1.3.4 Ruilverkaveling

Ruilverkaveling is een werkinstrument dat mogelijkheden biedt om versnipperde (landbouw)gebieden beter geschikt te maken zowel voor landbouw als voor natuurontwikkeling.

In Nazareth is één ruilverkaveling afgewerkt en is er één in een voorbereidende fase :

- Gerealiseerde ruilverkaveling : 'Ruilverkaveling Nazareth'

Nazareth is gelegen binnen het studiegebied voor de 'Ruilverkaveling Nazareth'. De ruilverkaveling met een oppervlakte van 990 ha ligt voor een deel op de buurgemeente Kruishoutem. Naast de verbetering voor de landbouwstructuren breidde de ruilverkaveling ook de mogelijkheden voor fiets- en wandelrecreatie uit en werd in belangrijke mate rekening gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De ruilverkaveling dateert van begin jaren negentig en is afgewerkt.

- Ruilverkaveling in onderzoek : 'Ruilverkaveling Scheldekant'

In uitvoering van het richtplan van het landinrichtingsproject Leie en Schelde (zie later) is voor een gedeelte van het grondgebied van Nazareth, De Pinte en Gent een ruilverkavelingsproject in onderzoek dat kadert binnen het landinrichtingsproject Leie en Schelde.

FIGUUR 24 : RUILVERKALINGEN NAZARETH

4.2 Bovengemeentelijke beleidsopties

4.2.1 Implicaties Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op Nazareth

Nazareth : kern in het buitengebied

De volledige gemeente wordt in het RSV gesitueerd in het buitengebied.

Het RSV wil het bestaande buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Verder moet de versnippering van het buitengebied tegengegaan worden door de landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zo veel mogelijk te bundelen. De groei van de woonbebouwing moet opgevangen en geconcentreerd worden in de kernen van het buitengebied. Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing is uit den boze.

Het RSV wil de toename van de bebouwing in het buitengebied afremmen. Daarom is dwingend voorgeschreven dat maar 40% van de 400 000 woningen die er tegen het jaar 2007 bijkomend nodig zijn, in het buitengebied mag komen. Aangezien de groei tot nog toe groter was, gaat het hier over een trendbreuk. Hoe de bijkomende woningen over de gemeenten van het buitengebied verdeeld worden, moet de provincie beslissen. De behoefte aan bijkomende woningen verschilt van de ene tot de andere. Voor Oost-Vlaanderen is de verhouding als volgt: 61% moet gebouwd worden in het stedelijk gebied en 39% in het buitengebied.

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en de verweving van activiteiten en functies voorop staan. Als er bijkomende ruimte nodig is voor dienstverlening, kleinhandel, lokale economie moet die in de kernen worden vrijgemaakt.

In de ruime omgeving van Nazareth werd geen buitengebiedverbinding aangegeven.

Natuur, bos en landbouw zijn drie belangrijke functies van het buitengebied. De landbouw maakt deel uit van de agrarische structuur. Natuur en bos maken deel uit van de natuurlijke structuur. De natuurlijke structuur is het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grote natuurgebieden en de boscomplexen. De Schelde is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Het ruimtelijk beleid van de rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.

Nazareth : specifiek economisch knooppunt

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de (nieuwe) economische activiteiten concentreren in de *economische knooppunten* en de poorten. De economische knooppunten zijn het netwerk van het Albertkanaal, alle geselecteerde stedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Bij deze laatste gaat het over gemeenten die door hun ligging, om historische redenen of omwille van het uitdeinen van bedrijven buiten het stedelijk gebied, een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. Deze laatste worden geselecteerd op basis van drie criteria:

- een totale tewerkstelling in de gemeente van meer dan 3 500;
- een totale industriële tewerkstelling van meer dan 1 000;
- een arbeidsbalans²⁴ van meer dan 60.

Omwille van de hoge concentratie aan economische activiteiten, met een totale tewerkstelling van 4 146 personen, met een industriële tewerkstelling van 1 254 personen, een arbeidsbalans hoger dan 60 en de toekomstige ontwikkeling van het industrieterrein 'De Prijkels' werd ook **Nazareth** in het RSV als **economisch knooppunt** aangeduid.

Voor deze economische knooppunten stelt het RSV het volgende voorop: de economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld, aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Het RSV maakt daarbij een onderscheid tussen regionale bedrijventerreinen, die door de provincie worden afgebakend en lokale bedrijventerreinen, die door de gemeente zelf worden afgebakend (5 ha per hoofddorp). Voor de verdeling van bijkomende bedrijventerreinen wordt in het RSV het principe van gedeconcentreerde bundeling toegepast.

Infrastructuren

Wegeninfrastructuur

Eén van de doeleinden van het RSV is het optimaliseren van het bestaand wegennet door het functioneel categoriseren van de wegen. Voor de functionele categorisering van het wegennet wordt, vanuit een lange termijnperspectief uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg (verbinden, verzamelen en toegang geven). Naast de functie van de weg zijn eveneens de vorm (= ruimtelijke inpassing en inrichting van de weg) en de gebruikskarakteristieken (= de intensiteit van het gebruik en de gebruiksmodaliteiten) van belang.

In het oosten wordt de gemeente begrensd door de Schelde die in het RSV geselecteerd werd als een structuurbepalende rivier op internationaal niveau. Dit betekent dat deze waterweg door de vormgeving en het uitrustingsniveau een belangrijke economische functie vervult.

Voor Nazareth zijn de hoofdwegen E17, N60 en de N35 van belang.

De E17 werd geselecteerd als hoofdweg en maakt deel uit van "Trans European Networks (TEN)", het Europese netwerk van transportassen.

De N60 werd geclassificeerd als primaire weg I. Volgende principes staan bij de inrichting van primaire wegen I voorop:

²⁴ de arbeidsbalans is de verhouding tussen de totale werkbevolking in de gemeente en de actieve bevolking van de gemeente

- De uitvoeringsvorm is in principe die van een autoweg of een stedelijke autosnelweg;
- De ontwerpsnelheid is 100 km/h of lager;
- De afstand tussen aansluitingen kan beperkt worden tot 3 à 5 km;
- De filekans is kleiner dan 5 %;
- Enkel gemotoriseerde weggebruikers zijn op primaire wegen toegelaten;
- Verkeer wordt gereguleerd op kruispunten. Deze zijn ongelijkvloers of met verkeerslichten uitgevoerd; eventueel rotonde of voorrangregeling;
- Er wordt geen rechtstreekse toegang tot particulier terrein voorzien;
- Bouw- en gebruiksvrije zone van min. 30m buiten de stedelijke gebieden en desgevallend in de kernen van het buitengebied.

Het deel van de N35 vanaf de aansluiting met de E17 tot kruispunt voor Petegem is geselecteerd als primaire weg II. Dit heeft echter een groter belang voor Deinze dan voor Nazareth (uitgezonderd voor de ontsluiting van het nieuw regionaal bedrijventerrein "De Prijkels").

De selectie en inrichting van secundaire wegen wordt in de provinciale structuurplannen vastgelegd. De inrichting ervan wordt o.a. bepaald door :

- De verbindingfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau;
- De eisen vanuit het gebruik als toegangsverlenende weg voor de aanpalende bestemmingen;
- De eisen gesteld vanuit de leefbaarheid en de ruimtelijke inpassing.

Spoorinfrastructuur

De spoorlijn die Nazareth doorkruist is de lijn Gent-Oudenaarde. Volgens het RSV behoort het tot het regionaal spoorwegennet voor goederen- en personenvervoer. De ruimtelijke visie voor deze spoorlijnen zal ontwikkeld worden bij de uitwerking van de stedelijke netwerken en in de provinciale structuurplannen.

Waterwegeninfrastructuur

Op basis van het belang in internationaal verband en op basis van de hoofdfunctie is het Vlaams waterwegennet ingedeeld in een hoofd- en een secundair waterwegennet. De Schelde behoort volgens de indeling van het RSV tot het hoofdwaterwegennet. Het is een internationale waterweg met een belangrijke vervoersfunctie.

4.2.2 Structuurplan Oost-Vlaanderen

Algemene doelstelling

Naast het Structuurplan Vlaanderen biedt ook het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) een referentiekader voor de ruimtelijke planning op gemeentelijk niveau. Het Structuurplan Oost-Vlaanderen richt zich naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (subsidiariteitsbeginsel) als kader voor de provinciale structuurplanning. Ook inhoudelijk is het RSV richtinggevend voor het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

In juli 2001 werd een eerste voorontwerp vrijgegeven. Momenteel maakt deze nota een uitgebreide informatie- en inspraakronde door. De elementen die hier worden aangehaald maken dus onderdeel uit van een voorontwerp en zijn dus nog niet definitief vastgesteld. Net zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormen alle onderdelen van het Provinciaal Structuurplan een samenhangend geheel dat een kader vormt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2007.

In het concept richtinggevend gedeelte worden verschillende hoofd- en deelruimten onderscheiden. Voor elk van deze deelruimten worden de uitgangspunten voor het beleid en de ruimtelijke visie en concepten geformuleerd.

Nazareth in het "Zuidelijk Openruimtegebied"

Het "*Zuidelijk openruimtegebied*" is grosso-modo het gebied ten zuiden van de auto-wegen E40 en E17. Deze deelruimte bevat volgende deelentiteiten :

- ten zuiden van de Leievallei: het Leie-Schelde interfluvium, waarvan het noordelijk deel nog vrij vlak en zandig is
- de valleien van de Bovenschelde en van de Dender
- de Vlaamse Ardennen
- de Zwalmstreek, het land van Zottegem en het Oost-Vlaams gedeelte van het Pajottenland.

□ Visie

Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het gebied opnieuw leefbaar te maken als openruimtegebied, en verdere verstedelijking te voorkomen. Als uitgangspunten gelden:

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

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

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw : De bestaande landschapwaarden worden als afwegingskader gebruikt voor het creëren van een symbiose tussen natuur en landschap waarbij tegelijkertijd de versterking van het landschap, de ontwikkeling van de natuurwaarden en de leefbaarheid van de landbouw wordt nagestreefd. In het zandig Leie-Schelde-interfluvium is dit het vlak coulissen-meersen landschap als buffer (overgang) tussen het Oost-Vlaams Kerngebied en het Zuidelijk Openruimtegebied. De valleien van de Schelde, Dender en Leie vormen duidelijke ruimtelijke afbakening en de landschappelijke gebiedsdelen. Ze hebben elk op zich een waardevol kenmerkend valleilandschap en moeten verder versterkt worden als ecologische en toeristisch-recreatieve aders
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen;
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied

Ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren met implicaties voor Nazareth

Gewenste nederzettingstructuur

De kernen Nazareth, Eke en Landuit worden geselecteerd als woonkernen, wat inhoudt dat deze kernen kunnen instaan voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern en een deel van de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. Daarbij dienen de bijkomende woonmogelijkheden door inbreiding (woongebied) en indien nodig door uitbreiding (aansnijden woonuitbreidingsgebied) opgevangen te worden. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

De maximale taakstelling wonen voor de periode 1991-2007 wordt op 528 woningen geraamd. Dit aantal is d.d. 2000 al ruim overschreden.

Gewenste natuurlijke structuur

M.b.t. Nazareth wordt de vallei van de Bovenschelde aangeduid als natuuraandachtszone. Een gedeelte van het grondgebied krijgt een ontwikkeling, aansluitend met Gaverre, als natuurverbindingsgebied. Het andere kleinere deel, dat aansluit bij De Pinte, wordt opgenomen binnen de 'hypothese van GEN en GENO'. Eveneens behorend tot de 'hypothese van GEN en GENO' zijn de Hospicebossen (+ uitbreiding). Er wordt bovendien een openruimtecorridor aangeduid tussen de Hospicebossen en de vallei van de Leie.

De Beeksteertbeek – Leebeek – Moerbeek wordt geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur.

Gewenste agrarische structuur

Binnen het ruimtelijk concept voor land- en tuinbouw valt Nazareth op de grens van het centraal land- en tuinbouwgebied en het zuidwestelijk landbouwgebied met over-

wegend akkerbouw en rundveehouderij: In het centraal land- en tuinbouwgebied moeten geschikte locaties voor glastuinbouw en mestverwerking worden gezocht. In het zuidwestelijk landbouwgebied moet bijzondere aandacht gaan voor de verbrede taakstelling van de land- en tuinbouw. Verder moeten er begeleidende maatregelen komen voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden (vb. beheersovereenkomsten).

De gemeente kan het agrarisch gebied verder differentiëren in functie van de bebouwingmogelijkheden, vb in de meer open landbouwgebieden en de structureel aangestaste gebieden.

□ Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

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

□ Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De specifiek economische knooppunten in het buitengebied, zoals Nazareth, worden niet geselecteerd als hoofddorp, hoewel wel lokale bedrijventerreinen kunnen worden voorzien. Nazareth krijgt van de provincie een toebedeling van bijkomende bedrijventerreinen 16 ha. Dit cijfer houdt nog geen rekening met de gewestplanwijziging uit 1999 waarin nabij de Callemoeie 8 ha agrarisch gebied werd omgezet in regionaal bedrijventerrein.

Wat de kleinhandel betreft wordt de site van de MAKRO beschouwd als te behouden, maar niet uit te breiden.

□ Gewenste lijninfrastructuur

Binnen het gewenst bereikbaarheidsprofiel staat voor het Zuidelijk Openruimtegebied het benutten van het dicht spoorwegennet voorop. Voor Nazareth betekent dit dat de spoorlijn Gent-Oudenaarde-Ronse zowel een verbindende als verzamelende functie krijgt toebedeeld binnen het OV-netwerk. Wat de categorisering van het wegennet betreft wordt de E17 als hoofdweg bevestigd en de N60 en de N35 tussen het knooppunt met de E17 en de kern van Deinze als primaire wegen. De N35 wordt als secundaire weg type I aangeduid tussen de N60 en de E17 (verbinding kleinstedelijke gebieden Oudenaarde – Deinze).

4.2.3 Landinrichtingsproject Leie en Schelde

In het Belgisch Staatsblad van 24 januari 1995 verscheen het besluit van de Vlaamse Regering dd. 26 oktober 1994 betreffende de afbakening, de uitgangdoelstellingen en de te betrekken overheden in het landinrichtingsproject Leie en Schelde. Het sterk getransformeerde kerngebied met Nazareth als centrum maakt deel uit van het landinrichtingsproject uitgevoerd door de VLM (Vlaamse Landmaatschappij) waarvan het ontwerp in oktober 1996 werd voorgesteld. Op 30 juni 1998 keurde de Vlaamse regering het richtplan van dit landinrichtingsproject goed. Met dit richtplan is een globale visie goedgekeurd voor de inrichting van de open ruimte op het vlak van landbouw, landschap, natuur, zachte recreatie, e.d.

In het richtplan wordt onderscheid gemaakt in het concept en opties en maatregelen per deelgebied.

Het concept met integrale ontwikkelingsvisie gaat uit van volgende doelstellingen:

- inrichten van de ruimte voor verschillende landbouwwormen

- behouden, herstellen en verbeteren van landschappelijk kwaliteiten
- verhogen van ecologische kwaliteiten
- verbeteren van recreatieve infrastructuur.

Om deze integrale ontwikkelingsvisie te kunnen toepassen op een manier dat de verschillende functies duurzaam en onderling verenigbaar kunnen evolueren, werd een concept voorgesteld: **het vallei-interfluvium concept**.

De opties en maatregelen kaderen binnen het hierboven beschreven vallei-interfluvium concept. Volgende doelstellingen en/of planopties die betrekking hebben op de gemeente Nazareth werden naar voor gebracht:

- Behoud en herstel van drevenlandschap met voortzetting van grondgebonden landbouw;
- Uitbouw schermgroen langsheen E17;
- Uitbreiding Hospicebossen met aandacht voor recreatief medegebruik;
- Accentuering 18^e eeuwse Scheldedijktracé.

4.2.4 Mestproblematiek

In uitvoering van de Vlarem II-wetgeving, werden sinds 1 januari 1996 gemeenten onderscheiden op basis van hun mestproductie. Nazareth werd hierin aangeduid als een **“zwart ingekleurde gemeente”**: d.w.z. dat de productie van dierlijke mest t.a.v de beschikbare cultuurgrond de limiet van de verzadiging heeft overschreden. Nazareth heeft m.a.w. een netto-overschot aan dierlijke mest. Dit overschot moet of worden afgevoerd naar “tekort”-gebieden - of geëxporteerd naar Wallonië en/of Frankrijk (vooral voor intensieve pluimveehouderijen) of verwerkt worden tot een product dat in de plaats komt van ingevoerde minerale mest. Indien dit niet gebeurt dan zal de vee-stapel (varkens- en pluimvee) moeten worden afgebouwd.

4.2.5 Scheldevalleiproject

In november 1991 werd door de Universiteit van Gent in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen het Scheldevalleiproject opgestart. Doelstelling van dit project is “Behoud en Herwaardering van de Scheldevallei”. Een eerste fase bestond uit het afbakenen en inventariseren van het studiegebied. Het gebied werd afgebakend rond het alluvium van de Bovenschelde tussen Gent en Kluisbergen. Deze studie bestaat uit twee delen nl. een cultuurhistorische verkenning en een ecologische verkenning.

In de loop van 1993 werd een voorontwerp van globale visie op een wenselijke ruimtelijke structuur voor de Scheldevallei voorgelegd. Voor de vallei van de Bovenschelde betekent dit enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van de alluviale Scheldevallei als structuurbepalende, aaneengesloten groene as voor de regionale ruimtelijke ontwikkeling.

Met deze algemene visie voor ogen werden een viertal categorieën onderscheiden: **karakteristieke gebieden, gebieden met moeilijk inpasbare aanspraken, voorbeeldgebieden en verbindinggebieden**.

In Nazareth kan ondermeer gedacht worden aan een intergemeentelijke samenwerking tussen Nazareth-Gavere en Nazareth-Zingem op het vlak van de verbindinggebieden.

In deze studie werden voor Nazareth ook reeds concrete opties geformuleerd:

- een wijziging van het gewestplan van agrarische gebied met bijzondere waarde (valleigebied) naar natuurgebied. Het gebied waarvoor dit voorgesteld wordt bevindt zich tussen de Nederstraat, de Moerbeek, en de Schelde.
- wijziging van het gewestplan van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied. Het gebied bevindt zich tussen de Coupure of Moerbeek, de Leenstraat, de Meersstraat en de Landuitstraat.
- verfijning van het gewestplan: van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied met bijzondere waarde (valleigebied).

4.2.6 Europese vogel- en habitatrictlijgebieden

In Nazareth komen **geen** Europees erkende vogel- en habitatrictlijgebieden voor.

5. Ruimtelijke behoeften

5.1 Woonbehoefte en woonaanbod

5.1.1 Synthese demografisch profiel

Volgens de meest recente cijfers van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) telde de gemeente Nazareth begin 2000 ongeveer 10 876 inwoners verspreid over de deelgemeenten Nazareth en Eke. Sinds de fusie is de bevolking al met ruim 20% toegenomen, een bevolkingsaangroei die heel wat hoger ligt dan in het arrondissement Gent. De groei was het grootst tussen 1991 en 1995. De aangroei is vooral het gevolg van een positief migratiesaldo en minder van een natuurlijk overschot. Op dit ogenblik groeit de bevolking nog steeds als gevolg van een migratieoverschot. Het positief migratiesaldo is de allesbepalende factor in de demografische evolutie van Nazareth de laatste 15 jaar.

De analyse van de leeftijdsstructuur leert ons dat, in absolute cijfers, zowel het aantal jongeren (0-14) als het aantal in de leeftijdsgroep 15-64 en het aantal ouderen (65+) is gestegen. De grootste toename is terug te vinden in de leeftijds-groep 15-64. Bekijken we echter de procentuele aanwezigheid in de totale bevolking van de diverse leeftijdsgroepen dan valt op dat aandeel jongeren is afgenomen van ongeveer een kwart van de bevolking in 1970 naar 18,4% in 2000. Het aandeel in de leeftijdsgroep 15-64 daarentegen steeg van 61,7% naar ongeveer 66,2% van de totale bevolking. Het aandeel ouderen blijft over de hele lijn nagenoeg constant.

De gemiddelde gezinsgrootte neemt, net als in heel Vlaanderen, gestadig af. Wanneer men de drie bejaardeninstellingen buiten beschouwing laat bedraagt de gemiddelde gezinsgrootte in Nazareth thans 2,75 personen. Het aantal gezinnen stijgt. Tussen 1970 en 2000 is het aantal gezinnen met 67,6 % of 1 597 eenheden toegenomen.

5.1.2 De bevolkingsvooruitzichten

In het licht van het Structuurplan Vlaanderen en zoals opgegeven in de omzendbrief (RO/73 voor het opmaken van een woonbehoefte studie) wordt een gesloten prognose gemaakt.

De gesloten prognose trekt enkel het natuurlijk saldo door en sluit migraties uit. Bij een gesloten prognose wordt dus migratie tussen Nazareth en andere gemeenten gedurende de planperiode (1997-2007) uitgesloten. Dergelijke demografische prognose betekent eigenlijk een trendbreuk t.o.v. de waargenomen bevolkingstendenzen (cfr. RSV). Voor Nazareth zou dit een stopzetting betekenen van de hoge inwijking.

Vanuit deze optiek en uitgaande van:

- de nataliteitscijfers van het Vlaams Gewest op basis van de NIS-bevolkingsvooruitzichten 1995-2050;
- en de sterftecijfers op basis van de sterftetafels (1991-1993) van het Vlaams Gewest

werd volgende prognose uitgewerkt.

Leeftijd	1995		2000		2005		2007		2010		2015		2020	
	abs.	index	abs.	index	abs.	index	abs.	index	abs.	index	abs.	index	abs.	index
0-19	2 632	100,0	2 581	98,1	2 565	97,4	2 468	93,8	2 407	91,4	2 247	85,4	2 197	83,5
20-59	6 020	100,0	6 036	100,3	5 937	98,6	5 897	97,9	5 857	97,3	5 760	95,7	5 432	90,2
60+	2 084	100,0	2 137	102,5	2 269	108,9	2 379	114,2	2 489	119,4	2 681	128,6	2 948	141,4
65+	1 549	100,0	1 594	102,9	1 671	107,9	1 732	111,8	1 793	115,8	1 975	127,5	2 124	137,1
80+	465	100,0	372	79,9	377	81,1	398	85,6	419	90,2	458	98,6	480	103,3
Totaal	10 736	100,0	10 754	100,2	10 771	100,3	10 762	100,2	10 752	100,2	10 688	99,6	10 577	98,5

TABEL 27 : Prognose bevolkingsevolutie in Nazareth

Bron : eigen berekeningen

Enkel voortgaand op de evolutie van het natuurlijk saldo zien we, op lange termijn, een zeer **licht toenemende trend** van de bevolking **tot 2005**. **Daarna** zou de bevolking lichtjes **dalen** tot 10 577 in 2020. Het aantal in de leeftijdsgroep 20-59 zou tussen 1995-2010 lichtjes stijgen om daarna terug te dalen. Het aantal 60+ ers daarentegen neemt gestaag toe terwijl het aantal hoogbejaarden een dalende trend vertoont. Verwacht wordt dat het aandeel in de bevolking van personen jonger dan 60 met ruim 16 % zal dalen in de periode 1995-2020. In dezelfde periode zou het aantal personen ouder dan 60 met 43% stijgen.

Merkwaardig is dat ondanks een jonge bevolking, het aantal inwoners van de gemeente op lange termijn lichtjes daalt.

Een vergelijking met het werkelijke bevolkingsaantal op 1/1/2000 (10.876) leert ons dat de toegepaste gesloten prognose niet overeenstemt met de realiteit. Nazareth heeft nog steeds jaarlijks een positief migratietrend (ca. 50 personen per jaar sinds 1997).

5.1.3 Gezinsprognose

De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen. Uit de gezinsprognose kunnen we dus het aantal bijkomende woonegelegenheden bepalen. Wanneer de gezinsprognose berekend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor het arrondissement Gent op analoge wijze omgezet wordt naar Nazareth dan bekwamen we volgende prognose:

	Prognose van de gezinsgrootte		Prognose aantal inwoners		Prognose van het aantal gezinnen	
	Nazareth	Arr. Gent	aantal inwoners	toename	aantal gezinnen	toename
1970	3,35	2,97	7 922	-	2 362	-
1981	3,11	2,72	9 248	+ 1 326	2 965	+ 603
1991	2,93	2,51	9 711	+ 463	3 304	+ 339
1997	2,80	2,40	10 725		3 830	+ 526
2002	2,70	2,31	10 762	+ 37	4 027	+ 197
2007	2,59	2,24	10 762	0	4 226	+ 199

TABEL 28 : Prognose van het aantal gezinnen

Bron : Voorstudie motivering aansnijding van woonuitbreidingsgebied BPA 'Driehoek' en eigen berekeningen

Voor de periode 1997-2007 wordt een toename van het aantal gezinnen (en dus woningen) geraamd van **396 eenheden**. Proportioneel betekent dit een stijging van 10,3 %. Tijdens de periode 1981-1991 bedroeg deze aangroei nog 339 gezinnen of 11%.

Anders gezegd dienen er **elk jaar** ongeveer **40 woningen** bij te komen om de (natuurlijke) bevolkingsevolutie op te kunnen vangen.

Tussen 1997 en 1999 hebben zich in realiteit 129 gezinnen bijkomend gevestigd in Nazareth. Dit betekent nog een saldo van 267 woningen voor de periode 2000-2007, of ca. 38 woningen per jaar.

5.1.4 De huidige woonbehoefte

De woningbehoefte is gelijk aan het aantal gezinnen, verhoogd met de woningmutatiereserve of frictieleegstand.

In 1997 bedroeg het aantal gezinnen 3 830, het aantal woningen 3 843. In de praktijk wordt echter het aantal bewoonde woningen gelijk gesteld aan het aantal gezinnen. Op 1 januari 1997 stonden volgens de inventaris van het gemeentebestuur van Nazareth 92 woningen leeg. Hierin werd geen onderscheid gemaakt in al of niet langdurige leegstand.

De huidige behoefte is gelijk aan het aantal gezinnen in 2002, en in het tweede geval het aantal gezinnen in 2007, vermeerderd met de frictieleegstand (2,5% van het aantal gezinnen) en verminderd met de woningvoorraad. Hieruit volgt dat de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 1997-2002 gelijk is aan 193. Indien aan deze behoefte tegen 2002 tegemoet wordt gekomen dan zouden er over de periode 2002-2007 nog eens 203 woningen nodig zijn. **Dit betekent dat bij een evenredige verdeling van de behoefte in de tijd over een periode van 10 jaar (1997-2007) in het totaal 396 bijkomende woningen nodig zouden zijn.**

Tussen 1997 en 1999 hebben zich in realiteit 129 gezinnen bijkomend gevestigd in Nazareth. Dit betekent nog een saldo van 267 woningen voor de periode 2000-2007, of ca. 38 woningen per jaar.

	jaar 2002	jaar 2007
(1) berekend aantal inwoners (gesloten prognose)	10 762	10 762
(2) berekend aantal gezinnen	4 027	4 226
gemiddelde gezinsgrootte	2,70	2,59
(3) frictieleegstand (2,5% van aantal gezinnen)	101	105
woonbehoefte (2)+(3)	4 128	4 331
(4) huidig aantal bewoonde woningen in 1996	3 843	3 843 + 193
(5) leegstand op 1/1/1997	+ 92	+ 92
woningvoorraad (4)+(5)	3 935	4 128
(6) behoefte 2002	193	
(7) behoefte 2007		203
behoefte 1997-2007 wordt geraamd op (6)+(7)		396

TABEL 29 : Kwantitatieve woonbehoefte prognose

In bovenstaande berekening werd geen rekening gehouden met externe en interne migratiestromen, daar het scenario van de gesloten prognose werd gevolgd. De gesloten prognose becijfert een mogelijke trendbreuk met het verleden.

5.1.5 Het aanbod

De inventaris van de onbebouwde percelen is tweeledig: enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen, anderzijds is er de inventaris van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woon- en woonuitbreidingsgebied en landelijk woongebied. Voor deze laatste is de perceelsbreedte aan de straatkant belangrijker dan de oppervlakte van het perceel. De effectieve bouwmogelijkheden op percelen langs een uitgeruste weg worden namelijk bepaald op basis van deze perceelsbreedte. De breedte van het perceel (of van naast elkaar liggende percelen) wordt gedeeld door een bepaalde maximum perceelbreedte naargelang de ligging van het perceel in een gesloten, een half-open of open bebouwde omgeving.

Toegepast op de gemeente Nazareth (conform de omzendbrief RO/97/03) komen we op een totaal van **174 realiseerbare percelen langs uitgeruste wegen in woongebied** (dit is woongebied en landelijk woongebied).

Wat het aantal beschikbare kavels in niet-vervallen verkavelingen betreft heeft het gemeentebestuur van Nazareth in juli-augustus 1997 een inventaris opgemaakt. Hierin komt naar voor dat er nog **421 percelen** zijn in niet vervallen verkavelingen.

Niet al deze theoretisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. In de vakliteratuur wordt aangenomen dat in een periode van tien jaar normalerwijze slechts ongeveer 30% van alle theoretisch beschikbare bouwgronden op de markt komen²⁵. Dit aandeel kan mits een actief stimuleringsbeleid door het gemeentebestuur worden opgedreven tot 50%.

Wat betreft de onbebouwde loten in niet-vervallen verkavelingen (421) en de onbebouwde loten langs uitgeruste wegen in woongebied (174) kan dus gesteld worden dat minimum 30% van dit totaal aantal percelen op de markt zal komen binnen de eerstvolgende tien jaar.

Dit betekent dus dat we tot 2007 rekening moeten houden met **178 bijkomende percelen uit niet-vervallen verkavelingen en uit onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woongebied. Rekenen we hier de 28 sociale woningen + 20 privé-woningen bij zoals voorzien is in het dorpskernvernieuwingsproject van Eke dan komt dit totaal op 228 bijkomende woningen te liggen.**

Vervolgens wordt ook de leegstand in rekening gebracht. In januari 1997 werden volgens het gemeentebestuur van Nazareth 92 leegstaande woningen geteld. Hier dient rekening gehouden te worden met een frictieleegstand van 2,5%. Wanneer we als totaal aantal woningen het aantal gezinnen in 1996 beschouwen, dan betekent dit dat er zich langs aanbodzijde geen inbreng van leegstaande woningen voordoet. Het cijfer voor de huidige leegstand (92) en het berekende cijfer voor de frictieleegstand (96) zijn nagenoeg even groot.

²⁵ Bestuur Ruimtelijke Ordening, *Het Algemeen Bijzonder Plan van Aanleg, Brussel, 1992*

Daarnaast zijn er in de gemeente nog een groot aantal onbebouwde niet-ontsloten terreinen in woon- of woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Deze terreinen werden door het gemeentebestuur van Nazareth in augustus 1997 geïnventariseerd.

	Niet ontsloten bouwgrondreserve (opp. > 0,5 ha) volgens het gewestplan			Totaal ha	aandeel in het totaal	Woonequivalenten 15 won/ha
	woongebied of "geürbaniseerd" woonuitbreidingsgebied in ha	nog niet "geürbaniseerd" woonuitbreidingsgebied in ha	Landelijk karakter in ha			
Nazareth	2,77	118,3	-	121,0	56,4 %	1 816
Eke	33,5	60	-	93,5	43,6 %	1 403
TOTAAL	36,27	178,3	-	214,6	100 %	3 219

TABEL 30 : Aaneengesloten onbebouwde terreinen in woon-of woonuitbreidingsgebied

Bron : Inventarisatie gemeentebestuur Nazareth, juli-augustus 1997 + eigen verwerking

De bouwgrondreserve in Nazareth, voor wat betreft de grotere niet ontsloten gebieden (> 0,5 ha), bedraagt **214,6 ha**. Ruim 45% van deze bouwgrondreserve bevindt zich in Eke tegenover 55 % in de Nazareth. Bij deze laatste gaat het echter enkel over woonuitbreidingsgebied. In Eke daarentegen vindt men nog een bouwgrondreserve van 33,5 ha in het woongebied.

Veronderstellen we een dichtheid van 15 woningen per ha dan betekent dit dat er, theoretisch gezien, plaats is om 3 219 woningen te realiseren.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van het totale aanbod bouwmogelijkheden binnen het **woongebied** (woongebied + 'geürbaniseerd' woonuitbreidingsgebied m.n. BPA Dorp) in Nazareth.

	Niet-ervallen verkavelingen	Langs uitgeruste wegen		leegstaande bedrijfsgebouwen	Niet ontsloten terreinen in woongebied	TOTAAL
		in woongebied	in landelijk woongebied			
Nazareth		88		-	41 (BPA Dorp)	
Eke		60		48	288 (Biesten, deel A) 192 (Biesten, deel B) 23 (Dammekenswegel)	
		148	26			
Theoretisch beschikbaar	421	174		48	544	1 187
30%	126	52		48		
	126	52		48		226
Reëel beschikbaar	126	52		48	544	770

TABEL 31 : Totaal aanbod aan bouwmogelijkheden in de woonzone of "geürbaniseerd" woonuitbreidingsgebied in Nazareth, toestand 1997.

Zonder enige stimulerende maatregel en volledige invulling van het woongebied **zouden** er, theoretisch gezien, in Nazareth de komende 10 jaar ongeveer 742 kavels op de markt kunnen komen.

Volgens recente gegevens van de gemeente zou op 1/1/2000 het aantal onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen 378 bedragen en langs uitgeruste wegen 199. Bovendien omvatten de woonuitbreidingsgebieden langs uitgeruste wegen nog ca.

FIGUUR 25 : AANEENGESLOTEN ONBEOUWDE TERREINEN IN WOON- OF WOONUITBREIDINGS-
GEBIED.

5.1.6 Toetsing woonbehoefte - aanbod

Wat het aanbod tot 2007 betreft kunnen er rekening houdend met de 30%-norm, 226 woningen (126 + 52 + 48) gerealiseerd worden in niet-vervallen verkavelingen, langs uitgeruste wegen in woon-, of landelijk woongebied, en via verdichtingsmogelijkheden (Brouwerij IDE). Daarnaast zouden er binnen het woongebied (woongebied volgens het gewestplan) en indien we uitgaan van een dichtheid van 15 won/ha theoretisch gezien nog eens 544 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hieruit volgt dat we voor Nazareth tot 2007 in totaal een aanbod van 770 woningen hebben.

De berekende behoefte aan nieuwe bouwpercelen voor de eigen bewoners wordt tot 2007 geschat op 397 (tabel 9, pag. 11). **Dit betekent dat voor de komende 10 jaar er in Nazareth theoretisch gezien geen woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden om aan de behoefte van de eigen bewoners te voldoen.**

Aanbod	behoefte tot 2007	saldo	rekening houdend met de behoefte tussen 1991-1997	verschil
770	397	+ 373	117	+ 653
198 (enkel uitgeruste percelen)			117	+81

Hierbij wordt echter nog geen rekening gehouden met de bouwactiviteit van de afgelopen 7 jaar. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt immers dat het aandeel woningen in het buitengebied t.o.v. de stedelijke gebieden in de periode 1991-2007 (planhorizon) gelijk moet blijven. Impliciet betekent dit dat in het buitengebied - waartoe Nazareth behoort - het aantal woningen slechts mag stijgen in verhouding met de **eigen** woonbehoeften, dus zonder migraties mee te rekenen.

Het aantal bijgebouwde nieuwbouwwoningen in de periode 1991-1997 bedraagt 560 (verschil tussen de woningvoorraad in 1991, nl. 3 283 en de woningvoorraad in 1997, nl. 3 843), terwijl de eigen woonbehoefte in die periode op 40 woningen per jaar kan geschat worden of 280 in totaal.

Met andere woorden: door de hoge bouwactiviteit tussen 1991 en 1997 (tabel 16, pag. 16) zijn er eigenlijk reeds 280 woningen "teveel" gebouwd. Dit "teveel" vertaalt zich demografisch in een constant immigratie-overschot in dezelfde periode.

Hierdoor daalt de werkelijke behoefte in de periode 1997-2007 van 397 naar 117 bijkomende woningen. Dit betekent dat er naast de woonuitbreidingsgebieden er in principe zelfs geen woongebieden moeten worden aangesneden.

In Nazareth is er door de gewestplannen een capaciteitsoverschot voor huisvesting. Rekening houdend met de behoeftenprognoses kan men vaststellen dat er globaal genomen nog meer dan voldoende woonmogelijkheden zijn om de bevolkingsgroei op te vangen. Het aanbod aan uitgeruste percelen, zelfs met een relatief lage realisatiegraad (30%) is voldoende om aan de beperkte nieuwbouwbehoefte te voldoen.

5.2 Vraag naar bedrijventerrein in Nazareth

5.2.1 Behoefte

(a) *Bedrijfsenquête*

De bedrijven werden in de zomer van 1997 geëncquêteerd. Uit de verwerking van de bedrijfsenquête waar ook getoetst werd naar de ruimtebehoeften kwam naar voor dat een 15-tal bedrijven te kennen hebben gegeven dat zij zich *eventueel* wensen te herlocaliseren.

Uit de respons van de bedrijven in verband met het al of niet uitbreiden van hun onderneming bleek dat er van de 112 bedrijven die hebben geantwoord er 16 of 14 % zijn die eventueel wensen uit te breiden.

Zes bedrijven zijn gelegen in de ambachtelijke zone Eke. Op hun huidige locatie beschikken zij over weinig of geen uitbreidingsmogelijkheden meer. De overige 10 ondernemingen zijn geïsoleerde bedrijven. De gezamenlijke benodigde oppervlakte bij herlocalisatie van deze bedrijven bedraagt 7,8 ha. Vier bedrijven hiervan wensen bij herlocalisatie een oppervlakte van 1 of meer ha. grond. Dergelijke grote bedrijven worden naar het regionaal bedrijventerrein 'De Prijkels' verwezen. De kleinere bedrijven kunnen terecht op een lokaal bedrijventerrein.

De tekorten die in de bedrijfsenquête worden aangegeven situeren zich voornamelijk op het vlak van parkeerruimte, stockageruimte en bedieningsruimte voor transport. Daarna volgen loodsen, magazijnen, garages en bedrijfsgebouw.

(b) *behoefte aan lokaal bedrijventerrein*

De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein kan ontstaan indien :

- *herlocalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente*

In de loop van 2000 werd door het gemeentebestuur in het kader van de opmaak van een BPA zonevrije bedrijven een inventarisatie opgemaakt van de zonevrije bedrijven en de bedrijven die bij uitbreiding zonevrij worden. Uit deze inventarisatie kwam naar voor dat er in Nazareth momenteel 47 effectief zonevrije bedrijven zijn en 14 bedrijven die bij uitbreiding zonevrij worden. Hiervan kunnen er 59 als lokale bedrijven beschouwd worden.

Indien we ervan uitgaan dat één derde van de zonevrije bedrijven zich zullen (moeten) herlocaliseren en we veronderstellen hierbij een gemiddelde oppervlakte van 2 000 m² per bedrijf, dan kan de behoefte voor de te herlocaliseren bedrijven op ongeveer **4 ha** geraamd worden.²⁶

²⁶ Bij de bevraging in 2000 ter voorbereiding van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven werd (bij voorlopige, onvolledige gegevens) voor 6 lokale bedrijven een uitbreidingswens geregistreerd die in principe niet in overeenstemming lijkt met de voorlopige categorisering. Indien deze 6 bedrijven genoopt zijn tot herlocaliseren is een minimum netto opp. nodig van 3 ha lokaal bedrijventerrein (Bron: sectoraal BPA zonevrije bedrijven, tussentijds rapport, november 2000)

- *nieuwe lokale bedrijfjes worden opgericht (starters)*

Door het gemeentebestuur van Nazareth werd een lijst opgemaakt van nieuwe lokale bedrijfjes (< 0,5ha) die de laatste 10 jaar zijn opgestart. In Nazareth zijn er de laatste 10 jaar 47 nieuwe bedrijfjes bijgekomen. Dit betekent een gemiddelde aangroei van 5 bedrijfjes per jaar. De gemiddelde oppervlakte bedraagt 2 000 m². Indien we er van uitgaan dat deze trend zich in de toekomst verder doorzet dan betekent dit dat er voor deze planperiode een behoefte zou bestaan van (7 jaar x 5 bedrijfjes/jaar) X 2 000 m²/gem. = 7 ha.

Omdat we er echter vanuit gaan dat ongeveer de helft van deze bedrijfjes opgestart wordt in de woonzone kan de behoefte aan bijkomende nieuwe bedrijfjes voor een lokaal bedrijventerrein met de de helft verminderd worden. De werkelijke behoefte wordt dan op **3,5 ha** begroot.

Daarnaast zijn er de afgelopen 10 jaar ook nog een aantal bedrijfjes noodgewongen uit de gemeente verhuisd. Binnen de gemeente was er voor deze bedrijfjes geen ruimte meer beschikbaar. Over hoeveel bedrijfjes het gaat is niet te achterhalen. Deze werden in bovenstaande berekening dan ook niet opgenomen.

- *bedrijven in de woonkernen die wensen uit te breiden maar geen ruimte hebben*

Indien de bedrijven die een oppervlakte van 1 of meer ha. nodig hebben buiten beschouwing worden gelaten (omdat zij terecht kunnen op het regionaal bedrijventerrein) dan kan de behoefte aan bijkomende bedrijfsgronden in Nazareth voor herlocalisatie van bedrijven in de woonkern (cfr. Bedrijfsenquête p. 126) op een **3-tal ha** geraamd worden.

De totale ruimtebehoefte aan een (lokaal) bedrijventerrein kan dan als volgt berekend worden :

- *herlocalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente:*

4 ha

- *nieuwe lokale bedrijfjes worden opgericht (starters)*

3,5 ha

- *bedrijven in de woonkernen die wensen uit te breiden maar geen ruimte hebben*

3,0 ha

= 10,5 ha

5.2.2 huidig aanbod

(a) ... aan industriegronden

Volgens de meest recente gegevens verstrekt door de GOMOV beschikt Nazareth nog over een totale oppervlakte reserve-industrie grond van 50 ha waarvan 31 ha meteen realiseerbaar. Deze reservegronden bevinden zich op industrieterrein 'De Prijkels' dat momenteel in aanleg is.

Het huidig aanbod aan bedrijfgronden beperkt zich tot de 8 ha op het industrieterrein 'De Prijkels' die slechts in 1999 een industriële bestemming hebben gekregen.

Op alle andere bedrijventerreinen zijn volgens de meest recente gegevens van de GOMOV geen reservegronden meer aanwezig. Een terreininventarisatie in de gemeente bevestigt dit.

(b) ... aan leegstaande bedrijfsgebouwen

Wat de leegstand betreft zijn er op de bedrijventerreinen geen structureel leegstaande bedrijfsgebouwen aanwezig. De zeldzame keren dat bedrijfsgebouwen leegstaan, zijn er meestal snel geïnteresseerde kopers, zeker wanneer het recente en polyvalente gebouwen betreft.

Leegstand van bedrijfsgebouwen buiten de bedrijventerreinen komt vooral voort uit de onverenigbaarheid met de omgeving, het zonevreemd karakter van het gebouw met de omgeving of de ouderdom van de gebouwen (niet polyvalent). In Nazareth vormt dergelijke vorm van leegstand geen probleem.

5.3 Voorzieningen

5.3.1 Behoeftte aan nieuwe begraafplaats²⁷

Momenteel beschikt Nazareth over twee begraafplaatsen, één te Eke en één te Nazareth. Het bestaande kerkhof rond de kerk te Nazareth kampt sinds enige jaren met een nijpend tekort aan ruimte. Het is volledig volzet en er ontbreekt mogelijkheid tot uitbreiding. Op de begraafplaats te Eke zal zich op korte termijn evenzo een ruimtetekort manifesteren. Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn daar evenmin aanwezig.

Door de forse bevolkingstoename sinds 1960 en door verschuivingen in de vraag, nl. een dalende vraag naar zandgraven en een sterk toegenomen vraag naar keldergraven, wordt het ruimtetekort daarenboven steeds nijpender. De omlooptijd van keldergraven met concessie is immers veel langer dan deze van zandgraven.

Een stijgende trend van het aantal crematies en wijzigingen van de gemeentelijke reglementering inzake de begraafplaatsen zullen onvoldoende zijn om aan de overledenen gepaste eerbied en aan de bevolking verantwoorde keuzevrijheid inzake wijze van teraardebestelling en ruimtelijke kwaliteit van de begraafplaatsen te kunnen bieden bij latere herinrichting van de 2 bestaande begraafplaatsen.

De nood aan een nieuwe begraafplaats in Nazareth is dus manifest en acuut. De terreinbehoefte wordt begroot op min. 3,0 en max. 4,6 ha.

Daar het ruimtetekort zich zowel voordoet in Nazareth als in Eke en omwille van een toekomstig rationeel beheer heeft het gemeentebestuur geopteerd voor één nieuwe centrale begraafplaats.

De lokatie hiervoor is reeds gevonden en een BPA werd opgemaakt. De nieuwe begraafplaats zal zich situeren in het woonuitbreidingsgebied gelegen in de driehoek Groendreef-Oudenaardseheerweg-Drapstraat.

5.3.2 Sport en recreatie

Momenteel beschikt de gemeente over één gemeentelijke en één private sporthal voor binnensporten. De jongste jaren echter kampt de gemeentelijke sporthal met een continu probleem inzake opnamecapaciteit.

Recentelijk heeft de gemeente Nazareth onder haar inwoners een enquête georganiseerd die peilde naar de behoeften aan sportinfrastructuur. Daarin is als conclusie naar voor gekomen dat er in de gemeente een dringende behoefte is aan goed uitgeruste nieuwe sportaccomodaties voor zowel binnen- als buitensporten.

Ter ondersteuning van de binnensporten is er voornamelijk behoefte aan een multifunctionele zaal, waar naast de algemene binnensporten ook zachtere binnensporten (vb. yoga, dans, ...) aan hun trekken kunnen komen.

Wat de buitensporten betreft is er voornamelijk een behoefte aan diverse parkoers. Zoals een fit-o-meter, een mountainbikepiste, een finse piste, enz.

²⁷Bron : BPA Begraafplaats, Toelichting bij het Ontwerp, G. Ertzinger

Daarnaast is er de vraag om de voetbalterreinen te concentreren.

5.3.3 Bossen

De sector bosbouw is in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op zoek naar terreinen om het bosareaal te vergroten. Het Vlaams Gewest zal in de gewestplannen of in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen 10 000 ha als bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied afbakenen.

5.4 Landbouw

De veranderingen in de landbouw zijn met veel onzekerheden omgeven. Waar en op welke plaats ze zich zullen voordoen valt niet altijd met zekerheid te zeggen. De landbouw is een produktietak die sterk afhankelijk is van bovennationale ontwikkelingen. Uitgaande van blijvende quoteringsregelingen, regelementeringen inzake milieu en van een geleidelijke prijsdaling van de produkten die op de vrije markten worden verhandeld, lijken de volgende ontwikkelingen waarschijnlijk.

De hogere gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden en de geringe opvolgingsgraad samengenomen, zijn verantwoordelijk voor een sterke afname van het aantal bedrijven in de volgende jaren. Naar de nabije toekomst toe zal deze evolutietrend waarschijnlijk niet veranderen.

De prognose is op basis van de landbouwtelling van 1996 uitgevoerd waarvoor het aantal landbouwers ouder dan 50 jaar bekend is en hun mogelijke opvolging. De prognose heeft dan op 2011 betrekking omdat de landbouwers van vijftig jaar en meer dan 65 en meer geworden zijn en praktisch uit de produktiesector verdwenen zijn.

Op basis van de berekeningen zal het aantal beroepslandbouwbedrijven in 2011 vermoedelijk ongeveer de helft bedragen van het aantal bedrijven in 1996. Deze versnelde afname betekent dat een belangrijk deel van het landbouwareaal zal vrijkomen en van handen verwisselen. Dit aandeel kan op 30% of 338 ha van het huidig landbouwareaal geraamd worden. Dit houdt in dat de overblijvende bedrijven over meer landbouwgrond kunnen beschikken en dus aan schaalvergroting doen zonder verder te moeten intensiveren, hetgeen gunstig is voor het milieu. Anderzijds houdt het vrijkomen van landbouwgrond steeds een risico van functieverandering in of eenvoudigweg van onttrekken aan de landbouwsector.

Indien de landbouw in functie van het milieu doelbewust de produktiviteit moet afremmen dan zal er een grotere grondbehoefte ontstaan om dezelfde produktie te behouden (extensiveringsprognose). In die zin kan de schaalvergroting van de bedrijven als positief beschouwd worden.

6. Probleemstelling

De voornaamste problemen die in de gemeente Nazareth optreden kunnen in drie groepen worden onderverdeeld:

- het verdwijnen van de open ruimte en het landelijke karakter van de gemeente als gevolg van verstedelijking, grootschalige land- en tuinbouwbedrijven, uitbreiding van ambachtelijke en industriële activiteiten.
- verdwijnen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten met ondermeer het verdwijnen van specifieke biotopen, kleine landschapselementen, storende inplanting van gebouwen in de open ruimte
- milieuvervuiling zoals verontreiniging van oppervlaktewater, grondwater en bodem, lawaaihinder door de aanwezigheid van belangrijke verkeersassen op het grondgebied van de gemeente.

Bebouwde omgeving

- Het hoofdprobleem is evenwel de suburbanisatie. Omwille van de nabijheid van het stedelijk gebied van Gent staat Nazareth onder een sterke verstedelijkingsdruk. Deze druk wordt nog bevorderd door de goede verbindingswegen tussen Nazareth en Gent. Dit heeft tot gevolg dat Nazareth stilaan deel uitmaakt van een groot verstedelijkt gebied ten zuiden van Gent. Door deze suburbane ontwikkelingen dreigen Nazareth en Eke hun landelijke kenmerken te moeten prijsgeven. De bebouwde ruimte is immers geëvolueerd tot een gefragmenteerd geheel. De open ruimte komt steeds meer in de verdrukking. Natuur, landschap en milieu gaan kwalitatief achteruit.

Door het voorzien van ruim bemeten woonuitbreidingsgebieden heeft het gewestplan geopteerd in te spelen op deze verstedelijkingstendens. Het volledig uitvoeren van het gewestplan zou tot gevolg hebben dat de gemeente als een belangrijke groeipool voor het wonen zal fungeren. De goede ligging en ontsluiting van Nazareth samen met de grote reserves aan potentiële bouwgrond maken immers dat de vraag naar het realiseren van nieuwe verkavelingsprojecten erg groot is.

- De problematiek van de lintbebouwing in het agrarisch gebied vormt een tweede probleem. Zij zorgt voor een spreiding van de bebouwing. Deze spreiding heeft volgende nadelen:
 - een verloedering van het landschap;
 - onveiligere verbindingswegen (elke toegang is een mogelijk conflictpunt);
 - meer verplaatsingen met de auto (de afstanden tot de kernen worden groter, het openbaar vervoer is moeilijker te organiseren);
 - de kosten voor de gemeenschap zijn groter (langere nutsleidingen, moeilijke bediening door diensten e.a.)

- versnippering van het landbouwgebied.

Open ruimte

- Open ruimte en natuur zijn schaars en niet reproduceerbaar. Zij komen als gevolg van diverse ruimtebehoeften en activiteiten steeds meer in de verdrinking. Vandaar dat een verantwoord gebruik en een strenge bescherming ervan noodzakelijk is. De landschappelijke en ecologische waarden moeten worden behouden en versterkt.
- Het voornaamste probleem in Nazareth is het gebrek aan structuren of aan patronen van de bestaande groenvolumes. Zelden heeft het groen een bepalend karakter. Het is alsof Nazareth overal hetzelfde is.
- Een tweede probleem is het verdwijnen van de typische dreven. Op vele plaatsen worden bomen niet vervangen. Hierdoor ontstaan halve dreven en bomenrijen met storende onderbrekingen.
- De beekvalleien zijn slechts hier en daar nog afgeboord met bomen zodat zij visueel maar af en toe waar te nemen zijn.
- Conflicten kunnen optreden waar én voor landbouw én voor natuur of landschap een hoge waarde wordt genoteerd. Dit is het geval voor:
 - het deel van de Scheldevallei ten noordwesten van Oudmeers en in mindere mate in het zuiden van de gemeente (landschappelijk en natuurlijk waardevol);
 - het gebied ten noorden en ten oosten van de Hospicebossen (landschappelijk waardevol);
 - het gebied ten noordwesten van de Hospicebossen (potenties voor natuur);
 - het gebied ten noorden van de E17 tussen de N35 en de 's Gravenstraat (landschappelijk waardevol en potenties voor natuur);
 - het gebied ten zuiden van Plezierstraat rond de Spiegelstraatbeek (landschappelijk waardevol).

In deze zones zal voor teeltgroepen moeten worden gekozen die het landschap minimaal aantasten en/of een minimale bedreiging vormen voor natuurwaarden. Landbouw zal er in bepaalde gevallen ook landschaps- en natuurbeheerder.

Infrastructuren

- De E17 en de N60 vormen barrières die delen van Nazareth afscheiden van de belangrijkste kernen. De autosnelweg vormt door zijn grote breedte vooral een ruimtelijke barrière. Dankzij de vele bruggen is de autosnelweg goed oversteekbaar. Alhoewel op vele plaatsen de N60 door wegen wordt doorkruist, is deze gewestweg vooral een fysieke barrière. Als gevolg van het drukke en snelle verkeer is oversteken een hachelijke onderneming voor alle soorten weggebruikers.
- De N452 is te grootschalig aangelegd. Door het uitzicht van deze weg zijn automobilisten niet erg geneigd om hun rijgedrag aan te passen.
- Vanop de E17 is er een slechte signalisatie naar de bedrijventerreinen. Hierdoor is er veel vrachtverkeer op de N452, de verbindingsweg tussen Nazareth en Eke.