

Ruimtelijk structuurplan Nazareth

Deel 2 : Richtinggevend gedeelte

INHOUDSTAFEL

1.	VISIE	2
2.	BASISDOELSTELLINGEN	3
3.	RUIMTELIJKE PRINCIPES	5
4.	DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL	11
4.1	Gewenste open-ruimte structuur	12
4.1.1	Gewenste natuurlijke structuur	12
4.1.2	Gewenste agrarische structuur	18
4.2	Gewenste nederzettingsstructuur	29
4.2.1	Ontwikkelingsopties	29
4.2.2	Inpassing deelgebieden van de gewenste nederzettings- structuur in het ruimtelijk concept	30
4.2.3	Ruimtelijke beleidselementen	32
4.2.4	Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur	39
4.3	Gewenste ruimtelijk-economische structuur	41
4.3.1	Ontwikkelingsopties	41
4.3.2	Ruimtelijke beleidselementen	43
4.3.3	Uitwerking gewenste ruimtelijk-economische structuur	51
4.4	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	52
4.4.1	Ontwikkelingsopties	52
4.4.2	Ruimtelijke beleidselementen	52
4.4.3	Uitwerking gewenste verkeersstructuur	60
5.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL	62
5.1	Nazareth kern	62
5.2	Centrale woonband : gebied tussen Nazareth kern en station	66
5.3	Eke kern tot aan station	69
5.4	Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en Robert Orlent vijver	73

Inleiding

In het voorgaande deelrapport - *'informatief gedeelte'* - werd gepoogd om vanuit een globale en een sectorale visie een analyse te maken van de ruimtelijke problematiek in Nazareth, door inzicht te verschaffen in zowel problemen, kwaliteiten als potenties.

In dit tweede deelrapport het - *'richtinggevend gedeelte'* - is het nu de bedoeling om de analyses en conclusies in een globaal en ruimtelijk kader onder te brengen. Dit zal resulteren in een gewenste ruimtelijke ordeningsschets voor Nazareth.

Er wordt een kader gecreëerd voor een duurzame ruimtelijke invulling. Het opzet is, waar mogelijk de bestaande ruimtelijke potenties (waarden) te maximaliseren en de knelpunten op te lossen.

1. Visie

Vooraleer over te gaan tot de specifieke doelstellingen m.b.t. de verschillende domeinen wordt een algemene ontwikkelingsvisie voor Nazareth vooropgesteld. Deze visie zal de leidraad zijn bij het omschrijven van de doelstellingen en moet garant staan voor het samenspel en de coherentie tussen de te nemen maatregelen. Een actief en dynamisch ruimtelijk beleid zal uitgaan van enerzijds de algemene visie en doelstellingen, en zal anderzijds voortbouwen op de bestaande waarden en aanwezige potenties van Nazareth.

Van oudsher heeft Nazareth een landelijk karakter. De laatste jaren is het karakter van Nazareth, vooral in zijn ruimtelijke inrichting, nogal veranderd. Als gevolg van de suburbanisatie die uitgaat van de stad Gent, de goede bereikbaarheid en de mogelijkheden vervat in het gewestplan kende de gemeente niet alleen een gevoelige woonuitbreiding maar ook een sterke ontwikkeling inzake bedrijvigheid. Nazareth moet dan ook bekeken worden als een goed uitgeruste landelijke gemeente die onder een sterke verstedelijkingsdruk staat.

Als toekomstvisie opteren wij daarom voor het verder versterken van een reeds **goed functionerende en leefbare woongemeente** omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte. Daarom zal het noodzakelijk zijn dat nieuwe behoeften, krachten en traditionele waarden (landelijkheid, dreven en kasteelparken, rustig woonklimaat, ...) evenwichtig evolueren. Het is de uitdaging voor Nazareth om van haar gemeente een in alle opzichten hoogwaardige woon- en werkgemeente te maken. De klemtoon moet liggen op duurzame kwaliteit. Van essentieel belang hierbij is de 'snelheid' van ontwikkeling (= gefaseerde ontwikkeling), zowel voor wat de ruimte, het milieu en de sociaal maatschappelijke aspecten die hiermee te maken hebben (= contextualiteit) betreft.

Een evenwichtige evolutie betekent het respecteren van enerzijds de ecologische draagkracht (ruimte, milieu) en anderzijds de functionele en maatschappelijke draagkracht van de gemeenschap.

Het gewestplan heeft duidelijk ingespeeld op de toenmalige tendens om de stad de rug toe te keren en zich in een landelijke omgeving te vestigen. Het volledig ombuigen van deze trend zal moeilijk zijn. Men zal moeten aanvaarden dat de druk op de open ruimte zeker niet spontaan zal afnemen en dat bijgevolg de vraag om nieuwe woongebieden te ontwikkelen groot zal zijn.

2. Basisdoelstellingen

1. Een zachte en geleidelijke groei van het woningaanbod

Na de grote expansie van de voorbije jaren wordt geopteerd voor een zachte en geleidelijke groei. Deze (zachte) groei moet bij voorkeur worden aangewend om het aanwezig bebouwd landschap beter te structureren. Hierbij is het de bedoeling de negatief geïnterpreteerde verstedelijkingstendens (lukraak volbouwen van de ruimte, verdwijnen van natuurlijke elementen en structuren, toenemende verkeersonveiligheid, banalisering van het openbaar domein, ...) om te buigen naar een kwalitatieve, samenhangende ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheid van de gemeente (meerkernige dorpsstructuur, landelijkheid, ...).

De klemtoon zal in de toekomst veeleer moeten liggen op kwaliteit van nieuwe woonontwikkelingen dan op kwantiteit.

2. Verbeteren van de verblijfskwaliteiten

De zorg om een kwalitatieve woonomgeving uit zich ook in het streven naar een rustige en veilige verkeersafwikkeling. Het uitbouwen van een hiërarchisch opgebouwde wegenstructuur waarbij het autoverkeer zoveel mogelijk op de hoofdwegen wordt gehouden, is noodzakelijk om de woongebieden te vrijwaren van niet gewenst autoverkeer.

De verkeersdrukte moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd op de grote verkeerswegen die beide dorpskernen omsluiten (de autosnelweg E17, de N60 of Nieuwe Steenweg Gent-Oudenaarde en de N35 of de Steenweg Deinze-Gavere). Het autoverkeer moet, om zijn bestemming te bereiken, zoveel en zo lang mogelijk van deze verkeerswegen gebruik maken. Het gebied dat binnen deze wegen gelegen is, komt principieel slechts in aanmerking voor bestemmingsverkeer.

3. Landschappelijke hoofdstructuur steeds als basis voor verdere ontwikkelingen.

Niettegenstaande Nazareth vrij arm is aan belangrijke natuurwaarden beschikt het toch over een aantal (potentiële) waardevolle landschapsstructuren. De belangrijkste zijn de Scheldevallei, de kasteelparken, de Hospicebossen en de verschillende beekstructuren. Deze landschapsstructuur (riviervalleien en beekdepressies, bodem en waterhuishouding, reliëf,...) moeten terug als drager dienen, die de plaatsing van ruimtelijke elementen bepaalt. Ook zichtrelaties die bepaalde delen van de open ruimte met elkaar in verbinding stellen, zijn belangrijk. De geleidelijke ontwikkeling van de residentiële functie van Nazareth mag in geen geval ten koste gaan van deze landschappelijke en natuurlijke waarden. Integendeel, het uitbouwen van de woonfunctie moet inspelen op deze waarden en ze zo mogelijk versterken of herstellen. Op die manier kan het wonen een toegevoegde waarde verkrijgen. Deze visie vereist vastheid in de ecologische kerngebieden en flexibiliteit in de andere gebieden.

4. Ondersteuning van de landbouwactiviteiten

Nazareth heeft een historisch gegroeide traditie van familiale landbouwbedrijven. De agrarische bedrijfsvoering is nog steeds een essentieel onderdeel van het beeld dat een bezoeker heeft van de gemeente. Functioneel is zij belangrijk voor het behoud van de open ruimte. Vandaar dat in bepaalde gebieden de landbouw voldoende expansiemogelijkheden moet krijgen, noodzakelijk voor de continuïteit van de bedrijven. Vanuit dit oogpunt vraagt de landbouw om zekerheid en duidelijk afgebakende gebieden. Het is belangrijk dat in die gebieden de verstedelijking wordt vermeden omdat een dergelijke ontwikkeling hinderlijk kan zijn voor de landbouw.

5. Aandacht voor de kwaliteit van het beeld van de gemeente

Onze leef- en woonomgeving zijn geen neutraal gegeven. Zij hebben een bepaald uitzicht, een bepaalde schaal, ... die zowel positief als negatief kan worden ervaren. In een goede ruimtelijke ordening moet men ernaar streven onze leefomgeving leefbaar te maken.

De aanwezige structuren bepalen in grote mate het beeld dat men zich vormt van de ruimte. Zij kunnen zowel slaan op natuurlijke als culturele elementen. Tot de natuurlijke structuren behoren de riviervalleien en beekdepressies, reliëf, landschappelijke overgangen, ... Het wegennet, grootschalige infrastructuurwerken, bebouwing, ... zijn belangrijke beeldbepalende elementen van de culturele infrastructuur.

Historisch gegroeide, coherente structuren verdwijnen. Als gevolg van suburbanisatie waaiert allerlei functies en activiteiten uit in het open gebied. Hierdoor ontstaat een gefragmenteerd beeld van de open ruimte. Verkavelingen en commerciële strips zijn illustratief voor de verbrokkeling van de bebouwde ruimte. Het vervolledigen van de fragmenten en het vergroten van hun interne kwaliteit worden belangrijke doelstellingen.

In de gemeente worden reeds inspanningen geleverd met betrekking tot de uitstraling van de openbare gebouwen en hun directe omgeving. Toch moet verder aandacht geschonken worden aan de globale ruimtelijke verschijningsvorm van het openbaar domein. Streven naar éénvormigheid, soberheid, streekeigen aanplantingen, bewegwijzering,... zijn immers belangrijke aandachtspunten die integraal deel uitmaken van een coherent ruimtelijk beleid. Het kwalitatieve aspect van de ontwerpen is en blijft van cruciaal belang.

6. Grootschalige bedrijvigheid gericht op bereikbaarheid via de hoofdwegen.

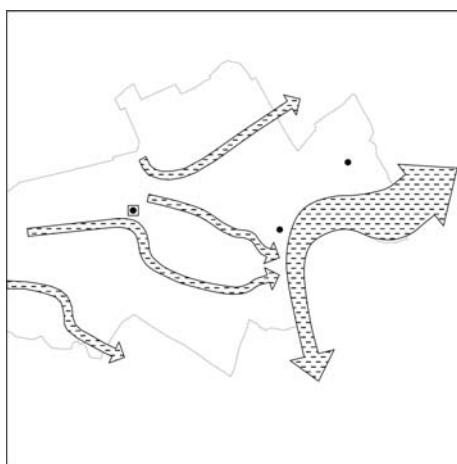
Het belang dat wordt gehecht aan de landschappelijke kwaliteiten als basis voor de beperkte residentiële groei maakt dat ook de ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen (bovenop de bestaande afgebakend op het gewestplan) niet gewenst is. De bestaande en in ontwikkeling zijnde terreinen volstaan om een voldoende hoog peil van tewerkstelling te garanderen. Bedrijven die omwille van hun aard of omvang niet met de woonfunctie kunnen worden verzoend, moeten hierin gebracht worden.

Een verdere aangroei van regionale bedrijventerreinen naast de huidige geplande op het gewestplan, strookt niet met de idee om het behoud van een landelijk beeld van de gemeente. De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein wordt evenwel niet uitgesloten.

3. Ruimtelijke principes

A. OPEN RUIMTE

Scheldevallei en netwerk van beken als ruimtelijk structurerende elementen

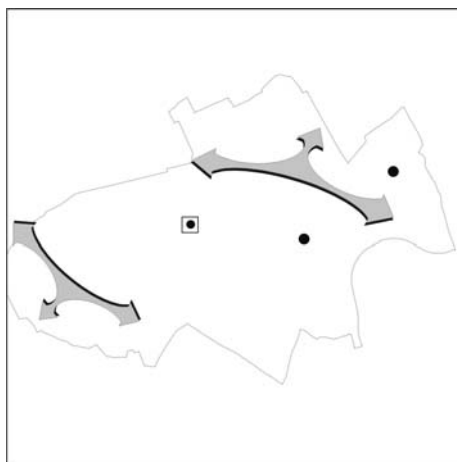


Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, wonen en landbouw. Hoe dit kader wordt ingezet wordt gebiedsspecifiek bepaald. Deze ruimtelijk structurerende elementen zijn van uitzonderlijk belang en moeten dan ook hard worden afgebakend.

De structurerende valleigebieden in Nazareth zijn:

- De Scheldevallei - Moerbeek
- de verschillende depressies van de Biestebeek, Lakemeersbeek, Schuurkensbeek, Beeksteertbeek en de Beerhofbeek.

Uitbouw van open-ruimte corridors tussen belangrijke delen van de open ruimte

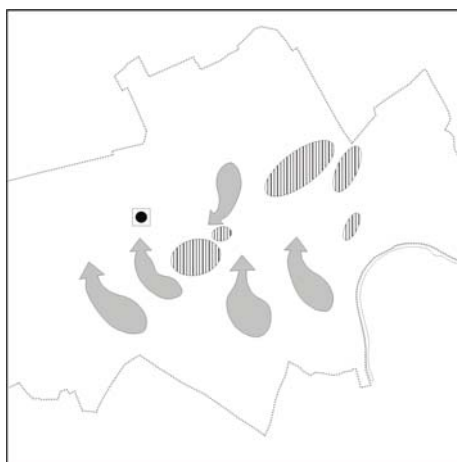


Van essentieel en structureel belang zijn het behouden en versterken van de groene open-ruimte corridors:

- als verbinding van de Zandstreek met de Leie- en de Scheldevallei ter hoogte van de Callemoeivijver
- Biezenhofvijver naar de Leievallei en ter hoogte van de Robert Orlentvijver (Integra) en Eedstraat naar de Scheldevallei.

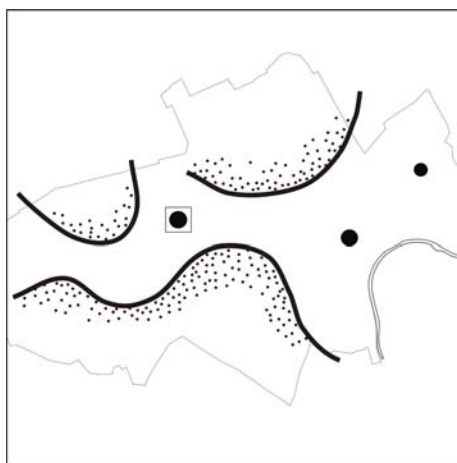
Dit betekent dat de nog resterende open ruimte op deze plaatsen gevrijwaard moet worden van bebouwing.

Groene vingers vanuit de open ruimte in het bebouwd gebied



Het is noodzakelijk het groen op een aantal plaatsen zo diep mogelijk in en tussen de dorpskernen te laten binnendringen. Dit accentueert de landelijkheid van de gemeente. Naargelang de lokale mogelijkheden kan dit verschillende vormen aannemen: natuurgebieden (in de ruimste zin) of het kan het behoud zijn van bestaande landbouwactiviteiten. Dergelijke 'open-ruimte vingers' kunnen ook voor sportieve, recreatieve of andere verweefbare doeleinden worden uitgebouwd. Ontwerpmatig zal dan gezocht moeten worden hoe verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een groen eenheidsbeeld gecreëerd wordt. Zij moeten minstens een visuele verbinding vormen met het buitengebied

Agrarische gebieden ten zuiden van de centrale as en ten noorden ervan tot E17

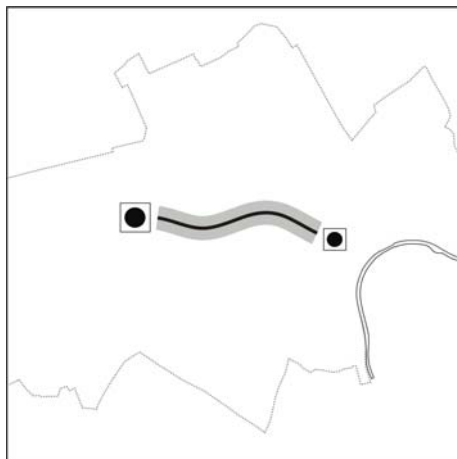


Landbouwactiviteiten moeten zich bedrijfstechnisch normaal kunnen ontwikkelen in gebieden die binnen de ecologische structuur minder waardevol zijn. Het gaat hier vooral om de zuidelijke zone van de gemeente en om het gebied ten noorden van de centrale as tot aan de E17.

Het sensibiliseren van de landbouwers voor het belang van de open ruimte is essentieel. Het denken in functie van landschapsopbouw en landschapsonderhoud moet terrein winnen.

B. BEBOUWDE RUIMTE

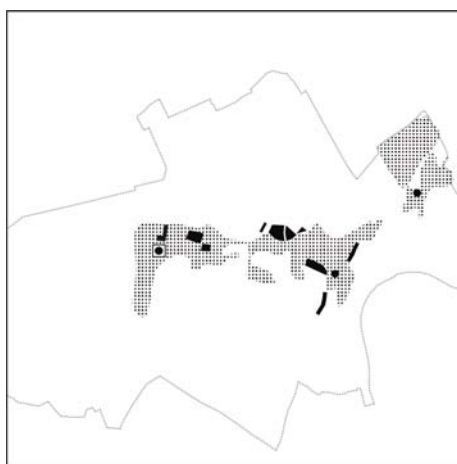
Woonontwikkeling op de verdichtingspunten langs de centrale as tussen Eke en Nazareth



Door lintbebouwing, structuurloze en onafgewerkte verkavelingen heeft de open ruimte een erg versnipperd en gefragmenteerd (= on-samenhangend) karakter gekregen. Verdichting die inspeelt op de bestaande kenmerken van de natuurlijke en culturele structuur, is hier aangewezen. Zo kan een minimale dichtheid in bepaalde fragmenten ontstaan die in geen geval de open ruimte mag aantasten.

De verbindingsas tussen Nazareth en Eke zal als ruggengraat fungeren voor het structureren van de gefragmenteerde bebouwde ruimte via goed gelokaliseerde nieuwbouwprojecten. Ter hoogte van de driehoek Groendreef-Oudenaardseheerweg-Drapstraat en het gebied tussen Drapstraat en Groenstraat moet een groene corridor zoveel als mogelijk nagestreefd worden. Door op deze plaats een overgangszone, met een veel lagere bebouwingsdichtheid en een hoog aandeel (bos)groen te voorzien wordt het morfologisch samensmelten van beide kernen langs deze bebouwde strook vermeden. Hierdoor wordt de attractiviteit van zowel woonzone als verbindingsas kwalitatief uitgebouwd. Voor de driehoek Groendreef-Oudenaardseheerweg-Drapstraat is momenteel een inrichtingsplan opgemaakt. Het ontwerp voorziet voor dit gebied een parkbegraafplaats. Deze optie past binnen het ruimtelijk ontwikkelingsconcept van een 'groene-rode' corridor op de centrale as.

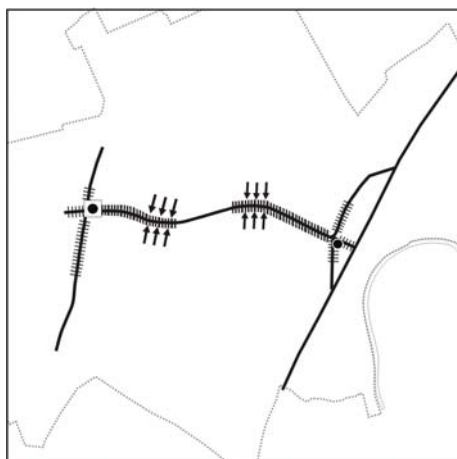
Vervolledigen van de bebouwde landschappen door aanvullen van het gefragmenteerde landschap en afwerken van bouwblokken.



De gefragmenteerde bebouwde ruimte dient te worden gestructureerd door middel van het vervolledigen van de bestaande bouwblokken. Het creëren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel is hier van essentieel belang, juist omdat tot op heden meestal structuurloze en monofunctionele entiteiten werden gerealiseerd.

Inbreiding en verdichting betekent dus zeker niet het zomaar volbouwen van de resterende binnengebieden. Bij het vervolledigen van de bebouwde landschappen moet voldoende aandacht gaan naar de aanwezigheid van bruikbare groene ruimte, naar verbindingen voor langzaam verkeer, enz.

Activiteitenas en verweefbare activiteiten in de kernen



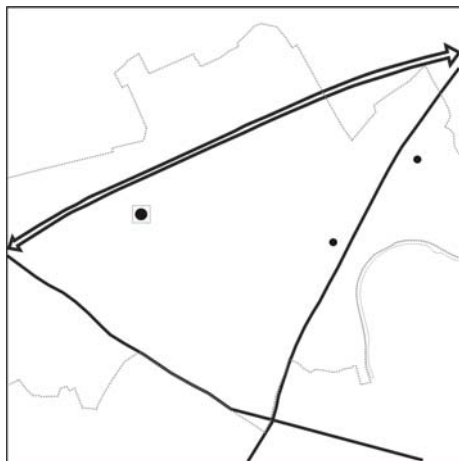
De activiteitenas bestaat uit de verbinding N35-N60 met uitlopers zijnde Deinsestraat, 's Gravenstraat tot aan Nieuwstraat, Steenweg noordelijk deel en Steenweg zuidelijk deel. Ze wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas in de gemeente. Dit betekent dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as worden ingeplant. Beperkingen met betrekking tot de uitbouw van deze as dienen evenwel te worden opgelegd ter hoogte van de Groendreef-Steinstraat (cfr. nieuwe begraafplaats) en de structureel te versterken groene corridor 's Gravedreef-N60 (groene corridor tussen de zandstreek en de Leie-Scheldevallei).

Als verdichtingspunten worden aangeduid

- beide centra van Nazareth en Eke;
- de omgeving van het station;
- de omgeving van de sporthal en de gemeentelijke basisschool

C. INFRASTRUCTUREN

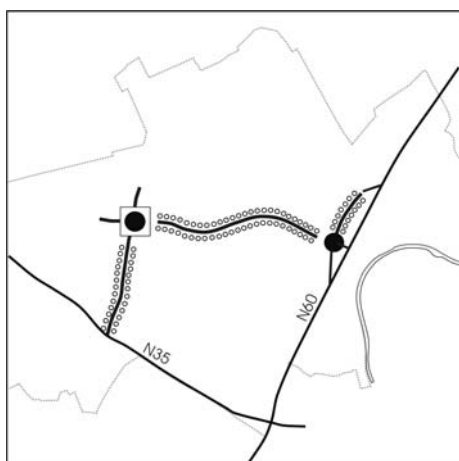
Ontsluiting via de E17, N60 en N35



De driehoek van verkeerswegen E17-N60-N35, vormt de voornaamste verkeersdrager voor de gemeente Nazareth. Deze wegen geven aansluiting op en staan rechtstreeks in verbinding met de steden Gent, Kortrijk, Deinze en Oudenaarde. De functie van deze wegen situeert zich op bovenregionaal vlak. Gebruikers van de autosnelweg E17 hebben niet altijd iets met Nazareth te maken. Zij rijden wel over het grondgebied, maar enkel via de afritten ter hoogte van de N60 en de N35.

Binnen deze driehoek liggen nog twee gewestwegen, N452 en N437, van een duidelijk lager niveau dan bovengenoemde wegen. De functie van deze wegen is die van gemeentelijke ontsluitingsweg tussen Nazareth en Eke en de grotere gewestwegen.

Een verkeersveilige en leefbare activiteitenas



De activiteitenas is de verbinding tussen de N35 en de N60. Ze loopt hierbij door de dorpskernen van Nazareth en Eke. Parallele alternatieven zijn niet aanwezig. De activiteitenas moet voor fietsers aantrekkelijk en veilig zijn. Om zowel het beeld als de veiligheid te bewerkstelligen kan deze as uitgewerkt worden als een 'laan' waarlangs de verbrokkelde bebouwingselementen kunnen worden gestructureerd.

Deze as zou voor elke weggebruiker, van auto tot fietser, een aangename verbinding naar en tussen de beide dorpskernen moeten zijn.

Figuur 2-A : Schematische weergave van de gewenste ruimtelijke structuur op Nazareth

4. De gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal

De gewenste ruimtelijke structuur vormt de concrete uitwerking (of het resultaat) van de visie, de globale doelstellingen en de ruimtelijke principes (ruimtelijk concept) op de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de duidelijkheid van de bespreking wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de verschillende aspecten natuur, landbouw, wonen en bevolking, bedrijvigheid en verkeer afzonderlijk behandeld.

Per deelgebied (zoals die reeds in het informatief gedeelte zijn weergegeven) worden de ontwikkelingsperspectieven in tabelvorm weergegeven.

4.1 Gewenste open-ruimte structuur

4.1.1 Gewenste natuurlijke structuur

In het informatief gedeelte werd reeds aangetoond dat Nazareth over een aantal belangrijke natuurelementen beschikt. De meest waardevolle zijn de vallei van de Schelde, de beken, de Hospicebossen en de verschillende vijvers. Samen met de bodemsamenstelling, hoogteligging en waterhuishouding vormen deze elementen de onvervangbare randvoorwaarden voor een rijke natuurontwikkeling. Om te komen tot een volwaardige natuurlijke structuur voor Nazareth zullen een aantal acute knelpunten en tendenzen (verdwijnen van Kleine Landschapselementen (KLE's), scheuren van grasland, versnippering, e.a) moeten worden weggewerkt. Op de potenties zal optimaal moeten worden ingespeeld.

Dit betekent dat waardevolle nog relatief ongeschonden gebieden door het aanwenden van beschermende maatregelen op korte termijn gevrijwaard moeten worden. Aankoop van gronden en het opstellen van beheersplannen behoren tot de mogelijkheden. Zowel het Vlaams Gewest als de gemeente spelen hierin een belangrijke rol. Pas wanneer aan deze intenties wordt voldaan kan men spreken van een volwaardige natuurlijke structuur.

4.1.1.1 Ontwikkelingsopties

- rivier- en beekvalleien als drager van de landschappelijke structuur
- afbakenen en beschermen van goed gestructureerde gehelen en kwaliteitsvolle gebieden voor natuurontwikkeling
- de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de rurale open ruimte behouden en waar mogelijk versterken.
- uitbouwen van een voldoende groot bosareaal.

4.1.1.2 Gebiedsgerichte beleidscategorieën

- **Gebieden met waardevolle en te versterken natuurwaarden**

Dit zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden voor natuur. Ze verdienen prioritaire aandacht. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie minstens nevensgeschikt is aan de andere functies of natuur als hoofdgebruiker voorkomt, of waar dit op termijn gewenst is.

Het beleid in de voor de gemeente prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.

→ Scheldevallei: binnen de Scheldevallei wordt een onderscheid gemaakt tussen het kleigebied ten oosten van de Moerbeek dat een verwevingsgebied landbouw/natuur is (thans reeds natuur- of valleigebied op het gewestplan, behalve ter hoogte van de kern van Eke) en het overgangsggebied tussen het klei- en het zandgebied met potenties van natuurontwikkeling. De verweving natuur/landbouw kan zich op verschillende manieren manifesteren : ofwel worden agrarische percelen en percelen met een loutere natuurfunctie binnen de vallei apart afgebakend, ofwel worden percelen door de landbouw op een natuurvriendelijke manier beheerd.¹

→ Hospicebossen.

- **Kleinere entiteiten die minder belangrijk zijn op gemeentelijk niveau doch wel belangrijk zijn over de gemeentegrenzen heen.**

→ gebied ten noorden van de E17 : samenwerking met Deinze (beleid KLE's).

- **Verbindingsgebieden:**

De hier voorgestelde natuurverbindingsgebieden zijn gebieden belangrijk op gemeentelijk niveau voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee andere natuurlijke gebieden. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een netwerk van natuurgebieden (ecologische verbindingzones).

→ Scheldevallei via Robert Orlentvijver (Integra) naar Hospicebossen;

→ verschillende beekdepressies;

→ de kleinere natuur- en boscomplexen die deel uitmaken van de ecologische infrastructuur

¹ De bestemming valleigebied op het gewestplan komt grotendeels overeen met de optie natuurverweving. Dit betekent dat voor het grootste gedeelte van het gebied ten oosten van de Moerbeek het op te maken uitvoeringsplan geen nadele impact zal hebben op de erin of nabijgelegen familiale landbouwbedrijven t.o.v. de huidige situatie. Ook voor de overgangszone zal rekening worden gehouden met de leefbaarheid van de bestaande landbouwbedrijven (o.a. met betrekking tot de VLAREM-regelgeving).

→ het bestaande drevenpatroon

- **Gebieden die in aanmerking komen voor bebossing :**

de gebieden die in aanmerking komen voor bebossing rekening houdend met de landbouwstructuur (zoekzones voor bosuitbreiding).

→ omgeving Hospicebossen (cfr. zone op het gewestplan)

→ schermbossen langs de E17 en de N60 (beperken van de visuele en auditieve hinder)

→ kleinschalige speelbossen aan scholen en jeugdlokalen

4.1.1.3 Ruimtelijke beleidselementen

Alnaargelang de functies en de natuurdoelstellingen kunnen de deelgebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie. Hiervoor baseren we ons op de terminologie van het decreet van 21/10/1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dat eveneens geïntegreerd is in het RSV. Deze zijn:

- Het VEN of Vlaams Ecologisch Netwerk, met :

- grote eenheden natuur (GEN) : is een aaneengesloten gebied waar de natuurfunctie bovengeschild is aan de andere functies. Het beleid moet gericht zijn op het herstel en de ontwikkeling van gebiedsgebonden ecotopen

- grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) : is een aaneengesloten gebied, waar de natuurfunctie, net zoals in de grote eenheden natuur, bovengeschild is aan de andere functies maar waar de biologische waardering gering is of sterk versnipperd voorkomt. Een GENO kan door een natuurgericht gebruik en het beheer van de grond ontwikkelen naar een GEN.

- Het IVON of Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, met :

- de natuurverbindingsgebieden : leefgebieden van planten en dieren liggen soms als eilandjes ingeklemd tussen bebouwing, infrastructuur en landelijk gebied. Door deze 'eilandjes' te verbinden, ontstaat een netwerk van natuurgebieden (ecologische verbindingszones).

- de natuurverwevingsgebieden : de functies landbouw, bos en natuur zijn nevensgeschikt en andere functies ondergeschikt. Er wordt ook in de toekomst voor een verweving gekozen, wat betekent dat elke functie behouden kan worden zonder de andere functies te ver-

dringen of door andere functies verdrongen te worden. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de verschillende functies van de open ruimte.

- De bosstructuur:

Binnen de natuurlijke structuur bestaan overlappend met de bovenstaande indeling nog de beleidscategorieën 'bosgebied' en 'bosuitbreidingsgebied' die samen de bosstructuur vormen.

- Bosgebied : is gericht op het behoud en het versterken van de multifunctionaliteit van het bos.
- Bosuitbreidingsgebieden : is gericht op de uitbreiding van het bosareaal.
- Schermbossen langs de E17 en N60 : dit gebeurt op vrijwillige basis en niet enkel op de aangelanden ook de bermen van deze wegen komen hiervoor in aanmerking. Het gaat dus over beperkte breedtes van beboste zones.

- De ecologische infrastructuur:

Zijn de natuur- en bosgebieden die niet tot het VEN of IVON behoren, de kleine landschapselementen, evenals de natuurgebieden en -elementen in de bebouwde omgeving.

Naast bovengenoemde beleidselementen kunnen ook op gemeentelijk niveau uitvoeringsplannen opgestart worden :

- Opmaken van GRUP's (vb. Scheldegebied)
- Opmaken van landschapsbeheersplannen (omgeving Robert Orlentvijver)
- verlenen van gemeentelijke subsidies inzake aanplanten en onderhoud van kleine landschapselementen (vb. de bestaande gemeentelijke subsidie uitbreiden naar de woonuitbreidingsgebieden die niet zullen worden aangesneden : zie later)
- verlenen van subsidies voor de aanplanting van schermgroen langsheen de E17 en de N60

4.1.1.4 Uitwerking gewenste natuurlijke structuur

Hoewel Gewest en Provincie bevoegd zijn voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur, wordt vanuit de gemeente de hierna volgende ontwikkeling gehanteerd op de natuurlijke structuur en zijn deelelementen.

Met behulp van een tabel worden per deelgebied de elementen voorgesteld voor de gewenste ontwikkeling ten behoeve van de natuurfunctie. Hierbij wordt rekening gehouden met het vooropgestelde concept en de randvoorwaarden vanuit andere functies.

Deelgebied	Ontwikkelingsopties vanuit natuur- bouw en ecologie	Randvoorwaarden vanuit andere functies	Ruimtelijke beleidsele- menten.	
(7) Scheldegebied	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Kleigebied</u> <ul style="list-style-type: none"> - behoud stiltefunctie van de open ruimte. Dit betekent het weren van harde en/of luidruchtige activiteiten - agrarisch natuurbeheer stimuleren - weren van elke vorm van nieuwe bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> - landbouw als beheerder van de open ruimte - zachte, extensieve recreatie is wenselijk - leefbaarheid van de bestaande landbouwbedrijven garanderen 	GENO / natuurverwingsgebied (taak Vlaams gewest) Opmaak GRUP Scheldegebied rekening houdend met de in opmaak zijnde ruilverkaveling 'Scheldekant' + afbakening van het overgangsg gebied	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Overgangsgebied</u> <ul style="list-style-type: none"> - behoud stiltefunctie van de open ruimte. Dit betekent het weren van harde en/of luidruchtige activiteiten 			
(5) Gebied ten noorden van de centrale as en E17	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Directe omgeving Hospicebossen</u> <ul style="list-style-type: none"> - beschermen en beheren van de bestaande en nieuwe bossen op basis van het multifunctionaliteitsprincipe - uitbreiden van het bestaande boscomplex. - de verbinding met het boscomplex van Ooidonk (Deinze) bewerkstelligen met zgn. 'stapstenen'. 	<ul style="list-style-type: none"> - zachte, extensieve recreatie is wenselijk - mogelijke aanplantingen van nieuw bos op landbouwgrond moet in nauw overleg gebeuren met de betrokken landbouwers. 	de bosstructuur GENO (taak Vlaams gewest)	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied tussen E17, centrale as tot aan Robert Orlentvijver</u> <ul style="list-style-type: none"> - landschapsopbouw door aanplant van KLE's, uitwerken dreefstructuur. 			verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor onderhoud en aanplanten van KLE's
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied tussen het kasteelpark aan de Deinsestraat en de 's Gravenstraat.</u> <ul style="list-style-type: none"> - beschermen en beheren van de bestaande en nieuwe bossen op basis van het multifunctionaliteitsprincipe - indien mogelijk (akkoord met de landbouw) uitbreiden van het bestaande boscomplex 			<ul style="list-style-type: none"> - de schermfunctie tussen E17 en het wonen is hier van groot belang. - de landbouw draagt het beheer met behulp van o.a. gem. compensaties; dit houdt in voor de gemeente, het opstellen van beheersovereenkomsten

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Robert Orlentvijver en ruime omgeving</u> - realiseren van een natuurverbinding tussen de Scheldevallei en de Hospicebossen - veilig stellen van terreinen die cruciaal zijn voor het verbinden van natuurwaarden - de terreinen van de Robert Orlentvijver verder vrijwaren van bebouwing; indien mogelijk in functie van bebossing laten ontwikkelen 	<ul style="list-style-type: none"> - voorstel om de bestemming 'verblijfsrecreatie' om te zetten naar een open-ruimte functie, voor het nog niet verkavelde deel - nieuwe verkavelingen zoveel als mogelijk weigeren - bevrozen van woonuitbreidingsgebied gelegen tussen Weefstraat-Bosstraat-Vijverstraat-N60 	opmaak GRUP
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Biezenhofvijver</u> - landschappelijk integreren in de gewenste bosstructuur 		
(1) Nazareth kern	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied van de drie dreven, kasteelpark en omgeving</u> - gebied inrichten tot landschapspark waar natuur, landbouw en recreatie hand in hand gaan 	<ul style="list-style-type: none"> - nauw overleg met landbouw en eigenaars - ruime toegankelijkheid voor zachte extensieve recreatie 	ecologische infrastructuur
(6) Gebied ten zuiden van de centrale as en de N35	<ul style="list-style-type: none"> • <u>E-17- putten</u> - aanplanten van groenscherm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recreatief vissen kan gedoogd worden 	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Snephoekvijver</u> - landschapsesthetisch beter opnemen in bestaande situatie 	<ul style="list-style-type: none"> - sportvissen 	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>gebied van de Papelenvijver, Prijkkelstraat en omgeving</u> - scherm- en bufferfunctie is hier van groot belang • <u>Axelvijver</u> - te ontwikkelen in functie van natuur en zachte recreatie 	<ul style="list-style-type: none"> - overleg met de industrie voor de verweving van hun terreinen met bebossing rond en op hun terreinen 	Opmaak GRUP : gebied voor natuurontwikkeling en zachte recreatie
(2,3 en 4) De overige gebieden van Nazareth, welke niet werden aangehaald	<ul style="list-style-type: none"> - beschermen van reeds bestaande begroeiingen - beschermen en natuurgericht beheren van bestaande bosjes - aanplant van perceelsrandbegroeiingen en erfbeplantingen stimuleren - alle beken met oevers opnemen in een ecologisch netwerk; dit houdt in waar nodig een natuur- technische herprofilering, aanplantingen en een natuurgericht beheer 	<ul style="list-style-type: none"> - uitgeruste fiets- en voetgangersverbindingen - beheerscontracten opstellen met de landbouw en de natuurverenigingen voor het beheer van perceelsrandbegroeiingen 	Opmaak GRUP voor de belangrijkste beken, ecologische infrastructuur

4.1.2 Gewenste agrarische structuur

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw in Nazareth is de intensieve veeteelt en als gevolg daarvan de stijging van de oppervlakte aan groenvoedergewassen. Nazareth wordt dan ook volgens de typologie op basis van het B.S.S. als **'veeteeltgemeente'** aangeduid. Wat eigenlijk niet uitzonderlijk is voor een landelijke gemeente in de Vlaamse Zandstreek.

In Nazareth komt een duidelijke concentratie van veredelingsbedrijven (varkensteelt) voor. Vanuit de huidige wet- en regelgeving (MAP, VLAREM) gelden duidelijke beperkingen en kunnen dergelijke landbouwactiviteiten moeilijk verder gestimuleerd worden.

Naast de dominantie van de veeteelt is een tweede evolutie waar te nemen: de omgekeerde wijziging tussen het aantal bedrijven en de grootte van de bedrijven. In de periode 1981-1999 was er een sterke daling van het aantal bedrijven en een lichte stijging van de totale oppervlakte cultuurgrond. Deze wijziging uit zich in een schaalvergroting van de nog bestaande bedrijven. De gemiddelde bedrijfsgrootte in Nazareth bedraagt reeds 15 ha, daar waar deze op Vlaams niveau 12 ha per bedrijf bedraagt.

Het aandeel van de cultuuroppervlakte van Nazareth dat ingenomen wordt door de tuinbouw staat in de marginale verhouding van 7/100 tegenover de benutte oppervlakte door de akkerbouw. De beperkte tuinbouw in Nazareth bestaat hoofdzakelijk uit groenteteelt in open lucht.

De evolutie in de akkerbouw toont een aanzienlijke stijging van de groenvoedergewassen, met als belangrijkste gewas voedermaïs. Tegenover een stijging van de voedergewassen staat de daling van de nijverheidsgewassen en de oppervlakte weiden en grasland. Merkwaardig echter is dat het aandeel graangewassen min of meer constant blijft en dat de aardappelteelt stijgt.

Andere trends zijn een sterke daling van de tewerkstelling en het probleem inzake de bedrijfsopvolging in de landbouw. Tussen 1984 en 1999 daalde de tewerkstelling in de landbouwsector in Nazareth met 14%. Van de nog werkzame landbouwers heeft een groot deel (49% van het totaal aantal landbouwers ouder dan 50 jaar) waarschijnlijk geen opvolger die het bedrijf wil overnemen. Een deel van de huidige landbouwbedrijven zal dus op termijn verdwijnen.

Tenslotte moet opgemerkt worden dat de spreiding van de land- en tuinbouwbedrijven over het grondgebied van Nazareth vrij gelijkmatig is, met uitzondering van een opmerkelijke concentratie van recent gebouwde serregebouwen ten noordwesten van de Hospicebossen.

4.1.2.1 Algemene ontwikkelingsopties

Als zelfstandige discipline moet de land- en tuinbouw de ontwikkelingskansen krijgen die ze verdient, mits deze te verzoenen zijn met de vooropgestelde algemene ruimtelijke principes van de gemeente. Voor de land- en tuinbouw in Nazareth worden volgende ontwikkelingsopties voorgesteld:

- ruimtelijke zekerheid scheppen voor de land- en tuinbouw;
- ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor een langetermijnperspectief voor de land- en tuinbouw in functie van de lokale situatie per deelgebied;
- voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de land- en tuinbouw
- optimale afstemming van de landbouwfunctie en in het bijzonder de tuinbouwfunctie met de andere functies in de open ruimte, afhankelijk van de lokale situatie per deelgebied.

4.1.2.2 Inpassing deelgebieden van de gewenste agrarische structuur in het ruimtelijk concept.

In het beschrijvend gedeelte zijn voor de landbouw in Nazareth verschillende zones afgebakend. Dit is enkel gebeurd op basis van het bodemgebruik en vanuit de bestaande aspecten in de land- en tuinbouw. Om een gewenst eindbeeld te bekomen dat volledig steunt op de hiervoor beschreven algemene ontwikkelingsprincipes, moet de inpassing van de deelgebieden niet enkel gebeuren op basis van de reeds afgebakende zones maar moet ook rekening gehouden worden met wat doorweegt in de huidige problematiek en toekomstmogelijkheden. Voor de gemeente Nazareth zijn de zones gehergroepeerd in vier grote categorieën:

- gebieden waar de land- en tuinbouw zich autonoom kan ontwikkelen, vanuit de interne dynamieken in de landbouwsector. De hoofdfunctie is er landbouw.
- gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in een waardevol landschap: zijn die zones waar de land- en tuinbouw op lange en middellange termijn rekening moet houden met landschapsopbouw (behouden en versterken van bomerijen, rietkragen, houtkanten, poelen, mogelijke bosbouwprojecten, ...). De hoofdfunctie blijft landbouw maar met nevenfunctie natuur en landschapsopbouw.
- gebied voor glastuinbouw in waardevol landschap.
- grondgebonden landbouw met hoog ecologisch en landschappelijk belang. Zijn gebieden waar het voortbestaan en de ontwikkeling van de landbouw in hoge mate rekening zal moeten houden met ecologische randvoorwaarden. De hoofdfunctie is er natuur met nevenfunctie landbouw.

Met het oog op de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten en behoeften vanuit andere sectoren worden deze deelgebieden, die de gewenste agrarische structuur vormen, ingepast binnen het ruimtelijk concept.

4.1.2.3 Ruimtelijke beleidselementen

- (a) Het voeren van een gebiedsgericht beleid : mogelijkheden en beperkingen per beleidscategorie
- (b) Een ruimtelijk afwegingskader voor (potentieel) zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven

(a) Het voeren van een gebiedsgericht beleid : mogelijkheden en beperkingen per beleidscategorie

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat een differentiatie naar agrarische bebouwingsmogelijkheden aangewezen is. Deze wordt niet afgebakend op Vlaams niveau. Het is de bedoeling om die differentiatie, vertrekkend vanuit het ruimtelijk concept voor Nazareth op gemeentelijk niveau uit te werken. Een voorstel van differentiatie is uitgewerkt door de Dienst Land- en Tuinbouw van de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van hun visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied. Deze door de provincie uitgewerkte differentiatie werd als vertrekbasis genomen, zij het met enige inhoudelijke aanpassingen, voor de gewenste agrarische structuur in Nazareth. Ook de gebruikte terminologie van zgn. L-gebieden werd niet overgenomen.

Alvorens over te gaan tot de verschillende beleidscategorieën is het nodig duidelijkheid te scheppen m.b.t. de te hanteren definities m.b.t. de verschillende agrarische activiteiten

Agrarisch bedrijf: bedrijven in hoofd- en nevenberoep die beroepsmatig dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit.

Lokaal para-agrarisch bedrijf: is een zuiver toeleverend of verwerkend bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw. Het bedrijf werkt bovendien op lokaal niveau, m.a.w. heeft een volgende activiteit met beperkte impact op de omgeving (vb. loonwerken, herstel landbouwmachines, poot- en zaaigoed, kleinschalige kaasmakerij). Er bestaan ook regionale para-agrarische bedrijven (vb. grootschalige diepvriesbedrijven): deze hebben een grote impact op de omgeving en moeten bijgevolg als zonevreemd worden beschouwd in het agrarisch gebied.

Agrarisch verwant bedrijf : zijn toeristisch-recreatief gerichte bedrijven die gebruik maken van agrarische produkten en/of

accomodatie (vb. manège, kinderboerderij, hoevertoerisme).

Gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen

Dit zijn multifunctionele agrarische productiegebieden waar zowel traditionele (vnl. rundveeteelt) als meer intensieve agrarische activiteiten (bio-veredeling) voorkomen, naast niet agrarische functies : vnl. wonen, werken, infrastructuur. De hoofdfunctie is er landbouw. De andere functies zijn hieraan ondergeschikt. Niettemin brengt de multifunctionaliteit van deze gebieden met zich mee dat de ruimte zo efficiënt mogelijk moet worden benut en dat er vanuit de diverse functies eisen worden gesteld aan de kwaliteit van het milieu. Naast het behoud en de ontwikkeling van landbouw waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal veel aandacht dienen te gaan naar het in evenwicht houden of brengen van de agrarische en niet agrarische activiteiten. Een gedeelte van deze gebieden kan evenwel als prioritair worden aanzien voor landbouw. Daar moeten de functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering wordt gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Voorts wordt er in het algemeen best gewerkt naar één of meer bepaalde hoofdproductierichtingen bv. intensieve sierteelt in open lucht, gemengde landbouw met nadruk op veeteelt.

Richtlijnen

- **Agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen: uitbreiding is mogelijk, wanneer verenigbaar met de landbouwstructuur van het gebied en met de andere functies van het gebied.
- Nieuwe inplantingen : zijn mogelijk wanneer verenigbaar met de landbouwstructuur van het gebied en met de andere functies binnen het gebied.
- Vrijgekomen bedrijfszetels: omschakeling van agrarisch naar para-agrarisch bedrijf of een opslagbedrijf in de bestaande gebouwen is mogelijk zonder dat zij een kleinhandelsactiviteit mogen uitoefenen en daardoor de open ruimte met extra mobiliteit zouden belasten

- **Lokale para-agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen : verdere ontwikkeling is mogelijk zolang de activiteit lokaal van aard blijft. Omschakeling naar een niet-agrarische of niet-para-agrarische activiteit wordt niet gedoogd.
- Nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

- **Agrarisch verwante bedrijven**

- bestaande inplantingen : verdere ontwikkeling binnen de bestaande gebouwen is mogelijk en wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur, lokaal van activiteit is en verenigbaar is met de andere functies van het gebied.
- nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

- **Niet agrarische bedrijven**

- bestaande inplantingen: uitbreiding op huidig bedrijfsperceel mogelijk, mits landschappelijke inbuffering
- nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

Gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap

Dit zijn min of meer goed gestructureerde gebieden met een belangrijke landbouw-functie. Deze gebieden hebben een belangrijke economisch-functionele kwaliteit voor de landbouw. De gemiddelde lage bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Zo worden nieuwe inplantingen niet meer aanvaard, ook niet voor agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven worden verwezen naar bestaande bedrijfszetels waar de bedrijfsvoering wordt stopgezet. Het zijn homogene prioritaire gebieden voor landbouw. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting van niet gewenste glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Zowel intensieve als meer extensieve productievormen zijn mogelijk. Er moet voldoende flexibiliteit blijven voor (onvoorziene veranderingen) in het agrarisch bodemgebruik. Daarnaast wordt er in vele gevallen best gewerkt naar één of meer bepaalde hoofdproductierichting bv. extensieve groententeelt in open lucht, gemengde landbouw met nadruk op veeteelt.

Richtlijnen

- **Agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen: Enkel uitbreiding binnen een vast te leggen perimeter rondom de bedrijfszetel, mits integratie in het landschap en enkel in relatie met grondgebonden agrarische activiteit(en). Uitbreiding is alleen mogelijk wanneer dit verenigbaar is met de landbouwstructuur van het gebied.
- Nieuwe inplantingen : zijn niet toegelaten
- Vrijgekomen bedrijfszetels : blijven bestemd voor (agrarische) grondgebonden activiteiten. Residentiële bijkomende bewoning kan niet.
- Beheersovereenkomsten : De mogelijkheid voorzien tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en/of natuurbeheer.

- **lokale para-agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen : nieuwbouw is niet toegelaten, ook een omschakeling naar een niet-agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd.
- Nieuwe inplanting : zijn niet toegestaan, zelfs niet op bestaande inplantingen

- **Agrarisch verwante bedrijven**

- bestaande inplantingen : verdere ontwikkeling binnen de bestaande gebouwen is mogelijk en wanneer de activiteit verenigbaar is met de landbouwstructuur, lokaal van activiteit is en verenigbaar is met de andere functies van het gebied.
- nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

- **Niet agrarische bedrijven**

- bestaande inplantingen: uitbreiding op huidig bedrijfsperceel mogelijk, mits landschappelijke inbuffering
- nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

Gebied voor glastuinbouw in waardevol landschap

Dit gebied is bedoeld voor de meer intensieve en weinig grondbehoevende landbouwvormen vnl. grondloze landbouw nl. glastuinbouw.

Richtlijnen

- **Bestaande glastuinbouwbedrijven**
 - Bestaande inplantingen: uitbreiding is mogelijk

- **Bestaande niet-glastuinbouwbedrijven**
 - Bestaande inplantingen: mogen zich verder ontwikkelen

- **Nieuwe glastuinbouwbedrijven**
 - Nieuwe inplantingen : zijn mogelijk binnen het daartoe afgebakende gebied; af te bakenen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

- **Niet agrarische bedrijven**
 - niet toegelaten

Grondgebonden landbouw met hoog ecologisch en landschappelijk belang

Het beleid in deze gebieden moet erop gericht zijn het onbebouwd karakter te behouden omwille van in stand te houden of te ontwikkelen ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten. Grondgebonden landbouw kan hierin een belangrijke rol spelen. De landbouw moet haar activiteit zodanig afstemmen zodat in die gebieden een evenwicht bestaat tussen natuur, ecologie en landbouw. Het zijn gebieden met een minder goede bodemgeschiktheid voor akkerbouw. Deze gebieden zullen in veel gevallen multifunctioneel zijn, met als voornaamste mogelijke functies natuur, bos en landbouw. Vooral vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu (bodem, water, lucht). Waar de natuurfunctie domineert zijn de gebruiksmogelijkheden van deze landschappen voor landbouw doorgaans beperkt tot (zeer) extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veebezetting, waterpeilen in sloten, biocidegebruik. De maatregelen in die gebieden moeten de landbouw stimuleren in de rol van beheerder van het landschap. Bedrijven waar de natuurfunctie niet kan worden geïntegreerd kunnen besluiten om voor de natuur belangrijke percelen in beheer te geven aan de natuursector (vereniging of overheid).

In de gebieden waar de functies landbouw en natuur nevenschik zijn, wordt gesuggereerd dat bedrijven, waarvan een groot deel van de productiegronden in dergelijke gebieden zijn gelegen, een aanvullend inkomen betrekken uit nevenactiviteiten binnen of buiten het bedrijf ofwel het landbouwbedrijf in nevenberoep voeren. Ingeval van verweving van landbouw en natuur op het bedrijfsniveau, wordt bovendien geopteerd voor een of ander systeem van vergoedingen : gaande van compensatie van inkomensverlies tot het stimuleren van actief natuur- en landschapsbeheer.

Richtlijnen

- **Agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen: bestaande inplantingen behouden, uitbreiding is niet mogelijk tenzij bij omschakeling naar "vallei"gebonden landbouwbedrijven (vb. melkveebedrijven).
- Nieuwe inplantingen : zijn niet toegelaten
- Vrijgekomen bedrijfszetels : moeten op termijn worden afgebouwd. Enkel melkveebedrijven zijn toegelaten
- Beheersovereenkomsten : De mogelijkheid voorzien tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en/of natuurbeheer.

- **lokale para-agrarische bedrijven**

- Bestaande inplantingen : uitbreiding is niet mogelijk, ook omschakeling naar niet-agrarische of niet-para-agrarische bedrijvigheid wordt niet gedoogd.
- Nieuwe inplanting : zijn niet toegestaan, zelfs niet op bestaande inplantingen

- **Agrarisch verwante bedrijven**

- Bestaande inplantingen : verdere uitbreiding is niet mogelijk, ook omschakeling naar een niet-agrarische bedrijvigheid (uitgezonderd wonen) wordt niet gedoogd.
- Nieuwe inplantingen: zijn niet toegestaan

- **Niet agrarische bedrijven**

- geen nieuwe inplantingen
- geen uitbreiding

(b) Een ruimtelijk afwegingskader voor (potentieel) zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven

In sommige gevallen zijn bestaande land- of tuinbouwbedrijven juridisch zonevreemd (vb. wanneer zij gelegen zijn in woongebied, woonuitbreidingsgebied, industriegebied of natuurgebied).

Volgend afwegingskader wordt voorgesteld :

Landbouwbedrijven in de Scheldevallei :

→ zie richtlijnen pag. 24

Landbouwbedrijven in woonuitbreidingsgebieden :

→ opgenomen in de gewenste openruimtestructuur (autonome landbouwgebieden en landbouw in waardevol landschap) : zie respectievelijke richtlijnen.

Om deze landbouwbedrijven in de toekomst meer zekerheid te geven is het aangewezen hiervoor een sectoraal RUP op te stellen, van zodra de behoefte zich voordoet.

4.1.2.4 Uitwerking gewenste agrarische structuur

Rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van de land- en tuinbouw zelf, de eisen die worden gesteld vanuit andere functies in de verschillende beleidscategorieën en op basis van de bodemgeschiktheid wordt voor Nazareth volgende differentiatie voor de gewenste agrarische structuur vooropgesteld.

Deelgebied	Ontwikkelingsopties vanuit de landbouw	Randvoorwaarden vanuit andere functies	Ruimtelijke beleids-elementen
(7) Scheldegebied	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Kleigebied</u> - een op ecologisch gesteund landbouwbeheer. Dit is het tot stand brengen van extensieve vormen van landbouwbeheer. - in productie houden en herstel van graslandkarakter (omzetting van grasland naar maïsakker kan niet) - overschakelen van bestaande bedrijven naar melkveebedrijven is wenselijk - in het kader van de opmaak van een GRUP worden de mogelijkheden verder gespecificeerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - de inrichting wordt in de eerste plaats afgestemd op de ontwikkeling en/of consolidering van natuur- en landschapswaarden. - versterken en ontwikkelen van de karakteristieken van de alluviale vlakte. - recreatief medegebruik is mogelijk 	<p>Opmaak GRUP Scheldegebied</p> <p><u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u></p> <p>grondgebonden landbouw met hoog ecologisch en landschappelijk belang</p> <p>+ afbakening van het overgangsgebied</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zandgebied</u> - verbetering van de landbouwstructuur door herverkaveling, met landschappelijke en ecologische randvoorwaarden voor het overgangsgebied 	<ul style="list-style-type: none"> - simultane aandacht voor landschap en natuur : de landbouwherstructurering gebeurt met respect voor het Scheldevalleikarakter. - enkel recreatief medegebruik van het bestaand wegennet. 	<p><u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u></p> <p>gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap</p>
(5) Gebied ten noorden v.d. centrale as en ten noorden v.d. E17	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Omgeving Hospicebossen (Gebied tussen de E17, Kortrijkseheerweg en Klapstraat)</u> - sterke verweving van landbouw met bosbouw - bestaande landbouwbedrijven moeten kunnen blijven bestaan - beperken van de bestaande tuinbouw onder serres en plastic - streven op lange termijn naar landbouwbedrijven met als nevenfunctie bosbouw met compensaties 	<ul style="list-style-type: none"> - recreatief medegebruik is wenselijk - stimuleren van aaneengesloten boscomplexen - ecologische verbinding realiseren met het boscomplex van Ooidonk - bosbouw gebaseerd op het multifunctionaliteitsprincipe 	<p><u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u></p> <p>gebieden met belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied tussen ten noorden van de Kortrijkseheerweg</u> - concentratie van glastuinbouw - buiten dit gebied mogen geen nieuwe serrecomplexen worden opgericht groter dan 500 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - indien mogelijk de bedrijfsgebouwen inpassen in (nieuw aan te planten) bossingels. 	<p><u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u></p> <p>zone voor glastuinbouw in waardevol landschap</p> <p><u>Opmaak van een GRUP</u></p> <p>voor het afbakenen van een glastuinbouwzone</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied tussen E17 en grens met Deinze</u> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten 	<ul style="list-style-type: none"> - landschapsherstel dreevenpatroon. 	<p><u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u></p> <p>gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied ten zuiden v.d. E17, tussen de Steinstraat en de Oudenaardseheerweg.</u> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten 	<ul style="list-style-type: none"> - ecologische verbinding tussen de Hospiesbossen en Scheldevallei - behoud van de landschappelijke kwaliteiten 	landschap <u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> gebieden met een belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied ten noorden van Warandestraat tot grens met Deinze</u> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten 	<ul style="list-style-type: none"> - open houden ten behoeve van de continuïteit van de open ruimte. 	<u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> gebieden met belangrijke landbouwfunctie in waardevol landschap
(6) Gebied ten zuiden v.d. centrale as en ten zuiden v.d. N35	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebieden ten zuiden van Drapstraat-Stationstraat en ten westen van de N60.</u> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten - bevriezen van de voor de woonfunctie hinderlijke veeteeltbedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> - laten evolueren naar een eerder kleinschalig landschap met verweving in de woongebieden. 	<u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied langs de 's Gravenstraat en geklemd tussen de assen Omme-gangstraat-Leegzakstraat en Steenweg Deinze.</u> <ul style="list-style-type: none"> - sterke verweving van landbouw met mogelijke bosbouw. - landbouw met flexibiliteit in grondgebonden teelten - streven naar landbouwbedrijven met als nevenfunctie bosbouw met compensaties 	<ul style="list-style-type: none"> - recreatief medegebruik is wenselijk - landschappelijk sterk gefragmenteerde verweving van akker- /weiland en bosbestanden 	<u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> grondgebonden landbouw in waardevol landschap
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied geklemd tussen Warandestraat, Axeldreef, 's Gravenstraat, N35 en de Dragonderwegel</u> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten 	<ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijke ontwikkelingen van de ruilverkaveling aanhouden. 	<u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied ten oosten van de E17 en ten zuiden van de N35 (deel 'ruilverkaveling Nazareth')</u> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten 	<ul style="list-style-type: none"> - open houden ten behoeve van de continuïteit van de open ruimte. - ruimtelijke ontwikkelingen van de ruilverkaveling aanhouden. 	<u>Richtlijnen en beperkingen volgens :</u> gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen

Figuur 2 : **Gewenste open-ruimte structuur**

4.2 Gewenste nederzettingsstructuur

De gemeente Nazareth heeft o.m. door haar gunstige ligging t.o.v. Gent en de mogelijkheden vervat in het gewestplan Oudenaarde de laatste jaren een gestadige bevolkingsgroei gekend. Deze bevolkingsgroei is vooral het gevolg van een grote inwijking. Alhoewel de aantrekkingskracht van Nazareth als woonplaats zich in een ruim gebied voordoet blijkt toch dat vier vijfden van de verhuisbewegingen van en naar Nazareth uitwisselingen zijn met buurgemeenten, de stad Gent en met de zuidelijke randgemeenten van Gent. De gevolgen van deze evolutie zijn een sterke woonuitbreiding met een onsaamenhangende structuur. Dit proces heeft zich nog verder doorgezet in de jaren negentig.

Om de landelijke eigenheid van Nazareth te behouden en een verdere aantasting van de open ruimte te voorkomen wordt een 'zachte groei' van het woningaanbod voorgesteld.

De (gesloten) bevolkingsprognose (Deel 1- Informatief gedeelte pag. 85), die in schril contrast staat met de huidige trend, toont aan dat de bevolking tot 2005 lichtjes zou stijgen om nadien terug af te nemen. Hierdoor ontstaat voor de komende tien jaar een eigen woonbehoefte die neerkomt op een toename van het aantal gezinnen met 396 eenheden. Deze woonbehoefte kan (theoretisch) kwantitatief volledig opgevangen worden binnen bestaande goedgekeurde verkavelingen en op percelen langs uitgeruste wegen. Op het vlak van sociale woningbouw bestaat er in Nazareth wel een behoefte. In functie van sociale woningbouw kan het nodig zijn een nieuw project te ontwikkelen.

Door de aanwezigheid van drie bejaardeninstellingen kent Nazareth een relatief hoog sterftecijfer. Onder meer hierdoor is er in Nazareth nood aan een nieuwe begraafplaats.

4.2.1 Ontwikkelingsopties

- uitbouw van twee kwalitatief aantrekkelijke hoofddorpen (Eke en Nazareth) met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (vb. sportcentrum, centrale begraafplaats,..), naast een kleine woonkern (Landuit) gericht op Eke.
- een woonbeleid gericht op kernversterking en verdichting langs de centrale as
- bijbenen van het aantal sociale huur- en koopwoningen
- bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving
- het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel
- woonkwaliteit verhogen en aangenamer maken

4.2.2 Inpassing deelgebieden van de gewenste nederzettingsstructuur in het ruimtelijk concept

In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande toestand van het nederzettingspatroon een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen of -vormen. Dit zal zich moeten vertalen in een doelgericht en gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur. Het is daarbij noodzakelijk om tot een gebiedsgericht woonbeleid te komen.

- **HD-gebieden of 'Hoofddorp' :**

Woon- en leefkern die over een voldoende uitrustingsgraad beschikt. Versterken van de woonfunctie (bestaande toestand) in relatie met kerngebonden activiteiten staat hier voorop. Nieuw te bouwen woningen zijn mogelijk voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De voorgestelde hoofddorpen zijn:

- Nazareth;
- Eke.

De definitieve selectie van hoofddorpen zal uiteindelijk gebeuren in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen. De hier voorgestelde selectie wordt als suggestie naar de provincie geformuleerd.

- **LW-gebied of 'Landelijke Woonkern' :**

Is een landelijke kern waar de nadruk ligt op het verbeteren van de bestaande situatie. Renovatie als te voeren beleid staat hier voorop. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet wenselijk.

De beperkt kerngebonden nederzetting is :

- Landuit.

- **de 'centrale woonband' :**

De centrale woonband wordt gevormd door een zone langsheen de N452, de verbindingsweg tussen Nazareth en Eke. De N452 wordt de structurerende as waarop de verschillende woonentiteiten/woonlobben worden geënt. De verdichtingspunten buiten de kernen (hoofddorpen) op deze centrale woonband zijn :

- omgeving sporthal
- omgeving station

Figuur 2-03 : Gewenste differentiatie nederzettingsstructuur

4.2.3 Ruimtelijke beleidselementen

Om tegemoet te komen aan de doelstellingen kunnen een aantal beleidselementen naar voor geschoven worden:

- a) Renovatie of vervangende nieuwbouw stimuleren van woningen met mindere (woon)kwaliteiten
- b) (Ver)nieuwbouw van woningen op terreinen die nu nog een andere bestemming hebben en die geschikt zijn voor de ontwikkeling van de woonbestemming
- c) Woningdifferentiatie (variëteit in het woningaanbod)
- d) Inhalen van de achterstand inzake sociale woningbouw
- e) Faseren van nog niet uitgeruste woon- of woonuitbreidingsgebieden
- f) Structureren van woonlinten, aansluitend bij de kernen.
- g) Een beleid voor zonevreemde woningen

- a) **Renovatie of vervangende nieuwbouw stimuleren van woningen met mindere (woon)kwaliteiten**

In het informatief gedeelte werd de kwaliteit van het woningbestand nagegaan. Algemeen kan gesteld worden dat het woningbestand van Nazareth zowel inzake ouderdom als inzake comfort goed scoort. Toch blijft een respectabel aandeel woningen (ca. 19% of 627 woningen, cijfers volkstelling 1991) verstoken van het minimum comfort. Dit fenomeen doet zich vooral voor in de deelgemeente Nazareth. Ongeveer 9% van de woningen is aan grondige renovatie of nieuwbouw toe. Het moet dus een permanente zorg zijn van de gemeenten om renovatie van woningen met mindere woonkwaliteiten te steunen, bv. via subsidieregeling, aankoop verkrotte en leegstaande panden

- b) **(Ver)nieuwbouw van woningen op terreinen die nu nog een andere bestemming hebben en die geschikt zijn voor de ontwikkeling van de woonbestemming.**

Hierbij denken wij in de eerste plaats aan het inbreidingsproject brouwerij Ide in Eke, waar 30 sociale woningen worden gepland. Mochten in de toekomst nog een aantal plekken vrijkomen door verhuis van slecht gelokaliseerde bedrijven in de woonkernen dan dient een afweging via detailonderzoek te gebeuren of deze plekken ofwel opnieuw een economische activiteit met beperktere hinder ofwel een woonfunctie kunnen krijgen.

- c) **Woningdifferentiatie (variëteit in het woningaanbod)**

Het is belangrijk dat de gemeente rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking.

De vraag naar goed gelokaliseerde comfortabele kleine woningen zal in de komende jaren ook in Nazareth toenemen. Deze woonegelegenheden zullen hoofdzakelijk bestemd zijn voor bejaarden. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen gelet op de veroudering van de bevolking.

Het is echter geenszins de bedoeling een centrum te creëren waar hoofdzakelijk oudere lagen van de bevolking wonen. Het stimuleren van gemengde gezinsvormen zal bijdragen tot het tot stand brengen van een integratie van verschillende groepen mensen en leeftijden (o.a. ook door initiatieven inzake sociale woningbouw).

Geschikte woonvormen die enerzijds passen in een landelijke omgeving en die anderzijds zo weinig mogelijk beslag leggen op de open ruimte, moeten worden gestimuleerd. Dit houdt het nastreven in van een redelijk hoge dichtheid op een gedifferentieerde manier. Concreet betekent dit het overwegen van rijbebouwing in de kernen en van meer halfopen bebouwing aan de rand van de kernen (15 won/ha).

d) Inhalen van de achterstand inzake sociale woningbouw

Momenteel beschikt Nazareth over 58 sociale woningen. Ten opzichte van het totaal aantal woningen zijn er slechts 1,5% sociale woningen.

Er wordt van uitgegaan dat het procentueel aandeel sociale woningen 10% van het totaal aantal woningen mag bedragen, waarvan 5% huurwoningen en 5% koopwoningen. Dit betekent dat Nazareth anno 2000 over 396 sociale woningen zou moeten beschikken. Momenteel bedraagt dit slechts 1,5% woningen van het totaal aantal woongelegenheden. Het aantal sociale koopwoningen en vooral sociale huurwoningen ligt dus ver beneden het Vlaams gemiddelde.

Rekening houdend met bovenstaande normen voor sociale woningbouw kan gesteld worden dat Nazareth op het vlak van sociale woningbouw reeds een grote achterstand heeft opgelopen in het verleden.

De gemeente Nazareth heeft dus een zeer duidelijke woonbehoefte op sociaal vlak met een sterke nood aan bijkomende sociale woningen. Gezien deze specifieke situatie ligt een inhaalbeweging voor de hand. De algemene 10%-richtlijn lijkt ons echter te hoog gegrepen. Voor Nazareth is het waarschijnlijker om een percentage van 5% sociale woningen in 2007, na te streven.

De sociale woonbehoefte tot 2007 wordt dan ook als volgt vastgesteld:

$$\begin{aligned} &= 211 \text{ (5\% van 4 226)} \\ &= 211 - 58 \text{ bestaande sociale woningen} \\ &= \mathbf{153} \text{ bijkomende sociale woningen tegen 2007.} \end{aligned}$$

Volgende projecten staan reeds op stapel :

- * project brouwerij Ide Eke : 30 woningen
- * het sociaal inbreidingsproject Dorpskom Nazareth : 12 sociale koop- en huurwoningen halfopen woningbouw voorzien en 7 bejaardenwoningen (gesloten bebouwing).

Rekening houdend met de op stapel staande projecten kan gesteld worden dat bijkomend nog ongeveer 104 sociale huur- of koopwoningen gewenst zijn (153 - 30 - 12 - 7 = 104).

Voorgesteld wordt om de sociale woonbehoeften (100-tal woningen) tot 2007 op te vangen (niet-limitatieve lijst):

- binnen het vervallen verklaarde BPA "de Biesten" te Eke. Het gaat hier specifiek om :
 - 3 ha nog niet uitgeruste grond in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen
 - OF : 3 ha x 20 won/ha = 60 sociale woningen
 - 1 ha in eigendom van RVT 'Home De Lichtervelde'.
 - OF : 1 ha x 20 won/ha = 20 woningen.

Omdat de twee bovenstaande gebieden aansluiten bij de kern van Eke wordt een hogere woondichtheid dan 15 won/ha voorgesteld.

- 2 ha. binnen het resterende deel van het woonuitbreidingsgebied Drapstraat-Oudenaardseheerweg-Groendreef tussen toekomstige parkbegraafplaats en Oudenaardseheerweg.
 - OF : 2 ha x 12 won/ha = 24 woningen (eigendom sociale bouwmaatschappij 'De Volkshaard')

In de globale gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente en de doorwerking ervan op microschaal (zie later) valt dit gebied binnen een zone gelegen tussen de twee kernen, die de gemeente wenst op te vatten als een 'groen-rode' corridor. Daarom wordt hier een lagere woondichtheid (12 won/ha) voorgesteld i.p.v. 15 won/ha.

e) Fasering van nog niet uitgeruste woon- of woonuitbreidingsgebieden in functie van de eigen inwoners

De woonbehoefte studie in het informatief gedeelte heeft aangetoond dat er geen kwantitatieve noodzaak bestaat om tijdens de planperiode (tot 2007) nog enig niet uitgerust woonuitbreidingsgebied, en zelfs woongebied aan te snijden.

Alles kan opgevangen worden binnen de bestaande voorraad aan bouwpercelen langs uitgeruste wegen (goedgekeurde verkavelingen, wegen in het woongebied).

De enige uitzondering hierop vormt de vraag naar sociale woningen (zie hierboven).

Toch wordt voorgesteld om Nazareth als woongemeente verder te ontwikkelen binnen de visie van een zachte groei in het woningaanbod. De motivatie hiervoor is te vinden in het feit dat :

- * Nazareth als erkend economisch knooppunt reeds veel tewerkstelling heeft en in de toekomst voorziet (cfr. bedrijventerrein "De Prijkels"). Het aanbieden van woongelegenheden kan alleen maar de woon- werkverplaatsingen beperken en zo de mobiliteit verminderen;
- * de uitgeruste percelen geïsoleerd voorkomen en gevreesd wordt dat deze enkel voor de meer begoede, niet-inwonende bevolking beschikbaar zullen zijn. De eigen minder kapitaalkrachtige bevolking zal niet meer aan bod komen;
- * tot op heden is heel schaars omgesprongen met woonuitbreidingsgebied;
- * de bevolkingsgroei van de laatste jaren is hoofdzakelijk het gevolg van immigratie. Gevolg hiervan is dat de beschikbare bouwgrond voor de eigen plaatselijke bevolking uiterst minimaal is.

Daarom wordt volgende woonfasering voorgesteld :

1. De lokale niet sociale woonbehoefte worden prioritair tot 2007 opgevangen :

- langs uitgeruste wegen in het (landelijk) woongebied en binnen goedgekeurde verkavelingen;
- in het opgeheven deel van BPA 'De Biesten', deel tussen spoorweg, Biestenbeek, de Lichterveldestraat en Stationsstraat (deels private gronden, deels gronden van sociale bouwmaatschappij (6,2 ha) (20 won/ha);
- binnen het goedgekeurde BPA Dorp (2,7 ha) (20 won/ha);
- het nog resterende woongebied langsheen de Dammekenswegel te Eke (20 won/ha);
- uitgeruste gronden in het woonuitbreidingsgebied langs de Groendreef als stedenbouwkundige afwerking van de driehoek Groendreef-Drapstraat-Oudenaardseheerweg (zie kaart 2.03).

2. Indien de provincie stelt dat Nazareth een taakstelling wonen krijgt, dan wordt door Nazareth voorgesteld deze bijkomend op te vangen langsheen de centrale as :

In eerste instantie

- ingesloten percelen in het woonuitbreidingsgebied tussen Stropstraat-De Bekken (2ha);
- het woonuitbreidingsgebied tussen de spoorweg en de Ten Edestraat tot aan de Biestebeek (5,7 ha);
- het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen het 'Voetbalstraatje' - Groenstraat-Drapstraat (5,4 ha) (m.i.v. huidige voetbalterreinen);

Hier wordt een zeer lage woondichtheid voorgesteld (5 won/ha) omdat ook dit gebied valt binnen de zone die de gemeente wenst uit te werken als een 'groen-rode' corridor tussen beide dorpskernen. Een dichtheid van 15 won/ha of meer zou de idee van een overwegend groen gebied (vooral naar belevingswaarde toe) tussen Nazareth en Eke teniet doen. Het is bovendien ook nog de enige plaats waar men een relatieve openheid tussen Nazareth en Eke kan bewaren. Een hogere dichtheid op deze plaats zou de laatste stap zijn om ervoor te zorgen dat tussen Nazareth en Eke een ééntonig bebouwingslint wordt gerealiseerd.

Ter compensatie van de lagere woondichtheid in dit gebied, wordt aansluitend op de kernen van Nazareth en Eke een hogere woondichtheid gehanteerd (20 won/ha). Dit is hoger dan de algemene richtlijn van 15 won/ha in het buitengebied (cfr. structuurplan Vlaanderen). Dit komt eveneens tegemoet aan het invoeren van een woondifferentiatie.

- het woonuitbreidingsgebied tussen Oudenaardseheerweg, Ten Edestraat, Biestebeek en Roombaardstraat (ong. 10,9 ha);
- de helft van het woonuitbreidingsgebied tussen Oudenaardseheerweg, spoorweg en Vossenholstraat (deel dichtst bij het station) (8,4ha);

In tweede instantie

- het woonuitbreidingsgebied tussen de spoorweg, Vossenholstraat en Bosstraat (9 ha);

- tweede helft van het woonuitbreidingsgebied tussen Oudenaardseheerweg, spoorweg en Vossenholstraat (7,2 ha);
- woonuitbreiding tussen Ten Edestraat, Biestebeek, Oudenaardseheerweg en Liijsterstraat (2,7 ha).

3. De te bevrozen woon- of woonuitbreidingsgebieden zijn :

- Alle nog niet vermelde woon- en woonuitbreidingsgebieden worden bevroren (met inbegrip van het BPA “De Biesten”; het deel ten zuiden van de Biestenbeek past niet in het concept van de centrale as als woonband en wordt bijgevolg niet aangesneden).

In die gebieden zal de gemeente een open-ruimte beleid voeren (subsidies voor aanplant van KLE, ...). Deze zones worden opgenomen in de open ruimtestructuur. Dit betekent evenwel niet dat de desbetreffende gebieden van bestemming wijzigen.

f) Structureren van de woonlinten, aansluitend bij de kernen

De woonkernen van Eke en Nazareth zijn niet éénduidig af te bakenen. Dit komt door de aanwezigheid van lintvormige uitlopers langs verschillende wegen, hetzij historisch aanwezig, hetzij gegroeid tijdens de periode van mildere wetgeving omtrent de invulling van bouwpercelen langs uitgeruste wegen in de massaal aanwezige woonuitbreidingsgebieden. Deze linten zijn niet overal volgebouwd. Op verschillende plekken komen gaten voor, waardoor een onafgewerkt geheel ontstaat en waarvoor een aangepast beleid zich opdringt. Een recente inventaris van het aantal bouwgronden langs uitgeruste wegen gelegen volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied geeft te kennen dat het doorgaans over kleine stroken gaat (zie bijlage). Deze kleine opvullingen kunnen beschouwd worden als ruimtelijk verantwoorde opvullingen die de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengen.

Voor enkele stukken betekent dit evenwel een aantasting van de open ruimte of het verder doortrekken van de woonlinten, zodat deze woonuitbreidingsgebieden langs uitgeruste wegen beter beschouwd worden als te bevrozen, net als de achterliggende niet-uitgeruste grond. Het betreft de volgende open stukken (zie ook kaart):

- Vossenholstraat (zuidelijk deel van de weg, langs beide kanten van de spoorweg)
- Plaanstraat (noordelijk gedeelte)
- Zagmanstraat (zuidelijk gedeelte)
- Bosstraat (het grootste open stuk langs de oostelijke zijde van de weg)
- Vijverstraat (volledig)
- Weefstraat-St-Annastraat (nabij de N60)

Het is de bedoeling dat voor de andere onafgewerkte linten die aansluiten bij de kernen een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gemaakt waarin perceel per perceel wordt nagegaan waar en hoe bewoning kan en onder welke randvoorwaarden (ontsluiting, zijdelingse stroken enz.), rekening houdend met de beleidsopties omtrent de gewenste natuurlijke structuur, agrarische structuur, verkeersstructuur en globale gewenste structuur.

g) Een beleid voor zonevreemde woningen

In de meer landelijke gebieden van Nazareth treffen we een groot aantal woningen aan. Sommigen zijn in het gewestplan bevestigd; anderen liggen volledig in het agrarisch gebied (zonevreemd). Aangezien deze woningen aanleiding kunnen geven tot een ongecontroleerde versnippering van de open-ruimte gebieden, wordt een aangepast beleid uitgestippeld.

1. Gebiedsgerichte benadering : woningen gelegen in de prioritaire gebieden voor natuur

Enkel verbouwingswerken binnen het bestaand volume, instandhoudings- en stabiliteitswerken zijn toegelaten.

- Scheldevallei : af te bakenen in GRUP
- Hospicebossen + uitbreidingszone zoals aangeduid op het vigerend gewestplan

2. Woningen gelegen buiten de prioritaire gebieden voor natuur

Op basis van de reeds opgemaakte gedetailleerde inventaris van de zonevreemde woningen zal het gemeentebestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal maximale ontwikkelingskansen voorzien voor deze woningen rekening houdend met:

- de beleidsopties omtrent de gewenste openruimtestructuur, de verkeersstructuur en de globale gewenste structuur
- een gedifferentieerde planmatige benadering:

- Woonkorrels worden bestemd als landelijk woongebied, zonder dat mogelijkheden worden gecreëerd voor nieuwe woningen op onbebouwde percelen. Met de bestemming landelijk woongebied wordt bedoeld dat functiewijzigingen (vb. van wonen naar horeca) mogelijk zijn en er geen volumebeperkingen worden opgelegd. De woonfunctie staat centraal, maar omwille van de leefbaarheid en het sociale weefsel moet het mogelijk zijn om aan deze woonfunctie horeca en andere diensten te koppelen (slager, bakker, kruidenierswinkel,...).

De volgende woonkorrels worden geselecteerd:

- ⇒ De Lindekens
- ⇒ Turkeyenhoek
- ⇒ Beerhof
- ⇒ Biezenhof

Deze woonkorrels bestaan uit vrij grote lintvormige concentraties van woningen gemengd met andere activiteiten (o.a. ambachtelijke bedrijvigheid) waarbij duidelijk kan gesteld worden dat de agrarische bestemming achterhaald is. Zij kennen bovendien een goede bereikbaarheid (ligging aan brede betonwegen die weliswaar hun verbindende functie hebben verloren). Voor de bepaling van de buitenste grens wordt het criterium van 70 m open ruimte aangehouden.

- Naast deze woonkorrels komen ook nog veel kleinere linten voor in het landbouwgebied. Voor deze linten wordt het begrip niet-geïsoleerde

woning gedefinieerd: Een niet-geïsoleerde woning is een woning rechtstreeks palend aan een openbare uitgeruste weg, niet-verkrot, waarbij minstens één andere woning, niet zijnde behorend tot een actief landbouwbedrijf, op minder dan 70m, gemeten van gevel tot gevel, langs dezelfde of overliggende straatkant is gelegen. Voor deze woningen gelden de voorwaarden van het decreet van 13 juli 2001 inzake verbouwen, uitbreiden en herbouw, maar de volume-uitbreiding wordt verhoogd naar 1000 m³. Hierdoor wordt de ongelijkheid opgeheven tussen enerzijds de nieuwe woningen die niet zonevreedemd zijn omwille van een geldige verkavelingsvergunning en die door de opvulregel zijn ontstaan (en geen volumebeperking kennen), en anderzijds de oudere bestaande woningen die aan de basis liggen van het toekennen van de opvulregel, maar nog steeds zonevreedemd zijn.

- Geïsoleerde woningen : alle andere woningen. Hier worden de regels van het decreet van 13 juli 2001 overgenomen.

4.2.4 Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur

Deelgebied	Cat.	ontwikkelingsopties vanuit wonen	randvoorwaarden vanuit andere functies	Ruimtelijke beleidselementen
(1) Nazareth kern	HD	<ul style="list-style-type: none"> - voldoende hoge woondichtheden bij nieuwbouw - geen grote huisvestingsprojecten, wel kleinschaligheid. Dit betekent gericht investeren - herwaardering van de dorpskern t.b.v. het wonen - Uitgeruste woningen voor bejaarden en of gehandicapten voorzien dicht bij de kern - Onafgewerkte delen van verkavelingen afwerken - Variatie in woningtypes 	<ul style="list-style-type: none"> - enkel woonuitbreidingen die passen in de gedachte van kernversterking en wooninbreiding - ruimtelijk afbakenen van de kern van Nazareth t.o.v. van de omgeving - kwaliteitsvolle architectuur verhoogt de woonkwaliteit van de dorpskern - reserveren van noodzakelijke groene ruimten in centraal gele- gen delen - kwalitatieve randafwerking van de verkavelingen 	<ul style="list-style-type: none"> - invullen BPA-Dorp
(2) De centrale woonband		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied tussen Nazareth kern en Groendreef</u> - lintbebouwing structureren - creëren van afgewerkte gehelen 	<ul style="list-style-type: none"> - woongebieden moeten bereikbaar blijven vanop de centrale as d.m.v. een aantal voetgang- ersdoorsteken 	
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied omsloten door Drap- straat, 'voetbalstraatje', en Groenstraat (m.i.v huidige voet- balterreinen</u> - lintbebouwing structureren - creëren van afgewerkte gehe- len 	<ul style="list-style-type: none"> - woongebieden moeten bereik- baar blijven vanop de centrale as d.m.v. een aantal voetgan- gers- en fietsersdoorsteken - voldoende aandeel kwalitatief openbaar (bos)groen verhoogt de leefbaarheid en past binnen het concept van de 'groen- rode" corridor tussen Nazareth en Eke - lagere woondichtheid cfr. "groen-rode" corridor 	
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Woonuitbreidingsgebied omslo- ten door Drapstraat, Oude- naardseheerweg en Groen- dreef.</u> - deel ervan is met de opmaak van een BPA reeds omgezet naar parkbegrafplaats - het resterende gebied wordt ingevuld met sociale wo- ningbouw - woonpark langs Groen- dreef 	<ul style="list-style-type: none"> - voldoende aandeel kwalitatief openbaar (bos)groen verhoogt de leefbaarheid en past binnen het concept van de 'groen- rode" corridor tussen Nazareth en Eke 	<ul style="list-style-type: none"> - aanleg centrale parkbe- graafplaats in driehoek Drapstraat-Oudenaard- seheerweg-Groendreef - gebied voor sociale woningbouw bouwrijp maken
(3) Eke kern	HD	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Algemeen</u> - geen grote huisvestingsprojec- ten. Wel kleinschaligheid. Dit bete- kent gericht investeren - herwaardering van de dorps- kern t.b.v. het wonen 	<ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijk afbakenen van de kern van Eke t.o.v. de omge- ving - kwaliteitsvolle architectuur verhoogt de woonkwaliteit van de dorpskern 	<ul style="list-style-type: none"> - inbreidingsproject langsheen de Damme- kenswegel met vol- doende hoge woon- dichtheid - bevrozen woonuitbrei-

		<ul style="list-style-type: none"> - inbreidingsproject langsheen de Dammekenswegel; voldoende hoge woondichtheden - uitgeruste woningen voor bejaarden en of gehandicapten voorzien dicht bij de kern - variatie in woningtypes - geen verdere inname van grond voor woningbouw 	de dorpskern <ul style="list-style-type: none"> - reserveren van noodzakelijke groene ruimten in centraalgelegen delen - kwalitatieve randafwerking van de verkavelingen - waardevolle architectuur als randafwerking van het bebouwd gebied 	dingsgebieden ten noorden Vijverstraat
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>De 'Biesten' (woongebied ten ZW van Eke -kern)</u> <ul style="list-style-type: none"> - gedeeltelijk voorbehouden voor sociale huisvesting (deel ten noorden van de Biestenbeek) - geen grootschalige aanpak, wel stapsgewijs en kleinschalig 	<ul style="list-style-type: none"> - beekvallei vrijwaren en aanweden als landschappelijke grens van de bebouwing 	
(4) Kern van Landuit	LW	<ul style="list-style-type: none"> • kernversterking; geen woonuitbreiding in woonuitbreidingsgebieden 		
(5) Gebied ten noorden v.d. centrale as en ten noorden v.d. E 17				Een beleid voor zonevreemde woningen
(6) Gebied ten zuiden v.d. centrale as en ten zuiden v.d. N35				Een beleid voor zonevreemde woningen

4.3 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Door de gunstige ligging t.o.v. het autosnelwegennet is gebleken dat de fusiegemeente Nazareth in het verleden een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden is voor bedrijvigheid.

Wat opvalt in de evolutie van de tewerkstelling in Nazareth is een stijging van het aantal werknemers in de secundaire sector terwijl we in Vlaanderen een globale daling van de tewerkstelling in deze sector vaststellen. Met een industriële tewerkstelling van 32%, net onder het Vlaams gemiddelde (33%), is Nazareth relatief sterk gericht op de secundaire sector.

Niettegenstaande deze stijging blijft de tertiaire sector met 2 148 tewerkgestelden of 52% van het totaal de toonaangevende sector in Nazareth. De belangrijkste werkgever is hierbij ongetwijfeld het grootwinkelbedrijf 'MAKRO', gelegen op de ambachtelijke zone te Eke. Uit de verwerking van de enquêtes (juli-augustus 1997) en uit het onderzoek bij de opmaak van het BPA zonevreemde bedrijven blijkt dat er in Nazareth een behoefte is van ongeveer 10,5 ha. lokaal bedrijventerrein.

Als specifiek economisch knooppunt (cfr. Structuurplan Vlaanderen) en direct aansluitend op de N60 (Gent-Oudenaarde) en de autosnelweg E17 (Antwerpen-Rijssel) heeft Nazareth een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen. Ruimtelijk betekent dit evenwel grondinname en wijzigingen in het landschap. De uitdaging is nu om dit op een geïntegreerde manier te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen vanuit andere sectoren.

4.3.1 Ontwikkelingsopties

- De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik : hoge produktiviteit met minder ruimtebeslag.
- Streven naar diversiteit : integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners.
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid in de regio zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht.
- Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven.
- Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkgebieden of op geluidszones rond de hoofdwegen.

Figuur 2-04 : Gewenste ruimtelijk-economische structuur

4.3.2 Ruimtelijke beleidselementen

- a) opmaken en bijhouden van een ruimtebalans
- b) gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen
- c) ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen
- d) verweving van aanvaardbare functies in de kernen
- e) activiteiten

a) Opmaken en bijhouden van een ruimtebalans

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk-economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in dat een jaarlijks aangepaste inventaris zal moeten opgemaakt worden van o.a. onbebouwde industriële percelen, leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen (incl. bedrijfsvloeroppervlakte), nog ingenomen delen industrie- of ambachtelijk terrein, ...

b) Gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen.

- ⇒ Optimaliseren bestaande bedrijventerreinen
 - een zuiniger ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen bv. parkeren, verhoogde dichtheid)
 - het beperken van reserve in eigendom van bedrijven; de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf
 - verlaten bedrijfsgebouwen gelegen op bedrijventerreinen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking stellen (geen kleinhandel), behalve binnen de detailhandelszone
 - een strikte fasering in het aansnijden van reservebedrijventerreinen

De te optimaliseren bestaande bedrijventerreinen zijn:

1. Ambachtelijke zone Eke ---> naar regionaal bedrijventerrein
2. Ambachtelijke zone aan kruispunt N35 met N60 ---> naar regionaal bedrijventerrein
3. Ambachtelijke zone Eke Sluis ---> deels regionaal, deels lokaal

De ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen of het eventueel omvormen van bestaande ambachtelijke bedrijventerreinen naar een regionaal bedrijventerrein is volgens het structuurplan Vlaanderen een bevoegdheid van de provinciale overheid.

Hierdoor kan de gemeente in haar ruimtelijk structuurplan slechts enkel voorstellen formuleren. De uiteindelijke keuze en uitwerking ervan gebeurt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

1. Ambachtelijke zone Eke ---> naar regionaal bedrijventerrein

- a. optimaliseren maar behouden als ambachtelijke zone (geen schaalvergroting, wel kleinschaligheid behouden).
- b. afbakenen bestaande grootschalige winkelvestiging als detailhandelszone. Nieuwe 'autonome winkelvestiging' worden tegengegaan en bestaande niet-detailhandelsvestigingen mogen zich eveneens ter plaatse verder ontwikkelen.
- c. bereikbaarheid met het openbaar vervoer moet bestendig worden.
- d. kleinschalige uitbreiding richting E17 op het grondgebied De Pinte.

2. Ambachtelijke zone aan kruispunt N35 met N60 (Vogelzang):

- a. bevestigen bestaande toestand en indelen in functie van een regionaal bedrijventerrein.
- b. geen rechtstreekse ontsluiting op de N60.

3. Ambachtelijk zone Eke Sluis : opsplitsen in twee delen:

- a. zone voor watergebonden bedrijven : (= regionaal)

De aanwezigheid van de Schelde betekent een economische meerwaarde voor Nazareth. Daarom moet ervoor gezorgd worden dat de bestaande watergebonden bedrijven in de industriezone 'Sluis' zich verder kunnen ontwikkelen.

Indien een bestaand bedrijf wegtrekt, alleen nieuwe bedrijven toelaten die gericht zijn op het gebruik van de Schelde als transportas.
- b. gemengde zone :

Deze zone omvat grotendeels het ontginningsgebied van de huidige steenbakkerij met vijvers en een deeltje dat er met de recente gewestplanwijziging is bijgekomen. De nabestemming van deze ambachtelijke zone wordt slechts ingevuld na het opvullen van de vijvers.
- c. Een heel belangrijk punt bij het verder ontwikkelen van dit bedrijventerrein is de inrichting ervan.

Vooraleer het bedrijventerrein ontwikkeld wordt moet een globaal landschapsplan (incl. beeldplan) opgemaakt worden zodat kan aangetoond worden hoe het bedrijventerrein op een landschappelijke en ecologisch (vb. ecologische verbindingzone) verantwoorde manier in de Scheldevallei wordt ingepast. De planontwikkeling hiervoor kan beginnen met een analyse van de kwaliteiten van de Scheldevallei, het bepalen van de gewenste bedrijven en de invloed van deze bedrijven op de omgeving. Een goede samenwerking

tussen de verschillende betrokken beleidsvelden - ruimtelijke ordening, economie en milieu - is van essentieel belang.

- ⇒ Verdere ontwikkeling van een gemengd regionaal bedrijventerrein : industrieterrein 'De Prijkels'

Omwille van de uitzonderlijke ligging van de bedrijvenzone op de as Antwerpen-Gent-Rijssel en de optimale bereikbaarheid heeft dit gebied een bovenlokale functie. Het is een verlengstuk van het bestaande bedrijventerrein van Deinze, dat doorloopt op het grondgebied van Nazareth. Een minimum schaalgrootte voor regionale bedrijventerreinen (min 0,5 ha.) is een voorwaarde voor een verantwoorde inplanting. Hieruit vloeit voort dat het bedrijventerrein een wezenlijk beslag zal leggen op de open ruimte. Niettemin kan **zuinig ruimtegebruik** nagestreefd worden door o.a. te **bouwen in meerdere lagen**, een hogere dichtheid na te streven, beperking van reserves in eigendom van bedrijven en **gemeenschappelijke voorzieningen** (vb. parkings) uit te bouwen. De landschappelijke integratie dient als een essentieel en blijvend onderdeel van hun uitrusting en functioneren opgenomen te worden.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een regionaal bedrijventerrein als volgt omschreven:

*' Een regionaal bedrijventerrein wordt afgebakend door de provincie. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten regionale bedrijventerreinen nl. de **gemengde** regionale bedrijventerreinen bestemd voor de vestiging van zowel industriële als dienstverlenende bedrijven en **specifieke** regionale bedrijventerreinen.*

Het aansnijden van een nieuw bedrijventerrein is slechts verantwoord van zodra minstens 70% van de bestaande zones volzet zijn ².

De huidige zone is reeds zo goed als volzet. Vooruitlopend op de provinciale taakstelling wordt gedacht aan een mogelijke uitbreiding ten westen van de Callemoevijver, mits een goede inbuffering van deze waterplas.

- ⇒ Ontwikkelen van een gemengd bedrijventerrein (deels lokaal, deels regionaal) aansluitend op regionaal bedrijventerrein 'De Prijkels' (ca. 9 ha)

De driehoek tussen de N35, E17 en het bedrijventerrein De Prijkels krijgt een gemengde bedrijvigheidsbestemming, enerzijds door de aard van het terrein, waardoor een deel van de zone zich leent voor kleinere bedrijven, anderzijds uit noodzaak. Minstens de helft van de oppervlakte zal voorzien in kleine percelen voor het vestigen van kleine lokale bedrijven.

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal nijverheden strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein voor grote bedrijven of een lokaal bedrijventerrein indien het gaat om bedrijven van kleinere omvang. Een lokaal bedrijventerrein is enkel voor kleine bedrijven bestemd. Dit betekent dat een fijnere 'korrel' van het bouwweefsel moet nagestreefd worden. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een lokaal bedrijventerrein omschreven als:

²Regionale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden.

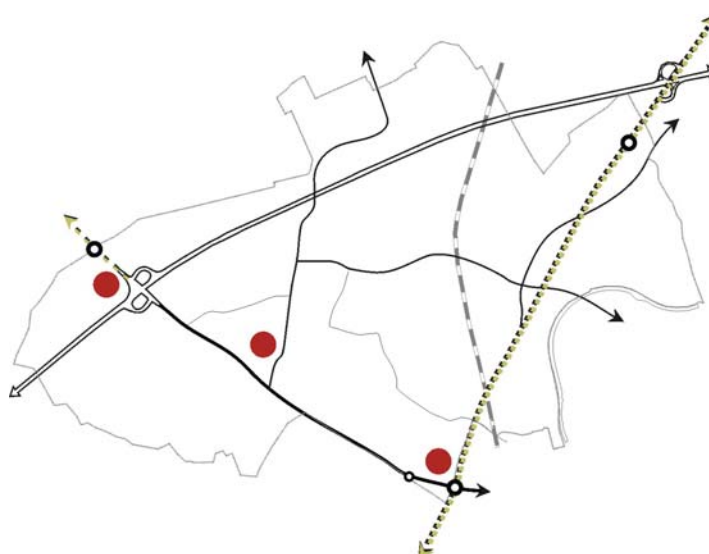
'Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokaal verzorgende bedrijven zijn beperkt van omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha. en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand industrieterrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen '.

Volgende criteria (= afwegingskader) zijn hierbij overwogen :

- gemakkelijke bereikbaarheid (bij secundaire weg (N35), niet via dorpskernen of woonstraten);
- beperkt storend in het landschap, passend binnen de globaal gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente;
- aangepaste infrastructuur mogelijk (afwatering en riolering, water, elektriciteit);
- niet storend voor de woonomgeving (voldoende afstand bewaren naargelang de activiteit);
- rekening houden met milieugevoelige gebieden (afstand) en de waardevolle openruimtegebieden;
- aansluitend op een bestaand bedrijventerrein;
- rekening houden met het feit dat bij een herlokalisatie meer oppervlakte wordt ingenomen dan bij een uitbreiding ter plaatse.

In de loop van het planningsproces werden verschillende locaties naar voor geschoven. Deze waren

- ten zuiden van de Axeldreef, aansluitend bij de kern van Nazareth
- op de hoek van de N60 en de N35 aansluitend bij het bedrijventerrein Vogelzang
- de driehoek tussen de Prijkkelstraat, de E17 en de N35



In de volgende tabel worden de aangehaalde criteria toegepast op deze locaties.

	Axeldreef	Vogelzang	De Prijkels
Criteria			
Bereikbaarheid	+	++	+++
passend binnen globaal concept	-	+	+
aanwezigheid voorzieningen zoals riolering	-	-	+
niet storend voor woonomgeving	-	+	+
Ligging t.o.v. natuurlijke structuur	+	+	+
Ligging t.o.v agrarische structuur	-	-	+

Tabel : Afweging verschillende locaties voor inplanting lokaal bedrijventerrein

Het gekozen terrein is gedeeltelijk bebost, waarvan de natuurwaarde wel beperkt is. Conform het bosdecreet zal ter compensatie van de inplanting door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein tussen Nazareth en E17 een evenwaardig bos aangeplant worden op het grondgebied van Nazareth in overeenstemming met de gewenste bosstructuur (schermbos langs E17, N60 of uitbreiding Hospicebossen). Slechts in het uiterste geval zal een financiële compensatie overwogen worden.

c. Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen

Het belang dat wordt gehecht aan de landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische kwaliteiten van de (rurale) open ruimte maakt dat bestaande niet aan de omgeving gebonden activiteiten binnen een aantal voorgestelde afgebakende gebieden verder kunnen ontwikkeld worden. Afhankelijk van hun ruimtelijke impact, hun activiteit en het al of niet grondgebonden zijn moet per bedrijf uitgemaakt worden of zij kunnen blijven bestaan of zich moeten herlocaliseren. Door het opmaken van een afwegingskader (selectiecriteria) toegepast in het kader van een sectoraal BPA zal hieraan een globale beoordeling gegeven worden.

Indien het 'herlocaliseren' voor een aantal bedrijven niet mogelijk is en het niet past in het gewenste ruimtelijke beleid dan moet ruimte worden gelaten voor een geringe uitbreiding en/of assortiments- of productieverandering.

In het kader van het structuurplan is het wenselijk te streven naar de opstelling van dergelijke criteria. Hiertoe kan aan volgende criteria gedacht worden:

Selectiecriteria

Alle zonevreemde bedrijven of bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd worden, worden gesitueerd op kaart met overlay van de bestaande economische structuur, de open-ruimte structuur, de natuurlijke structuur en de verkeersstructuur. Vervolgens wordt ieder bedrijf door het toekennen van coëfficiënten beoordeeld op basis van volgende criteria (randvoorwaarden):

- ligging binnen de (gewenste) ruimtelijk-economische structuur :
⇒ ligging t.o.v. activiteiten
- ligging t.o.v. de (gewenste) open-ruimte structuur :

- ⇒ te beoordelen op basis van de ligging t.o.v. bestaande en te versterken natuurlijk waardevolle gebieden.
 - ligging t.o.v. Scheldevallei
 - ligging t.o.v. Hospicebossen
- ⇒ ligging in waardevolle agrarische gebieden.
 - gebied van de ruilverkaveling Nazareth
 - gebied van de ruilverkaveling Scheldekant
 - gebied ten noorden van de centrale as en E17
- bereikbaarheid : ligging t.o.v. het primaire en secundaire wegennet (cfr. RSV)
 - ⇒ ligging t.o.v. het primaire en secundaire wegennet
 - ontsluiting via zuivere woonstraten of smalle landbouwwegen is niet gewenst
- milieuhinder
 - ⇒ te bepalen op basis van het milieuzoneringsprincipe
 - VLAREM-wetgeving
 - VNG-methode (Nederlandse methode)³
- ligging t.o.v. de (gewenste) nederzettingsstructuur :
 - ⇒ te beoordelen op basis van het milieuzoneringsprincipe (schaal en aard van de activiteiten)

Met betrekking tot de zonevreemde bedrijven kunnen reeds een aantal duidelijke standpunten ingenomen worden:

- bedrijven in of aan de rand van woonkernen mogen zich verder ontwikkelen mits een aantal randvoorwaarden;
- bedrijven gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuurlijke structuur (Scheldevallei, Hospicebossen) dienen zich te herlokaliseren
- , binnen autonome (grondgebonden) landbouwgebieden (gebied van de ruilverkaveling 'Nazareth', gebied van de ruilverkaveling 'Scheldekant', gebied ten noorden van de centrale as en de E17) en binnen de te vrijwaren open ruimte-corridors (Scheldevallei via Robert Orlentvijver naar Hospicebossen) worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot het huidige bedrijfsperceel. Ook herlokalisatie naar ofwel een lokaal bedrijventerrein wanneer het een kleine onderneming betreft, ofwel een regionaal bedrijventerrein indien het gaat om een groot bedrijf behoort tot de mogelijkheden.

De mogelijkheden voor bestaande bedrijven gelegen buiten de op het gewestplan afgeleide bedrijventerreinen kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:

1. INVENTARISATIE BESTAANDE BEDRIJVEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN

³ VNG staat voor Vereniging Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en hun milieuzonering, Den Haag, 1992.

De VNG-methode gaat uit van een milieuzonering als een 'voldoende ruimtelijke scheiding tussen de milieubelastende bedrijven enerzijds en de milieugevoelige gebieden anderzijds'

lokaal bedrijf regionaal bedrijf



2. KADEREN IN HET GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

- analyse bestaande ruimtelijk-economische structuur
- gemeentelijke visie op de ruimtelijk-economische ontwikkeling

3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

ontwikkeling/uitbreiding mogelijk
op bestaande locatie

ontwikkeling/uitbreiding niet
op bestaande locatie

4. JURIDISCHE INSTRUMENTEN

binnen bestemming
bestaand plan v. aanleg

buiten bestemming

voor lokaal bedrijf

voor regionaal bedrijf bestaand plan v.
aanleg

- verweving

- opmaak gemeentelijk uitvoeringsplan (sectoraal BPA)

- lokaal bedrijventerrein via opmaak gemeentelijk uitvoeringsplan

- bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf via gewestelijk uitvoeringsplan

- opmaak gewestelijk uitvoeringsplan voor regionale bedrijven

- op regionaal bedrijventerrein in economisch knooppunt

5. EFFECT OP DE RUIMTEBALANS

↓
niet op te nemen

↓
op te nemen

↓
op te nemen

↓
op te nemen

Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - Deel 2: Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 151

Afwegingskader voor andere zonevreemde bedrijvigheden

- Er moet voorzien worden dat sommige “zonevreemde bedrijvigheden” niet in het BPA zonevreemde bedrijven kunnen opgenomen worden hetzij omwille van de activiteit (vb. horeca, detailhandel, recreatie), hetzij omwille van de zoning. Ook deze bedrijvigheden moeten ontwikkelingskansen krijgen in de mate dat zij niet in strijd zijn met de algemene opties van het ruimtelijk structuurplan.
- In uitwerking van het structuurplan zal het gemeentebestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven worden vastgelegd. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal de ontwikkelingskansen voorzien voor deze bedrijven rekening houdend met volgende elementen:
 - Een gedetailleerde inventarisatie van deze zonevreemde bedrijven
 - Een afweging met de beleidsopties omtrent de gewenste openruimtestructuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeersstructuur (o.a. concept van de centrale as) zoals voor de ambachtelijke zonevreemde bedrijven
 - Een afweging in verband met de ruimtelijke inpasbaarheid, het karakter en de activiteiten van deze bedrijven en het goede nabuurschap

d) Verweefbare activiteiten in de woonkernen

De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient te worden gestreefd naar een zo groot mogelijke maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, milieuhygiëne, ... niet binnen de kernen aanvaardbaar zijn, zich elders (naar een bedrijventerrein) moeten vestigen. Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het ‘doodse’ karakter en als gevolg daarvan de afbreuk aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen met een goed nabuurschap moeten toegelaten en zelfs versterkt worden. Dit betekent een ontwikkeling van de bestaande kernen en het creëren van een aangepast voorzieningenniveau voor een gemeente van ongeveer 11 000 inwoners.

e) Activiteitenas

De verbinding N35-N60 met uitlopers zijnde Deinsestraat, 's Gravenstraat tot aan Nieuwstraat, Steenweg noordelijk deel en Steenweg zuidelijk deel, wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas (diensten en handel) in de gemeente. Dit betekent dat bezoekersintensieve functies bij voorkeur langs deze as worden ingeplant. Landschappelijke en ecologische randvoorwaarden dienen evenwel te worden opgelegd ter hoogte van de Groendreef - Steinstraat en ter hoogte van de N60 (groene corridor tussen de Zandstreek en de Leie- Scheldevallei). Als verdichtingspunten worden aangeduid:

- beide centra van Nazareth en Eke;
- de omgeving van het station;
- de omgeving van de sporthal en de gemeentelijke basisschool.

4.3.3 Uitwerking gewenste ruimtelijk-economische structuur

Deelgebied	ontwikkelingsopties vanuit bedrijvigheid	randvoorwaarden vanuit andere functies	Ruimtelijke beleidselementen
(1) Nazareth kern	<ul style="list-style-type: none"> • verweving van functies in de kern 		
(2) Centrale as	<ul style="list-style-type: none"> • verweving van functies (publieksaantrekkende functies) 	<ul style="list-style-type: none"> - moeten ruimtelijk-morfologisch inpasbaar zijn 	herinrichting centrale as
(3) Eke	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ambachtelijke zone Eke</u> - indien mogelijk verdichten en verder optimaliseren 	<ul style="list-style-type: none"> - realiseren van een buffer t.a.v. de bewoning Weefstraat-Heerweg 	
(6) Gebied ten zuiden v.d. centrale as en ten zuiden v.d. N35	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebied voor gemengde bedrijvigheid (deels lokaal, deels regionaal) aansluitend op regionaal bedrijventerrein 'De Prijkels'</u> 	Boscompensatie noodzakelijk	Opmaken GRUP
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Uitbouwen regionaal bedrijventerrein 'De Prijkels'</u> - enkel voor grootschalige bedrijven - enkel bedrijven gericht op transport via de weg 	<ul style="list-style-type: none"> - inrichting ervan moet voldoen aan eisen zoals optimaal ruimtegebruik, multifunctionele ruimten, volwaardige inpassing in de omgeving, ... 	Verder uitwerken als regionaal gericht bedrijventerrein
7) Scheldevallei	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ambachtelijke zone Sluis (Eke)</u> - gedeeltelijk als regionaal watergebonden bedrijventerrein - gedeeltelijk als lokaal bedrijventerrein na de planperiode 	<ul style="list-style-type: none"> - bedrijventerrein integreren in de Scheldevallei <ul style="list-style-type: none"> • randen beplanten met aangepast groen • beheersplan opstellen - voorafgaandelijk een globaal landschapsplan-beeldplan opstellen 	opmaken ruimtelijk uitvoeringsplan met inbegrip van globaal landschapsplan (cfr. inpassing in de Scheldevallei)
Verspreide bedrijvigheid (zonevreemd of zonevreemd bij uitbreiding)			-opmaak BPA zonevreemde bedrijven

4.4 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

4.4.1 Ontwikkelingsopties

- doorgaand verkeer weren uit de dorpskernen en de verblijfsgebieden
- verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verhogen
- optimalisering van het wegennet
- nieuwe fietsvoorzieningen voor een veiliger fietsverkeer
- leiden van het vrachtverkeer

4.4.2 Ruimtelijke beleidselementen

- a) opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer
- b) verbeteren bereikbaarheid bedrijventerreinen
- c) verhogen aanbod openbaar vervoer
- d) uitwerken van een gewenste fietsstructuur
- e) herwaardering van voetwegen
- f) verkeersveilige en leefbare herinrichting van de centrale as
- g) afbakenen verblijfsgebieden rond de centrale as
- h) aanleggen van wegen als dreven

a) Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer.

Een categorisering van het wegennet heeft tot doel de verkeersintensiteiten op hun juiste niveau te kunnen evalueren naar hun specifieke functie en draagkracht. Voor de categorisering wordt, vanuit een lange-termijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. Uitgangspunt hierbij vormt de categorisering zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgende categorisering van het wegennet wordt voorgesteld:

- Autosnelweg E17 als hoofdweg met een internationale functie (Rijsel - Kortrijk - Gent- Antwerpen - Nederland)

N60 Gent-Oudenaarde als primaire weg I. Primaire wegen I zijn wegen die noodzakelijk zijn om het net van hoofdwegen te complementeren, maar die geen functie hebben als doorgaande, internationale verbinding. de N60 verzorgt de verbinding tussen de A8 (Brussel - Doornik), de kleinstedelijke centra Ronse en Oudenaarde en het hoofdwegennet (E17). In functie van de verkeersveiligheid kan

het aantal aansluitpunten op de N60 beperkt worden. Een op te maken streefbeeld voor de N60 zal de aansluitpunten bepalen, samen met andere maatregelen (ventwegen e.d.). De volgende aansluitpunten worden gesuggereerd:

- bestaand rond punt ter hoogte van de ambachtelijke zone Eke (ondertunneling);
- bestaand rond punt op kruispunt van Nieuwe steenweg (N60) met de oude steenweg, ter hoogte van 'Bonaparte';
- kruispunt Stationsstraat-Grenadierslaan met Nieuwe Steenweg (N60);
- spoorwegonderdoorgang ter hoogte van de Snephoek en de Spoorwegstraat;
- kruispunt N35 met N60.

Deze suggesties zullen worden ingebracht in het door het Vlaams Gewest op te maken streefbeeld voor de N60.

- N35 van aansluiting 7, E17 tot Petegem (Deinze), primaire weg II. Een primaire II type 3 is een weg met een verzamel functie voor een kleinstedelijk gebied (Deinze) en sluit aan op een hoofdweg (E17). Hij verzorgt tevens de aansluiting van het regionaal bedrijventerrein Deinze E3 - De Prijkels.
- N35 tussen de E17 en de N60 : secundaire weg type 1 : de weg verzorgt een verbindende functie en verkleint de maaswijdte tussen E17 en N60; maar functioneert niet als verbinding op Vlaams niveau.
- Lokale wegen : verzorgen een toeganggevende functie en een verbindende functie op lokaal vlak. Onderscheid wordt gemaakt tussen
 - ⇒ intergemeentelijke verbindingswegen (verbinding met de buurgemeenten)
 - 's Gravenstraat-Kortrijkseheerweg-Klapstraat, richting Deurle (N437)
 - Grenadierslaan, richting Semmerzake (N452)
 - 's Gravenstraat (N437), aansluiting op N35
 - Boeregemstraat, richting Ouwegem,-Kruishoutem (N437)
 - ⇒ intragemeentelijke verkeersweg (verbinding tussen de woonkernen)
 - tussen Eke en Nazareth : N452 Dorp - Drapstraat - Roombaardstraat - Stationsstraat
 - Steenweg Noord tussen Eke en Landuit
 - Steenweg Astene en Oudenaardseheerweg
 - ⇒ wijkverzamelwegen, woonstraten en landbouwwegen

Als wijkverzamelwegen kunnen omschreven worden : Warandestraat, Deinsestraat, Steinstraat, Oudenaardseheerweg, ten Edestraat, Bosstraat, Plaansstraat, Steenweg-Zuid.

b) verbeteren bereikbaarheid bedrijventerreinen

De bereikbaarheid van de bestaande en geplande bedrijventerreinen via de weg dient te worden verbeterd. Meer concreet gaat het over :

- De Prijckels :verkeersafwikkeling E17 op Steenweg Deinze : aanleg van rotonde op kruispunt met Kortrijkseheerweg (in voorbereiding)
- Eke - Makro : verbeteren verkeersafwikkeling kruispunt Oude Eedstraat-N60. De aanleg van een rotonde heeft weliswaar de veiligheid gevoelig verbeterd, maar niet de doorstroming, essentieel voor een primaire weg l zoals de N60. Gesuggered wordt een oplossing te zoeken in de richting van een ongelijkgronds kruispunt (N60 in een tunnel onder het bestaand rond punt laten lopen).

Bijkomend moet de bewegwijzering aangepast worden (o.a. op de E17), zodat de lokale wegen niet nodeloos belast worden met zwaar vrachtverkeer op zoek naar de bedrijventerreinen.

Figuur 2-05

c) Verhogen aanbod openbaar vervoer

Met het oog op de toename van het autoverkeer en de bijhorende files moet het openbaar vervoer worden aangemoedigd. Het openbaar vervoer is vandaag beperkt tot een treinverbinding met Gent en Oudenaarde, en een aantal busverbindingen. Weliswaar is het station goed gelegen tussen de twee hoofddorpen Eke en Nazareth op de centrale as, maar het aanbod is gericht op werkdagen met een beperkte frequentie op weekends en buiten de spitsuren. Als belangrijke woongemeente gericht op Gent zouden de frequenties hoger moeten zijn.

De bediening van de bedrijventerreinen laat te wensen over. Dit geldt zowel voor het bedrijventerrein Eke en het koopcentrum Makro als voor het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Prijkels. Dit zal nader onderzocht worden in het mobiliteitsplan.

d) Uitwerken van een gewenste fietsstructuur

De hoofdstructuur voor het fietsverkeer is erop gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren tussen enerzijds de buurgemeenten (Deinze, Gavere, De Pinte, ...), deelgemeenten en wijken en anderzijds de fietsaantrekkende activiteiten in Nazareth (centrum, scholen, voetbalterrein, ...). Daarnaast heeft Nazareth met haar landelijke open ruimte nog een aantal troeven in handen om ook recreatief iets aan te bieden.

Voor het opbouwen van een succesvol fietsbeleid is echter meer nodig dan een fietsgebied met potentieel. Het is noodzakelijk systematisch tewerk te gaan en vooreerst een aantal doelstellingen voorop te plaatsen. Bij het plannen van concrete maatregelen moet men die doelstellingen respecteren en als toetsingskader gebruiken.

Onderstaand wordt de hoofdstructuur waarlangs het interessant is om te fietsen, zowel recreatief als functioneel (directe verbindingen voor o.a. het schoolverkeer) aangegeven. Basis van deze hoofdstructuur vormt het bovenlokaal functioneel verbindend fietsroutenetwerk van de Provincie Oost-Vlaanderen, aangevuld met het provinciaal fietsnetwerk. Hieronder worden de routes opgesomd:

Bovenlokale routes

- jaagpaden langs de Schelde
- Pontweg – Steenweg als alternatief

Functionele hoofdroutes

- tussen Eke en Nazareth : Centrale as
- Nazareth - Deinze : Deinsestraat - Steenweg Astene
- Nazareth - De Pinte -S-D-Westrem Deurle : 's Gravenstraat-Kortrijkseheerweg
- Nazareth - Ouwegem : Leegzakstraat - Boeregemstraat
- Nazareth – Kruishoutem : Warandestraat - Marollestraat
- Eke - Gavere : Ten Edestraat
- Eke – De Pinte : Nederbosstraat
- Landuit – De Pinte : Weefstraat

- Eke – St-Martens-Latem : Vossenholstraat - Klapstraat
- Eke - Semmerzake : Grenadierslaan

Lokale routes

- Steenweg Deinze (N35)
- Nieuwe Steenweg (N60)
- Oudenaardseheerweg
- Bosstraat
- Huisepontweg
- Koedreef richting Scheldevallei
- Fietspad vanaf station tot aan N60
- 's Gravenstraat tussen N35 en dorp van Nazareth
- Schraaijenstraat -Zandstraat

In hoeverre er afzonderlijke fietsvoorzieningen (fietspaden) noodzakelijk zijn, zal onderzocht worden in het mobiliteitsplan. De fietser (en voetganger) hebben in principe geen behoefte aan een eigen ruimte, indien het snelheidsgedrag van de auto en vrachtwagen aanpast is (vb. in een zone 30). Primaire en secundaire wegen (buiten de bebouwde kom) zijn wel te druk en te gevaarlijk om fietsverkeer mee op de rijweg te laten rijden, onafgezien de hoeveelheid fietsers of bromfietzers. Dit betekent concreet dat een aparte fietsweg moet worden aangelegd langsheen de N60, los van de rijweg. (vb. binnen de zone non-aedificandi van 30 m).

Figuur 2-06 : fietsstructuur

e) Herwaardering van voetwegen

Om het fiets- en voetgangersverkeer aan te moedigen, moeten de af te leggen routes korter en aangener dan voor wagens. Oude kerkwegels en buurtwegen moeten, indien zij bestaan, worden opgewaarderd. Naast functionele verbindingen zijn ook recreatieve routes langs waterlopen en kastelen in Nazareth mogelijk.

f) Herinrichting van de centrale as

De centrale as als verbindingsweg tussen Eke en Nazareth moet heringericht worden in functie van een verkeersveilige en leefbare verbinding.

Bij deze herinrichting staan vier belangrijke principes voorop:

- het verlagen van de snelheid van het gemotoriseerd verkeer
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid
- het verbeteren van de oversteekbaarheid en
- het verkeersveilig herinrichten van de kruispunten.

Deze herinrichting zal eerst uitgewerkt worden in een globale visie die verder als toetsingskader dient voor het fasegewijs uitvoeren van herinrichtingswerken.

g) Afbakenen verblijfsgebieden rond de centrale as

De centrale woonband tussen Nazareth en Eke dient uitgebouwd te worden als een volwaardig verblijfsgebied, waar de woonfunctie primeert. Hiertoe kunnen op kleine knooppunten pleintjes aangelegd worden, eventueel met groenaanplantingen. Pleintjes in een straat vervagen de verkeerstechnische inrichting van de straat. Auto's worden geconfronteerd met andere weggebruikers (fietsers, voetgangers, spelende kinderen) op een zelfde niveau. Dit verlaagt de snelheid in de straten en kan bovendien interessante plekken accentueren. Verkeersjuridisch kan dit ondersteund worden via de invoering van de zone 30-reglementering.

h) Aanleggen van wegen als dreven

Een aantal wegen met een lokale verbindingfunctie kunnen als dreven (hoogstammige bomen) worden ingericht. Een dergelijke inrichting is snelheidsremmend voor het autoverkeer en benadrukt het traditionele landschap van het Scheldeveld. Delen van deze wegen zijn reeds met hoogstammen beplant. De open stukken moeten met dezelfde laanbomen worden opgevuld, zodat een echte dreef ontstaat.

4.4.3 Uitwerking gewenste verkeersstructuur

Straat / knooppunt	ontwikkelingsopties vanuit verkeer	randvoorwaarden vanuit andere functies	Ruimtelijke beleidselementen
(1) Nazareth kern	<ul style="list-style-type: none"> • <u>'s Gravenstraat tot aan Warandestraat</u> - ontsluiting centrum Nazareth 		- tussengemeentelijke verbindingsweg
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Deinsestraat</u> - Wijkverzamelweg met belangrijke functie voor het fietsverkeer en invalsweg vanuit Astene 		
(2) Centrale as	<ul style="list-style-type: none"> • functieverlaging : afbouwen van het sterk autogericht karakter. Uitnodigend maken voor de zwakke weggebruiker • fietsvriendelijker maken 	belangrijkste gemeenschapsvoorzieningen (o.a. scholen) zijn ruimtelijk geënt op deze as.	intragemeentelijke verbindingsweg, typologische vernieuwing ten behoeve van de beleefbaarheid van deze weg
(3) Eke (kern)	<ul style="list-style-type: none"> • <u>N60 Gent-Oudenaarde</u> - verbindingfunctie op Vlaams niveau tussen Oudenaarde en Gent. - hoofdonthoofding voor Nazareth naar Gent en Oudenaarde 	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting bedrijventerrein Eke en autonome winkelbedrijven - verzachten van het doorsnijden van de Scheldevallei door landschappelijke inpassing (aanplantingen) 	<ul style="list-style-type: none"> - primaire weg I met beperkt aantal knooppunten en landschappelijk ingepast - scheiding doorgaand verkeer / lokaal en zacht verkeer (bv. ventwegen)
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Plaanstraat</u> Wijkverzamelweg met belangrijke functie voor fietsverkeer 		- landschappelijke herinrichting als dreef
(4) Landuit	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oude Steenweg richting Zevergem</u> - bestemmingsverkeer Landuit 		- intragemeentelijke verbindingsweg, inrichting aan te passen aan deze functie
(5) Gebied ten noorden v.d. centrale as en de E17	<ul style="list-style-type: none"> • <u>'s Gravenstraat vanaf Nieuwstraat richting Deurle</u> - Ontsluiting centrum richting Kortrijksesteenweg 		- tussengemeentelijke verbindingsweg
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Steinstraat</u> Wijkverzamelweg met belangrijke functie voor fietsverkeer 		- landschappelijke herinrichting als dreef
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bosstraat</u> Wijkverzamelweg met belangrijke functie voor fietsverkeer 		- landschappelijke herinrichting als dreef
(6) Gebied ten zuiden van de centrale as en ten zuiden van de N35	<ul style="list-style-type: none"> • <u>N35 van aansluiting Z. E17 tot het kruispunt in Pe-tegem</u> - functie als verzamelweg 	- ontsluiting regionaal bedrijventerrein De Prijckels	primaire weg II, type 3,

de N35	op Vlaams niveau - Ontsluitingsweg voor Deinze naar E17		
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>N35 tussen E17 en N60</u> - ontsluitingsweg voor Nazareth naar E17 - verbindingfunctie op bovenlokaal niveau voor auto- en vrachtverkeer 		secundaire weg
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Boeregemstraat</u> - lokale weg met beperkte verbindingfunctie tussen Nazareth en Kruishoutem. 		tussengemeentelijke verbindingsweg

5. Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

Aan de basis van de gewenste ruimtelijke uitbouw van de kernen Eke, Nazareth en Landuit liggen een aantal doelstellingen :

- De aanwezige milieuwaarden en landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig, geherwaardeerd.
- Het wonen in de kernen moet worden gestimuleerd. Inbreidingsprojecten in de dorpskern verdienen prioriteit ten opzichte van nieuwe exentrische verkavelingen
- De gemeenschapsuitrusting, als een belangrijk onderdeel van de woonomgeving, moet worden verbeterd. Zij moet worden uitgebouwd in functie van lokale behoeften.
- Het openbaar domein moet op een kwaliteitsvolle manier worden heringericht op schaal van de kern.

5.1 Nazareth kern

Afbakening van het centrumgebied en inbedding in de globale structuur.

Een eerste stap naar een verantwoorde afbakening van het centrumgebied houdt de selectie in van de deelgebieden welke zowel morfologisch als functioneel tot de dorpskern Nazareth moeten behoren.

De bebouwde ruimte wordt gevormd door:

- de bebouwing rond het dorpsplein
- de verkavelingen binnen de Axeldreef, Warandestraat en 's Gravenstraat
- de verkavelingen tussen de G. De Grootelaan en de 's Gravenstraat
- de Ter Meerenwijk
- de bebouwing tussen het Dorp, de Drapstraat en de Steinstraat, met de beek aan het Kleintjesoord als oostelijke grens

Voor de groene ruimte werd het gebied kasteelpark, de dreven en omgeving geselecteerd. Dit vanwege de historische en ruimtelijke relatie met het dorpsplein en de nog onontgonnen potenties voor de dorpsbeleving.

Verder zorgen uiteenlopende groenstructuren voor de afwerking van de ruimtelijke afbakening van het centrumgebied:

- de bestaande dreef in de Steinstraat;
- de Leegzakstraat-Ommegangsstraat;

- de Axelbeek-Beerhofbeek als zuidelijke grens;
- een bosuitbreiding vanuit het Kasteelke als buffer voor de E17 en als deel van de gewenste bosstructuur.

De inbedding in de globale ruimtelijke structuur van Nazareth wordt in de eerste plaats gerealiseerd door de dorpskern Nazareth af te bakenen als een ruimtelijk afzonderlijke pool. Het kasteelpark en omgeving zorgt voor de koppeling met de open agrarische ruimte. En de bosuitbreiding realiseert de inbedding in de gewenste bosstructuur.

Van de opvulling van het woonuitbreidingsgebied in functie van het wonen tussen het Goed ter Aksel en de Warandestraat wordt afgezien. Dit om het verder uitlopen van de kern tegen te gaan.

Structureren van het centrumgebied

Het centrumgebied kan onderverdeeld worden in vier vrij recente woonlobben, een historisch centrum en een grote groene ruimte. Deze onderverdeling vormt de nieuwe structuur van de kern Nazareth. Om deze structuur te vervolledigen en te handhaven zijn er een aantal ingrepen nodig:

- verdere aanvulling van de woonlob ten noorden van de Drapstraat d.m.v. kleinschalige inbreidingsprojecten
- bij een mogelijke herlokalisatie van de bedrijven Callier en MBCS kunnen hun terreinen in aanmerking voor kleinschalige wooninbreidingsprojecten
- er wordt afgezien van de opvulling van het woonuitbreidingsgebied tussen het Goed ter Aksel en de Warandestraat
- kerngebonden functies op en rond het dorpsplein worden bestendig en versterkt
- de grote groene lob gevormd door het kasteelpark, de dreven en omgeving moet behouden blijven en in stand gehouden worden als een dorpsgebonden landschapspark met extensieve zachte recreatie en natuur als belangrijkste functies
- de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de 's Gravenstraat en de Drapstraat worden gegarandeerd door het herprofilen van de doortochten.

Verbetering van de verschijningsvorm van het centrumgebied

Dit houdt voornamelijk de herinrichting van het dorpsplein en de invalswegen in.

Het huidig dorpsplein dient zich aan als een zuivere vierkante vorm, en is opgebouwd uit de centraal gelegen kerk, met daar omheen het kerkhof. Het plein grenst aan de westzijde aan de N452. Bij de herinrichting zal ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg en dorpsplein met elkaar kunnen verenigd worden zodat ruimtelijk en visueel een éénheidsbeeld wordt gecreëerd. Op die manier ontstaat een duidelijke morfologische entiteit.

De inrichting van het openbaar domein van de invalswegen valt uiteen in drie delen. Een eerste deel houdt het aanbrengen van poorten in aan de kruisingen van de 's Gravenstraat met de Warandestraat in het zuiden en met de Steinstraat in het noorden. Poorten zijn duidelijke, ruimtelijke ingrepen die - hetzij met groenmassa's, hetzij met bouwvolumes - een verandering van omgeving tewerkstellen. Hierdoor wordt morfologisch aangegeven dat men een andere entiteit binnendringt.

Een tweede deel bevat de herinrichting van de openbare ruimte van de invalswegen met hoofdzakelijk gesloten bebouwing. De nadruk wordt gelegd op het dorpsgezicht d.m.v. stedenbouwkundige aanpassingen in de bouwvolumes, herprofilering van het wegdek (meer ruimte voor de zwakke weggebruikers) en het strategisch aanbrengen van groenelementen.

Het derde deel bevat de herinrichting van de openbare ruimte van de invalswegen met hoofdzakelijk open bebouwing. In tegenstelling tot het vorige wordt hier de nadruk niet gelegd op het dorpsgezicht maar op het rurale karakter. De herinrichting van het wegdek zelf moet de zwakke weggebruiker ten goede komen.

Herwaarderen van de aanwezige groene ruimten en structuren

Bij de opwaardering van het kerngebied hoort ook de herwaardering van de groene ruimten en structuren. Zij zorgen immers voor de kwaliteit in een woonomgeving.

De herwaardering gebeurt door de groene ruimten en structuren vooreerst op te nemen in de natuurlijke structuur. Dit bezorgt hun biotopen een degelijke bescherming. Maar ook versterking en uitbreiding zijn nodig zodat het kwalitatieve en levensvatbare leefgemeenschappen worden, voor zowel mens, plant als dier.

Bestaande dreven moeten een goed opvolgingsbeheer hebben en nieuwe dienen te worden aangeplant.

De Beerhofbeek en Akselbeek kunnen ruimtelijk versterkt worden door natuurlijke groenaanleg, rand- en oeverbeplanting.

Het bosbestand aan het Kasteelke wordt opgenomen in de gewenste bosstructuur en natuurgericht uitgebreid tussen de E17 en de Ter Merenwijk.

De grote groene lob gevormd door het kasteelpark, de dreven en omgeving wordt ingericht als een landschapspark op basis van ecologische principes.

Figuur 2.07 : Gewenste ruimtelijke structuur Nazareth kern

5.2 Centrale woonband : gebied tussen Nazareth kern en station

De structuur van dit gebied wordt momenteel sterk gestructureerd door de N452 welke een doorstroombaan vervult van Eke naar Nazareth en omgekeerd.

Ruimtelijk afbakening van de verschillende deelgebieden

Het creëren of versterken van de centrale woonband bevordert de herkenbaarheid en structureert het gebied tussen Nazareth kern en het station.

Drie deelgebieden bepalen de structuur van het tussengebied :

- Een eerste gebied bevat de woningbouw tussen de Drapstraat, de Steinstraat en het 'Voetbalstraatje'.
- Het tweede deel houdt de bebouwing in van de wijk Lijsterstraat-Merelstraat, de Muitstraat en de linten langs de Drapstraat tussen de Krekelmuit en het station. Momenteel wordt dit gebied gekenmerkt door een onsamenhangend geheel van verkavelingen, linten en open stukken landbouwgrond.
- Het derde deel bevat de zone tussen de eerste twee harde gebieden en bestaat uit twee groene zones en enkele woonlinten. Zodoende is dit de groene verbinding tussen beide kernen.

Noordzuid gerichte 'groen-rode' corridor

Een belangrijk uitgangspunt bij de toekomstige ordening van deze zone is het behouden en verbeteren van de bestaande kwaliteiten. Dit betekent:

- beperken van bebouwing van de nog open ruimte tussen Groendreef, Oude-naardseheerweg en Drapstraat; aanleg parkbegraafplaats
- beperken van bebouwing van het gebied tussen Drapstraat, 'voetbalstraatje', en Groenstraat.

Het gebied tussen Drapstraat, het 'voetbalstraatje' en de Groenstraat opvatten als gedeeltelijk bebost woonpark (5 won/ha).

Het zondermeer volbouwen (zoals een klassieke verkaveling) van deze open ruimte is uitgesloten. Wel kan dit specifiek gebied aan de randen het karakter van een bebost woonpark krijgen. De omsloten ruimte kan ingericht worden als een multifunctionele ruimte (met eenvoudige aanleg en een meervoudig gebruik) met de 'Biestenbeek' als drager van het gebied. Langsheen de Biestebeek wordt een voldoende grote groenzone gecreëerd. Het bestaande fietspad langs de beek in de verkaveling de Bekken wordt ook in dit gebied verder doorgetrokken.

Het gebied is centraal gelegen t.o.v. een aantal woonwijken en kan in de toekomst een natuureducatieve en recreatieve waarde vervullen voor de vlakbij gelegen gemeenteschool (beekranden, bosrijke omgeving, leefmilieu, ...).

De nood aan dergelijke multifunctionele ruimte zal zich - rekening houdend met de mogelijke vergroting en verdichting van het wonen - in de toekomst meer en meer laten gevoelen.

Aangezien het hier gaat om een privé-eigendom dat gelegen is in een woon-uitbreidingsgebied zullen zeker inspanningen geleverd moeten worden om dit te realiseren.

De centrale as

De Drapstraat (N452) is de drager van de volledige structuur van dit tussengebied. Het vormt een onderdeel van de centrale as tussen Eke en Nazareth. De centrale as kan hier opgevat worden als een groene structuur. Vandaar dat deze verbinding een sterk ruimtelijk element vormt in de gewenste structuur voor het gebied tussen Nazareth en het station.

Sport en recreatie

Op basis van de uitgevoerde studie naar de sportbehoeften (zie informatief gedeelte p. 130) wordt gekozen voor een centralisatie van alle sportvoorzieningen, zowel inopen lucht als overdekt bij de bestaande sporthal, samen met het voorzien van voldoende parkeerruimte. Het woonuitbreidingsgebied achter de sporthal is daarvoor aan te snijden grotendeels binnen de huidige eigendommen van het gemeentebestuur.

Deze zone wordt kwalitatief afgewerkt en gebufferd ten overstaan van het achterliggend woonuitbreidingsgebied. De groene buffer zal een verbinding maken tussen het groene gebied ter hoogte van de Groendreef en de dreven van de parkzone in Nazareth kern.

Figuur2.08 : **Gewenste ruimtelijke structuur deelgebied tussen Nazareth kern en station**

5.3 Eke kern tot aan station⁴

Beekvalleien als begrenzers van het bebouwd gebied

Het bebouwd gebied van Eke zou moeten gelegen zijn binnen de diverse beekvalleien (Moerbeek, Oude Schelde, Biestebeek, Lakenmeerbeek). Op die manier ontstaat een natuurlijke en verantwoorde afbakening van het bebouwd gebied. Dit element heeft tot doel de beekvalleien als belangrijke landschappelijke elementen te behouden en te herwaarderen. Het heeft tot gevolg dat de open ruimte op een aantal plaatsen nog steeds vrij dicht de dorpskern zal naderen.

Parken als begrenzers van het dorpscentrum

Zoals de beekvalleien de grenzen vormen van het bebouwd gebied van Eke, zo ook kunnen de aanwezige kasteelparken het centrum noordelijk en zuidelijk afbakenen. Zij vormen structurele groene massa's die de herkenbaarheid van het dorp positief beïnvloeden.

Centrumfuncties, diensten en instellingen die heel wat publiek aantrekken, worden dan ook bij voorkeur gesitueerd binnen deze centrale ruimte.

Spoorlijn met station als eindpunt van een oost-west as

Zoals de parken het centrum van Eke in het noorden en het zuiden afbakenen, zo ook betekenen de spoorlijn en de stopplaats Eke/Nazareth het eindpunt van Eke in westelijke richting. Een volwaardige herwaardering van de stationsomgeving, een afwerking van het bebouwd gebied ter hoogte van het station, het creëren van een afsluitend perspectief, ... zijn hierbij mogelijke aandachtspunten.

Dammekenswegel als begrenzer langs de N60

De bestaande achterkanten van de Oude Steenweg dienen te worden afgewerkt. De Dammekenswegel als inbreidingsproject (woongebied op het gewestplan) is uitermate belangrijk voor het beeld dat men van Eke krijgt vanop de N60. Dergelijk project moet een overgang vormen van de aaneengesloten bebouwing in het centrum naar de meer 'villa-bebouwing' aan de 's Gravendreef enerzijds en anderzijds moet ze voldoende representatief zijn als afwerkingswand van de Scheldevallei (geen alleenstaande bebouwing toelaten). Het agrarisch gebied en de Oude Schelde dienen als natuurlijke, waardevolle elementen te worden behouden.

Sterke, auto-aantrekkende functies in een zone langs Steenweg (noord) en Stationsstraat

⁴Bron : Herinrichting dorpskern Eke, Studiegroep Omgeving, Juli 1992

Steenweg (noord) en Stationsstraat tot aan de N60 vormen de drukste verkeerswegen in Eke zowel voor het doorgaand als het bestemmingsverkeer. Het is logisch dat verkeersaantrekkende functies bij voorkeur langs deze drukke as worden ingeplant. Stationsstraat is momenteel nog in een zeer belangrijke mate een woonstraat. Het is echter niet uitgesloten dat in de toekomst ook hier woonruimten een meer commerciële bestemming zullen krijgen.

De andere straten in Eke worden weinig belast door het autoverkeer en zullen dat ook blijven indien een dergelijk beleid wordt gevolgd.

Autoluw gebied in een zone evenwijdig met N60

Naast de zone voor drukke en auto-aantrekkende functies wordt ook een zone voorzien waar rustbehoevende functies en activiteiten kunnen plaatsvinden. Deze as loopt van noord naar zuid en volgt voor een groot deel de as voor langzaam verkeer of voor plaatselijk autoverkeer (Dammekenswegel, N. Schoorensstraat). Zij kan hoofdzakelijk in aanmerking komen voor wooninbreidingsprojecten, voor functies en activiteiten die een rustige omgeving op prijs stellen (bijvoorbeeld verzorgingsinstellingen, scholen, ...). Het autoverkeer speelt een ondergeschikte rol op deze as. Fietsers en voetgangers hebben voorrang. Het conceptelement bouwt voort op de historisch gegroeide structuur.

Dorpsplein als schakel tussen beide assen

Een dorpsplein kan worden uitgebouwd op de plaats waar de as voor verkeersluwe en deze voor verkeersaantrekkende functies en activiteiten elkaar raken. Dit gebeurt ter hoogte van de brouwerij en van de kerk. Hier kan men dan ook een grotere concentratie van mensen en van activiteiten verwachten die een bepaald niveau van levendigheid meebrengen. Dit houdt uiteraard ook verband met de functies die op en rond het dorpsplein worden gecreëerd. Het alleen maar inplanten van nieuwe woningen is in dat opzicht niet voldoende. Diensten die heel wat bezoekers kunnen aantrekken zoals winkels, culturele infrastructuur, toeristische informatie, ... moeten voor de nodige beweging zorgen.

Transparantie vanuit Eke naar de open ruimte door het behoud van zichtrelaties

Het mag niet de bedoeling zijn om via een te grote verdichting van de bebouwing in de dorpskern alle open plekken op te vullen zodat de zichten en het visueel contact vanuit het dorp naar de open ruimte in het algemeen en naar de Scheldevallei in het bijzonder zouden verdwijnen. Ook dit conceptelement beoogt de continuïteit van het open gebied te bewaren.

Net van korte verbindingen voor fietsers en voetgangers

Binnen het dorp moet erover worden gewaakt dat een netwerk van fiets- en voetwegen ontstaat zodat zwakke weggebruikers in staat worden gesteld om op een korte, veilige en aangename wijze de belangrijkste functies en activiteiten te bereiken. Dit geldt ook voor het verbeteren van de relaties tussen de verschillende omliggende verkavelingen met het dorp. Door aandacht te besteden aan een dergelijk net van fiets- en voetwegen kan de druk van het autoverkeer in de dorpskern verminderen en kan een circuit van wandel- en fietsroutes binnen Eke worden uitgebouwd.

Dit circuit moet op zijn beurt deel uitmaken van een groter geheel van fiets- en voetwegen waarbij de omliggende dorpen en de Scheldevallei met Eke worden verbonden.

Verkeersveilige en leefbare herinrichting van de centrale as

Een heraanleg van Stationsstraat in de dorpskern van Eke (tussen spoorlijn en N60) is eveneens noodzakelijk voor de (verkeers)leefbaarheid van het dorp.

Bij deze herinrichting staan vier belangrijke principes voorop:

- het verlagen van de snelheid van het gemotoriseerd verkeer
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid
- het verbeteren van de oversteekbaarheid en
- het verkeersveilig herinrichten van de kruispunten.

Deze herinrichting zal eerst uitgewerkt worden in een globale visie die verder als toetsingskader dient voor het fasegewijs uitvoeren van herinrichtingswerken.

Landschappelijke inkleding van de N60

Het beter inpassen van de N60 in zijn omgeving is belangrijk zodat de (visuele) relatie dorp - Scheldevallei wordt verbeterd.

Het station als knooppunt van openbaar vervoer

Het station, waar een verknoping is van bus- en treinverkeer, wordt als knooppunt bevestigd en versterkt. Een volwaardige herwaardering van de stationsomgeving, een afwerking van het bebouwd gebied ter hoogte van het station, ... zijn hierbij mogelijke aandachtspunten.

Figuur C : Gewenste ruimtelijke structuur Eke

5.4 Landuit met inbegrip van ambachtelijke zone Eke en Robert Orlent vijver

Ruimtelijke afbakening van het centrumgebied

De afbakening van de kern kan opgedeeld worden in twee delen:

- een eerste wordt gevormd door de historische kern. Dit is en blijft de eigenlijke kern van Landuit.
- een tweede bestaat uit de woonwijken tussen de N60 en de Landuitstraat.

De nauwe afbakening verzekert de stand-still op het vlak van woonuitbreiding van beide delen (geen woonuitbreidingsgebieden meer aansnijden in Landuit).

Verbeteren van de verschijningsvorm van het centrumgebied

Deze doelstelling houdt in hoofdzaak de herinrichting van het openbaar domein in. Voor Landuit komt dat neer op:

- het aanbrengen van een poort aan de rand van de kern
- het aanpakken van de doortocht
- de omvorming van de invalswegen tot zware dreven.

De groenstructuur

De hoofdfunctie van de groenstructuur in Landuit is gericht op de verbindingsfunctie. Een eerste verbinding wordt gelegd tussen de Scheldevallei en de beekdepressie van de Lakenmeerbeek, welke als natuurlijk groen wordt opgenomen in de agrarische structuur.

De tweede verbinding bestaat uit een visuele relatie met eco-link tussen de Scheldevallei en de Robert Orlent-vijver en omgeving. De Eco-link bestaat erin barrièrewerking van de N60 zo veel mogelijk te minimaliseren.

Tenslotte maakt ook de landschappelijke afscherming van de woonwijken en de landschappelijke inkleding van de N60 deel uit van de groenstructuur.

Omzetten van de bestemming verblijfrecreatie op en rond de Robert Orlentvijver

De Robert Orlentvijver bezit vandaag reeds een dagrecreatieve functie. Dit zal juridisch-planologisch bevestigd worden, waardoor er mogelijkheden blijven voor de noodzakelijke accommodaties voor waterski en andere watersporten. Nieuwe recreatieve (woon)verblijven worden uitgesloten, maar de reeds bestaande recreatiewoningen krijgen een permanent woonkarakter. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwing langs de Vijverstraat en de Nederbosstraat.

De verblijfrecreatie langsheen de Nederbosstraat wordt omgezet in woonzone gezien dit voor een groot gedeelte reeds zo is. De woningen bevinden zich tussen reguliere woningen (vergund voor het gewestplan) en worden permanent bewoond (wat ste-

denbouwkundig niet mag, maar de gemeente is verplicht om bewoners in te schrijven).

De verblijfsrecreatie langsheen de Vijverstraat (enkel verkaveld deel) is om te zetten in woonzone met recreatie karakter met dien verstande dat de bouwoppervlaktenormen tot 60m² behouden blijven.

Deze regeling wordt opgenomen in het op te maken RUP voor de Robert Orlentvijver. Hierdoor bestaat er in de gemeente geen zone voor verblijfsrecreatie meer zodat ook geen nieuwe dergelijke woningen meer kunnen gebouwd worden. Het opheffen van het louter recreatief woonkarakter zal gepaard gaan met planbaten voor de eigenaars.

Optimaliseren van de ambachtelijke zone

Naast het bevestigen van de bestaande zonevreemde detailhandelsvestigingen (o.a. Makro) en het verbeteren van de bereikbaarheid naar de N60, bestaat het optimaliseren er voornamelijk in het aanleggen van een substantiële groenbuffer tussen de woningen langs Weefstraat en Heerweg en de bedrijven. Hiertoe zal een ruimtelijk uitvoeringsplan worden gemaakt die concreet de breedte, ligging en aard van de buffer zal vastleggen. In elk geval zal deze buffer moeten bestaan uit hoogstammig groen en substantieel zijn.

Figuur D : Gewenste ruimtelijke structuur Eke Landuit

Bijlage : OVERZICHT ONBEBOUWD WOONUITBREIDINGSGBIED LANGS UITGERUSTE WEGEN

Situatie op 31/10/2001	aantal lopende meter per categorie				
	prioritair	secund (1)	secund (2)	bevrozen	
Axeldreef	0	0	0	120,0	
Ommegangstraat	0	0	0	36,0	
Leegzakstraat	0	0	0	70,0	
Drapstraat	30	0	0	0	langs centrale as
Drapstraat	75	0	0	0	langs centrale as
Groendreef	500	0	0	0	
Drapstraat	18	0	0	0	langs centrale as
Drapstraat	72	0	0	0	langs centrale as
Roombaardstraat	36	0	0	0	langs centrale as
Roombaardstraat	108	0	0	0	langs centrale as
Oudenaardseheerweg	0	0	54	0	
Vossenholstraat	0	0	0	102	
Vossenholstraat	0	0	0	78	
Vossenholstraat	0	0	370	0	
Ten Edestraat	0	0	0	130	
Plaanstraat	0	0	0	320	
Zagmanstraat	0	0	0	100	
Nederbosstraat	0	0	0	90	
Nederbosstraat	0	0	0	30	
Bosstraat	0	0	0	170	
Bosstraat	0	0	0	80	
Bosstraat	0	0	0	40	
Bosstraat	0	0	0	65	
Bosstraat	0	0	0	60	
Kortebosstraat	0	0	0	60	
Weefstraat	0	0	0	40	
Vijverstraat	0	0	0	670	
Weefstraat	0	0	0	110	
St. Annastraat	0	0	0	48	
St. Annastraat	0	0	0	15	
Eedstraat	0	0	0	50	
Totaal : 3.747 lm	839	0	424	2484	