

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE NAZARETH

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "STERRENBOS".

MEMORIE VAN TOELICHTING.

Gebiedsomschrijving.

Het gebied in dit bijzonder plan van aanleg is gelegen tussen enerzijds de Steinstraat -Sterrenbosstraat, anderzijds de rijksweg N 452 - Drapstraat.
Het ligt in vogelvlucht op 1000 m van het gemeentehuis Nazareth, in een woonuitbreidingsgebied en geklemd tussen 2 woongebieden.
Het gebied is ongeveer 3 Ha groot.

Bestaande toestand.

De zone is een rechthoek van 185 m bij 160 m, waaruit de rechter bovenhoek een kleinere rechthoek van 45 m bij 20 m uitgesneden is.
In de kleine uitgesneden rechthoek staat een onlangs verbouwde woning in de gekende fermettestijl.
De rechterzijde van de zone is ingenomen door een bestaand voetbalterrein van $\pm$ 130 m bij 75 m, met kleedkabinen, kantine en overdekte staanplaats.
De linkerzijde is ingenomen door weiden.

De noordkant van de zone is begrensd door een waterloop, waarin de riolen van de aanpalende verkaveling lozen. Tussen deze waterloop en de Steinstraat ligt de verkaveling van de Sterrenbosstraat die, op 2 percelen na, volgebouwd is, met alleenstaande woningen. De percelen zijn naar de normen voor alleenstaande woningen, zeer klein: voorgevel van 18 m en een diepte van gemiddeld 30 m of m.a.w. met een oppervlakte van 5,4 are.

De oostkant is begrensd door een voetweg nr 132 met er nevens weiden. De voetweg heeft een efficiënte breedte van 1,5 m. Deze voetweg is verhard met koolwaterstofbeton en vormt o.a. de huidige toegang tot het bestaande voetbalveld.

De zuidkant paalt aan de hovingen van de woningen, staande aan de Drapstraat. De diepte van deze terreinen bedraagt vanaf de voorgevel tot de grens van het B.P.A.: $\pm$ 105 m.

De westkant paalt aan weiden.

De bodem is zandachtig zoals het trouwens in gans de gemeente en de streek het geval is.

Bestemming volgens het gewestplan (K.B. 24.12.1977)

De gronden ingenomen door het ontwerp van BPA zijn volgens het gewestplan gelegen in het woonuitbreidingsgebied.
Dit woonuitbreidingsgebied loopt west- en oostwaarts verder.
Ten noorden en ten zuiden ligt de woonzone. Deze woonzone op het gewestplan is slechts de herkenning van de bestaande toestand.

Bestemming

Alhoewel het ontwerp van het B.P.A. gelegen is in het woonuitbreidingsgebied, geeft het gemeentebestuur er de voorkeur aan de bestemming te wijzigen en het gebied in zijn reeds aanwezige functie te bestendigen, nl. sport en recreatie.

Enkele argumenten pleiten in die zin.

- 1) De gemeente heeft een teveel aan woonuitbreidingsgebieden : ± 220 Ha ; bevonden waren er op 31.12.86, 727 onbebouwde percelen op een totaal van 2291 percelen in goedgekeurde verkavelingen.

Ter illustratie : de totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 3.720 Ha, daarin is o.a. begrepen circa 310 Ha woongebied en circa 220 Ha woonuitbreidingsgebied.

Bestaande bevolking op 1.1.86 : 9.327 inwoners.

Het zal zeker niet de bedoeling van het gemeentebestuur zijn de gemeente, naamloze verkavelingen te laten inplanten, deze als slaap-eenheden te laten fungeren, ten dienste van de steden Gent en Brussel, en alzo het eigen karakter van haar grondgebied kwijt te spelen.

Een inkrimping van het woonuitbreidingsgebied is dan ook verantwoord, ondermeer om de grote verkavelingen af te remmen.

- 2) Een aantasting van het landbouwgebied is niet te vrezen.
De voorgestelde bestemmingswijziging, past beter in het landelijk landschap dan de verkavelingen van alleenstaande woningen op lapjes grond van 400 m².
- 3) Een blik op het gewestplan laat toe vast te stellen dat de gemeente bestaat uit een vijftal gegroepeerde woonkernen.
Het gemeentebestuur wil deze entiteiten behouden en hun eigenheid bestendigen. Daarom heeft ze in maart 1986 een survey en een planning opgesteld over de socio-kulturele infrastructuur van de gemeente.
Op pagina 91 van de "Verantwoordingsnota bij de uitbouw van een socio-kulturele infrastructuur - gemeente Nazareth - maart 1986" lezen we onder hoofdstuk V - planning.

5.2. Totaalplanning of prioriteitsplan.

Op basis van de besprekingen in de begeleidingscommissie en in het College van Burgemeester en Schepenen, wordt geopteerd voor een gedecentraliseerde, kleinschalige socio-culturele infrastructuur in de gemeente Nazareth.

De culturele infrastructuur wordt gedecentraliseerd naar twee dorpsgemeenschappen toe om deze een zo volwaardig en efficiënt mogelijke bruikbaarheid te verlenen. Zij is kleinschalig omdat ze geënt is op het lokale leven in deze gemeenschappen, waar momenteel reeds veel kleinschalige culturele initiatieven worden genomen. Het gemeentebestuur wil op deze initiatieven inspelen door er de gepaste infrastructuur voor te creëren, inzonderheid :

1. de oprichting en huisvesting van een plaatselijke openbare bibliotheek in het leegstaand pand naast het gemeentehuis, Dorp 2, Nazareth.
2. het inrichten van een grote vergaderzaal (120 à 150 personen) en enkele creatieliers (hobby-ruimten) in de resterende ruimte van hetzelfde pand.
3. de uitbouw van de nodige jeugd- en sportinfrastructuur in deelgemeente Nazareth ter hoogte van de wijk Sterrenbos. Hiertoe werd in gemeenteraad van 20.01.1986 reeds een principiële beslissing genomen tot het opmaken van een BPA om de nodige gronden om te vormen in een zone voor openbaar nut.
4. In de deelgemeente Eke zal de socio-culturele infrastructuur bestaan uit een grote vergaderruimte, (120 à 150 personen) kleine vergaderlokalen en leslokaal, creatieliers en jeugdlokalen. Als mogelijke vestigingsplaats kan het leegstaand pand, zwembad "Flipper" in overweging worden genomen.

5. Het Witte Huis in Eke zal verder worden uitgebouwd tot een kleinschalige permanente tentoonstellingsruimte voor beginnende grafische kunstenaars en andere expressievormen.

Dit vijfpuntenprogramma zal in fasen uitgevoerd worden, rekening houdend met de gemeentelijke financiële mogelijkheden.

Hierbij zal er naar gestreefd worden op korte termijn in beide deelgemeenten de meest noodzakelijke infrastructuur uit te bouwen.

Punt 4 uit de totaalplanning toont aan dat het gemeentebestuur grondig nagedacht heeft, eer tot de vestigingsplaats van het sport- en recreatiecentrum over te gaan. De sportraad werd eveneens betrokken in de besluitvorming.

- 4) Er bestaan wel enkele los verspreide voetbalvelden over het ganse oppervlak van de gemeente, maar ook niets meer.

Daarom is het noodzakelijk een gegroepeerd sportveldenkompleks uit te bouwen, dit blijkt ook duidelijk uit de hoger aangehaalde survey.

5) de plaatskeuze.

- het gebied ligt tussen de twee grote woonkerken, enerzijds Nazareth, anderzijds Eke.
- het gebied ligt langsheen de grote verbindingsweg tussen de kerken van Nazareth en Eke.
- het gebied paalt ook aan het reeds uitgebouwde sportkomplex met de sporthal en tennisvelden.
- in het gebied zelf, ligt reeds een voetbalveld.
- via de geplande wandelweg is een goede verbinding mogelijk tussen het bestaande sportkompleks aan de ene zijde van de Drapstraat en het geplande aan de andere zijde.

Inrichting.

De sport- en recreatiezone zal het volgende omvatten :

- 1) het bestaande voetbalveld
- 2) een nog aan te leggen oefenveld
- 3) een polyvalent speelveld voor de jeugd
- 4) de nodige gebouwen omvattend : kleed- en doucheruimten
polyvalent jeugdcentrum.
- 5) de bufferzones tussen de speel- en sportvelden enerzijds, en het omliggend gebied anderzijds.
- 6) een wandelweg als verbinding tussen de sporthal die gelegen is nevens de lagere school, langs de andere zijde van de Drapstraat, en de voorziene sport- en recreatiezone.

De bestaande toegangsweg vanaf de Drapstraat was de enige toegangsweg tot het bestaande voetbalveld. Deze wordt nu ook wandelweg tot aan de Biestebeek.

Vanaf de Biestebeek tot de Sterrenboslaan zal het wegje aangelegd worden, als eventuele vluchtweg voor het sportkompleks.

- 7) Op het terrein zelf worden geen parkeerplaatsen voorzien omdat deze voldoende aanwezig zijn in de omgeving, nl. op de bestaande parking van de sporthal en op de langspaarkeerstroken van de rijksweg N 452. Bovendien kan het Bestuur der Wegen zich enkel akkoord verklaren met een nieuwe toegangsweg voor zover hierdoor geen nieuwe toegang voor autoverkeer op de rijksweg wordt gecreëerd.

De Sterrenbosstraat en de Steinstraat worden geweerd als parkeermogelijkheid.

De genoemde parkeermogelijkheden zijn centraal gelegen t.o.v. de twee sportkompleksen en hebben een capaciteit van circa 150 standplaatsen.

Als men alle aangehaalde elementen van de bestaande toestand, de survey en de voorgenomen inrichting beschouwt, meen ik te mogen besluiten, dat de gekozen vestigingsplaats van het sport- en recreatiecentrum, aan de wens van de ganse leefgemeenschap van Nazareth zal voldoen, zonder het landschap en het gewestplan te schaden.

Opgemaakt te Aalst, de 12.12.1986.

De stedenbouwkundige,



r. osselaer.