VENECO

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPLAN NAZARETH

► Onderzoeksnota ‘open ruimte’

maart 2020

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

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

De opmaak van een analysenota over de open ruimte van Narazeth is een opdracht van Veneco en is uitgevoerd door ontwerpbureau OMGEVING.

OPDRACHTGEVER
Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

OPDRACHTHOUDER
OMGEVING cvba
Uitbreidingstraat 390
2600 Berchem – Antwerpen
t 03 448 22 72 – f 03 440 13 93
www.omgeving.be

I. INHOUDSTAFEL

I	INLEIDING	5
II	REGIONALE POSITIONERING	7
1	Geografische situering	9
2	Landschap	10
3	Bodem	11
4	Hydrografie	12
5	Groen	13
6	Toerisme en recreatie	14
7	Conclusie	15
III	OPEN RUIMTE MAL VAN NAZARETH	17
1	Methodologie	18
1.1	Definitie	18
1.2	Criteria voor de opmaak van de open ruimte mal	19
2	Analyse	22
2.1	Bestemmingsplan Nazareth	22
2.2	Mal op basis van geldende bestemmingen	26
IV	DNA VAN DE OPEN RUIMTE VAN NAZARETH	31
1	Methodologie	33
1.1	Analyse	33
1.2	Waardering	34
1.3	Visievorming	35
2	Analyse	36
2.1	Historische context	36
2.2	Fysische kenmerken	40
2.3	Landschapskenmerken	43
2.4	Beleving van het landschap	47
2.5	Conclusie	49

3 Waardering 52

3.1 Afbakening landschapseenheden 52

V BIJLAGEN 55

1 Motivering open ruimte mal 55

1.1 Te onderzoeken gebieden 55
1.1.1 Gebieden voor recreatie, gemeenschapsvoorziening en openbaar nut 55
1.1.2 Woonlinten 65
1.1.3 Gebieden opgenomen in RUP woonkorrels, zonevreemde activiteiten en zonevreemde bedrijven 77

I INLEIDING

De open ruimte in Vlaanderen is lange tijd beschouwd als een restruimte. Vlaanderen is een druk bevolkte regio waar de open ruimte sinds de industriële revolutie in een versneld tempo steeds meer is aangesneden om de bevolkingsdruk en allerhande nieuwe ontwikkelingen een plaats te kunnen geven. Zij is hierdoor versnipperd geraakt en/of op sommige plaatsen volledig verdwenen. Ook vandaag moet zij nog steeds wijken voor nieuwe ontwikkelingen die trachten in te spelen op allerhande uitdagingen zoals de toenemende bevolking en wijzigende bevolkingssamenstelling, de nood aan bijkomende bedrijventerreinen, de vraag naar grootschalige infrastructuur, de zoektocht naar duurzame energie enz. Dergelijke ontwikkelingen leiden zonder doordachte aanpak tot een toenemend ruimtebeslag waardoor de open ruimte sterk onder druk zal blijven staan.

Door veranderende klemtonen in het ruimtelijk beleid - meer bepaald door het vastleggen van de principes van de strategische visienota beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) - is Vlaanderen zich meer en meer bewust geworden van de relevantie van de open ruimte. De open ruimte mag niet verder worden aangetast en moet veerkrachtig worden ingericht. Bijkomende inname ervan moet worden afgeremd en tot 0 ha herleid tegen 2040. Bestaande reeds aangesneden ruimte moet efficiënter worden benut. Steunend op deze strategische doelstellingen en op de principes van de strategische visienota BRV, is de gemeente Nazareth ervan overtuigd dat een beleidskader open ruimte noodzakelijk is.

De gemeente Nazareth telt in 2018 ongeveer 11.500 inwoners (algemene directie statistiek België). Zij is 3.519 hectare groot. De open ruimte is er zeer uitgestrekt. Professionele landbouwactiviteiten kenmerken de open ruimte gebieden. In het oosten stroomt de Schelde. E17, N60 en N35 doorsnijden de gemeente en meer bepaald de grotere open ruimte gehelen. De disperse bebouwing bevindt zich in het 'groen' en maakt Nazareth tot een aantrekkelijke woongemeente aan de rand van het grootstedelijk gebied Gent en het kleinstedelijk gebied Deinze. Desondanks de sterke aanwezigheid en typische kenmerken van de open ruimte wordt deze vandaag weinig beleefd door zowel de Nazareners als de buitenstaanders. Daarnaast is de open ruimte voor voedselproductie en voor economische (landbouw)activiteiten cruciaal.

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) behoort de hele gemeente tot het buitengebied. Versnippering moet er worden tegengegaan. Nieuwe woonbebouwing moet worden opgevangen en geconcentreerd in de kernen. Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing zijn niet gewenst. Het buitengebied dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Het maximaal vrijwaren ervan is een belangrijke doelstelling en motiveert de opmaak van een beleidskader voor de open ruimte.



II REGIONALE POSITIONERING

Figuur 1 geografische situering van Nazareth in de ruimere context



1 GEOGRAFISCHE SITUERING

De gemeente Nazareth ligt in de provincie Oost-Vlaanderen ten zuidwesten van de stad Gent. Van noord naar west heeft zij De Pinte, Merelbeke, Gavere, Kruisem, Zulte, Deinze en Sint-Martens-Latem als randgemeenten. Zij wordt in het oosten begrensd door de Schelde. Van west naar oost loopt de autosnelweg E17 (inclusief het op- en afrittencomplex van Deinze) die de noordelijke rand, waaronder het bedrijventerrein 'De Prijkels' en de Hospicebossen, afsnijdt van de rest van de gemeente. De N60 (Nieuwe Steenweg) en N35 (Steenweg Deinze-Gavere) zijn de overige gewestwegen in de gemeente. Er zijn drie woonkernen: Nazareth, Eke en Landuit. De eerste twee bevinden zich in het midden van de gemeente en staan duidelijk met elkaar in verbinding, mede dankzij de treinhalte Eke-Nazareth op de spoorlijn Gent - De Pinte - Oudenaarde die zich tussen beide kernen bevindt. Landuit ligt in de noordoostelijke hoek van Nazareth, ten zuiden van het bedrijventerrein Eke. Daarnaast is er heel wat verspreide bebouwing en lintbebouwing aanwezig in de gemeente. De open ruimte van Nazareth wordt gekenmerkt door landbouwgebieden en enkele verspreide grote waterplassen.

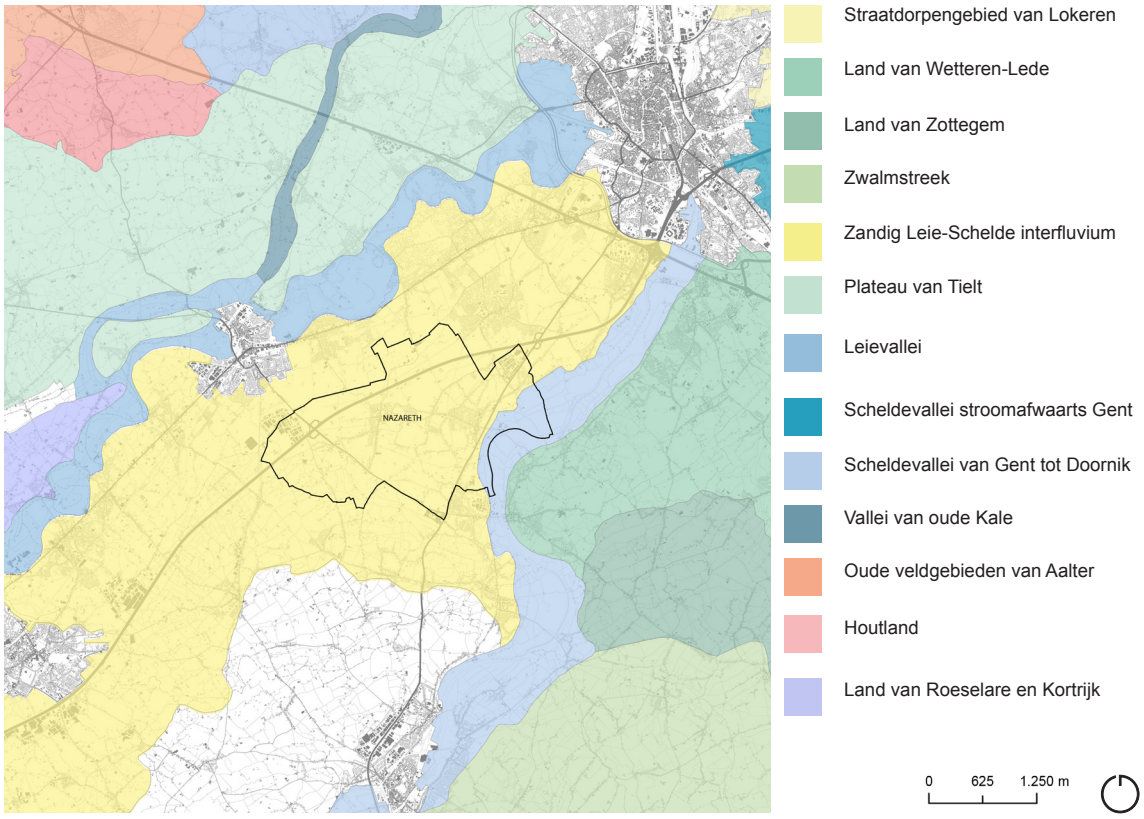
Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) behoort de hele gemeente tot het buitengebied. Het RSV wil het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Versnippering moet er worden tegengegaan. Nieuwe woonbebouwing moet worden opgevangen en geconcentreerd in de kernen. Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing zijn niet gewenst. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (2012) wordt Nazareth gerekend tot het 'zuidelijk open ruimte gebied'. Het provinciaal ruimtelijk beleid is erop gericht om het gebied opnieuw leefbaar te maken als groene long van bovenregionaal belang en om verdere verstedelijking te voorkomen.
Als uitgangspunten gelden:

- het versterken van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie
- het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw
- het verhogen van de globale leefbaarheid van het open ruimte gebied en in het bijzonder het belang van de stedelijke kernen hierin.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nazareth (GRS 2003) erkent de waarde van de open ruimte. Het beklemtoont het belang van de rivier- en beekvalleien als drager van de landschappelijke structuur. Het pleit voor de afbakening en de bescherming van goed gestructureerde gehelen en kwaliteitsvolle gebieden voor natuurontwikkeling, voor het behoud en de versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de rurale open ruimte en voor de uitbouw van een voldoende groot bosareaal.

2 LANDSCHAP

Figuur 2 traditionele landschappen



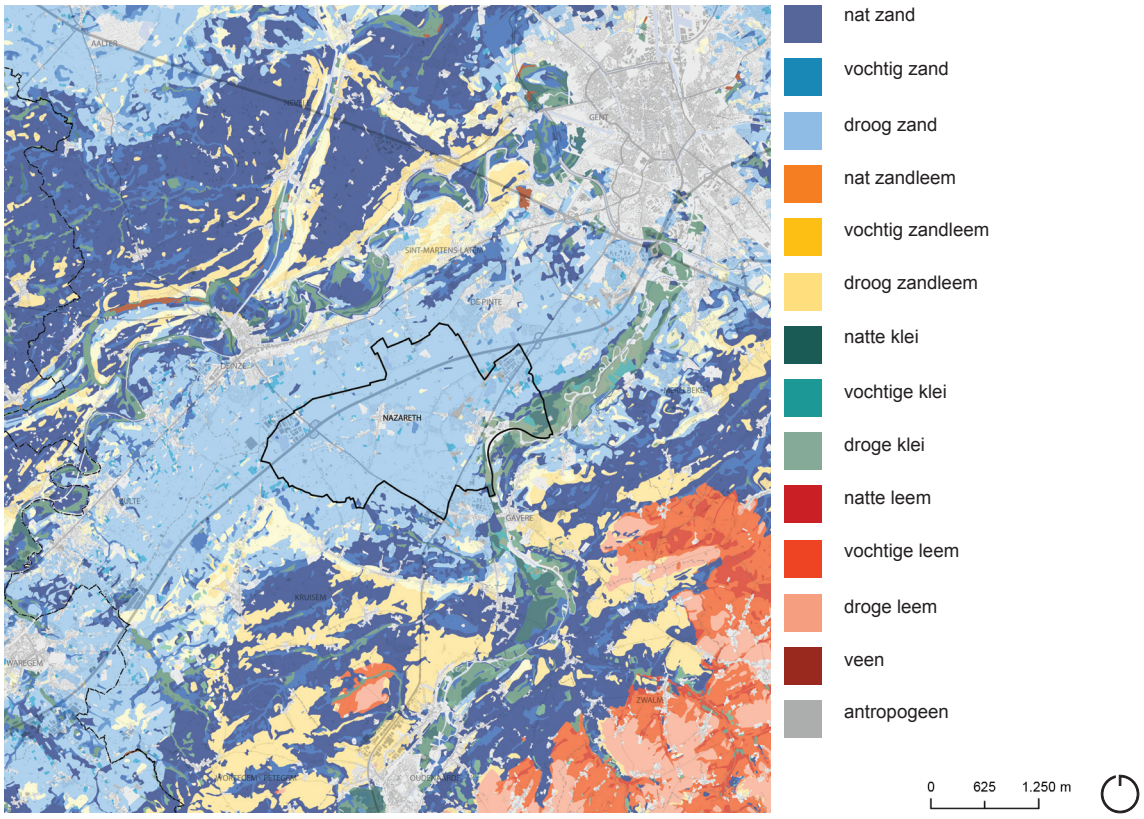
Nazareth behoort landschappelijk grotendeels tot het traditioneel landschap 'Zandig Leie - Schelde interfluvium'. Enkel de Scheldevallei ligt in het traditioneel landschap 'Scheldevallei van Gent tot Doornik'.

Het Zandig Leie - Schelde interfluvium wordt gekenmerkt door een vlak interfluvium met een uitgesproken microreliëf aan de valleiranden (rivierduinen). Het is met andere woorden een overwegend vlak landschap, uitgezonderd enkele landduinen. Er zijn heel wat relicten van het coulisselandschap met knotbomen aanwezig evenals talrijke kasteelparken en andere monumenten. Door de aanwezigheid van bebouwing en begroeiing zijn er weinig wijdse vergezichten.

De Scheldevallei van Gent tot Doornik (Scheldebekken zonder getijden) vormt met de gekanaliseerde rivier de hoofdstructuur. Het reliëf van de valleiranden is in tegenstelling tot het overig traditioneel landschap sterk uitgesproken en structuurbepalend. Er is een sterke afwisseling van gerichte zichten met wisselende kijkdiepte. Dit is te wijten aan de talrijke geïsoleerde kleine landschapselementen met een monumentwaarde en de afsneden meanders met lineair groen. Bebouwing komt zowel gegroepeerd als verspreid voor. Relicten van de Scheldemeersen, afgesneden meanders met oeverwallen, steenbakkerijen enz., zijn de identiteitsbepalende elementen.

3 BODEM

Figuur 3 bodemkaart

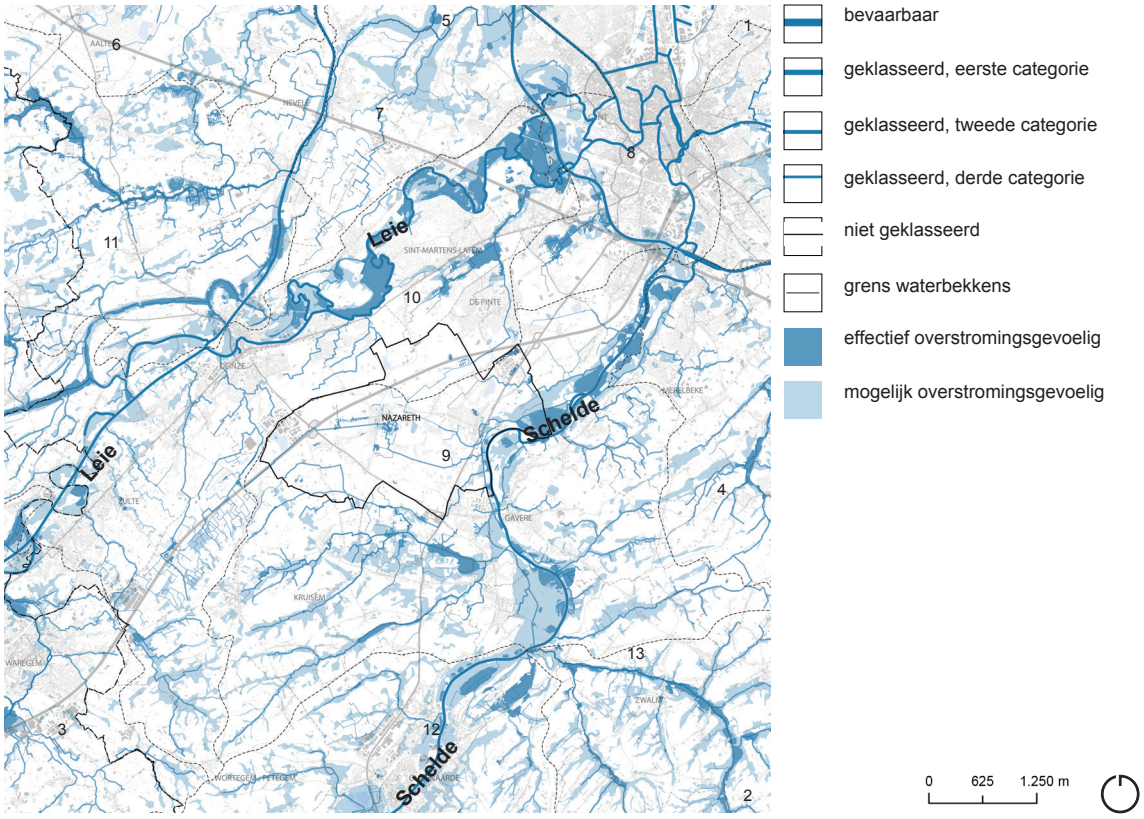


Nazareth bevindt zich tussen Leie en Schelde en ligt dus in de Zandstreek. De scheiding tussen de stroomgebieden bevindt zich ter hoogte van gehucht 'het Spruitje' te Kruishoutem in de richting van de gemeentegrens van Nazareth noordoostwaarts tot aan de hoeve Augustijnen. De Zandstreek behoort tot de Vlaamse Vallei, een glaciale erosievallei, die zich tijdens het Quartair twintig à dertig meter diep in het tertiair substraat heeft uitgeschuurd. Deze vallei werd opgevuld met oude dekzanden. Het reliëf is vrij vlak en ligt behoorlijk laag (ongeveer 10 m).

In het alluvium van de Schelde is de tertiaire ondergrond zandig, lemig of venig. Toen het klimaat verzachtte na de ijstijden, verdween de permanent bevroren ondergrond zodat valleien konden worden uitgeschuurd door rivieren en beken. Tijdens het Holoceen verstoven de droogste gedeelten van de zandige ruggen en vormden zich landduinen langs de Scheldevallei. De valleien werden opgevuld met door het water aangevoerd terrigeen materiaal (overwegend klei en zware klei) en ten dele met organogeen materiaal (veen). Plaatselijk treft men ook colluviale afzettingen aan.

4 HYDROGRAFIE

Figuur 4 waterstructuur



De gemeente Nazareth ligt tussen Leie en Schelde. De (Boven)Schelde stroomt in zuid-noordelijke richting tot Gent en verbindt verschillende gemeenten zoals Oudenaarde, Kruisem, Nazareth, De Pinte, Gent enz. met elkaar en vloeit samen met de Leie in hartje Gent. De Leie stroomt meer westwaarts ter hoogte van Sint-Martens-Latem. Zowel de Bovenschelde als de Leie monden uit in de Ringvaart rond Gent. Deze rivieren zijn de enige natuurlijke, bevaarbare waterlopen in de ruimere omgeving.

Nazareth behoort tot twee verschillende waterbekkens. Het grootste gedeelte van de gemeente behoort tot het Boven-Scheldebekken (9), deelbekken de Scheldemeersen. De noordoostelijke punt van Nazareth, ter hoogte van de Hospicebossen ligt in het Leiebekken, deelbekken Benedenleie (10).

Daarnaast zijn er verschillende niet bevaarbare waterlopen aanwezig. De beken in het noorden van het grondgebied wateren af in de Leie, de andere lopen hoofdzakelijk van west naar oost en monden uit in de Schelde of in een met de Schelde evenwijdige waterloop. De belangrijkste waterlopen (Moerbeek, Lakemeerbeek, Biestenbeek, Beerhofbeek, Leebeek en de Beeksteertbeek) monden uit in de Schelde.

De overstromingsgevoelige gebieden zijn gekoppeld aan de natuurlijke hydrografische lichamen. De valleien van de Schelde en Leie zijn effectief overstromingsgevoelig. De zijrivieren zijn op sommige plaatsen mogelijk overstromingsgevoelig.

1. afstroom Moervaart
2. afstroom Gaverse meersen
3. afstroom Gravenbeek
4. afstroom de drie Molenbeken
5. afstroom Bruggravenstroom
6. afstroom Brugse vaart
7. afstroom Oude Kale
8. afstroom Gentse binnenwateren
9. afstroom Scheldemeersen
10. afstroom Benedenleie
11. afstroom Poekebeek
12. afstroom Scheldeheuvels
13. afstroom Zwalm

5 GROEN

Figuur 5 groenstructuur

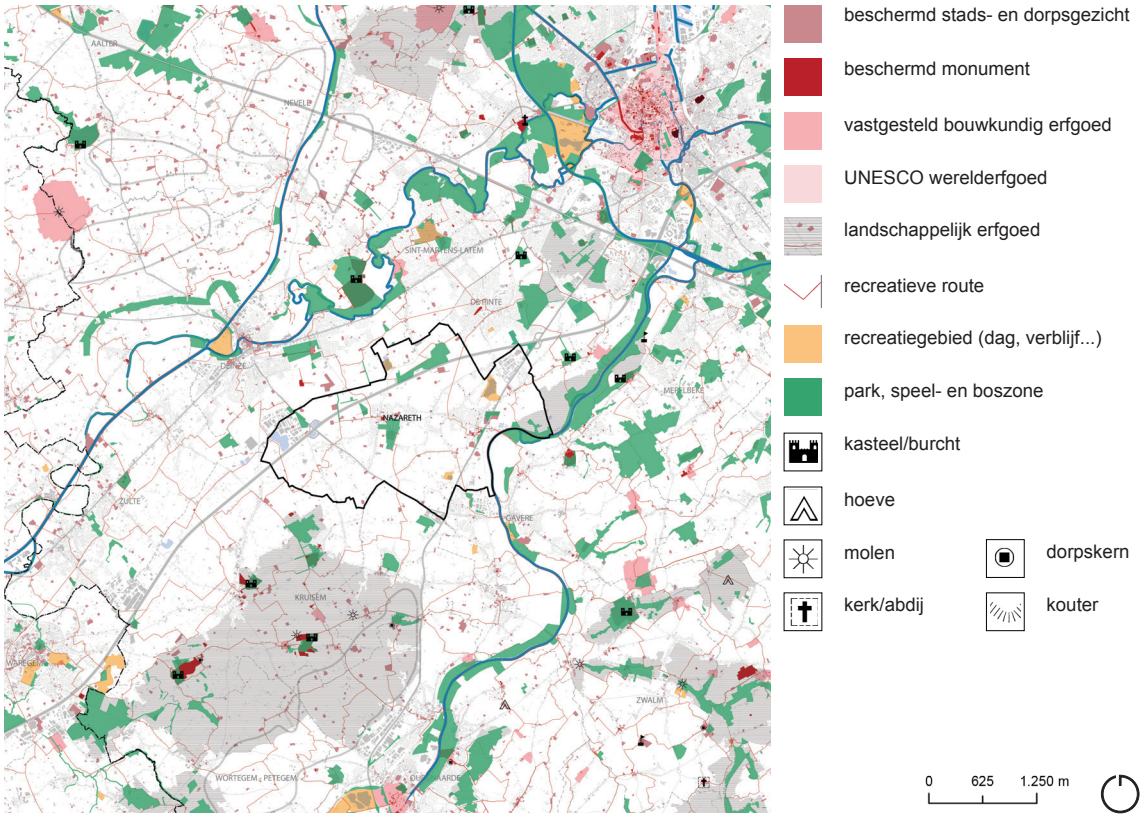


Nazareth en de aangrenzende gemeenten hebben een uitgebreid groen netwerk met heel wat biologisch waardevolle groene elementen. Vele van die waardevolle groene bovenlokale structuren zijn gekoppeld aan de valleigebieden van de Schelde en de Leie. In Nazareth zelf zijn er geen speciale beschermingszones. Een klein deel in het zuidoosten ter hoogte van de Schelde is onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Een grote eenheid natuur is de 'vallei van de Bovenschelde Noord' (1). Dit VEN gebied strekt zich uit over Nazareth, Gavere, Merelbeke en De Pinte.

In de regio zijn de 'bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' (2) in Merelbeke, Melle en Oosterzele aangeduid als Habitatrichtlijngebieden (NATURA 2000). Zij worden met andere woorden Europees beschermd. Andere Europees beschermde natuurgebieden (Habitatrichtlijngebieden/Speciale Beschermingszones) in de omgeving zijn de 'Schelde- en het Durme estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' in Destelbergen, Wetteren, Laarne enz., de 'bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' (3) in Deinze en de 'bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen' (4) in Zwalm - Zottegem, Oudenaarde enz.

6 TOERISME EN RECREATIE

Figuur 6 toerisme en recreatie



Er is een uitgebreid toeristisch fiets- en wandelnetwerk uitgebouwd in Nazareth en de ruimere omgeving. Door de nabijheid van de Leie (Leiestreek waartoe Nazareth behoort) en de Schelde (Scheldeland), de Vlaamse Ardennen, het Meetjesland enz. is de regio zeer aantrekkelijk voor zachte recreanten. De Leiestreekfietsroute (tussen Gent en Deinze) werd verkozen tot één van de mooiste Oost-Vlaamse fietsroutes. De valleigebieden van Schelde en Leie, de heuvels van de Vlaamse Ardennen en de polders in het Meetjesland zijn grote trekpleisters op vlak van natuurbeleving. Naast deze natuurlijke kwaliteiten zijn de verschillende bosgebieden en/of natuurreservaten zoals Makegemse bossen, Gentbos, Aalmoeseneiebos, Latemse bossen, Bourgoyen Ossemeersen, Damvallei enz. populaire trekpleisters. Opvallend is het vastgesteld landschapsrelict 'Schelde - Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde' met verschillende kastelen in Kruishoutem en Zingem. Ook de Hospicebossen in Nazareth zijn prachtige groengebieden met heel wat fiets- en wandelmogelijkheden en staan gekend voor hun grote biodiversiteit.

De waterplassen in Nazareth en omstreken hebben vaak ook een toeristische en/of recreatief belang. Zo is de Robert Orlentvijver in Nazareth een paradijs voor watersporters. Andere zijn veeleer gekend als visvijvers.

Cultuurhistorisch is Gent een toeristische aantrekkingspool. Heel wat Gentse adellijke families uit vorige eeuwen bouwden buitenverblijven in de randgemeenten van Gent. Deze herenhuizen en kleine 'kasteeltjes' zijn ook vandaag aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. Verspreid over de hele regio, zijn er vele beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, vastgesteld bouwkundig erfgoed maar ook beschermde cultuurhistorische landschappen en vastgestelde landschapsrelicten.

Onthaalpoorten voor toeristen en recreanten in de omgeving van Nazareth zijn het toerismekantoor Sint-Martens-Latem, VVV Leiestreek / Toerisme Deinze en infokantoor Nazareth voor Leiestreek, het toerisme infopunt Munte te Merelbeke voor Scheldeland, VISIT Gent enz. Uitgezonderd VISIT Gent zijn zij op provinciaal niveau weinig relevant. Blaarmeersen Gent, het kasteel van Laarne, het Donkmeer/recreatiedomein Nieuwdonk in Berlare, het recreatiedomein De Brielmeersen enz. zijn bovenlokale toeristisch-recreatieve toegangspoorten (PRS Oost-Vlaanderen, 2012).

7 CONCLUSIE

- De **valleien van Schelde en Leie** zijn groenblauwe longen van bovenregionaal belang. Zij spelen een belangrijke rol in de hydrografie, de groenstructuur en de recreatieve structuur van de streek. De vallei van de Schelde grenst aan de gemeente Nazareth in het oosten. Vandaag is de relatie tussen de Schelde en de gemeente veeleer beperkt.
- Nazareth behoort landschappelijk grotendeels tot het traditioneel landschap 'Zandig Leie - Schelde interfluvium'. Dit resulteert in een **homogeen, overwegend vlak agrarisch landschap met relicten van het coulisselandschap met beperkte vergezichten.**
- In tegenstelling tot zijn buurgemeenten heeft Nazareth vandaag een **beperkte toeristische profilering**. De Hospicebossen, de Scheldevallei en de Robert Orlentvijver zijn de toeristische trekpleisters in Nazareth vandaag. De kastelen in Nazareth zijn privaat eigendom en dragen daarom vandaag slechts in beperkte mate bij tot de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente.
- Nazareth wordt doorsneden door **grote infrastructuren** zoals de autosnelweg E17, verscheidene gewestwegen N60 - N35 en de spoorlijn Gent - Oudenaarde. Deze versterken de bereikbaarheid van de gemeente maar versnipperen ook de open ruimte.
- Oprukkende bedrijvigheid, toenemende infrastructuur en suburbanisatie zetten de **open ruimte** van Nazareth **onder druk**. Deze toename van bebouwing en van infrastructuur beperkt de robuustheid en veerkrachtigheid van de open ruimte.

De analyse van de regionale positionering toont dat Nazareth wordt omringd door belangrijke valleistructuren en natuurgebieden. De landschappelijk waardevolle zones zijn gelegen aan de rand van de gemeente en bij naburige gemeenten. De open ruimte in Nazareth is daardoor relatief monotoon en bevat weinig structurele waardevolle elementen. De historische relicten die wel aanwezig zijn, spelen veeleer een beperkte rol in de open ruimte.

Figuur 7 locatiefoto Nazareth



III OPEN RUIMTE MAL VAN NAZARETH

1 METHODOLOGIE

1.1 DEFINITIE

De open ruimte mal wordt beschouwd als een geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen. Deze open ruimte gebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Deze open ruimte mal is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

Om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met 'open ruimte mal' en om het bijkomend ruimtebeslag van allerhande harde functies in die open ruimte te kunnen monitoren, is de open ruimte mal gedetailleerd beschreven en op kaart weergegeven.

Voor de open ruimte mal moeten de ambities scherp worden gesteld. Minimaal wordt ingezet op het maximaal behoud van de open ruimte mal vandaag en in de toekomst. Indien nieuwe juridische en planologische instrumenten het mogelijk maken om een hoger ambitieniveau voor de open ruimte mal na te streven (bijvoorbeeld via verhandelbare ontwikkelingsrechten), dan zal worden nagegaan of de gemeente of andere actoren deze nieuwe instrumenten kunnen inzetten om de open ruimte mal robuuster te maken. Een voorbeeld hiervan is dat de Vlaamse overheid de woonbestemming op enkele strategische plekken laat uitdoven.

De kaart 'open ruimte mal' en 'verdichtingsgebieden' ('contramal)' geeft aan waar de open ruimte waarden primeren enerzijds en waar een beleid van verdichting en kernversterking wordt gevoerd anderzijds. De gemeente geeft via deze kaart aan dat de gebieden die tot de open ruimte mal behoren, ook in de toekomst open moeten blijven. Zo is voor iedereen duidelijk waar nieuw ruimtebeslag kan plaatsvinden en waar niet.

1.2 CRITERIA VOOR DE OPMAAK VAN DE OPEN RUIMTE MAL

1.2.1 MAL OP BASIS VAN DE GELDENDE BESTEMMINGEN

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn volgende gebieden opgenomen in de open ruimte mal.

- De open ruimte gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschappelijke of bijzondere waarde, natuurgebied, bosgebied, parkgebied, groengebied, ontginningsgebied en andere ruimtelijk kwetsbare gebieden), behoren tot de open ruimte mal.
- Gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een 'harde' functie naar een open ruimte functie, worden opgenomen in de open ruimte mal.

Volgende gebieden behoren niet tot de open ruimte mal:

- Grotere bebouwde gebieden met harde bestemmingen (woongebieden, industriegebieden, gebieden voor ambachtelijke bedrijven, gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, dienstverleningsgebieden) behoren niet tot de open ruimte mal.
- Gebieden die door middel van een RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd, worden niet opgenomen in de open ruimte mal.

Over volgende gebieden worden in de eerste figuur (nog) geen uitspraak gedaan. Deze zijn aangeduid als te onderzoeken gebieden:

- Woongebieden (al dan niet met landelijk karakter) waarvan slechts langs één of beide zijden van de straat gebouwd is en worden omgeven door de open ruimte kunnen worden beschouwd als woonlint.
- Volgende gebieden zijn aangeduid als andere gebieden:
  - Woonuitbreidingsgebieden (al dan niet aangesneden)
  - Recreatiegebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
  - Militaire gebieden en dienstverleningsgebieden
  - Kleine (geïsoleerde) gebieden die door middel van een RUP naar een harde functie zijn herbestemd.

Uit deze eerste aanzet van de aanduiding van de open ruimte mal valt snel op dat een vertalingsslag nodig is en bijvoorbeeld niet alle harde bestemmingsgebieden vandaag nog wenselijk zijn om te verdichten. Hierdoor worden voor de te onderzoeken gebieden, criteria verzameld die ertoe moeten leiden om ze al dan niet in de open ruimte mal op te nemen.

Als bijlage is er per te onderzoeken gebied een grondige motivering opgenomen waarom het al dan niet tot de open ruimte mal behoort. De beoordeling van de woonuitbreidingsgebieden zijn opgenomen in het document 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco.

Volgend punt bevat een overzicht van de criteria die gehanteerd worden voor de opmaak van de open ruimte mal. Deze worden toegepast de te onderzoeken gebieden. Criteria die er toe leiden dat een bepaald gebied wordt opgenomen in de open ruimte mal, starten met een cijfer. Gebieden die niet tot de open ruimte mal worden beschouwd, krijgen een criterium, startend met een letter.

1.2.2 CRITERIA VOOR LIJNVORMIGE GEBIEDEN

Woongebieden waarvan slechts langs één of beide zijden van de straat gebouwd is en worden omgeven door de open ruimte en woongebieden met landelijk karakter worden beschouwd als woonlint. Op basis van bepaalde criteria (zoals bestemming, karakter, ligging) worden sommige woonlinten mee opgenomen in de open ruimte mal, andere worden gerekend bij de contramal.

Criterium 1
Woonlinten al dan niet met landelijk karakter die aan minimum drie zijden worden begrensd door onbebouwde gebieden met een open ruimte functie, worden mee opgenomen in de open ruimte mal.

Criterium 2
Woonlinten al dan niet met landelijk karakter die worden begrensd aan twee zijden door onbebouwde gebieden met een open ruimte functie waarvan de samenhang enkel kan worden verzekerd door het openhouden en vrijwaren van het lint, worden mee opgenomen in de open ruimte mal. Het onderbrengen van het lint in de open ruimte mal is essentieel voor het behouden, versterken en/of herstellen van een groene vinger en een connectie.

Criterium a
Woongebieden al dan niet met landelijk karakter die sterk samenhangen met (te ontwikkelen) bebouwd gebied (en die dus aan twee of meer zijden grenzen aan 'harde bestemmingen'), worden uit de open ruimte mal gehouden.

Criterium b
Woongebieden al dan niet met landelijk karakter, gelegen nabij een voorzieningenkern met reeds een sterke verstedelijkingsgraad én die de open ruimte weinig verstoren, worden uit de open ruimte mal gehouden. Een voorbeeld is het vrij dicht bebouwde weefsel ('Lindekens') ter hoogte van Steenweg Deinze - Warandestraat.

Criterium c
Woongebieden al dan niet met landelijk karakter met een duidelijk herkenbare historische kern worden uit de mal gehouden.

1.2.3 CRITERIA VOOR CLUSTERGEBIEDEN

WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WUG)

De beoordelingscriteria zijn beschreven in het document 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco. De woonuitbreidingsgebieden, waarvoor nog geen definitieve uitspraak is opgenomen, worden aangeduid als 'nader te onderzoeken'.

ANDERE GEBIEDEN

Dit zijn de recreatiegebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut , militaire gebieden en gebieden opgenomen in RUP Woonkorrels De Lindekes, Turkeyenhoek en Beerhof, RUP zonevreemde activiteiten fase I & fase II, RUP zonevreemde bedrijven Fase I, II, III en IV. Afhankelijk van de huidige bebouwingsgraad, de aard van bestemming en/of de ligging in Nazareth kunnen bepaalde gebieden al dan niet tot de open ruimte mal worden gerekend.

Criterium 4

Gebieden zonder grootschalige en harde infrastructuren (gebouwencomplexen, parking enz.), geïsoleerd in de open ruimte (omgeven door minimum drie open ruimte gebieden), worden mee opgenomen in de open ruimte mal.

Criterium f

Gebieden met harde, grootschalige infrastructuur worden niet in de open ruimte mal opgenomen.

Criterium g

Zachte open ruimte bestemmingen, geïsoleerd te midden van bebouwde gebieden met beperkte toegevoegde waarde voor de grote open ruimte gebieden, worden niet opgenomen in de open ruimte mal.

2 ANALYSE

2.1 BESTEMMINGSPLAN NAZARETH

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

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

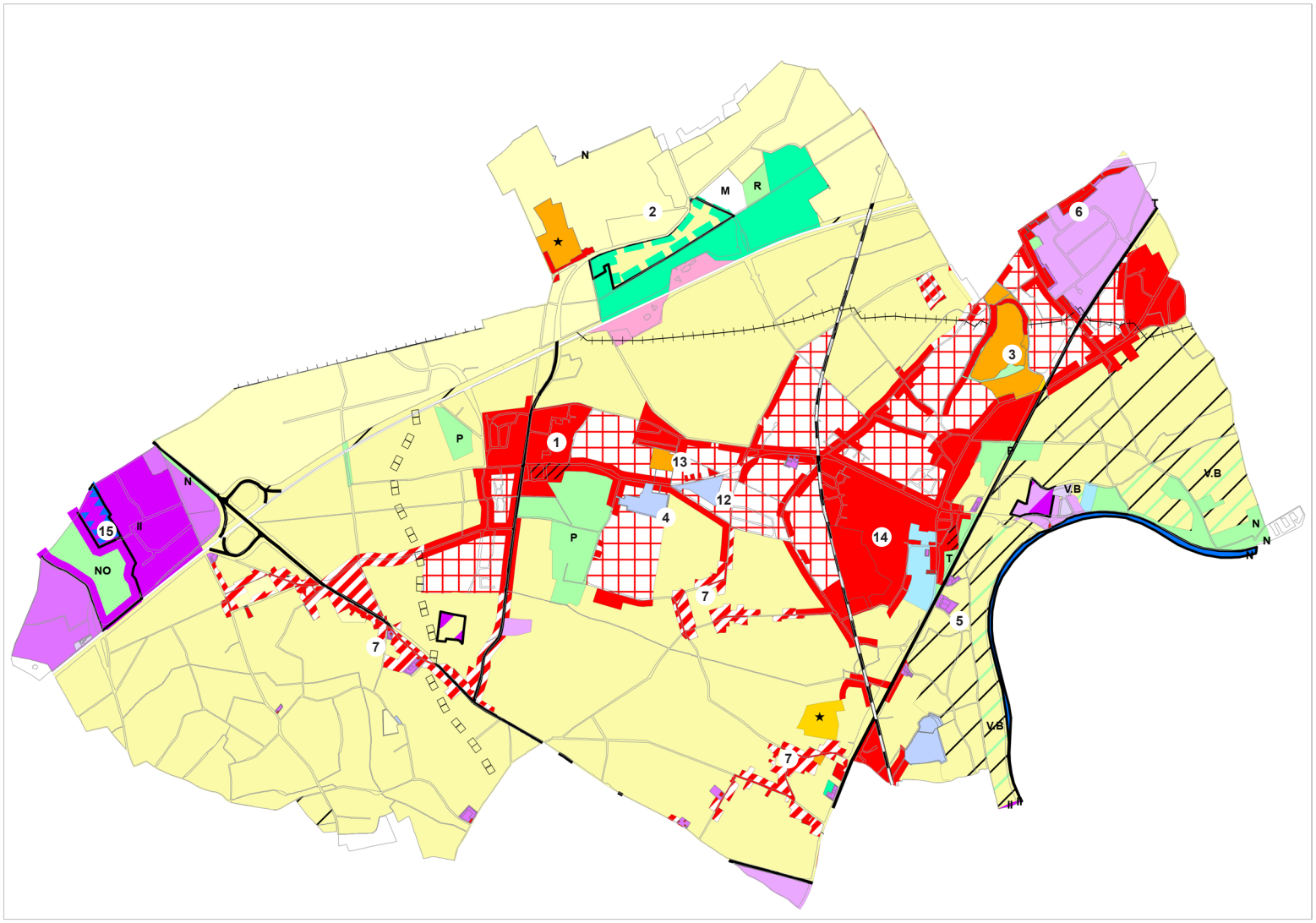
10. RUP zonevreemde bedrijven fase I, II, III en IV
    Ligging: diverse locaties in de gemeente.
    Bestemmingswijziging: afhankelijk per locatie.
11. RUP zonevreemde woningen
    Ligging: diverse locaties in de gemeente.
    Bestemmingswijziging: diverse bestemmingen naar woonzone en woonzone met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

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

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

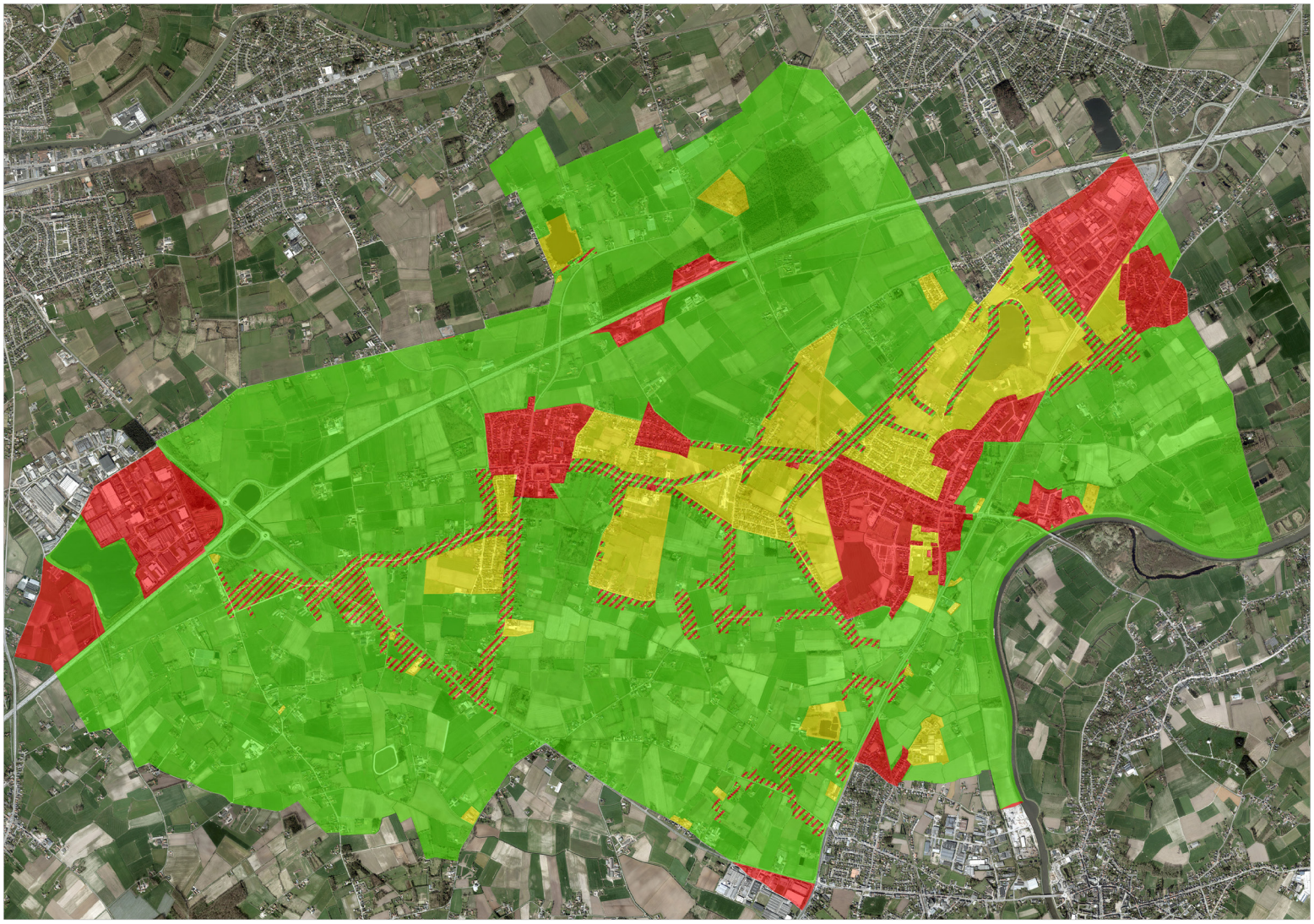
- RUP 'Sterrenbos'
- RUP 'Zonevreemde activiteiten fase III Zonnehoeve'
- RUP 'Herbestemming woonuitbreidingsgebieden'.

Figuur 8 collage van geldende bestemmingen



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

Figuur 9 mal op baiss van geldende bestemmingen



2.2 MAL OP BASIS VAN GELDENDE BESTEMMINGEN

OPEN RUIMTE MAL

In de open ruimte mal worden alle zachte bestemmingen opgenomen. Dit zijn de open ruimte gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschappelijke of bijzondere waarde, natuurgebied, bosgebied, parkgebied, groengebied, gebied voor dagrecreatie, ontginningsgebied en andere ruimtelijk kwetsbare gebieden) en gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een 'harde' functie naar een open ruimte functie.

Volgende BPA's en RUP's worden toegevoegd aan de open ruimte mal:

2. RUP Noord-West E17

CONTRAMAL

In deze mal worden alle harde bestemmingen opgenomen. Dit zijn de grotere bebouwde gebieden met harde bestemmingen en de gebieden die door middel van een RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd.

Volgende BPA's en RUP's worden toegevoegd aan de contramal:

1. RUP Nazareth-Dorp
6. RUP Weefstraat - Heerweg
14. BPA 'De Biesten'
15. PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze 'Deelplan De Prijkels'

TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN

WOONLINTEN

Woonlinten worden uitgelicht in de mal op basis van geldende bestemmingen. De analyse toont een grote hoeveelheid woonlinten in Nazareth. Deze linten liggen verspreid over de gemeente, zowel in de open ruimte alsook als uitloper van de kernen. Zij zijn echter niet altijd gelegen in de buurt van voorzieningen of even goed bereikbaar. Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of deze gebieden toegevoegd worden bij de mal of contramal.

Volgende BPA's en RUP's zijn aangeduid als woonlinten:

7. RUP Woonkorrels De Lindekens, Turkeyenhoek en Beerhof
8. RUP woonlinten in woonuitbreidingsgebied

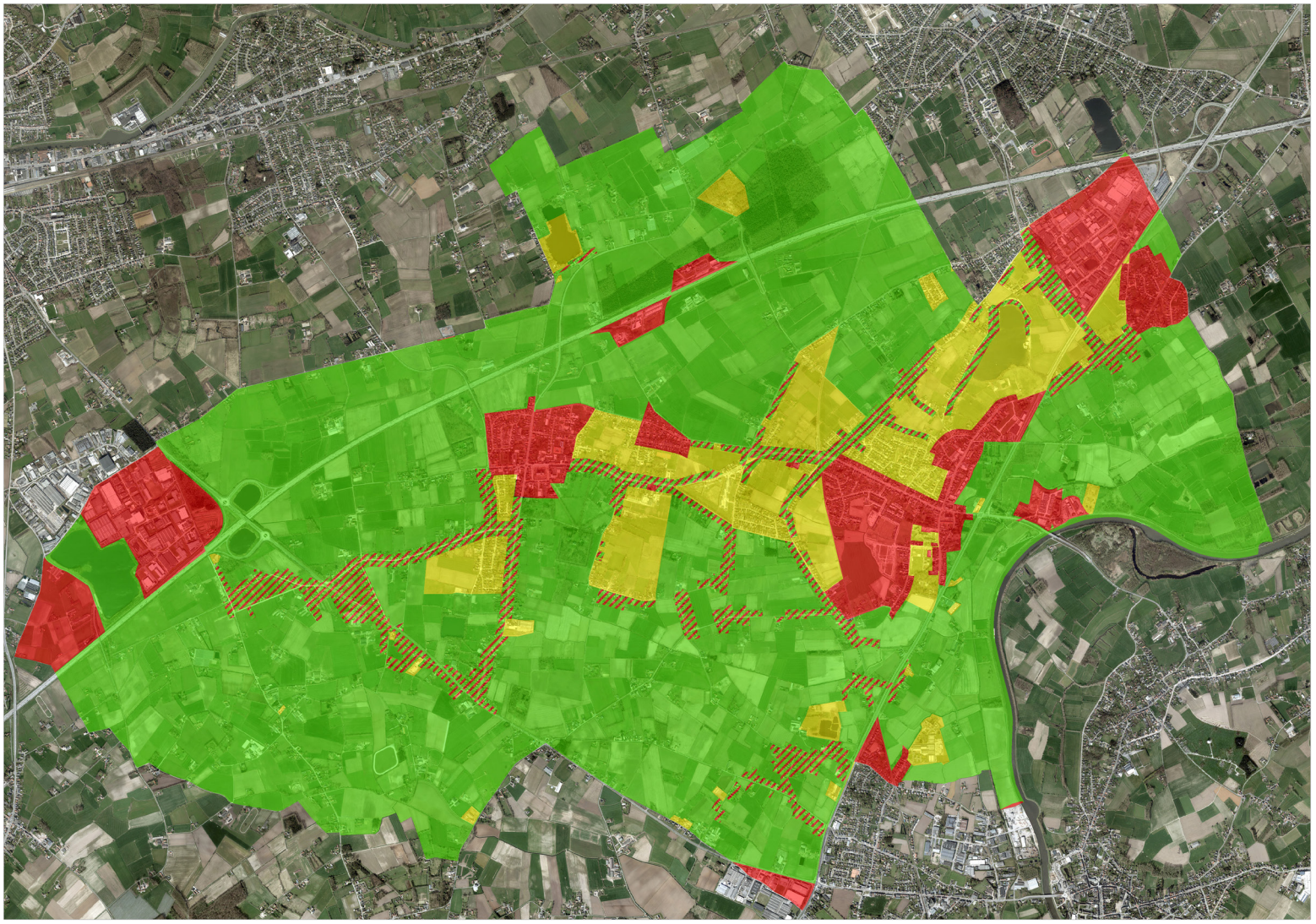
ANDERE GEBIEDEN

Deze gebieden worden aangeduid als te onderzoeken gebieden. Dit zijn de recreatiegebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut , militaire gebieden en de gebieden opgenomen in RUP Woonkorrels De Lindekes, Turkeyenhoek en Beerhof, RUP zonevreemde activiteiten fase I & fase II, RUP zonevreemde bedrijven Fase I, II, III en IV. Aan de hand van opgestelde criteria wordt onderzocht of deze gebieden toegevoegd worden bij de mal of contramal.

Volgende BPA's en RUP's zijn aangeduid als te onderzoeken gebieden:

3. RUP Robert Orlentvijver
4. RUP Sporthal
5. RUP Vanderstraeten Transport bvba
9. RUP zonevreemde activiteiten fase I & fase II - café 't Sluis
10. RUP zonevreemde bedrijven fase I, II, II en IV
11. RUP zonevreemde woningen
12. BPA 'Parkbegraafplaats'
13. BPA 'Sterrenbos'

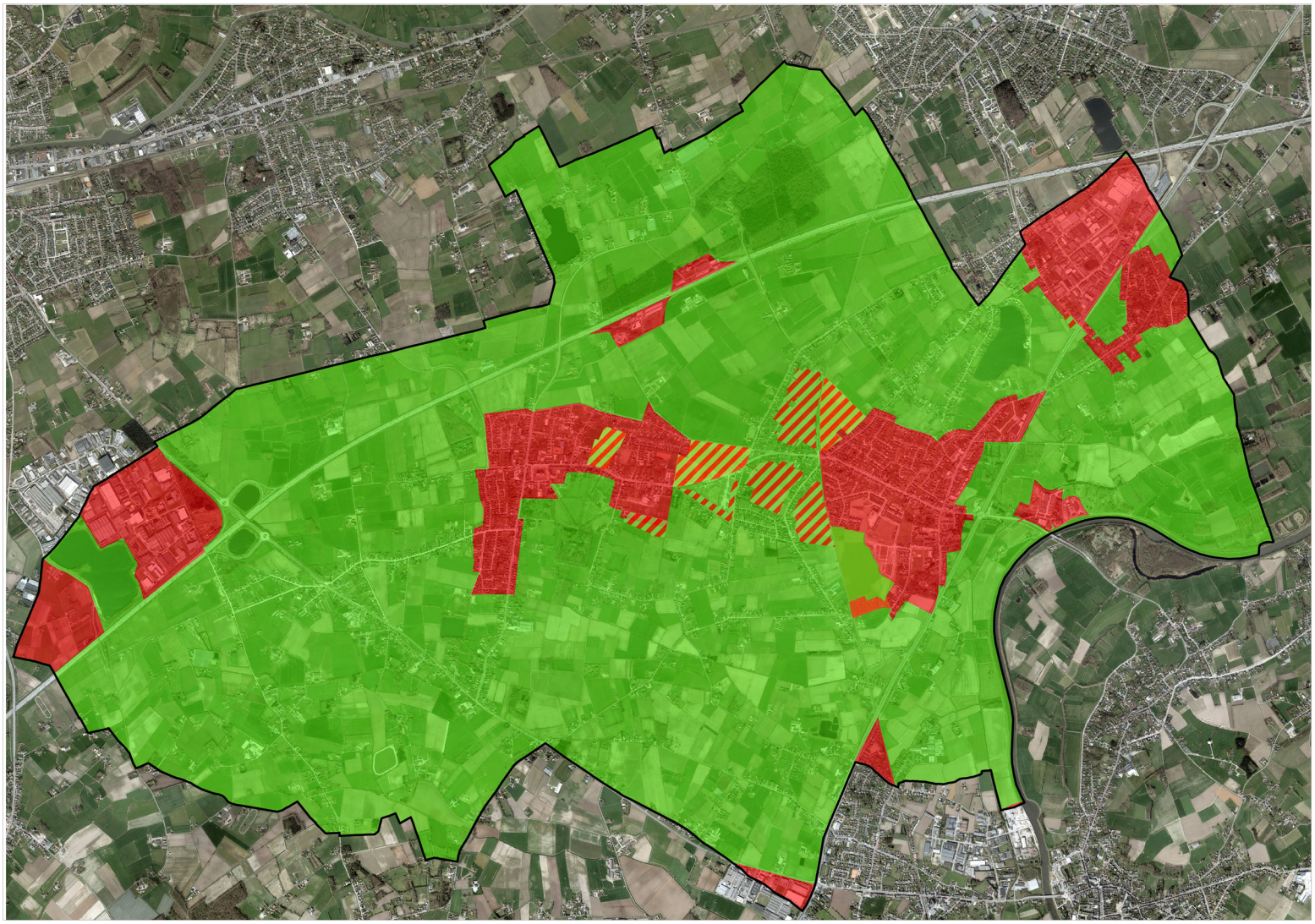
Figuur 10 mal op baiss van geldende bestemmingen



Onderstaande figuur toont het verfijnd voorstel voor de open ruimte mal. Op basis van het document 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' (Veneco) worden enkele woonuitbreidingsgebieden tussen Eke en Nazareth (in de omgeving van de treinhalte) aangeduid als 'nader te onderzoeken gebieden'. Een definitieve uitspraak voor deze woonuitbreidingsgebieden zal worden opgenomen in het ruimtelijk beleidsplan Nazareth.

.

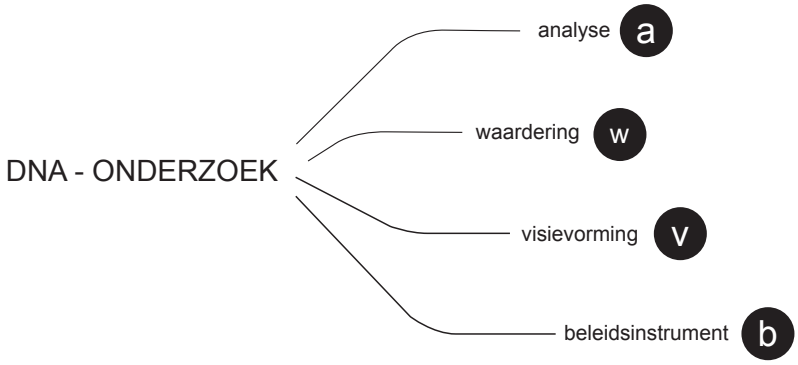
Figuur 11 verfijnd voorstel open ruimte mal

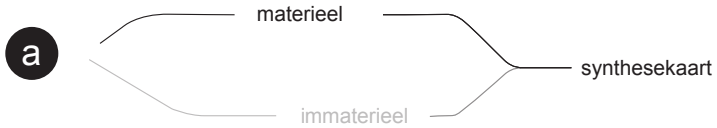


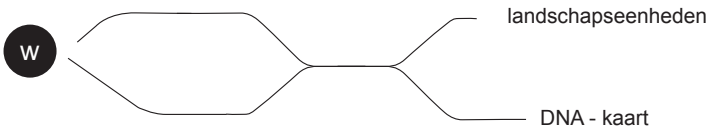
Figuur 12 locatiefoto Landuit

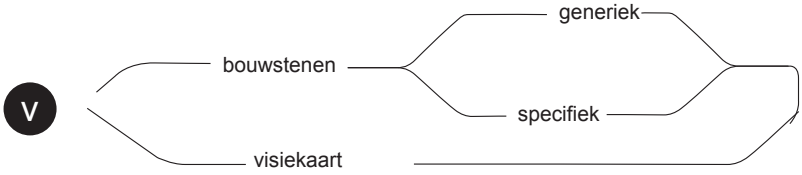


IV DNA VAN DE OPEN RUIMTE VAN NAZARETH


DNA - ONDERZOEK
analyse
a
waardering
w
visievorming
v
beleidsinstrument
b


a
materieel
immaterieel
synthesekaart


w
landschapseenheden
DNA - kaart


v
bouwstenen
generiek
specifiek
visiekaart

1 METHODOLOGIE

Het doel van het onderzoek van het DNA van de open ruimte is de basis te leggen voor het uitstippelen van een gericht en gedifferentieerd open ruimte beleid, met accenten per landschapseenheid. Het vormt een vooronderzoek in het kader van een mogelijke opmaak van een beleidskader open ruimte.

In voorliggend deel lichten wij toe welke methodologie is gebruikt voor de analyse van het DNA van de open ruimte. Het gebruikte materiaal wordt in bijlage verduidelijkt. Hieraan gekoppeld formuleren wij de beoogde doelen van de verschillende kaarten en waar zij binnen de visieontwikkeling aanleiding toe geven.

1.1 ANALYSE

Het DNA behelst zowel materiële als immateriële aspecten.

1.1.1 MATERIËLE ASPECTEN

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

HISTORISCHE EVOLUTIE

De analyse van de historische evolutie onderzoekt het ontstaan van een landschap - zijnde bebouwde en onbebouwde/ open ruimte - en de wijzigingen die het doormaakte tot op vandaag. Het is essentieel voldoende aandacht te besteden aan dergelijke landschapstransformaties die verduidelijken hoe de open ruimte er oorspronkelijk uitzag, functioneerde en hoe zij doorheen de jaren transformeerde. De kaartenreeks focust niet alleen op de open ruimte. Ook het bebouwd gebied en de infrastructuur worden mee in beeld gebracht omdat zij vaak de grootste oorzaak waren van versnippering en teloorgang van de open ruimte.

FYSISCHE KENMERKEN

De analyse van de fysische kenmerken onderzoekt de natuurkundige processen in relatie tot het huidige landschap. Bodem, reliëf en hydrografie zijn fysische elementen die het landschap hebben gevormd. De mens heeft hier in principe geen tot weinig impact op. Ze bepalen veeleer hoe de mens het landschap kan gebruiken.

LANDSCHAPSKENMERKEN

De open ruimte wordt onderzocht en geclassificeerd op basis van een erkende methodiek 'landscape character assessment (LCA)'. Deze methodiek richt zich op de identificatie van diverse landschapseenheden en verklaart hoe de unieke combinatie van verschillende landschapskenmerken een landschap bepaalt. De verschillende landschapseenheden worden onderscheiden op basis van volgende landschapskenmerken:

- fysische: bodem, topografie / reliëf en hydrologie
- menselijke: perceelstructuur, bodembezetting, landgebruik en kleine landschapselementen.

Met behulp van cartografisch materiaal, orthofoto's, terreinbezoeken en input van stakeholders worden de landschapseenheden geïdentificeerd die bepalend zijn voor de open ruimte. De bronnen die worden gebruikt, staan als bijlage opgesomd.

Naast de fysische en menselijke landschapskenmerken die vervat zitten in bovengenoemde kaarten, is het belangrijk het verleden van het landschap in acht te nemen en zeker ook rekening te houden met perceptieve kenmerken zoals de openheid van het landschap en de zichtassen, vooraleer landschapseenheden kunnen worden afgebakend. Hoe neemt de mens het landschap waar? Dit resulteert in een kaart waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een open, halfopen, gesloten bebouwd en gesloten natuurlandschap. Hieronder wordt het volgende verstaan.

- Een open landschap is een landschap dat gekenmerkt wordt door grote, wijds open vergezichten.
- Een halfopen landschap wordt gekenmerkt door gefilterde zichten als gevolg van vegetatie, bebouwing, reliëfverschillen waarbij zowel gesloten als open gezichten voorgekomen, telkens met een zekere gezichtsbelemmering.
- Een gesloten bebouwd landschap wordt gevormd door een gesloten karakter waarbij de bebouwing de oorzaak ervan is.
- Een gesloten natuurlandschap heeft ook een gesloten karakter maar dit omwille van bosclusters en andere dichte vegetatie.

1.1.2 IMMATERIËLE ASPECTEN

Onder immateriële aspecten kan de 'genius loci' worden verstaan. Welke verhalen zijn inherent verbonden aan een open ruimte gebied? Welke figuren leven er voort en hebben er sporen achtergelaten? Wat zijn lokale gebruiken, feesten, markten, stoeten, ceremonies die mee de eigenheid ervan bepalen? Hoe wordt de open ruimte beleefd en ervaren? Het opsporen van deze elementen vormt een bijkomende laag in het bepalen van het DNA. Dit aspect van het DNA onderzoek vormt geen onderdeel van de opdracht.

1.1.3 SAMENVATTING VAN DE ANALYSE

Alle analysekaarten worden verwerkt en op elkaar gelegd (spatial overlay) in GIS en verwerkt in illustrator tot een synthesekaart. Deze kaart geeft de bestaande toestand van de open ruimte weer en dient als basis voor de uitwerking van de DNA kaart.

1.2 WAARDERING

1.2.1 LANDSCHAPSEENHEDEN

Met behulp van alle voorgaande analyses wordt een afbakening van verschillende landschapseenheden opgemaakt. Een landschapseenheid is een open ruimte gebied met gelijke landschapskenmerken die een samenhangend geheel vormen en zich daardoor onderscheiden van andere landschapseenheden. De afbakening mag niet als een vaste grens worden aangezien maar veeleer als een indicatieve grens waarbij het landschap lijkt over te gaan in een ander soort landschap. Deze 'grens' tracht met andere woorden een onderscheid te maken tussen de diverse landschapseenheden op vlak van morfologische eigenschappen. Dit betekent dat de afgebakende landschapseenheden geen een-op-een-relatie vertonen met andere afbakeningseenheden zoals bijvoorbeeld ecologische kerngebieden. Het is ook belangrijk de landschapseenheden te plaatsen in een ruimere context. Zij stoppen niet aan de gemeentegrens.

Per landschapseenheid is ter verduidelijking een overzicht gemaakt van alle fysische, menselijke en perceptieve kenmerken, die aan de basis van de afbakening liggen. Toponiemen zijn eveneens mee opgenomen omdat zij iets meer vertellen over het vroeger landschap en/of eigenschappen van het landschap vertalen. Zo is een donk een hoger gelegen gebied, een broek een nat lager gelegen gebied enz.

1.2.2 DNA KAART VAN DE OPEN RUIMTE

Voor de open ruimte wordt een DNA kaart gemaakt. Deze DNA kaart bestaat uit de bestaande toestand van het open ruimte gebied, waarbij de identiteitsbepalende kenmerken voor elke desbetreffende landschapseenheid worden verduidelijkt. De identiteitsbepalende kenmerken van het landschap zijn grafisch weergegeven in de DNA kaart. Het doel van deze DNA kaart is een duidelijk beeld te geven van wat karakteristiek is voor elk open ruimte gebied.

Per landschapseenheid wordt beknopt de identiteit samengevat in enkele zinnen. Deze kerngedachte vormt een toegankelijke en beknopte conclusie van de analyse. Zij formuleert de identiteit vandaag en vormt een vertrekpunt voor het formuleren van een visie voor de landschapseenheid.

2 ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

2.1.1 ACHTTIENDE EEUW

Op de Ferrariskaart zijn de meersgebieden van de Schelde (Scheldeveld) duidelijk zichtbaar. Zij werden gekenmerkt door een open karakter. De alluviale gronden van de Schelde werden gebruikt als hooiland. Een periodieke overstroming zorgde voor het op peil houden van de natuurlijke vruchtbaarheid. De naam 'Scheldeveld' werd gebruikt als aanduiding van een woest gebied (heide) tussen Leie en Schelde dat zich naar het zuiden uitstrekt tot de Zandleemstreek.

Onder impuls van het Oostenrijks bewind werden in Nazareth verschillende gronden bebost en met dreven aangelegd. Enkele kasteeldomeinen liggen verspreid op het grondgebied van Nazareth. In de gemeente komen verschillende bosclusters voor waaronder de vandaag nog bestaande Hospicebossen. Daarnaast zijn er diverse bosgebieden ter hoogte van de noordelijke gemeentegrens, oost-west georiënteerd. Ook in de westelijke hoek van de gemeente is er een grote boscluster aanwezig.

Naast de Scheldevallei en de verschillende bosclusters wordt de gemeente voornamelijk gekenmerkt door een halfopen landbouwlandschap met perceelsrandsbegroeiing. Talrijke omwalde hoeves karakteriseren de gemeente in de achttiende eeuw.

De dorpskernen Nazareth, Landuit en Eke zijn in omvang nog vrij beperkt. Weliswaar komt er over de hele gemeente lijnvormige bebouwing voor. Ook de voorloper van de Steenweg (N60c) die langs Eke loopt, is duidelijk aanwezig.

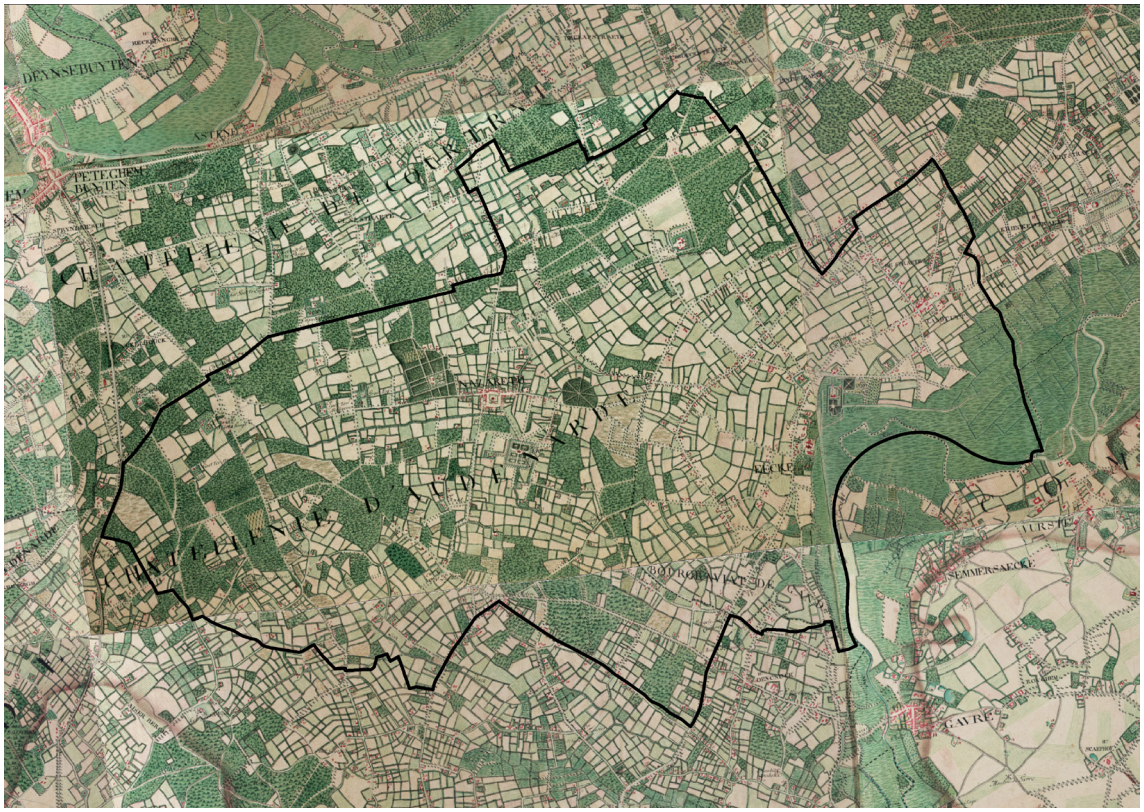
2.1.2 NEGENTIENDE EEUW

In de negentiende eeuw kon de Schelde de aanzwellende watermassa niet meer verwerken en was er een overstromingsproblematiek. Het overstromingswater liet bij het terugtrekken telkens een laag slib achter. Deze aangeslibde lemige en kleiige gronden waren zeer geschikt voor de vervaardiging van bakstenen. Dit weerspiegelde zich in de talrijke gronden, afgegraven door steenbakkerijen. Desalniettemin werd de bochtige Schelde op verschillende plaatsen rechtgetrokken en gekanaliseerd. Dit betekende het definitief einde van de overstromingen en het begin van een bloeiende scheepvaart.

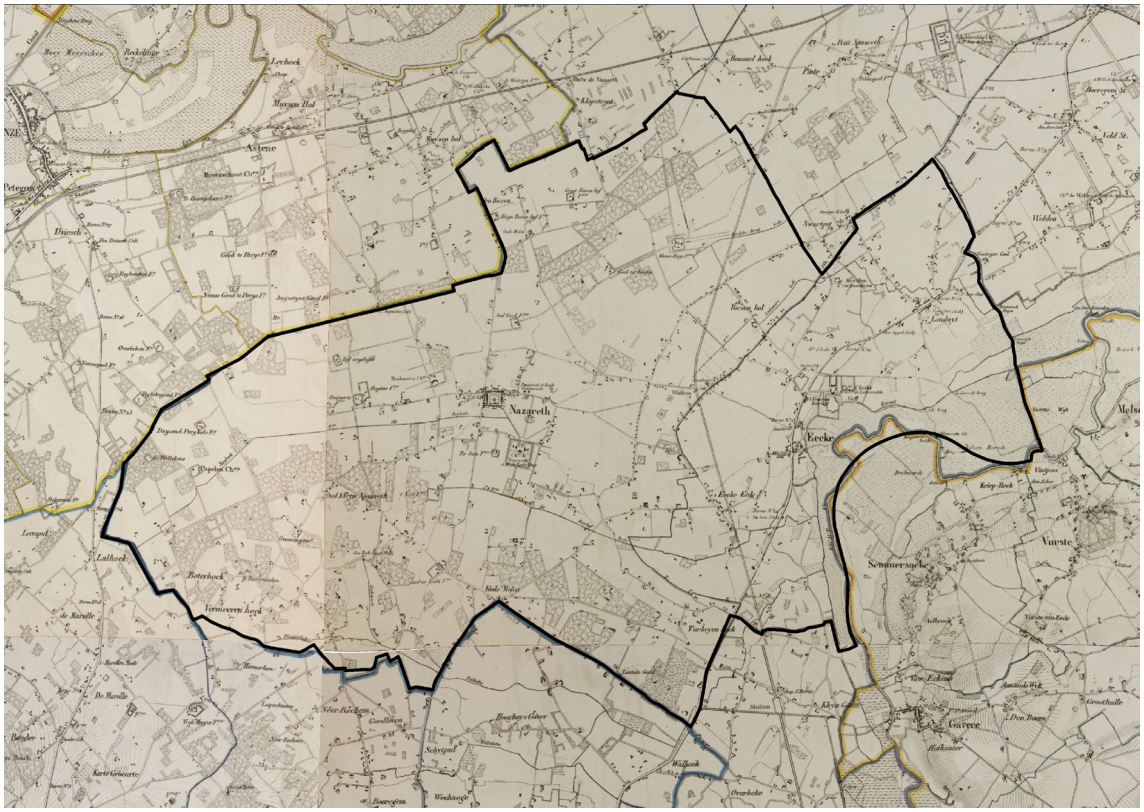
Een opvallende landschapstransformatie is te wijten aan de spooraanleg tussen Nazareth en Eke. Het station op de spoorlijn Gent - Oudenaarde werd gebouwd in 1865 (en gesloopt in 1983). De bebouwing is sinds de achttiende eeuw in geringe mate toegenomen.

Het bosareaal is wel versnipperd en afgenomen, vooral ter hoogte van de noordelijke gemeentegrens.

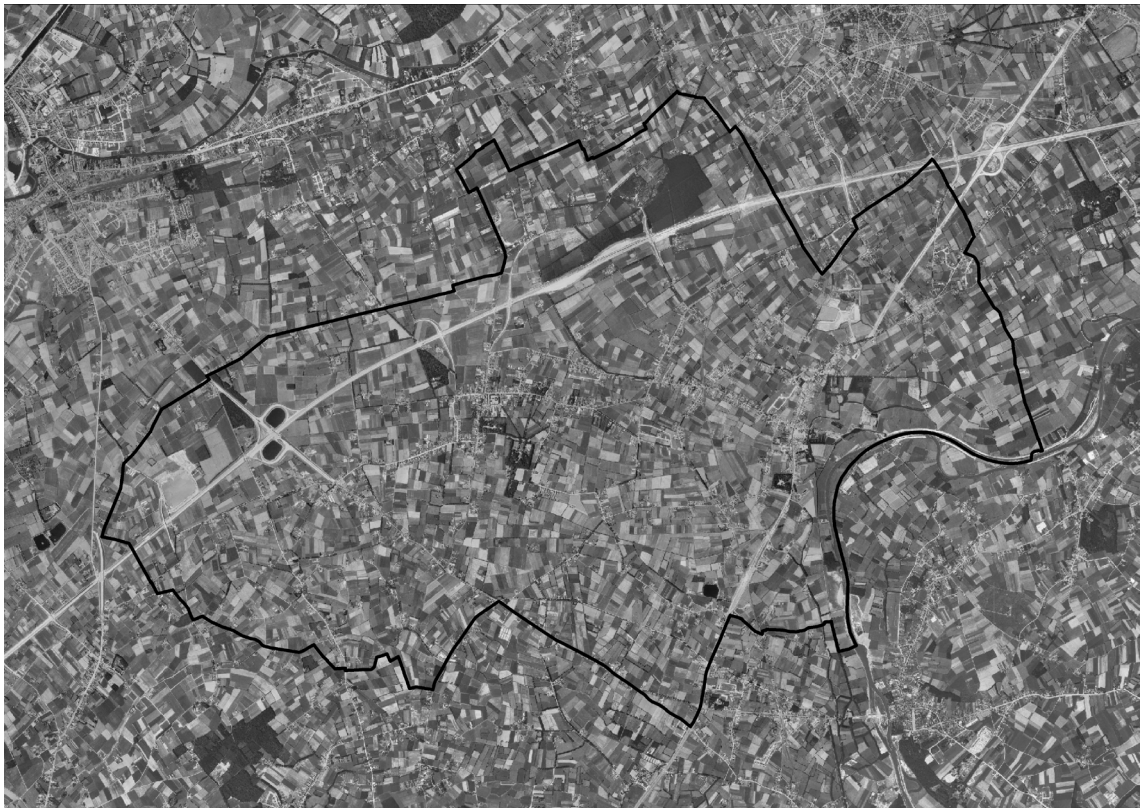
Figuur 13 Ferrariskaart (1777)



Figuur 14 topografische kaart Vandermaelen (1841)



Figuur 15 orhofoto (1970)



Figuur 16 orhofoto (2018)



2.1.3 EIND TWINTIGSTE EEUW

Door de rechttrekkingen van de Schelde ontstonden er afgesneden Schelde-armen. Eke bezit nog één kleine oude Schelde-arm, van oudsher bekend onder de naam 'Oude Eind', naast Grenadierslaan gelegen. Een smalle weg werd langs beide oevers van de Schelde aangelegd waardoor dit Scheldegebied werd ontsloten voor wandelaars en fietsers. De steenbakkerijen verdwenen maar hebben wel een stempel op het landschap van Nazareth gedrukt door de vele kleivisputten en moerassige weiden.

Door een aanzienlijke woonuitbreiding in de drie dorpskernen en de aanleg van de autosnelweg E17 en andere gewestwegen is het landschap sterk getransformeerd. De verschillende menselijke ingrepen hebben aanleiding gegeven tot het ontstaan van een halfopen cultuurlandschap waar landbouwgronden, begrensd door kleine landschapselementen, de gemeente Nazareth kenmerken.

De bosclusters in het zuidwesten van de gemeente zijn verdwenen. Enkel de Hospicebossen zijn in een beperkte oppervlakte overgebleven.

2.1.4 EENENTWINTIGSTE EEUW

De bebouwing en de harde infrastructuur nemen stelselmatig toe. Woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden, de dorpskernen groeien steeds meer naar elkaar toe en versnipperen de open ruimte. Bedrijventerreinen ontwikkelen zich nabij de autosnelweg E17. Bij de aanleg van de grote infrastructuren zijn waterplassen ontstaan door de zandwinning, zoals bijvoorbeeld de Papelenvijver.

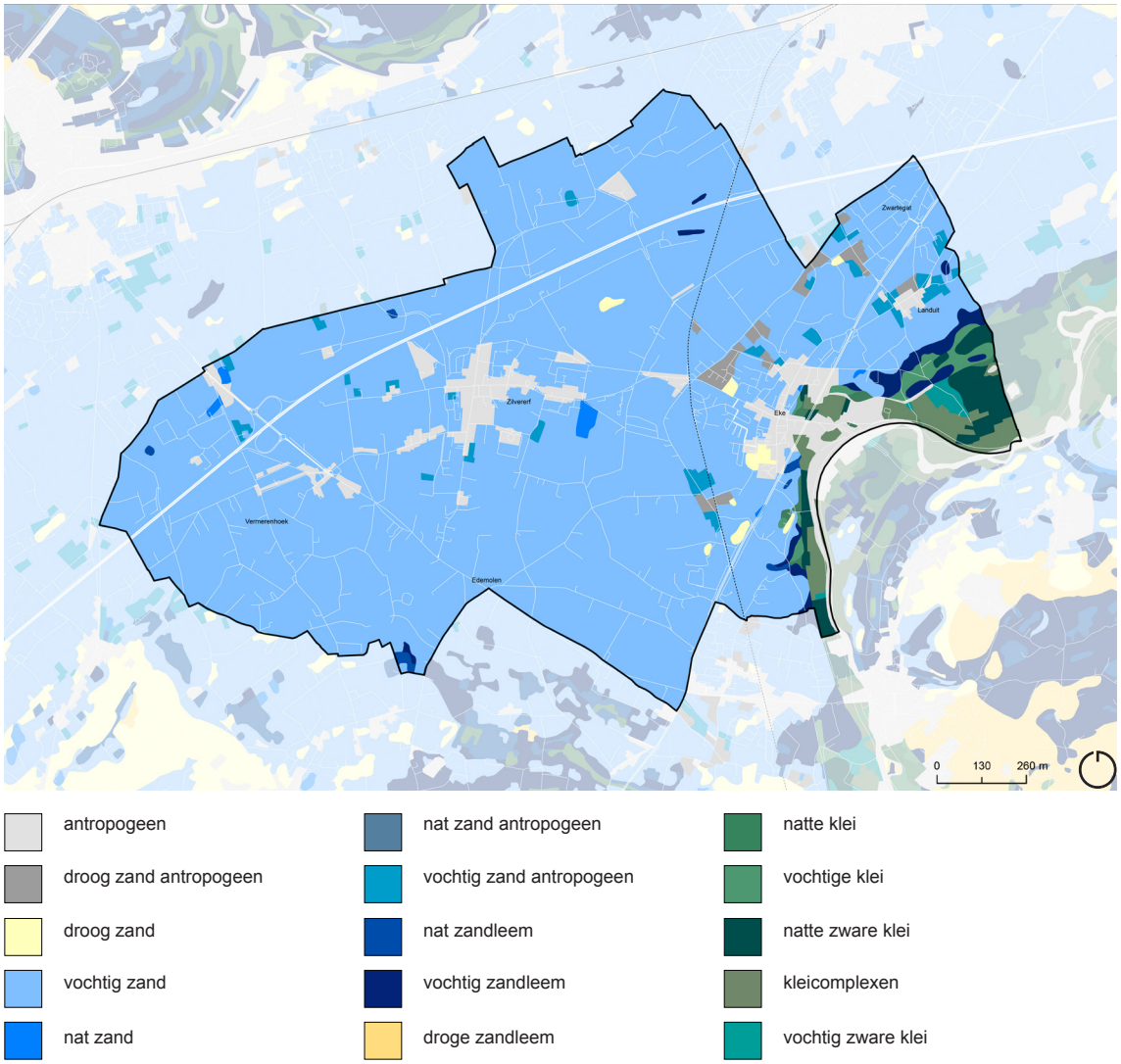
De bossen zijn sinds het einde van de twintigste eeuw weinig toe- of afgenomen. De landbouwactiviteit richt zich steeds meer op maïsteelten.

2.2 FYSISCHE KENMERKEN

Bodem, reliëf en hydrografie zijn fysische elementen die het landschap vormen en waar de mens in principe geen tot weinig impact op heeft, maar veeleer bepalen hoe de mens het landschap kan gebruiken.

2.2.1 BODEM

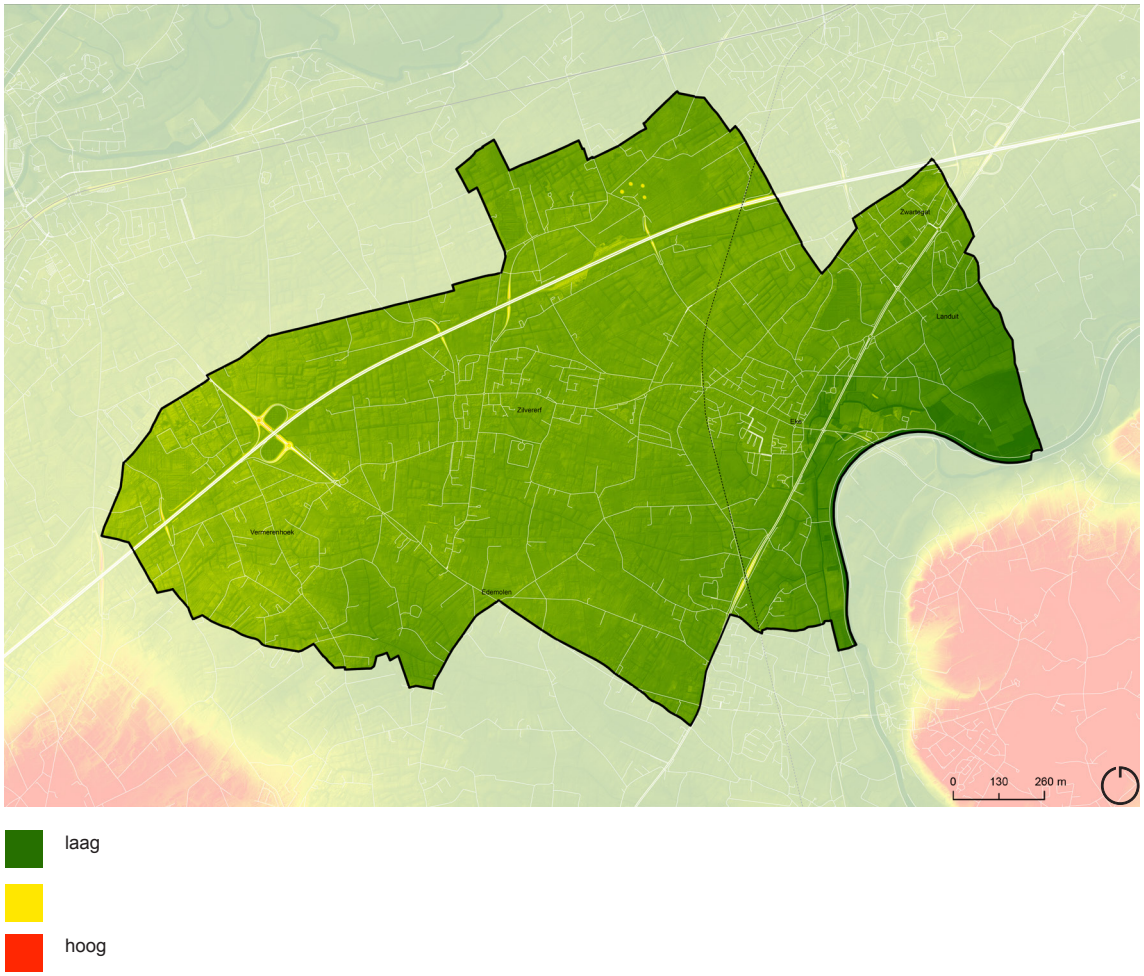
Figuur 17 bodemkaart Nazareth



Zoals bij de regionale positionering reeds aangegeven bevindt Nazareth zich tussen Leie en Schelde, overwegend in de Zandstreek. Langs de Schelde, tot in de kern van Eke ligt de gemeente in het alluvium van de Bovenschelde en wordt de bodem gekenmerkt door natte en vochtige klei.

2.2.2 RELIËF

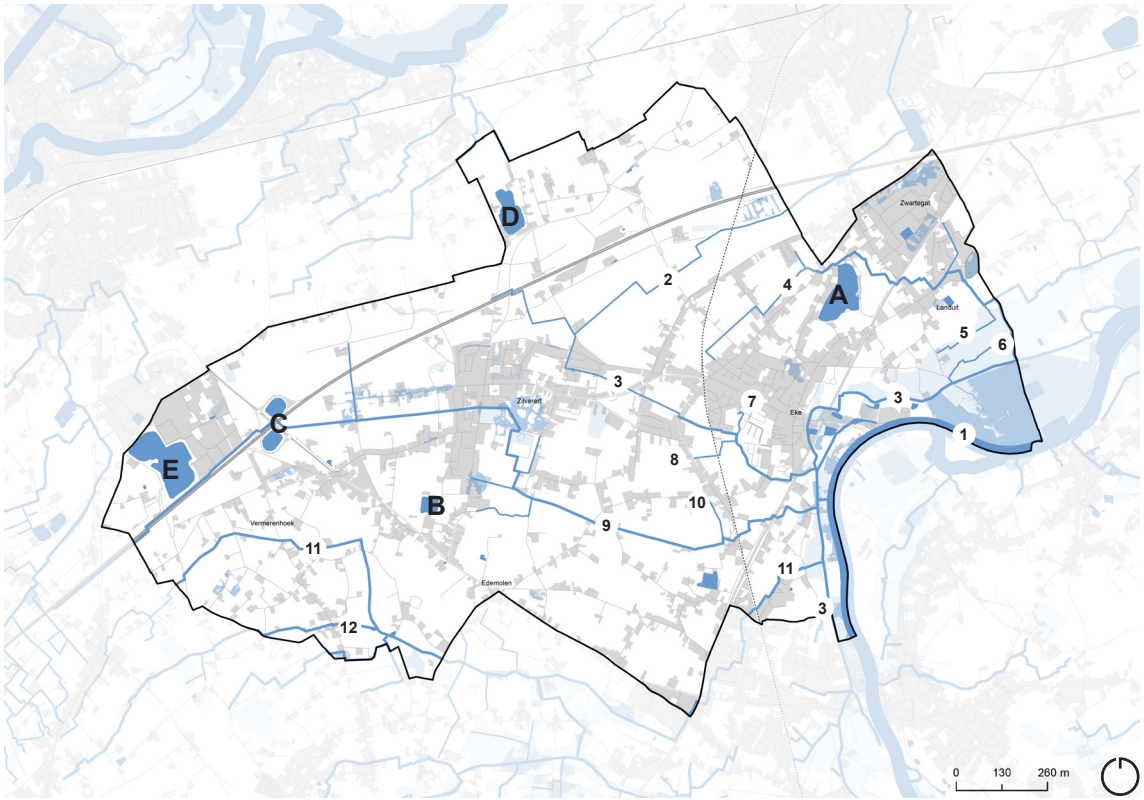
Figuur 18 Digitaal hoogtemodel Vlaanderen



Landschappelijk maakt Nazareth deel uit van de laagvlakte die zich uitstrekt over de noordelijke helft van België. De ruimtelijke en natuurlijke structuur van Nazareth en zijn omgeving worden in grote mate beïnvloed door de aanwezigheid van de Schelde. Het oostelijk gedeelte van Nazareth vormt door de Scheldevallei het laagst gelegen punt (6 m hoog). De alluviale vlakte van de Schelde wordt begrensd door een duidelijke steilrand die in feite samenvalt met de erosierand van de Vlaamse Vallei. De grote infrastructuren E17 en N60 die het gebied doorkruisen, zijn goed leesbaar door hun hogere - opgehoogde - ligging. In de richting van het zuidoosten en zuidwesten buiten de gemeente neemt het reliëf sterk toe.

2.2.3 WATER

Figuur 19 waterstructuur Nazareth



bevaarbare waterloop

waterloop van tweede categorie

waterloop van derde categorie

effectief overstromingsgevoelig

mogelijk overstromingsgevoelig

1. Bovenschelde
2. Duivebeek
3. Biestenbeek - Moerbeek
4. Zwarte Kobensbeek
5. Kruisbeek
6. Oudemeersbeek
7. Kouterloopken
8. Eke Ten Edeloopken
9. Beerhofbeek
10. Schraafstraatloopken
11. Leebeek
12. Plezierbeek

Hydrografisch is Nazareth gelegen in het natuurlijk systeem van zowel de Schelde als de Leie. Naast de Schelde die de gemeente in het oosten begrenst, wordt Nazareth doorkruist door een aantal duidelijke beekstructuren. Enkele beken in het noorden van het grondgebied van Nazareth wateren af in de Leie. De andere beken lopen hoofdzakelijk van west naar oost en monden uit in de Schelde. De belangrijkste waterlopen zijn de Biestenbeek, Moerbeek, Beerhofbeek en Leebeek die alle uitmonden in de Schelde.

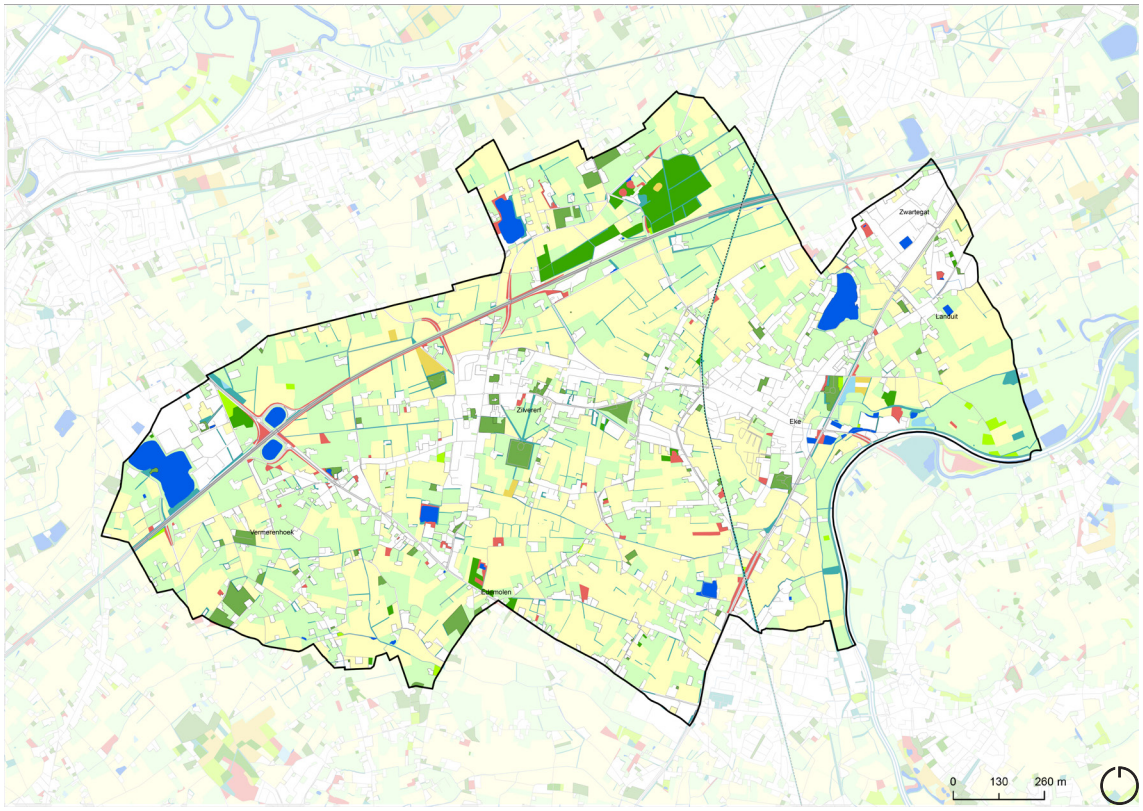
De omgeving van Nazareth wordt gekenmerkt door vele waterplassen. De meeste wateroppervlakten zijn ontstaan in het verleden door de zand- en kleiwinning zoals bijvoorbeeld voor de aanleg van E17 en N60. De belangrijkste waterplassen binnen Nazareth zijn Integravijver of Robert Orlentvijver (A), Axelput (B), E17 putten (C), Biezenhofvijver (D) en Kallemoeie- of Papelenvijver (E) aan het bedrijventerrein ter hoogte van E17. De Robert Orlentvijver is van belang voor toerisme en recreatie omwille van de sportclub en de mogelijkheid om te waterskiën. De overige waterplassen worden vaak als (private) visvijver gebruikt.

Ter hoogte van het kasteeldomein Nazareth, Beenstraat en de Scheldevallei zijn effectief overstromingsgevoelige zones gelegen.

2.3 LANDSCHAPSKENMERKEN

2.3.1 BODEMBEDEKKING - LANDGEBRUIK

Figuur 20 bodemgebruik Nazareth



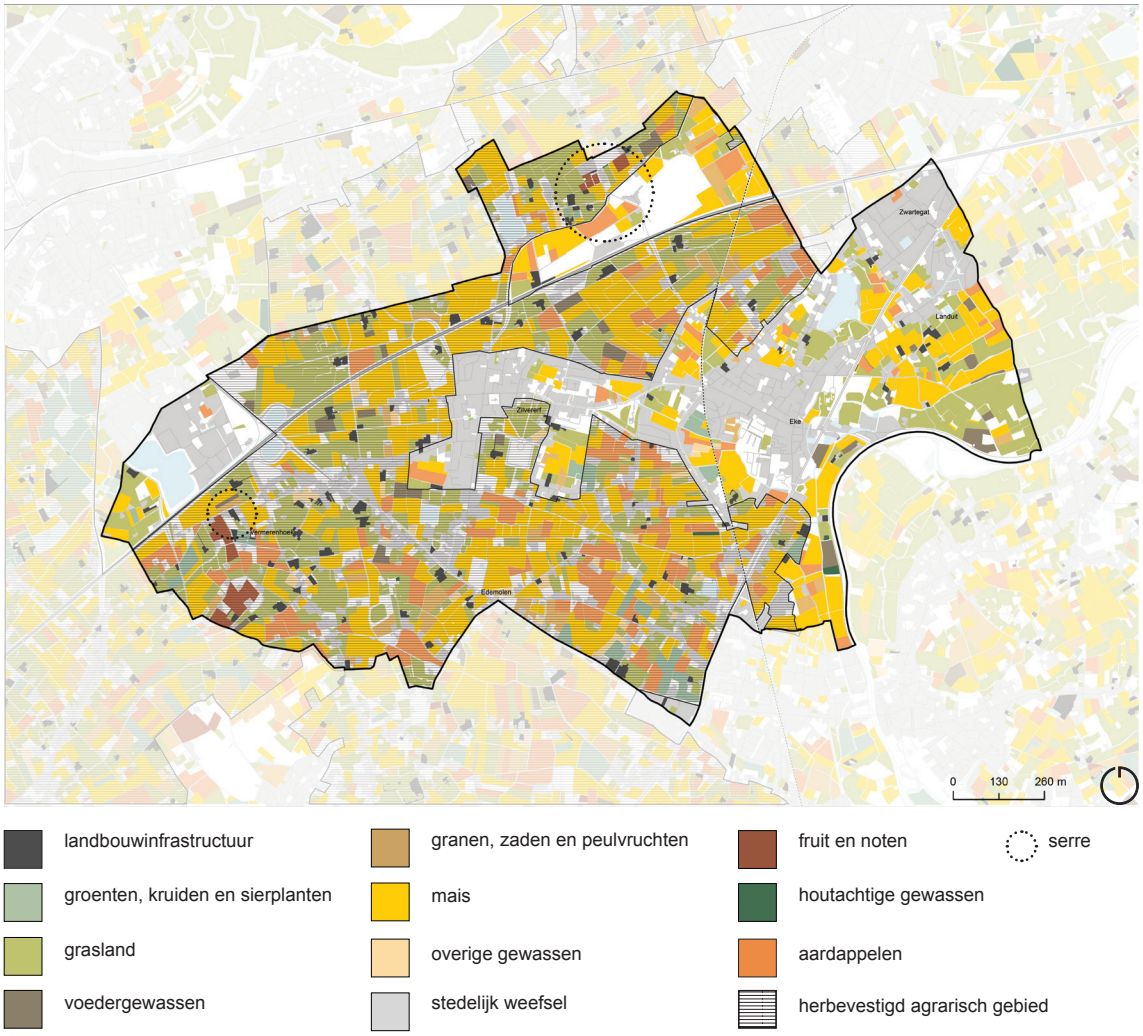
urbane gebieden
naaldhoutaanplanten
akkers
bos
populieren aanplanten
duinen, slikken en schorren
andere loofhoutaanplanten
stilstaande wateren
graslanden
mesofiele eikenbossen
vallei-, moeras - en veenbossen
heiden
kleine landschapselementen en struwelen
ander gekarteerde elementen

Sterk opvallend is de professionele landbouwactiviteit in Nazareth. De landbouw heeft ruimtelijk een grote impact op de gemeente: het grondgebied wordt gekenmerkt door grote aaneengesloten landbouwgebieden. Naast de akkerlanden en graslanden zijn de boscluster van Hospicebossen en de vele waterplassen opvallend.

De landbouwpercelen worden omzoomd door kleine landschapselementen, zoals knotbomen, bomenrijen, houtkanten, grachten enz. Vooral ten zuiden van de dorpskernen Nazareth en Eke zijn deze lineaire landschapselementen nog zeer talrijk.

2.3.2 LANDBOUWGEBRUIK (2017)

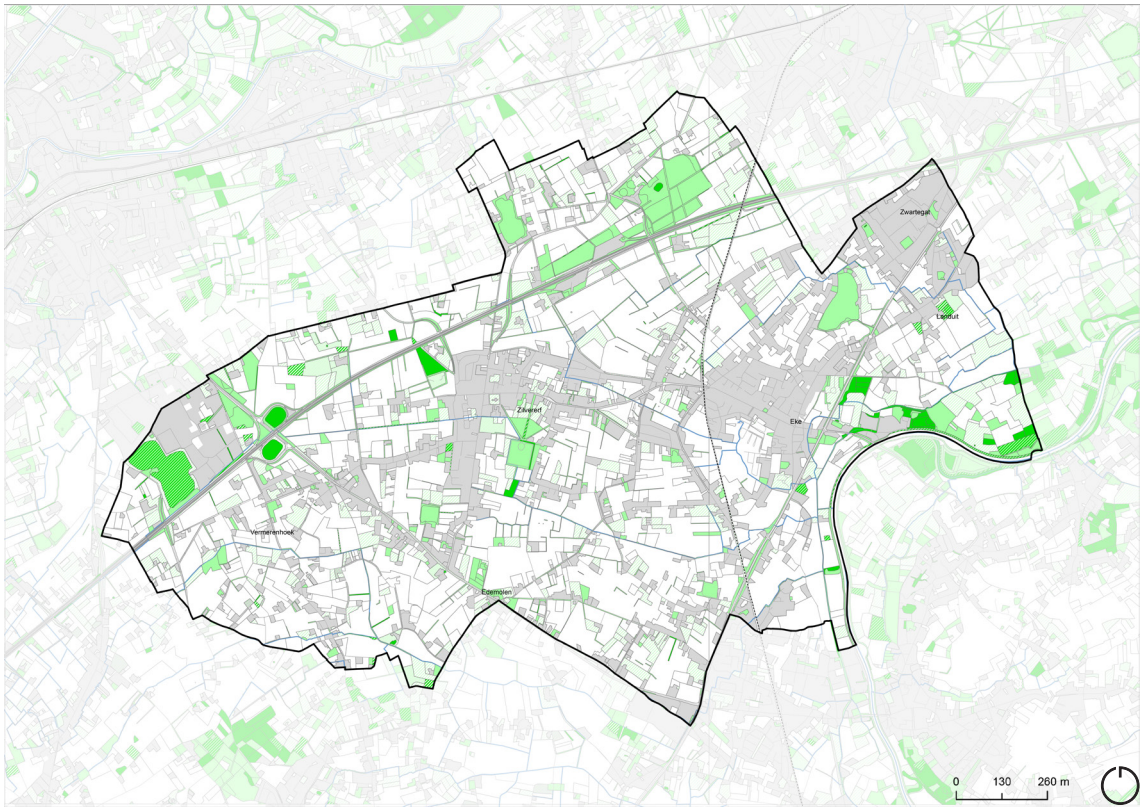
Figuur 21 landbouwgebruik



De grote aaneengesloten landbouwgebieden bestaan voornamelijk uit akkers bestemd voor maïs-, aardappelteelt en grasland. Er is een kleine concentratie van serregebouwen ten noordwesten van de Hospicebossen en enkele serres ter hoogte van Vermerenhoek. De meeste landbouwgebruikspercelen bevinden zich in herbevestigd agrarisch gebied.

2.3.3 BIOLOGISCHE WAARDERING

Figuur 22 biologische waardering



biologisch zeer waardevol

biologisch waardevol

stedelijk weefsel

complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

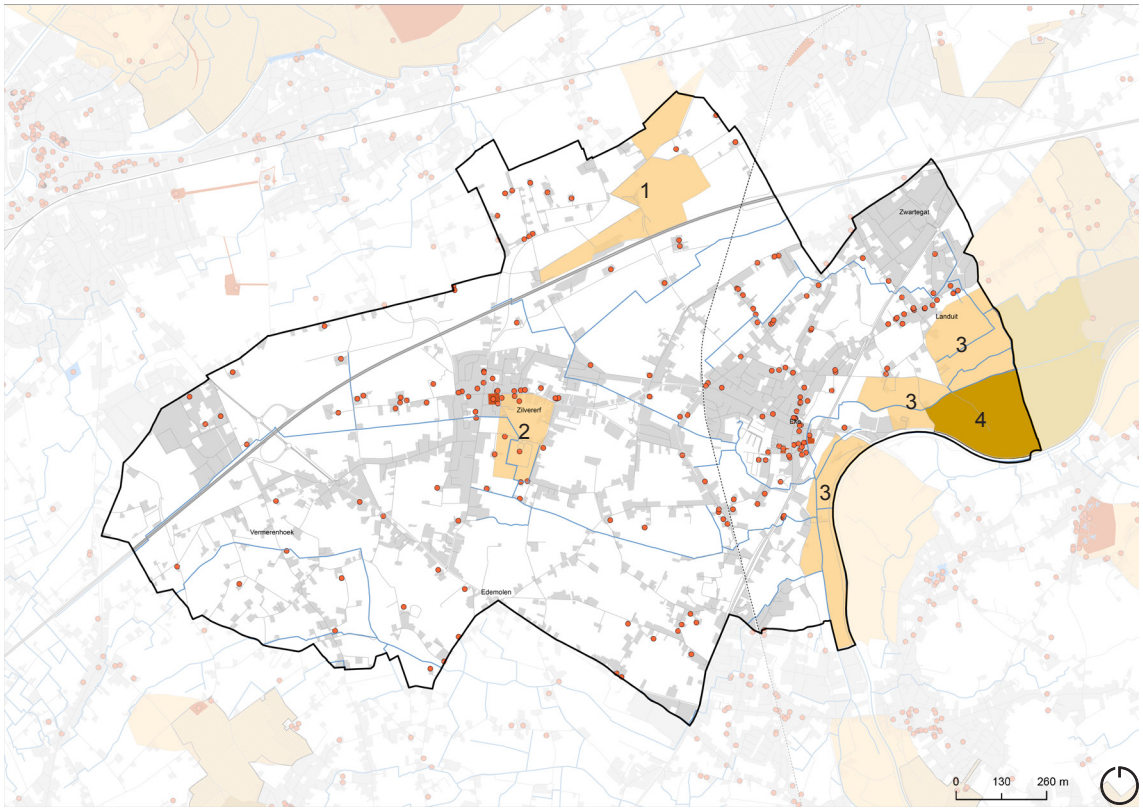
complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

Op de biologische waarderingskaart zijn de waterplassen, de Hospicebossen en de kasteelparken duidelijk zichtbaar. Ze worden aangeduid als biologisch waardevolle gebieden, met uitzondering van de Papelenvijver die aangeduid is als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De overige verspreide biologisch waardevolle kleinere groepen omvatten boomgaarden of complexen van kleine landschapselementen.

Algemeen kan er geconcludeerd worden dat het aandeel biologisch waardevolle gebieden in Nazareth vrij beperkt is.

2.3.4 ERFGOED

Figuur 23 erfgoed



beschermd cultuurhistorisch landschap

vastgesteld bouwkundig erfgoed

relictzone

monument

stedelijk weefsel

Het grondgebied van Nazareth bevat een aantal relictzones. De ligging aan de Schelde zorgde voor een dynamisch verleden met vele transformaties.

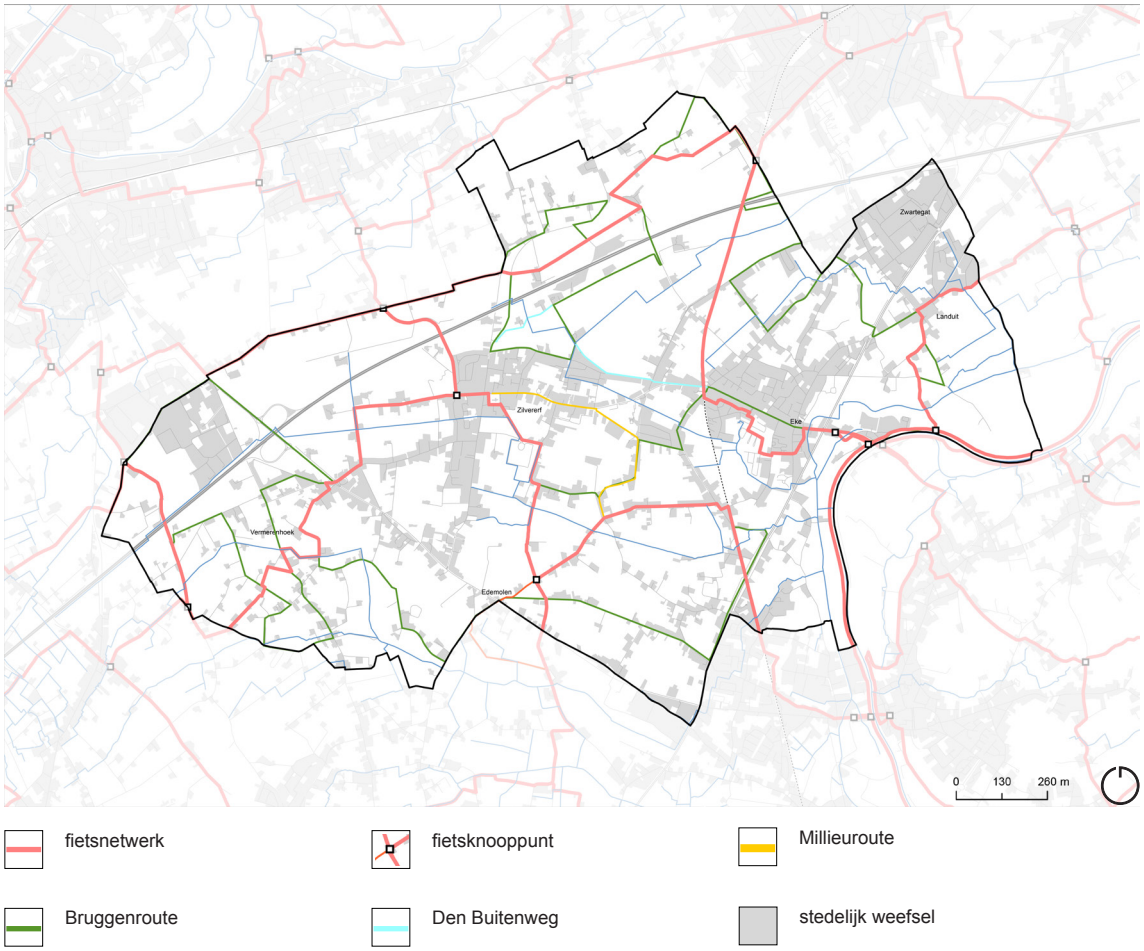
- De Hospicebossen (1) zijn een restant van een vroeger groter boscomplex. De structuur van het oorspronkelijk bos is nog duidelijk herkenbaar en gaaf.
- Het kasteelpark Nazareth (2) met de oorspronkelijke drevenstructuur is perfect bewaard gebleven. De cirkelstructuren in het midden van de kasteeltuin vormen een nog herkenbaar gegeven.
- Het reliëf van de randen van de Scheldevallei van Gavere tot Gent (3) is sterk uitgesproken en structuurbepalend voor de skyline en de perceptieve ruimtelijke begrenzing van de eenheid. De afgesneden meanders met lineair groen zijn sterk structurerend.
- De Scheldemeersen tussen Zevergem en Schelderode (4) vormen één van de weinige restanten van een aaneengesloten meersenlandschap in de Scheldevallei. Het gebied wordt gekenmerkt door de afwisseling van meersen, afgesneden meanders, populieraanplantingen en door greppels opgedeelde graslandpercelen.

Tot slot is er op het grondgebied van Nazareth een groot aandeel aan bouwkundig erfgoed aanwezig.

2.4 BELEVING VAN HET LANDSCHAP

2.3.5 NETWERK TRAGE WEGEN - FIETSROUTES

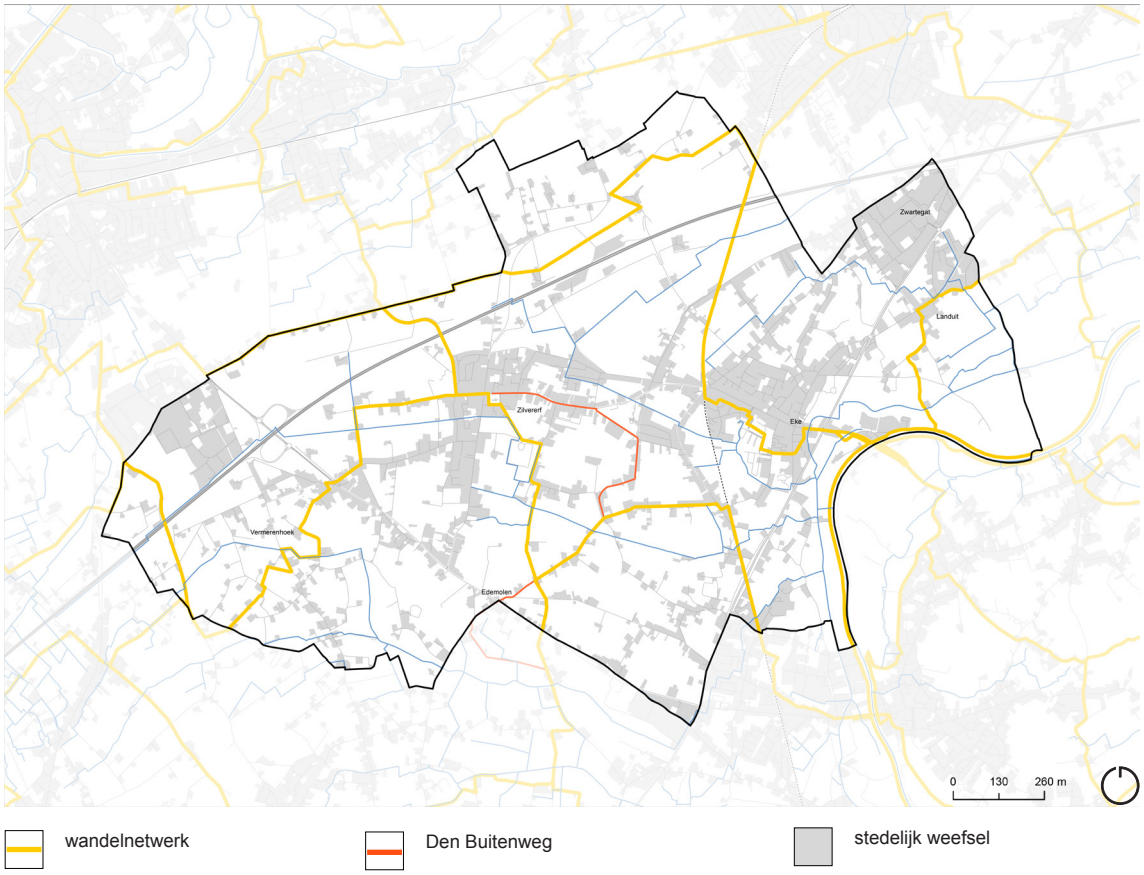
Figuur 24 recreatieve fietsroutes



De open ruimte in Nazareth wordt in beperkte mate gebruikt voor toeristisch-recreatieve doeleinden. Het fietspadennetwerk is matig uitgebouwd. Het knooppuntennetwerk volgt voornamelijk het lokaal wegennetwerk zoals 's Gravenstraat, Dorpsstraat, Steenweg Astene, Langedreef enz. Volgende toeristische-recreatieve thematische routes zijn te vinden langs deze knooppunten: Scheldevalleiroute, Tankroute, Grendelroute, Milieuroute, Den Buitenweg, Bruggenroute en enkele fietslusjes.

2.4.1 NETWERK TRAGE WEGEN - WANDELROUTES

Figuur 25 recreatieve wandelroutes



Net zoals het recreatief fietsnetwerk is het recreatief wandelnetwerk beperkt uitgebouwd. Het wandeltraject volgt in grote lijnen hetzelfde traject als het fietsnetwerk. Er is een thematische route centraal gelegen 'Den Buitenweg'.

2.5 CONCLUSIE

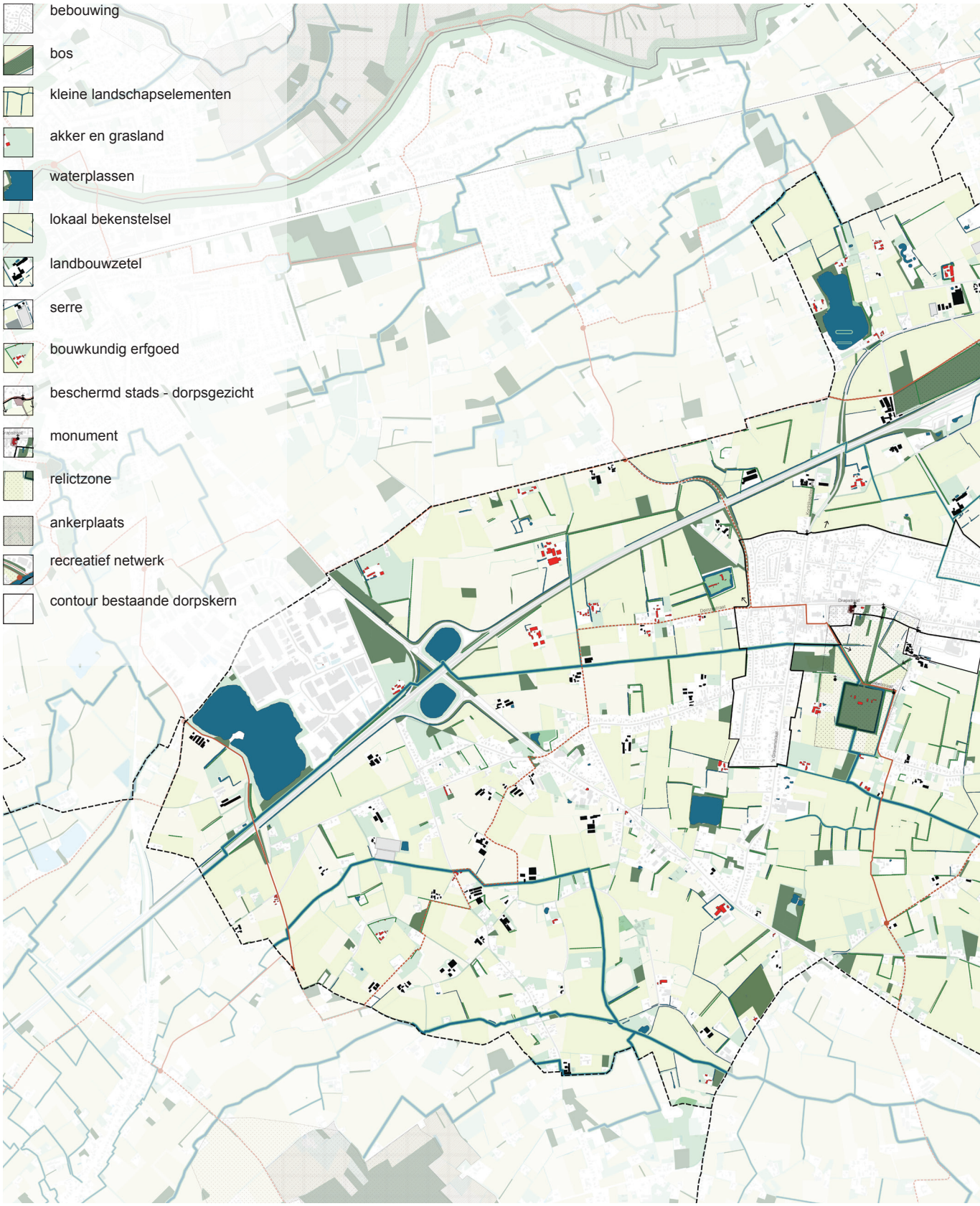
Het grootste deel van de open ruimte van Nazareth wordt gekenmerkt als een homogeen, overwegend vlak **agrarisch landschap** met relicten van het coulissenlandschap en beperkte vergezichten. Deze ruimte wordt voornamelijk gebruikt voor professionele landbouwactiviteiten. Kleine landschapselementen omzomen de akkers. Schaalvergroting van de landbouw heeft op bepaalde plaatsen meer openheid gecreëerd. Het open landschap wordt doorsneden door het lokaal bekenstelsel.

In het oosten wordt de gemeente begrensd door de **Scheldevallei**. Een structurerend landschapselement met hoge recreatie- en natuurwaarde. Een halfopen landschap gekenmerkt door relicten van de Scheldemeersen, afgesneden meanders en een veelheid aan kleine landschapselementen.

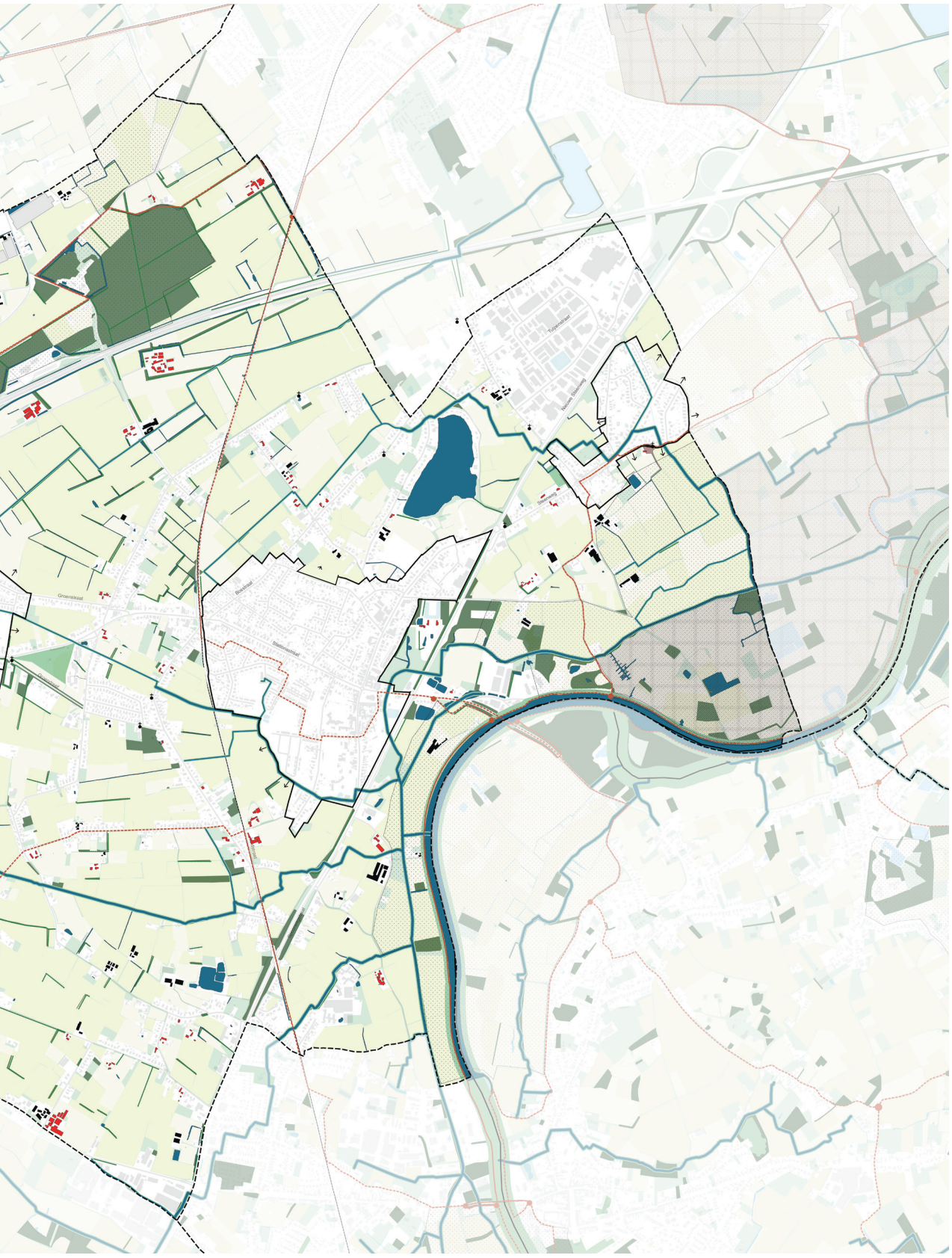
Verspreid over de gemeente, zijn aanvullend hierop enkele **geïsoleerde landschapszones** te vinden.

1. Hospicebossen is een bosrijke zone en een restant van een vroeger groter boscomplex.
2. Kasteeldomeinen zijn bosrijke zones die worden gekenmerkt door erfgoed en kleine landschapselementen in de vorm van dreven. Zij liggen verspreid over de gemeente.
3. Waterplassen zijn ontstaan door ontginning of infrastructuurwerken en kennen vandaag vaak een recrea-tief gebruik. Zij liggen verspreid over de gemeente.

De open ruimte is slechts beperkt toegankelijk. De aanwezige recreatieve routes zijn geënt op het bestaande wegennetwerk. Hierdoor zijn ze slecht beperkt gericht op landschappelijke beleving.


bebouwing
bos
kleine landschapselementen
akker en grasland
waterplassen
lokaal bekenstelsel
landbouwzetel
serre
bouwkundig erfgoed
beschermd stads - dorpsgezicht
monument
relictzone
ankerplaats
recreatief netwerk
contour bestaande dorpskern

Figuur 26 synthesekaart

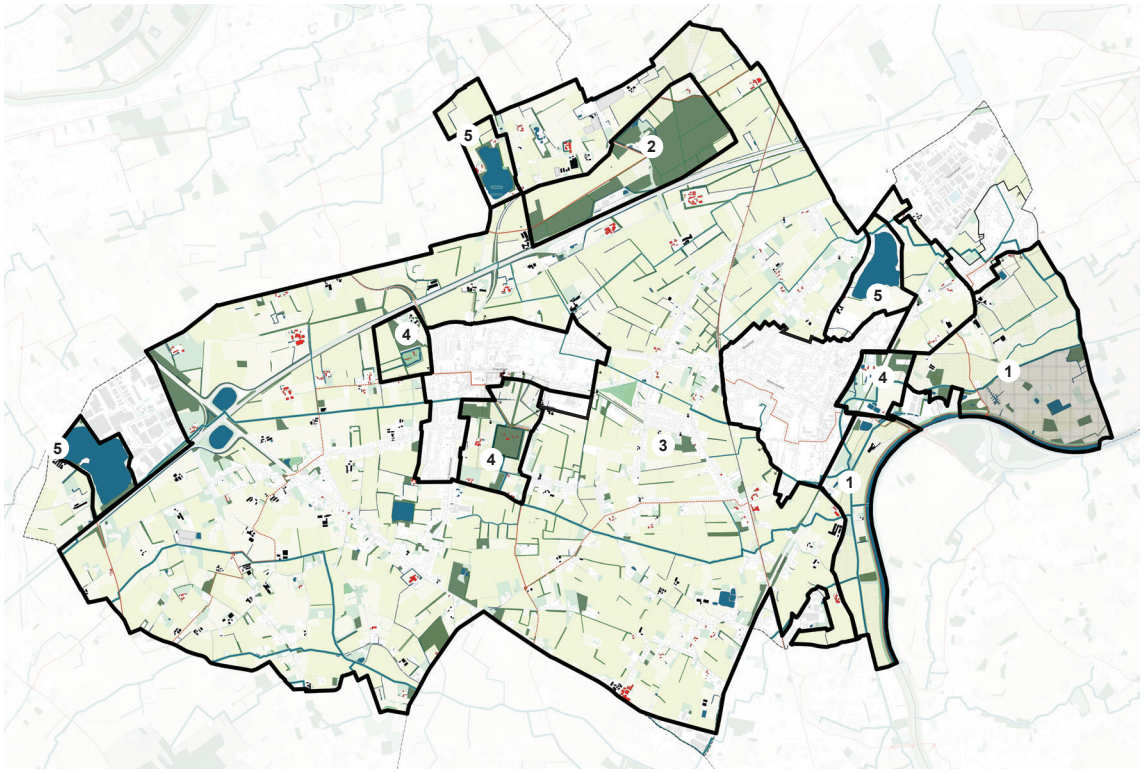


3 WAARDERING

3.1 AFBAKENING LANDSCHAPSEENHEDEN

Er zijn vijf grote samenhangende landschapseenheden te onderscheiden in Nazareth, die weliswaar over de gemeentegrens verder doorlopen. Volgende landschapseenheden worden onderscheiden:

1. valleilandschap (Schelde)
2. boslandschap (ecologisch en recreatief)
3. landbouwlandschap (open/halfopen - grootschalig/kleinschalig)
4. kasteelparklandschap
5. plassenlandschap.




bebouwing


bos


kleine landschapselementen


akker en grasland


waterplassen


lokaal bekenstelsel


landbouwzetel


serre


bouwkundig erfgoed


beschermd stads - dorpsgezicht


monument


relictzone


ankerplaats

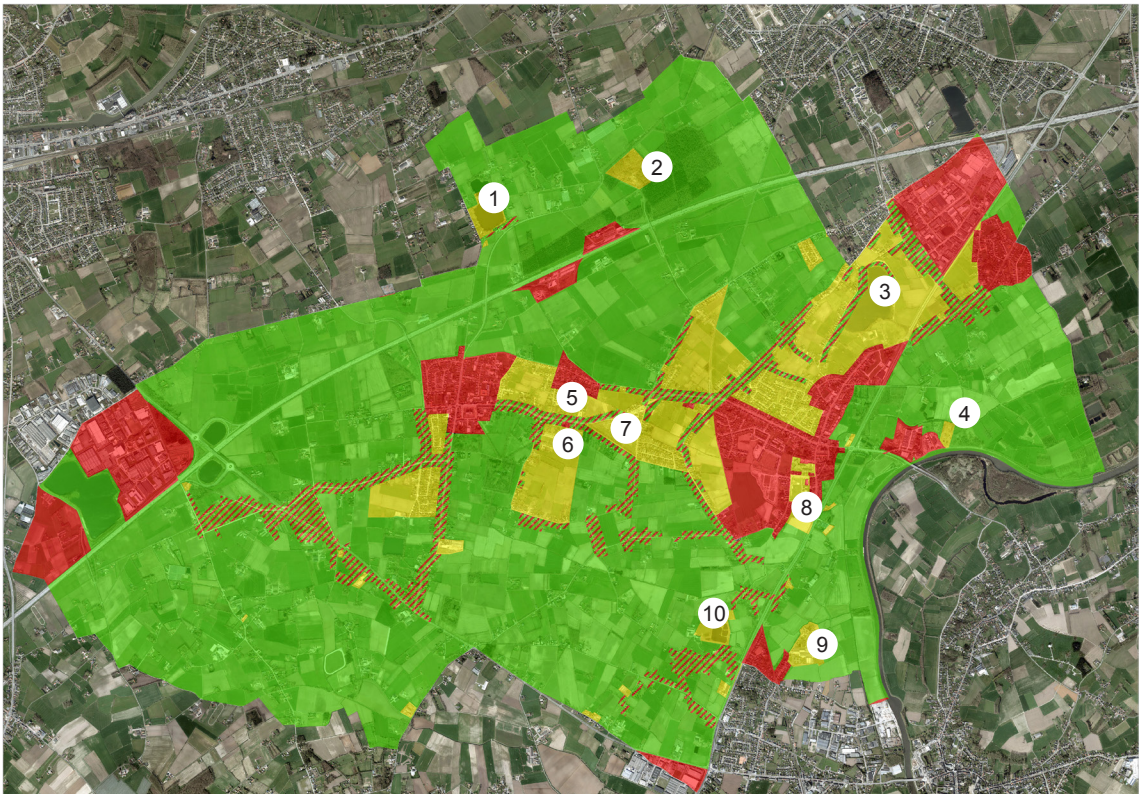

recreatief netwerk

BIJLAGEN

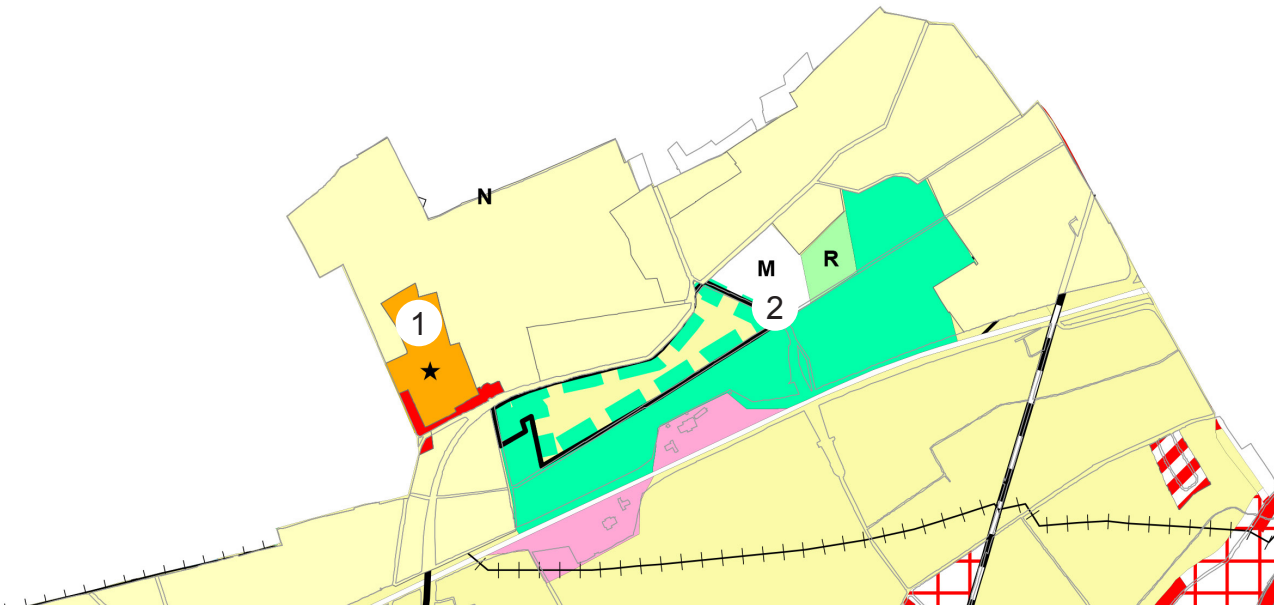
1 MOTIVERING OPEN RUIMTE MAL

1.1 TE ONDERZOEKEN GEBIEDEN

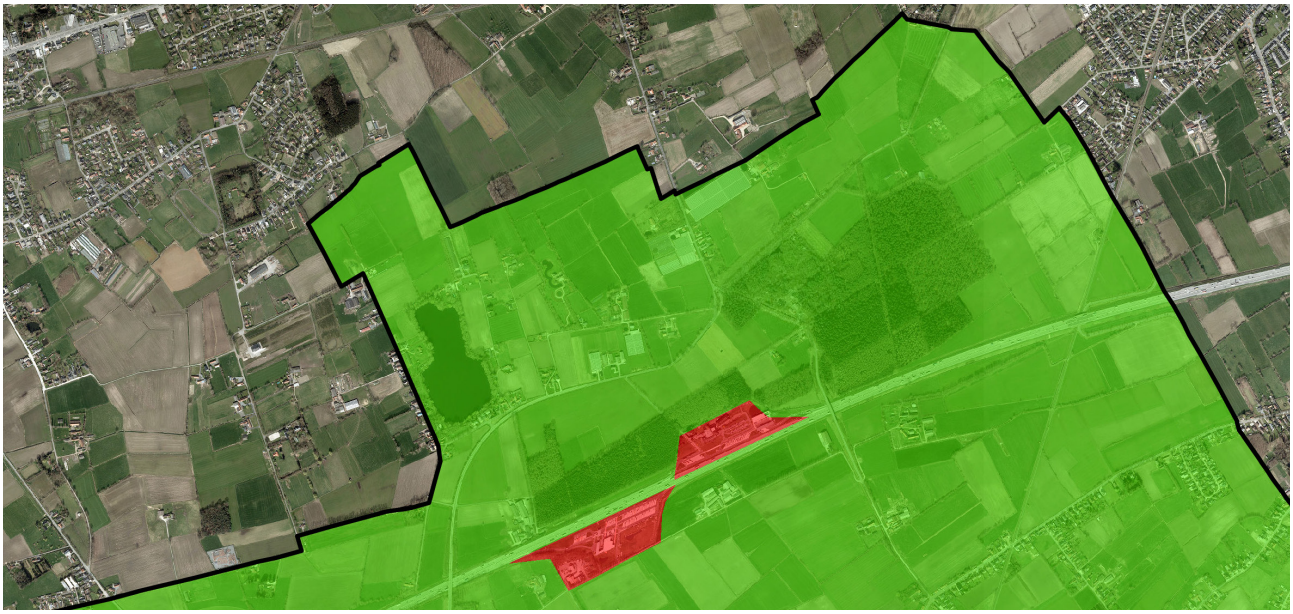
1.1.1 GEBIEDEN VOOR RECREATIE, GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN OPENBAAR NUT



1. Vijver Ter Biezen
2. Kortrijkseheerweg
3. Robert Orlentvijver
4. Waterzuivering Sluis
5. Sterrenbos
6. Sporthal Nazareth
7. Parkbegraafplaats
8. Wagenschot - De Lichtervelde
9. Zonnehoeve
10. Vijver Eikenstraat


N
M
R
1
2


1
2



TE ONDERZOEKEN GEBIED 1 - VIJVER TER BIEZEN

- ingevuld: nee, vandaag is het gebied voornamelijk water
- ligging: ten noorden van E17
- bestemming: recreatiegebied
- begrenzing: open ruimte, agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 4

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Vijver Ter Biezen

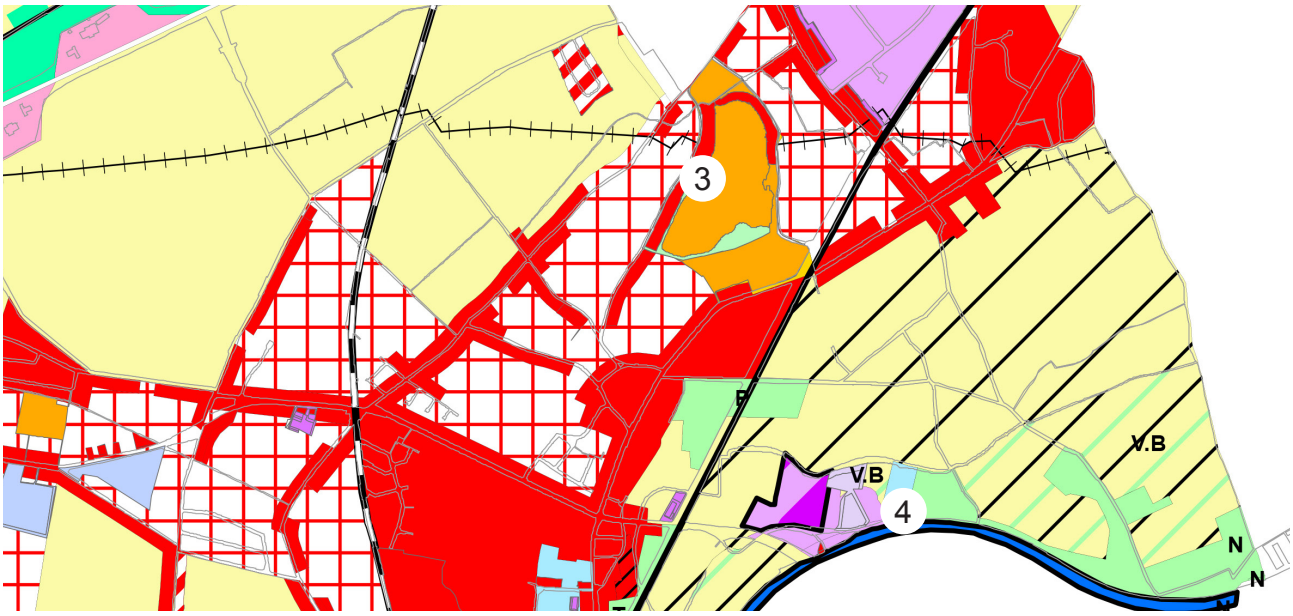
TE ONDERZOEKEN GEBIED 2 - KORTRIJKSEHEERWEG

- ingevuld: nee, vandaag is het gebied voornamelijk boszone
- ligging: ten noorden van E17, grenzend aan Hospicebossen
- bestemming: militaire domeinen
- begrenzing: open ruimte, agrarisch gebied, bosgebied
- beoordeling: criterium 4

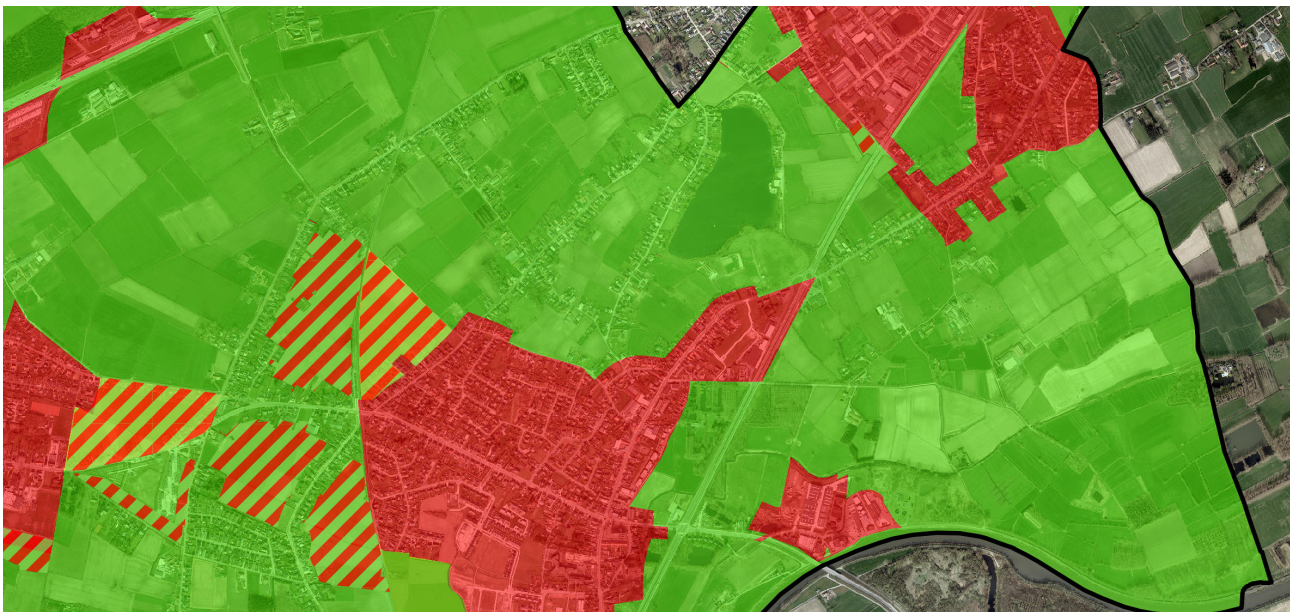
Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Kortrijkseheerweg kijkend vanaf Klapstraat


3
V.B
V.B
4
N
N


3
4



TE ONDERZOEKEN GEBIED 3 - ROBERT ORLENTVIJVER

- ingevuld: nee, vandaag is het gebied voornamelijk water
- ligging: tussen Eke en Landuit
- bestemming: recreatiegebied
- begrenzing: open ruimte, onaangesneden woonuitbreidingsgebied (WUG 12,13,14 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 4

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Robert Orlentvijver

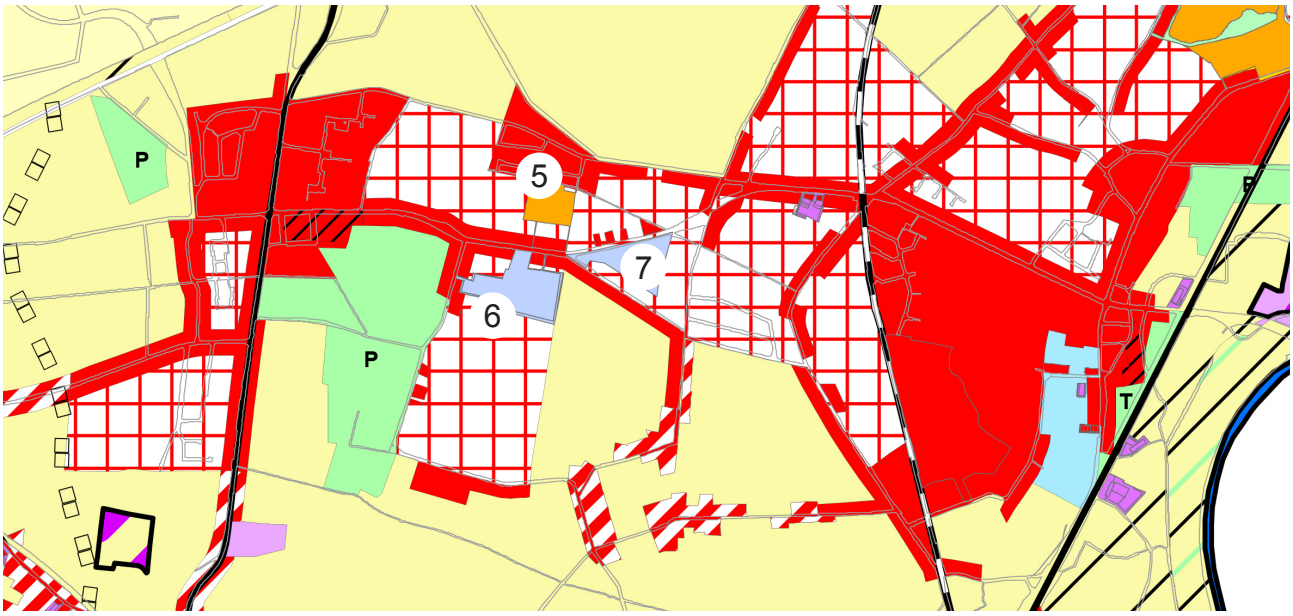
TE ONDERZOEKEN GEBIED 4 - WATERZUIVERING SLUIS

- ingevuld: ja, waterzuiveringsinstallatie
- ligging: tussen Eke en Schelde (Scheldebocht)
- bestemming: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- begrenzing: open ruimte, groengebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan 2 zijden, industriegebied aan de westelijke zijde
- beoordeling: criterium 4

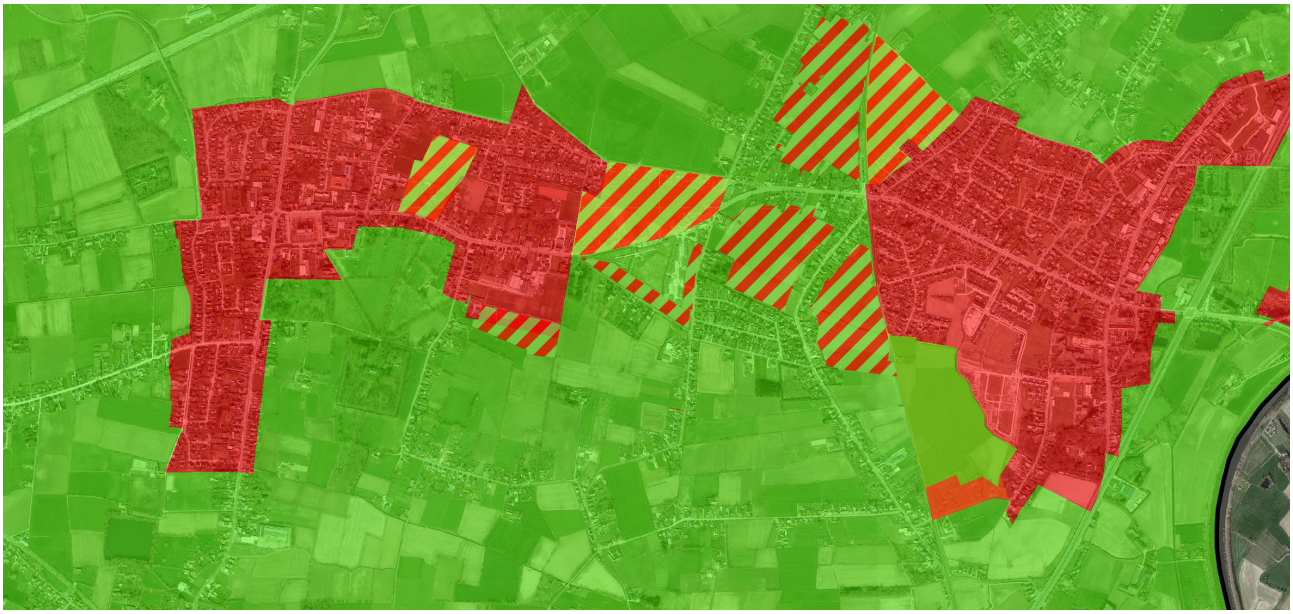
Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



waterzuivering ter hoogte van Sluis


P
5
7
6
P
T


5
7
6



TE ONDERZOEKEN GEBIED 5 - STERRENBOS

- ingevuld: ja, sportvelden
- ligging: grenzend aan de kern van Nazareth
- bestemming: recreatiegebied
- begrenzing: bebouwde ruimte ten westen en open ruimte in het oosten, onaangesneden woonuitbreidingsgebieden (WUG 3 & 4 deels ontwikkelen, deels bestemmen tot openbaar park volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium g

Voorstel: op te nemen in de **contramal** (dit is afhankelijk van de contour van de kernen)



sportvelden Sterrenbos

TE ONDERZOEKEN GEBIED 6 - SPORTHAL NAZARETH

- ingevuld: ja, sporthal, sportvelden en parking
- ligging: tussen Nazareth en Eke
- bestemming: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- begrenzing: open ruimte, onaangesneden woonuitbreidingsgebieden (WUG 2, te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium f

Voorstel: op te nemen in de **contramal**



sporthal Nazareth

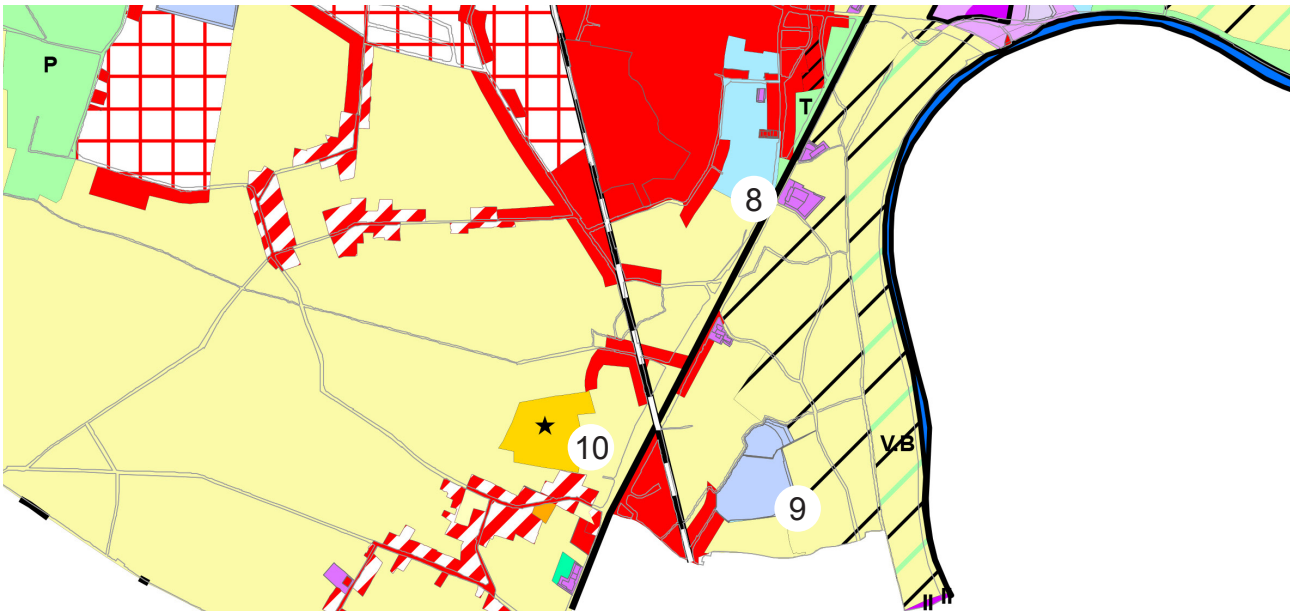
TE ONDERZOEKEN GEBIED 7 - PARKBEGRAAFPLAATS

- ingevuld: nee, combinatie park en begraafplaats, landschappelijke invulling
- ligging: tussen Nazareth en Eke
- bestemming: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- begrenzing: open ruimte en linten, onaangesneden woonuitbreidingsgebieden (WUG 5 deels behouden, deels schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 4

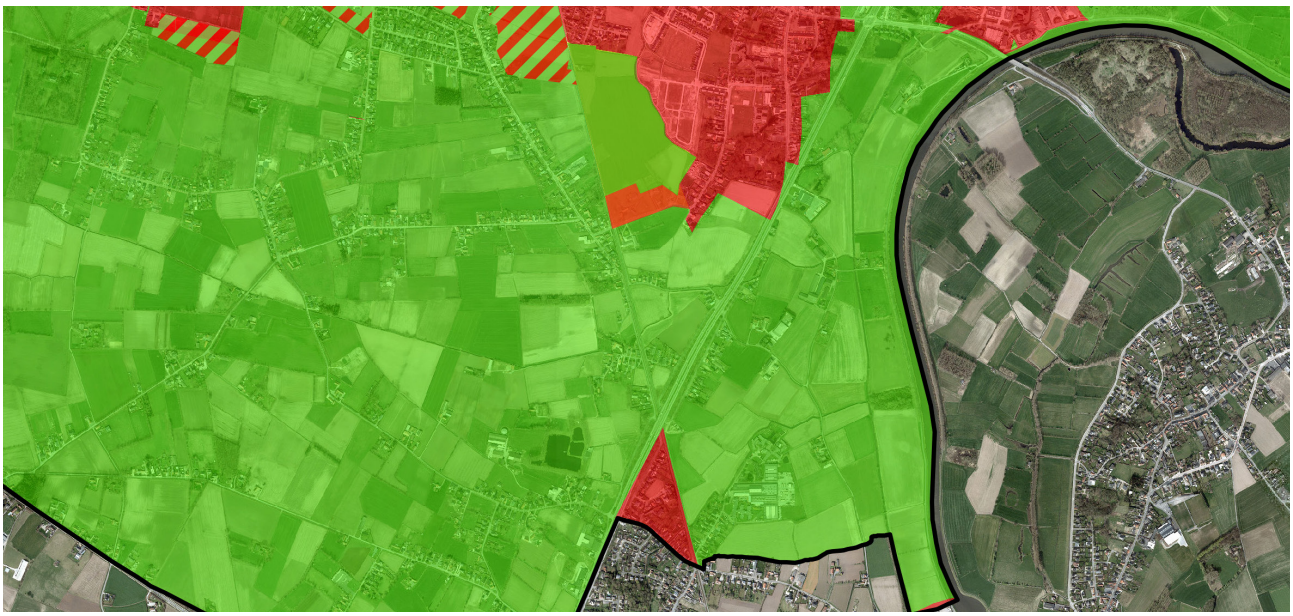
Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Parkbegraafplaats


P
T
8
10
9
V.B


8
10
9



TE ONDERZOEKEN GEBIED 8 - WAGENSCHOT - LICHTERVELDE

- ingevuld: ja, onderwijsinstellingen en sportvelden
- ligging: ten zuiden van Eke
- bestemming: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- begrenzing: woongebied ten noorden en ten westen, agrarisch gebied in het zuiden
- beoordeling: criterium g

Voorstel: op te nemen in de **contramal**



pedagogisch centrum Wagenschot

TE ONDERZOEKEN GEBIED 9 - ZONNEHOEVE

- ingevuld: ja, een zorgbedrijf
- ligging: tussen Eke en Schelde
- bestemming: gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 4

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Zorgbedrijf Zonnehoeve

TE ONDERZOEKEN GEBIED 10 - VIJVER EIKENSTRAAT

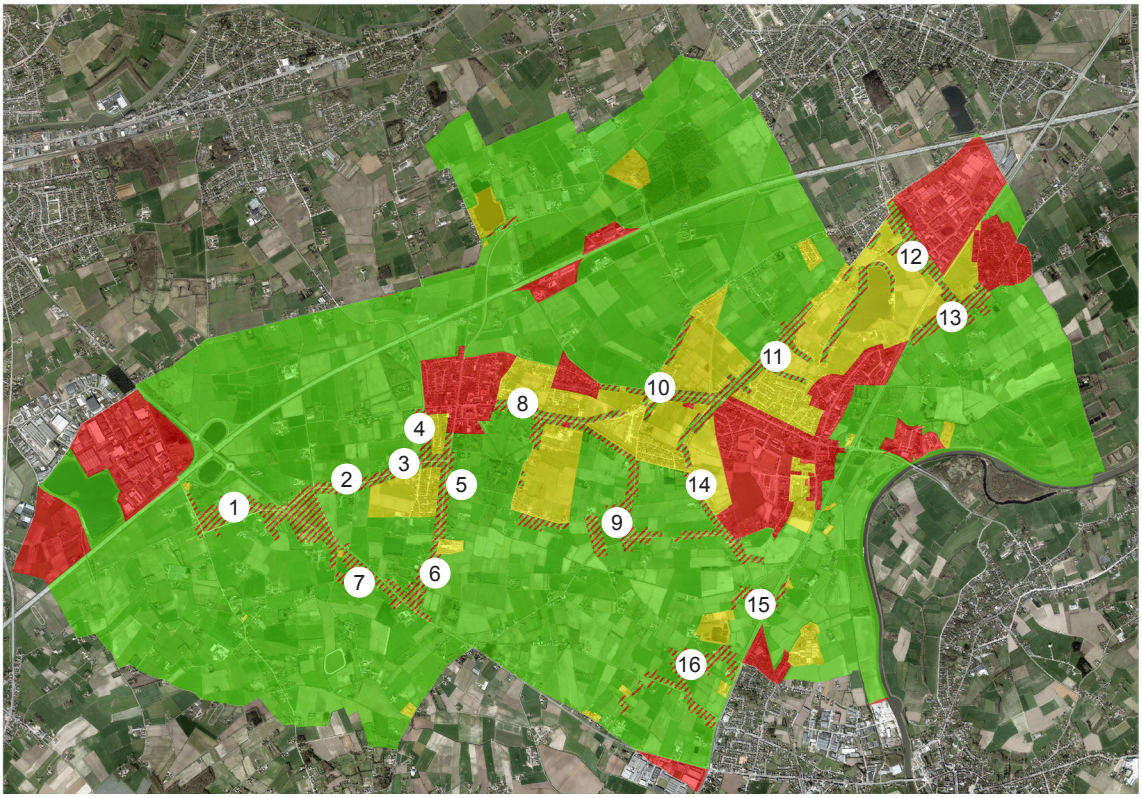
- ingevuld: nee, vandaag is het gebied voornamelijk water
- ligging: tussen zuiden van Eke
- bestemming: gebieden voor dagrecreatie
- begrenzing: open ruimte en linten, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 4

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**

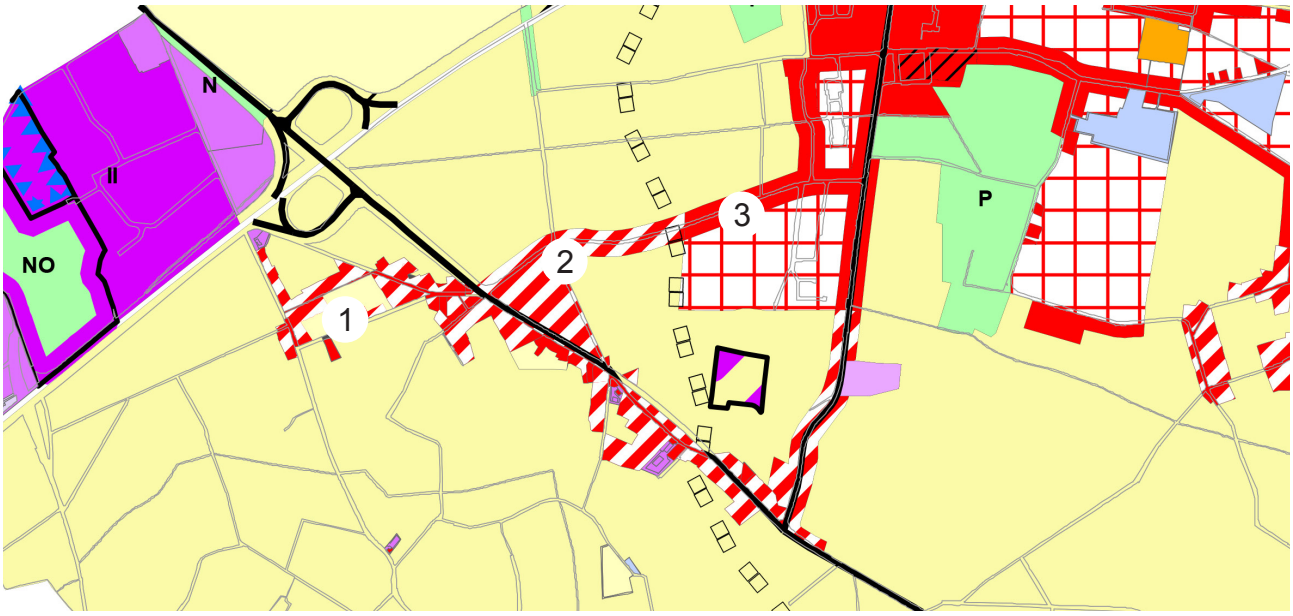


vijver Eikenstraat

1.1.2 WOONLINTEN



1. Schoolstraat
2. Beenstraat
3. Warandestraat
4. Gaston de Grootelaan
5. 's Gravenstraat noord
6. 's Gravenstraat zuid
7. Steenweg Deinze
8. Drapstraat
9. Groenstraat - Oudenaardseheerweg noord
10. Oudenaardseheerweg zuid
11. Bosstraat
12. Weefstraat
13. Steenweg Landuit
14. Ten Edestraat
15. Jagerstraat
16. Snepstraat - Stoofstraat


N
II
NO
P
1
2
3


1
2
3



WOONLINT 1 - SCHOOLSTRAAT

- ligging: open ruimte gebied ten zuidwesten van Nazareth
- bestemming: wonen in agrarische omgeving
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Schoolstraat

WOONLINT 2 - BEENSTRAAT

- ligging: open ruimte gebied ten zuidwesten van Nazareth
- bestemming: woongebied met een landelijk karakter
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Beenstraat

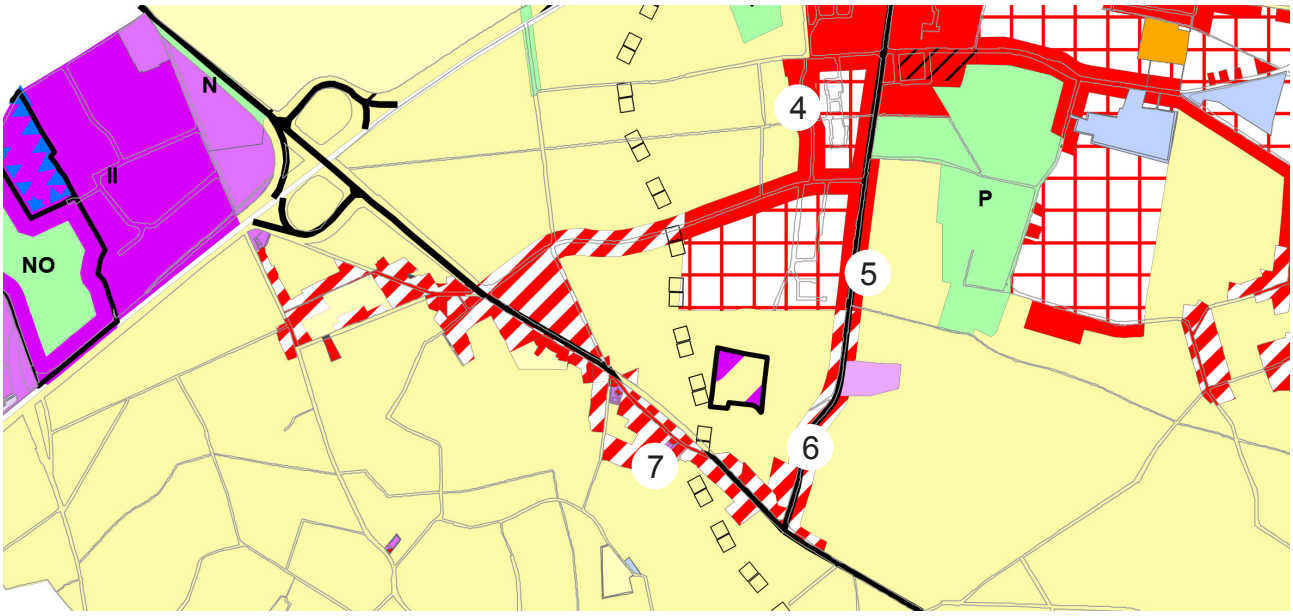
WOONLINT 3 - WARANDESTRAAT

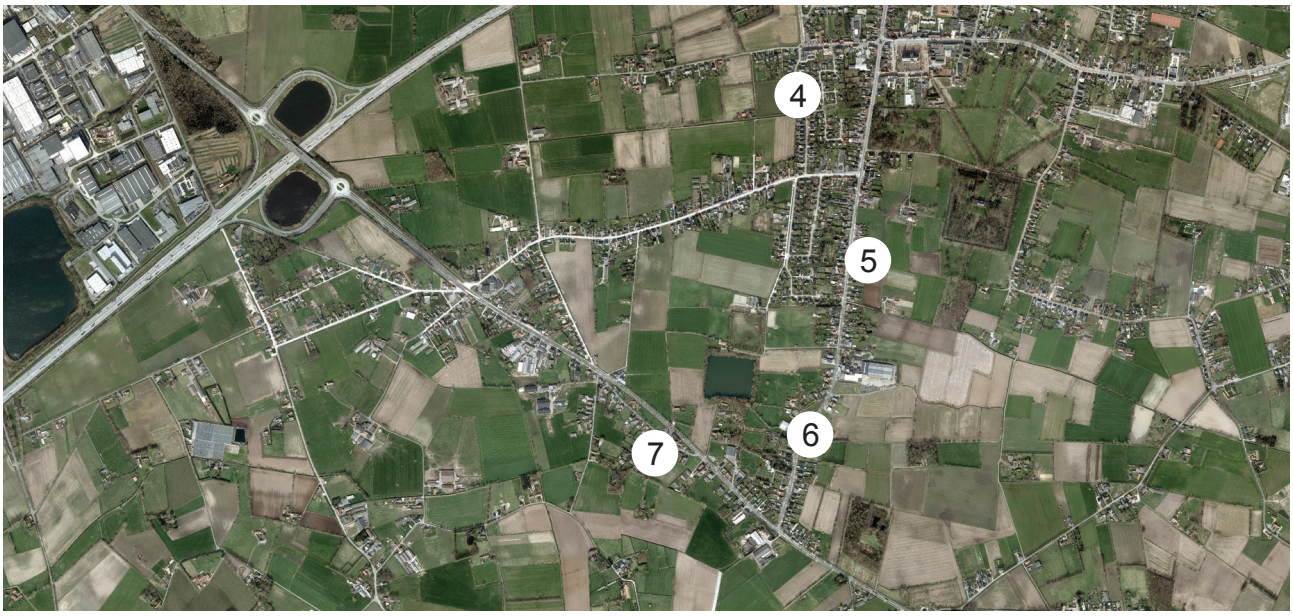
- ligging: zuiden van Nazareth
- bestemming: woongebied
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden ten noorden, onaangesneden woonuitbreidingsgebied ten zuiden (WUG 1 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Warandestraat


N
II
NO
4
P
5
6
7


4
5
6
7



WOONLINT 4 - GASTON DE GROOTELAAN

- ligging: ten westen van Nazareth, grenzend aan de kern
- bestemming: woongebied
- begrenzing: agrarische gebied ten westen, aangesneden woonuitbreidingsgebied ten oosten
- beoordeling: criterium a

Voorstel: op te nemen in de **contramal**



Gaston de Grootelaan

WOONLINT 5 - 'S GRAVENSTRAAT NOORD

- ligging: ten zuiden van Nazareth in de open ruimte
- bestemming: woongebied
- begrenzing: aangesneden woonuitbreidingsgebied ten westen, open ruimte, agrarische gebied ten oosten
- beoordeling: criterium a

Voorstel: op te nemen in de **contramal**



's Gravenstraat Noord

WOONLINT 6 - 'S GRAVENSTRAAT ZUID

- ligging: zuiden van Nazareth in de open ruimte
- bestemming: woongebied met een landelijk karakter
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



's Gravenstraat Zuid

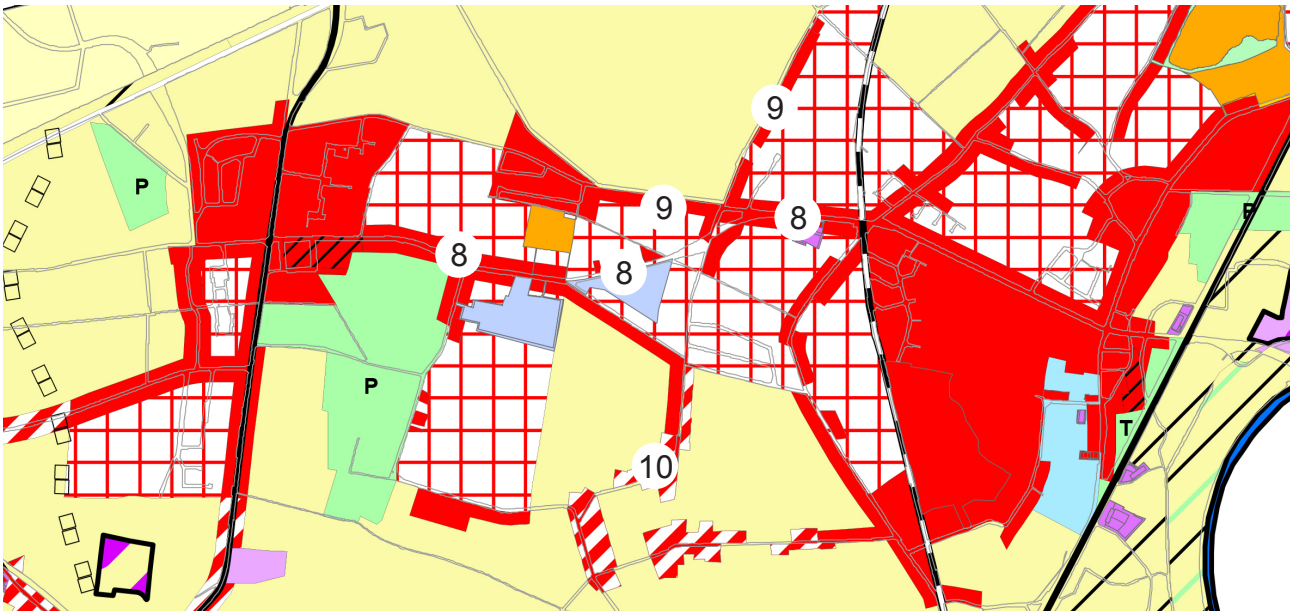
WOONLINT 7 - STEENWEG DEINZE

- ligging: zuiden van Nazareth
- bestemming: wonen in agrarische omgeving
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Steenweg Deinze


9
9
8
8
8
P
P
T
10


9
9
8
10



WOONLINT 8 - DRAPSTRAAT

- ligging: ten westen van Nazareth, grenzend aan de kern
- bestemming: woongebied
- begrenzing: groengebied (kasteeldomein) ten zuiden, aangesneden woonuitbreidingsgebied in het noorden (WUG 3 & 4 deels ontwikkelen, deels bestemmen tot openbaar park en WUG 6 & 7 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium b, criterium 2

Voorstel: gedeeltelijk op te nemen in de **contramal**, gedeeltelijk in de **open ruimte mal** (dit is afhankelijk van de contour van de kernen)



Drapstraat

WOONLINT 9 - GROENSTRAAT - OUDENAARDSEHEERWEG NOORD

- ligging: tussen Nazareth en Eke
- bestemming: woongebied
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebied ten noordwesten, onaangesneden woonuitbreidingsgebied ten zuiden en westen (WUG 4 deels ontwikkelen, deels bestemmen tot openbaar park en WUG 7 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal** (dit is afhankelijk van de contour van de kernen)



Groenstraat

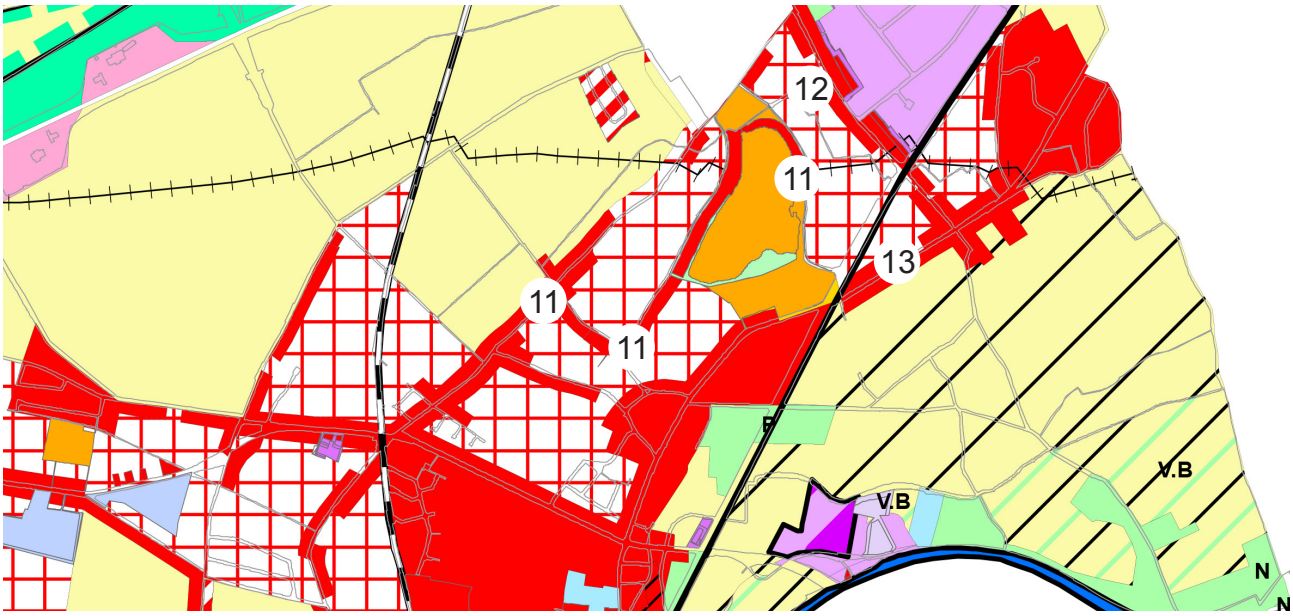
WOONLINT 10 - OUDENAARDSEHEERWEG ZUID

- ligging: tussen Nazareth en Eke
- bestemming: wonen in agrarische omgeving
- begrenzing: open ruimte, agrarische gebieden
- beoordeling: criterium 1

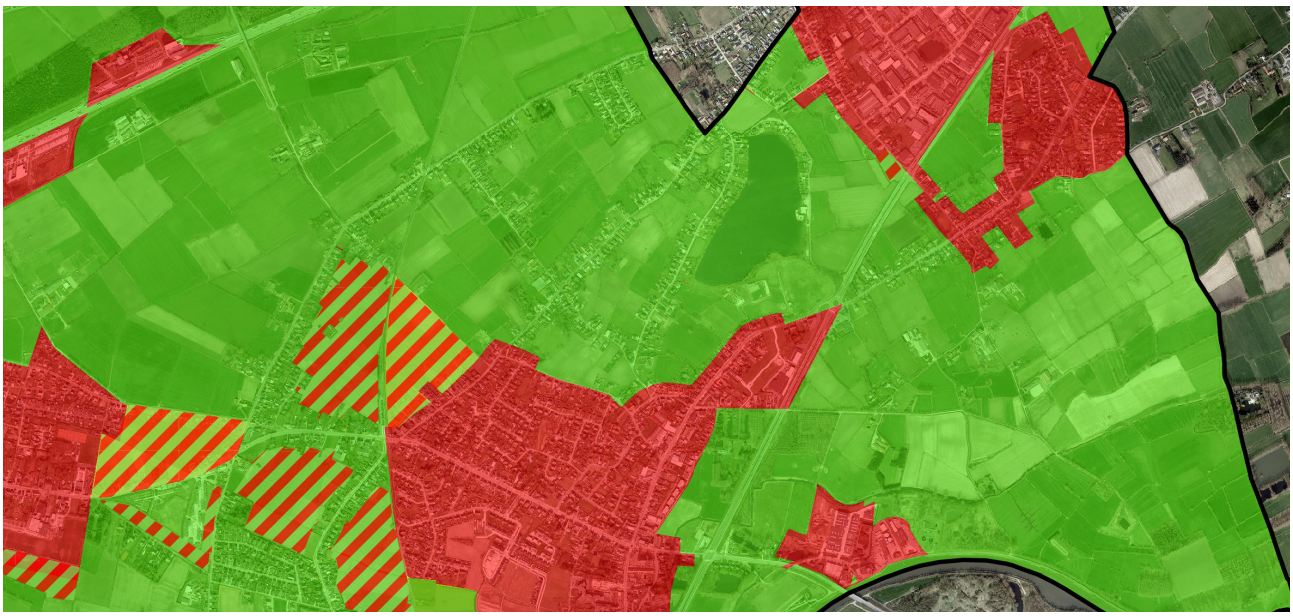
Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Oudenaardseheerweg


12
11
13
11
11
V.B
V.B
N
N


12
13
11



WOONLINT 11 - BOSSTRAAT - NEDERBOSSTRAAT - VIJVERSTRAAT - ZAGMANSTRAAT

- ligging: tussen Eke en Landuit
- bestemming: woongebied
- begrenzing: agrarisch gebied in het westen, onaangesneden woonuitbreidingsgebied (WUG 11, 12,13,14 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Bosstraat

WOONLINT 12 - WEEFSTRAAT

- ligging: ten westen van Landuit
- bestemming: woongebied
- begrenzing: gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen, onaangesneden woonuitbreidingsgebied ten zuiden (WUG 14 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium a

Voorstel: op te nemen in de **contramal**



Weefstraat

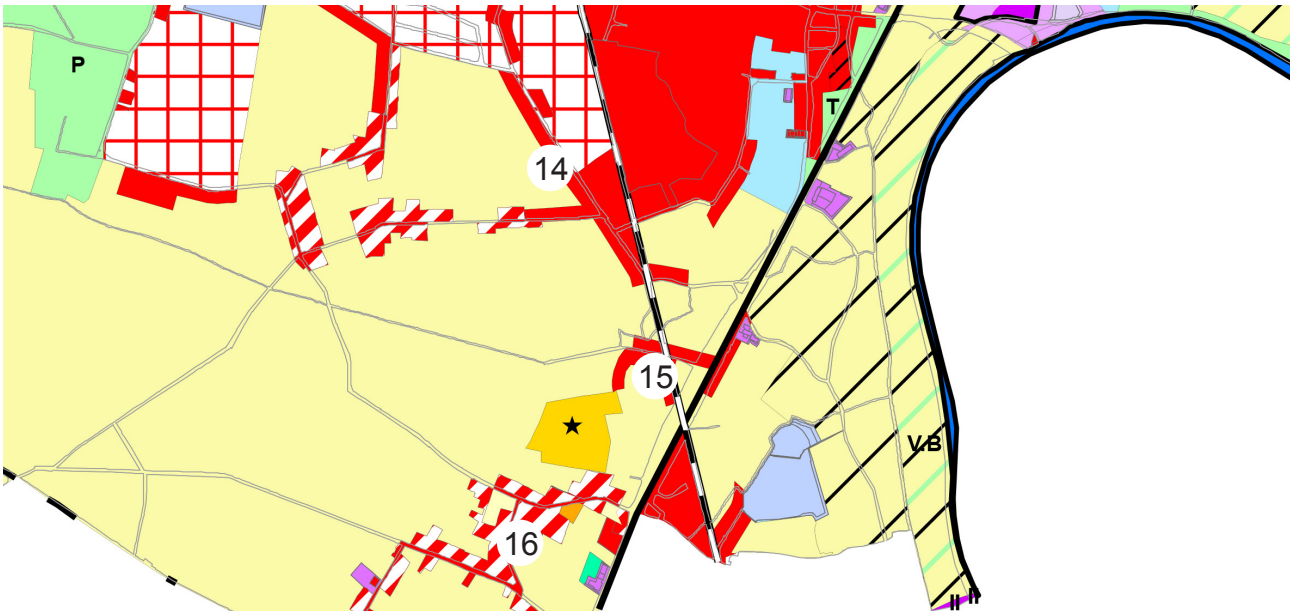
WOONLINT 13 - STEENWEG TE LANDUIT

- ligging: ten zuiden van Landuit, grenzend aan de kern
- bestemming: woongebied
- begrenzing: agrarisch gebied ten zuiden en onaangesneden woonuitbreidingsgebieden ten noorden (WUG 15 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 2, criterium c

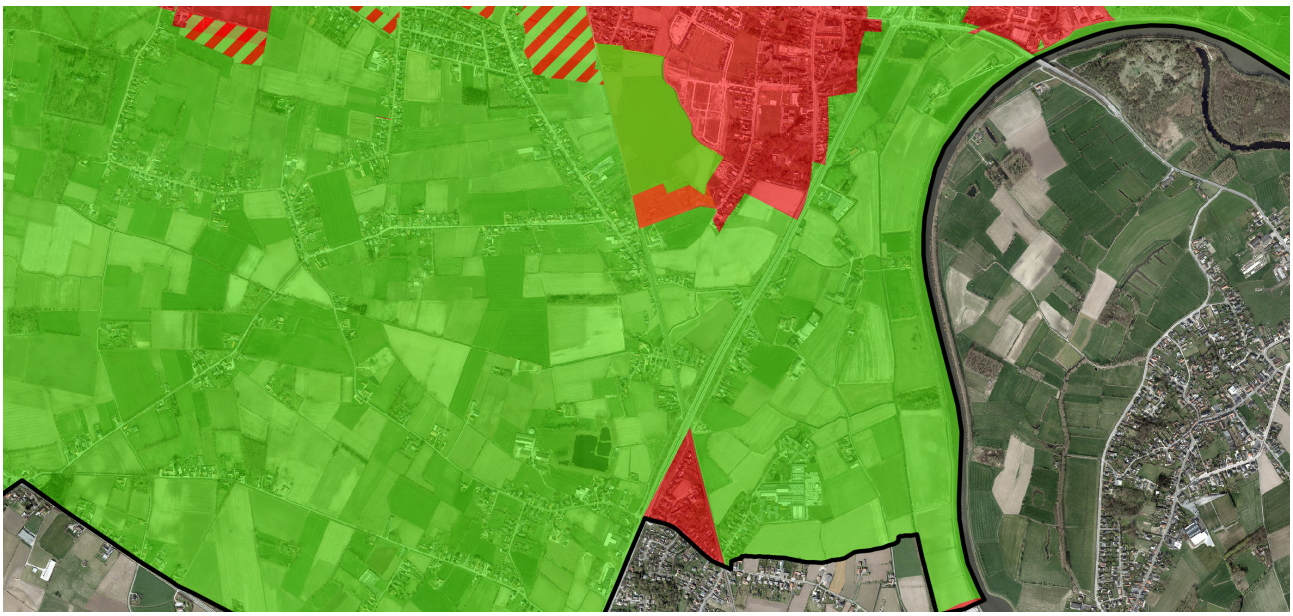
Voorstel: gedeeltelijk op te nemen in de **contramal**, gedeeltelijk in de **open ruimte mal** (dit is afhankelijk van de contour van de kernen)



Steenweg te Landuit


P
T
14
15
V.B
16


14
15
16



WOONLINT 14 - TEN EDESTRAAT

- ligging: ten westen van Eke
- bestemming: woongebied
- begrenzing: agrarisch gebied in het westen, onaangesneden woonuitbreidingsgebied ten oosten (WUG 8 te schrappen volgens het 'Onderzoek woonbehoeften en afweging woonuitbreidingsgebieden' opgemaakt door Veneco)
- beoordeling: criterium 2

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Ten Edestraat

WOONLINT 15 - JAGERSTRAAT

- ligging: ten zuiden van Eke
- bestemming: woongebied
- begrenzing: agrarisch gebieden
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Jagerstraat

WOONLINT 16 - SNEPSTRAAT - STOOFSTRAAT

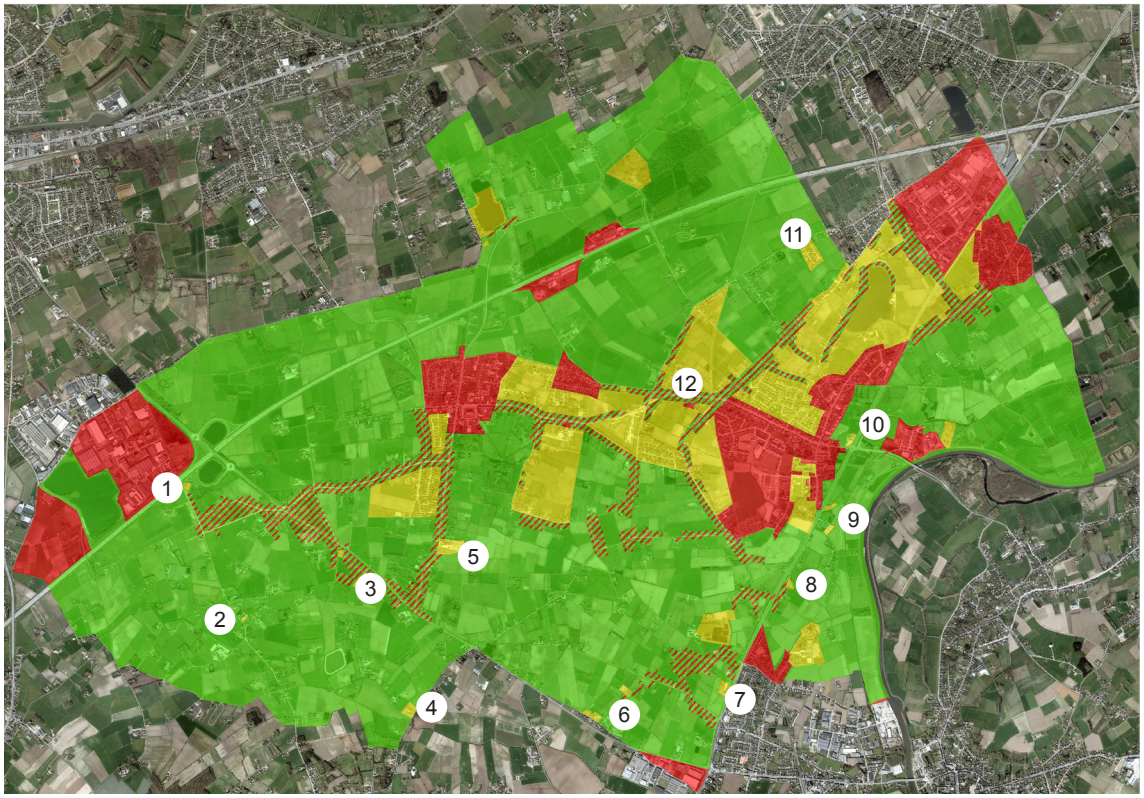
- ligging: ten zuiden van Eke
- bestemming: wonen in agrarische omgeving
- begrenzing: agrarisch gebied
- beoordeling: criterium 1

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**



Snepstraat

1.1.3 GEBIEDEN OPGENOMEN IN RUP WOONKORRELS, ZONEVREEMDE ACTIVITEITEN, ZONEVREEMDE BEDRIJVEN



1. Huisepontweg thv E17
2. Huisepontweg thv Dragonderwegel
3. Steenweg Deinze
4. Plezierstraat
5. 's Gravenstraat
6. Krekelstraat
7. Gentsebaan
8. Spoorwegstraat
9. Beekweg
10. Stationsstraat
11. Lakenmeerstraat
12. Roombaardstraat

Deze gebieden met harde functie liggen als geïsoleerde gebieden in de open ruimte.
Voor deze gebieden geldt:

- ingevuld: ja, met woon- of bedrijfsgebouwen
- bestemming: woongebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
- begrenzing: aan drie zijden begrensd worden door open ruimte
- beoordeling: criterium 4

Voorstel: op te nemen in de **open ruimte mal**

COLOFON

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

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

WWW.VENECO.BE

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

WWW.OMGEVING.BE