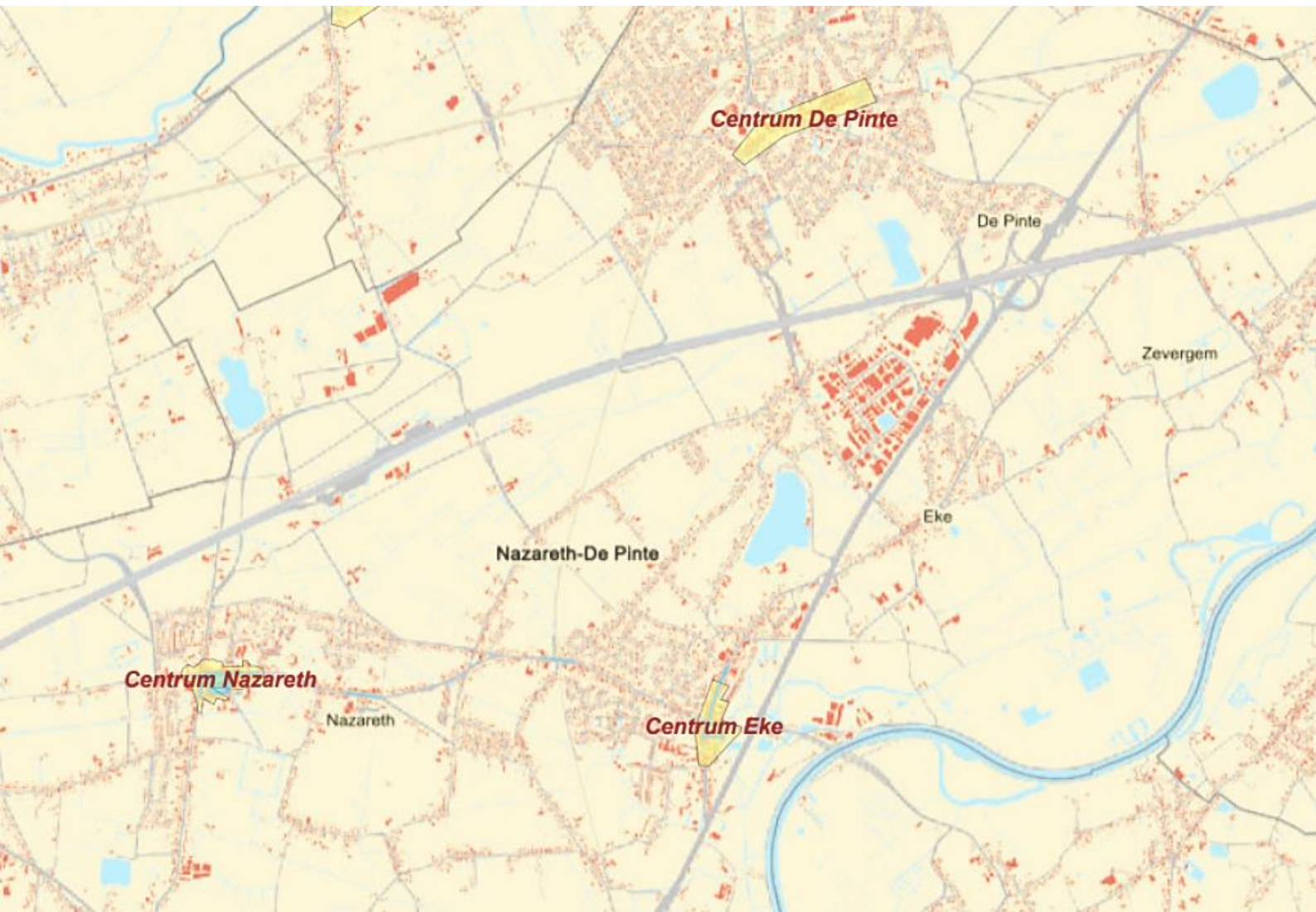




Detailhandelsplan Nazareth-De Pinte

Deel 1 – Analyse

november 2025

Detailhandelsplan Nazareth-De Pinte

Deel 1 – Analyse, november 2025

Inhoud

Inleiding

1. Socio-economische analyse

- 1.1 Ligging
- 1.2 Bevolking
- 1.3 Welvaart
- 1.4 Arbeidsmarkt
 - 1.4.1 Arbeidsmarktpositie
 - 1.4.2 Arbeidspendel
- 1.5 Werkgelegenheid in detailhandel en horeca
- 1.6 Indeling in Belfius-cluster
- 1.7 Toerisme en zachte recreatie
 - 1.7.1 Aantal logies en toeristen
 - 1.7.2 Promotie voor toerisme
- 1.8 Samenvatting socio-economische analyse

2. Mobiliteitsnetwerk

- 2.1 Gemeentelijk mobiliteitsbeleid
 - 2.1.1 'Vroegere gemeente' Nazareth
 - 2.1.2 'Vroegere gemeente' De Pinte
- 2.2 Stappers en trappers
 - 2.2.1 Fietsstraten en fietszones
 - 2.2.2 Fietssnelwegen
 - 2.2.3 Trage wegen
- 2.3 Openbaar vervoer
 - 2.3.1 Spoorverbinding
 - 2.3.2 Aantal treinreizigers
 - 2.3.3 Busvervoer
- 2.4 Autorijden
 - 2.4.1 Weginfrastructuur
 - 2.4.2 Lang- en kortparkeren
- 2.5 Hoppinpunt

3. Economische analyse

3.1 Bronnen

3.2 Aanbodzijde – Commerciële panden

- 3.2.1 Samenstelling van het commercieel aanbod
- 3.2.2 Het handelsaanbod in Nazareth-De Pinte
- 3.2.3 Commerciële leegstand
- 3.2.4 Commercieel ruimtebeslag
- 3.2.5 Verdeling naar branches
- 3.2.6 Benchmark

3.3 Aanbodzijde – Wekelijkse markten

- 3.3.1 De markten in Nazareth-De Pinte
- 3.3.2 ‘Maand van de Markt’
- 3.3.3 Bezoekfrequentie
- 3.3.4 Bezoekersprofiel
- 3.3.5 Verplaatsingswijze

3.4 Vraagzijde – Koopstromen

- 3.4.1 Wat zijn koopstromen?
- 3.4.2 Koopstromen in Nazareth-De Pinte

3.5 Samenvatting economische analyse

3.6 Insteken vanuit het participatietraject

- 3.6.1 Draagvlak – Overleg met lokale ondernemers
- 3.6.2 Organisatie van twee participatiemomenten
- 3.6.3 Conclusie vanuit de participatiemomenten

4. Ruimtelijke analyse

4.1 Fusiegemeente Nazareth-De Pinte

4.2 Kern Nazareth

4.3 Kern Eke

4.4 Bedrijventerrein Eke

4.5 Kern De Pinte

4.6 Europaplein in De Pinte

4.7 Kern Zevergem

4.8 Gewestwegen N60 en N35

- 4.8.1 Perspectief: steenwegenbeleid
- 4.8.2 Wat zijn ruimtelijke bestemmingsplannen?
- 4.8.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen omgeving N35 en N60
- 4.8.4 Grootstedelijk gebied Gent
- 4.8.5 Omliggende gemeenten

Inleiding

Vanaf 1 januari 2025 is de fusiegemeente Nazareth-De Pinte een feit. Deze fusie biedt nieuwe kansen om de capaciteit en dienstverlening verder te versterken. Ook op het vlak van lokale economie wordt gewerkt aan een gedragen gemeentelijk beleid. Dit gebeurt onder meer door het afstemmen en uitvoeren van bestaande reglementen en initiatieven uit beide voormalige gemeenten. Daarnaast ontwikkelt de nieuwe gemeente eigen beleid en initiatieven. Het detailhandelsplan dat hier voorligt, is daar een concreet resultaat van.

Het detailhandelsplan focust op de ondersteuning en versterking van lokale winkeliers, horecaondernemers en dienstverleners. Dit is niet vanzelfsprekend, aangezien het winkellandschap voortdurend verandert: algemene retailtrends beïnvloeden het koopgedrag en winkelaanbod in Nazareth-De Pinte, lokale factoren spelen een belangrijke rol in de economische dynamiek van de gemeente. Ook heeft de mobiliteitsinfrastructuur impact op hoe inwoners en klanten zich verplaatsen. Publieke voorzieningen brengen mensen naar de dorpskernen. Evenementen, toeristisch aanbod en cultureel erfgoed zorgen voor extra bezoekers.

Het lokaal bestuur van Nazareth-De Pinte is zich hier danig van bewust en wil [het lokaal ondernemerschap verder promoten en stimuleren](#): in 2020 stelde 'vroegere gemeente' Nazareth een detailhandelsplan op met een ruimtelijke toekomstvisie voor detailhandel en een voorstel van actieplan. Verschillende acties werden ondertussen gerealiseerd. 'Vroegere gemeente' De Pinte deed de voorbije jaren beroep op een provinciaal medewerker om het detailhandels- en horecabeleid en de samenwerking met de ondernemers te verbeteren.

Door de opmaak van een detailhandelsplan op schaal van de fusiegemeente, met aandacht voor de identiteit en authenticiteit van de verschillende dorpskernen, worden diverse ambities voor lokaal ondernemen geformuleerd. Consequent beleid en acties op korte en langere termijn zijn nodig voor de verdere ontwikkeling van het ondernemerschap in de kernen.

Voorzieningen op wandel- en fietsafstand maken de verschillende dorpskernen van Nazareth-De Pinte [aantrekkelijk](#): winkels, diensten en horeca zetten de klanten en recreanten aan tot een [combinatiebezoek](#).

Het lokaal bestuur Nazareth-De Pinte heeft aan de provinciale dienst Ondernemen & Innovatie de opdracht gegund een detailhandelsplan voor de gemeente op te maken. Dit plan omvat een analysegedeelte, duidelijke beleidsvisie en actieplan.



Hoe is het met de (lokale) economie van Nazareth-De Pinte gesteld?

De [analyse](#) geeft inzicht in het winkelaanbod en de koopstromen (wie koopt wat, waar). Beschikbare cijfers worden aangevuld met kwalitatieve inzichten vanuit de plaatsbezoeken en de overlegmomenten met de ondernemers van Nazareth-De Pinte.



Waar willen we dat de (lokale) economie naar toe evolueert en hoe kunnen we dit doen?

Een [duidelijke visie](#) op detailhandel en horeca in Nazareth-De Pinte geeft vorm aan een gewenst toekomstbeeld. Dit beeld of deze visie wordt zo concreet mogelijk gemaakt door middel van [acties](#).



Voor de opmaak van het detailhandelsplan is er terugkoppeling met het bestuur, de administratie en de ondernemers van Nazareth-De Pinte.

Deze samenwerking levert het [grootste draagvlak](#) op en dus krijgt het detailhandelsplan van Nazareth-De Pinte alle kansen tot uitvoering.

1. Socio-economische analyse

Door het sociaal-economisch profiel van Nazareth-De Pinte op te maken, wordt een beeld geschetst van de potentiële klanten voor de lokale handel en horeca. Dit zijn niet alleen de eigen inwoners, maar ook burgers uit de omliggende gemeenten die naar de gemeente worden aangetrokken door bijvoorbeeld de aanwezigheid van scholen en sportinfrastructuur¹. Ook toerisme – zoals erfgoed, tentoonstellingen en evenementen – vormt een meerwaarde voor de lokale handel en horeca. Bovendien beïnvloedt de mate van bereikbaarheid van de verschillende kernen van Nazareth-De Pinte en de kwaliteit van de infrastructuur het koop- en verplaatsingsgedrag.

Met andere woorden hebben ook beleidsbeslissingen op het vlak van mobiliteit, omgeving, vrije tijd en ontspanning, een impact op de ontwikkeling van handel en horeca in Nazareth-De Pinte en omgekeerd. Dit detailhandelsplan neemt dan ook flankerende maatregelen op die het ondernemerschap, de lokale handel en horeca in het bijzonder, versterken. Deze elementen worden verder uitgewerkt in de beleidsvisie en het bijhorende voorstel van actieplan.

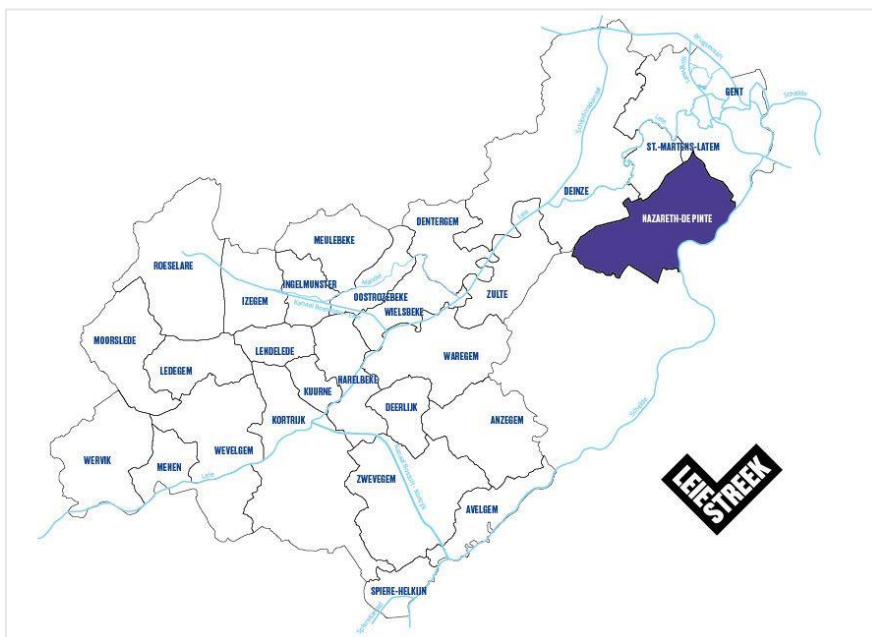
1.1 Ligging

Situering – Nazareth-De Pinte is een gemeente gelegen in de regio Gent en is sinds begin 2025 de naam voor de fusie van de vroegere gemeenten Nazareth en De Pinte. De nieuwe gemeente grenst aan de steden Deinze en Gent, aan de gemeenten Sint-Martens-Latem, Zulte, Kruisem, Gavere en Merelbeke-Melle. Nazareth-De Pinte is omringd door de rivieren Leie en Schelde en maakt deel uit van de toeristische regio ‘Leiestreek’.

De nabijgelegen stad Oudenaarde ligt aan de gewestweg N60, die via Ronse doorloopt naar Wallonië. Ook het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen is vanuit deze regio vlot bereikbaar.

Kaart 1 – Ligging van de gemeente Nazareth-De Pinte in de Leiestreek

Bron: <https://www.toerisme-leiestreek.be/nl/bestemmingen/nazareth-depinte>



¹ Bron: Belfius. Typologie van de gemeenten 2018. <https://research.belfius.be/nl/typologie-gemeenten>

1.2 Bevolking

Samen met een gestage toename van het aantal inwoners, stijgt ook de bevolkingsdichtheid.

Aantal inwoners – Per 1 januari 2025 telt Nazareth-De Pinte 23.516 inwoners², gespreid over de deelgemeenten De Pinte, Eke, Nazareth en Zevergem. De evolutie van het inwonersaantal wordt bepaald door de grootte van het natuurlijk saldo (geboorten minus sterfgevallen) en van het migratiesaldo (inwijkelingen minus uitwijkelingen).

Bekijken we de loop van de bevolking voor Nazareth-De Pinte, dan zien we geen eenduidig beeld, niet op deelgemeente- en wijkniveau, en niet in de tijd. Globaal genomen kunnen we evenwel stellen dat de **toename van de bevolking op (fusie)gemeenteniveau** hoofdzakelijk is ingegeven door een **positief migratiesaldo** (meer inwijkelingen dan uitwijkelingen). Het natuurlijk saldo kent een eerder schommelend verloop.

Bevolkingsdichtheid – De gemeente heeft een bevolkingsdichtheid van 440 inwoners/km² en is **dunner bevolkt** dan de provincie Oost-Vlaanderen (527 inwoners/km²). Cijfers op deelgemeenteniveau zijn beschikbaar voor 2024. Binnen Nazareth-De Pinte en tussen de vier deelgemeenten zijn er verschillen, zowel naar aantal inwoners als naar bevolkingsdichtheid. Deelgemeente De Pinte is veruit het dichtst bevolkt en telt ook de meeste inwoners binnen de fusiegemeente.

Tabel 1 – Aantal inwoners en bevolkingsdichtheid in Nazareth-De Pinte, op niveau van deelgemeenten (2024)

Bron: Rijksregister | www.provincies.incijfers.be

	aantal inwoners	bevolkingsdichtheid (aantal inwoners/km ²)
Nazareth-De Pinte	23.410	440
deelgemeente		
De Pinte	9.318	1.034
Eke	5.656	593
Nazareth	6.660	257
Zevergem	1.776	203

© Lokaal bestuur Nazareth-De Pinte



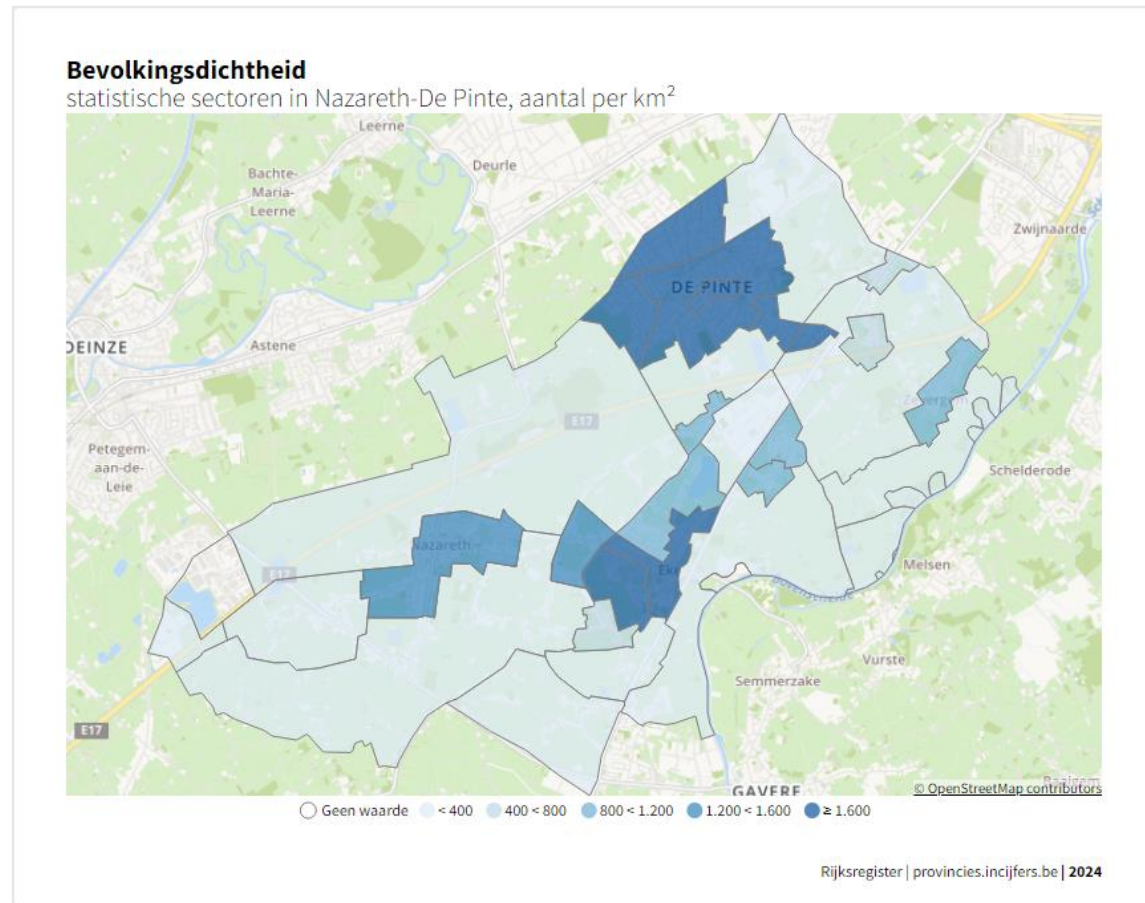
Kaart 2 geeft de bevolkingsdichtheid weer op niveau van statistische sectoren. Ook hier zijn grote onderlinge verschillen merkbaar.

De statische sectoren De Pinte-Dorp (De Pinte), Langeveld (De Pinte), Eke-Centrum (Eke) en 't Kruiske (De Pinte) zijn het dichtst bewoond met meer dan 2.000 inwoners/km².

² Bevolkingscijfer op 1 januari 2025. Bron: Rijksregister, observatiedatum 25 januari 2025.
<https://www.ibz.rn.fgov.be/nl/burger/rijksregister-en-bevolking/bevolking/statistieken-van-bevolking>.

Kaart 2 – Bevolkingsdichtheid in Nazareth-De Pinte op niveau van statistische sectoren (2024)

Bron: Rijksregister | www.provincies.incijfers.be



Verdeling naar leeftijd – De bevolking in Nazareth-De Pinte is iets ouder dan de doorsnee Oost-Vlaming: in de gemeente bedraagt de **gemiddelde leeftijd 44,1 jaar**, in de provincie respectievelijk 42,3 jaar. Het aandeel van de 65-plussers in de totale bevolking is groter in Nazareth-De Pinte (23,2%) dan in Oost-Vlaanderen (20,6%).

In 2024 bedraagt de demografische afhankelijkheidsratio, dit is de verhouding van de 0-19 jarigen en 65-plussers op de 20-64 jarigen, 79,6% in Nazareth-De Pinte (tegenover 72,9% in Oost-Vlaanderen).

(bron: Rijksregister | www.provincies.incijfers.be).

Gezinssamenstelling – De **grootte, samenstelling en levensfase van een gezin**, zoals jonge ouders, gezinnen met studerende kinderen of mensen op pensioengerechtigde leeftijd, **beïnvloeden het koopgedrag**. In 2024 wonen 9.820 private huishoudens in Nazareth-De Pinte. Bijna 40% is een gezin met een of meerdere kinderen.

Gezinnen met kinderen maken vaak andere keuzes dan huishoudens zonder kinderen, door bijvoorbeeld tijdens het winkelen te kiezen voor familieverpakkingen, op zoek te gaan naar educatief speelgoed of kindvriendelijke horeca.

Tabel 2 – Private huishoudens naar type (01/01/2024)

Bron: Rijksregister | www.provincies.incijfers.be

Nazareth-De Pinte	alleenwonend	koppel zonder kinderen	koppel met minstens 1 kind	eenoudergezin met minstens 1 kind	ander type huishouden (*)
aantal huishoudens	2.754	3.025	3.116	796	129

(*) Bijvoorbeeld samenwonende broers/zussen, vrienden, of andere niet-verwante personen die samen een woning delen

1.3 Welvaart

Hoogte van het inkomen – De fiscale gegevens geven een beeld van het inkomen dat gezinnen ter beschikking hebben. Deze statistieken vertrekken van het netto belastbaar inkomen op basis van de personenbelastingen. Inkomsten die niet worden belast, worden met andere woorden niet meegenomen. De meest recente fiscale statistieken dateren van inkomstenjaar 2022 (aangiftejaar 2023).

Tabel 3 – Het fiscaal inkomen (inkomstenjaar 2022, aanslagjaar 2023)

Bron: Statbel – Fiscale en equivalent administratief beschikbare inkomens | www.provincies.incijfers.be

	Nazareth-De Pinte	Oost-Vlaanderen
gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner (EUR)	28.588	23.853
welvaartsindex o.b.v. gemiddeld inkomen per inwoner (Vlaanderen = 100)	121,7	101,6
mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte (EUR)	35.724	30.507

De welvaartsindex drukt het gemiddeld inkomen per inwoner uit ten opzichte van dat van de Vlaming (index 100). De inwoners van Nazareth-De Pinte hebben dus een **hoger inkomen** dan de Vlaming en Oost-Vlaming.

Ook op deelgemeenteniveau liggen zowel het gemiddeld inkomend als het mediaaninkomen in Nazareth-De Pinte hoger dan in Oost-Vlaanderen en Vlaanderen. De inwoners van deelgemeente De Pinte noteren de hoogste inkomens binnen de gemeente.

Indicatoren armoederisico – Er zijn diverse indicatoren die het armoederisico voor korte of langere duur schetsen, waarvan hieronder enkele uitgelicht.

De **kansarmoede-index** is het percentage van kinderen dat geboren wordt in een kansarm gezin. Op niveau van de 'vroegere gemeenten' bedraagt deze index 2,5% in De Pinte en 4,4% in Nazareth (cijfers 2023). Dit is veel lager dan de kansarmoede-index van Oost-Vlaanderen (11,8%) waar meer dan 1 op de 10 geboorten plaatsvindt in een kansarm gezin (bron: Opgroeien, <https://www.opgroeien.be/kennis/cijfers-en-onderzoek>).

In 2023 is het **aantal leefloners per 1.000 inwoners** in Nazareth-De Pinte (2,7 promille per 1.000 inwoners) veel lager dan in Oost-Vlaanderen (7,3 promille per 1.000 inwoners) (bron: PODMI | www.provincies.incijfers.be).

Ook het **percentage personen met een verhoogde tegemoetkoming ten opzichte van personen in de ziekteverzekering** is lager in de gemeente dan in de provincie (bron: IMA | www.provincies.incijfers.be).

Het **percentage unieke gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting ten opzichte van particuliere huishoudens** is eveneens lager in Nazareth-De Pinte (2,3%) dan in Oost-Vlaanderen (5,9%)

(bron: Wonen in Vlaanderen | www.provincies.incijfers.be).

Conclusie welvaart – Uiteraard zijn er nog andere factoren die het inkomen en armoederisico beïnvloeden. We kunnen stellen dat Nazareth-De Pinte op het vlak van welvaart beter scoort dan zowel Oost-Vlaanderen en Vlaanderen in het algemeen.

1.4 Arbeidsmarkt

1.4.1 Arbeidsmarktpositie

Verdeling van de bevolking naar vergoeding – Inwoners van 15-64 jaar kunnen ingedeeld worden naar arbeidsmarktpositie. We zien dat het aandeel werkenden in Nazareth-De Pinte stijgt en hoger is dan in Oost-Vlaanderen.

Voor Nazareth-De Pinte zien we volgende verdeling (definities Steunpunt Werk):

- **werkenden: 74,6%:** personen met betaald werk: arbeidscontract, zelfstandige of helper
- **werkzoekenden: 2,3%:** personen die niet werken, maar gekend zijn bij de RVA of publieke bemiddelingsdienst als werkloze, of die op zoek zijn naar en beschikbaar zijn voor werk
- **niet-beroepsactieven: 23,1%:** personen die niet werken of werkloos zijn: gepensioneerden, rechtgevendenden voor kinderbijslag, enzovoort

Tabel 4 – Inwoners volgens hun arbeidsmarktpositie (2012-2022), percentage berekend t.o.v. totale bevolking 15-64 jaar

Bron: Steunpunt Werk - VAR | www.provincies.incijfers.be

	2012		2022	
	Nazareth-De Pinte	Oost-Vlaanderen	Nazareth-De Pinte	Oost-Vlaanderen
werkend	70,0%	67,6%	74,6%	72,0%
werkzoekend	2,5%	4,8%	2,3%	3,7%
niet-beroepsactief	27,5%	27,6%	23,1%	24,3%

Werkzoekendengraad – In 2024 bedroeg de werkzoekendengraad 3,74% in Nazareth-De Pinte (6,56% in Oost-Vlaanderen). In de gemeente is 28% van de werkzoekenden zonder werk laaggeschoold, respectievelijk 32% is meer dan 2 jaar werkloos (langdurige werkloosheid) (bron: Arvastat | VDAB).

1.4.2 Arbeidspendel

Wie werkt waar – De arbeidspendel geeft inzicht in de pendel tussen woon- en werklocaties van loontrekkenden. Een positief saldo van de arbeidspendel wijst erop dat er meer loontrekkenden naar Nazareth-De Pinte worden aangetrokken (Nazareth-De Pinte als werklocatie) dan dat er loontrekkende inwoners van Nazareth-De Pinte in omliggende gemeenten werken.

Deze **extra instroom** van werknemers vormt een potentiële klantengroep voor de lokale handel en horeca, omdat producten/diensten kunnen worden gekocht op de plaats van tewerkstelling of tijdens het woon-werkverkeer. Dit is enkel echter het geval voor de **‘vroegere gemeente’ Nazareth**, waar een positief pendelsaldo van 2.700 loontrekkenden wordt opgetekend.

Naast de inkomende en uitgaande arbeidspendel zijn er ook nog inwoners van Nazareth-De Pinte die in de gemeente zelf werken. Voor deze groep is de woonlocatie tegelijkertijd hun werklocatie.

Tabel 5 – De arbeidspendel voor Nazareth-De Pinte (2021)

Bron: Steunpunt Werk - Vlaamse Arbeidsrekening: Pendel in kaart o.b.v. RSZ, RSVZ, RIZIV, RVA, Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), DWH AM&SB bij de KSZ, BISA

	Nazareth	De Pinte	Nazareth-De Pinte
inkomende arbeidspendel	6.585	1.001	7.586
uitgaande arbeidspendel	3.885	3.700	7.585
saldo arbeidspendel	2.700	-2.699	1
geen arbeidspendel (woongemeente = werkgemeente)	659	292	951

Inkomende arbeidspendel – De loontrekkenden die vanuit de omliggende gemeenten naar Nazareth komen werken, zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Gent (#958), Deinze (#553), Oudenaarde (#343), Gavere (#338) en Kruisem (#320); de eigen inwoners (geen arbeidspendel) uitgesloten.

Naar De Pinte komen vooral loontrekkenden uit Gent (#197), Deinze (#109), Nazareth (#78), Gavere (#50) en Kruisem (#36); de eigen inwoners niet meegerekend.

Uitgaande arbeidspendel – Als de eigen inwoners niet in de gemeente werken, waar werken ze dan wel? Voor Nazareth geldt dat loontrekkende inwoners vooral gaan werken naar Gent (#1.540), Deinze (#323), Oudenaarde (#148), Merelbeke (#108) en Brussel (#107).

Respectievelijk vanuit De Pinte hoofdzakelijk naar Gent (#1.712), Brussel (#207), Nazareth (#141), Deinze (#109) en Antwerpen-stad (#80).

Grootte van de arbeidspendel – De in- en uitgaande arbeidspendel van ‘vroegere gemeente’ Nazareth is in absolute aantallen groter dan de arbeidspendel van ‘vroegere gemeente’ De Pinte.

1.5 Werkgelegenheid in detailhandel en horeca

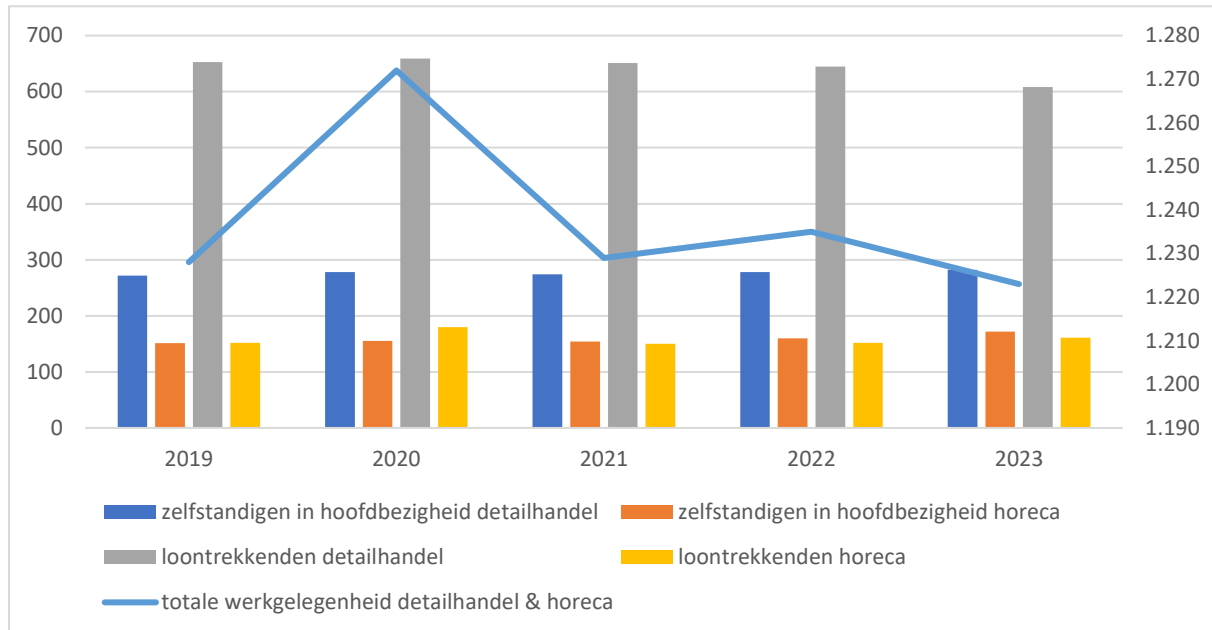
Aandeel tewerkstelling detailhandel en horeca – Grafiek 1 geeft een overzicht van de evolutie van de werkgelegenheid in de detailhandel en horeca in Nazareth-De Pinte.

De werkgelegenheid of het aantal arbeidsplaatsen is de som van (1) het *aantal zelfstandigen in hoofdberoep* in detailhandel en horeca én (2) het *aantal loontrekkenden* actief in detailhandel en horeca.

Per einde 2023 zijn ongeveer **1.200 personen actief in de detailhandel- en horecasector**: 890 mensen zijn werkzaam in een winkel, als zelfstandige uitbater of in dienstverband. Nog eens 330 personen werken er in de horecasector of baten zelf een horecazaak uit.

Grafiek 1 – Evolutie van de werkgelegenheid in detailhandel en horeca, Nazareth-De Pinte (2019-2023)

Bron: RSZ, RSVZ | www.provincies.incijfers.be



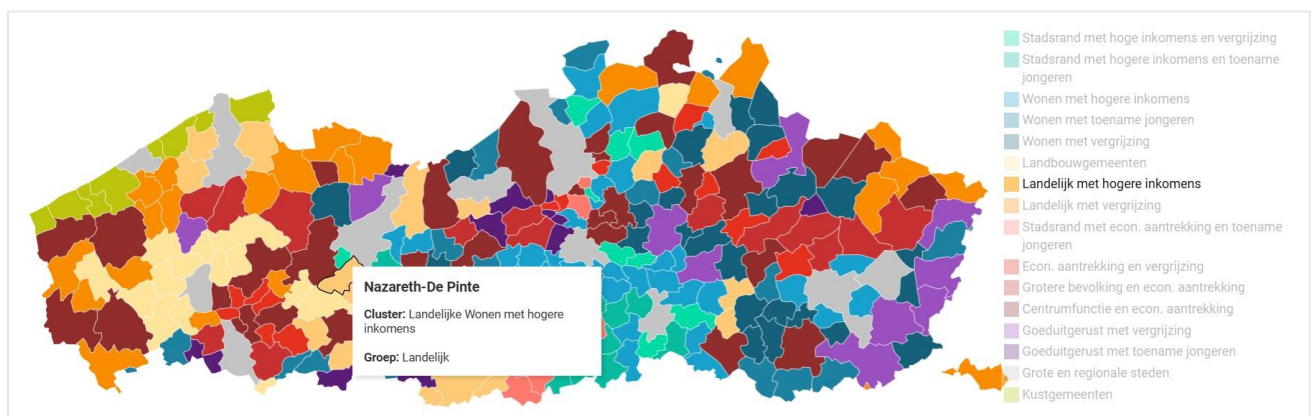
1.6 Indeling in Belfius-cluster

Belfius verdeelt de 285 Vlaamse gemeenten onder in zestien clusters, die behoren tot zes types van gemeenten: woongemeenten, landelijke gemeenten, gemeenten met aantrekking door economische activiteit, verstedelijkte gemeenten, grote en regionale steden en kustgemeenten.

Nazareth-De Pinte is ingedeeld in de cluster van ‘**landelijke woongemeenten met hogere inkomens**’, waartoe ook nog acht andere Oost-Vlaamse gemeenten³ behoren. Binnen de regio Gent (naar Vlaamse referentieregio) worden Nazareth-De Pinte, Gavere en Lochristi tot de groep ‘landelijk’ gerekend.

Kaart 3 – Nazareth-De Pinte ingedeeld naar Belfius-typologie

Bron: <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/over-de-monitor/benchmarking>



³ Tot de Belfius-cluster van ‘landelijke woongemeenten met hogere inkomens’ worden negen Oost-Vlaamse gemeenten gerekend: Waasmunster, Gavere, Oosterzele, Nazareth-De Pinte, Lochristi, Wortegem-Petegem, Horebeke, Maarkedal en Zwalm.

1.7 Toerisme en zachte recreatie



Inleiding - Er zijn heel wat toeristische trekpleisters en recreatiemogelijkheden in de gemeente met een meerwaarde voor de lokale detailhandel en horeca. Op de gemeentelijke website is een overzicht opgenomen: van cultureel bezoek, over fietsrit, tot vakantiecampen voor kinderen in Nazareth-De Pinte.

Via andere websites wordt het toeristisch aanbod van de gemeente, en bij uitbreiding van de Leievallei, in de kijker gezet.

© kaart: Lokaal bestuur Nazareth-De Pinte

1.7.1 Aantal logies en toeristen

Toeristen gaan graag op horecabezoek, doen uitstappen en zoeken ontspanning in de natuur. Tijdens het winkelen worden vooral souvenirs en kleding, maar bijvoorbeeld ook ambachtelijke producten gekocht.

Logies en slaappleaatsen – In Nazareth-De Pinte zijn er ongeveer 470 toeristische slaappleaatsen, waarvan 57% in jeugdverblijven. De focus ligt dus grotendeels op **jeugdtoerisme en groepsverblijven**. Hotel Van der Valk, goed voor zo'n 35% van het aantal bedden, biedt verschillende toeristische arrangementen aan, maar richt zich ook op zakenverblijven en individuele gasten.

Tabel 6 – Aantal logies en slaappleaatsen per categorie in Nazareth-De Pinte (2024)

Bron: Statbel en Toerisme Vlaanderen

Nazareth-De Pinte	B&B	Hotel	Jeugdverblijf	Vakantiewoning	Totaal
Aantal logies	6	1	4	1	12
Aantal slaappleaatsen	24	168	269	8	469

Verblijfstoeristen – Cijfers over het aantal toeristen in de gemeente hebben enkel betrekking op 'vroegere gemeente' De Pinte, cijfers over 'vroegere gemeente' Nazareth zijn niet vermeld omdat ze vertrouwelijk of niet beschikbaar zijn.

In totaal arriveerden in De Pinte 7.406 toeristen in 2024, goed voor samen 19.472 overnachtingen. Het **binnenlands toerisme is dominant** met 90% van de aankomsten. De verblijfsduur bedraagt gemiddeld 2,63 nachten per toerist.

1.7.2 Promotie voor toerisme



Ontdekken, proeven en beleven – Dit plan heeft niet de bedoeling de toeristische trekpleisters binnen de gemeente in kaart te brengen. Wel is het zo dat creatieve ondernemers, evenementen, cultureel erfgoed en streekproducten bijdragen tot zowel de identiteit van een regio of gemeente, als tot de lokale economie⁴.

Daarom is het van belang voor de winkels en horecazaken in Nazareth-De Pinte de link te leggen met de lokale toeristische troeven. **Het gemeentelijk toerismebeleid heeft een positieve impact op de lokale ondernemers**⁵.

© foto: Toerisme Leiestreek

Infokantoren – Zowel in Nazareth (ontmoetingscentrum/sporthal, Polderbos) als in De Pinte (gemeentehuis, Koning Albertlaan) is er een toeristisch infokantoor.

Gemeentelijke website – Via de gemeentelijke website kan je doorklikken naar vrije tijdsactiviteiten, bezienswaardigheden, wandel- en fietsroutes, recreatieterreinen, enzovoort:
www.nazarethdepinte.be/ontspannen-en-leren

Deze webpagina bevat ook een link naar “**winkelen**”: gemeentelijke cadeaubon (KoopLokaalBon), wekelijkse markt en korte keten (www.nazarethdepinte.be/leren-en-ontspannen/winkelen).

Toerisme in de kijker – De Leiestreek en de gemeente Nazareth-De Pinte in het bijzonder worden via diverse online en fysieke communicatiemedi gepromoot:

- Toerisme Leiestreek: www.toerisme-leiestreek.be/nl/toerisme-nazareth, www.toerisme-leiestreek.be/nl/toerisme-de-pinte: activiteiten, eet- en drinkgelegenheden, logeeradressen
- Cultuurregio Leie Schelde: www.cultuurregioleieschelde.be
- Erfgoedbank Leie Schelde: www.erfgoedbankleieschelde.be

Straatbeeld – De fiets- en wandelroutes zijn in de verschillende dorpskernen aangeduid, wat de recreatie aangenaam maakt. En dat geeft ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld te verpozen op een gezellig terras of café. Minstens even belangrijk is om deze paden goed te onderhouden en net te houden.



© foto's: Lokaal bestuur Nazareth-De Pinte

⁴ Bron: Chainels B.V. en Stichting De Nieuwe Winkelstraat, elektronische nieuwsbrief 22 juli 2025.

⁵ Via Toerisme Oost-Vlaanderen kunnen lokale besturen en infopunten zich laten begeleiden. Op de provinciale website vind je een aantal tips terug zoals bijvoorbeeld hoe de lokale logies te ondersteunen.

1.8 Samenvatting socio-economische analyse

Het sociaal-economisch profiel van Nazareth-De Pinte schetst een beeld van de potentiële klanten voor lokale handel en horeca. Er zijn niet alleen de circa 23.500 inwoners, ook de bezoekers die afkomen op voorzieningen zoals scholen en sportinfrastructuur zijn relevant. Toeristische troeven zoals erfgoed, evenementen, wandel- en fietsroutes bieden extra kansen voor de lokale economie.

Nazareth-De Pinte wordt in de Belfius-classificatie omschreven als een landelijke woongemeente met hogere inkomens, zoals ook blijkt uit de verschillende indicatoren die in het eerste hoofdstuk zijn besproken: de inwoners binnen elke deelgemeente hebben een gemiddeld en mediaaninkomen dat hoger is dan in Oost-Vlaanderen, het aantal personen met een sociale uitkering is lager dan het provinciaal gemiddelde.

Zowel de grootte als de levensfase van een gezin beïnvloeden het koopgedrag. Met een mediaanleeftijd van 45 jaar is de bevolking in Nazareth-De Pinte iets ouder dan de doorsnee Oost-Vlaming. In 2024 wonen ruim 9.800 gezinnen in de gemeente, bijna 40% daarvan heeft een of meerdere kinderen.

Het aandeel werkenden in de bevolking 15-64 jaar bedraagt er bijna 75%, de werkzoekendengraad ligt met 3,7% in 2024 bijna 3%-punt lager dan in Oost-Vlaanderen. Werkt men niet in de eigen gemeente, dan gaan de inwoners in loonverband van Nazareth-De Pinte in eerste instantie werken in Gent, maar ook in Deinze, Brussel en Oudenaarde. Omgekeerd, kan Nazareth-De Pinte loontrekkenden aantrekken vanuit vooral Gent en Deinze.

En wat met de werkgelegenheid in de lokale handel en horeca? In Nazareth-De Pinte zijn 890 personen werkzaam in een winkel, als zelfstandige uitbater of in dienstverband. Nog eens 330 personen werken er in de horecasector of baten een horecazaak uit. Dit is bijna 20% van alle zelfstandige activiteit, respectievelijk 9,5% van het totaal aantal loontrekkenden in de gemeente.

Ook toeristen en recreanten ten slotte vinden de weg naar Nazareth-De Pinte. Ongeveer 7.400 toeristen bezochten de gemeente in 2024, goed voor samen bijna 19.480 overnachtingen. De verblijfsduur bedraagt gemiddeld 2,64 nachten per toerist. 90% van de aankomsten is op conto van Belgische/binnenlandse toeristen.

2. Mobiliteitsnetwerk

De bereikbaarheid van de deelgemeenten en de kwaliteit van de infrastructuur beïnvloeden het verplaatsingsgedrag van inwoners, werknemers, klanten en recreanten richting de gemeente. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de **koopstromen** naar de verschillende dorpskernen van Nazareth-De Pinte. Omgekeerd, maakt een goed uitgebouwd wegennet en openbaar vervoersnetwerk het voor inwoners gemakkelijker om zich naar buurgemeenten en omliggende steden te verplaatsen.

We geven bondig de ambities van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid en de infrastructuur voor alle weggebruikers weer. Dit in volgorde van het STOP-principe: stappers en trappers, openbaar vervoer en privaat gemotoriseerd verkeer.

2.1 Gemeentelijk mobiliteitsbeleid

Mobiliteitsanalyse binnen het detailhandelsplan – Een beknopte mobiliteitsanalyse vormt een essentieel onderdeel van het detailhandelsplan. Deze analyse biedt inzicht in de bereikbaarheid van de dorpskernen, de infrastructuur die nodig is om een vlotte toegang voor inwoners, bezoekers en leveranciers te garanderen.

Invloed van gemeentelijk mobiliteitsbeleid - Daarnaast hebben de huidige gemeentelijke beleidsplannen inzake mobiliteit — met name de normering en de praktische uitvoering ervan — een directe impact op het verplaatsingsgedrag. Publieke parkeervoorzieningen en -maatregelen hebben een invloed op het winkelen en recreëren in Nazareth-De Pinte.

2.1.1 ‘Vroegere gemeente’ Nazareth

Voor deelgemeente Nazareth zijn een fietsbeleid⁶ en mobiliteitsplan⁷ goedgekeurd.

Fietsvriendelijk beleid – Voor Nazareth is een **fietsroutekaart** opgemaakt die de meest gebruikte fietsroutes aangeeft, tegelijkertijd met de knelpunten op die routes. Om van Nazareth een fietsgemeente te maken, heeft het lokaal bestuur van Nazareth acties opgesteld om de fietsroutes veiliger te maken.

De fietsroutekaart moet ook worden gezien als onderdeel van het provinciaal beleid inzake trage wegen en de aanleg van fietssnelwegen. Voor de aanleg van de nieuwe fietspaden langs de Steenweg Astene heeft Nazareth een provinciale subsidie ontvangen⁸.

Veiligheid en duurzame mobiliteit – Maatregelen tegen sluipverkeer, ongewenst zwaar verkeer en overdreven snelheid moeten de **verkeersleefbaarheid** in de gemeente en de **verkeersveiligheid** van elke inwoner verbeteren. Op plekken waar veel kinderen komen, zoals schoolomgevingen en speel- en sportzones, wordt voor extra bescherming gezorgd. Daarnaast krijgen deelwagens en elektrische voertuigen meer ruimte.

⁶ Provincie en gemeente Nazareth ontwikkelen fietsroutekaart voor veiliger fietsverkeer. Persbericht 15 mei 2024.

<https://pers.oost-vlaanderen.be/provincie-en-gemeente-nazareth-ontwikkelen-fietsroutekaart-voor-veiliger-fietsverkeer>

⁷ Een vlinder beweegt zich duurzaam en slim. Mobiliteitsplan Nazareth. Veneco en MINT NV. 53 pagina's. Publicatie 28 augustus 2023.

⁸ Provincie subsidieert fietspaden Steenweg Astene. Persbericht 9 augustus 2019.

<https://www.hln.be/nazareth/provincie-subsidieert-fietspaden-steenweg-astene~adf6df17/>

STOP-principe – De stappers (voetgangers) en de trappers (fietsers) krijgen voorrang in het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, het openbaar vervoer wordt efficiënt georganiseerd en het privaat gemotoriseerd verkeer moet zich aanpassen aan de andere weggebruikers. Het lokaal bestuur zorgt er met andere woorden voor dat je met de auto nog overal kan geraken, maar geeft **voorrang aan voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer**.

2.1.2 'Vroegere gemeente' De Pinte

In maart 2022 ging een proefopstelling van start voor de **verkeersafwikkeling in de stationsbuurt van De Pinte**. Deze opstelling had als doel om verschillende knelpunten aan te pakken, waaronder verkeersonveilige situaties, gebrekkige of gevaarlijke weginfrastructuur, overdreven snelheid en de overheersende rol van de auto als vervoersmiddel. Deze problemen werden eerder al vastgesteld in het mobiliteitsplan van 2018 en tijdens de voorbereiding van het meerjarenplan in 2019.

Voorafgaand aan het verkeersplan werden de inwoners betrokken via een bevraging en een participatiemoment. De proefopstelling werd vervroegd stopgezet na overleg tussen het lokaal bestuur en de lokale handelaars, waardoor ook de testfase eerder dan gepland geëvalueerd werd.

Verschillende evaluaties, overlegmomenten en bevragingsrondes leidden tot volgende **aanpassingen in het centrum van De Pinte**:

- eenrichtingsverkeer in Stationsstraat en Julien Anthierenslaan (na aanleg voetpad in Julien Anthierenslaan),
- herinrichting Koning Albertlaan (na aanleg voetpad in Koning Albertlaan). Aan het kruispunt met Stationsstraat wordt een knip voor gemotoriseerd verkeer voorzien,
- (flankerende) maatregelen om de verkeersveiligheid in Stationsstraat en Vredestraat te optimaliseren,
- behoud van het tweerichtingsverkeer in de Baron de Giey laan.

2.2 Stappers en trappers

2.2.1 Fietsstraten en fietszones⁹

Fietsstraten **geven fietsers voorrang op gemotoriseerd** verkeer en worden in Nazareth-De Pinte vooral aangelegd rond scholen om de verkeersveiligheid te verhogen.

- **Nazareth en Eke:** Stropstraat, Dorp ter hoogte van het gemeentehuis, Lichterveldestraat
- **De Pinte en Zevegem:** Nijverheidsstraat - Groenstraat, Stationsstraat, Kasteellaan (tot aan Louis Paul Boon Park), Louis Van Houttepark - Oude Gentweg

2.2.2 Fietssnelwegen¹⁰

Fietssnelwegen zorgen voor een vlotte, veilige en comfortabele verplaatsing over langere afstanden. Ze zijn ideaal voor pendelaars die snel en efficiënt hun woonwerktraject met de fiets willen afleggen. Daarnaast vormen ze ook voor recreatieve fietsers een handige schakel tussen lokale fietsroutes.

⁹ Bron: <https://www.nazarethdepinte.be/leven-en-werken/mobiliteit-en-openbare-werken/mobiliteit/verkeersregels/fietsstraten-en-fietszones>. Deze bron te raadplegen voor het meest actuele overzicht van fietsstraten en fietszones in Nazareth-De Pinte.

¹⁰ Bron: <https://fietssnelwegen.be>

In Nazareth-De Pinte zijn de twee fietssnelwegen gerealiseerd. De F7 (Gent - Deinze - Waregem - Kortrijk) en de F45 (Gent – De Pinte – Oudenaarde-Ronse) komen samen in de Faunastraat, wat de bereikbaarheid van en naar de gemeente aanzienlijk versterkt.

- **fietssnelweg F7 Gent – Kortrijk (42 km)**

De F7 volgt de spoorlijn Gent-Kortrijk. De Parkbosbruggen verbinden Gent met De Pinte, en in Deinze sluit de brug over de Volhardingslaan aan op het traject richting Zulte en West-Vlaanderen.

In Oost-Vlaanderen is deze fietssnelweg bijna afgewerkt.

- **fietssnelweg F45 Gent – Ronse (58 km)**

De F45 biedt een vlakke fietsverbinding van Gent naar de Vlaamse Ardennen, tot in Ronse. Via de Parkbosbruggen fiets je richting De Pinte en Oudenaarde.

Het traject vanaf Oudenaarde naar Ronse moet nog grotendeels worden aangelegd.

- **fiets- en voetgangerstunnels**

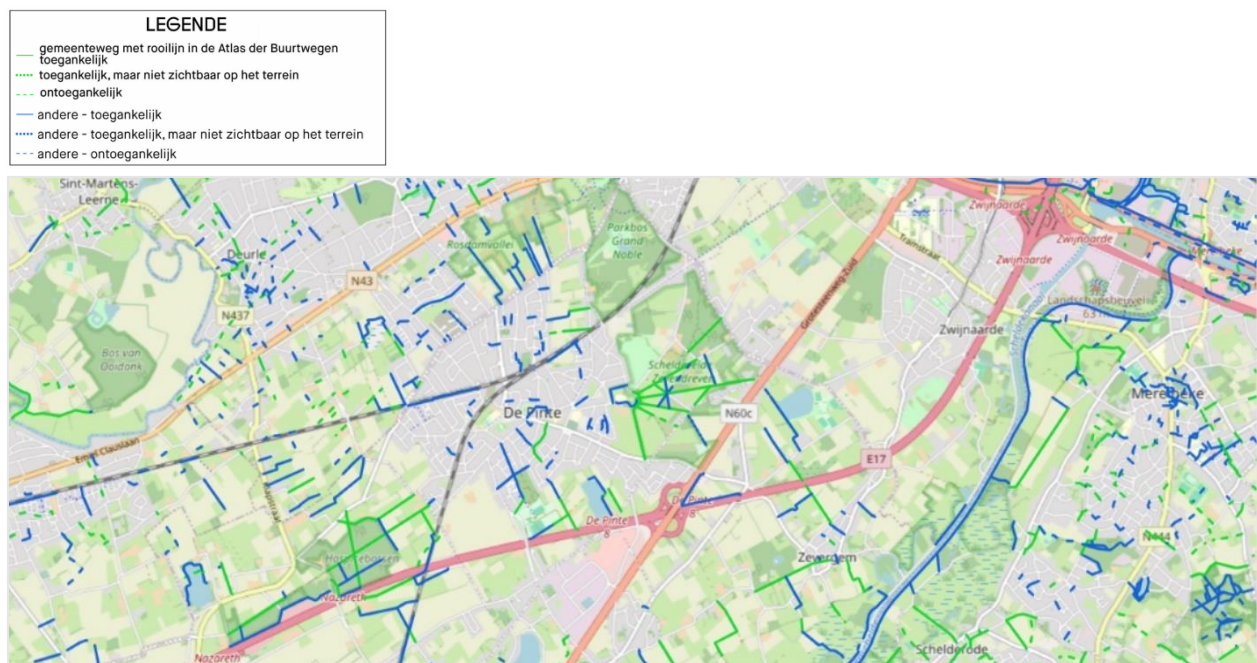
De provincie en Infrabel bouwen twee fiets- en voetgangerstunnels op de F7 en F45 in De Pinte. De tunnels worden verbonden door een fietsstraat en een stukje fietsweg. Zo ontstaat een veilige, rechtstreekse en comfortabele fietsverbinding door De Pinte.

2.2.3 Trage wegen

Trage wegen zijn rustige wegen en paden die uitsluitend toegankelijk zijn voor wandelaars, fietsers en ruiters. Dus niet voor gemotoriseerd verkeer. Ze zijn ideaal voor recreatie, zoals wandelen en fietsen, maar bieden ook een veilig alternatief voor korte verplaatsingen. Denk aan schoolroutes voor jongeren of een tochtje naar de lokale winkel of het werk.

Kaart 4 – Trage wegen in De Pinte en Zevergem

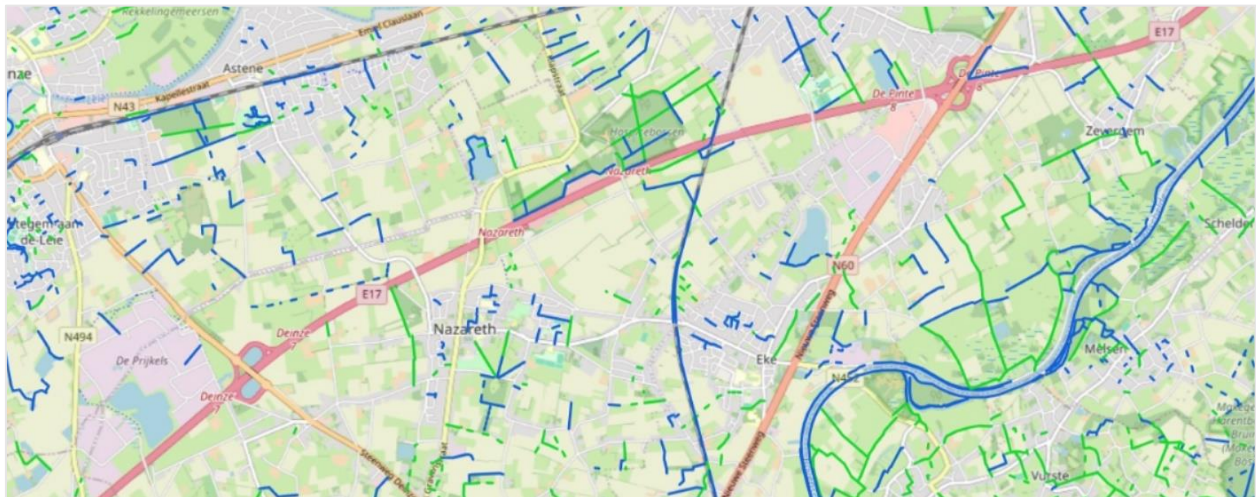
Bron: <https://www.tragewegen.be>



Kaart 5 – Trage wegen in Nazareth en Eke

Bron: <https://www.tragewegen.be>

LEGENDE	
—	gemeenteweg met rooilijn in de Atlas der Buurtwegen toegankelijk
---	toegankelijk, maar niet zichtbaar op het terrein
---	ontoegankelijk
—	andere - toegankelijk
---	andere - toegankelijk, maar niet zichtbaar op het terrein
---	andere - ontoegankelijk



2.3 Openbaar vervoer

2.3.1 Spoorverbinding

Twee treinstations – Nazareth-De Pinte heeft twee treinstations van waaruit je zowel richting Gent en Antwerpen als richting Ronse de trein nemen.

Op station **Eke-Nazareth** stoppen de treinen S51 en S53 (S-treinen Gent). Deze treinen rijden respectievelijk tussen Ronse - Eeklo en tussen Ronse - Antwerpen-Centraal, waarbij Eke-Nazareth een halte is op hun traject. Het treinstation Eke-Nazareth wordt elk uur door de S-trein Gent bediend, zowel op week- en weekenddagen.

- **S51:** deze S-trein rijdt **tussen Ronse en Eeklo** en stopt in Gent-Sint-Pieters, Eke-Nazareth, Oudenaarde (aansluiting Kortrijk) en Ronse
- **S53:** deze S-trein rijdt **tussen Ronse en Antwerpen-Centraal** en stopt in Oudenaarde, Eke-Nazareth, Gent-Sint-Pieters, Gent-Dampoort, Lokeren en Antwerpen-Centraal



Aan het NMBS-station Eke-Nazareth is er een gratis parking voor pendelaars, waarvan automobilisten en fietsers gebruik kunnen maken. Reizigers kopen hun tickets aan een automaat.

Ook via het perron van **treinstation De Pinte** kan je elk uur de trein nemen richting Gent of Ronse (S-trein Gent). Dit zijn de haltes: Gent-Sint-Pieters – De Pinte – Eke-Nazareth – Gavere-Asper – Zingem – Eine – Oudenaarde – Ronse.

Bijkomend is er de IC-verbinding Gent-Sint-Pieters – De Panne, dat elk uur het treinstation van De Pinte bedient: Gent-Sint-Pieters – De Pinte – Deinze – Lichtervelde – Kortemark – Diksmuide – Veurne – Koksijde – De Panne.

In de Groenstraat (tussen beide spoorwegen) kan er gratis geparkeerd worden. Reizigers kopen hun tickets aan een automaat.

2.3.2 Aantal treinreizigers

De NMBS houdt jaarlijks in oktober reizigerstellingen. De tellingen zijn een momentopname, wat een foutenmarge inhoudt. De meest recente manuele telling werd uitgevoerd 5-13 oktober 2024. In het jaar 2020 is er de impact van de coronacrisis op het aantal reizigers.

Tabel 6 – Aantal instappende treinreizigers voor stations Eke-Nazareth en De Pinte (2009-2024)

Bron: NMBS reizigerstelling oktober 2009-2024

Eke-Nazareth	2009	2018	2020	2022	2024
tijdens week	369	428	290	372	412
zaterdag	47	106	89	109	91
zondag	31	66	45	81	69
De Pinte	2009	2018	2020	2022	2024
tijdens week	1.456	1.661	993	1.618	1.681
zaterdag	635	477	272	511	502
zondag	303	345	217	512	352

In Station De Pinte stappen tijdens de week ongeveer vier keer zoveel reizigers op als in station Eke-Nazareth. De Pinte heeft een IC verbinding, wat een mogelijke verklaring is. Doorheen de jaren, met uitzondering van 2020, blijft het aantal reizigers vrij constant. Het aantal reizigers tijdens het weekend kent meer schommelingen.

2.3.3 Busvervoer

Lokaal bestuur Nazareth-De Pinte komt financieel tussen in de abonnementen van scholieren en studenten. Er zijn verschillende **De Lijn-bustrajecten** met haltes in de deelgemeenten:

- Lijn 71: Deinze – **Nazareth** – Zwijnaarde – Gent – Oostakker
- Lijn 76: **De Pinte** – Gent – Lochristi – Wachtebeke
- Lijn 418: **Eke – Nazareth** – Ouwegem – Zingem – Oudenaarde
- Lijn 716: Gent Sint-Pieters – **Zevegem – Nazareth** – Lozer – Zingem
- Lijn 811: Deinze – **Nazareth** – Gavere – Hundelgem – Zottegem
- Lijn 812: Deinze – **Nazareth** – Ouwegem – Zingem – Oudenaarde
- Lijn 813: Deinze – **Nazareth** – **Eke** – Semmerzake – Gavere – Zingem
- Lijn 814: Deinze – **Nazareth** – **Zevegem** – Pont Noord

De **gemeentelijke minibus 'Iedereen mee'** biedt vervoer aan inwoners van Nazareth-De Pinte met een mobiliteitsprobleem. Het is bedoeld voor ouderen, zorgbehoevenden en mensen met een beperkt inkomen. Ook bewoners van woonzorgcentrum Wielkine, leden van de Minder Mobielen Centrale en lokale verenigingen kunnen er gebruik van maken om minder mobiele personen naar activiteiten te brengen. Je kan meerijden met een georganiseerd traject, of de bus huren op voorwaarde dat je zelf voor een chauffeur zorgt (iedereenmee@nazarethdepinte.be).

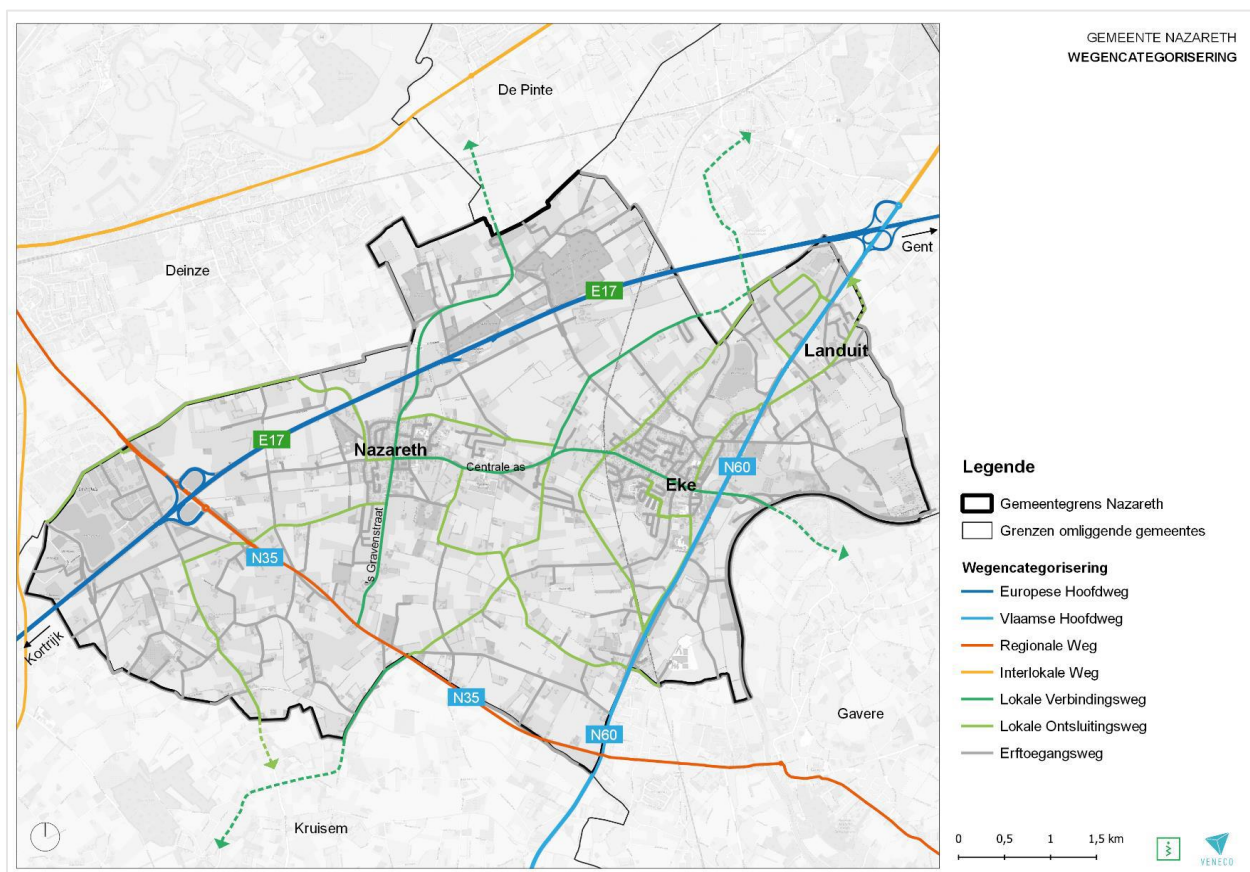
2.4 Autorijden

2.4.1 Weginfrastructuur

Nazareth-De Pinte is vlot bereikbaar door enkele belangrijke verkeersaders: via de **E17-autosnelweg** en de **gewestwegen N35 en N60** is Nazareth-De Pinte goed verbonden met omliggende gemeenten en steden. Nazareth-De Pinte ligt op ongeveer 10 minuten autorijden van Deinze, respectievelijk een 20-tal minuten autorijden van Gent-centrum, Oudenaarde en Waregem.

Kaart 4 – Nieuwe wegcategorisering Nazareth

Bron: Bijlage mobiliteitsplan Nazareth¹¹, pg. 17



¹¹ Bijlage mobiliteitsplan Nazareth: figurenlijst. 12 pagina's.

2.4.2 Lang- en kortparkeren

Langparkeren – In elke kern van Nazareth-De Pinte zijn er **gratis langparkings**.

Actuele info over het aantal parkeerplaatsen is terug te vinden op de gemeentelijke website¹².

- De Pinte: stationsparking Groenstraat, Julien Anthierenslaan, Kerkplein, OCP, sportpark Moerkensheide, Sportwegel
- Eke: Lichterveldestraat, plein aan de Sint-Amanduskerk
- Nazareth: BKO Ter Meeren, cc Het Centrum, De Dekenij, cc De Zwaan, parkbegravingplaats, sportsite, stationsparking Eke-Nazareth
- Zevergem: Blijpoel (achter de kerk), Zevergemdorp

Blauwe zone – In een blauwe zone kan 2 uren gratis geparkeerd worden. Een officiële parkeerschijf moet er worden voorgelegd van maandag tot zaterdag tussen 09:00 en 18:00 (niet op zon- en feestdagen). Enkel in de blauwe zone in de Steenweg (Eke), is het gebruik van een parkeerschijf verplicht van maandag tot en met zaterdag tussen 07:00 en 18:00, uitgezonderd op zon- en feestdagen.

Actuele informatie over de blauwe zones in Nazareth-De Pinte is terug te vinden op de gemeentelijke website¹³.

- De Pinte: Polderdreef, Baron de Gieyalaan, Europaplein, parking postkantoor, Langevelddreef, hoek Stationsstraat - Koning Albertlaan
- Eke: Stationsstraat, Steenweg
- Nazareth: Langemunt, Dorp, Drapstraat
- Zevergem: geen blauwe zone

Carpoolparking – Aan het op- en afrittencomplex E17 Deinze/Nazareth ligt een gratis carpoolparking met 75 plaatsen, beheerd door ANB en het lokaal bestuur. Er zijn ook een fietsenstalling en Kiss & Ride.

2.5 Hoppinpunt

Een Hoppinpunt is een overstappunt waar verschillende vervoermiddelen zoals trein, bus, deelfietsen (Blue-bike) en deelwagens (Cambio) samenkomen. Je vindt er vaak extra voorzieningen zoals fietsenstallingen en een fietsherstelzuil, laadpalen voor elektrische wagens, pakjesautomaten B-post.



Elk Hoppinpunt is herkenbaar aan een paars-groene Hoppinzuil met info over de beschikbare vervoermiddelen.

Het station Eke-Nazareth is het eerste Hoppinpunt in de gemeente. Andere Hoppinpunten (in ontwikkeling): De Pinte Station, De Pinte Dorp, Zevergem Dorp, Nazareth Dorp.

¹² Bron: <https://www.nazarethdepinte.be/leven-en-werken/mobiliteit-en-openbare-werken/mobiliteit/vervoer-en-parking/parkeren-in-nazareth-de-pinte>

¹³ Bron: <https://www.nazarethdepinte.be/leven-en-werken/mobiliteit-en-openbare-werken/mobiliteit/vervoer-en-parking/parkeren-in-blauwe-zone>

3. Economische analyse

Als het gaat over commercieel aanbod en koopstromen, kunnen we ons een aantal vragen stellen: zijn de winkels geconcentreerd in enkele kernen van Nazareth-De Pinte of gelijkmatig verspreid over de deelgemeenten? Hoe zit het met de verdeling tussen de branches? Telt de gemeente meer zelfstandige winkeliers dan wel ketenwinkels? En wie gaat winkelen in Nazareth-De Pinte?

Voor een volledige en onderbouwde analyse wordt zowel gekeken naar de nieuwe fusiegemeente als naar de 'vroegere gemeenten' De Pinte en Nazareth. Omdat beide tot voor kort zelfstandige gemeenten waren met elk hun eigen dynamiek, is het essentieel om deze lokale kenmerken mee te nemen. Door algemene trends en ontwikkelingen van De Pinte en Nazareth aan elkaar te koppelen, krijgen we een volledig overzicht dat de basis vormt voor een degelijk beleidsplan.

3.1 Bronnen

Locatus winkeldatabestand – De eerste bron is de Locatus databank.

Dit databestand wordt opgemaakt door het onderzoeksbureau Locatus NV. Jaarlijks komen de medewerkers van Locatus, in opdracht van de vijf Vlaamse Provincies, langs in alle Vlaamse steden en gemeenten om het commercieel pandenbestand in kaart te brengen.

Commerciële panden zijn gebouwen die op het moment van de meting een commerciële functie hebben, of die in de nabije toekomst voor commerciële doeleinden kunnen worden gebruikt. Dit omvat winkels, horecazaken, consumentgerichte dienstverleners, locaties voor cultuur en ontspanning, en panden die momenteel leegstaan

Naast de visualisering op kaart voegen zij ook per pand een dataset toe. Deze dataset bevat gegevens over de oppervlakte van het pand, branche, duurtijd van eventuele leegstand, enzovoort. Kortom, per pand is er een zeer uitgebreid aanbod aan gegevens en dit van de **voorbij tien jaren**.

Aan de hand van dit databestand wordt een analyse gemaakt, in de diepte en over een langere periode. Voor dit onderzoek en dus de opmaak van het detailhandelsplan voor Nazareth-De Pinte zijn de data gebruikt van 2014-2019-2025.

De meest recente dataverzameling voor Nazareth-De Pinte werd uitgevoerd door de medewerkers van Locatus in juni 2025. Deze dataset wordt gebruikt voor de economische en ruimtelijke analyse van het commercieel aanbod. Als aanpassingen van de dataset nodig zijn, dan worden deze doorgevoerd.

Koopstromenmodel RetailSonar – De tweede bron is RetailSonar.

De tweede bron die is gebruikt tijdens dit onderzoek zijn de **koopstroomgegevens**, voorzien door het studie bureau RetailSonar.

De koopstromen geven weer hoe goed een gemeente de inwoners kan binden om in de eigen gemeente te kopen (koopbinding), welk aandeel van de bevolking elders gaat kopen (koopvlucht) en hoe sterk de gemeente er in slaagt om inwoners uit andere gemeenten aan te trekken (koopattractie).

De koopstromen worden berekend aan de hand van een **wiskundig model** dat bestaat uit het winkelaanbod, reële reistijden (Be-mobile data) en een aantal extra factoren die het consumentengedrag beïnvloeden, zoals de samenstelling van de bevolking en de inkomensspreiding (FOD Economie, ADSEI).

Plaatsbezoeken – De derde bron is de veldwaarneming.

De medewerkers van de Provincie hebben de gemeente Nazareth-De Pinte verscheidene keren bezocht in 2025 om zo meer voeling te krijgen met de lokale context. De data die voorhanden zijn, zeggen veel over de economische context van de gemeente, maar door middel van de plaatsbezoeken worden deze data genuanceerd of bevestigd.

Daarnaast zijn aspecten zoals beleving, toegankelijkheid, uitstraling van de gemeente, enzovoort moeilijk te vervatten in datasets. Door een uitgebreid bezoek te brengen aan Nazareth-De Pinte wordt een zo goed mogelijk beeld geschetst van de commerciële aanwezigheid en van de attractiviteit van Nazareth-De Pinte.

3.2 Aanbodzijde – Commerciële panden

3.2.1 Samenstelling van het commercieel aanbod

Met commerciële panden worden die vestigingen bedoeld waarin winkels, horecazaken, consumentgerichte dienstverleners, ontspannende en culturele activiteiten zijn ondergebracht. Voor panden gelegen in “verspreide bewinkeling” geldt bovendien dat ze minimaal drie dagen per week en minstens vier uur per dag geopend zijn, waaronder ook op zaterdag.

Ook panden die momenteel leegstaan maar door een van bovenstaande functies kunnen worden gevuld, worden geteld. Concreet zijn leegstaande commerciële panden gebouwen waarin geen detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening meer plaatsvindt, maar waarvan verwacht wordt dat er opnieuw een commerciële invulling komt. Vaak staat op dergelijke panden aangegeven dat ze te koop of te huur zijn als handelspand.

3.2.2 Het handelsaanbod in Nazareth-De Pinte

Evolutie aantal handelspanden – Tabel 9 toont de evolutie van het winkelbestand in Nazareth-De Pinte over een periode van tien jaar, met 2014 als startpunt, 2019 als referentiejaar en 2025 als eindpunt. Door 2019 als middelpunt te nemen, wordt de ontwikkeling van het winkelaanbod in de gemeente duidelijker zichtbaar.

Tabel 9 – Het aantal handelspanden in Nazareth-De Pinte (2014-2025)

Bron: Locatus

Fusiegemeente	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
Totaal aantal handelspanden	328	324	291	-8,9%	-9%
Gevulde handelspanden	313	306	275	-8,8%	-9%
Leegstaande handelspanden	15	18	16	+7%	-11%
Leegstand%	4,6%	5,6%	5,5%	+0,9%-punt	-0,1%-punt

Over een periode van 10 jaren is er een duidelijke **afname van het aantal handelspanden** met een versnelling vanaf 2019.

Dergelijke daling is niet uniek in Nazareth-De Pinte, maar is een Vlaamse trend. Belangrijke nuance bij dit cijfer is dat de daling zich hoofdzakelijk voordoet in de perifere gebieden (verspreide bewinkeling). De centrale gebieden (of kernen) van Nazareth-De Pinte vertonen deze daling niet en blijven stabiel.

Evolutie lege handelspanden – Over diezelfde periode **blijft de leegstand in absolute aantallen quasi gelijk**, net zoals het leegstandspercentage van de gemeente.

- Hoewel er geen wettelijk vastgelegd percentage commerciële leegstand is waarop een lokaal bestuur verplicht moet ingrijpen, blijft Nazareth-De Pinte met 5,5% leegstand onder de vaak gehanteerde grens van 7%. Vanaf dat percentage wordt het doorgaans als aangewezen beschouwd dat een lokaal bestuur actie onderneemt en gerichte maatregelen treft.
- Het leegstandspercentage in Nazareth-De Pinte (5,5%) ligt bovendien ook ver onder het Vlaams cijfer (11,3%). Op basis van dit cijfer kunnen we stellen dat Nazareth-De Pinte geen uitgesproken leegstandsproblematiek heeft, maar dit wil niet zeggen dat leegstand geen aandachtspunt zal zijn in deze analyse en detailhandelsplan.

Pré-fusie - De evolutie van het aantal handelspanden in de voormalige gemeenten Nazareth en De Pinte vertoont veel gelijkenissen.

Tabel 10 – Het aantal handelspanden in de ‘vroegere gemeenten’ Nazareth en De Pinte (2014-2025)

Bron: Locatus

Nazareth	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
Totaal aantal handelspanden	197	199	172	-13%	-14%
Leegstaande handelspanden	12	12	10	-8,3%	-8,3%
Leegstand%	6,1%	6%	5,8%	-0,3%-punt	-0,2%-punt
De Pinte	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
Totaal aantal handelspanden	131	125	119	-9%	-5%
Leegstaande handelspanden	3	6	6	x 2	ongewijzigd
Leegstand%	2,2%	4,8%	5%	+2,8%-punt	+0,2%-punt

Beide voormalige gemeenten hebben een dalend aantal handelspanden, maar het tempo ligt in De Pinte duidelijk lager. De ruimtelijke spreiding van het handelsaanbod in Nazareth en De Pinte verklaart dit verschil.

- In eerste instantie heeft De Pinte heel wat handelszaken minder dan Nazareth, waardoor bepaalde trends meer (of sterker) zichtbaar zijn in Nazareth.
- In tweede instantie heeft De Pinte aanzienlijk minder handelszaken (62) die gelegen zijn in de verspreide bewinkeling. Nazareth (inclusief Eke) heeft wel dergelijke ruimtelijke spreiding (108 zaken in verspreide bewinkeling) en het is net daar dat de grootste afname zich voordoet. De grotere afname in Nazareth is met andere woorden geen gevolg van een neergaande spiraal in de gemeente, maar wel van het schaalverschil met De Pinte.
- Op het vlak van leegstand zijn er nagenoeg geen verschillen op te merken tussen beide.

3.2.3 Commerciële leegstand

De globale leegstandscijfers toonden aan dat er geen sprake is van een uitgesproken leegstandsproblematiek in Nazareth-De Pinte. Ondanks deze positieve cijfers moeten de leegstandsdata verder in detail bekeken worden.

Ten eerste moet de leegstand in de tijd bekeken worden: hoe lang staan de panden gemiddeld leeg. Ten tweede dient de ruimtelijke spreiding onderzocht te worden. Door beide aspecten verder te onderzoeken, kunnen concrete acties worden opgenomen in dit detailhandelsplan.

Leegstand in de tijd – Er worden vier vormen van leegstand onderscheiden:

- **aanvang-/frictieleegstand:** panden die minder dan een jaar leegstaan
- **langdurige leegstand:** panden die tussen 1 jaar en 3 jaar leegstaan
- **structurele leegstand:** panden die langer dan 3 jaar leegstaan
- **verbouw:** dit zijn panden die in transitie zijn en nog geen invulling hebben. Deze laatste categorie maakt geen onderdeel uit van dit analyseonderdeel

De minst problematische vorm van leegstand is de **aanvang- of frictieleegstand**. Dit zijn panden die minder dan een jaar leegstaan.

Deze leegstand is noodzakelijk voor een goede marktwerking, om vernieuwing van het ondernemerschap mogelijk te maken. De frictieleegstand wordt namelijk gevormd door handelspanden die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop, verbouwing of stopzetting van de commerciële activiteit.

De negatieve impact van deze panden op de omgeving is nog beperkt, toch zeker in de tijd. Een nieuwe invulling is meer dan waarschijnlijk, aangezien de marktwaarde van deze commerciële panden is behouden. De reguliere markt kan dergelijke leegstaande panden (normaliter) terug ingevuld krijgen.

Panden die langer dan 1 jaar leegstaan, **langdurige en structurele leegstand**, zijn de problematische panden.

Ten eerste heeft het negatieve effect van het lege pand zich over een lange(re) periode kunnen doorzetten. Zo zal het – langdurig/structureel – leegstaand pand al enkele jaren het straatbeeld negatief beïnvloeden, ten koste van de beleving en uitstraling van een winkelstraat/kern/centrum. Hoe langer een pand leegstaat, hoe langer de negatieve impact op de omgeving zich doorzet.

Ten tweede geraken deze panden ook minder gemakkelijk ingevuld: doordat deze panden lange tijd leegstaan, verliezen zij stelselmatig hun commercieel potentieel en worden ze minder aantrekkelijk voor de commerciële markt. De kans op een nieuwe invulling neemt met de tijd af.

Tabel 11 – Lege handelspanden in Nazareth-De Pinte naar duur van de leegstand (2025)

Bron: Locatus

Nazareth-De Pinte	Aanvang-leegstand	Langdurige leegstand	Structurele leegstand	Verbouw
Absolute aantallen	3	5	7	1
Relatieve verdeling	18,7%	31,3%	43,7%	6,3%
Vroegere gemeente (absol. aantallen)				
Nazareth	3	2	4	1
De Pinte	0	3	3	0

De opdeling naar duurtijd toont aan dat **Nazareth-De Pinte hoofdzakelijk kampt met panden die lange tijd leegstaan**. Bijna de helft van alle leegstaande panden staat langer dan 3 jaar leeg, respectievelijk een derde staat tussen 1-3 jaar leeg. Dit toont aan dat de gemeente moeite heeft om de leegstand weg te werken, ondanks het laag aantal leegstaande handelspanden.

Uit de historiek van de leegstaande panden blijken verschillende oorzaken: soms wordt geen overnemer gevonden, ondernemers stoppen bij pensionering zonder opvolging, of handelszaken worden stopgezet wegens onvoldoende rendabiliteit. Daarnaast speelt ook de impact van bredere maatschappelijke evoluties of beslissingen, zoals de afbouw van fysieke bankkantoren. Kortom, de leegstand lijkt niet rechtstreeks toe te schrijven aan de handelskern zelf of aan het lokaal beleid.

Om deze leegstand weg te werken, zal een gerichte aanpak noodzakelijk zijn. Enerzijds door sterk in te zetten op het aantrekken van starters. Anderzijds door de situatie van de leegstaande panden in kaart te brengen. Een ‘pandgerichte’ aanpak kan opportuniteiten en knelpunten meer/beter duiden, waardoor een nieuwe invulling terug tot de mogelijkheden zal behoren.

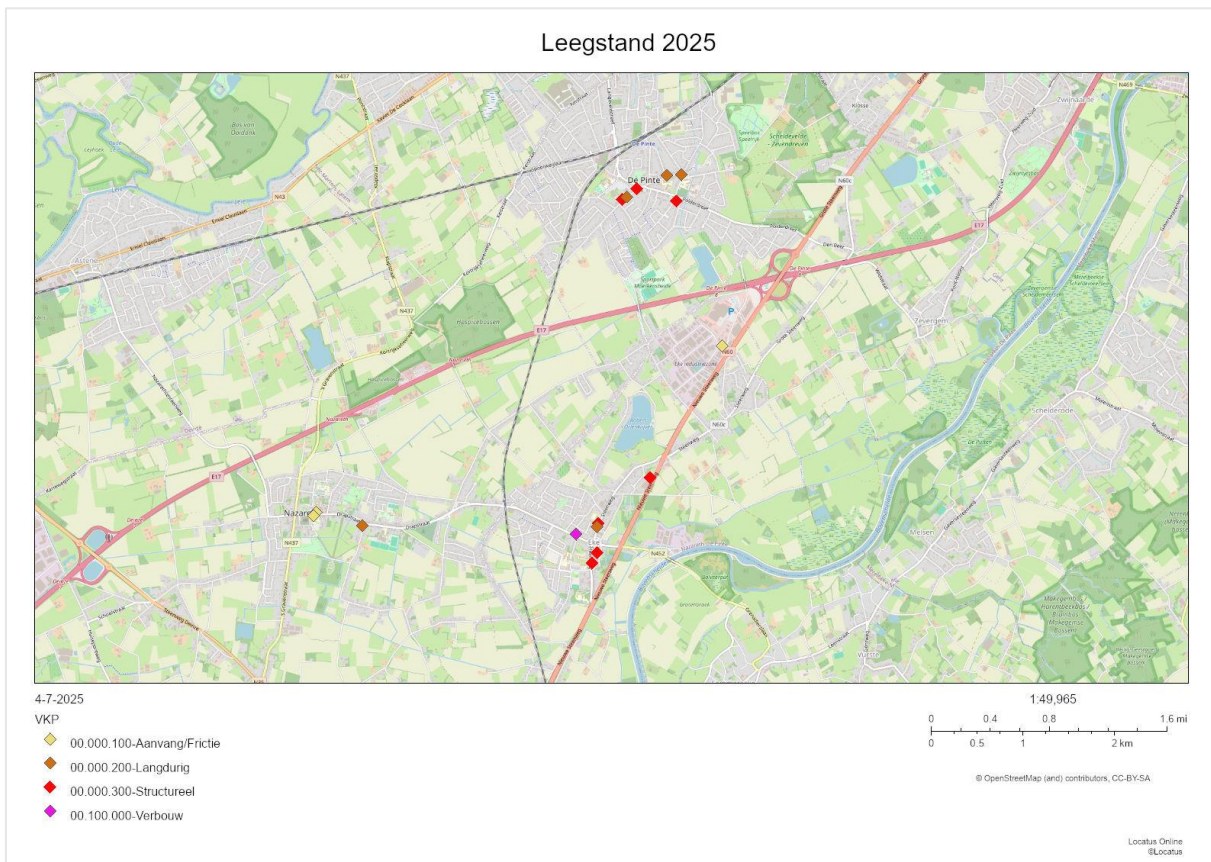
Leegstand in de ruimte – Voor de ruimtelijke spreiding moet gekeken worden naar volgende elementen:

- is de leegstand hoofdzakelijk terug te vinden in de kern(en) of daarbuiten? Leegstand in de periferie is veel minder problematisch dan centraal gelegen leegstand,
- in welke mate is de leegstand geclusterd? De negatieve invloed van een solitair leegstaand pand is veel minder groot dan een cluster van leegstaande panden.

De ruimtelijke spreiding is weergegeven op kaart 5. Deze overzichtskaart van Nazareth-De Pinte toont aan dat de leegstand hoofdzakelijk in de centrale gebieden te vinden is.

Kaart 5 – Spreiding van lege handelspanden in Nazareth-De-Pinte (2025)

Bron: Locatus



- Kern van Nazareth: twee recente panden die leeg zijn komen te staan (*bakkerij Vertriest* en *D'Avelle*) . De mogelijkheid bestaat dat deze panden binnen afzienbare tijd wederom ingevuld raken.
- Kern van Eke: deze kern vertoont hoofdzakelijk structurele leegstand. De panden van voormalige winkels *Tweety*, *VDK-kantoor*, *Fred & Ginger* en *Keurslager* staan reeds geruime tijd leeg en zijn gespreid over het centrum van Eke.
 - De voormalige panden van *Tweety* en *VDK-kantoor* liggen enigszins op de uitlopers van Eke-centrum. In de directe omgeving van het voormalige *VDK-kantoor* zijn er quasi geen andere handelszaken aanwezig (m.u.v. *Fie Beau*). *Tweety* was dan weer de laatste commerciële activiteit in de schaduw van de kerk.
 - Voor het voormalig *VDK-kantoor* kan geargumenteerd worden dat dit niet tot het centrum van Eke behoort en eerder op de overgang tussen woon- en handelskern gelegen is.
 - In geval van het voormalige *Tweety*-pand lijkt het weinig waarschijnlijk of hier een nieuwe zaak zal starten. Ondanks een centrale ligging, geniet dit pand weinig zichtbaarheid ten aanzien van de passage in Eke. Bovendien is dit het enige (nog resterende) handelspand achter kerk gelegen, waardoor er geen kruisbestuiving is met andere handelszaken. De combinatie van beide maakt de kans op een nieuwe commerciële invulling gering.

- Kern van De Pinte: net zoals in de kern van Eke gaat het hoofdzakelijk over langdurige en structurele leegstand gespreid over de handelsas.
 - De leegstaande panden langsheen de Pintelaan (huisnummers 37 en 53) liggen op de uitlopers van de handelsas. Net zoals bij de kern van Eke is dit een overganglocatie tussen woon- en handelskern.
 - De andere lege handelspanden liggen meer centraal en dus omgeven door andere handelszaken.

Hoewel de leegstandscijfers het niet onmiddellijk doen vermoeden, legt de combinatie van duur en ruimtelijke spreiding van de lege panden, toch een kleine leegstandsproblematiek bloot. In het actieplan zal hier dan ook dieper op ingegaan worden.

3.2.4 Commercieel ruimtebeslag

Aanvullend op het commercieel aanbod in absolute cijfers moet ook het ruimtebeslag van de handelszaken onderzocht worden.

Winkelvloeroppervlakte in Nazareth-De Pinte – Bij de inventarisatie van de handelspanden is de netto winkelvloeroppervlakte (netto WVO) opgenomen, met uitzondering van dienstverleners, tankstations, cultuur en ontspanning. Voor horeca zijn er pas cijfers beschikbaar vanaf 2020. Het ruimtebeslag van de horeca zal dan ook apart behandeld worden. In tabel 12 worden de WVO-cijfers weergegeven die van toepassing zijn op winkels.

Tabel 12 – Commercieel ruimtebeslag in Nazareth-De Pinte (2014-2025)

Bron: Locatus

Nazareth-De Pinte	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
WVO winkelpanden (m ²)	22.640 (43.760)	27.292 (45.656)	22.558	-2%	-20%
WVO leegstaande panden (m ²)	365	2.313	1.089	*2,7	/2,2

Over een periode van tien jaar heeft het commercieel ruimtebeslag in Nazareth-De Pinte slechts beperkte veranderingen gekend. Tussen 2014 en 2019 was er een duidelijke toename, maar die groei zette zich niet door. In tegendeel: in 2025 ligt het ruimtebeslag bijna op hetzelfde niveau als in 2014.

De afname tussen 2019-2025 kan hoofdzakelijk verklaard worden door het afnemend aantal commerciële functies op het bedrijventerrein Eke.

- Onder andere *Caluwaerts & co*, *Veloloft* en *Bosh car repair* hebben in die periode hun commerciële functie verloren waardoor er ± 1.600 m² aan ruimtebeslag is verdwenen. Deze locaties worden nu gebruikt voor bedrijfsactiviteiten waardoor ze gewoon een andere functie hebben (en dus niet leegstaan).
- Aanvullend hierop zijn er ook elders in Nazareth-De Pinte handelszaken van functie gewijzigd (- 33 handelszaken) waardoor het commercieel ruimtebeslag logischerwijze afneemt.

De leegstaande oppervlakte kent een schommelend verloop: de voorbije 10 jaren zien we een sterke toename (bijna verdrievoudiging), ten opzichte van 2019 dan weer het tegenovergestelde: namelijk een halvering van de lege oppervlakte. Vooral kleinere handelszaken komen leeg te staan. In Nazareth-De Pinte bedraagt in 2025 de gemiddelde leegstaande oppervlakte 68 m² (180 m² is de grootste geïnventariseerde lege oppervlakte).

De grootste en meest belangrijke afname in het ruimtebeslag is het *Makro-filiaal* (inclusief *Mediamarkt*) op het bedrijventerrein in Eke. Gelet op het unieke karakter van deze zaak en de impact ervan op de cijfers is besloten om deze handelszaak uit de cijfers te halen: sinds 2024 is dit handelspand uit de data genomen, omdat er geen commerciële functie meer is en vormt deze site (of panden) geen onderdeel meer van de analyse.

Desalniettemin zal het bedrijventerrein Eke in zijn totaliteit nog meegenomen worden in de detailhandelsvisie en het actieplan. Gezien de omvang van de *Makro-site* en de mogelijke impact op de gemeente Nazareth-De Pinte – en in het bijzonder op het bedrijventerrein Eke – is het noodzakelijk om deze site alsnog op te nemen.

Pré-fusie – Het commercieel ruimtebeslag op pré-fusie gemeenteniveau vertoont een klein aantal verschillen.

Tabel 13 – Commercieel ruimtebeslag in de ‘vroegere gemeenten’ Nazareth en De Pinte (2014-2025)

Bron: Locatus

Nazareth	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
WVO winkelpanden (m ²)	16.343 (37.463)	19.902 (38.266)	16.009	-2%	-20%
Lege WVO (m ²)	285	1.701	774	*2,7	/2,2
De Pinte	2014	2019	2025	2014-2025	2019-2025
WVO winkelpanden	6.297	7.390	6.549	+4%	-11%
Lege WVO	80	612	315	*3,9	/1,9

Nazareth is op het vlak van commercieel ruimtebeslag bijna drie keer zo groot als De Pinte. Hieruit blijkt dat Nazareth niet alleen meer handelszaken telt, maar ook aanzienlijk meer commerciële ruimte inneemt. Een eenvoudige indeling volgens oppervlakteklassen – in tabel 14 worden grotere panden apart bekeken – maakt dit verschil meteen zichtbaar:

Tabel 14 – Commercieel ruimtebeslag in de ‘vroegere gemeenten’ Nazareth en De Pinte (2025)

Bron: Locatus

Oppervlakteklasse	Aantal panden in De Pinte	Aantal panden in Nazareth
400 m ² -999 m ²	6	14
1.000 m ² -1.999 m ²	0	3
≥ 2.000 m ²	0	1

Het schaalverschil in ruimtebeslag is grotendeels te herleiden naar de ruimtelijke spreiding van het aanbod in de deelgemeenten. Nazareth heeft heel wat handelszaken in verspreide bewinkeling die bovendien een groot ruimtebeslag hebben (bv. *The baby's corner* met 2.400 m²).

3.2.5 Verdeling naar branches

Aanbod handelszaken – De aanbodsamenstelling van Nazareth-De Pinte bevat geen grote verrassingen en de top drie is eerder ‘traditioneel’ te noemen: **consumentgerichte dienstverlening, horeca en dagelijks aanbod**.

Net zoals in de meeste steden en gemeenten vormen de dienstverleners het merendeel van het aanbod. In Nazareth-De Pinte nemen de dienstverleners ongeveer 28% van het totaalaanbod voor hun rekening.

De horecazaken nemen de tweede plaats in met 17,5%.

- Zowel de dienstverleners als de horecazaken omvatten een zeer brede waaier aan type zaken. Hun prominente aanwezigheid binnen het aanbod is dan ook niet uitzonderlijk, maar sluit aan bij de algemene trend in Vlaanderen.

Op de derde plaats staan de handelszaken binnen het dagelijkse aanbod (14,4%). Nazareth-De Pinte beschikt duidelijk over een uitgebreid aanbod van dagelijkse goederen, zowel kleinere speciaalzaken/handelszaken als supermarkten, wat belangrijk is voor de leefbaarheid van de verschillende kernen en hun inwoners.

De rest van de aanbodsamenstelling is hoofdzakelijk bepaald door factoren die uniek zijn aan Nazareth-De Pinte: de (in verhouding) grote hoeveelheid handelszaken die vallen binnen de categorie ‘transport & brandstoffen’ valt te verklaren door de aanwezigheid van verschillende bedrijventerreinen en de omliggende verkeersinfrastructuur. De aanwezigheid van verschillende zaken binnen de categorie ‘in-en-om woning’ is dan weer gelinkt aan de commerciële ontwikkeling van het bedrijventerrein in Eke.

Tabel 15 – Commercieel ruimtebeslag in de ‘vroegere gemeenten’ Nazareth en De Pinte (2025)

Bron: Locatus

Type aanbod	Aantal panden	% aanbod	WVO (m ²)	% WVO
Leegstand	16	5,5%	1.089	4,8%
Dagelijkse goederen	42	14,4%	8.283	36,7%
Mode & luxe	21	7,2%	1.892	8,4%
Vrije tijd	4	1,4%	642	2,8%
In-en-om woning	27	9,3%	8.756	38,8%
Overig	10	3,4%	1.896	8,4%
Totaal winkels	120	41,2%	22.558	100% (m.u.v. horeca)
Transport en brandstoffen	25	8,6%	-	
Cultuur en ontspanning	13	4,5%	-	
Horeca	51	17,5%	5.659	20,1% (t.o.v. WVO incl. horeca)
Diensten	82	28,2%	-	-
Totaal aanbod	291	100%	28.217	100%

Commercieel ruimtebeslag – Op het vlak van commercieel ruimtebeslag zijn het de ruimtebehoevende zaken die domineren: enerzijds zijn er de woonwinkels die traditioneel veel ruimte innemen. Anderzijds zijn het de supermarkten (dagelijkse goederen) die een aanzienlijk aandeel voor hun rekening nemen. Beide productcategorieën zijn ook in absolute aantallen sterk vertegenwoordigd, wat hun dominantie binnen het aanbod verder benadrukt.

Pré-fusie – Als we de aanbodsamenstelling herleiden naar de pré-fusie gemeenten dan zijn er wel duidelijke verschillen. De kleinschaligheid van De Pinte wordt wederom benadrukt, maar eveneens het sterk lokale karakter: De Pinte is inzake aanbodsamenstelling veel meer op zichzelf gericht. Dat contrasteert met Nazareth, waar de ligging langs belangrijke verkeersassen en de commerciële groei van bedrijventerrein Eke ervoor zorgen dat het aanbod ook extern georiënteerd is. De kernen van Eke en Nazareth zijn sterk lokaal gericht, maar de rest van het aanbod mikt op een groter bereik.

3.2.6 Benchmark

Referentie – Het laatste deel van de analyse omvat een benchmark met omliggende steden en gemeenten. Zo'n vergelijking biedt bijkomende inzichten in de lokale economische context van Nazareth-De Pinte. Omdat de geselecteerde steden en gemeenten zich in een gelijkaardige context bevinden, kunnen verschillen en overeenkomsten beter geduid worden. Voor de benchmark werd gekozen voor volgende steden en gemeenten: Deinze, Kruisem, Merelbeke-Melle, Sint-Martens-Latem en Gavere.

Aantal handelspanden – De eerste benchmark van het aantal handelszaken bevat geen verrassingen. Met uitzondering van Merelbeke-Melle vertonen alle gemeenten een soortgelijke evolutie: de voorbije 10 jaren is het aantal handelszaken aanzienlijk afgenomen en heeft deze daling zich voornamelijk vanaf 2019 ingezet. Vóór 2019 is er een minimale afname van het aantal handelszaken, enkel in Merelbeke-Melle is het aantal handelspanden er gestegen (+10).

Tabel 16 – Totaal aantal handelspanden in de referentiegemeenten (2014-2025)

Bron: Locatus

Aantal handelspanden	2014	2019	2025 (2024*)
Deinze	841	839	788*
Kruisem	259	254	236
Merelbeke-Melle	518	528	518
Nazareth-De Pinte	328	324	291
Sint-Martens-Latem	231	240	216
Gavere	199	194	178

Belangrijke nuance bij deze cijfers is de locatie van deze afname. Voor Nazareth-De Pinte beperkt de afname zich hoofdzakelijk tot de perifere handelszaken. De verschillende kernen in de gemeente blijven met andere woorden goed overeind. Deze conclusie kan grotendeels ook voor de andere gemeenten gemaakt worden. Enkel in het geval van Gavere is de afname duidelijk aanwezig in de kern (of centraal gebied). Daar is er enigszins sprake van een krimp in de kern.

Door de fusie tussen Nazareth en De Pinte behoort de nieuwe fusiegemeente tot de grotere gemeenten in de regio. Kijken we naar de situatie vóór de fusie: dan was De Pinte met voorsprong de kleinste gemeente, Nazareth was de op één na kleinste gemeente. Wat betreft de evolutie van het aantal handelszaken, blijft de conclusie voor de fusiegemeente ook gelden voor de pré-fusiegemeenten afzonderlijk.

Winkelvloeroppervlakte – De WVO-benchmark vertoont minder éénduidigheid. De periode 2014-2019 vertoont (m.u.v. Gavere) overal een toename van het commercieel ruimtebeslag. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met schaalvergroting (nieuwe grote handelszaken of uitbreiding van bestaande zaken).

Tabel 17 – Netto winkelvloeroppervlakte in de referentiegemeenten (2014-2025)

Bron: Locatus

Netto WVO (m ²)	2014	2019	2025 (2024*)
Deinze	90.658	101.376	92.993*
Kruisem	14.841	17.186	18.054
Merelbeke-Melle	46.860	52.456	54.249
Nazareth-De Pinte	22.640	23.731	22.558
Sint-Martens-Latem	22.577	23.671	25.897
Gavere	17.746	17.221	15.027

In de periode 2019–2025 (2024) blijven sommige gemeenten nog groeien, maar aan een veel lager tempo. De fase van aanzienlijke schaalvergroting is dus voorbij. Gemeenten die nog doorgroeien, doen dat meestal door de komst van één nieuwe grote handelszaak (zoals een supermarkt). Dergelijke handelszaak neemt vaak meer dan 1.000 m² in beslag. Ondanks een daling in het aantal handelszaken, zorgt zo'n pand voor duidelijke sprongen in de data door zijn omvang.

In diezelfde periode (de voorbije 5 jaren) zijn er ook steden en gemeenten waar het commercieel ruimtebeslag afneemt, zoals in Nazareth-De Pinte. Deze afname loopt hoofdzakelijk parallel met het afnemend aantal handelszaken en vindt hoofdzakelijk plaats in de periferie. De centra van deze steden/gemeenten blijven goed overeind (m.u.v. Gavere), vooral de perifere handelszaken verliezen hun functie (en dus commercieel ruimtebeslag).

Op het vlak van commercieel ruimtebeslag behoort Nazareth-De Pinte tot de middenmoot. Ook hier moet de nuance gemaakt worden dat dit onder impuls van de fusie is. Pré-fusie was De Pinte wederom veruit de kleinste (net geen 7.000 m²), maar zou Nazareth nog steeds boven Gavere en Kruisem uitkomen. De grotere handelszaken die Nazareth rijk is maken hier een duidelijk verschil.

Leegstand – Op het vlak van leegstandspercentage is Nazareth-De Pinte de beste van de klas. Met 5,5% leegstand scoort de gemeente zeer laag (ook t.o.v. het Vlaams gemiddelde), wat wederom een bevestiging is dat de leegstandsproblematiek in Nazareth-De Pinte beperkt is.

Tabel 18 – Leegstandspercentage in de referentiegemeenten (2014-2025)

Bron: Locatus

Netto WVO (m ²)	2014	2019	2025 (2024*)
Deinze	7,7%	9,1%	9,4%*
Kruisem	3,9%	5,4%	11%
Merelbeke-Melle	6,7%	7,7%	11,8%
Nazareth-De Pinte	2,2%	7,9%	5,5%
Sint-Martens-Latem	3,8%	11%	7,4%
Gavere	11%	7,2%	8,4%

Vanaf 2019 daalt het leegstandspercentage enkel in Nazareth-De Pinte en in Sint-Martens-Latem. In de andere referentiegemeenten blijft het leegstandspercentage stijgen, wat aantoont dat Nazareth-De Pinte breekt met deze trend. Uiteraard wil dit niet zeggen dat een leegstandsbeleid voor de gemeente overbodig is.

3.3 Aanbodzijde – Wekelijkse markten

3.3.1 De markten in Nazareth-De Pinte

De openbare markten in Nazareth-De Pinte ondersteunen mee de handelskernen door het aantrekken van klanten, door sfeer en ontmoeting. ‘Koop lokaal’ en ‘ambacht’ worden extra in de kijker gezet:



- **wekelijkse markt in Nazareth-centrum:**

- dondagvoormiddag (08:00-12:00)
- 18 kramen

- **boerenmarkt in De Pinte:**

- vrijdagnamiddag (15:00-19:00)
- 10 kramen

3.3.2 ‘Maand van de Markt’

In het kader van de interprovinciale campagne ‘Maand van de Markt’ – die inzet op levendige markten om de verbinding tussen inwoners te versterken en de lokale handel te stimuleren – werden in april 2025 gegevens verzameld over de marktbezoeken in Nazareth-De Pinte¹⁴.

Ook lokaal bestuur Nazareth-De Pinte heeft deelgenomen aan de campagne ‘Maand van de Markt’. Voor de wekelijkse markt in Nazareth werden 194 online wedstrijdformulieren ingediend door 94 unieke bezoekers. Voor de boerenmarkt in De Pinte ging het om 43 formulieren, afkomstig van 25 verschillende bezoekers. De interpretatie van de resultaten is dus gebaseerd op een beperkte steekproef. In hetgeen volgt een analyse van de bezoekfrequentie van de markt, het profiel en de mobiliteit van de marktbezoekers.

3.3.3 Bezoekfrequentie

Zo’n 65 tot 70% van de bezoekers gaat wekelijks naar de markt in Nazareth-De Pinte. Daarmee ligt het aandeel trouwe marktbezoekers in de gemeente iets hoger dan het gemiddelde in Oost-Vlaanderen. Daarnaast bezoekt nog eens 16% de markt in Nazareth-De Pinte maandelijks.

Tabel 19 – Bezoekfrequentie van de marktbezoekers (april 2025)

Bron: Online wedstrijd ‘Maand van de Markt’

Frequentie	Wekelijks	Maandelijks	Jaarlijks	Onbekend
donderdagmarkt Nazareth	70%	16%	8,5%	5,5%
vrijdagmarkt/boerenmarkt De Pinte	64%	16%	16%	4%
markten provincie Oost-Vlaanderen	62,5%	22%	12%	3,5%

¹⁴ De interprovinciale campagne ‘Maand van de Markt’ gaat gepaard met een wedstrijd. Die biedt de Vlaamse Provincies de mogelijkheid om anonieme gegevens over marktbezoeken te verzamelen en te analyseren voor alle deelnemende markten.

3.3.4 Bezoekersprofiel

Op zowel de markt in Nazareth als die in De Pinte zijn **vrouwen** in de meerderheid onder de bezoekers: bijna 59% in Nazareth en 68% in De Pinte (gemiddeld 65% in Oost-Vlaanderen).

Opvallend is het **leeftijdsverschil** tussen de marktbezoekers in Nazareth en De Pinte. Bijna de helft (48%) van de bezoekers aan de donderdagmarkt in Nazareth is ouder dan 65 jaar, terwijl dat in De Pinte slechts 28% is. Het tijdstip van de markt speelt mogelijk een rol: de boerenmarkt in De Pinte vindt plaats op vrijdagmiddag en blijft open tot 19 uur, waardoor ze ook aantrekkelijk/toegankelijk is voor een jonger, werkend publiek.

Tabel 20 – Leeftijd van de marktbezoekers (april 2025)

Bron: Online wedstrijd 'Maand van de Markt'

Leeftijd	-18 jaar	18-29 jaar	30-49 jaar	50-64 jaar	65+ jaar	Onbekend
donderdagmarkt Nazareth	0%	3%	10,5%	34%	48%	4,5%
vrijdagmarkt/boerenmarkt De Pinte	0%	4%	28%	36%	28%	4%
markten provincie Oost-Vlaanderen	0,5%	5%	20,5%	32,5%	38%	4%

3.3.5 Verplaatsingswijze

De steekproef voor beide markten is te beperkt om een onderscheid te maken tussen inwoners van Nazareth-De Pinte en bezoekers uit buurgemeenten. Daarom kunnen we geen gefundeerde uitspraken doen over de aantrekkingskracht van de markten. Tabel 21 geeft wel weer hoe bezoekers zich naar de markten in Nazareth-De Pinte verplaatsen, zonder onderscheid tussen inwoners en niet-inwoners.

Tabel 21 – Verplaatsingswijze van de marktbezoekers (april 2025)

Bron: Online wedstrijd 'Maand van de Markt'

Verplaatsingswijze	Te voet	Met de fiets	Openbaar vervoer	Auto	Onbekend
donderdagmarkt Nazareth	20%	34%	0%	41,5%	4,5%
vrijdagmarkt/boerenmarkt De Pinte	40%	28%	0%	24%	8%
markten provincie Oost-Vlaanderen	30%	29%	2%	35%	4%

Ook zonder in te gaan op de detailcijfers, kunnen we enkele algemene conclusies trekken over hoe marktbezoekers zich verplaatsen. De markt van De Pinte scoort het hoogst met 40% van de bezoekers die te voet komen, wat wijst op een sterk lokaal karakter en/of een markt die goed bereikbaar is voor omwonenden. Wat het fietsgebruik betreft, scoort de markt van Nazareth het hoogst met 34%, wat kan wijzen op een goede fietsinfrastructuur of een publiek dat vaker de fiets verkiest. Bijkomend heeft Nazareth het hoogste aandeel autobezoekers (41,5%), wat kan suggereren dat er ook marktbezoekers van buiten de gemeente komen. Openbaar vervoer speelt nauwelijks een rol in het marktbezoek.

3.4 Vraagzijde – Koopstromen

Het laatste onderdeel van de economische analyse focust op het koopgedrag van consumenten. Hiervoor wordt het koopstromenmodel van RetailCompass gebruikt. De gegevens binnen dit model dateren van 2024 en zijn een benadering van de realiteit.

Koopstromen kunnen vrij letterlijk begrepen worden: stromen van en naar een gemeente in verband met aankopen en consumptie. Dergelijke stromen geven een indicatie over de sterkte van het commercieel aanbod in een gemeente (aanwezigheid en/of aantrekking) en over het consumentengedrag.

3.4.1 Wat zijn koopstromen?

Drie soorten koopstromen – De koopstromen worden **uitgedrukt in bestedingen**. Dit is het bedrag dat consumenten uitgeven aan bepaalde productcategorieën in een gemeente.

De koopstroomcijfers zeggen niets over het marktpotentieel binnen een bepaalde productcategorie. Om een idee te krijgen van de markt en het aanwezige en/of ontbrekende potentieel is een marktstudie per productcategorie nodig. De koopstromencijfers geven louter weer hoe de inwoners van Nazareth-De Pinte hun budget spenderen en waar ze dit doen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie types koopstromen: koopbinding, koopvlucht en koopattractie.

- de **koopbinding** geeft procentueel weer in welke mate de inwoners hun aankopen verrichten in de eigen gemeente, in Nazareth-De Pinte dus – welk percentage van het beschikbare budget wordt besteed in Nazareth-De Pinte?
- de **koopvlucht** is het omgekeerde van de koopbinding. Deze koopstroom geeft weer welk percentage van het budget door de inwoners van Nazareth-De Pinte wordt besteed in een andere gemeente (=100% - koopbinding)
- de **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente winkelen in Nazareth-De Pinte.

De aantrekkingskracht van Nazareth-De Pinte als winkelgebied wordt bepaald door de grootte van het commercieel aanbod en het type product (dagelijks/periodiek/uitzonderlijk). Voor dagelijkse goederen zal de consument meestal dicht bij huis en dus in de eigen gemeente consumeren. Voor uitzonderlijke goederen (bijvoorbeeld meubelen) is de consument bereid om langere afstanden af te leggen.

Productcategorieën – Het model 'RetailCompass' voorziet koopstromen voor 3 productcategorieën:

- I. Levensmiddelen (voeding en drank)
- II. Persoonlijke verzorging
- III. Kleding en mode

3.4.2 Koopstromen in Nazareth-De Pinte

De eerste productcategorie '**levensmiddelen**' is goed vertegenwoordigd in Nazareth-De Pinte, net zoals in de meeste Vlaamse steden en gemeenten. Het winkelaanbod van levensmiddelen weet de lokale inwoners goed te binden met ongeveer 40% koopbinding). Omgekeerd wil dit zeggen dat ongeveer 60% van het budget wordt uitgegeven in andere steden of gemeenten.

Gelet op het moderne koopgedrag is dit niet geheel onverwacht. Zo wordt er steeds meer en meer geconsumeerd op weg naar of in de nabijheid van de werkplek. Aangezien Nazareth-De Pinte omgeven is met grotere steden (traditioneel belangrijke plaatsen van tewerkstelling) is het niet geheel onlogisch dat een aanzienlijk deel van het budget daar gespendeerd zal worden.

Aanvullend is Nazareth-De Pinte ook een zeer uitgestrekte gemeente. Als gevolg hiervan zal het aanbod in een buurgemeente soms meer nabij zijn, dan het aanbod binnen de eigen gemeente.

Omwille van het beperkte aanbod in Nazareth-De Pinte voor de productcategorie '**persoonlijke verzorging**' is het niet mogelijk om – statistisch correcte – koopstromencijfers te genereren. Over het grondgebied van de gemeente zijn er zes apotheken die voorzien in producten voor persoonlijke verzorging.

Op basis van het eigen marktinzicht kan gesteld worden dat het cliënteel van deze zes apotheken hoofdzakelijk bestaat uit de eigen inwoners van Nazareth-De Pinte. Uiteraard zullen er ook consumenten uit andere gemeenten een bezoek brengen aan deze handelszaken, maar dit zal eerder sporadisch gebeuren.

Omgekeerd wil dit ook zeggen dat voor andere producten binnen dit segment de inwoners van Nazareth-De Pinte noodgedwongen naar een andere gemeente zullen moeten gaan (bv. Deinze en Gent).

De laatste productcategorie '**kleding & mode**' telt 21 handelszaken in Nazareth-De Pinte. Het winkelaanbod bestaat er hoofdzakelijk uit kleinere handelszaken. Bijgevolg is het bereik van deze zaken (koopattractie) beperkt. Vooral de eigen inwoners zullen consumeren in de lokale kledingwinkels.

Op het vlak van koopvlucht speelt de nabijheid van steden zoals Gent, Deinze en Oudenaarde een zeer belangrijke rol. De omvang en diversiteit van het aanbod in deze steden maakt van hen echte shoppingsteden (of -clusters). Het is dan ook niet verwonderlijk dat het merendeel van het consumptiebudget voor 'kleding & mode' uitgegeven wordt in de omliggende steden. De koopvlucht naar deze drie grote steden is met andere woorden zeer hoog, maar perfect te verklaren.

3.5. Samenvatting economische analyse

Net zoals in de meeste steden en gemeenten vormen de dienstverleners het merendeel van het commercieel aanbod in Nazareth-De Pinte (28% van het totaalaanbod). De horecazaken nemen de tweede plaats in met 17,5%. Op de derde plaats staan de handelszaken binnen het dagelijkse aanbod (14,4%).

De economische analyse heeft de jaren 2014, 2019 en 2025 als ijkpunten. En dus wordt de **evolutie van de voorbije tien jaren** bekeken.

In Nazareth-De Pinte is er een duidelijke **afname van het aantal handelspanen**, deze daling versnelt vanaf 2019. Deze trend is niet uniek voor Nazareth-De Pinte, maar maakt deel uit van een bredere Vlaamse evolutie. Een belangrijke nuance evenwel is dat de daling van het aantal handelszaken in Nazareth-De Pinte vooral plaats heeft gehad in de periferie. Het aantal handelszaken in de kernen Nazareth-De Pinte bleef stabiel.

Naast het commercieel aanbod in absolute aantallen, is het belangrijk om ook het ruimtebeslag van handelszaken te analyseren. Dit geeft een ruimtelijke dimensie aan het economische profiel van een gemeente en biedt inzicht in de omvang en spreiding van het handelsaanbod¹⁵.

In Nazareth-De Pinte zijn er slechts beperkte veranderingen in de opgemeten winkelvloer: tijdens 2014-2019 was er een duidelijke toename. Die groei van het aantal vierkante meters zette zich echter niet door: **in 2025 ligt het commercieel ruimtebeslag bijna op hetzelfde niveau als in 2014**. De afname tussen 2019 en 2025 is vooral toe te schrijven aan een vermindering van commerciële functies op het bedrijventerrein Eke.

Ook de donderdagmarkt in Nazareth en de boerenmarkt op vrijdag in De Pinte ondersteunen mee het lokaal aanbod door het aantrekken van klanten, door sfeer en ontmoeting. Zo een 65 tot 70% van de marktbezoekers gaat wekelijks naar de openbare markten in de gemeente.

Geen economische analyse zonder de commerciële leegstand te bekijken. Hoewel een laag **leegstandspercentage van 5,5%** in Nazareth-De Pinte het niet onmiddellijk doet vermoeden, brengt de combinatie van duur en ruimtelijke spreiding van de lege panden, toch een kleine leegstandsproblematiek naar boven: bijna de helft van alle leegstaande panden staat er langer dan 3 jaar leeg, nog eens een derde staat tussen 1 en 3 jaar leeg. De leegstand is vooral in de centrale gebieden gesitueerd.

Winkelen de inwoners van Nazareth-De Pinte hoofdzakelijk in de eigen gemeente of trekken ze naar buurgemeenten en omliggende steden? Op basis van een wiskundig model zijn de **koopstromen** voor levensmiddelen, kleding- en modeartikelen gesimuleerd. De eigen inwoners spenderen ongeveer 40% van hun budget voor levensmiddelen (voeding en drank) in Nazareth-De Pinte. Gaat het over kleding en mode, dan consumeren vooral de eigen inwoners lokaal. Dit is geen opvallende conclusie gezien de nabijheid van de winkelsteden Gent, Deinze en Oudenaarde.

¹⁵ In het volgende hoofdstuk 'Ruimtelijke analyse' worden de cijfers gevisualiseerd via kaartmateriaal.

3.6 Insteken vanuit het participatietraject

3.6.1 Draagvlak – Overleg met lokale ondernemers

Via twee overlegmomenten zijn de handelaars van Nazareth-De Pinte actief betrokken bij de opmaak van dit detailhandelsplan. Want de verschillende kernen hebben elk hun eigenheid, ook wat ondernemerschap betreft. Zo'n werkwijze levert een groot draagvlak op en dus krijgt het detailhandelsplan alle kansen tot uitvoering.

Ter verduidelijking: niet alle voorstellen in het actieplan zijn nieuw. Het plan vormt een aanvulling op bestaande initiatieven en inspanningen van het lokaal bestuur Nazareth-De Pinte, het samenwerkingsverband Econa¹⁶ en de lokale UNIZO-afdeling Nazareth-De Pinte (voorheen UNIZO Nazareth).

De fusie van de voormalige gemeenten Nazareth en De Pinte vraagt om een consistent beleid voor alle deelenkernen binnen de nieuwe fusiegemeente. In 2020 werd een detailhandelsplan opgeleverd voor de 'vroegere gemeente' Nazareth. Een beleidsvisie en voorstel van actieplan gaven mee uitvoering aan het lokaal economiebeleid en de ondersteuning van de handel en horeca in Nazareth. De afgebakende kernwinkelgebieden werden geïntegreerd in het ruimtelijk beleidsplan van Nazareth. Voor de 'vroegere gemeente' De Pinte is er nog geen detailhandelsplan, maar ook hier werden lokale ondernemers ondersteund en gepromoot via acties. Het toenmalige bestuur van De Pinte deed hiervoor beroep op een provinciaal medewerker lokale economie die samen met de gemeentelijke diensten reglementen heeft opgesteld, communicatie- en promotieacties heeft opgezet.

3.6.2 Organisatie van twee participatiemomenten

Tijdens de participatiemomenten zijn de provinciale medewerkers in dialoog gegaan met lokale ondernemers om hun prioriteiten, aanbevelingen en zorgen te verzamelen rond de ondersteuning en promotie van handel en horeca.

De lokale economie vormt het vertrekpunt, maar ook aanverwante thema's zoals communicatie, beleving, vrije tijd en mobiliteit kwamen aan bod. Nazareth-De Pinte beschikt namelijk over uiteenlopende troeven: van recreatiemogelijkheden en een aangename leefomgeving, over de geslaagde heraanleg van Nazareth-centrum, tot een divers aanbod aan handels- en horecazaken die kwaliteit en verwennerij bieden.

In het overleg van **12 juni 2025** zijn de economische en ruimtelijke analyse van het detailhandelsplan gepresenteerd: het commercieel aanbod en de koopstromen zijn becijferd en in kaart gebracht. Tijdens deze ondernemersavond werd een grote bereidheid vanwege de handelaars vastgesteld om acties uit de voormalige gemeenten verder uit te rollen over het ganse grondgebied.

Op het overleg van **23 september 2025** hebben de ondernemers diverse acties voorgesteld aan de hand van een aantal "Hoe Kunnen We"-vragen. Acties die op korte, middellange en lange termijn kunnen gerealiseerd worden. Tijdens dit overleg werden ook reacties en suggesties vanwege het lokaal bestuur (vanwege de bevoegde schepen en deskundige lokale economie) gecapteerd.

¹⁶ Econa is het economisch samenwerkingsverband tussen het lokaal bestuur, de lokale UNIZO-afdeling en de bedrijventerreinen Eke en De Pijkels.

3.6.3 Conclusie vanuit de participatiemomenten

De ondernemers van Nazareth-De Pinte willen elkaar beter leren kennen via netwerkmomenten en gezamenlijk handelskernversterkende acties opzetten. Ook de samenwerking tussen het lokaal bestuur en de ondernemers, de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de kernen, de leegstandsaanpak kwamen aan bod. Hoe dit alles te realiseren? Concrete actievoorstellen werden telkens in groep besproken.

Ondernemers werken onderling samen

- Ondernemers versterken elkaar door gezamenlijke reclame en campagnes,
- leren elkaar beter kennen via formele infomomenten en laagdrempelige netwerkingsinitiatieven.

Ondernemers en lokaal bestuur werken samen

- In de schoot van een ondernemersoverleg – middenstandsraad en Econa – op regelmatige basis samenkomen met een duidelijke agenda,
- zowel voor beleid en strategie, als voor de uitwerking van acties,
- bijkomend elkaar informeren via sessies inspelend op de actualiteit.

Aantrekkelijkheid van de kernen

- Toegankelijkheid, uniformiteit, inrichting en sfeerelementen, netheid (bewustwording “vuil”), vergroening straatbeeld,
- voldoende variatie in het aanbod, meer horeca aantrekken,
- meer zichtbaarheid voor de winkels, ondernemers in de kijker.

Bereikbaarheid van de kernen

- Voldoende en correct gebruik van de parkeerruimte, langparkeren versus kortparkeren,
- tijdige communicatie over wegenwerken,
- vlot en veilig fietsverkeer,
- toegankelijkheid voor iedereen, met connectie tussen de verschillende kernen en betere ontsluiting van het openbaar vervoer.

Aanbod zo zichtbaar mogelijk maken

- Bewegwijzering,
- samenwerken en inzetten op acties en evenementen,
- communicatie via verschillende kanalen, bv. gemeentelijk magazine, handelsgids, publibonnen,
- verdere uitrol van de gemeentelijk cadeaubon (KoopLokaalBon).

Aanpakken van de commerciële leegstand

- Communicatie over beschikbare panden,
- investeringsbrochure of startersbrochure,
- tijdelijke invulling via pop-upreglement,
- ondernemingsvriendelijke gemeente (citymarketing),
- ingrijpen via fiscaliteit (subsidies versus leegstandsheffing),
- blijvend inzetten op clustering van handelszaken.

4. Ruimtelijke analyse

In dit laatste onderdeel van de analyse wordt gekeken naar de ruimtelijke spreiding van het commercieel aanbod, de verschillende clusters van handelszaken binnen de gemeente en de commerciële ontwikkeling langsheen de belangrijkste verkeersassen.

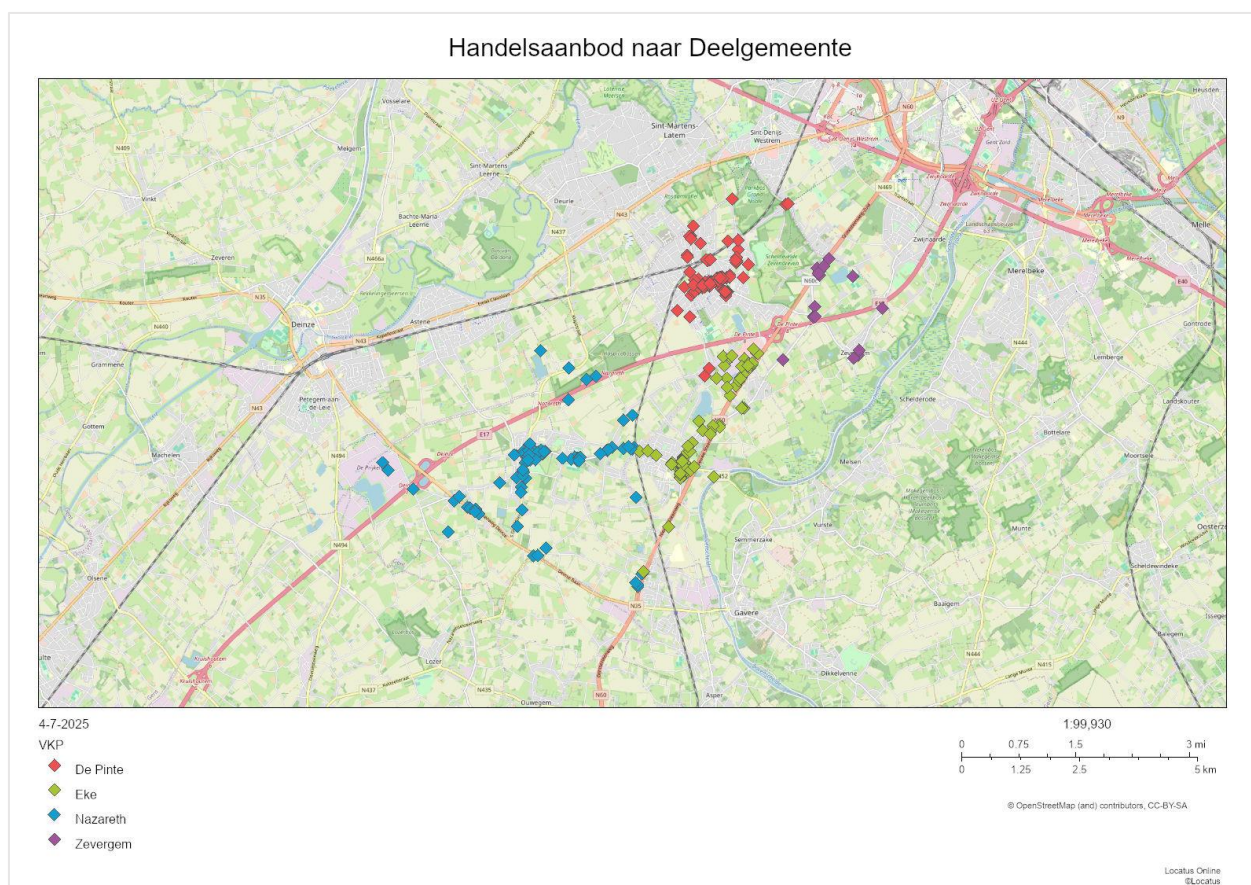
4.1 Fusiegemeente Nazareth-De Pinte

Kaart 6 geeft de handelspanden van Nazareth-De Pinte weer, ingedeeld naar deelgemeenten. Deze kaart toont meteen de clustering van handelszaken in de kernen van Eke, Nazareth en De Pinte, maar ook de clustering van handelszaken op het bedrijventerrein in Eke. Daarnaast zijn er – zoals in elke gemeente – ook heel wat handelszaken die niet geclusterd zijn en dus verspreid over de gemeente liggen.

De deelgemeente Zevergem heeft nagenoeg geen handelszaken meer. Binnen de historische kern van de deelgemeente zijn een drietal zaken terug te vinden. De overige handelszaken op het grondgebied van Zevergem liggen gespreid of geconcentreerd langsheen de N60.

Kaart 6 – Het commercieel aanbod in Nazareth-De-Pinte op niveau van deelgemeenten (2025)

Bron: Locatus



4.2 Kern Nazareth

Als eerste focussen we op de kern van Nazareth. Hier vinden we een traditioneel handelsaanbod terug – een waaier aan handelszaken rondom de kerk (en plein) – aangevuld met publieke voorzieningen.

De mix van winkels, horeca en dienstverleners wordt namelijk aangevuld met publieke dienstverlening (administratief centrum, bibliotheek, politie, school, bushaltes, ...). Net zoals bij het beleidsplan van de ‘vroegere gemeente’ Nazareth (detailhandelsplan dd. 2020) wordt opgemerkt dat de compactheid van deze kern met centrale parkeerplaatsen een enorme troef is. En dus ook behouden moet worden.

Kaart 7 – Het commercieel aanbod in het centrum van Nazareth (2025)

Bron: Locatus



4.3 Kern Eke

Als tweede zoomen we in op de kern van Eke. Net zoals de kernen van Nazareth en van De Pinte, vinden we hier een waaier aan handelszaken terug. Er zijn wel duidelijke verschillen waarneembaar:

- de commerciële activiteiten in Eke concentreren zich niet langsheen de kerk (en het plein), maar langsheen Steenweg. Het gevolg hiervan is dat Eke een lange as vormt met het rondpunt als centrale spil,
- het commercieel aanbod is minder aangevuld met een publiek aanbod,
- de nabijheid ten aanzien van de N60 maakt van Eke-centrum een zeer bereikbare kern.

Kaart 8 – Het commercieel aanbod in het centrum van Eke (2025)

Bron: Locatus



4.4 Bedrijventerrein Eke

De commerciële activiteiten op het bedrijventerrein in Eke zijn al meerdere keren aangehaald in de economische analyse. Een verdere verdieping van deze activiteiten toont ons dat er 23 handelszaken zijn op het bedrijventerrein. Tabel 22 heeft de verdeling naar productgroep weer.

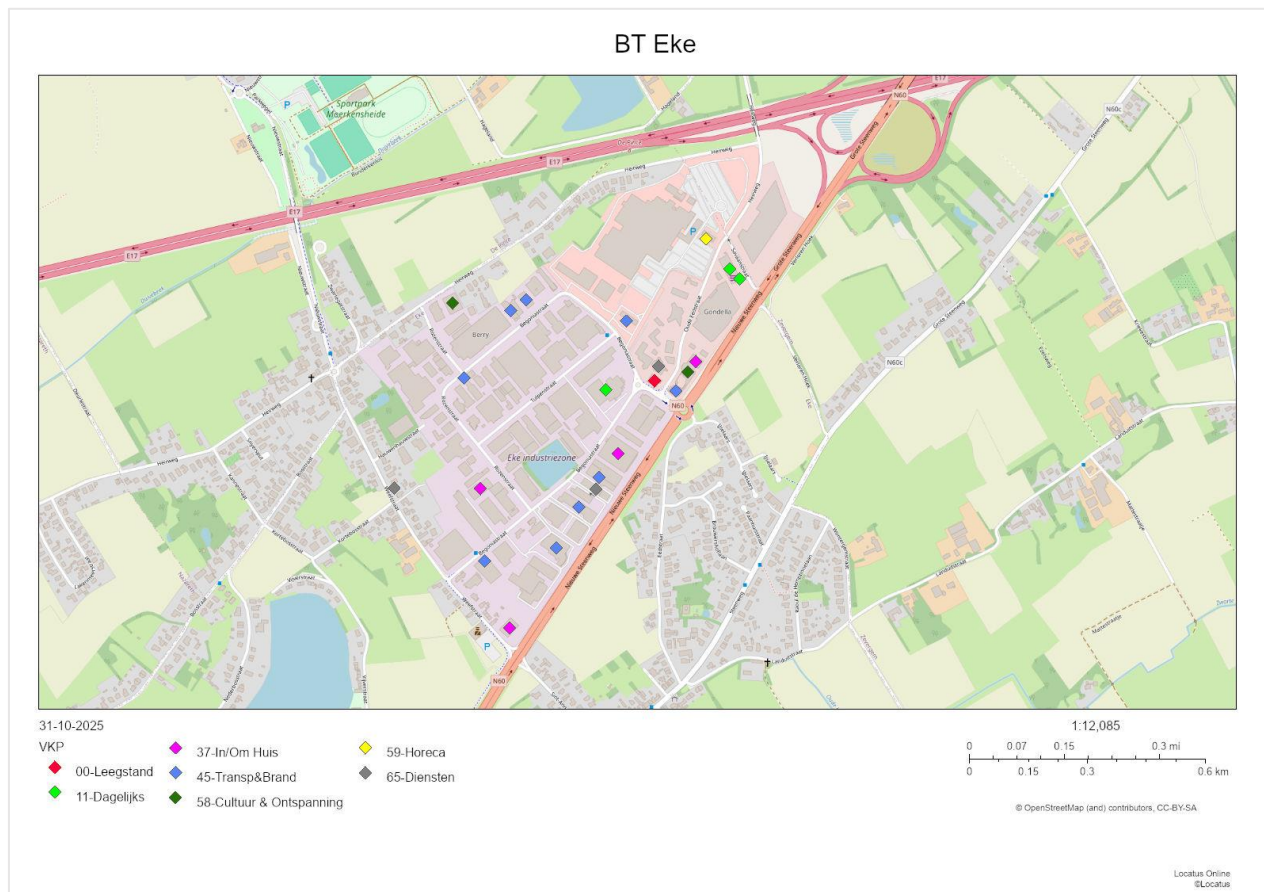
Tabel 22 – Het commercieel aanbod op het bedrijventerrein van Eke (2025)

Bron: Locatus

Groep	Aantal zaken	WVO (som)
Leegstand	1	80
Dagelijks	3	1.267
In en om de woning	4	1.965
Transport en brandstoffen	9	1.177*
Cultuur & ontspanning	2	164*
Horeca	1	120
Diensten	3	555*

Kaart 9 – Het commercieel aanbod op het bedrijventerrein van Eke (2025)

Bron: Locatus



Het merendeel van de handelsactiviteiten op het bedrijventerrein Eke is toe te wijzen aan ‘auto & garage’. Dergelijke commerciële activiteiten zijn niet vreemd voor een bedrijventerrein en zijn vaak gelinkt aan een productieactiviteit.

Vervolgens zijn er handelsactiviteiten die niet gekoppeld zijn aan productie. Er zijn de ruimtebehoevende handelszaken zoals *Aldi-supermarkt* en *Life outdoor living* (tuinmeubelen). Daarnaast zijn er ook enkele kleinere handelsactiviteiten zoals sauna, horeca, ...

Dergelijke bezetting zorgt er voor dat het bedrijventerrein Eke vanuit ruimtelijk perspectief ‘rommelig’ is: enerzijds gaat waardevolle ruimte verloren voor bedrijven en kmo's. Anderzijds zijn sommige van de commerciële activiteiten zeer perifeer gelegen voor de consument. Dit heeft impact op ruimte en mobiliteit: toename van autoverkeer richting het bedrijventerrein, onnodige verkeersdruk op de infrastructuur, potentieel onveilige verkeerssituaties voor bezoekers en werknemers.

Met het faillissement van *Makro* en de verkoop van de *Makro-site* in Eke (als onderdeel van een grotere verkoopstrategie) is momenteel een zeer groot gedeelte van het bedrijventerrein ongebruikt.

- Met het oog op een toekomstige invulling van deze site, moet gewaakt worden over potentiële commerciële ontwikkelingen. Het is vanuit economisch en ruimtelijk perspectief niet wenselijk om deze hele site te herontwikkelen met nieuwe commerciële activiteiten. Dergelijke ontwikkeling zal enorme druk zetten op de gemeentelijke handelskernen en zal een verhoogde verkeersdruk met zich mee brengen op en rond de voormalige *Makro-site*.
- De nieuwe invulling van de site zal met andere woorden moeten focussen op bedrijvigheid en kantoren. Daar kunnen in beperkte mate commerciële activiteiten aan gekoppeld worden, maar deze moeten (1) inpasbaar zijn met de omgeving en (2) gericht zijn op de bedrijvigheid van het bedrijventerrein (tewerkstelling). Een commerciële ontwikkeling dat zich richt op de passage van de N60 en op de inwoners van Nazareth-De Pinte is dus onwenselijk.

4.5 Kern De Pinte

Kaart 10 – Het commercieel aanbod in het centrum van De Pinte (2025)

Bron: Locatus



Net zoals de kern van Eke strekt de kern van De Pinte zich uit over één lange as bestaande uit de Pintelaan, het kerkplein en de Baron de Giey laan. Langs heen deze as vinden we net zoals in de drie andere dorpskernen een waaier aan handelszaken terug. Net zoals de kern van Nazareth liggen er ook zeer veel publieke voorzieningen langs heen de handelsas.

Het belangrijkste verschil met zowel Eke als Nazareth is de afwezigheid van een (lokale) supermarkt. In De Pinte liggen de supermarkten Okay en Carrefour net buiten het centrum.

4.6 Europaplein in De Pinte

Kaart 11 – Het commercieel aanbod aan het Europaplein in De Pinte (2025)

Bron: Locatus

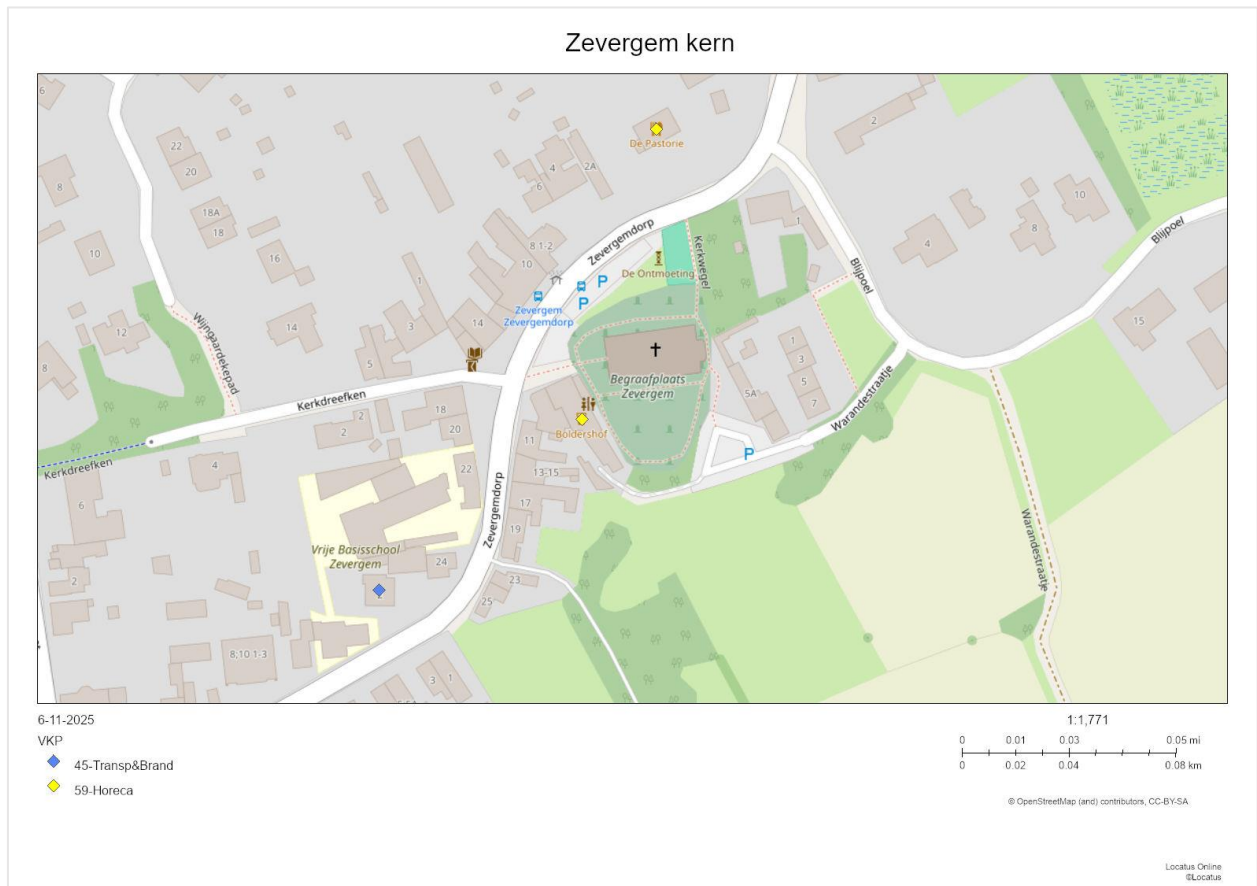


Nabij de kern van De Pinte is er nog een kleine cluster aanwezig rondom het Europaplein. Dit plein ligt op wandelafstand van het Kerkplein en voorziet ruimte voor enkele handelszaken rondom een parking. De samenstelling van dit aanbod is minder divers dan in de kernen, maar is complementair aan het aanbod in het centrum van De Pinte.

4.7 Kern Zevergem

Kaart 12 – Het commercieel aanbod in het centrum van Zevergem (2025)

Bron: Locatus



In het centrum van de deelgemeente Zevergem vinden we vandaag nog drie handelszaken, waarvan twee horecazaken en één carrosseriegarage. Er is met andere woorden geen regulier dagelijks aanbod en zelfs geen periodiek (of uitzonderlijk) aanbod in deze kern.

Het centrum van Zevergem wordt gekenmerkt door enkele historische gebouwen, een basisschool en bestaat hoofdzakelijk uit residentiële woningbouw, waardoor de inwoners voor hun aankopen moeten uitwijken naar nabijgelegen kernen.

4.8 Gewestwegen N60 en N35

4.8.1 Perspectief: steenwegenbeleid

In het kader van het detailhandelsplan gaat er naast de verschillende kernen ook aandacht uit naar de belangrijkste verkeersassen rondom de gemeente. Daarbij springen meteen de N60 en N35 in het oog. Beide gewestwegen zijn, samen met de E17, onderdeel van de verkeersdriehoek die rondom Nazareth-De Pinte ligt.

Binnen het Vlaamse winkellandschap zijn locaties zoals deze gewestwegen zeer gegeerd door (grote) retailers. Met het oog op het vrijwaren van de kernen in Nazareth-De Pinte en het mobiliteitsvraagstuk dringt een **steenwegenbeleid** zich op. Voor dit beleidsplan wordt er gekeken worden naar de huidige activiteiten langsheen zowel de N60 als N35 en het (gewenste) toekomstperspectief.

Bij de analyse (en bijhorend) toekomstperspectief moet uitsluitend gekeken worden naar die locaties waar er – conform de ruimtelijke beleidsplannen – nog retailontwikkeling mogelijk is en naar die locaties waar er nu reeds een commerciële activiteit is die rechtstreeks aantakt op de gewestwegen (N60/N35). Dit laatste is belangrijk omdat een rechtstreekse aantakking van de op- en afrit van een handelszaak op de gewestweg, een grotere impact heeft op het vlak van mobiliteit en bereikbaarheid. Aanvullend zijn er vandaag reeds enkele commerciële activiteiten die langsheen de gewestwegen liggen, maar geen rechtstreekse verbinding/aantakking hebben. Ze genieten wel zichtbaarheid vanop de gewestweg, zoals bijvoorbeeld de commerciële activiteiten op het bedrijventerrein in Eke en *the baby's corner* langsheen de N35.

4.8.2 Wat zijn ruimtelijke bestemmingsplannen?

Het Vlaams beleid voor ruimtelijke ordening wordt in ruimtelijke plannen gegoten. Het Vlaams Gewest, de provinciebesturen en de lokale besturen hebben de bevoegdheid om structuurplannen en bestemmingsplannen op te maken. In die plannen wordt vastgelegd hoe de openbare ruimte moet worden ingevuld.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een juridisch document waarin de overheid de bestemming (zoals bos, landbouw, wonen, winkels, kantoor, bedrijven, recreatie, ...) op perceelsniveau vastlegt. In een RUP is opgenomen waar wel en niet mag gebouwd worden en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies moeten voldoen.

4.8.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen omgeving N35 en N60

Agrarisch gebied – Op basis van het gewestplan bestaat de omgeving rondom de N35 en N60 voor het merendeel uit agrarisch gebied.

- *Agrarisch gebied is grond die juridisch bestemd is voor landbouwdoeleinden, zoals akkers, weilanden en boomgaarden. In dit gebied zijn bouwactiviteiten beperkt en mag er doorgaans niet gebouwd worden, tenzij het om agrarische doeleinden gaat. Het doel is om landbouwgrond te beschermen en te behouden.*

Op deze locaties is een commerciële ontwikkeling met andere woorden volledig uitgesloten. Aanvullend op de agrarische gebieden zijn er ook enkele parkgebieden en bufferzones (enkel van toepassing op de N60). Ook daar zijn **commerciële ontwikkelingen volledig uitgesloten**.

Woongebied en woongebied met landelijk karakter – De resterende zones langs beide gewestwegen bestaan uit woongebied of woongebieden met landelijk karakter. Voor verschillende van deze zones is er een RUP van toepassing:

- **RUP Woonkorrels: De Lindekes (N35) en Turkeyenhoek (N60)**
- **RUP Zonevrije bedrijven fase 3**

Al deze uitvoeringsplannen bevatten uitspraken voor (detail)handel die bepalend zullen zijn voor het steenwegenbeleid.

Voor RUP Woonkorrels is volgende bepaling opgenomen:

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun huidige bestemming behouden.

In de overige gebouwen die op het moment van de definitieve goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet als agrarisch gebouw zijn vergund of worden geacht vergund te zijn, zijn enkel nevenbestemmingen toegelaten die onder de volgende definities vallen:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een winkel, commerciële dienstverlening of handelszaak;
- een kantoorruimte als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep.

De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150 m².

► Bovenstaande bepaling laat met andere woorden handelszaken toe, maar beperkt deze in aantal en vloeroppervlakte. In de praktijk wil dit zeggen dat enkel kleine handelszaken zich op deze locaties kunnen vestigen. Grootschalige ontwikkelingen zijn per definitie uitgesloten.

► Binnen de **zone van Turkeyenhoek (N60)** vinden we vandaag *Elif Palace* (feestzaal), *Akkefietje* (dierentrimsalon) en *Twee deuren* (frituur) terug. In het geval van *Elif Palace* en *Akkefietje* moet opgemerkt worden dat zij een adreslocatie hebben op de N60, maar geen rechtstreekse verbinding hebben (toegang via de Gaversepontweg).

► Binnen de **zone van De Lindekes (N35)** vinden we *Phoenix Services* (garagebedrijf), *Matton* (orthopedie) en *Nachtergaele* (dierenwinkel)¹⁷.

► Voor de **zonevrije bedrijven fase 3** is volgende bepaling opgenomen:

- *fase 3: deze zone is bestemd voor werkruimten, opslagplaatsen/bergruimten, kantoor- en personeelsruimte, bedrijfswoningen en toonzalen. Hierbij dient voldaan te zijn aan volgende principes:*
 - *de toonzaalruimte heeft een maximale oppervlakte van 1180,5 m²;*
 - *binnen deze zone kunnen zich enkel bedrijven vestigen die ruimtelijk en functioneel verbonden zijn met elkaar. Opsplitsing in meerdere volledig afzonderlijke en autonome handelszaken is niet mogelijk;*
 - *de toonzaalfunctie dient altijd gekoppeld te zijn met bedrijfsactiviteiten;*
 - *maximaal twee bedrijfswoningen kunnen in het gebouw geïntegreerd worden.*

¹⁷ Vroeger konden we hier ook de hoeveslagerij Nachtergaele terugvinden, maar deze handelszaak lijkt gesloten volgens hun website.

De bepaling is zeer restrictief voor (detail)handel waardoor ook op deze locatie weinig/geen handel mogelijk zal zijn.

Op dit moment zijn *Ignis* en *Desloover* gevestigd op deze locatie. Beide combineren een winkel/toonzaal met het productiegeveen (bedrijvigheid).

De combinatie van deze uitvoeringsplannen maakt dat zowel de N60 als de N35 weinig ruimte voorzien voor (detail)handel en dat de ruimte die beschikbaar zou zijn nu reeds ingenomen is. Het spreekt voor zich dat dit detailhandelsplan de principes (of bepalingen) van de uitvoeringsplannen onderstreept en herbevestigt.

Met het oog op de vrijwaring van de handelskernen en de verkeersdruk die grote retailontwikkelingen met zich meebrengen, is een verdere commerciële bezetting van beide N-wegen onwenselijk.

4.8.4 Grootstedelijk gebied Gent

Voor het **gedeelte N60 in De Pinte** is de afbakening Grootstedelijk gebied Gent van toepassing. Voor het gedeelte woongebied zijn volgende bepalingen voor handel van toepassing:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover door de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschreden. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- *er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;*
- *nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;*
- *bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie.*

Het beperkt gedeelte woongebied langsheen de N60 in De Pinte laat met andere woorden handel toe, maar deze moet inpasbaar zijn en het draagvlak van de omgeving niet overschrijden. Op dit moment zijn er reeds enkele zaken gevestigd binnen de zone 'woongebied'.

Tabel 23 – Het commercieel aanbod langsheen de N60 in De Pinte (2025)

Bron: Locatus

Naam	Straat	Huisnummer	Branche
Lukoil	Grote steenweg	16	Tankstation
view	Grote steenweg	1	Deur/Kozijn
banden PEETERS	Grote steenweg	11	Carparts
DE KOLLEBLOMME	Nieuwe Steenweg	29	Café
BRASSERIE Big Ben	Nieuwe Steenweg	27	Restaurant
VELO DROOM	Nieuwe Steenweg	33	Fietsen

De aanwezige handelszaken zijn stuk voor stuk handelszaken met een beperkte oppervlakte die inpasbaar zijn in de omgeving en een laag tot zeer laag verkeersprofiel hebben. In het geval van *view* (schuiframen/-deuren) moet opgemerkt worden dat deze zaak een adreslocatie heeft langsheen de N60, maar geen rechtstreeks verbinding heeft (toegang is via de Krekelstraat).

Ook voor het gedeelte N60 in De Pinte zijn er dus verregaande restricties ten aanzien van detailhandel/retail. Deze restricties moeten behouden worden.

4.8.5 Omliggende gemeenten

Bij de ontwikkeling langs gewestwegen moet ook rekening worden gehouden met de buurgemeenten. Retailontwikkeling stopt immers niet aan de gemeentegrenzen. In het huidige retaillandschap zien we veel commerciële activiteit nabij deze grenzen en langs gewestwegen, waardoor de ene gemeente vaak de lasten draagt, terwijl de andere profiteert van de lusten.

Gewestweg N35 – In het geval van de N35 moet er enkel naar Deinze gekeken worden. Deze verkeersas eindigt immers op de overgang met Asper. Het gedeelte dat door Deinze loopt en grenst aan Nazareth-De Pinte zal echter geen (of nooit) risico vormen op het vlak van retail. Het aangrenzende gedeelte bestaat immers uit agrarisch gebied, natuurgebied en het bedrijventerrein de Prijkels. Commerciële ontwikkelingen zijn hier met andere woorden uitgesloten.

Gewestweg N60 – In het geval van de N60 is er overgang naar Gent dat aansluit op de kleine cluster van De Pinte. Ook dit gebied staat aangeduid als woonuitbreidingsgebied en voorziet dus zeer beperkte ruimte voor retailontwikkeling.

Op de grens met Gavere is er een mix van woongebied en woonuitbreidingsgebied. Vandaag vinden we er al een kleine cluster terug met onder andere *Kevin Shoes*, *Giks* (modewinkel), *Dhondt* (auto) en *George* (fastfood). Een verdere ontwikkeling van deze locatie zal tot een ongewenst handelslint leiden dat niet alleen druk zal zetten op de kern van Eke, maar eveneens voor een verdere verstoring van het verkeer op de N60 zal leiden. Om dit ongewenste scenario te vermijden, zullen beide besturen (Nazareth-De Pinte en Gavere) de dialoog moeten aangaan. Al dan niet in overleg met een regionale partner zoals de Provincie Oost-Vlaanderen.

Contactgegevens

Dienst Ondernemen & Innovatie

Provincie Oost-Vlaanderen

32 9 267 86 84

detailhandel@oost-vlaanderen.be