



Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Dendermonde
Gemeente Berlare

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

Richtinggevend gedeelte



Studiebureau VDS b.v.b.a.

Gemeente Berlare

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

Richtinggevend gedeelte

Uitgave	Datum
1	augustus 2005
2	oktober 2005
3	maart 2006
4	juni 2006
5	juni 2006
6	april 2007
7	oktober 2007/

Studiebureau VDS b.v.b.a.

Bruulstraat 35
9450 Haaltert

Tel. 053/83.04.80
Fax. 053/83.59.54

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Visievorming	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Visie: Berlare, groene woon- en leefgemeente in een stedelijke invloedssfeer met belangrijke recreatieve en natuurlijke troeven.....	6
2.3	Beleidsdoelstellingen.....	6
2.4	Ruimtelijke principes.....	8
3	Gewenste ruimtelijke structuur Berlare (meso-schaal)	13
3.1	Gewenste open ruimtestructuur	14
3.1.1	Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur.....	14
3.1.2	Gewenste agrarische structuur	18
3.2	Gewenste nederzettingsstructuur.....	21
3.2.1	Ontwikkelingsopties	21
3.2.2	Ruimtelijke beleidselementen	21
3.3	Gewenste economische structuur	26
3.3.1	Ontwikkelingsopties	26
3.3.2	Ruimtelijke beleidselementen	26
3.3.3	Uitwerking gewenste economische structuur	33
3.4	Gewenste verkeer- en vervoerstructuur	35
3.4.1	Ontwikkelingsopties	35
3.4.2	Ruimtelijke beleidselementen	35
3.5	Gewenste perspectieven voor andere functies.....	39
3.5.1	Recreatie en toerisme	39
3.5.2	Gemeenschapsvoorzieningen	45
4	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimtes	46
4.1	Gewenste structuur kern Berlare	46
4.2	Gewenste structuur kern Overmere	47
4.3	Gewenste structuur kern Donk	48
4.4	Gewenste structuur kern Uitbergen	48
4.5	Gewenste structuur Donk-Nieuwdonk	49
4.6	Gewenste structuur Gratiebossen - Berlare Broek.....	49
4.7	Gewenste structuur Scheldevallei.....	49
4.8	Gewenste structuur Openruimtegebieden.....	49
5	Visie op het waterbeleid, watertoets	50

1 Inleiding

In voorliggend deelrapport, het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Berlare, wordt een visie vastgelegd op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Berlare steunt op een visie die uitgaat van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Ze wordt onderbouwd door de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, trends, ruimtelijke problemen en potenties, aangegeven in het informatief gedeelte.

De opzet van het richtinggevend gedeelte is om, waar mogelijk, de bestaande ruimtelijke potenties te maximaliseren en de knelpunten op te lossen.

2 Visievorming

2.1 Algemene uitgangspunten

Er worden drie belangrijke uitgangspunten gehanteerd:

- Zuinig omspringen met de ruimte

Natuur en open ruimte worden in Vlaanderen een schaars goed, desondanks neemt de vraag naar meer ruimte voor woningen, bedrijven, recreatie e.d. verder toe. Dit betekent dat er keuzes zullen moeten worden gemaakt. Verdichting, inbreiding en bundeling van menselijke activiteiten zijn derhalve basisvoorwaarden voor een goed ruimtelijk beleid, uiteraard binnen de draagkracht van iedere plek.

- Draagkracht van de ruimte, een geïntegreerde benadering

Het is duidelijk dat verdichting, bundeling van activiteiten, ... niet tot in het oneindige kunnen worden doorgedreven. Met draagkracht wordt verwezen naar het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst menselijke activiteiten binnen deze ruimte toe te laten zonder dat deze activiteiten onderling in conflict komen en zonder dat ze de natuurlijke en ecologische werking van het gebied in het gedrang brengen.

Draagkracht is dan ook afhankelijk van gebied tot gebied en van activiteit tot activiteit. Hoewel niet zo eenvoudig te definiëren zal de draagkracht van een ruimte moeten functioneren als toetsingssteen bij het nemen van beslissingen.

- Kwaliteit en verschijningsvorm van de ruimte

De ruimte is voor de mens geen neutraal gegeven. Aan de ruimte wordt een waarde toegekend. Deze waardering is maatschappelijk bepaald en variabel in tijd en ruimte. Hoewel moeilijk inpasbaar (wie oordeelt of iets waardevol is?), is het streven naar een kwaliteit van de ruimte een belangrijk item in het nemen van ruimtelijke beslissingen.

2.2 Visie: Berlare, groene woon- en leefgemeente in een stedelijke invloedssfeer met belangrijke recreatieve en natuurlijke troeven

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen situeert de gemeente Berlare in het buitengebied. De vertrekbasis voor het ruimtelijk beleid in dit gebied is net zoals in de rest van Vlaanderen 'duurzame ontwikkeling'.¹ Dit betekent concreet dat bij een verdere ontwikkeling van de structurerende activiteiten en functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken) in het buitengebied het fysisch systeem² als uitgangspunt wordt gehanteerd. Het beleid dient zich te richten op het behoud, het herstel, de ontwikkelingen en het verweven van de hoger genoemde activiteiten en functies.

Uit de analyse die gevoerd werd in het informatief gedeelte blijkt dat het fysische systeem vandaag nog steeds een heel grote invloed heeft op de ruimtelijke structuur van de gemeente. Opvallend zijn de aanwezige bosstructuren, het Donkmeer en de Scheldevallei. Deze vormen nog steeds belangrijke structurerende elementen in de gemeente, waardoor de gemeente een uitgesproken groen karakter heeft.

Door de ligging langs de N445 (Gent – Dendermonde), de N407 (Lokeren – Aalst), door de aantakkingen op de N416 (Wetteren – Dendermonde) en de aanwezigheid van de E17 (met op- en afrittencomplexen ter hoogte van de aanpalende gemeentes Zele, Laarne en Lochristi) beschikt de gemeente over relatief goede ontsluitingsmogelijkheden. Dit heeft er, samen met de centrale ligging tussen enkele stedelijke gebieden (Gent, Aalst, Dendermonde, Lokeren en Sint-Niklaas), toe geleid dat Berlare ook te maken heeft gehad met een zekere verstedelijkingsdruk. Getuige hiervan zijn de verschillende (residentiële) verkavelingen in de verschillende kernen van de gemeente.

Een belangrijke bijkomende aantrekkingskracht voor deze gemeente schuilt in het uitgesproken groene karakter en de talrijke recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente (zoals in het recreatiedomein Nieuwdonk).

Vandaar dat de gemeente Berlare kan beschouwd worden als een groene woon- en leefgemeente in een stedelijke invloedssfeer met belangrijke recreatieve en natuurlijke troeven.

2.3 Beleidsdoelstellingen

1. Klemtoon op de dorpskernen

In de dorpskernen vindt binnen loopafstand het gemeenschapsleven plaats. De belangrijkste voorzieningen bevinden er zich, zoals de scholen, winkels, enz. Het ruimtelijk beleid dient gericht te zijn op versterking van de twee grootste dorpskernen (Berlare en Overmere) door inbreiding op maat van deze dorpen. De publieke ruimte dient hier gevaloriseerd te worden. Berlare en Overmere werden door de provincie geselecteerd als hoofddorp en Donk en Uitbergen werden geselecteerd als woonkern.

Sleutelwoorden voor verdere ontwikkelingen zijn kleinschaligheid, landelijkheid, verscheidenheid, optimaal ruimtegebruik, respect voor de huidige beekvalleien en natuurgebieden en vernieuwing van het woonweefsel.

Verdere bebouwing en uitbreiding van de verschillende aanwezige linten, enkele geïsoleerde gehuchtjes en wijken wordt niet gestimuleerd teneinde de ontwikkelingen in de kernen niet in gevaar te brengen en de kwaliteiten van de open ruimte optimaal te kunnen behouden.

In de verschillende dorpskernen dient een minimum aan recreatieve voorzieningen aanwezig te zijn. Activiteiten die fungeren op het gemeentelijke schaalniveau dienen gecentraliseerd te worden in de dorpskern van Berlare of Overmere omwille van de selectie van deze kernen als hoofddorp. In de kern van Donk en rond Donkmeer en Nieuwdonk bevindt zich reeds een concentratie van recreatieve voorzieningen (zowel verblijfs- als dagrecreatie) met een bovenlokaal karakter. Rekening houdende met het ruimtelijk draagvlak van deze omgeving worden bijkomende hoogdynamische functies niet meer toegelaten b.v. kampeerverblijfparken, ... Vormen van laagdynamische recreatie (en toerisme) zoals b.v.

¹ Duurzaamheid is het proberen te bevredigen van de behoeften van de huidige generatie zonder dit voor de toekomstige generaties te verhinderen. Duurzaamheid stelt dus grenzen aan het menselijk handelen op vlak van milieu, sociale aspecten en economie.

² Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht en water. In ruimtelijke context wordt vooral belang gehecht aan de bodemeigenschappen en –processen en het watersysteem.

een oefenterrein voor golf en natuurrecreatie (recreatief medegebruik) worden gepromoot. Deze hebben niet als doel om de dynamiek van dit gebied verder te verhogen, maar wel om de huidige recreatieve en toeristische troeven te behouden zodat de aantrekkingskracht van dit gebied niet verloren gaat. Vernieuwing en diversificatie zijn nodig om in de toekomst verder te kunnen beantwoorden aan de wijzigende recreatieve en toeristische noden. Er is immers meer een tendens naar dagtoerisme binnen het Donkgebied (vroeger was er meer verblijfsrecreatie).

2. Valoreren van de rol van de land- en tuinbouw in evenwicht met het behoud van de open ruimte en het tegengaan van versnippering

De gemeente Berlare heeft nog steeds een landelijk en agrarisch karakter. Functioneel zijn deze activiteiten van belang voor het behoud van de open ruimte.

De keuze dient duidelijk gemaakt te worden in welke gebieden van de open ruimte de landbouw zich verder autonoom kan ontwikkelen, in welke gebieden van de open ruimte de landbouw zich landschappelijk moet inpassen en in welke gebieden de landbouw slechts een nevenfunctie kan hebben ten opzichte van natuurontwikkeling.

Het agrarisch gebied heeft de laatste jaren terrein verloren ten opzichte van de andere activiteiten. Het agrarisch gebied bewaren voor land- en tuinbouw betekent ingaan tegen de verdere versnippering van de open ruimte door 'harde functies'. Dit betekent dat nieuwe bebouwing en constructies in de open ruimte zoveel mogelijk vermeden dienen te worden (met uitzondering van b.v. schuilhuisjes voor de dieren,...). Vooral de waardevolle landbouwgronden dienen maximaal voorbehouden te blijven voor 'grondgebonden' landbouw. Er dient een betere afstemming nagestreefd te worden tussen landbouw en natuur.

3. Behoud en versterking van de natuur met de Scheldevallei, de beekvalleien en het Donkmeer als ruggengraat van de natuurlijke structuur

De Scheldevallei, het Donkmeer en het Berlare Broek fungeren op Vlaams niveau als een belangrijke schakel in de natuurlijke structuur. De beekvalleien verbinden niet alleen de belangrijkste ecologische gebieden, maar vormen ook groene aders binnen het bebouwd en open ruimtegebied en zorgen zo voor de link tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte.

Het behouden en versterken van de verschillende bosstructuren, kleine landschapselementen zoals poelen, bosjes, ... vormt eveneens een belangrijke taak.

Daarnaast wordt als suggestie meegegeven dat binnen de natuurlijke structuur voldoende aandacht dient te gaan naar recreatief medegebruik.

4. Recreatie – en openbare voorzieningen bundelen

Hoewel in de ontwikkelingen de nadruk gelegd wordt op de dorpskernen, dient rekening gehouden te worden met de huidige concentratie van recreatieve voorzieningen aan het Donkmeer en de Nieuwdonk. Met betrekking tot deze bestaande toestand wordt als suggestie gesteld dat met het oog op de toekomst deze versterkt of alleszins behouden dient te blijven met aandacht voor de natuurlijke omgeving.

De bestaande openbare en recreatieve voorzieningen liggen verspreid over de gemeente. Nieuwe accommodaties dienen bij voorkeur te worden voorzien bij bestaande voorzieningen.

5. Streven naar lokale tewerkstelling

De gemeente Berlare speelt op vlak van tewerkstelling geen grote rol. In de gemeente vestigden zich vooral lokale en ambachtelijke bedrijven, kleinhandelszaken en commerciële dienstverlening. In de kern van Donk speelt de aanwezigheid van horeca en verblijfsrecreatie.

De aanwezige bedrijventerreinen zijn nagenoeg volledig volzet. Nochtans zijn er verschillende bedrijven in de gemeente waarvoor herlocalisatie naar een bedrijventerrein zich opdringt. Om een oplossing te bieden voor deze bedrijven en om ook nieuwe lokale bedrijven een kans te bieden binnen de gemeente dient een nieuw lokaal bedrijventerrein te worden gerealiseerd.

Er dient echter in eerste instantie geopteerd te worden om wonen en werken maximaal met elkaar te verweven. Het nog te realiseren bedrijventerrein is immers rekening houdende met de taakstelling van de provincie Oost-Vlaanderen in het prs beperkt tot maximaal 5 ha (en er is nauwelijks nog een bestaand aanbod aan bedrijventerrein).

6. Zonevreemd of zone-eigen

In Berlare bevinden zich verschillende zonevreemde constructies en/of gebouwen. Hiervoor dient een gebiedsgericht beleid gevoerd te worden waarbij een rationeel evenwicht dient gevonden te worden tussen open ruimtekwaliteiten en de mogelijke invloed van de constructie of het gebouw op dit gebied.

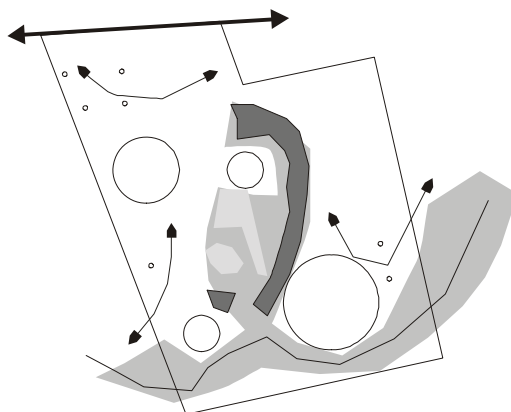
7. Vrijwaren en verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid

Belangrijk in Berlare zijn de Dendermondsesteenweg (N445), de Donklaan – Frankrijkstraat – Hertecantlaan (N467) en de Molenstraat – Veerstraat – Kerkstraat (N407). Deze wegen vormen de belangrijkste verkeersassen in de gemeente. Vooral de ontsluiting van de kern Donk en het Donkmeer, de doortocht van de N445 doorheen de kern van Overmere, de doortocht van de N467 doorheen de kernen Donk en Berlare en de ontsluiting van Nieuwdonk vormen belangrijke aandachtspunten binnen de gemeente. Door het uitbouwen van een uitgebreid fietsnetwerk dienen de kernen en de belangrijke attractiepolen met elkaar verbonden te worden.

De autobereikbaarheid dient te verlopen via een doordachte wegencategorisering waarbij er naar gestreefd dient te worden het verblijfsgebied zo weinig mogelijk te verstoren

2.4 Ruimtelijke principes³

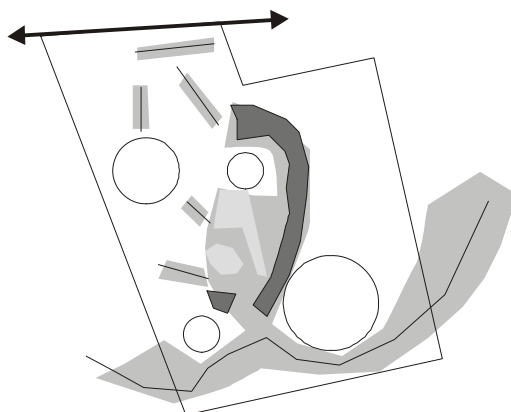
Gedifferentieerd landschap, verscheidenheid als troef



Berlare kent een gedifferentieerd landschap. Weilanden en akkers wisselen af met bosfragmenten, groenelementen en waterplassen. De Scheldevallei en de beekvalleien vormen opmerkelijke groene ruimten in het landschap. De verschillende dorpskernen hebben een dicht bebouwd karakter, wat in sterk contrast staat met de omliggende open ruimte. Berlare situeert zich in een spanningsveld tussen landelijkheid en verstedelijking en kent mede hierdoor een grote verscheidenheid.

³ Voor elk ruimtelijk principe werd een schematische voorstelling uitgewerkt. Op deze schetsen werd door middel van een eenvoudige symboliek een poging ondernomen om de belangrijkste visie-elementen weer te geven. De belangrijkste symbolen hebben volgende betekenis: de belangrijkste pijl staat voor de E17, de cirkels stellen de verschillende kernen voor binnen de gemeentegrenzen, de donkergrijze boogvormige structuren duiden op alle schetsen op de belangrijkste boscomplexen, nl. de Gratiebossen, het Berlare Broek e.d., de grijze structuur onderaan de schetsen met uitloper in het midden van de gemeente wijst op de Scheldevallei met hierin de waterpartijen van Donkmeer en Nieuwdonk als lichtgrijze structuren. Per schematische voorstelling werden meer specifieke aanduidingen aangebracht. De pijlen bij het eerste ruimtelijke principe wijzen op een nog bestaand aaneengesloten open ruimtegebied, terwijl de puntobjecten veralgemeend de verspreide bebouwing weergeven. De grijs gefinte lijnstructuren bij het tweede principe stellen de verschillende beekvalleien voor. De zachte pijlen op de derde schets wijzen op de doordringbaarheid van de open ruimte voor de zachte recreant, terwijl de scherpe omlijningen op het volgende schema de ruimtelijk sterk afgebakende recreatieve structuren van Donkmeer, Nieuwdonk en het toekomstige golfterrein voorstellen. De donkere afbakening op de principeschets van de landbouw duiden op de aaneengesloten open landbouwgebieden. Bij het principe voor de kernen wijzen de pijlen op het bundelen van voorzieningen in de kernen en dusdanig het versterken van de kernen.

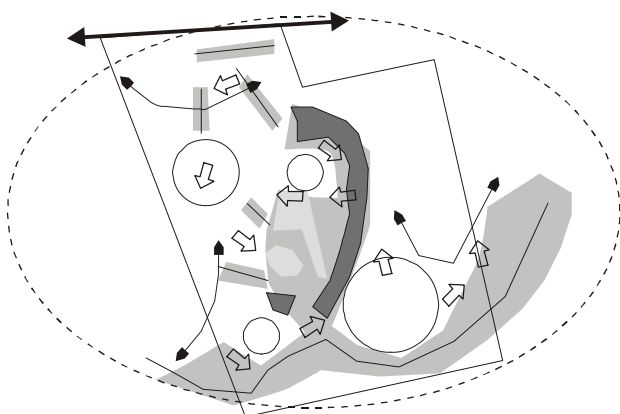
Samenhangende en uitgestrekte gebieden voor natuur: de Scheldevallei als specifieke groene aandachtszone



Berlare heeft heel wat kwaliteiten en potenties op het vlak van natuur en natuurontwikkeling. De Scheldevallei is hierbij van prioritair belang. Op natuurlijk en landschappelijk vlak moet het typisch valleikarakter zoveel mogelijk worden bewaard. Voornamelijk voor de fauna en flora is dit uitermate belangrijk. Aan de structuur van de open, aaneengesloten weilanden in het valleigebied mag niet worden geraakt. Enkele gebieden in de vallei werden reeds in bescherming of in natuurbeheer genomen. In de toekomst kunnen deze gebieden mogelijk worden uitgebreid. Daar waar landbouwactiviteiten worden stopgezet kan een omzetting in natuurgebied worden overwogen.

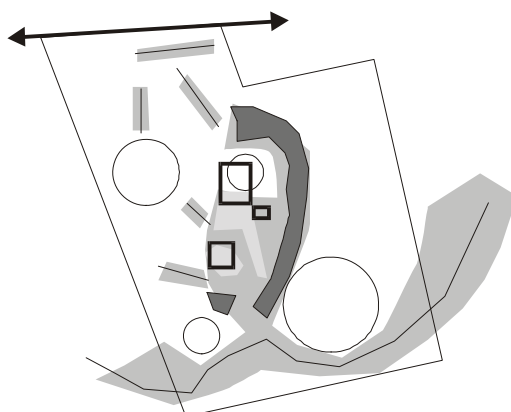
Ook andere gebieden zoals beekvalleien, bosfragmenten en open landbouwgebieden zijn waardevolle stroken natuur. Deze gebieden zijn eveneens aandachtspunten.

Zachte recreatie in een natuurlijke omgeving



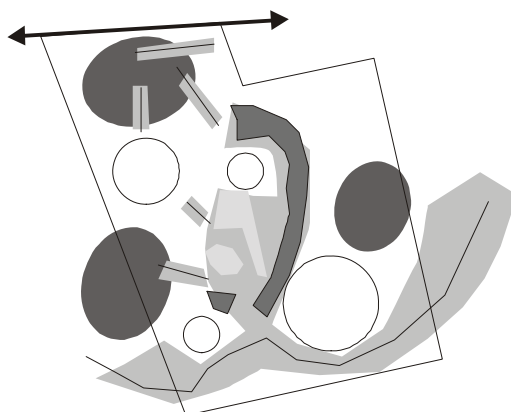
De landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van Berlare (de Scheldevallei met het Donkgebied, Nieuwdonk, de open landbouwgebieden, de horecavoorzieningen) vormen een boeiend en afwisselend decor voor wandelingen en fietstochten. De recreatieve ontwikkelingen dienen zich in te schakelen in de regio en kunnen geleid worden langs typische bezienswaardigheden en plekken. De mogelijkheden voor recreatief medegebruik dienen gevaloriseerd te worden.

(Harde) Recreatie binnen duidelijke grenzen



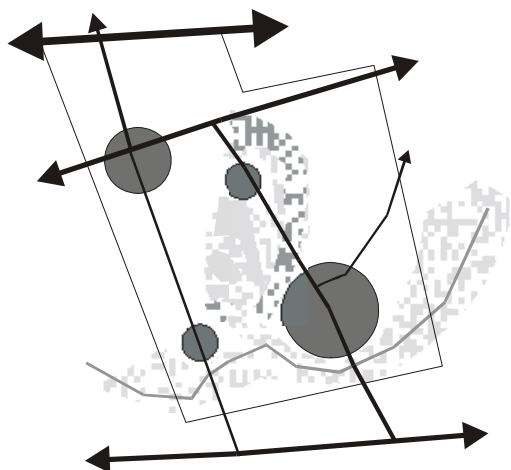
De gemeente heeft een ruim aanbod aan recreatievormen zoals b.v. het recreatiedomein Nieuwdonk, bevaren deel van het Donkmeer, kampeerverblijfparken, ... Deze situeren zich allen in de omgeving van het Donkmeer. Deze recreatieve voorzieningen vormen belangrijke troeven voor de gemeente en maken mee deel uit van de identiteit van de gemeente. Het Donkgebied vormt reeds sinds begin vorige eeuw één van de recreatieve aantrekkingspolen in de provincie Oost-Vlaanderen. Naast een belangrijke rol van dit gebied voor recreatie en toerisme heeft deze omgeving ook een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde. Het recreatief gebeuren dient dan ook te gebeuren binnen duidelijk afgebakende grenzen. Indien de natuurwaarden van dit gebied zouden verloren gaan, verdwijnt immers eveneens de unieke recreatieve en toeristische uitstraling van dit gebied.

Landbouw als behoeder open ruimte



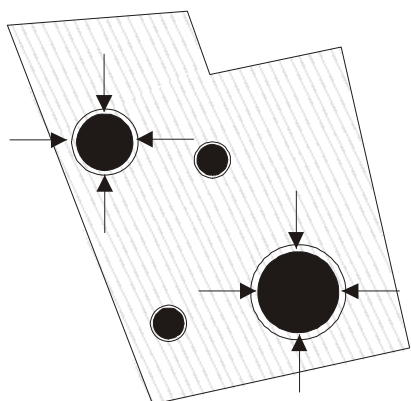
In de gemeente zijn nog verschillende open landbouwgebieden aanwezig. Naast de landbouwfunctie bezitten deze gebieden vaak een belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarde. Deze landbouwgebieden dienen ook in de toekomst beschermd en bewaard te worden. Waar natuur en landbouw samenvallen, kunnen beheersovereenkomsten een oplossing bieden. De landbouwer kan er optreden als beheerder van de open ruimte.

Rustige groene woongemeente



Berlare heeft het profiel van een rustige en residentiële woonomgeving. Door de nabijheid en de goede bereikbaarheid van diverse steden (Gent, Wetteren, Lokeren, Dendermonde, Aalst,...) neigt de gemeente zich steeds verder te ontwikkelen tot een woongemeente voor pendelaars. Het is echter niet de bedoeling dat Berlare een louter slaap- en pendelgemeente wordt. Zowel het aanbod aan woningen als de voorzieningen moeten op maat zijn van de lokale gemeenschap. Het lokaal en rustig karakter van de gemeente dient behouden te blijven.

Vier afgebakende kwaliteitsvolle leefbare kernen

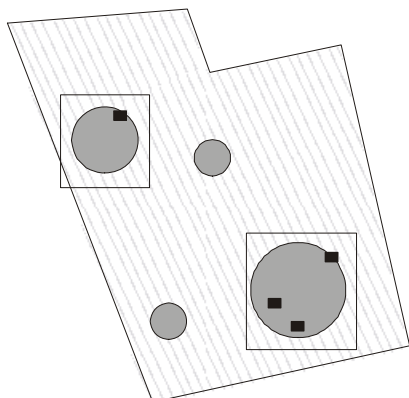


De dorpskern van Berlare is de belangrijkste kern in de gemeente en is een hoofddorp. De tweede belangrijkste kern is deze van Overmere. Deze kern wordt eveneens geselecteerd als hoofddorp. Uitbergen en Donk vormen woonkernen. Deze selecties gebeurden door de provincie Oost-Vlaanderen naar aanleiding van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Er wordt naar gestreefd om de bestaande kernen ruimtelijk zo goed mogelijk te benadrukken. Binnen de kernen dient een aangename woonomgeving gecreëerd te worden, buiten de kern dient de open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven. In de hoofddorpen dient zoveel mogelijk de woonbehoefte te worden opgevangen. De belangrijkste voorzieningen en infrastructuren dienen eveneens bij voorkeur in het hoofddorp te worden ingeplant.

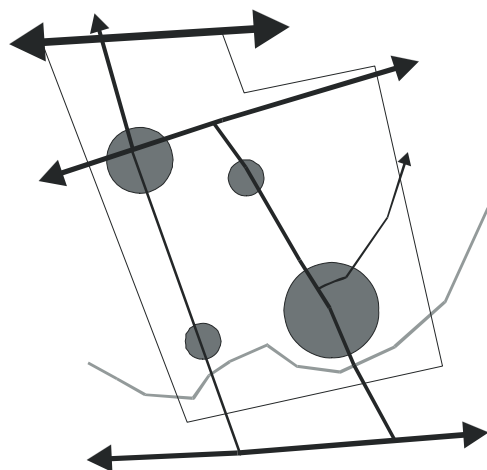
Uitbergen dient een landelijke woonkern te blijven. De Donk is naast een belangrijk gebied voor recreatie en natuur ook een rustige woonkern waarvan de ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk dienen bewaard te blijven. Zachte recreatie (fietsen, wandelen, ...) kan zich verweven met de woonkern. Harde recreatie (watersport, horecagebeuren, ...) kan binnen duidelijke grenzen.

Werkgelegenheid op maat



Lokale tewerkstelling is belangrijk. Dit verzekert immers de zelfstandigheid en de levendigheid van de gemeente. Naast de primaire sector dienen ook de andere sectoren kansen te krijgen. Het maximaal verweven van wonen en werken in de kernen is het uitgangspunt. Activiteiten moeten uiteraard wel qua omvang en aard worden ingepast in het dorpskader. Er is nood aan een nieuw lokaal bedrijventerrein (ook als alternatief voor bedrijven die niet te verweven zijn met de kernen). Voor het lokaal bedrijventerrein dient een zoeklocatie gezocht te worden aansluitend op één van de hoofddorpen. Grootschalige bedrijventerreinen dienen niet meer in de gemeente te worden uitgebouwd. De omliggende stedelijke gebieden zijn hiervoor beter geschikt.

Voorzien van een duidelijke wegcategorisering



Door een duidelijke wegcategorisering wordt het wegennetwerk geoptimaliseerd. Elke weg en straat krijgt een duidelijke functie toegewezen. De N 445 (steenweg Zele-Gent) vormt de belangrijkste as in de gemeente en verzekert de verbinding richting E 17. De N 445 werd door de provincie geselecteerd als secundaire weg type II. De N 467, de N 407, de provincieweg Uitbergen-Overmere en de as Dorp-Gaver-Koolstraat-Schuitje vormen lokale verbindingswegen (verbinding tussen de verschillende kernen en de omliggende gemeenten).

3 Gewenste ruimtelijke structuur Berlare (meso-schaal)

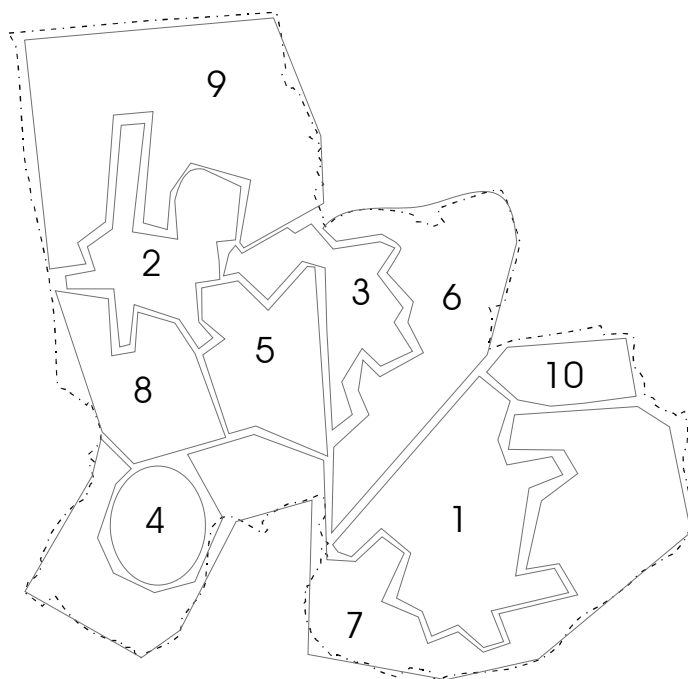
(zie kaart 1)

De gewenste ruimtelijke structuur vormt de concrete uitwerking van de visie, de beleidsdoelstellingen en de ruimtelijke principes.

Voor een verdere verduidelijking en detaillering van de gewenste ruimtelijke structuur van Berlare, wordt deze voor de verschillende componenten natuur, landbouw, wonen, bedrijvigheid, verkeer, recreatie en voorzieningen afzonderlijk behandeld.

Als afsluiting van de bespreking van de gewenste structuur van de component, worden de ontwikkelingsperspectieven per deelruimte in tabelvorm voorgesteld.

De deelruimtes zijn de ruimtes zoals afgebakend in het informatief gedeelte (het microniveau).



- 1: de kern Berlare
- 2: de kern Overmere
- 3: de kern Donk
- 4: de kern Uitbergen
- 5: Donkmeer-Nieuwdonk
- 6: Gratiebossen-Berlare Broek
- 7: Scheldevallei
- 8: De openruimte tussen Overmere en Uitbergen
- 9: De openruimte tussen E17 en N445
- 10: De openruimte tussen Gaver en Scheldevallei

Om de relatie tussen deze componenten niet uit het oog te verliezen is een globale synthese van deze aspecten gemaakt op de bijgevoegde kaart: "Gewenste Ruimtelijke Structuur Berlare".

3.1 Gewenste open ruimtestructuur

3.1.1 Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

(zie kaart 2)

3.1.1.1 Ontwikkelingsopties

- rivier- en beekvalleien en andere wateroppervlaktes als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur
- de landschappelijke kwaliteiten van de rurale open ruimte behouden en waar mogelijk versterken
- versterken van het bestaande bosareaal
- het gebiedsgericht versterken van de natuurlijke structuur

De invulling van de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur is te Berlare hoofdzakelijk een gewestelijke of provinciale bevoegdheid. Dit betekent dat dit hoofdstuk hoofdzakelijk als een suggestie naar de hogere overheden toe dient beschouwd te worden.

3.1.1.2 Ruimtelijke beleidselementen

NATUURAANDACHTSZONES

Deze gebieden hebben een belangrijke natuurwaarde. Ze zullen vermoedelijk door het Vlaams Gewest in het kader van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) worden geselecteerd. Door de gemeente wordt voorgesteld dat de Vlaamse Overheid de nodige initiatieven neemt om deze gebieden te realiseren. De gemeente wenst hierbij een adviserende rol te spelen.

Binnen deze gebieden wordt het behoud en de versterking van de natuurwaarden als prioritair gesteld. Andere functies kunnen enkel als nevenfunctie aanwezig zijn. Via aankoop, bestemming, beheer en inrichting moet een kader gecreëerd worden om de realisatie van deze gebieden te verwezenlijken.

Volgende gebieden zijn door het Vlaams Gewest reeds aangeduid als VEN-gebied (Gen en Geno's): delen van de vallei van de Schelde, de Turfput, een deel van het Donkmeer en het domein van Nieuwdonk en Donkmeers, de Scherenmeersen, de Broekmeers en Polsmeersen. Het Berlare Broek en de Kalkense Meersen worden aangeduid als potentieel VEN-gebied (Gen en Geno's).

Speciale aandacht dient uit te gaan naar de omgeving van de Scheldebrug waar zich een beperkte bebouwingsconcentratie bevindt. Deze bebouwing behoort wel tot het geheel van de Scheldevallei, maar wordt niet beschouwd als deel uitmakend van de natuurlijke structuur (zie verder).

In het kader van de waterproblematiek wordt de gemeente geconfronteerd met het voorstel om binnen de Scheldevallei overstromingsgebieden te voorzien. De gemeente is hiervan geen voorstander en stelt voor de gronden zoveel mogelijk vrijwaren met het oog op de aanwezige landbouwactiviteiten. Indien er toch gronden dienen ingenomen te worden, wordt voorgesteld om rekening te houden met de impact ervan op de landbouw en zodoende eerst de graslanden en poelen vlakbij de Schelde te laten overstromen.

NATUURVERBINDINGSGBIEDEN EN ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR VAN BOVENLOKAAL BELANG

De natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang worden geselecteerd door de provincie. Het beleid in deze gebieden is gericht op de ontwikkeling van de natuur als belangrijke nevenfunctie. Voor de gemeente Berlare selecteerde de provincie het volgende gebied, namelijk de vallei van de Zeeschelde (rietland en –stroken, slikken, nat grasland, ruigte, zoetwaterschorren, wilgenstruweel, valleibos). De Bovenvaart werd opgenomen als bovenlokale ecologische infrastructuur (bomenrijen, aangepast profiel, bosjes).

BEEKVALLEIEN

De verschillende beken kunnen als groene linten doorheen de gemeente lopen. Deze vervullen een corridorfunctie voor de fauna. De beekvalleien zijn structuurbepalend voor de natuurlijke en landschappelijke structuur. Het beleid rond de beekvalleien is gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige natuurwaarden, alsook op het uitwerken van een integraal waterbeleid, steeds in relatie met de omgevende vallei. Ter hoogte van de kernen wordt ervoor geopteerd waar mogelijk de beekvalleien te laten binnendringen in de kern.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden hierbij vooropgesteld:

- Vrijwaren van de beekvalleien van een verdere verdichting van de bebouwing
- Streven naar een natuurlijk verloop van de beken
- Streven naar een verbetering van de waterkwaliteit
- Werken aan een natuurvriendelijk oeverbeheer en voorzien van streekeigen groenvegetatie langs de beken als extra accentuering van deze beken in het landschap
- De link tussen de Scheldevallei en het Donkmeer kan verder geaccentueerd worden via de verschillende grachten en sloten.

Voor de realisatie van de bovenvermelde ontwikkelingsperspectieven dient grondig overleg gepleegd te worden met de betrokken landbouwers.

Volgende beken worden niet-limitatief geselecteerd;

- Dambeek
- Molenbeek
- Biestbeek
- Kempenbeek
- Galgenbeek
- Stenengootbeek.
- Kalkenbeek
- Sompelbeek
- Bovenvaart
- Broekse Vaart
- Oude Meer
- Voorste Sloot
- Tweegotensloot
- Bansloot
- Driesesloot
- Bellebeek

OPEN RUIMTEGEBIEDEN

Binnen de gemeente bevinden zich verschillende uitgestrekte open landbouwgebieden. Bij de uitwerking van de agrarische structuur worden randvoorwaarden vastgelegd, zodat de landschappelijke kwaliteiten van deze gebieden behouden kunnen blijven in evenwicht met de hoofdfunctie binnen deze gebieden zijnde de landbouw (zie verder). Speciale aandacht gaat uit naar het behoud en het versterken van kleine landschapselementen binnen deze rurale structuur.

HERWAARDERING, UITBREIDING EN VERBINDING VAN DE BESTAANDE BOSSEN

De belangrijkste doelstellingen m.b.t. de bosgebieden zijn het tegengaan van versnippering en het verbeteren van de ecologische mogelijkheden. Het is daarom noodzakelijk de bestaande bossen te beschermen, te bufferen tegen externe invloeden, bosuitbreiding te realiseren en bosgebieden te verbinden.

Als mogelijkheden tot uitbreiding of verbinding worden voorgesteld:

- verbinding van groenelementen in de Scheldevallei en binnen het domein van Donk – Nieuwdonk
- onderlinge verbinding en uitbreiding van de Gratiebossen en het Berlare Broek.

De gemeente doet de suggestie om de bescherming en uitbreiding van de bosgebieden vanuit het Vlaams Gewest en de provincie te concretiseren in 'groene' ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeente wenst eigen accenten aan deze plannen toe te voegen.

GROENE VINGERS – OPEN-RUIMTE-CORRIDORS

De invloed van het Donkmeer en Berlare Broek op de kernen Berlare en Donk kan verder versterkt worden. 'Groene vingers' kunnen vanuit het natuurgebied rond Donk en Nieuwdonk en vanuit Scheldevallei de diverse dorpskernen binnendringen, i.c. de kernen van Berlare, Uitbergen en Donk. Ter hoogte van de kern Overmere kunnen groene vingers de doortocht van de verschillende beken doorheen de kern accentueren. Dit gaat om de Molenbeek en Galgebeek. Een belangrijk aandachtspunt is de betere integratie van deze beken binnen de bestaande (en eventueel geplande) verkavelingen en het woonweefsel in het algemeen. Openruimtecorridors kunnen de verbinding tussen diverse openruimtegebieden realiseren. Dit is voornamelijk noodzakelijk waar belangrijke lijninfrastructuren de relatie tussen diverse gebieden bemoeilijken. Te Berlare worden de belangrijkste barrières gevormd door de N445 (Donk), de N 407 (Overmere) en Molenstraat – Veerstraat (Uitbergen) en de N467 (Birlare).

3.1.1.3 Uitwerking gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

<u>Zone⁴</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Beleidsvoorwaarden</u>
Donkmeer-Nieuwdonk (5)	<ul style="list-style-type: none"> - behoud en versterken van de natuurlijke structuur mede door het verbinden van groenelementen natuur over het algemeen als hoofdfunctie en - behoud recreatie als nevenfunctie in Donkmeer natuur en recreatie als hoofdfunctie in Nieuwdonk 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's
Gratiebossen-Berlare Broek (6)	<ul style="list-style-type: none"> - behoud en versterken van de natuurlijke structuur mede door het verbinden van groenelementen natuur als hoofdfunctie - zachte recreatie als beperkte nevenfunctie 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's
Scheldevallei (7)	<ul style="list-style-type: none"> - behoud en versterken van de natuurlijke structuur mede door het verbinden van groenelementen ecologisch verantwoord landbouwbeheer - natuur als hoofdfunctie in overleg met de landbouw uitbreiding van de landbouw is enkel mogelijk bij integratie ervan in het landschap en de natuurlijke structuur - weren van nieuwe bebouwing of harde activiteiten in de Scheldevallei (met respect voor de bestemming van de gronden) - reliëfwijziging tot een minimum beperken - bijzondere aandacht voor het landschap van de Kalkensemeersen - bijzondere aandacht voor het landschap van de Scherenmeersen - bijzondere aandacht voor het landschap van de Heidemeersen 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's - opstellen beheersovereenkomsten tussen landbouw en natuur
De openruimte tussen Overmere en Uitbergen (8)	<ul style="list-style-type: none"> - uitbouw openruimtecorridor over Veerstraat accentueren beekvalleien - landschapsopbouw door aanplant en versterking van KLE's - toegankelijkheid voor zachte recreatie 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's - landschappelijke integratie van landbouwbedrijven en woningen door aan de streek gebonden erfbeplanting
De openruimte tussen E17 en N445 (9)	<ul style="list-style-type: none"> - uitbouw openruimtecorridor over N 407 en N 445 - landschapsopbouw door aanplant en versterking van KLE's - toegankelijkheid voor zachte recreatie 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's - landschappelijke integratie van landbouwbedrijven en woningen door aan de streek gebonden erfbeplanting
De openruimte tussen Gaver en Scheldevallei (10)	<ul style="list-style-type: none"> - landschapsopbouw door aanplant en versterking van KLE's - toegankelijkheid voor zachte recreatie 	<ul style="list-style-type: none"> - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's - landschappelijke integratie van landbouwbedrijven en woningen door aan de streek gebonden erfbeplanting
Kernen Berlare (1), Overmere (2), Donk (3) en Uitbergen (4)	<ul style="list-style-type: none"> - benadrukken van de aanwezigheid van de Scheldevallei en het Donkmeer en Berlare Broek in de kernen van Berlare, Donk en Uitbergen - accentueren beekvalleien te Overmere - aandacht voor groen in de kernen, vaak als uitloper van de omliggende groenstructuren - beschermen en natuurgericht beheren van 	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor groenstructuren binnen de dorpskernen - verlenen van gemeentelijke subsidies en advies voor het aanplanten en het onderhoud van KLE's

⁴ de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

	<ul style="list-style-type: none">- bestaande groenelementen- aanplant van perceelrandbegroeiingen en erfbeplanting stimuleren- behoud van het zicht op de openruimte vanuit de bebouwde kernen	
--	---	--

Uitwerking gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

3.1.2 Gewenste agrarische structuur

(zie kaart 2)

3.1.2.1 Ontwikkelingsopties

De agrarische activiteit is één van de essentiële functies van het buitengebied en dient voldoende ontwikkelingskansen te krijgen. Deze dienen uiteraard overeen te stemmen met de vooropgestelde algemene ruimtelijke principes van de gemeente. Voor de landbouw te Berlare worden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- het scheppen van ruimtelijke zekerheid voor de land- en tuinbouw
- voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de land- en tuinbouw voorbehouden
- optimaal afstemmen van de landbouwfunctie met de andere functies in de open ruimte
- het ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
- het uitbouwen van een strategie voor het behoud van de landbouw in de Scheldevallei
- het voeren van een coherent beleid t.a.v. de verbrede taakstelling van de land- en tuinbouw

3.1.2.2 Ruimtelijke beleidselementen

3.1.2.2.1 Deelgebieden van de gewenste agrarische structuur

ALGEMEEN

Er kunnen met betrekking tot de agrarische structuur verschillende gebiedsgerichte beleidscategorieën onderscheiden worden. Voor Berlare worden volgende 3 categorieën voorgesteld:

- gebieden met hoge ecologische en landschappelijke waarde; natuur is de hoofdfunctie met landbouw eventueel mogelijk als nevenfunctie.
Dergelijke gebieden zijn terug te vinden in de Scheldevallei.
- landschappelijk waardevolle open landbouwgebieden; landbouw is er hoofdfunctie doch dient voldoende rekening te houden met landschap en natuur.
Er werd in Berlare 1 waardevol open landbouwgebied aangeduid, namelijk het landbouwgebied ten oosten van de kern van Berlare, aansluitend op de Scheldevallei.
- gebieden waar de landbouw nog relatief autonoom kan ontwikkelen; vanuit de interne dynamieken van de land- en tuinbouw.
Dit zijn de overige landbouwgebieden (ten noordoosten van Berlare, ten noorden van Overmere en tussen Overmere en Uitbergen).

3.1.2.2.2 Gewenst beleid in de deelgebieden van de agrarische structuur

RUIMTELIJK BELEID IN DE GEBIEDEN WAAR DE LANDBOUW NOG RELATIEF AUTONOOM KAN ONTWIKKELEN

Het gaat om agrarische gebieden met verspreide bebouwing. Naast landbouw (de hoofdfunctie) komen ook andere functies voor zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, recreatie en infrastructuur. Deze functies zijn echter ondergeschikt aan de landbouwfunctie. De multifunctionaliteit van een dergelijk landbouwgebied zorgt er evenwel voor dat de ruimte zo efficiënt mogelijk moet benut worden en dat er vanuit de diverse functies eisen moeten gesteld worden aan de kwaliteit van het milieu.

Een deel van deze gebieden kan prioritair behouden blijven voor de landbouw. Daar moeten andere functies of activiteiten die de landbouw kunnen belemmeren worden geweerd. Een uitzondering dient evenwel gemaakt worden voor bepaalde elementen die van belang zijn voor de ontwikkeling van de natuurlijke structuur zoals natuurverbingsgebieden e.d.

RUIMTELIJK BELEID IN DE LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE OPEN LANDBOUWGEBIEDEN

Het betreft de open landbouwgebieden met verspreide bedrijfszetels en weinig andere bebouwing. Het grondgebruik is in hoofdzaak agrarisch en de gebieden hebben landbouwkundig een goede structuur: grotere kavels, beperkte versnippering, enz. Naast de landbouwkundige waarde hebben de gebieden een belangrijke rol te vervullen in het vrijwaren van de open ruimte. Omwille van de landschappelijke waarde van deze gebieden, is het belangrijk dat de land- en tuinbouwers hier bijzondere aandacht besteden aan de landschappelijke integratie van de (bedrijfs)gebouwen. Een belangrijk instrument hiervoor is de erfbeplanting. Ook het onderhoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, kan de landschappelijke waarde van het gebied ondersteunen.

De gemiddelde bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Nieuwe bedrijven worden verwezen naar bestaande bedrijfszetels waar de bedrijfsvoering wordt stopgezet.

In de toekomst blijven agrarische activiteiten de hoofdfunctie binnen dit gebied.

Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd. Een uitzondering dient evenwel gemaakt worden voor bepaalde elementen die van belang zijn voor de ontwikkeling van de natuurlijke structuur zoals natuurverbingsgebieden e.d.

RUIMTELIJK BELEID IN GEBIEDEN MET HOGE ECOLOGISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

Het betreft gebieden gekenmerkt door een open en agrarisch karakter, maar die tevens reeds een bepaalde natuurwaarde bezitten, waardoor ze specifieke mogelijkheden hebben voor verweving. De gebieden zullen in vele gevallen multifunctioneel zijn, met als voornaamste functies natuur, landbouw en bos. Natuur vormt de hoofdfunctie. Vaak zijn het gebieden met minder goede bodemgeschiktheid voor akkerbouw. Vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan het milieu. Wanneer de natuurfunctie domineert zijn de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw doorgaans beperkt tot extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veezetting, biocidegebruik, enz. Om de landschappelijke waarde van de gebieden te behouden en eventueel te versterken, worden in deze gebieden maatregelen voorgesteld die de landbouw stimuleren in haar rol als beheerder van het landschap. Niet alleen kunnen hier erfbeplanting en onderhoud van kleine landschapselementen gestimuleerd worden, maar er kunnen ook positief stimulerende maatregelen genomen worden om de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken. Een nuttig instrument hiervoor zijn beheersovereenkomsten zoals graslandbeheer, perceels- en akkerrandenbeheer, enz. Concrete projecten en positief ondersteunende maatregelen moeten aan de bedrijfsleiders de kans bieden om op een verantwoorde manier natuurbeheer in de agrarische bedrijfsvoering in te schakelen.

Naar aanleiding van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen kan geopteerd worden om in verschillende delen van de gebieden met hoge ecologische en landschappelijke waarde agrarische activiteiten toe te laten in afstemming met de aanwezige natuurwaarden.

3.1.2.3 Uitwerking gewenste agrarische structuur

<u>Zone*</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Beleidsvoorwaarden</u>
Donkmeer- Nieuwdonk (5)	- Natuur of recreatie als hoofdfunctie, landbouw als nevenfunctie	- streven naar beheersovereenkomsten tussen landbouw en natuur - beleid volgens opties genomen in gebieden met hoge ecologische en landschappelijke waarde
Gratiebossen- Berlare Broek (6)	- een ecologisch verantwoord landbouwbeheer, voornamelijk extensieve vormen van landbouw - verwevenheid tussen natuur en landbouw	- streven naar beheersovereenkomsten tussen landbouw en natuur - beleid volgens opties genomen in gebieden met hoge ecologische en landschappelijke waarde
Scheldevallei (7)	- natuur of recreatie als hoofdfunctie, landbouw als nevenfunctie - landbouw als beheerder open ruimte - een ecologisch verantwoord landbouwbeheer, voornamelijk extensieve vormen van landbouw - uitbreidingsmogelijkheden van de landbouw is enkel mogelijk bij sterke integratie ervan in het landschap en de natuurlijke structuur	- streven naar beheersovereenkomsten tussen landbouw en natuur - beleid volgens opties genomen in gebieden met hoge ecologische en landschappelijke waarde en in landschappelijk waardevol open landbouwgebied
De openruimte (8, 9 en 10)	- grondgebonden landbouw met flexibiliteit in teelten - uitbreiding en functiewijzigingen van de landbouw zijn mogelijk, doch dienen geïntegreerd te gebeuren in het landschap - behoud van de landschappelijke kwaliteiten - open houden als behoud van de continuïteit van de open ruimte	- beleid volgens opties genomen in: gebieden waar de landbouw zich autonoom kan ontwikkelen
Kernen Berlare (1), Overmere (2), Donk (3) en Uitbergen (4)	- verwevenheid tussen wonen en landbouwbedrijven wordt nagestreefd	- geen overschrijding van de draagkracht van het gebied - geen verstoring van het wonen (door de landbouw)

Uitwerking gewenste agrarische structuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.2 Gewenste nederzettingsstructuur

(zie kaart 3)

3.2.1 Ontwikkelingsopties

- verdere uitbouw van Berlare en Overmere als hoofddorpen met binnen de kern een bundeling van het aantal voorzieningen naast de woonkernen Donk en Uitbergen
- een woonbeleid gericht op kernversterking
- aandacht voor sociale huur- en koopwoningen
- streven naar een differentiatie van woonprojecten
- het verhogen van de woonkwaliteit en het aangenamer maken van de woonomgeving
- het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel
- het uitwerken van een oplossing voor zonevreemde woningen

3.2.2 Ruimtelijke beleidselementen

3.2.2.1 Deelgebieden van de gewenste nederzettingsstructuur

In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen en vormen. Er werd een onderscheid gemaakt tussen (woon)kernen (met woonwijken), linten, woonconcentraties en geïsoleerde woningen.

Dit dient zich te vertalen in een doelgericht, gedifferentieerd en gebiedsgericht ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur.

Hoofddorp

Het hoofddorp is de kern waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.⁵

Het hoofddorp wordt geselecteerd door de provincie Oost-Vlaanderen. Er werd gekozen voor de kernen van Berlare en Overmere.

Woonkern

Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Ze staan in voor opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie.⁶ De selectie gebeurt eveneens door de provincie Oost-Vlaanderen.

In Berlare werden Uitbergen en Donk door de provincie geselecteerd als woonkern.

Verspreide bebouwing

De overige woningen binnen de gemeente Berlare kunnen onderverdeeld worden onder de noemer verspreide bebouwing. Ze komt voor onder de vorm van linten, kleine woonconcentraties en geïsoleerde bebouwing. Bijkomende bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden en landschappelijke integratie aangemoedigd. Naargelang de ruimtelijke context kunnen aan verspreide bebouwing meer of minder mogelijkheden worden gegeven.

⁵ Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004

⁶ Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004

3.2.2.2 Gewenst beleid met betrekking tot de nederzettingsstructuur

Volgende beleidselementen worden naar voor geschoven teneinde de ontwikkelingsopties te ondersteunen:

Renovatie of vervangende nieuwbouw van woningen met een lage (woon-)kwaliteit stimuleren

De renovatie of vervangende nieuwbouw van woningen met een lage (woon-)kwaliteit dient door de gemeente verder ondersteund te worden. Volgende acties worden vanuit de gemeente voorgesteld:

- onbewoonbaarverklaring
- het aanleggen van nutsvoorzieningen (waterleiding, riolering,...)
- stimuleringsbeleid (in samenspraak met de eigenaar een oplossing zoeken).

Ontwikkelingsperspectieven woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden

Volgens de confrontatie van de woonbehoefte met het aanbod aan onbebouwde percelen en de taakstelling van de provincie is er geen behoefte tot ontwikkelen van de resterende woonuitbreidingsgebieden. De meeste woonuitbreidingsgebieden werden reeds ontwikkeld. De gemeente blijft nog vragende partij om de resterende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, doch kan dit voorlopig omwille van de bestaande behoefte niet verantwoorden. Deze woonuitbreidingsgebieden dienen voorlopig dan ook beschouwd te worden als een reserve voor de toekomst. Indien een aansnijding mogelijk zou worden in de toekomst, wordt volgende fasering voorgesteld:

- fase 1: verdere ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Berlare (1,17 ha)
- fase 2: verdere ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Overmere (2,4 ha)
- fase 3: verdere ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Uitbergen (6,4 ha)

Een deel van de onbebouwde percelen in Berlare is gelegen in binnengebieden in het woongebied. Voor de meeste binnengebieden is het niet opportuun om deze aan te snijden. Enkel de binnengebieden te Overmere (tussen de Begoniastraat – Schoolstraat – Kerkstraat en Burg. de Lausnaystraatt) en Berlare (tussen Schuttersweg – Nieuwstraat – Bauteneirsweg – Langeweg – Turfputstraat) beschikken nog over ontwikkelbare delen. De overige binnengebieden zijn over het algemeen te klein, zijn grotendeels tuinen en zijn meestal volledig ingesloten door bebouwing, waardoor ontwikkeling niet realistisch noch wenselijk is.

Voor de ontwikkelbare binnengebieden dient een structuurschets opgemaakt te worden om zodoende de ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden te verzekeren. Beide binnengebieden kunnen op korte termijn ontwikkeld worden. Daar deze gebieden reeds opgenomen zijn in woongebied, zijn er geen planningsinitiatieven noodzakelijk vanuit de gemeente.

Streven naar woningdifferentiatie

Het is belangrijk dat in de gemeente rekening wordt gehouden met een gewijzigde behoefte als gevolg van de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking.

De vraag naar goed gelokaliseerde comfortabele kleine woningen zal de komende jaren in Berlare toenemen. Ook het belang van een goede ligging t.o.v. het centrum en openbaar vervoer zal gelet op de veroudering van de bevolking aan belang winnen.

Het uitwerken van een sociaal woonbeleid

Het sociaal woonbeleid zal zich in de toekomst vooral richten op kleinschalige projecten, daar er geen grote gebieden meer voorhanden zijn om hiervoor te benutten en daar volgens de taakstelling van de provincie en de woonbehoeftestudie geen nieuwe gebieden mogen aangesneden worden. Er dient onderzocht te worden in hoeverre de verschillende binnengebieden hiervoor aangesneden kunnen worden. In de eerste plaats dienen de mogelijkheden rond het binnengebied te Overmere tussen Kerkstraat, Begoniastraat, Schoolstraat en Burg. de Lausnaystraat onderzocht te worden. De resterende behoefte zal dienen opgevangen te worden door kleinschalige projecten.

Uit de berekening van de behoefte aan sociale huisvesting is gebleken dat er tegen 2008 12 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen en 37 sociale kavels dienen bij te komen. Er werd in het verleden

reeds heel wat aandacht geschonken aan sociale huurwoningen, zodat de nadruk in de toekomst zich meer zal dienen te richten op sociale kavels en sociale koopwoningen. Er kan in die optiek overwogen worden om verschillende sociale huurwoningen op termijn te koop aan te bieden.

Betrokkenheid van de bevolking

Een belangrijk instrument voor het welslagen van het woonbeleid in een gemeente is de betrokkenheid van de bevolking. Dit betekent dat de bevolking inspraak krijgt bij woonprojecten en dat er informatie verschaft wordt over de mogelijkheden en maatregelen van het woonbeleid. Het woonbeleid kan niet slagen zonder draagvlak. De oprichting van een kleinschalige gemeentelijke woonwinkel kan hierbij nuttig zijn om informatie en ondersteuningscampagnes naar de bevolking uit te dragen.

Continue bijsturing van het woonbeleid

Een onderdeel van een actief woonbeleid is een jaarlijkse evaluatie van de woonbehoefte en het woningaanbod zodat eventuele tussentijdse bijstellingen kunnen gebeuren. Een hulpmiddel hierbij zijn de diverse gegevens omtrent het woningbestand en de bevolkingsgegevens die de gemeente zelf aanmaakt of kan opvragen bij hogere instanties of administraties. Een belangrijk middel voor het uitvoeren van een evaluatie is tevens de inventaris van de onbebouwde percelen. Via deze inventaris kan nagegaan worden in welke mate de potentiële bouw mogelijkheden werkelijk bebouwd worden. Van belang zijn eveneens het vergunningenregister en het plannenregister.

Versterken van de dorpskernen van Berlare en Overmere

Binnen de kernen van Berlare, Overmere en Donk is nog weinig ruimte beschikbaar om een beleid van kernversterking te voeren. Om toch een zekere vorm van kernversterking mogelijk te maken, wordt er vanuit de gemeente voor geopteerd om langs de centrummassen waar de breedte van de aanpalende wegen en de stedenbouwkundige context (bouwhoogten, ...) dit toelaat, meer bepaald langs de N467, de N445 en N407, meergezinswoningen in de vorm van kleinschalige flatgebouwen toe te laten. Criteria zijn o.a.:

- ontsluiting
- stedenbouwkundige integratie (met speciale aandacht voor het gabarriet van de aanpalende weg en gebouwen)
- impact op het milieu

Dergelijke ontwikkelingen dienen ook kernversterkend te zijn en mogen niet bijdragen tot een verdere verlinting.

Bij het oprichten van meergezinswoningen wordt minimaal één parkeerplaats per woongelegenheden op eigen terrein nagestreefd.

Streven naar een aantrekkelijke bebouwde omgeving aan het Donkmeer

Om het zicht op het Donkmeer zoveel mogelijk te vrijwaren en om de bebouwingsdruk van de woningen en horecazaken op het natuurgebied binnen de perken te houden, dient verdere opvulling van de vrije ruimtes langs de oevers van het Donkmeer vermeden te worden. Om te vermijden dat de oevers van het Donkmeer volledig worden volgebouwd tot tegen de waterkant, dient bij nieuwbouw of uitbreidingen hier voldoende aandacht aan besteed te worden.

In de linten langs de Donklaan en de Brielstraat bevinden zich heel wat gebouwen met een zekere architecturale waarde. Er wordt zo veel mogelijk gestreefd naar een behoud van dit straatbeeld. Nieuwe ontwikkelingen dienen op vlak van architectuur zoveel mogelijk in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen.

De terrassen, reclamepanelen e.d. langs de Donklaan dienen meer structuur te krijgen. Zodoende kan naast een aangename natuurlijke omgeving ook een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd worden, wat een meerwaarde geeft aan het toeristische aanbod van de Donk.

De problematiek van de meergezinswoningen dient met betrekking tot deze kern in kaart gebracht te worden. Een verdere ontwikkeling van meergezinswoningen zal ontmoedigd worden.

De gemeente zal een RUP met betrekking tot het Donkmeer opmaken teneinde deze beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

Een beleid voor de weekendverblijven met permanente bewoning

Er dient een overleg opgestart te worden met de provincie Oost-Vlaanderen en de Vlaamse overheid om nader te onderzoeken op welke manier hieromtrent een oplossing kan gevonden worden. Vanuit de gemeente wordt voorgesteld om Kouter op te nemen als een gemengd gebied waarin ook permanente bewoning moet mogelijk zijn. De problematiek omtrent de overige weekendverblijven met permanente bewoning dient nog verder onderzocht te worden.

Rooilijnen

Langs de provinciale en gewestelijke wegen werden rooilijnplannen opgemaakt. Hieromtrent stellen zich vaak problemen. Er zijn immers verschillende gebouwen die hierdoor getroffen worden en het is niet duidelijk in hoeverre de provincie en het Vlaamse gewest deze rooilijnen daadwerkelijk wensen te realiseren. De problematiek is het grootst bij de provinciale weg N445 doorheen de dorpskern van Overmere en de N467 door de dorpskern van Berlare.

Ook de vastgelegde voorbouwlijnen, die gekoppeld zijn met deze rooilijnen, geven vaak aanleiding tot problemen.

Dit probleem dient in overleg met de wegbeheerder nader onderzocht te worden. Eventueel kan er geopteerd worden om via een RUP of een rooilijnplan de bestaande rooilijnen en voorbouwlijnen aan te passen.

Een beleid voor de zonevreemde woningen

Zonevreemde woningen zijn bestaande woningen die niet in woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied of een goedgekeurde verkaveling zijn gelegen. Deze woningen maken grotendeels deel uit van de open ruimte structuur.

Het decreet RO voorziet reeds in de rechtszekerheid van de meeste zonevreemde woningen.

Het decreet RO biedt desondanks niet voor alle zonevreemde woningen rechtszekerheid. Er is een specifieke aanpak noodzakelijk voor de zonevreemde cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen, de zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied⁷ en de woningen in recreatiegebied. Voor deze woningen of gebouwen kan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan wel noodzakelijk zijn.

- Algemeen

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen biedt reeds voor de meeste zonevreemde woningen in Berlare rechtszekerheid. Er wordt voor geopteerd om voor deze woningen via het decreet de rechtszekerheid te garanderen. Indien door eventuele wijzigingen deze rechtszekerheid in het gedrang zou komen, kan steeds geopteerd worden om een (of meerdere) ruimtelijk uitvoeringsplan(-nen) op te stellen waarbij de huidige (anno 2006) ontwikkelingsmogelijkheden van het decreet RO met betrekking tot zonevreemde woningen als basis voor dit plan gehanteerd dienen te worden. Daarnaast kan het ook nodig zijn om voor bepaalde woningen een meer gedetailleerd RUP op te maken omwille van b.v. een minder gunstige inplanting die indien het decreet wordt gevolgd niet kan gewijzigd worden. Het decreet zal in die gevallen als vertrekbasis fungeren, doch zal op basis van de specifieke ruimtelijke context nog verder verfijnd worden. Er zal hierbij steeds speciale aandacht gaan naar de inpassing hiervan binnen de gewenste open ruimtestructuur en verkeer- en vervoersstructuur van de gemeente.

- Een specifieke aanpak

Aanpak van zonevreemde cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen

De cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen zullen specifieke aandacht dienen te krijgen bij de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeente zal van deze gebouwen een inventaris opmaken. Met het begrip 'cultuurhistorische waardevolle gebouwen en woningen' worden woningen en gebouwen bedoeld die door hun voorkomen een essentieel onderdeel vormen van het landschap. Het betreft enerzijds beschermde monumenten of

⁷ Onder het begrip "kwetsbaar gebied" wordt het gebied verstaan gedefiniëerd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen.

architecturaal waardevolle gebouwen, anderzijds betreft het gebouwen eigen aan de agrarische structuur van de gemeente, zoals oude hoeves met stallen, bijgebouwen, ...

Deze woningen en gebouwen kunnen principieel verbouwen, uitbreiden, indien aan een aantal randvoorwaarden kan voldaan worden. Voorwaarden zijn dat de verbouwing, herbouw of uitbreiding gebeurt in de geest van het oorspronkelijk gebouw en dat de aanvrager kan aantonen dat naar de omliggende omgeving een belangrijke meerwaarde wordt gerealiseerd. In het RUP zonevrije woningen worden deze randvoorwaarden verfijnd naargelang de specifieke ruimtelijke context. Ook op het vlak van functies kunnen binnen het RUP zonevrije woningen mogelijkheden worden voorzien b.v. het benutten van een stal of dergelijke als kunstatelier, beperkte kantoorruimte,... teneinde het cultuurhistorisch patrimonium optimaal te kunnen behouden. Hierbij dient steeds zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de inpasbaarheid van deze functies in hun omgeving. Er dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke, mobiliteits- en milieupact.

Aanpak zonevrije woningen in kwetsbaar gebied

De gemeente onderzoekt in overleg met het Vlaams Gewest en de provincie de mogelijkheden met betrekking tot de zonevrije woningen in kwetsbaar gebied.

Aanpak zonevrije woningen in recreatiegebied

Voor de bestaande zonevrije woningen die zich in recreatiegebieden bevinden, wordt ervoor geopteerd om rechtszekerheid aan te bieden. Dit gaat enkel over vergunde of vergund geachte woningen, niet over de problematiek van weekendverblijven. Deze problematiek is van een heel andere aard en dient bijgevolg afzonderlijk te worden aangepakt.

In het huidige decreet RO zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen sterk beperkt, gezien zij op gelijkaardige wijze worden behandeld als zonevrije woningen in kwetsbaar gebied. Hun toegewezen bestemming volgens op het gewestplan heeft bijgevolg zeer verregaande gevolgen.

Deze problematiek blijft beperkt tot twee woningen in de Zandstraat, die gelegen zijn langs de straat zelf. Ze zijn gelegen binnen de woonkern Donk. Zowel links als rechts van de woningen, als aan de overzijde van de straat, staan woningen die gelegen zijn in woongebied. Bovendien is een recreatieve bestemming, zoals toegewezen in het gewestplan, niet wenselijk.

Deze woningen dienen dan ook ontheven worden van hun bestemming als recreatiegebied en er dienen hiervoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor opgesteld te worden. Deze nieuwe voorschriften dienen te worden afgestemd op de bestaande toestand, de omgevende bebouwing en de goede plaatselijke ordening.

3.2.2.3 Uitwerking gewenste nederzettingsstructuur

Zone*	Gewenste ontwikkeling	Beleidsvoorwaarden
Hoofddorpen Berlare (1) en Overmere (2)	<ul style="list-style-type: none"> - inbreiding en kernversterking - voldoende hoge woondichtheden - aandacht voor variatie in de woningtypes - aandacht voor meergezinswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> - binnengebieden realiseren ter versterking van de kern - opmaken van gemeentelijke RUP's ten behoeve van het woonbeleid
Woonkernen Donk (3), kern Uitbergen (4)	<p><u>Woonkern Uitbergen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - inbreiding en kernversterking - aandacht voor variatie in woningtypes <p><u>Woonkern Donk</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor variatie in woningtypes - beheersbaar houden ontwikkelingen meergezinswoningen, handelszaken, ... - aandacht voor relatie wonen – natuur - een oplossing voor de problematiek van de permanente bewoning van weekendhuisjes 	<p><u>Woonkern Uitbergen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - opmaken van gemeentelijke RUP's ten behoeve van het woonbeleid <p><u>Woonkern Donk</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - opmaken van gemeentelijke RUP's ten behoeve van het woonbeleid - opmaken RUP ten behoeve van de Donk
Donkmeer-Nieuwdonk (5)	<ul style="list-style-type: none"> - geen woningen binnen deze deelruimte aanwezig 	
Gratiebossen – Berlare Broek (6)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor natuur - aandacht voor relatie wonen – natuur - rechtszekerheid voor zonevrije woningen 	
Scheldevallei (7)	<ul style="list-style-type: none"> - aandacht voor natuur - rechtszekerheid voor zonevrije woningen 	
Open ruimte (8, 9 en 10)	<ul style="list-style-type: none"> - rechtszekerheid voor zonevrije woningen 	

Uitwerking nederzettingsstructuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.3 Gewenste economische structuur

(zie kaart 4a, 4b en 4c)

3.3.1 Ontwikkelingsopties

- vermenging van wonen en werken, zonder creatie van ontoelaatbare hinder voor de bewoners
- stimuleren van de werkgelegenheid in de gemeente zonder noemenswaardige ruimtelijke overlast
- een doelmatig en kwalitatief ruimtegebruik: hogere productiviteit met minder ruimtebeslag
- scheppen van zekerheid voor de zonevreemde bedrijven
- het voorzien van een lokaal bedrijventerrein voor bedrijven die dienen te herlokaliseren en kleine startende bedrijven die niet verweven kunnen worden binnen de kernen

3.3.2 Ruimtelijke beleidselementen

Ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein

De gemeente wenst, in een overwogen en gestructureerde strategie, een lokaal bedrijventerrein van 5 ha te realiseren, beheerd door een openbare instelling, bestemd voor Berlaarse bedrijven die zich nu of later wensen te herlokaliseren en voor Berlaarse bedrijven die in een ambachtszone wensen te starten.

De nood aan een ambachtelijke zone moet ook gezien worden in een toekomstperspectief. Goed besturen is vooruitzien en mogelijke toekomstige behoeften op korte en middellange termijn inschatten. Indien een dergelijke zone niet gerealiseerd wordt, zal in de toekomst niet meer kunnen voldaan worden aan de vragen of de noden op dat ogenblik. De strenge Vlarew-wetgeving (o.m. inzake afstandregels) maakt het de zelfstandigen niet makkelijk in de woonzones. Probleemgevallen hebben een alternatief met deze kleine gemeentelijke ambachtzone. Daarnaast moeten jonge starters-zelfstandigen kansen krijgen. De tijd dat er kon gestart worden in een garagebox, een afgedankte loods of een verlaten schuur is, verwijzend naar de strenge stedenbouwkundige en milieuwetgeving, niet meer mogelijk. De dynamiek mag echter niet gefnuikt worden; er moeten integendeel doorlopende stimulansen en kansen gecreëerd worden voor de startende zelfstandigen en KMO's.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt met betrekking tot het lokaal bedrijventerrein:

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

De realisatie van het lokaal bedrijventerrein dient in handen te zijn van de gemeente (of een andere openbare dienst). Dit wordt wenselijk geacht omwille van:

- het vermijden van speculatie
- een zuinig ruimtegebruik (gemeenschappelijke voorzieningen, bouwen in meerdere lagen,...)
- het vastleggen van inrichtingsprincipes (bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, perceelsinrichting, inplantingprincipes,...)
- het beperken van reserve in eigendom van de bedrijven
- het vermijden van ongewenste functiewijzigingen
- het realiseren van differentiatie
- een betere fasering in aansnijding van bedrijventerreinen
- het maximaal beperken van de milieuhinder van het bedrijventerrein naar de omgeving

Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting.

Door de selectie van de hoofddorpen in het buitengebied geeft de provincie aan waar nieuwe lokale bedrijventerreinen nog gerealiseerd zouden kunnen worden. Voor Berlare werden Berlare en Overmere geselecteerd, zodat een nieuw bedrijventerrein aansluitend aan deze kernen dient uitgebouwd te worden.

Reeds op dit moment bestaat er, na afweging van vraag en aanbod, een behoefte aan een nieuw lokaal bedrijventerrein. Wanneer het nieuw lokaal bedrijventerrein wordt voorzien, dan dient dit gesitueerd te worden nabij een hoofddorp of aansluitend op een bestaand bedrijventerrein. Indien in een gemeente meerdere hoofddorpen zijn geselecteerd, moet de gemeente op basis van een globale ruimtelijke visie aanduiden bij welk hoofddorp of bestaand bedrijventerrein het eventueel nieuw lokaal bedrijventerrein zal gesitueerd worden. In het geval van de gemeente Berlare wordt hoofdzakelijk gekozen voor de kern van Overmere, daar er, rekening houdende met de fysische omgeving van de kern Berlare, heel weinig ruimte voorhanden is om hier een nieuw bedrijventerrein uit te bouwen (met uitzondering van de voorgestelde zoeklocatie ter hoogte van Schuitje).

Te Overmere wordt voorgesteld om op termijn de bestaande site van de olieraffinaderij die ingetekend is op het gewestplan als industriegebied om te zetten naar een andere bestemming die meer aanleunt bij deze dorpskern. Dit dient als een suggestie beschouwd te worden en dient te passen binnen een aantoonbare behoefte. Mogelijke functies zijn b.v. ambachtelijke zone, recreatie- of woongebied. Achteraan bevindt zich ook nog een deel onaangesneden industriegebied. In principe zou dit gebied kunnen gebruikt worden ten behoeve van een lokaal bedrijventerrein. Dit terrein is echter volledig ingesloten door bebouwing en is slechts bereikbaar via het bestaande bedrijf. Het is dan ook niet mogelijk om deze locatie te gebruiken ten behoeve van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Het nieuw lokaal bedrijventerrein (met een richtoppervlakte van 5 ha) kan in principe niet ruimtelijk gesplitst worden, tenzij hiervoor een voldoende ruimtelijke verantwoording kan worden gegeven.

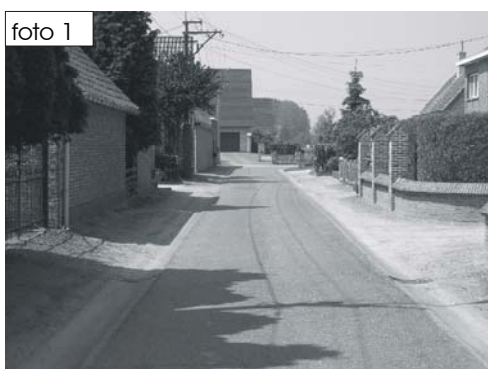
Als mogelijke locaties voor een nieuw lokaal bedrijventerrein komen in aanmerking, ter ondersteuning van de evaluatie van de locaties te Overmere zijn enkele foto's bijgevoegd, de situering van deze foto's is terug te vinden op kaart 4b:

Volgende criteria worden gehanteerd bij het zoeken naar een geschikte locatie voor het lokale bedrijventerrein:

- A) Goede bereikbaarheid
- B) Beperkt storend in het landschap
- C) Overeenstemmend met globale visie
- D) Voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden
- E) Niet storend voor woonomgevingen
- F) Aansluitend op hoofddorp of bestaand bedrijventerrein

Locatie 1: Ten noorden van de kern van Overmere, gelegen tussen Kerkstraat, Kattebroeckstraat, Lindestraat en Kloosterland-Begoniastraat

A - onsluiting dient te gebeuren via Kattebroeckstraat (een relatief smalle woonstraat) ofwel rechtstreeks via de N407 maar vlakbij het kruispunt Kerkstraat-Begoniastraat, deze site is moeilijk bereikbaar (zie foto 1 en 2)





B + beperkt storend in het landschap

C – beekvallei van de Molenbeek ligt middenin het gebied, die beschouwd wordt als groene vinger naar de kern (zie foto 3)



D + voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden

E – vooral door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden dreigt de locatie overlast te creëren voor de woonomgeving

F + sluit aan op het hoofddorp Overmere

Locatie 2: Ten westen van de kern van Overmere, aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat

A + ontsluiting rechtstreeks op N445 mogelijk, een secundaire weg type II. Bovendien is de E17 van hieruit te bereiken zonder de kern van Overmere te moeten doorkruisen

B + beperkt storend in het landschap, er zijn in de nabije omgeving reeds een aantal grootschalige gebouwen aanwezig, bovendien is het bestaande landschap weinig waardevol (zie foto 4)



C + stemt overeen met globale visie. De aanwezige vallei van de Kalkenbeek ligt op de rand van deze zoeklocatie en kan extra geaccentueerd worden via de buffering van dit lokaal bedrijventerrein

D + voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden

E + door het voorzien van een degelijke buffer kan de hinder voor de woonomgeving tot een minimum worden beperkt

F + sluit aan bij het hoofddorp Overmere

Locatie 3 : Ten westen van de kern van Overmere, aan de zuidkant van de Baron Tibbautstraat

A + ontsluiting rechtstreeks op N445 mogelijk, een secundaire weg type II. Bovendien is de E17 van hieruit te bereiken zonder de kern van Overmere te moeten doorkruisen

B - storend in het landschap. Dit landschap geeft bovendien rechtstreekse verbinding met het natuurgebied van de Kalkense Meersen. (zie foto 5)

foto 5



C + stemt overeen met globale visie. De aanwezige vallei van de Kalkenbeek ligt op de rand van deze zoeklocatie en kan extra geaccentueerd worden via de buffering van dit lokaal bedrijventerrein

D – Het natuurgebied van de Kalkens Meersen dient maximaal gevrijwaard te worden, een inplanting ten zuiden van de N445 is niet aangewezen

E + door het voorzien van een degelijke buffer kan de hinder voor de woonomgeving tot een minimum worden beperkt

F + sluit aan bij het hoofddorp Overmere

Locatie 4: Ten oosten van de kern van Overmere, gelegen tussen de N445, de Mosseveldstraat, de Bayaerdstraat en de Lindestraat

A - ontsluiting dient te gebeuren via Mosseveldstraat (een landelijke weg), deze site is moeilijk bereikbaar

B + beperkt storend in het landschap

C – beekvallei van de Galgenbeek ligt middenin het gebied, die beschouwd wordt als groene vinger naar de kern (zie foto 6)

foto 6



D + voldoende afstand van belangrijke natuurgebieden

E – vooral door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden dreigt de locatie overlast te creëren voor de woonomgeving

F + sluit aan op het hoofddorp Overmere

Locatie 5: Ten noordoosten van de kern van Berlare

A - ontsluiting dient te gebeuren via Schuitje en Kamershoek, een lokale weg uitgerust met het karakter van een residentieel lint. De site ligt ver verwijderd van de secundaire weg N445

B – storend in het landschap

C – typisch landbouwlandschap met bos

D – gelegen in de nabijheid van de Gratiebossen en het natuurverbindingsgebied Bovenvaart, geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan

E + door het voorzien van een degelijke buffer kan de hinder voor de woonomgeving tot een minimum worden beperkt

F + sluit aan op het hoofddorp Berlare

Uit de evaluatie van de verschillende mogelijke locaties voor een lokaal bedrijventerrein komt de site 2, ten westen van de kern van Overmere en aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat als beste locatie naar voren. De exacte ruimtelijk inplanting van het terrein dient evenwel nog verder onderzocht te worden. De aanduiding op kaart is louter symbolisch.

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein dient door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verder te worden uitgewerkt.

Bestaande ambachtelijke zones en industriezone

De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare aan Galgenberg, de Sarosstraat, Hogeweg en Overheet worden behouden. Het bedrijventerrein in de Brugstraat, vlakbij de Schelde, ligt in het waardevol gebied van de Scheldevallei en kan zolang de huidige activiteit voortduurt, blijven bestaan, maar dient op termijn afgebouwd te worden.

De industriezone in de kern van Overmere blijft voorlopig behouden, maar op termijn dient deze zone omgezet te worden naar een zachtere bestemming.

Er wordt voorgesteld om deze site planologisch te reserveren voor latere ontwikkelingen. De site heeft een ligging die diverse mogelijkheden heeft. Zo kan deze op termijn plaats bieden voor uitbreiding van de aanpalende school, het voorzien van een kinderopvang in aansluiting bij de school, enz. Gelet op de groter wordende woondichtheden binnen de kernen zal in de toekomst ook de vraag naar bijkomende recreatie- en groenvoorzieningen stijgen, ook hier biedt de site mogelijkheden toe. Bovendien is de plaats ook zeer geschikt zijn om jongeren- en ouderenvoorziening in te richten gelet op de centrale ligging binnen de dorpskern van Overmere.

Deze site is ongeveer 5,91 ha groot.

De KMO-terreinen in de Molenstraat en de Broekstraat zijn respectievelijk 0,27 ha en 0,39 ha groot. Deze terreinen zijn beperkt in grootte en liggen in uitgesproken woonomgeving. Rekening houdende met de ligging van deze terreinen in een residentiële omgeving, hun beperkte oppervlakte, hun minder goede bereikbaarheid voor vrachtverkeer e.d. wordt voorgesteld om hier niet langer KMO-activiteiten te voorzien en deze percelen te integreren in het woonweefsel. Hiertoe dienen deze terreinen een woonfunctie te krijgen. De locatie van deze gebieden leent zich immers meer tot een dergelijke functie dan KMO.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven (niet gelegen in bedrijventerreinen)

De ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven en de economische activiteiten niet gelegen op de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor het begrip 'ruimtelijke draagkracht' kunnen geen algemeen geldende principes of maatstaven gebruikt worden. De ruimtelijke draagkracht zal afhankelijk zijn van de bestaande ruimtelijke structuur, van de gewenste ruimtelijke structuur en van de aard en functie van het bedrijf in kwestie.

Categorisering zonevreemde bedrijven:

Van de zonevreemde bedrijven kan bedrijf per bedrijf uitgemaakt worden of ze kunnen blijven bestaan, eventueel onder bepaalde voorwaarden, of dat het aangewezen is dat de bedrijven worden geherlokaliseerd. De bedrijven kunnen hiertoe ondergebracht worden in 6 categorieën. Door de categorisering worden ontwikkelingsperspectieven geboden, voor de bedrijven in eerste instantie, maar evenzeer voor de omgeving van de betrokken bedrijven.

De onderscheiden categorieën zijn:

Categorie	Korte termijn		Lange termijn	
	blijven bestaan	uitbreiden (ruimtelijk)	nieuwe activiteiten	
Categorie 0	Neen	neen	neen	
Categorie 1	Ja	neen	neen	
Categorie 2	Ja	beperkt	beperkt	
Categorie 3	Ja	beperkt	ja	

Categorie 4	Ja	ja	Beperkt
Categorie 5	Ja	ja	ja

Categorie 0: Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben. De economische activiteit is op geen enkele wijze verzoenbaar met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Categorie 1: De bestaande en vergunde activiteiten van het bedrijf in hun bestaande vorm kunnen worden voortgezet op de bestaande locatie. Deze bedrijven kunnen dus in principe blijven verder werken, met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. De bedrijven mogen niet uitbreiden. Instandhoudingswerken of ingrepen t.b.v. milieu en veiligheid zijn wel mogelijk. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten. De stopzetting van de zonevreemde bedrijfsactiviteiten op de betrokken locatie treedt in:

- indien er geen nieuwe vergunning wordt afgeleverd
- indien de uitbater beslist de uitbating op deze plaats stop te zetten

Deze categorie betekent in feite dat een 'uitdoofbeleid' ten aanzien van het bedrijf op deze locatie wordt gevoerd. Stopzetting impliceert ook dat er op dat moment een nabestemming intreedt voor het betrokken terrein. Deze nabestemming zal in principe conform de gewestplanbestemming zijn.

Categorie 2: Bedrijvigheid blijft mogelijk op deze locatie, ook naar de toekomst toe (op langere termijn met opeenvolgende bedrijven en uitbaters). Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hierbij voornamelijk om verbouwingen, aanbouw en een efficiëntere bedrijfsorganisatie. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Een uitbreiding in de ruimte kan een toename van de activiteiten met zich meebrengen. Er wordt daarom expliciet een beperking opgelegd aan de toe te laten activiteiten. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Categorie 3: Bedrijvigheid blijft mogelijk op deze locatie, ook naar de toekomst toe (op langere termijn met opeenvolgende bedrijven en uitbaters). Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat hierbij voornamelijk om verbouwingen, aanbouw en een efficiëntere bedrijfsorganisatie. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten. Binnen de bedrijfsruimte blijft een differentiatie van de activiteiten mogelijk. Alle activiteiten, bestaande en nieuwe, die verenigbaar zijn met de omgeving worden toegelaten.

Categorie 4: Bedrijven die zich verder ruimtelijk kunnen ontwikkelen mits in acht name van de randvoorwaarden opgelegd door de omgeving. Schaalvergroting van de bedrijvigheid is mogelijk. De toegelaten activiteiten worden wel beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft. Een nieuwe activiteit kan er komen, maar onder strikte voorwaarden.

Categorie 5: De bedrijvigheid kan zich verder ontwikkelen, zowel ruimtelijk als naar aard van de activiteiten. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de draagkracht van de omgeving. Op deze plaatsen kan een groot gamma aan bedrijvigheden, die bovendien nog ruimtelijk kunnen uitbreiden.

Bij de beoordeling van de bestaande (zonevreemde) bedrijven en de toekenning van de categorisering wordt uitgegaan van volgende criteria:

In de eerste plaats wordt nagegaan in welke ruimte het bedrijf zich bevindt.

Er worden 10 deelruimten onderscheiden, deze ruimten kunnen elk op hun beurt nog onderverdeeld worden in kleinere deelgebieden:

- **De kernen Berlare (1) en Overmere (2):**

Deze kernen zijn geselecteerd als hoofddorp, zonevreemde bedrijven die hiervan deel uitmaken worden op vlak van uitbreidingsmogelijkheden in principe niet beperkt. Er dient steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie tot het woonweefsel in deze kernen die de hoofdfunctie vormt in deze omgeving. De bedrijvigheid mag het woonweefsel niet in gevaar brengen, mag ook geen aantasting van de rond de kern liggende open ruimte als gevolg hebben en mag geen verdere verlinting in de hand werken. Bovendien dient er voor de bedrijven in de directe omgeving van

kwetsbare gebieden speciale aandacht uit te gaan naar de relatie bedrijvigheid – natuurontwikkeling. Alle classificaties zijn in principe mogelijk.

- **De kernen Donk (3) en Ulfbergen (4):**
Deze kernen zijn geselecteerd als woonkern, dezelfde principes worden gehanteerd als bij de deelruimtes van Berlare en Overmere.
- **Donkmeer-Nieuwdonk (5):**
Binnen deze ruimtes zijn geen zonevreemde bedrijven aanwezig
- **Gratiebossen – Berlare Broek (6) en Scheldevallei (7) :**
Binnen deze ruimtes worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden aan zonevreemde bedrijven, tenzij deze deel uitmaken van het woonlint Schuitje - Kamershoek. Daar zijn uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen van niet-agrarische aard wel mogelijk, op voorwaarde dat er in de directe omgeving van kwetsbare gebieden rekening gehouden wordt met de relatie bedrijvigheid – natuurontwikkeling.⁸
- **Openruimte tussen Overmere en Ulfbergen (8), openruimte tussen E17 en N445 (9) en openruimte tussen Gaver en Scheldevallei (10):**
Uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing van niet-agrarische aard zijn niet wenselijk in de open ruimte. In of aanpalend aan de verschillende linten of kernen kan dergelijke niet-agrarische bebouwingsvorm als uitbreiding van een bestaand bedrijf wel getolereerd worden. De mate waarin een bedrijf kan uitbreiden of veranderen van functie is sterk afhankelijk van de specifieke locatie van het bedrijf in dit gebied, volgende principes worden gehanteerd:
 - o Functies met een hogere dynamiek (inzake milieu- en mobiliteitsimpact e.d.) dan de huidige dienen geweerd te worden.
 - o Een bedrijf dat aan de rand van deze open ruimtegebieden of in of aanpalend aan een bestaande lintbebouwing of bebouwingsconcentratie gelegen is, kan slechts uitbreiden indien zo optimaal mogelijk rekening wordt gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De visuele impact dient tot een minimum beperkt te worden.
 - o Binnen beekvalleien, bossen en andere kwetsbare gebieden die deel uitmaken van deze ruimte worden geen uitbreidingsmogelijkheden toegestaan aan bestaande zonevreemde bedrijven.

Naast de afweging in de verschillende deelruimten dient naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven, elk bedrijf eveneens specifiek afgewogen te worden, hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende criteria:

Juridisch-planologische criteria

- Bestemmingstoestand
- Vergunningstoestand

Structureel-ruimtelijke criteria

- Nabijheid van gelijkaardige bedrijven
- Nabijheid woonkern
- Ontsluiting
- Inpasbaarheid in de landschappelijke structuur
- Milieuhinder
- Visuele impact
- Nabijheid van een landschappelijk en/of biologisch waardevol element, al dan niet beschermd

Socio-economische criteria

- Economische typering
- Eigendomsstructuur
- Herlocalisatiemogelijkheden

Beleidsmatige criteria

- Afstemming tegenover de gewenste open ruimtestructuur, verkeersstructuur en de globale gewenste ruimtelijke structuur

Deze criteria en het aan de verschillende deelruimten gekoppelde beleid kunnen naar aanleiding van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven nog verder verfijnd en aangevuld worden.

⁸ Binnen het bos zelf komt geen bedrijvigheid voor.

Verweefbare activiteiten in de kernen

In de woonkernen dient gestreefd naar een zo groot mogelijke vermenging van activiteiten. De draagkracht van de woonomgeving mag hierbij uiteraard niet overschreden worden. Sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal of milieuredenen,... niet langer binnen de kernen aanvaardbaar zijn, dienen elders, d.i. op het lokaal bedrijventerrein, geherlokaliseerd te worden. Ook bedrijfsruimten die een te groot beslag leggen op de ruimte, bv. grote opslagplaatsen, dienen verplaatst te worden. Het nadeel van deze laatste bedrijvigheid is het negatief effect op het karakter en de levendigheid van de woonbuurten.

Functies die goed integreerbaar zijn in het woonweefsel daarentegen dienen verder aangemoedigd en versterkt te worden. Voordelen hiervan zijn: de creatie van een aangepast voorzieningenniveau, het vermijden van doodse woonwijken, vermindering van de afstand van de woon-werkverplaatsingen, enz.

Ontwikkelingsperspectieven kleinhandel en horeca

Kleinhandel en horeca-activiteiten kunnen verder uitgebouwd worden binnen de hoofddorpen en de woonkernen. De aard van de voorzieningen wordt afgestemd op de schaal van de kern. Dit betreft eerder kleinschalige activiteiten zoals een bakker, superette, taverne, restaurant, ...

Zonevreemde horeca en handel kunnen binnen het afwegingskader van de zonevreemde bedrijven (zie boven) afgewogen worden. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de horeca binnen de Scheldevallei. Hiervoor dient overleg gepleegd te worden met de hogere overheid. De afweging ten opzichte van de Scheldevallei dient op een andere manier te gebeuren dan deze voor klassieke bedrijvigheid. Een horecavoorziening wordt als minder storend beschouwd dan andere bedrijvigheid en kan als een soort van recreatieve nevenfunctie beschouwd worden. De afweging t.o.v. de hierboven vermelde juridisch-planologische, structureel-ruimtelijke, socio-economische en beleidsmatige criteria dient weliswaar eveneens te gebeuren.

Concentratie horeca langs Donklaan en Brielstraat

In de toekomst dient de versnippering en verspreiding van horeca zaken over de kern van Donk beperkt te blijven. Om de omliggende natuur zo weinig mogelijk te belasten wordt er naar gestreefd om de horecazaken vooral te concentreren langs de bestaande horecalinten op de Donklaan en Brielstraat.

Daar de Donklaan wordt voorbehouden voor horecazaken, is het belangrijk dat deze niet verdrongen kunnen worden door andere activiteiten. Daarom wordt langs de Donklaan en Brielstraat de inplanting van nieuwe niet-passende bedrijven, toonzalen, verkoopshallen, die geen directe relatie hebben met het toerisme en de recreatie rond het Donkmeer geweerd uit het straatbeeld. Bestaande bedrijven kunnen evenwel behouden blijven.

Bestaande KMO-bedrijven in de kern van Donk kunnen behouden blijven, maar naar de toekomst toe is het niet wenselijk dat in deze kern bijkomende KMO-bedrijven worden voorzien.

Langs de Donklaan en de Brielstraat en in de omgeving van de Klappel kan de bestaande kleinhandelconcentratie behouden en verder uitgebouwd worden.

3.3.3 Uitwerking gewenste economische structuur

<u>Zone*</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Beleidsvoorwaarden</u>
Kern Berlare (1)	- Verweven van functies - Kleinhandelsconcentratie in het centrum	- Opmaak RUP bedrijven
Kern Overmere (2)	- Creatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein van 5ha voorbehouden voor te herlokaliseren bedrijven in de gemeente en voor starters - Verweven van functies - Kleinhandelsconcentratie in de centra	- Opmaak RUP i.f.v. lokaal bedrijventerrein - Opmaak RUP bedrijven
Kern Donk (3)	- Verweven van functies - Kleinhandel- en horecaconcentratie langs Donklaan, Brielstraat en in de omgeving van de Klappel	- Opmaak RUP bedrijven
Kern Uitbergen (4)	- Verweven van functies - Kleinhandelsconcentratie in de centra	- Opmaak RUP bedrijven
Donk-Nieuwdonk (5)	- Geen (zonevreemde) bedrijvigheid binnen deze ruimte aanwezig	
Gratiebossen-Berlare Broek (6), Scheldevallei	- Weren bedrijvigheid in dit gebied - Behoud bestaande bedrijvigheid, maar op lange	- Opmaak RUP bedrijven

(7)	termijn afbouw (uitdoofbeleid) - Aandacht voor natuur	
Openruimtegebieden (8, 9 en 10)	- Beheersen ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven	- Opmaak RUP bedrijven

Uitwerking gewenste economische structuur

* de nummers verwijzen naar de nummers aangeduid op de kaart met de deelgebieden

3.4 Gewenste verkeer- en vervoerstructuur

(zie kaart 5)

3.4.1 Ontwikkelingsopties

- optimalisering van het wegennet door wegencategorisering
- waarborgen van de verplaatsingsmogelijkheden voor iedereen op een billijke en selectieve manier
- verhogen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid
- bieden van voldoende ontwikkelingskansen aan het openbaar vervoer en het langzaam verkeer zodat zij volwaardig kunnen functioneren in het verplaatsingspatroon van de Berlaarse bevolking.

3.4.2 Ruimtelijke beleidselementen

Opstellen van een wegencategorisering⁹

De wegencategorisering beoogt een optimalisering van het wegennetwerk. Voor de categorisering wordt uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. Aan de categorisering zijn verschillende randvoorwaarden gekoppeld. Uitgangspunt vormt de categorisering zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdwegen, de primaire wegen, de secundaire wegen en de lokale wegen.

Volgende categorisering van het wegennet wordt voorgesteld voor Berlare:

- Hoofdnet:

Dit zijn de hoofdwegen, de primaire wegen I en de primaire wegen II. Ze vervullen verbindende en verzamelende functies op internationaal en Vlaams niveau. De E17 werd geselecteerd als hoofdweg.

- Secundair net:

De secundaire wegen zijn wegen die op provinciaal niveau zorgen voor ontsluiting van gebieden. De categorisering van de secundaire wegen gebeurt voor Berlare door de provincie Oost-Vlaanderen.

Op het grondgebied van Berlare is de N 445 (Baron Tibbautstraat – Kruisstraat – Dendermondsesteenweg) geselecteerd als secundaire weg type II (verzamelen verkeer op regionaal niveau voor de regio tussen Gent en Dendermonde).

- Lokaal wegennet:

De lokale wegen worden onderverdeeld in de lokale verbindingswegen (lokale wegen I), de lokale ontsluitingswegen (lokale wegen II) en de overige lokale wegen (lokale wegen III). Deze categorieën worden op hun beurt onderverdeeld in een aantal subniveaus.

Lokale verbindingswegen:

De lokale verbindingswegen zorgen voor een verbinding richting de primaire en secundaire wegen, ze geven echter geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau. De erffunctie is beperkt.

In Berlare komen diverse wegen in aanmerking als lokale verbindingsweg:

- de N 407 (Kerkstraat) – Molenstraat - Veerstraat (verbinding tussen Lokeren, Overmere en Uitbergen, Wichelen en Lede)
- de N 467 (verbinding tussen Schoonaarde, Berlare en Donk)
- de as Gaver – Koolstraat – Schuitje – Kamershoek (woonlint dat N467 verbindt met N445 en Zele)

⁹ Bron, Studiebureau VDS, mobiliteitsplan Berlare, beleidsplan, 2001

Lokale ontsluitingswegen:

Deze wegen geven ontsluiting aan woonwijken, kernen, industriezones,... Ze hebben als hoofdfunctie het verzamelen van verkeer van verschillende lokale wegen richting een secundaire wegen of een lokale verbindingsweg.

Te Berlare worden de Hoogstraat, Bollewerkstraat, Galgenbergstraat, Bosstraat, Pater Heirmansstraat, Bergstraat, Bunderstraat, Pastoor Christiaensstraat, Overheet, Turfputstraat en Broekstraat als lokale gebiedsontsluitingsweg weerhouden.

Lokale wegen III:

Alle overige wegen zijn lokale wegen III. De lokale wegen III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen ze een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en het lokaal autoverkeer. Ze hebben een zeer laag percentage aan doorgaand verkeer. De toegangsfunctie primeert. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen: centrumstraten en winkelstraten (gelegen in verblijfsgebied), woonstraten (gelegen in verblijfsgebied) en landelijke wegen (gelegen buiten het verblijfsgebied).

- Centrumstraten en winkelstraten: langs deze straten of pleinen zijn de verschillende handels- en horeca-activiteiten gevestigd, maar er is ook bewoning aanwezig. De inrichting is vooral afgestemd op het verblijven en het wandelen
- Woonstraten: in deze straten primeert de verblijfsfunctie. Ze hebben nauwelijks een verkeersfunctie.
- Landelijke wegen: de verkeers- en verblijfsfunctie zijn beide beperkt. Deze straten zijn vooral gericht op de ontsluiting van landbouwactiviteiten. Langs deze wegen bevinden zich eveneens de belangrijkste recreatieve fiets- en wandelroutes.

De gemeente wenst het beheer van de gewestweg en provinciewegen die niet geselecteerd werden door de provincie Oost-Vlaanderen als secundaire wegen niet over te nemen en wenst dat deze in het beheer van het gewest of provincie blijven.

Afbakenen verblijfsgebieden en voorzieningen voor de voetganger¹⁰

In verblijfsgebieden is de woonkwaliteit het belangrijkste en worden eventuele maatregelen genomen in functie van de voetganger en de fietser. Het vrijwaren van de woonkwaliteit gebeurt door deze te herinrichten als verkeersarme, verkeersluwe of verkeersvrije gebieden.

De kernen van Berlare, Overmere, Donk en Uitbergen komen in aanmerking als verblijfsgebied.

In de dorpskern van Uitbergen werd het traject van de Veerstraat reeds heringericht als doortocht. In de overige 3 kernen dienen de hoofdverkeersassen nog als doortocht ingericht te worden (de kern van Berlare werd reeds voor een beperkt deel als doortocht heraangelegd). Aanvullend op deze doortochten krijgen de bebouwde kommen een duidelijke afbakening die extra geaccentueerd wordt door de aanleg van poorteffecten langs de belangrijkste invalswegen. Op sommige locaties werden reeds ingrepen uitgevoerd om het doorgaand verkeer af te remmen, zoals bijvoorbeeld te Overmere op N445 en N407.

Ter hoogte van het kruispunt van de N445 met de Molenstraat en Kerkstraat treden vaak verkeersproblemen op, hoofdzakelijk op vlak van doorstroming en verkeersveiligheid. De herinrichting van het kruispunt en de omgeving ervan (snelheidsremmers, belemmeringen voor sluijverkeer, maatregelen fietsveiligheid,...) wordt beschouwd als een aandachtspunt binnen de gemeente dat verder onderzocht dient te worden.

Problematiek zwaar vervoer te Uitbergen/reserveringsstrook

De doortocht Uitbergen is niet geschikt (smal, bebouwing dicht bij de straat) voor doorgaand vrachtverkeer. Er zal initiatief genomen worden om de bestaande reserveringsstrook voor een omleidingsweg op het gewestplan op te heffen, wanneer het zwaar doorgaand verkeer op een andere manier kan geweerd worden.

¹⁰ Bron, Studiebureau VDS, mobiliteitsplan Berlare, beleidsplan, 2001

Uitwerken van een fietsroutenetwerk

De fiets vormt het alternatief voor de auto voor korte verplaatsingen (<10 km). Vooral in de woonschoolverplaatsingen kan de fiets een belangrijke rol vervullen. De aandacht dient uit te gaan naar veilige schoolroutes en –omgevingen. De fiets is tevens een belangrijke modi in het voor- en natransport van het openbaar vervoer dat zich richt naar verplaatsingen over grotere afstanden. Het fietsnetwerk richt zich naast functionele verplaatsingen eveneens op recreatieve verplaatsingen.

Voor Berlare wordt volgend fietsnetwerk voorgesteld:

- Het primair fietsroutenetwerk te Berlare omvat volgende straten:
 - o de N 445
 - o de N 407 (Kerkstraat) – Molenstraat – Veerstraat
 - o de N 467
 - o de Heikantstraat
 - o de as Kamershoek – Schuitje – Koolstraat – Gaver
 - o de as Meerdijkwegel – Burgveldstraat
 - o de Hoogstraat
 - o de as Dorp – Hogeweg – Waterhoek – Heirweg

- Het secundair fietsroutenetwerk te Berlare omvat volgende straten:
 - o de as Lindestraat – Kloosterlandstraat – Schoolstraat
 - o de as Loereveldstraat – Bontinckstraat – Mussenstraat – Oorringstraat
 - o de as Anneheistraat – Kromme Heistraat
 - o de Heistraat
 - o de as Kleine Kouterstraat – Slot
 - o de as Hoogstraat – Kerkhofdreef – Leopolddreef – Sarosstraat.
 - o de as Turfputstraat –Oude Dreef
 - o de as Kleine Molenstraat – Mgr. Copieterstraat – Broekstraat – Paepenbogtstraatje - Brielstraat

- Langs de Schelde is een non-stop fietsroute gelegen

Verhogen aanbod openbaar vervoer

Openbaar vervoer speelt een belangrijke rol bij het realiseren van duurzame mobiliteit. Op de langere afstanden is het openbaar vervoer het alternatief bij uitstek voor de auto. Met het oog op de toename van het autoverkeer en de bijhorende files moet het openbaar vervoer worden aangemoedigd. Openbaar vervoer vervult ook een belangrijke taak in het bestrijden van vervoersarmoede die zich voordoet onder bepaalde delen van de bevolking –zoals ouderen, jongeren onder de 18 jaar,...

Op het grondgebied van de gemeente lopen een zestal buslijnen. Net over de grens zijn er in Wichelen en Schoonaarde stations op de spoorlijn Gent – Dendermonde – Mechelen.

De evolutie van het busverkeer zal voornamelijk door de beleidsintenties van De Lijn bepaald worden. Algemeen wordt betreffende het busverkeer voorgesteld om de bestaande buslijnen verder uit te bouwen, zodat deze zowel voor woon-werk, woon-school als vrijetijdsverplaatsingen in een vlotte verbinding kunnen voorzien.

Reorganisatie parkeergebeuren rond de Donk

Het parkeergebeuren wordt gereorganiseerd. Parkeren langs de Donklaan wordt verder afgebouwd.

Er dienen twee parkings te worden ontwikkeld: één noordelijk van de Donk (omgeving Klappel) en één zuidelijk op de bestaande parking aan de festivalhal. De gemeentelijke parking ongeveer in het midden van het kerngebied van de Donk kan behouden blijven, maar dient wel betalend te zijn (dit is reeds vandaag het geval) en mag niet verder uitbreiden. Deze parking kan ook gebruikt worden voor evenementen zoals markten, optredens e.d. en zal verder uitgebouwd worden als stalplaats voor fietsen en motorfietsen. Omwille van de parkeerdruk kan deze realisatie pas plaatsvinden wanneer de andere parkings gerealiseerd zijn.

De twee uit te bouwen parkings dienen een groen karakter te hebben en dienen ruimtelijk zo goed mogelijk aan te sluiten bij het omliggende landschap. De hoofdfunctie is het stallen van voertuigen van de toeristen, maar dit mogen niet louter verharde parkeervlaktes zijn. De eigenheid en karakteristieken van de groene omgeving dienen geaccentueerd en gevrijwaard te worden bij de aanleg van de parking.

Beide parkeervoorzieningen bevinden zich ter hoogte van de toegang tot de kern Donk en het Donkmeer. Daarom is het belangrijk dat ze allebei optimaal functioneren als parkings voor de recreanten. Duidelijke signalisatie en bewegwijzering moeten de toeristen attent maken op hun aanwezigheid en moeten voorkomen dat men de kern binnenrijdt om de wagen te parkeren. Daarom dienen in het centrum van Donk parkeervoorzieningen te verdwijnen. De combinatie van een duidelijke en optimale aantakking van de parkings op het bestaande wegennet en de uitbouw van poorten tot de kern, kunnen hiertoe bijdragen, evenals de uitbouw van comfortabele en veilige voetgangersvoorzieningen vanaf de parkings tot de verschillende recreatieve voorzieningen rond het Donkmeer. De parking aan de festivalhal dient zo optimaal mogelijk geïntegreerd te worden binnen de volledige site van de festivalhal, de museum en het omliggende park. Zichtrelaties met het Donkmeer, groene inkadering en een ruimtelijk kwalitatieve uitbouw zijn belangrijke randvoorwaarden. Bij de aanleg van de parking aan de Klappel dient rekening gehouden te worden met de openheid van het achterliggende landbouwgebied. Het open karakter, evenals de zichtrelatie op het achterliggende landbouwgebied dienen daarom zoveel mogelijk bewaard te blijven. Groenvoorzieningen e.d. kunnen dienst doen om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zo veel mogelijk te behouden.

Vrachtwagenparking

Ter hoogte van het containerpark en de gemeenteloods wordt voorzien in een vrachtwagenparking. Deze locatie maakt deel uit van het bestaande KMO-terrein Galgenberg en kent een behoorlijke bereikbaarheid. Er wordt een parking voorzien voor 10 à 15 vrachtwagens.

Aansluitend bij het nieuw te voorziene KMO-terrein dient eveneens voorzien te worden in een vrachtwagenparking voor 10 à 15 vrachtwagens.

Parkeren algemeen

Parkeervoorzieningen blijven een aandachtspunt. Er dient onderzocht te worden of nog bijkomende parkeergelegenheid mogelijk is ter hoogte van de sporthal Overmere en ter hoogte van het voetbalterrein te Berlare. Ook te Uitbergen dient nog onderzocht te worden of er de mogelijkheid is om een bijkomende parking te voorzien, deze dient bij voorkeur te worden gelegd buiten kwetsbaar gebied.

Verdere uitbouw van een pleintje ter hoogte van het kruispunt van de Brielstraat en de Donklaan en accentuering knooppunt De Klappel

Het kruispunt van de Brielstraat met de Donklaan is een belangrijk punt binnen het Donkgebied. De pleinfunctie op dit punt kan verder uitgewerkt worden.

Op de Klappel werd recent een rotonde gerealiseerd, deze rotonde dient ruimtelijk aantrekkelijker te worden ingevuld b.v. door het plaatsen van kunstwerken, bijkomende groenaanplantingen e.d. De rotonde vormt de toegangspoort tot het lint langs de Donklaan en dient als dusdanig uitgebouwd te worden om op die manier de toegang tot de Donk te accentueren. Er dienen bijkomende beveiligingsmaatregelen voor de voetgangers uitgewerkt te worden.

Verdere uitbouw van recreatieve wandel- en fietsnetwerken

De gemeente beschikt reeds over een vrij goed uitgerust net van wandelpaden en fietsroutes en kan dit verder uitbouwen. Dit heeft geen invloed op de verschillende functies en structuren van het buitengebied. Om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen, wordt netwerkvorming vooropgesteld. Paden en routes worden met elkaar verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product. Aangezien Berlare gelegen is langs de Scheldevallei, kan de gemeente deel uitmaken van langere wandel- en fietsroutes doorheen de streek. Het publieke karakter en de toegankelijkheid van de paden en routes moet maximaal gegarandeerd blijven. De verschillende voetwegen dienen geëvalueerd te worden.

Er dient vooral bijzondere aandacht te gaan naar het wandelen rond het Donkmeer. Binnen de Donk werden reeds verschillende inspanningen geleverd om het voetgangersnetwerk verder uit te bouwen. De verschillende recreatieve activiteiten, zoals de natuurgebieden, de festivalsite, het horecalint, het Donkmeer, de Nieuwdonk en de verschillende campings dienen optimaal toegankelijk te zijn en met elkaar verbonden te worden door comfortabele en veilige wandel- en fietsvoorzieningen. Rondom het Donkmeer zou een bijkomend wandelpad kunnen uitgebouwd worden. Dit dient nog verder onderzocht te worden rekening houdende met de complexe eigendomsstructuur van de percelen langs het meer.

3.5 Gewenste perspectieven voor andere functies

(zie kaart 6)

3.5.1 Recreatie en toerisme

De gemeente wenst haar bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur uit te bouwen.

Het uitgangspunt bij de uitbouw van de toeristisch-recreatieve activiteiten is dat het recreatief medegebruik van het buitengebied kan plaatsvinden met respect voor de draagkracht van het gebied.

Het is de bedoeling om toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken en te bevorderen, op zo'n manier dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gegarandeerd blijft en zonder dat het functioneren van structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, wonen en werken) aangetast wordt. De grootste troeven van de gemeente Berlare zijn ongetwijfeld het domein van Donkmeer-Nieuwdonk en de Schelde. Deze aantrekkingspolen vormen de kern van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve infrastructuur en hebben daarnaast eveneens een belangrijke natuurwaarde.

Gewenst beleid voor de bestaande sport- en recreatieve voorzieningen

Per kern dient er een minimum aan sport- en recreatievoorzieningen aanwezig te zijn. De belangrijkste infrastructuur zal evenwel in de kernen van Berlare en Overmere of in de kern van Donk uitgebouwd worden. De bestaande sportinfrastructuur dient afgewogen te worden op bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit van de infrastructuur, schaal van de infrastructuur, storend karakter voor de omgeving en de open ruimte, mogelijke zonevreemdheid, enz.

Berlare

Nr op kaart	Naam	Activiteit	zone	afweging	Toekomst-perspectieven
Niet-zonevreemde recreatieve voorzieningen					
1	Sporthal	Aerobic, badminton, minivoetbal, handbal, gevechtssporten, turnen, omnisport, (zaal)voetbal, volleybal, staande wip, trapweide	Recreatiegebied/ openbaar nut	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Grootschalig	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
3	Voetbalveld SK Berlare	Voetbal	Recreatiegebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare (hoofddorp) - Minder goede bereikbaarheid - Mogelijk storend voor omgeving	Aandacht voor ruimtelijke inkadering in open ruimte
4	TC Chiwawa	Tennis	Zone voor sport (BPA)	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
5	De Dreef	Liggende wip	Woongebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot de deelruimte Berlare (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
34	Chiromeisjes Berlare	5 lokalen+keuken- vergader ruimte	Woongebied en gebied voor gemeenschaps-voorzieningen	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
38	KSJ Berlare	2 groeplokalen	Woongebied en gebied voor gemeenschaps-voorzieningen	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
Zonevreemde recreatieve voorzieningen					
2	Polyvalent sportveld open	Basketbal, speelplein, staande	Parkgebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Berlare	Verdere ontwikkeling op

	lucht	wip, voetbal, volleybal		(hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving, beperkte ruimtelijke en mobiliteitsimpact	schaal van de kern, voorstel tot op starten RUP
35	Chirojongens Berlare	Keuken, reffer, douches, slaapruintes	Natuurgebied met wetenschappelijk waarde	- Sluit niet aan bij een woonlint of kern, ligt geïsoleerd - Behoort tot deelruimte Donkmeer-Nieuwdonk - Goede bereikbaarheid - Storend voor omgeving, natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving	Nog te bespreken met de Vlaamse en provinciale overheid.

Overmere

Nr op kaart	Naam	Activiteit	zone	afweging	Toekomstperspectieven
Niet-zonevreemde recreatieve voorzieningen					
13	Gemeentelijk Sportveld	Atletiek, basket, tennis, voetbal	Recreatiegebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Mogelijk storend voor de omgeving - Grootschalig	Aandacht voor ruimtelijke inkadering en inbuffering
14	Voetbalveld Baron Tibbautstraat	Voetbal	Gebied voor openlucht-recreatie (BPA)	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
15	Voetbal Overmere	Voetbal	Recreatiegebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Mogelijk storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern, aandacht voor de woonomgeving
17	St. Sebastiaansgilde	Staande wip	Gebied voor openlucht-recreatie (BPA)	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
36	Chiro-meisjes Overmere	6 groepslokalen, 1 leidinglokaal en materiaallokaal	Woongebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
37	Chirojongens Overmere	6 groeplokalen	Woongebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
39	Jeugdcentrum De Kroon	7 binnenruimten	Woongebied	- Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Overmere (hoofddorp) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
Zonevreemde recreatieve voorzieningen					
16	Ruiterweide Boerenkrijg-ruiters	Ruitersport	Agrarisch gebied	- Sluit aan bij woonlint - Behoort tot deelruimte openruimte - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving, beperkte ruimtelijke en mobiliteitsimpact	Voorstel tot op starten RUP mits beperking tot enkel de huidige toestand zonder infrastructuur-uitbreidingen

Donk

Nr op kaart	Naam	Activiteit	zone	afweging	Toekomst-perspectieven
Niet-zonevremde recreatieve voorzieningen					
20	Watersportcentrum Nieuwdonk-Donkmeer	Kajak, zwemmen, windsurfen, zeilen, speeltuin, petanque, visvijver, fit-o-meter	Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit slechts deels aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donkmeer-Nieuwdonk - Goede bereikbaarheid - Mogelijk storend voor omgeving - Grootschalig 	Behoud op huidige dynamiek
22	Sportlokaal Donk 's bowling	Bowling	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Vrij goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
23	Minigolf	Minigolf	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Vrij goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
24	De Klappel	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
25	Donk Eendracht	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
26	Edelweis	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
Zonevremde recreatieve voorzieningen					
21	TC Pavinom	Tennis	zone voor natuurgebied (BPA)	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Donk (woonkern) - Minder goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving, beperkte ruimtelijke en mobiliteitsimpact - Geen natuurwaarden op de site aanwezig 	Nog te bespreken met de Vlaamse en provinciale overheid.

Uitbergen

Nr op kaart	Naam	Activiteit	zone	afweging	Toekomst-perspectieven
Niet-zonevremde recreatieve voorzieningen					
31	De Voetbal	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Uitbergen (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
32	De Vrijschutters	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Uitbergen (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
33	Ons Vermaak	Liggende wip	Woongebied	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Uitbergen (woonkern) - Goede bereikbaarheid - Niet storend voor omgeving - Kleinschalig 	Verdere ontwikkeling op schaal van de kern
Zonevremde recreatieve voorzieningen					
27	Voetbalveld De Zwaan	Voetbal	Agrarisch gebied met ecologisch belang	<ul style="list-style-type: none"> - Ligt in de nabijheid van de kern, - Behoort tot deelruimte Uitbergen (woonkern) - Minder goede bereikbaarheid - Grootschalig 	Nog te bespreken met de Vlaamse en provinciale overheid.

28	Trapveld	Voetbal	Agrarisch gebied met ecologisch belang	<ul style="list-style-type: none"> - Sluit aan bij de kern - Behoort tot deelruimte Scheldevallei - Minder goede bereikbaarheid - Beperkte ruimtelijke en mobiliteitsimpact 	Nog te bespreken met de Vlaamse en provinciale overheid.
----	----------	---------	--	---	--

Uitbouw multifunctioneel sportterrein en sporthal

Aansluitend op het Boerenkrijgpark en de reeds aanwezige sportvoorzieningen werd in de kern van Overmere een multifunctioneel sportterrein op schaal van deze kern aangelegd met een sporthal en de nodige accommodatie (project recent uitgevoerd, planologische randvoorwaarden reeds gerealiseerd via een BPA).

Behouden bestaande verblijfsrecreatie op huidige dynamiek

De aanwezige verblijfsrecreatie in de onmiddellijke omgeving van het Donkmeer, vormt op heden door haar grootschaligheid reeds een belasting voor de natuurlijke omgeving. Om de draagkracht ervan niet verder te overschrijden, worden geen grootschalige uitbreidingen van de terreinen voor verblijfsrecreatie meer toegelaten. De bestaande vergunde terreinen kunnen evenwel op hun huidige dynamiek behouden blijven.

Behoud en vernieuwing van de bestaande recreatieve activiteiten Donkmeer, Nieuwdonk en Eendenkool met respect voor de nabije natuurlijke omgeving

Op korte termijn wordt de omgeving van de Eendenkooi volledig heraangelegd. Er dient een optimale afstemming tussen de natuurwaarden van dit gebied en de beperkte recreatieve functie van deze site te worden nagestreefd. Daar dit gebied zich in het hart van het natuurgebied bevindt, zijn enkel laagdynamische functies toegelaten zoals b.v. kijkhut, beperkte tentoonstellingsruimten, ...

Recreatiedomein Nieuwdonk kan in zijn huidige omvang, vastgelegd in het BPA Nieuwdonk, behouden blijven. Uitbreiding of verhoging van de dynamiek is echter niet wenselijk, gelet op de ligging aansluitend bij een gebied met zeer grote ecologische waarde.

Het Donkmeer maakt deel uit van het natuurreservaat. Toekomstige recreatieve mogelijkheden op het Donkmeer dienen dan ook met aandacht voor de natuurwaarden uitgebouwd te worden. Hoogdynamische activiteiten dienen zoveel mogelijk beperkt worden. Op vlak van watersport mogen geen activiteiten toegelaten worden die de omgeving zwaarder belasten dan de huidige aanwezige activiteiten. Recreatief medegebruik dient wel mogelijk te zijn.

De festivalsite als cultureel-recreatieve aantrekkingspool

De festivalhal en de nieuwe museum vormen 2 belangrijke culturele voorzieningen aan het Donkmeer. De inkadering in de omgeving is van groot belang. Rondom de bestaande ontwikkelingen kan een park aangelegd worden waarin bv. door middel van beeldende kunst de link wordt gelegd tussen recreatie en cultuur.

De koppeling van de site aan het Donkmeer kan extra benadrukt worden door de oever en het park zo open mogelijk te houden en optimale zichtpunten en aantakkingen op het bestaande wandelpad te voorzien. Het open karakter dient zoveel mogelijk verzekerd te worden.

De aanpalende parking vormt op heden zowel een potentie als een knelpunt voor de site. De aanwezige parkeervoorziening kan mits een doorgedreven herinrichting de aantrekking van de site versterken. Bij deze herinrichting moet de kwaliteit van de ruimte als aandachtspunt gelden. Vanuit dit oogpunt kan het groene karakter van het aan te leggen park doorgetrokken worden tot op de parking.

De festivalsite ligt momenteel min of meer in een binnengebied tussen de oever en de Donklaan en wordt door de bebouwing grotendeels onttrokken aan het zicht. Daar de aanpalende parking cruciaal is voor de verkeersafwikkeling, moet de aantakking van de toegangsweg op de Donklaan verder beveiligd worden. Dit punt kan uitgebouwd worden als een poort tot de Donk én tot de festivalsite

Al deze maatregelen kaderen binnen de visie om de festivalsite als aantrekkingspool voor de Donk te valoriseren. Om deze ontwikkelingen in een samenhangend geheel uit te werken, dient voor deze site een inrichtingsplan te worden opgesteld.

Voorstellen zoeklocatie voor een golfschool

Om de recreatieve dynamiek van het donkgebied in de toekomst te blijven behouden wordt voorgesteld een golfschool uit te bouwen. Hierdoor wordt ingespeeld op de gewijzigde behoeften van de recreant. Deze vorm van recreatie sluit aan op het groene karakter van deze site en vormt een aanvulling op de reeds talrijk aanwezige recreatieve functies binnen de Donk. Er wordt gestreefd naar een golfpractice waaraan een aantal holes is gekoppeld. Deze "golfschool" leidt niet tot een versterking van de dynamiek van het toeristisch-recreatief gebeuren aan de Donk, maar vormt één van de acties om de huidige dynamiek ook in de toekomst verder te kunnen behouden.

De gemeente zal hiervoor een Gemeentelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan opmaken. De locaties voor deze golfschool dienen door de provincie bepaald te worden.

Hierbij worden volgende criteria gehanteerd:¹¹

Algemene afwegingscriteria:

1. behoud en/of versterking van de natuurwaarden in de rivier- of beekvalleien en in de grotere natuur- en boscomplexen;
2. behoud en/of versterking van de landschapselementen en – componenten
3. behoud van grondgebonden landbouw in de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied
4. behoud en versterking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de nederzettingstructuur
5. beschermde landschappen en in de landschapsatlas voorzien ankerplaatsen: enkel mogelijk als de typische landschapkenmerken (van de betrokken ankerplaats) behouden blijven

Specifieke afwegingscriteria

Golfscholen en andere golfinfrastructuur op gemeentelijk niveau worden waar mogelijk gebundeld met bestaande sport- en recreatieve infrastructuur en/of de nederzettingstructuur.

Op kaart 6 zijn twee mogelijke zoeklocaties aangeduid.

Locatie	Voordelen	Nadelen
Locatie 1	<ul style="list-style-type: none"> - sluit aan op het Berlarebroek en vormt een buffer tussen de kern Donk en dit belangrijk ecologisch gebied - er is voldoende ruimte aanwezig, er kan naast de golfschool ook voldoende extra groene buffering voorzien worden tussen het Broek en de school - ligt in de onmiddellijke omgeving van de kern van Donk 	<ul style="list-style-type: none"> - er bevindt zich een biologisch waardevol gebied in het midden van deze site - de site is moeilijk te ontsluiten met de auto - de site bevindt zich in de omgeving van belangrijke natuurwaarden - de site bevindt zich in grotendeels in agrarisch gebied (een beperkt gedeelte bevindt zich in een gebied voor openbaar nut)
Locatie 2	<ul style="list-style-type: none"> - is goed ontsluitbaar via de N 467 - ligt reeds grotendeels in recreatiegebied en openbaar nut, een beperkt deel in woongebied, volledig opgenomen in waterwinningsgebied - sluit aan op biologisch waardevol gebied (een waterwinningsgebied dat zich nu in een gebied voor openbaar nut bevindt) - de eigendomsstructuur laat meer mogelijkheden toe op korte termijn (gedeeltelijk reeds in eigendom van de gemeente) - werd naar voor geschoven door Toerisme Vlaanderen als geschikte locatie 	<ul style="list-style-type: none"> - ligt in de omgeving van belangrijke natuurwaarden - het terrein ligt min of meer ingesloten, zodat er beperkingen vasthangen aan de ruimte

De verschillende locaties worden tevens afgewogen t.o.v. de verschillende hierboven vermelde afwegingscriteria:

Locatie 1

1. Binnen de site bevindt zich een biologisch waardevol gebied. De site bevindt zich niet in een gebied met een belangrijke natuurwaarde, maar ligt wel in de nabijheid ervan.
2. Deze locatie draagt bij tot een versterking van landschapselementen en – componenten
3. Deze site heeft geen belangrijke agrarische waarde.
4. Deze site ligt op de rand van de kern Donk en sluit niet rechtstreeks aan op de nederzettingstructuur
5. De site maakt geen deel uit van een beschermd landschap of ankerplaats

¹¹ Bron: Het Vlaams Golfmemorandum

Locatie 2

1. Binnen deze site bevinden zich geen belangrijke natuurwaarden, in de nabije omgeving bevinden zich wel verschillende natuurwaarden. Deze locatie oefent hier geen negatieve invloed op uit en kan eerder beschouwd worden als een overgang tussen de natuurlijke structuur en de nederzettingstructuur (ook op het gewestplan bevindt zich dit gebied in een gebied voor openbaar nut, recreatiegebied en deels woongebied, volledig opgenomen in een waterwinningsgebied)
2. Deze locatie draagt bij tot een versterking van landschapselementen en – componenten
3. Deze site heeft geen belangrijke agrarische waarde en ligt deels in recreatiegebied en woongebied
4. Deze site sluit rechtstreeks aan op de kern Donk.
5. De site maakt geen deel uit van een beschermd landschap of ankerplaats

Beide locaties liggen in de omgeving of sluiten aan op de diverse toeristisch-recreatieve voorzieningen van de Donk.

Rekening houdende met de voor- en nadelen die voor deze locaties gelden en de afwegingen in functie van het golfmemorandum, wordt locatie 2 als voorkeurlocatie naar voor geschoven.



Foto 7: zicht op zoeklocatie 1, gelegen tussen Schriekenstraat en Zandstraat



Foto 8: zicht op zoeklocatie 2, gelegen tussen Donklaan en Sparrendreef

Dynamisch en toekomstgericht recreatief-toeristisch beleid

Elke vorm van beleid en dus zeker ook beleid inzake toerisme en recreatie, evolueert. Om geen statisch beleid op te bouwen dat na enkele jaren niet langer op schaal van de gemeente is, is het belangrijk dat er blijvend aan de visie met betrekking tot recreatie en toerisme van de gemeente wordt gesleuteld. Daarom dient er om de drie of vijf jaar een herziening op vlak van de beleidsvisie doorgevoerd te worden. Tegelijkertijd dient er steeds onderzoek plaats te vinden naar eventuele bijkomende toekomstige recreatieve ontwikkelingen om het bestaande aanbod steeds verder te diversifiëren zodat de huidige dynamiek van het Donkgebied ook in de toekomst verder gevrijwaard kan worden.

3.5.2 Gemeenschapsvoorzieningen

De aan het wonen gekoppelde gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kernen. Er wordt gestreefd naar een verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, administratie, cultuur, sport, gezondheid,...).

Gemeentehuis

Op termijn kan een uitbreiding of vernieuwing van het gemeentehuis nodig zijn. Er zal hiervoor een zoeklocatie gezocht worden binnen de dorpskern van Berlare.

Rustoord

Het rustoord (in het BPA Gaver) zal op termijn leeg komen te staan. Er is nog geen visie welke functie in dit gebouw zal komen. Hiervoor zal bijkomend onderzoek noodzakelijk zijn. Indien nodig kan de gemeente opteren om hiervoor een RUP op te starten.

Begraafplaats Uitbergen

Op korte termijn zullen uitbreidingsmogelijkheden van het kerkhof te Uitbergen noodzakelijk zijn. De gemeente kan hiervoor een RUP opmaken waarbinnen deze uitbreidingsmogelijkheden vastgelegd worden.

Gemeenteloods-Containerpark

Aansluitend op het KMO-terrein te Galgenberg worden het gemeentelijk containerpark en de gemeenteloods verder uitgebouwd. Er is reeds een herziening van het BPA waarin deze gelegen zijn lopende waarin voorzien wordt om het containerpark te herlokaliseren naar de overkant van de huidige locatie. De gemeenteloods kan verder uitgebouwd worden binnen het bestaande gebied voor openbaar nut.

Windturbines

De gemeente wordt geconfronteerd met de vraag om een aantal windturbines te voorzien in de gemeente. Als mogelijke inplanting wordt, bij wijze van suggestie aan de hogere overheid, de omgeving van de autosnelweg E17 voorgesteld. Deze snelweg, die ook de gemeentegrens vormt, is nu reeds een belangrijke barrière in het landschap. Bovendien kan de bestaande lijninfrastructuur hierdoor worden versterkt. Ook op technisch vlak blijkt dit de meest interessante locatie op het grondgebied te zijn (cfr. Windplan Vlaanderen 2001).

Scholen

Naar gelang de noodzaak kan geopteerd worden om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen ten behoeve van mogelijke uitbreidingsnoden van de scholen. De grootte van de uitbreiding en de ruimtelijke verantwoording hiervoor dient naar aanleiding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan aan bod te komen.

4 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimtes

4.1 Gewenste structuur kern Berlare

(zie kaart 7)

Berlare wordt geselecteerd als hoofddorp. In deze kern staat kernversterking inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid voorop. Binnen de kern van Berlare is er nog weinig ruimte beschikbaar om aan kernversterking te doen. Het binnengebied ter hoogte van de Turfputstraat en Schuttersweg biedt nog een zekere potentie en kan aangesneden worden. Verder wordt ervoor geopteerd om in beperkte delen van de kern langs de N467 meergezinswoningen in de vorm van kleinschalige appartementen (de criteria hiervoor kwamen reeds aan bod bij de bespreking van de nederzettingsstructuur) toe te staan. Bij de verdere ontwikkeling van het centrumgebied dient de nadruk te liggen op het gedifferentieerd karakter van het woningaanbod. Aan de Scheldebrug bevindt zich een woonenclave. Deze dient naar de toekomst toe de nodige bestaanszekerheid te krijgen.

Een opvallend element aan de kern van Berlare is de aanwezigheid van omringende groenstructuren en open ruimtegebieden. De invloed van deze groenstructuren, nl. de Gratiebossen, het Berlare Broek, de Scheldevallei en zelfs het Donkmeer op Berlare kan verder versterkt worden. 'Groene vingers' kunnen vanuit de natuurgebieden en vanuit de Scheldevallei en beekvalleien (zoals de Dambeek) de dorpskern binnendringen. Het centraal gelegen kasteeldomein vormt een groen hart in de kern en dient beter geïntegreerd te worden in de omgeving.

Aan de rand van de kern dient er gestreefd te worden naar een betere afstemming tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren. Waar mogelijk dient het zicht op de open ruimte behouden te blijven.

Ter hoogte van de Scheldebrug kan een openruimtecorridor de verbinding tussen de Scheldevallei aan beide zijden van de N467 verzekeren.

In het westen van de kern bevindt zich nog veel groen binnen het woonweefsel. Verschillende verkavelingen hebben er min of meer het uitzicht van woonparken. Omwille van de aanpalende groengebieden van de Scheldevallei is het interessant om op een aantal belangrijke assen extra aandacht te schenken aan groenelementen met het oog op het creëren van dreefstructuren om zodoende de confrontatie tussen bebouwing en natuur geleidelijker te laten plaatsvinden.

Het is van belang verweving tussen de aanwezige economische activiteiten en de bewoning na te streven. Verschillende bedrijven hebben zich in de kern van Berlare gevestigd (al dan niet op een bedrijventerrein) en het is niet opportuun deze te verwijderen. De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare aan Galgenberg, de Sarosstraat, Hogeweg en Overheet kunnen behouden blijven. Waar nodig dient extra aandacht besteed te worden aan een betere integratie binnen het woonweefsel en dienen indien mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voorzien worden.

De ligging van het bedrijventerrein in de Brugstraat, vlakbij de Schelde, in het waardevol gebied van de Scheldevallei is niet ideaal en kan zolang de huidige activiteit voortduurt, blijven bestaan, maar op lange termijn wordt afbouw overwogen.

Aansluitend op het KMO-terrein te Galgenberg worden het gemeentelijk containerpark en de gemeenteloods verder uitgebouwd (het containerpark wordt geherlocaliseerd naar de overkant van de bestaande locatie, waardoor ook voor de gemeenteloods uitbreidingsmogelijkheden ontstaan).

Langs de N467 bevinden zich een groot aantal voorzieningen. Deze vormen een belangrijke troef voor de kern en kunnen naar de toekomst toe behouden en versterkt worden.

In de kern van Berlare dient er eveneens aandacht te gaan naar de publieke ruimte. In het centrum bevindt zich een snoer van openbaar nutsvoorzieningen met het cultureel centrum, de sporthal, het gemeentehuis e.d.. Het is belangrijk dat deze concentratie behouden en versterkt wordt. De pleinfunctie op de verschillende publieke plaatsen dient versterkt te worden.

De N 467 en de as Gaver – Koolstraat – Schuitje – Kamershoek worden uitgebouwd als lokale verbindingswegen.

Te Berlare worden de Hoogstraat, Bollewerkstraat, Galgenbergstraat, Bosstraat, Pater Heirmansstraat, Bergstraat, Bunderstraat, Pastoor Christiaensstraat en Overheet als lokale ontsluitingsweg weerhouden.

De kern van Berlare wordt heringericht als verblijfsgebied. De N467 wordt als doortocht heringericht en de verschillende gevaarlijke kruispunten ondermeer langs de E. Hertecantlaan worden aangepakt. In de volledige kern worden de nodige maatregelen genomen in functie van de voetganger en de fietser. Aanvullend op deze doortocht krijgt de bebouwde kom een duidelijke afbakening die extra geaccentueerd wordt door de aanleg van poorteffecten langs de belangrijkste invalswegen.

4.2 Gewenste structuur kern Overmere

(zie kaart 8)

Overmere wordt eveneens geselecteerd als hoofddorp. Ook in deze kern staat kernversterking inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid voorop. Binnen de kern is er nog 1 binnengebied (tussen de Begoniastraat – Schoolstraat – Kerkstraat en Kruisstraat) waar nog ontwikkelbare percelen te vinden zijn. Dit gebied kan prioritair ontwikkeld worden (er dient onderzocht te worden of dit in functie van sociale woningbouw mogelijk is). Omwille van de nog weinig beschikbare ruimte voor kernversterking wordt ook te Overmere voorgesteld om langs de N445 en de N407 (waar de breedte dit toelaat) meergezinswoningen in de vorm van appartementen toe te staan mits deze plaatselijk ruimtelijk inpasbaar zijn (de criteria hiervoor kwamen reeds aan bod bij de bespreking van de nederzettingsstructuur). Het woonuitbreidingsgebied in de kern van Overmere kan voorlopig rekening houdende met de woonbehoefte niet ontwikkeld worden.

Langs de N445 wordt gestreefd naar eenduidigheid omtrent de rooilijn.

De kern van Overmere wordt omringd door open ruimte. Door middel van 'groene vingers' ter hoogte van de beekvalleien (Molenbeek en Galgenbeek) en ter hoogte van het Boerenkrijgpark (dat verder kan versterkt en geïntegreerd worden in de kern) kan de open ruimte doordringen tot in de kern. Aan de rand van de kern dient er gestreefd te worden naar een betere afstemming tussen het woonweefsel en de open ruimtestructuren. Waar mogelijk dient het zicht op de open ruimte behouden te blijven.

Langs de N407 en de Molenstraat zorgen open ruimtec corridors voor de verbinding tussen de diverse openruimtegebieden. De site van het "oude voetbalveld" te Overmere (hoek Kloosterlandstraat-Lindestraat) dient ingericht te worden als een groene ruimte binnen deze dorpskern.

Aansluitend op de kern van Overmere (ten westen) wordt aan de noordkant van de Baron Tibbautstraat een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien. De overige bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Overmere in de Molenstraat en de Broekstraat dienen omgevormd te worden naar woongebied zodat deze sites zich beter kunnen integreren in deze woonomgeving. Een KMO-bestemming is rekening houdende met de ligging van deze percelen minder aangewezen.

De industriezone kan eveneens voorlopig behouden blijven, maar wanneer de huidige bedrijvigheid stopgezet wordt, dient deze zone op termijn omgezet te worden naar een ambachtelijke zone en dient de nieuwe bedrijvigheid een minder sterke dynamiek te hebben. Er kan overwogen worden om op lange termijn deze zone om te zetten naar andere bestemmingen, doch dit is binnen de planhorizon van dit structuurplan nog niet aan de orde.

Langs de N445 bevinden zich verschillende kleinhandelszaken. Naar de toekomst toe kan deze concentratie behouden en versterkt worden.

Te Overmere wordt de N 445 (Baron Tibbautstraat – Kruisstraat – Dendermondsesteenweg) uitgebouwd als secundaire weg type II. Ter hoogte van de kern wordt deze weg heringericht met een doortocht. Het kruispunt met de N407 en Molenstraat vormt een belangrijk aandachtspunt op vlak van verkeersveiligheid. De pleinfunctie van het kerkplein dient verder versterkt te worden.

De N 407 (Kerkstraat) – Molenstraat – Veerstraat wordt uitgebouwd als lokale verbindingsweg en dient waar nodig heraanlegd te worden met het oog op verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

De volledige kern van Overmere zal in de toekomst een verblijfsgebied worden en zal onderworpen worden aan de nodige maatregelen om de woonkwaliteit en de veiligheid van de voetganger en de fietser te garanderen.

Aansluitend op het Boerenkrijgpark en de reeds aanwezige sportvoorzieningen werd in de kern van Overmere een multifunctioneel sportterrein aangelegd met een sporthal en de nodige accommodatie.

4.3 Gewenste structuur kern Donk

(zie kaart 9)

De kern Donk wordt geselecteerd als woonkern. Omwille van de omringende natuurgebieden is de ruimte voor kernversterking in functie van de eigen groei beperkt. Enkel versterking binnen het bestaande woonweefsel kan toegestaan worden. De Donk dient op vlak van bebouwing beschouwd te worden als een landelijke, kleinschalige kern (enkel langs de Donklaan, de Brielstraat en de omgeving van de Festivalhal komt grootschaligere bebouwing voor). Verdere ontwikkeling van de bebouwing dient ingepast te worden in de natuurlijke omgeving.

De laatste jaren werd deze kern geconfronteerd met een toename van meergezinswoningen. Deze ontwikkelingen dienen meer gestructureerd te gebeuren, ook de schaal van deze projecten dient beperkt te blijven.

Rondom de kern zijn een aantal clusters van weekendverblijven gesitueerd waar zich een belangrijk probleem stelt met de aanwezigheid van permanente bewoning. Dit zal in overleg met de provincie verder onderzocht en aangepakt worden.

De sterk vertegenwoordigde natuurlijke structuur rondom de kern kan door middel van verschillende groene vingers in de kern binnendringen. Zo worden de vrije ruimtes aan het Donkmeer zoveel mogelijk behouden, mede om het zicht op het Donkmeer zoveel mogelijk te vrijwaren en om de bebouwingsdruk van de woningen en horecazaken op het natuurgebied binnen de perken te houden.

Binnen de kern vormen de festivalhal en de nieuwe museum 2 belangrijke culturele voorzieningen aan het Donkmeer. Deze worden naar de toekomst toe verder uitgebouwd. De site kan ruimtelijk ingekaderd worden door middel van de aanleg van een park.

Aangrenzend aan de kern Donk wordt een golfterrein (oefenterrein) uitgebouwd.

Het kruispunt van de Brielstraat met de Donklaan is een belangrijk punt binnen het Donkgebied. De pleinfunctie op dit punt kan verder uitgewerkt worden. Het parkeergebeuren wordt gereorganiseerd. Parkeren langs de Donklaan wordt verder afgebouwd en eerder gebundeld op parkeerplaatsen aan de rand van de kern (een aan te leggen parking in de omgeving van De Klappel en de parking aan de festivalhal). Het centrum wordt uitgebouwd als een aangenaam verblijfsgebied.

De versnippering en verspreiding van horecazaken over de kern van Donk dient beperkt te blijven. Daarom wordt ernaar gestreefd om de horecazaken vooral te concentreren langs de bestaande linten op de Donklaan en Brielstraat.

De zonevreemde tennis dient zone-eigen te worden. Er worden evenwel geen infrastructuuruitbreidingen toegestaan.

4.4 Gewenste structuur kern Uitbergen

(zie kaart 10)

Uitbergen is een woonkern. Er dient aandacht te worden besteed aan kernversterking en de publieke ruimte. De aanwezige woonuitbreidingsgebieden worden gevrijwaard. Verder wordt zoveel mogelijk behoud van de bestaande situatie nagestreefd.

Uitbergen wordt deels omringd door de Scheldevallei. De open ruimte kan door middel van groene vingers binnendringen in de kern. Waar mogelijk wordt het zicht op de Scheldevallei gevrijwaard.

Uitbergen wordt doorsneden door de Veerstraat, waarop zich een grote hoeveelheid doorgaand (sluip)verkeer verplaatst. Daarom dienen de mogelijkheden omtrent de reservatiestrook rond de kern verder onderzocht te worden.

Het doorgaand zwaar vervoer door deze kern dient aangepakt te worden.

Ter hoogte van de kerk kan de pleinfunctie verder versterkt worden. Handelszaken kunnen binnen het woonweefsel verweven worden.

Het kerkhof dient beperkte uitbreidingsmogelijkheden te krijgen.

De zonevreemde recreatie (voetbalveld en trapveld) krijgen beperkte mogelijkheden om de bestaande infrastructuur te verbeteren (plaatsen doelen e.d.)

4.5 Gewenste structuur Donk-Nieuwdonk

Het domein van het Donkmeer en de Nieuwdonk vormt zowel op vlak van natuurontwikkeling als op vlak van recreatie een belangrijke pool binnen de gemeente en de regio. Het is belangrijk dat beide functies naar de toekomst toe een blijvende rol spelen en geïntegreerd kunnen voorkomen binnen eenzelfde ruimte. Daarom is het belangrijk dat de bestaande recreatieve activiteiten op het Donkmeer, Nieuwdonk en in de Eendenkooi kunnen behouden blijven en verder kunnen ontwikkelen, weliswaar zonder dynamiekverhoging, met een optimale afstemming op de nabije natuurlijke omgeving.

Er wordt gestreefd naar recreatie binnen duidelijk afgebakende gebieden in een natuurlijke en kwetsbare omgeving. Binnen het Donkmeer worden geen hoogdynamische activiteiten toegelaten, vooral zachte recreatie wordt nagestreefd. Recreatiedomein Nieuwdonk kan in zijn huidige omvang blijven bestaan. Het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen dient steeds het behoud en waar mogelijk de verdere versterking van de natuurlijke omgeving te zijn.

4.6 Gewenste structuur Gratiebossen - Berlare Broek

Deze deelruimte bestaat hoofdzakelijk uit de groene ader van de Gratiebossen en het Berlare Broek. Deze belangrijke natuurgebieden dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt. De aanwezige recreatie binnen dit gebied kan blijven bestaan, maar mag de natuurfunctie niet verstoren. Enkel laagdynamische, beheerste vormen van recreatie worden toegestaan.

4.7 Gewenste structuur Scheldevallei

De volledige zuidelijke grens van Berlare valt samen met de open ruimte van de Scheldevallei. Deze vallei vormt een belangrijke natuurlijke ruggengraat voor de omgeving en dient dusdanig uitgebouwd, gevrijwaard en versterkt te worden. Woonontwikkelingen binnen deze ruimte moeten vermeden worden. Er wordt gekozen om geen overstromingsgebieden te voorzien binnen deze ruimte, omwille van de landbouwfuncties. Indien er toch dergelijke zones nodig worden geacht, dienen de graslanden vlakbij de Schelde hiervoor als prioriteit benut te worden. De nabijheid van het Donkmeer en de link met de Scheldevallei is een belangrijk aandachtspunt en kan verder versterkt worden door natuuruitbreiding met kleine landschapselementen en dergelijke.

4.8 Gewenste structuur Openruimtegebieden

De verschillende open ruimtegebieden kennen, behalve langs de belangrijkste verkeersassen slechts in beperkte mate andere functies dan agrarische functies. De vrijwaring van deze gebieden voor landbouw staat centraal. De verschillende beekvalleien kunnen versterkt worden en als groene aders door de open ruimte lopen. Verschillende open ruimtegebieden grenzen aan de waardevolle gebieden van de Scheldevallei, de Gratiebossen, Nieuwdonk,... zodat daar meer aandacht voor het landschap en de afstemming van de landbouwfunctie op de natuurfunctie wenselijk is. Verspreid over de verschillende gebieden komen eveneens (zonevreemde) woningen en landbouwbedrijven voor. Behoud en het bieden van bestaanszekerheid is hier een belangrijk uitgangspunt.

5 Visie op het waterbeleid, watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets houdt in dat voor elk plan, programma of vergunningsplichtig project moet nagegaan worden of dit schadelijke effecten heeft op het watersysteem.

In het kader van structuurplanning zijn nog geen bepalingen gekend over de wijze waarop het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient in te gaan op deze materie. Ook zijn alle relevante plannen met betrekking tot de waterproblematiek nog niet opgemaakt. In het informatief gedeelte zijn de plannen besproken die terzake reeds opgemaakt werden door de Vlaamse overheid.

De voorgestelde planinitiatieven uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn niet van die aard dat er schadelijke effecten zullen zijn op het watersysteem. Het is echter van belang om bij ieder initiatief ter uitvoering van dit structuurplan opnieuw de watertoets uit te voeren.

Als beleidsvisie wordt gesteld dat in de toekomst het vermeden dient te worden dat huizen e.d. op verkeerde (waterrijke) plaatsen worden gebouwd en er bij bouwprojecten e.d. dan ook steeds een evaluatie noodzakelijk is teneinde de impact van het project in relatie tot de waterhuishouding na te gaan.

Ook dient bij het opstellen van uitvoeringsplannen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan rekening gehouden te worden met de volgende bepalingen:

Het schadelijk effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen dient beperkt te worden door volgende voorwaarden in stedenbouwkundige voorschriften en/of de plans op te nemen:

- In de beekvalleien zijn geen grondaanvullingen toegelaten.
- De waterloopbeheerder moet ten allen tijde kunnen beschikken over een vrije doorgang naar en langs de waterloop (en de oeverzone).
- Het is verboden afvalwater te lozen in de waterlopen.
- Bij de (her)aanleg van openbare riolering zal het hemelwater afkomstig van openbare wegenis en pleinen na buffering à rato van 150 m³/ha verharde oppervlakte vertraagd afgevoerd (20l/s/ha) worden naar de waterlopen.
- Niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van privéterreinen en/of bouwwerken dient aangesloten op de waterlopen onder de voorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten.

Opgemaakt door:

Ing. Jo Van de Sype, ruimtelijk planner

Kristof Van Peteghem, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Berlare

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Berlare van
tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en aangenomen door de Provincie Oost-Vlaanderen

Bestendige Deputatie