

# RUP Galgenberg BERLARE

Toelichtingsnota

Ontwerp voor definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Berlare  
Dorp 22  
9290 Berlare

Grontmij Vlaanderen  
Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, januari 2014



## Verantwoording

**Titel** : Gemeente Berlare  
RUP Galgenberg

**Subtitel** : Toelichtingsnota - *Ontwerp*

**Projectnummer** : 287895

**Referentienummer** :

**Revisie** : 04

**Datum** : Januari 2014

**Auteur(s)** : Leen Coorevits, Katrien Mels

**E-mail adres** : gent@grontmij.be

**Gecontroleerd door** :

**Goedgekeurd door** : Griet Van Waes

**Contact** : Meersstraat 138A  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@grontmij.be  
www.grontmij.be



<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ..../..../.....</p> <p>De Secretaris            Op bevel,            De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>An Vanhulle</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van ..../..../..... tot en met ..../..../.....</p> <p>De Secretaris            Op bevel,            De Burgemeester</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ..../..../.....</p> <p>De Secretaris            Op bevel,            De Voorzitter</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op ..../..../.....</p>



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	10
1.1	Opdracht .....	10
1.2	RUP Galgenberg.....	11
1.3	Initiatiefnemer .....	11
<b>2</b>	<b>Ruimtelijke context</b> .....	12
2.1	Ligging van het plangebied .....	12
2.2	Begrenzing van het plangebied.....	14
2.3	Historiek .....	16
2.4	Ruimtelijke analyse .....	17
2.5	Morfologische analyse .....	19
<b>3</b>	<b>Juridische context</b> .....	25
3.1	Gewestplan .....	25
3.2	Diverse planologische initiatieven .....	25
3.3	Verkavelingen en ruilverkavelingen .....	30
3.4	Natuurbeschermingsgebieden .....	30
3.5	Beschermde monumenten en landschappen, relictzones en lijnrelicten .....	30
3.6	Wegen en water.....	31
3.7	Andere .....	31
<b>4</b>	<b>Planningscontext</b> .....	32
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997).....	32
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004) .....	33

4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare (2008) .....	34
4.4	Mobiliteitsplan (2001).....	35
4.5	Decreet Grond- en pandenbeleid.....	35
<b>5</b>	<b>Actuele noden binnen het plangebied .....</b>	<b>39</b>
5.1	Analyse van de blijvende nood aan bedrijfsgrond.....	39
5.2	Analyse van de ruimtebehoefte van de aanwezige openbare nutsvoorzieningen binnen het plangebied.....	42
<b>6</b>	<b>Doelstellingen .....</b>	<b>44</b>
6.1	Herzien van ruimtelijk achterhaalde bestemmingen.....	44
6.2	Duidelijke voorschriften voor de bestaande woonzone .....	44
6.3	Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor bestaande kmo's mits ruimtelijke inpassing .....	44
6.4	Ontwikkeling van woonproject.....	45
6.5	Inbouwen voldoende flexibiliteit bestemmingszones.....	45
6.6	Het bestendigen van de zone voor openbare nut .....	46
<b>7</b>	<b>Ruimtelijke ontwikkelingsvisie .....</b>	<b>47</b>
7.1	Ruimtelijke concepten .....	48
7.2	Structuurschets .....	53
<b>8</b>	<b>Op te heffen voorschriften, planbata/planschade en ruimteboekhouding .....</b>	<b>54</b>
8.1	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.....	54
8.2	Planbaten/ planschade/ compensatie .....	55
8.3	Ruimteboekhouding .....	56
<b>9</b>	<b>Watertoets, onderzoek tot mer, RVR .....</b>	<b>57</b>
9.1	Watertoets.....	57
9.2	Onderzoek tot mer .....	59
9.3	RVR .....	61
<b>10</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>62</b>
10.1	Bedrijfsenquêtes .....	62
10.2	Tabel aanvragen bedrijfsgrond .....	62
10.3	Ontheffing planMER.....	62



# Lijst van figuren

Figuur 1: Situering Berlare .....	12
Figuur 2: Situering Galgenberg .....	13
Figuur 7: ruimtelijke context - topografische kaart .....	14
Figuur 5: Afbakening plangebied op orthografische luchtfoto (AGIV).....	15
Figuur 4: Topografische kaart met afbakening plangebied 1/10.000 (AGIV).....	15
Figuur 19: Ferrariskaart (1777)                      Figuur 20: Vandermaelenkaart (1795-1869).....	16
Figuur 21: bebouwingstypes .....	17
Figuur 22: lijninfrastructuur.....	17
Figuur 23: Opdeling plangebied volgens functies.....	18
Figuur 24: Functieopdeling in het plangebied .....	18
Figuur 8: ruimtelijke context – orthofoto (incl. foto-aanduidingen).....	19
Figuur 9: Gewestplan.....	25
Figuur 10: BPA nr. 2 Galgenberg (1993) .....	26
Figuur 11: Structuurschets Herziening BPA nr.2 Galgenberg (1993).....	27
Figuur 12: Gedeeltelijke weergave van het oorspronkelijke BPA.....	29
Figuur 13: Wijziging BPA nr. 2 Galgenberg (2008) .....	29
Figuur 14: Atlas van buurtwegen ( <i>bron: www.gisoost.be</i> ).....	31
Figuur 15: Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen.....	32
Figuur 16: schematische weergave van de gewenste ontwikkelingsvisie op Oost-Vlaanderen .....	33
Figuur 17: Gewenste Structuur Berlare Centrum - kaart 7 (bron: GRS) .....	34
Figuur 18: overzicht inplanting bestaande bedrijvigheid.....	39
Figuur 25: Conceptfiguur 1 – realiseren van een kwalitatieve ruimtelijke overgang tussen woongebied en bedrijvigheid.....	48
Figuur 26: Conceptfiguur 2 - éénvoudige ontsluitingsstructuur en dooradering.....	49
Figuur 28: Conceptfiguur 3 - integratie onbereikbare en braakliggende percelen.....	50
Figuur 27: Conceptfiguur 4 - continuïteit (bestaande) groenstructuren .....	51
Figuur 29: Conceptfiguur 5 – volwaardige afwerking randen naar omgeving toe.....	52
Figuur 30: Structuurschets RUP Galgenberg.....	53



# 1 Inleiding

## 1.1 Opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan “Galgenberg” overeenkomstig de **Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen**, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het agentschap RO-Vlaanderen verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in art 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
  - het planmilieueffectenrapport;
  - de passende beoordeling;
  - het ruimtelijk veiligheidsrapport;
  - andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Berlare is op 24 januari 2008 goedgekeurd bij ministerieel besluit. Dit structuurplan is de basis voor dit RUP. Het RUP dient bovendien te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van het RSV en het PRS.

## 1.2 RUP Galgenberg

Met de opmaak van het RUP “Galgenberg” wenst het gemeentebestuur van Berlare het gebied gelegen tussen Hoogstraat, Leopolddreef, Galgenbergstraat en Sint-Jobstraat ruimtelijk te structureren.

Hierbij wordt het BPA Galgenberg, goedgekeurd in 1983 en de wijziging van een gedeelte ervan, goedgekeurd in 2008 opgeheven en vervangen door dit RUP. Het nieuwe RUP is iets ruimer in oppervlakte dan het BPA Galgenberg. Door de zone rond de Eremijtenwegel, die aansluit bij de zone van het BPA, mee op te nemen en te structureren, wordt ook voor dit gebied een grotere ruimtelijke kwaliteit beoogd.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 19,4 ha.

## 1.3 Initiatiefnemer

Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare  
Dorp 22  
B – 9290 Berlare

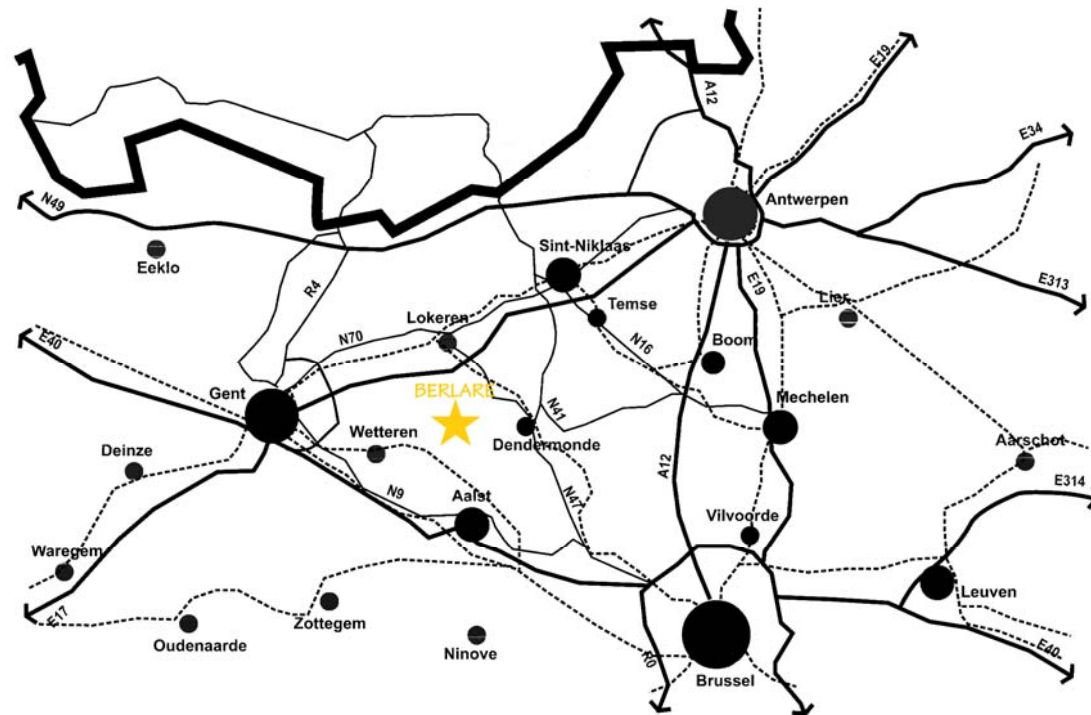
## 2 Ruimtelijke context

### 2.1 Ligging van het plangebied

De gemeente Berlare is een centrale gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen en bevindt zich binnen de gouden driehoek Gent – Antwerpen – Brussel. Administratief behoort Berlare tot het arrondissement Dendermonde.

Het huidige Berlare bestaat sedert de fusie van 1977 uit de deelgemeenten Berlare, Overmere en Uitbergen. Tussen Overmere en Berlare ligt, gespreid over de drie deelgemeenten, het gehucht Donk. Het is als het ware gevat tussen het Donkmeer en het Berlare Broek. Berlare is vooral bekend omwille van dit ‘Donkmeer’.

Berlare heeft ongeveer 14500 inwoners (toestand op 31 december 2012) en heeft een oppervlakte van 3781 ha. Dit komt neer op ongeveer 369 inw/km<sup>2</sup>. In de deelgemeente Berlare woont meer de helft van de bevolking. In deze deelgemeente bevinden zich eveneens de meeste voorzieningen.



Figuur 1: Situering Berlare

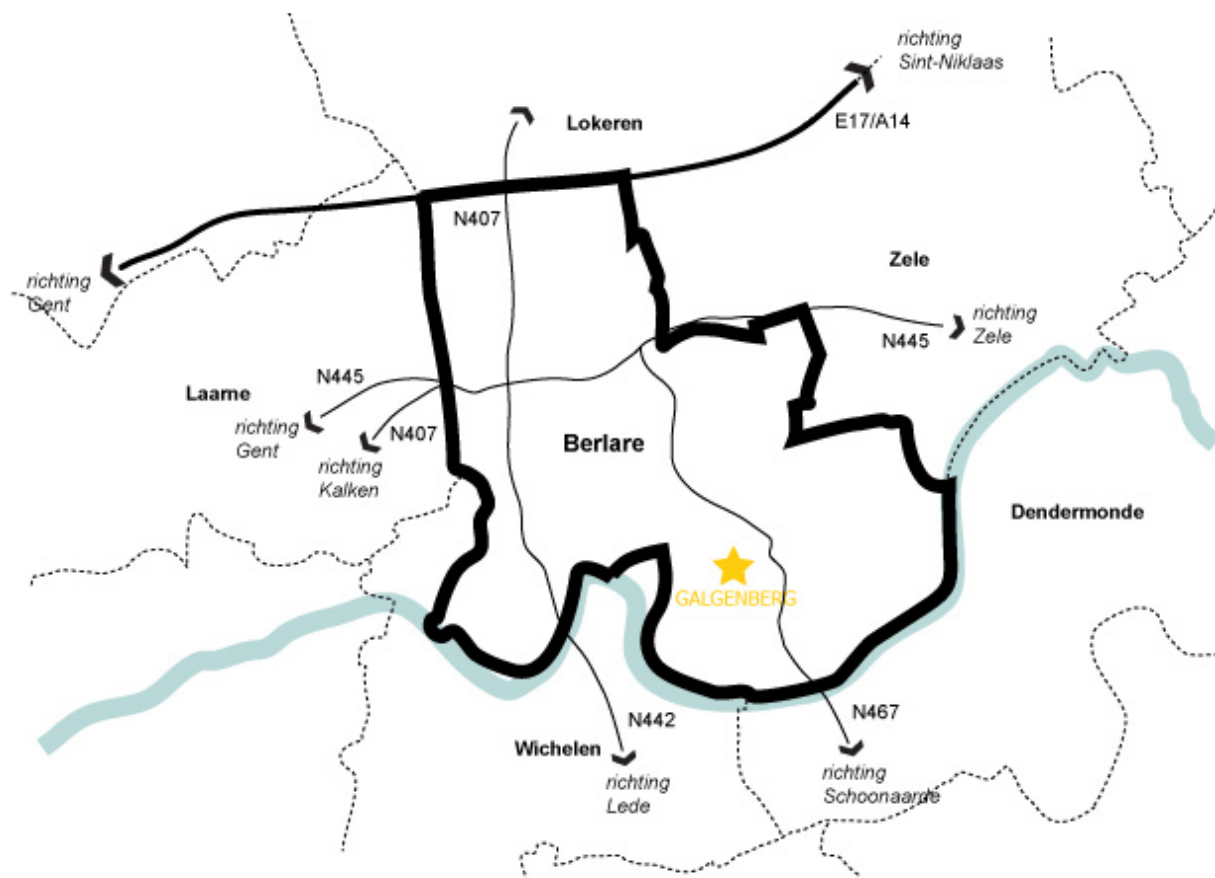
In het zuiden vormt de Schelde de grens van Berlare. De Schelde heeft een sterke invloed gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Berlare. De huidige Schelde-meander is nog steeds een waardevol en aanwezig landschap. Verspreid over de gemeente bevinden zich ook nog verschillende bosfragmenten. Het drooggelegde Broek (Broekbos), het Donkmeer, de Gratiebossen en de bossen ter hoogte van Nieuwdonk vormen samen met het Donkmeer het groene hart van de gemeente Berlare. Een belangrijk deel van de oppervlakte van de gemeente wordt ingenomen door het Donkmeer, een belangrijke recreatieve attractiepool en een gebied met een grote natuurwaarde.

De noordelijke grens van de gemeente Berlare wordt gedefinieerd door de E17. Er is geen open afrittencomplex in de gemeente aansluitend op deze hoofdweg.

De belangrijkste wegen voor de gemeente Berlare zijn de N445, N407, N467 en de provincieweg Overmere-Uitbergen. De overige wegen hebben een ontsluitende of toeganggevende functie op lokaal niveau.

De Schelde kan naast de twee bruggen t.h.v. Uitbergen en Berlare overgestoken worden via twee veren (waarvan 1 op het grondgebied van Wichelen).

De nederzettingsstructuur in de regio wordt gekenmerkt door een opvallende aanwezigheid aan lintbebouwing. Dit is vooral opvallend in Overmere en Donk. Doch ook Berlare is niet vrij gebleven van lintbebouwing.



**Figuur 2:** Situering Galgenberg

## 2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Berlare, ten noordwesten van het centrum.

Het plangebied wordt begrensd door de Leopolddreef in het oosten, de Galgenbergstraat in het zuiden, de Sint-Jobsstraat in het westen en de Hoogstraat in het noorden.

Het plangebied ligt grotendeels ingebed in het bebouwde weefsel. Ten zuiden van de Galgenbergstraat ligt bijvoorbeeld een school met aansluitend nog een woonwijk.

Aan de overzijde van de Hoogstraat is eveneens lintbebouwing aanwezig. Aan de overzijde van de Leopolddreef ligt het kerkhof en verderop de woonwijken richting centrum.

De bebouwing rondom het plangebied is eerder kleinschalig te noemen.

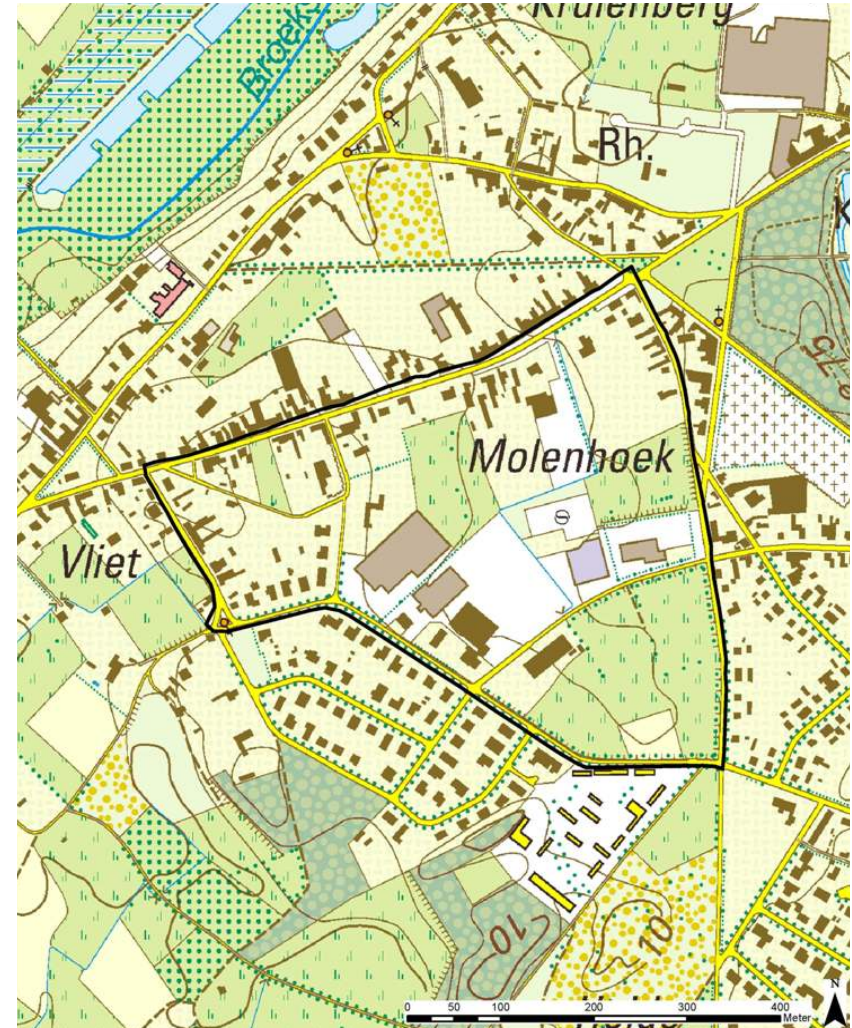
Aan noordelijke zijde wordt het plangebied omgeven door een mengeling van open tot gesloten bebouwing, met een overwicht aan halfopen bebouwing. Open bebouwing typeert dan weer de bebouwing die het zuidelijke deel van het plangebied omgeeft.



Figuur 3: ruimtelijke context - topografische kaart



**Figuur 4:** Afbakening plangebied op orthografische luchtfoto (AGIV)



**Figuur 5:** Topografische kaart met afbakening plangebied 1/10.000 (AGIV)



### 2.3 Historiek

Zowel op de Ferrariskaart als op de Vandermaelenkaart kan al duidelijk de huidige wegenstructuur onderscheiden worden.

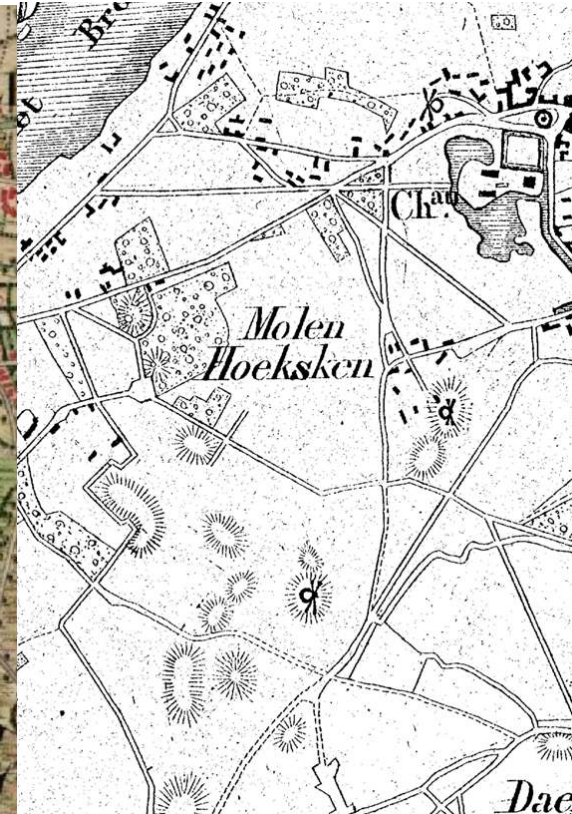
Op de oudste kaart, de Ferrariskaart, is het gebied vooral ingenomen door landbouw met een duidelijke perceelsafdeling door houtkanten en enkele restpercelen met opgeschoten bosjes. Bebouwing is zeer kleinschalig terug te vinden in de hoek tussen de huidige Hoogstraat en Eremijtenwegel. Een deel van de huidige Leopolddreef is weergegeven als onderdeel van een lange dreef.

Op de Vandermaelenkaart komt nog niet veel meer bebouwing voor en ook het grondgebruik is niet veel gewijzigd. Het wegennet is beperkt uitgebreid t.h.v. de Eremijtenwegel en kent maar weinig verschillen met het huidige stratenpatroon. De Sint-Jobkapel is eveneens al aanwezig.

Het kasteeldomein ten noordoosten van het plangebied is op beide kaarten duidelijk terug te vinden.



Figuur 6: Ferrariskaart (1777)



Figuur 7: Vandermaelenkaart (1795-1869)

## 2.4 Ruimtelijke analyse

### Bebouwing

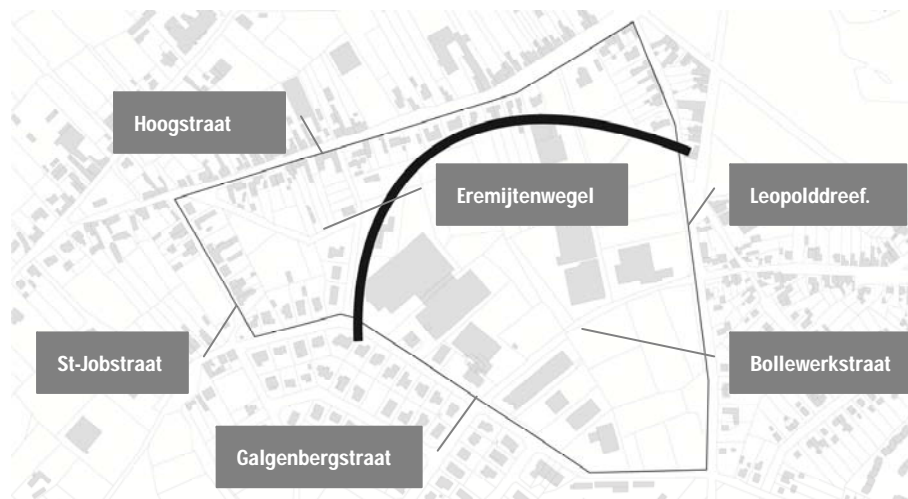
Het plangebied zelf kan opgesplitst worden in twee delen wat betreft de schaalgrootte van de gebouwen. In het noorden van het plangebied treft men kleinschalige (lint)bebouwing aan, welke een eenheid vormt met de overige bebouwing in de omgeving. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied valt te typeren als grootschalige gebouwen in open bebouwing.

### Lijninfrastructuur

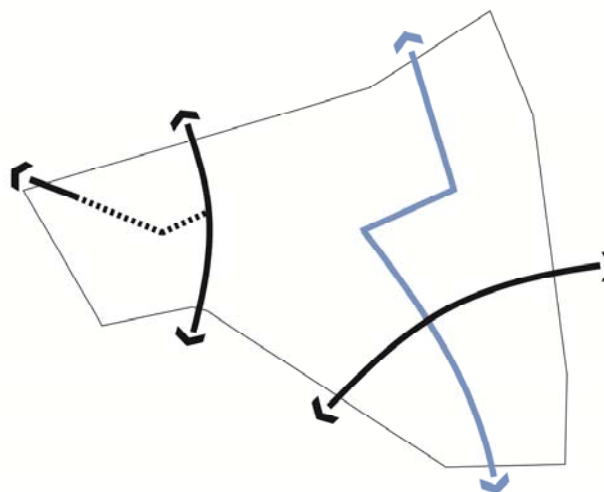
Intern wordt het plangebied ontsloten door twee wegen. De Bollewerkstraat verbindt de Galgenbergstraat met de Leopolddreef. Hierop sluiten de tennisclub en de gemeenschapsvoorzieningen aan, huidige containerpark en gemeentelijke werkplek.

De Eremijtenwegel, die de Hoogstraat met de Galgenbergstraat verbindt, is een ontsluitingsweg voor de erlangs gelegen woningen. Er is een aanzet van nieuwe wegen richting het hoekpunt van de Hoogstraat met de Sint-Jobstraat. Momenteel komen er een aantal garages en berg ruimtes op uit, van de woningen langsheen Hoogstraat en Galgenbergstraat. Deze verbinding is onverhard.

Het plangebied wordt in noordzuidelijke richting gedwarst door een grachtenstelsel.



**Figuur 8:** bebouwingstypes



**Figuur 9:** lijninfrastructuur

### Funcities

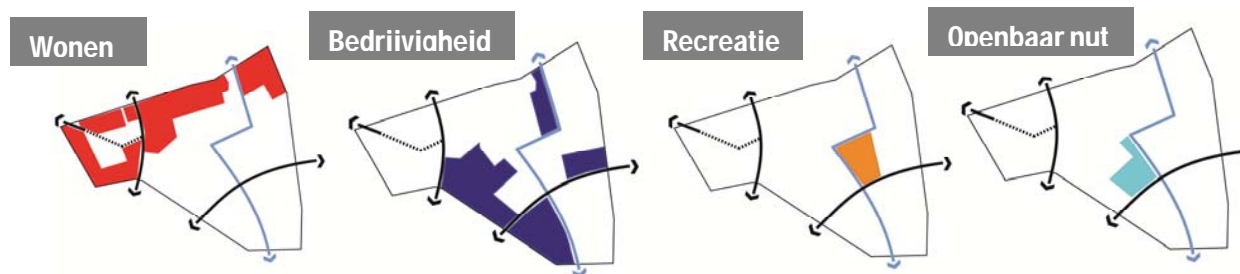
Binnen het plangebied is er een veelheid aan functies aanwezig, in contrast met de ruimere omgeving die hoofdzakelijk mono-functioneel is (gericht op wonen).

Aan de noordzijde van het plangebied is de hoofdfunctie wonen, geconcentreerd langsheen de Hoogstraat, Eremijtenwegel, Sint-Jobstraat en voor een beperkt deel langsheen de Leopolddreef.

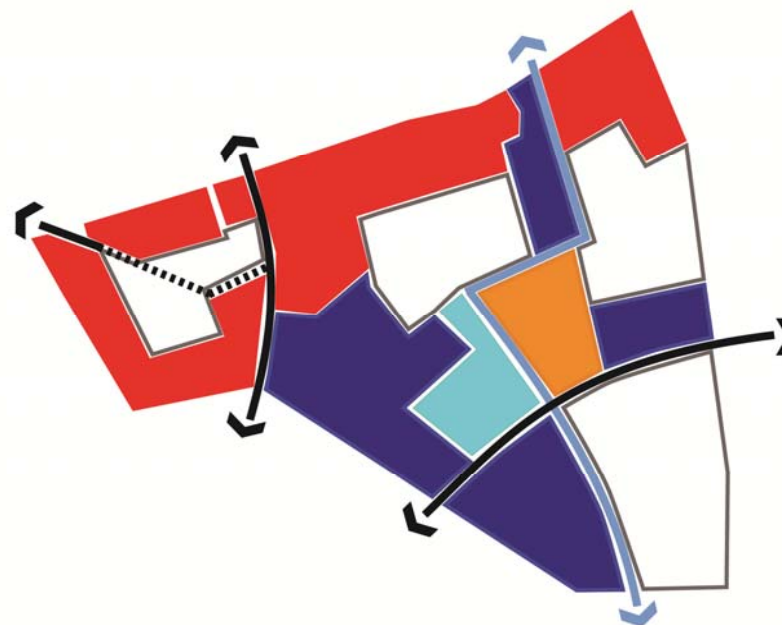
In de zuidelijke helft van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid met bijhorende bedrijfswoningen, in hoofdzaak gericht op de Galgenbergstraat. Er bevindt zich ook kmo langsheen de Leopolddreef, en eentje langsheen de Hoogstraat.

Op de hoek van de Bollewerkstraat en de Galgenbergstraat bevindt zich de gemeentelijke werkplaats. In aansluiting hierop ligt het gemeentelijke containerpark. Centraal in het plangebied langsheen de blauwe arm van het grachtenstelsel, bevindt zich de tennisclub 'Chiwawa'.

Voorts komen er een groot aantal onbebouwde, nog niet of weinig ontwikkelde gronden voor. Het betreft bijzonder diepe achtertuinen van woonpercelen, weiden of braakliggende percelen. Een braakliggende onverharde zone centraal in het plangebied wordt momenteel gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens.

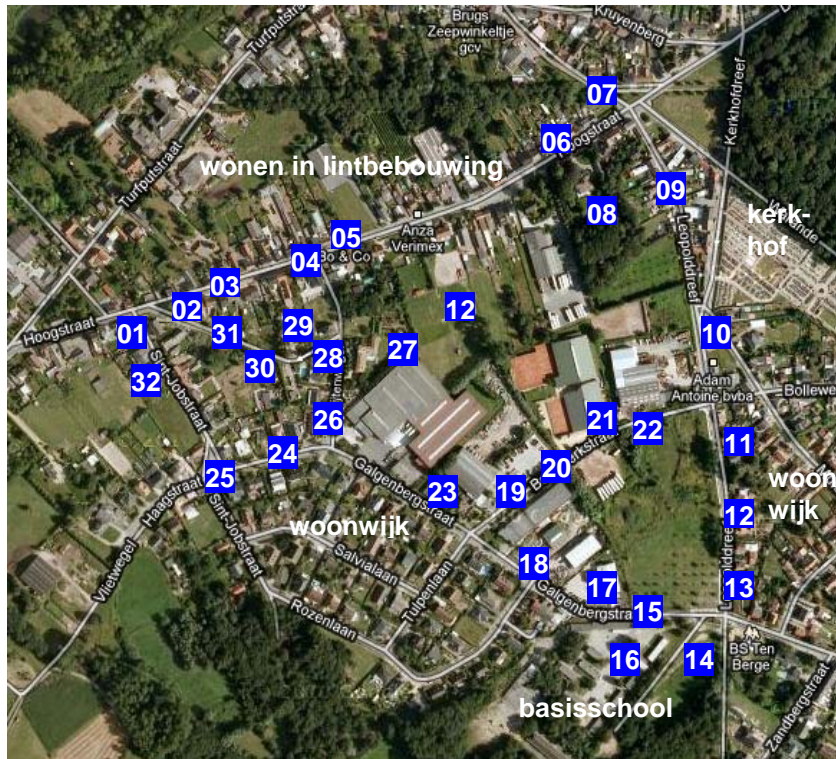


**Figuur 10:** Opdeling plangebied volgens functies



**Figuur 11:** Functieopdeling in het plangebied

## 2.5 Morfologische analyse



Figuur 12: ruimtelijke context – orthofoto (incl. foto-aanduidingen)

In het noorden en het westen wordt het plangebied begrensd door de woonverlating van open, halfopen en gesloten woonbebouwing langs de Hoogstraat. Langs deze straat vormt de Villa 'Mon Désir' een zeer waardevol bebouwd accent, omgeven door groen.



Foto 01: Sint-Jobstraat



Foto 02: Hoogstraat



Foto 03: Hoogstraat



Foto 04: Hoogstraat-Eremijtenwegel

Foto 05: Hoogstraat



Foto 06: Hoogstraat



Foto 07: Bakkerstraatje



Foto 08: Villa 'Mon Désir'



Het oostelijk deel van het plangebied wordt enerzijds geflankeerd door woningen die deel uitmaken van een woonwijk. Tevens wordt aan deze zijde het kerkhof gescheiden van het plangebied door een langgerekt bouwblok. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied eveneens geflankeerd door woonweefsel. Ten zuiden bevindt zich ook de basisschool "Ten Berge". In aansluiting op deze school is een achterliggend open ruimtegebied waarneembaar; het gebied wordt gekenmerkt door heide.



**Foto 09:** Leopolddreef



**Foto 10:** Leopolddreef



**Foto 11:** Leopolddreef



**Foto 12:** woningen Leopolddreef

**Foto 13:** nieuw aangelegd voetpad



**Foto 14:** aansluiting open ruimte gebied



**Foto 15:** basisschool "Ten Berge"



**Foto 16:** basisschool "Ten Berge"



Verder kunnen enkele bedrijven opgemerkt worden. Deze bedrijven zijn gelegen langsheen de Galgenbergstraat en Bollewerkstraat. Ook bevinden zich hier de tennishal, het huidige containerpark en het gemeentemagazijn.



Foto 17: bedrijvigheid Galgenbergstraat



Foto 18: bedrijvigheid Galgenbergstraat



Foto 19: gemeentemagazijn



Foto 20: containerpark Bollewerkstraat

Foto 21: tennishal Bollewerkstraat



Foto 22: Bollewerkstraat



Foto 23: bedrijvigheid Galgenbergstraat



Foto 24: woningen Galgenbergstraat



Het gebied rond de Eremijtenwegel wordt vandaag gekenmerkt door een ongestructureerde inrichting en een bijgevolg lage ruimtelijke kwaliteit.



**Foto 25:** Sint-Jobkapel



**Foto 26:** Eremijtenwegel



**Foto 27:** Hacienda



**Foto 28:** Eremijtenwegel

**Foto 29:** Eremijtenwegel



**Foto 30:** Eremijtenwegel



**Foto 31:** Eremijtenwegel



**Foto 32:** Sint-Jobstraat





Binnen het plangebied zelf treffen we geaccidenteerde braakliggende gronden aan. De aanwezigheid van een beek, enkele houtkanten, verspreide knotwilgen en bomenrijen wijzen op restanten van landschappelijke elementen binnen het plangebied.



**Foto 33:** binnengebied Hoogstraat



**Foto 34:** braakliggend terrein



**Foto 35:** boomgaard Galgenbergstraat



**Foto 36:** geaccidenteerd terrein

**Foto 37:** braakliggende gronden



**Foto 38:** braakliggende gronden



**Foto 39:** geaccidenteerd terrein



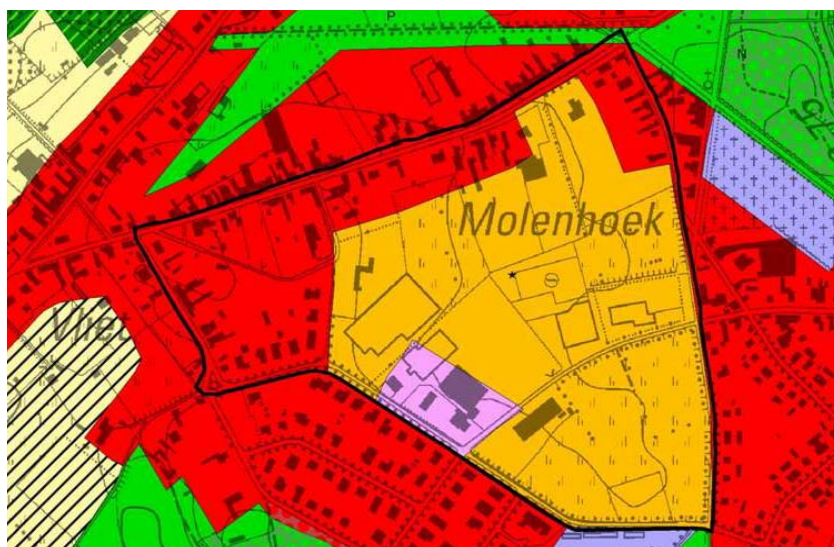
**Foto 40:** beken en houtkanten



### 3 Juridische context

#### 3.1 Gewestplan

De gemeente Berlare maakt deel uit van het gewestplan Dendermonde (KB 07 november 1978). Volgens dit gewestplan is het plangebied gelegen in gebied voor dagrecreatie, woongebied en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.



Figuur 13: Gewestplan

#### 3.2 Diverse planologische initiatieven

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
<b>Algemeen Plan van Aanleg</b>	Geen	Geen
<b>Bijzonder Plan van Aanleg</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• BPA nr. 2 Galgenberg</li><li>• wijziging BPA nr. 2 Galgenberg</li></ul>	Geen
<b>Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan</b>	Geen	Geen
<b>Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan</b>	Geen	Geen
<b>Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan</b>	Geen	Geen

### 3.2.1.1 BPA nr. 2 Galgenberg (1993)

Met dit BPA werd de achterhaalde bestaande bestemming als recreatiegebied van een gebied in het centrum van Berlare heringetekend met zones voor KMO, gemeenschapsvoorzieningen, wonen, e.d.

De wijziging 1 van het BPA Galgenberg is goedgekeurd op 3 mei 1993 en omvat volgende artikels:

- Artikel 1: Algemeen
- Artikel 2: Publiciteit
- Artikel 3: Zone voor verkeerswegen
- Artikel 4: Welstand der gebouwen
- Artikel 5: Zone voor bedrijfswoningen
- Artikel 6: Zone voor halfopen bebouwing
- Artikel 7: Zone voor open woningbouw
- Artikel 8: Zone voor ambachtelijke en kleine ondernemingen
- Artikel 9: Zone voor gebouwen van openbaar nut
- Artikel 10: Zone voor bijgebouwen
- Artikel 11: Zone voor koeren, erven en tuinen
- Artikel 12: Zone voor achteruitbouw
- Artikel 13: Bufferzone
- Artikel 14: Zone voor openbaar groen
- Artikel 15: Zone voor volkstuinen
- Artikel 16: Zone voor sport



**Figuur 14:** BPA nr. 2 Galgenberg (1993)

### 3.2.1.2 Wijziging BPA nr. 2 Galgenberg (2008)

De aanleiding voor de wijziging van het BPA is de nood aan een grotere zone voor openbaar nut, enerzijds nodig voor een uitbreiding van het bestaande containerpark, anderzijds voor het inrichten van een parkeergelegenheid voor particuliere vrachtwagens.

Volgende krachtlijnen bepalen de betreffende BPA wijziging:

- **Het voorzien van een zone voor openbaar nut**

Het huidige containerpark is aan uitbreiding toe en op de huidige locatie is hier geen ruimte meer voor beschikbaar. Vandaar dat er behoefte is aan een herlocalisatie binnen het plangebied. De huidige locatie van het containerpark, gelegen in openbare nutszone, zal dan worden benut voor de noodzakelijke uitbreiding van het daar aanpalende gemeentelijk magazijn van de technische dienst.

Aangezien er binnen de gemeente een parkeerverbod voor vrachtwagens van kracht is, is het wenselijk om binnen deze zone voor openbaar nut eveneens ruimte te voorzien voor een parkeerplaats voor vrachtwagens. Ook is het mogelijk dat deze parking gebruikt wordt door de bedrijven in de onmiddellijke omgeving.

- **Het beperken van de overlast en het integreren van het plangebied in de omgeving**

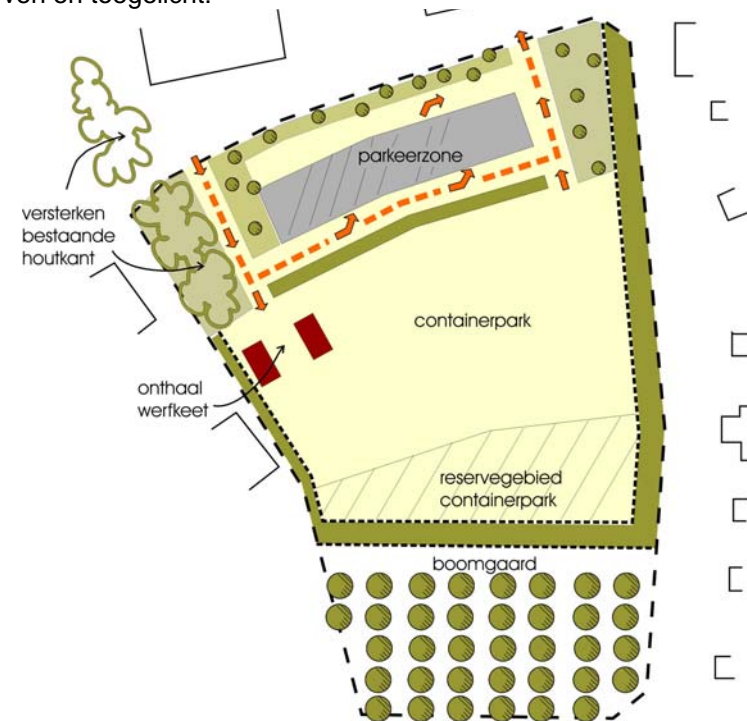
Bij de inrichting van de zone voor openbaar nut is rekening gehouden met de inpassing in de omgeving. Langs de Leopolddreef bevinden zich immers woningen en aan de Galgenbergstraat situeert zich de school 'Ten Berge'.

Om de visuele hinder en de geluidshinder te ondervangen is geopteerd voor het voorzien van ruime groenschermen ten aanzien van de woningen. Ten aanzien van de school wordt de garantie geboden tot het behoud van de recente aanplanting van fruitbomen.

Om mogelijke verkeershinder of –overlast te vermijden wordt opgenomen dat de ontsluiting van de gehele zone voor openbaar nut dient te gebeuren langs de Bollewerkstraat.

#### a/ Mogelijke inrichtingsschets voor het plangebied

In wat volgt wordt de structuurschets, zoals destijds opgenomen in de toelichtingsnota van de herziening van het BPA Galgenberg, kort weergegeven en toegelicht:



Figuur 15: Structuurschets Herziening BPA nr.2 Galgenberg (1993)

*“In bovenstaande inrichtingsschets wordt de parking voor vrachtwagens aan de Bollewerkstraat gesitueerd. Deze locatie is het meest geschikt omwille van enerzijds de verkeersveiligheid (geen ontsluiting langs de woonstraat), en anderzijds de sociale controle.*

*Hierop aansluitend situeert zich het nieuwe containerpark. Op die manier worden toekomstige uitbreidingen van het containerpark niet gehypothekeerd en wordt het creëren van restruimten vermeden.*

*Met dit inrichtingsvoorstel wordt verkeershinder op de Bollewerkstraat gereduceerd, aangezien de wagens op het terrein zelf kunnen aanschuiven en de in- en uitritten van de parking en het containerpark worden gecombineerd.*

*In het kader van de landschappelijke inpassing wordt rondom de volledige zone een groenscherm aangebracht. Ter hoogte van de woningen en het bos worden tevens taluds opgericht om de visuele en geluidshinder te ondervangen.*

*Aan de straatkant wordt voor de parking een transparante groenstrook voorzien waardoor de omgevingshinder van de parking tot een minimum wordt herleid en de zichtbaarheid, in functie van de sociale controle, naar de parking eveneens gegarandeerd blijft.*

*Ook is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur. Om die reden wordt de recente aanplanting van de fruitbomen behouden en wordt de bestaande houtkant aan de overzijde van de Bollewerkstraat doorgetrokken tot op de parking.”*

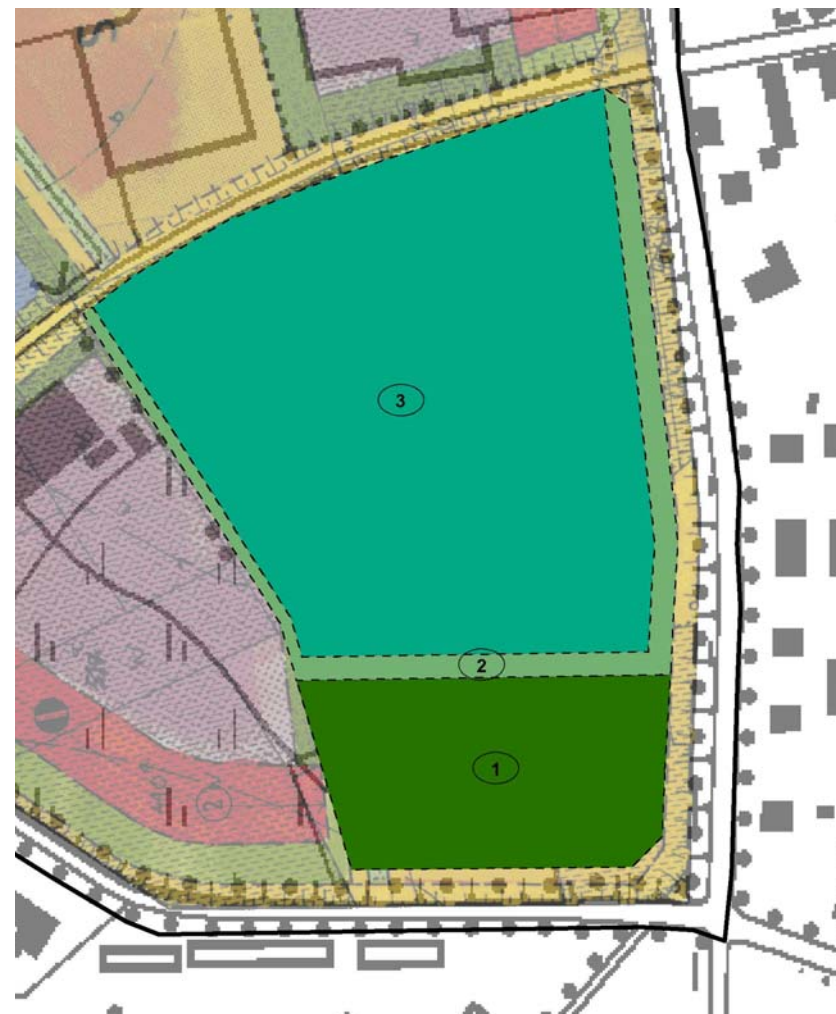
#### b/ Bestemmingen Wijziging BPA nr. 2

De wijziging van het BPA Galgenberg heeft betrekking op de zone voor volkstuinen, de zone voor openbaar groen, de wandelweg en de bufferzone. De totale oppervlakte van het plangebied binnen deze herziening bedraagt 20.875m<sup>2</sup>. De zones in het oorspronkelijke BPA werden herbestemd als:

- Zone 1: zone voor bos (4.333 m<sup>2</sup>)
- Zone 2: zone voor groenscherm (1.768 m<sup>2</sup>)
- Zone 3: zone voor openbaar nut (14.774 m<sup>2</sup>)



Figuur 16: Gedeeltelijke weergave van het oorspronkelijke BPA



Figuur 17: Wijziging BPA nr. 2 Galgenberg (2008)

### c/ Argumentatie voor de locatiekeuze

De locatiekeuze van het containerpark werd gebaseerd op onderstaande argumenten of vaststellingen:

- Op het grondgebied van de gemeente Berlare waren er geen andere zones voor openbare infrastructuur meer aanwezig behoudens de zone direct palend aan het geklasseerde landschap het Donkmeer. Gezien de nabijheid van het geklasseerde landschap kwam deze zone niet in aanmerking. De zone werd immers reeds ingenomen door de Festivalhal, het Boerenkrijgmuseum en het toeristisch kantoor.
- De bestemming van het containerpark is verenigbaar met de aanpalende bestemmingen van bedrijvigheid en de gemeentelijke technische dienst.
- De huidige bestemming van volkstuintjes was niet meer wenselijk aangezien alle contracten zijn opgeheven en er hier geen vraag meer was naar volkstuintjes.
- De grond was reeds volledig eigendom van de gemeente.
- Ten aanzien van de woningen werd er voldoende buffering in de vorm van ruime groenschermen voorzien om de visuele hinder te beperken. Bovendien werd de verkeersoverlast voor de woningen beperkt door de toegang tot het containerpark volledig langs de Bollewerkstraat te organiseren.
- De voorziening situeert zich in de kern van Berlare.

Hieruit kon geconcludeerd worden dat de vooropgestelde locatie voor het containerpark het meest verantwoord is.

### 3.3 Verkavelingen en ruilverkavelingen

Type plan	In het plangebied
<b>Verkavelingsvergunningen</b>	Zie plan juridische toestand
<b>Ruilverkavelingen</b>	Geen

### 3.4 Natuurbeschermingsgebieden

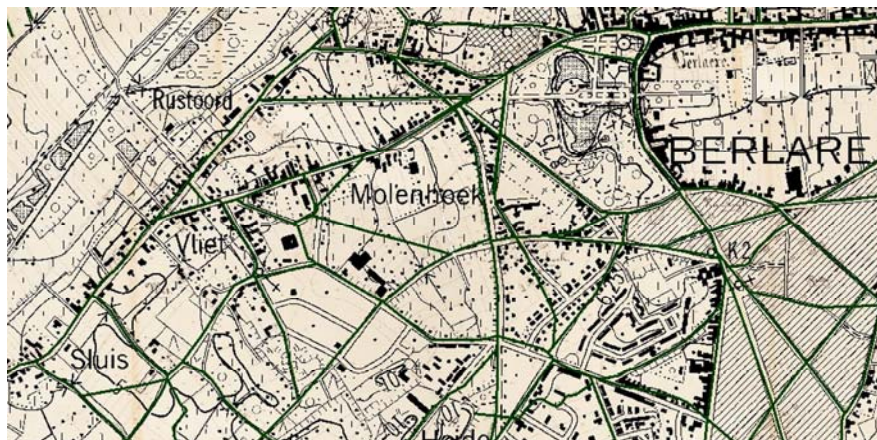
Type	In het plangebied	Aangrenzend
<b>Vogelrichtlijnggebieden</b>	Geen	Geen
<b>Habitatrichtlijnggebieden</b>	Geen	Geen
<b>Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk – 1<sup>o</sup>fase</b>	Geen	Geen
<b>RAMSAR</b>	Geen	Geen

### 3.5 Beschermd monumenten en landschappen, relictzones en lijnrelicten

Type	In het plangebied
<b>Beschermd monumenten en dorpsgezichten</b>	Geen
<b>Relictzones en lijnrelicten</b>	Geen

### 3.6 Wegen en water

Type	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestwegen	geen	nvt
Provinciewegen	geen	nvt
Rooilijnplannen	geen	nvt
Buurtwegen	Zie plan juridische toestand	Zie plan juridische toestand
Waterlopen	Zie plan juridische toestand	Zie plan juridische toestand
Overstromingsgebieden	geen	geen



Figuur 18: Atlas van buurtwegen (bron: [www.gisoost.be](http://www.gisoost.be))

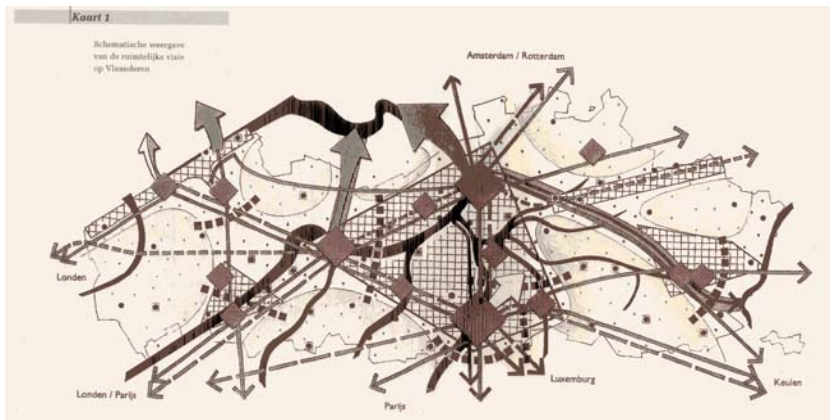
### 3.7 Andere

Type	In het plangebied
Vastgestelde bouwover-tredingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>perceel 509k (1986): oprichten van bureau en refter zonder vergunning;</li> <li>perceel 518c (1996): niet aanbrengen van een groenscherm.</li> </ul>
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	<p>Milieuvergunningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>518c: klasse 2, uitbaten drukkerij;</li> <li>525s: klasse 1, exploitatie containerpark;</li> <li>525h: klasse 2, zandstralen van metalen;</li> <li>532b: klasse 1, veevoederbedrijf;</li> <li>500a: klasse 2, metaalbewerking;</li> <li>6 vergunningen klasse 3 voor mazout-tank, gastank en houden van parkieten.</li> </ul>
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	Geen
Geïntariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en andere gebouwen	<p>Leegstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogstraat nr. 7 sinds 18/05/2011;</li> <li>Hoogstraat nr. 15 sinds 19/12/2008;</li> <li>Eremijtenwegel nr. 4 app.11 sinds 17/11/2010</li> </ul>
Recht van voorkoop	Geen



## 4 Planningscontext

### 4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997)



**Figuur 19:** Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

### Ruimtelijk beleid voor het buitengebied

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat Berlare zich bevindt in het 'buitengebied'. Op het niveau van Vlaanderen bekeken, is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte primeert. De doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

In het 'richtinggevend gedeelte' van het RSV wordt Berlare gesitueerd binnen het centraal stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit'. De Vlaamse Ruit is het Vlaams stedelijk kerngebied, gevormd rond de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vier regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas. Voor Berlare heeft de ligging binnen de Vlaamse Ruit weinig invloed; de categorisering als buitengebied primeert.

## 4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004)

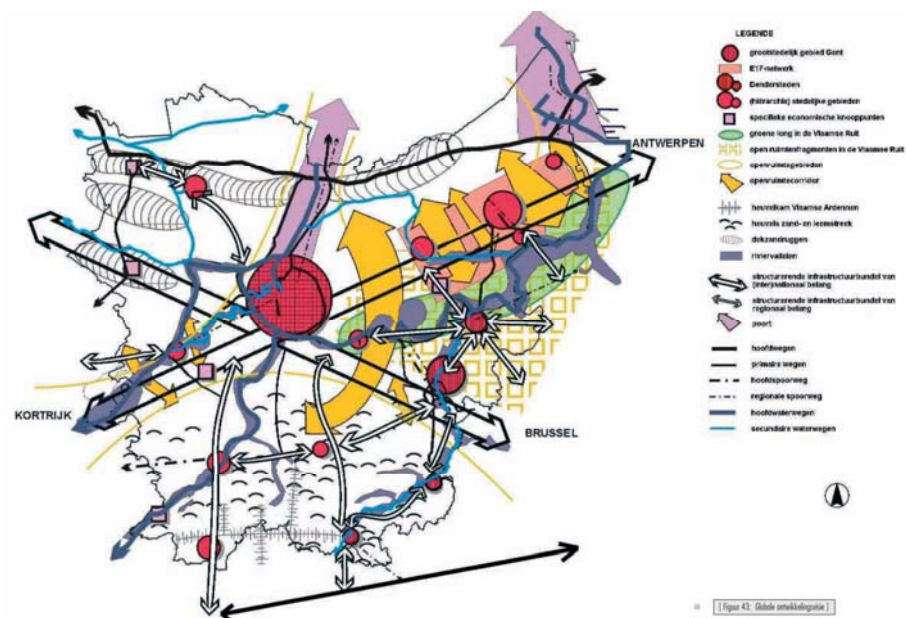
Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd op 10 maart 2004 definitief vastgesteld door de Oost-Vlaamse provincieraad. Na publicatie in het Belgisch Staatsblad (10 maart 2004) werd het provinciaal ruimtelijk structuurplan op 24 maart 2004 van kracht.

### Deelruimte van de Scheldevallei

Berlare wordt hierin gezien als deel uitmakend van de 'deelruimte van de Scheldevallei', de 'groene slagader van Vlaanderen'. De Scheldevallei wordt ontwikkeld als groene long in de Vlaamse Ruit. Hierbij worden de landschappelijke en ecologische potenties ten volle benut. Om de natuurlijke en landschappelijke potenties te versterken, worden alle sectoren coherent ontwikkeld. Het toeristisch-recreatief belang wordt versterkt en benut in de verdere ontwikkeling van de deelruimte. Dit beleid is complementair aan dat voor de Vlaamse Ruit (bundeling en concentratie van wonen en bedrijvigheid in stedelijke gebieden/netwerken en behoud van de resterende open ruimte voor landbouw).

Het wordt vertaald in onderstaande ruimtelijke principes.

- Openruimteactoren ingeschakeld in het landschapsbeheer en de Natuurversterking
- Stedelijke kernen en grote dorpen als poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park
- Dorpen en verlaten bedrijfsgebouwen ingeschakeld in het toeristisch-recreatief en educatief medegebruik



**Figuur 20:** schematische weergave van de gewenste ontwikkelingsvisie op Oost-Vlaanderen

### 4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare (2008)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd op 24 januari 2008 goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Het plangebied van het RUP Galgenberg behoort tot de 'kern van Berlare'\_(deelruimte 1)'.

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. Bij de verdere ontwikkeling van het centrumgebied dient de nadruk te liggen op het **gedifferentieerd karakter van het woningaanbod**. Het is belangrijk dat in de gemeente rekening wordt gehouden met een gewijzigde behoefte als gevolg van de gezinsverdunding en vergrijzing van de bevolking. De vraag naar goed gelokaliseerde comfortabele kleine woningen zal de komende jaren toenemen. Ook het belang van een goede ligging tov. het centrum en openbaar vervoer zal aan belang winnen. 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. Er dient onderzocht te worden in hoeverre binnengebieden hiervoor kunnen aangesneden worden. In de eerste plaats dienen de mogelijkheden rond het binnengebied te Overmere onderzocht te worden.

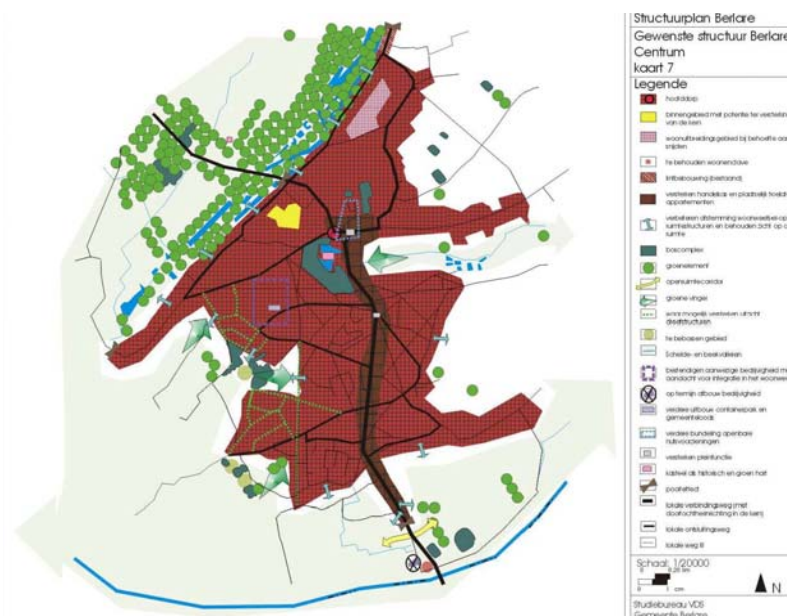
Groene vingers' kunnen vanuit de natuurgebieden en vanuit de Scheldevallei en beekvalleien (zoals de Dambeek) de dorpskern binnendringen.

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 te worden.

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. De N 467 en de as Gaver – Koolstraat – Schuitje – Kamershoek worden uitgebouwd als lokale verbindingswegen. De **Hoogstraat, Bollewerkstraat, Galgenbergstraat, Bosstraat, Pater Heirmansstraat, Bergstraat, Bunderstraat, Pastoor Christiaensstraat** en Overheet worden als lokale ontsluitingsweg weerhouden.



Figuur 21: Gewenste Structuur Berlare Centrum - kaart 7 (bron: GRS)

#### 4.4 Mobiliteitsplan (2001)

Het Mobiliteitsplan Berlare dateert van februari 2001<sup>1</sup>. In wat volgt wordt het meest relevante hoofdstuk, zijnde de categorisering van de wegen in de gemeente Berlare, beknopt weergegeven.

De **categorisering van de wegen** beoogt een optimalisering van het wegennetwerk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdwegen, de primaire wegen, de secundaire wegen en de lokale wegen. Bij de categorisering wordt ofwel prioriteit gegeven aan de bereikbaarheid ofwel aan de leefbaarheid. Aan deze categorisering zijn verschillende randvoorwaarden gekoppeld.

- **Hoofdnet**

Dit zijn de hoofdwegen, de primaire wegen I en de primaire wegen II. De E17 behoort tot het hoofdwegennet. Er zijn geen primaire wegen in deze gemeente aanwezig.

- **secundaire wegen III**

De hoofdfunctie van deze weg is verbinden en/of verzamelen op (boven) lokaal niveau. De weg zal als een belangrijke drager van fiets- en openbaarvervoer verbindingen uitgebouwd worden. De gewestweg N467 en de provinciewegen N 445 en N 407 komen hiervoor in aanmerking.

- **Lokale ontsluitingsweg**

Deze weg heeft als hoofdfunctie het verzamelen van verkeer van verschillende lokale wegen richting een secundaire weg of een lokale verbindingsweg. Er wordt naar gestreefd om de verkeersstromen zoveel mogelijk te bundelen.

<sup>1</sup> Mobiliteitsplan Berlare, februari 2001, Studiebureau VDS bvba. (De gemeenteraad heeft inmiddels goedkeuring verleend voor de herziening van het mobiliteitsplan uit 2001. Deze update in elke Vlaamse gemeente is nodig op basis van een ministriële omzendbrief.)

Hier komen verschillende wegen voor in aanmerking. Onder meer de **Bollewerkstraat en de Galgenbergstraat** worden hier geselecteerd.

#### 4.5 Decreet Grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren:

##### 4.5.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hierbij geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen.

- **Sociale huurwoningen**

- 1) Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken. Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden.

Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Berlare:

Huishoudens op 01 januari 2008	<b>5 945</b>
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	<b>337</b>
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	<b>5,67%</b>
<u>Stap 1:</u> De Provinciale Verdeling voor West-Vlaanderen	<b>228</b>
<u>Stap 2:</u> de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	<b>99</b>
<u>Stap 3:</u> Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	<b>0</b>

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, worden normen opgelegd voor de volgende soorten projecten:

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m<sup>2</sup>, ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woongeligheden ontwikkeld worden;

- de bouw of herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementengebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

**RUP's en plannen van aanleg** die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren voor meer dan 5000m<sup>2</sup>, dienen hogere percentages te realiseren, voor zover voldaan is aan de bepaalde voorwaarden (zie art. 4.1.12 van het grond- en pandenbeleid).

**Gezien het RUP Galgenberg geen woongebied bijcreëert (planmatig), moeten we hiermee geen rekening houden bij de opmaak van het RUP.**

De verkavelaar/ bouwheer kan deze 'sociale last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage

#### 4.5.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.

Er worden normen opgelegd voor de volgende soorten projecten (idem sociaal woningaanbod):

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m<sup>2</sup>, ongeacht het aantal loten;
- **groepswooningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;

- verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

**RUPs en plannen van aanleg** kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswooningen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld.

Zij kunnen maximale oppervlakte- en volumennormen zoals vastgesteld in de definitie voor bescheiden woonaanbod, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'last' verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';

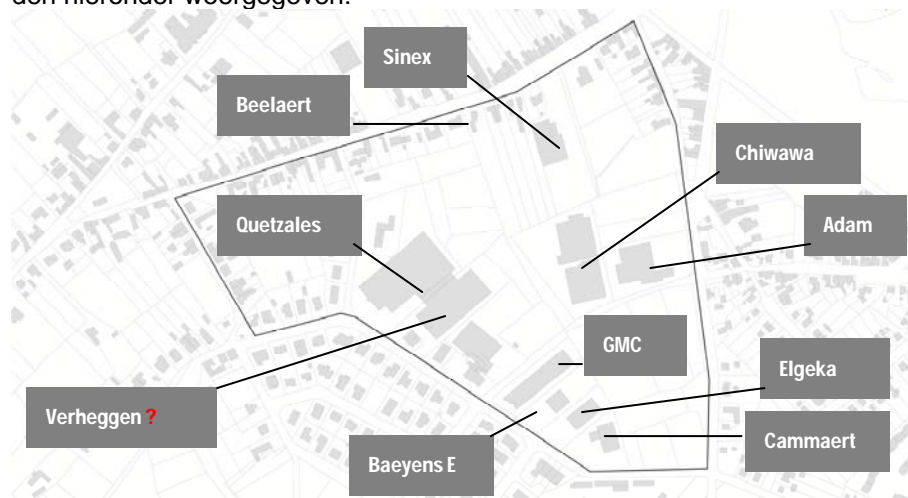
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage

## 5 Actuele noden binnen het plangebied

### 5.1 Analyse van de blijvende nood aan bedrijfsgrond

#### 5.1.1 Individuele noden van de bedrijvigheid binnen het plangebied

Binnen het plangebied komen een groot aantal bedrijven voor. Ze worden hieronder weergegeven:



**Figuur 22:** overzicht inplanting bestaande bedrijvigheid

Om de individuele noden van deze bedrijven te kennen werd een vraag om inlichting onder de vorm van een enquête verstuurd aan de verschillende bedrijfsleiders. Er wordt in de tabel telkens aangegeven of de enquête al of niet ingevuld werd. 6 bedrijven antwoordden niet. 4 bedrijven vulden de enquête<sup>2</sup> in. Een samenvatting per bedrijf wordt hierna opgelijst.

Volgende bedrijven werden aangeschreven:

NAAM BEDRIJF	PERCEEL	A/GA
Vennootschap Quetzales – Hoogstraat 70	532b	GA
De heer Geert De Cock – Vennootschap (Decorent) Elgeka – Overheet 48	490e	GA
Vennootschap Cammaert Bicque – Brugstraat 22	490f	GA
De heer Antoine Adam – Vennootschap Adam Antoine – Leopolddreeft 16c	500a, 501c	GA
De heer en mevrouw Eric Baeyens-Marleen Wauters – Vennootschap Eric Baeyens – Schuitje 21a	490d	A
Vennootschap Sinex – Hoogstraat 98	509f,k	GA
Vennootschap Chiwawa – Bollewerkstraat 32	514b	GA
De heer Peter Beelaert – Hoogstraat 21	535a	A
De heer en mevrouw Danny Buyle-Conny Samson – GMC Instruments Belguim – E. Hertecantlaan 24	518c, 518e	A
De heer Ivan Verheggen – Galgenbergstraat 52A	525t,w	A

<sup>2</sup> In bijlage 10.1: de enquêtes welke ingevuld werden door de aangeschreven bedrijven.



**Tabel 1:** lijst aangeschreven bedrijven (A = antwoord; GA = geen antwoord)  
**BVBA Baeyens Eric – Schuitje 21a – 9290 Berlare**

Het bedrijf BVBA Eric Baeyens is opgestart in oktober 2005 en is historisch gegroeid uit een éénmanszaak. Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het aanleggen van opritten, terras en parkings. Het bedrijf heeft geen uitbreidingsbehoefte noch wat de gebouwen betreft, noch wat de activiteiten betreft. Er is eveneens geen uitbreiding mogelijk op de huidige terreinen. Het laden en lossen gebeurt op het terrein, er is tevens 1 parkeerplaats voor een vrachtwagen op het terrein aanwezig.

**Peter Beelaert – Hoogstraat 21 – 9290 Berlare**

Het betreft een handelaar in en het vervoer van beestenvoer en stro. Het bedrijf is opgestart in juli 2004. De invuller van de enquête geeft aan dat er op korte termijn behoefte is aan extra kantoorruimte, verkoopruimte, werkplaatsen, parking, opslagruimte en laad- en losruimte maar geeft niet aan hoeveel dit precies bedraagt. Wel is er nog mogelijkheid tot expansie op de huidige terreinen. De uitbreidingsmogelijkheden worden echter wel ruimtelijk beknot door de aanwezigheid van de volkstuintjes centraal in de k.m.o.-zone. De uitbreiding van de bestaande activiteiten wordt overwogen. Het laden en lossen gebeurt buiten het terrein, er zijn 3 parkeerplaatsen voor een vrachtwagen op het terrein aanwezig.

**GMC-Instruments Belgium NV – Galgenbergstraat 52a – 9290 Berlare**

De bedrijvigheid heeft betrekking op het verkopen van meet- en regelapparatuur. Het bedrijf werd in 1981 opgestart met een zetel te Brussel en sinds 2006 te Berlare, maar is pas sinds februari 2010 op de huidige locatie gesitueerd wegens ruimtegebrek op de vorige locatie. De eigenaar heeft eveneens nog een terrein in de Emiel Hertecantlaan 24 te Berlare in eigendom. De eigenaar heeft geen ruimtelijke uitbreidingsbehoefte op korte termijn. Echter geeft de invuller van de enquête wel aan

dat bij meer ruimtebehoefte de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing binnen het huidige terrein enkel kan indien er met meerdere bouwlagen wordt gewerkt.

Vergroten van de bestaande activiteit wordt daarentegen wel overwogen. Er zijn 20 plaatsen voor wagens en 1 plaats voor een vrachtwagen op het terrein aanwezig. Het laden en lossen gebeurt eveneens op het terrein. Soms worden er voertuigen buiten het perceel geplaatst.

**BVBA Ivan Verheggen – Galgenbergstraat 52a – 9290 Berlare**

BVBA Ivan Verheggen is opgestart in 2009 en heeft zich gespecialiseerd in binnenschrijnwerk. Daarvoor (sedert 2006) was dit een éénmanszaak gevestigd in de Spinnerijstraat 19 te Berlare. Het laden en lossen gebeurt overwegend op het terrein. De invuller geeft aan dat er op lange termijn uitbreidingsbehoefte zal zijn voor een toonzaal, werkplaats en parking. De exacte grootte is nog niet gekend. Er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden in een leegstaand deel van het pand. Bij gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden binnen het terrein worden de plannen hieromtrent niet doorgevoerd. De activiteiten worden niet uitgebreid. Op het terrein is ruimte voor 4 wagens, buiten het terrein staan nogmaals 2 wagens geparkeerd.

### 5.1.2 Vragen naar bedrijfsgronden in het kader van het lokaal bedrijventerrein

Naar aanleiding van de opmaak van het RUP Lokaal bedrijventerrein werd een enquête afgenomen van Berlaarse bedrijven die tot op heden spontaan interesse toonden in de nieuwe bedrijfsgronden. Deze enquête liet toe een beter zicht te krijgen op de economische activiteit, de historiek, de ruimtebehoefte en de specifieke noden van de geïnteresseerde bedrijven. Er werden een 20-tal van deze enquêteformulieren ontvangen.

#### **Geïnteresseerde bedrijven**

De geïnteresseerde bedrijven zijn voornamelijk kleinschalige, lokale bedrijven, gevestigd in Berlare en met volgende aard van bedrijvigheid: schrijnwerkerijen, aannemers, groothandelaars, transportbedrijven, enz. Uit de enquête blijkt dat het merendeel van de geïnteresseerde zaakvoerders momenteel de bedrijfsactiviteit als hoofdberoep uitoefent en ongeveer 1 tot 5 werknemers in dienst heeft.

De interesse naar nieuwe bedrijfsterreinen volgt hoofdzakelijk uit een huidige ruimtelijke problematiek (plaatsgebrek, beperkte of geen uitbreidingsmogelijkheden, ligging, ...) en problemen m.b.t. mobiliteit (bereikbaarheid, toegankelijkheid, ontsluiting, parkeergelegenheid, ...). Opvallend is ook de interesse van een aantal startende bedrijven, waarvoor het bijzonder moeilijk blijkt om op de grotere industrieterreinen een plaats te verwerven.

#### **Toekomstige noden aan bedrijfsruimte**

De meerderheid van de bedrijven laat blijken een nood te hebben aan een terreinoppervlakte tussen 1000m<sup>2</sup> en 2000m<sup>2</sup>. Hierbij ligt de gewenste vloeroppervlakte voor het uitoefenen van de hoofdactiviteit hoofdzakelijk tussen 500m<sup>2</sup> en 1000m<sup>2</sup>. Er zijn een aantal uitschieters die echt grote oppervlaktes wensen, hierbij dient de vraag te worden gesteld in hoeverre dit kan verantwoord worden binnen een kleinschalig bedrijventerrein van 5ha bruto-oppervlakte.

Voor de nevenbestemming (kantoren, detailhandel, toonzalen, ...) bedraagt de gewenste vloeroppervlakte ongeveer 10% tot 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie. Iets meer dan een derde van de geënquêteerden heeft de uitdrukkelijke wens om in het bedrijf een woongelegenheden/ conciërgewoning te integreren.

Het gevraagde aantal parkeerplaatsen per bedrijf bedraagt meestal niet meer dan 2 tot 4 parkeerplaatsen voor personenvoertuigen.

### 5.1.3 Blijvende vragen naar bedrijfsgronden van bedrijven binnen de gemeente

In bijlage is een tabel opgenomen van mensen die een concrete vraag naar bedrijfsgrond neerlegden bij de gemeentelijke diensten. Uit deze lijst blijkt de blijvende vraag naar bedrijfsgrond binnen de gemeente.

## 5.2 Analyse van de ruimtebehoefte van de aanwezige openbare nutsvoorzieningen binnen het plangebied

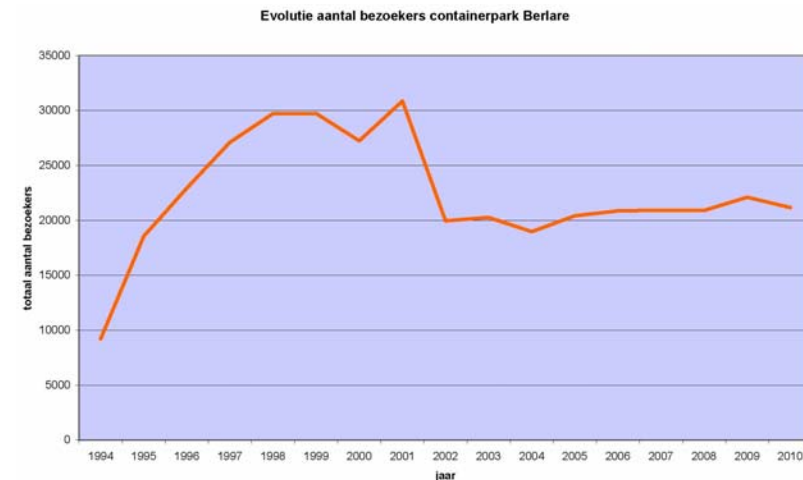
In 2004 werd een herziening van het BPA Galgenberg doorgevoerd met betrekking tot de zuidoostelijke zone van het plangebied. Het doel van deze herziening was om ruimte te bieden voor de herlocalisatie van het containerpark naar de braakliggende terreinen tussen Bollewerkstraat, Galgenbergstraat en Leopolddreef. Deze verplaatsing naar de nieuwe locatie is op heden nog niet doorgevoerd. De bedoeling is om binnen dit RUP deze zone aan te houden en te bestendigen. Volgende elementen werden opgenomen en beschreven in de toelichtingsnota bij het desbetreffende BPA. In het kader van het huidige RUP vullen we de gegevens verder aan en passen deze aan waar nodig.

### 5.2.1 Nood aan uitbreiding van het containerpark

Het huidige containerpark heeft een grootte van 2.370m<sup>2</sup>. Er is echter nood aan een grotere oppervlakte voor het containerpark aangezien:

- Het aantal bezoekers toeneemt:
  - 1994: 9.224 bezoekers
  - 1995: 18.558 bezoekers
  - 1996: 22.934 bezoekers
  - 1997: 27.120 bezoekers
  - 1998: 29.731 bezoekers
  - 1999: 29.731 bezoekers
  - 2000: 27.242 bezoekers
  - 2001: 30.862 bezoekers
  - 2002: 19.961 bezoekers
  - 2003: 20.265 bezoekers
  - 2004: 18.971 bezoekers
  - 2005: 20.418 bezoekers
  - 2006: 20.861 bezoekers
  - 2007: 20.928 bezoekers
  - 2008: 20.908 bezoekers
  - 2009: 22.107 bezoekers
  - 2010: 21.162 bezoekers

Een grafiek van deze evolutie wordt hieronder weergegeven:



Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanaf 2002 het betalend systeem is ingevoerd, waardoor er minder bezoekers geregistreerd zijn. Er wordt immers langer gewacht voor een bezoek aan het containerpark tot wanneer de maximum toegelaten hoeveelheid in één keer kan aangevoerd worden. Over de periode 2003 - 2010 is er echter wel opnieuw een stijging te merken ten aanzien van 2002.

- Er extra containers nodig zijn, die extra ruimte in beslag nemen:
  - 2 kledijcontainers
  - 40m<sup>3</sup> open container voor niet-CFK houdende elektrische toestellen
  - 2 glasbakken van 2m<sup>3</sup>
  - 2 reserve containers open type van 25 à 30m<sup>3</sup>

Bovendien is er ook bijkomende ruimte nodig voor:

- los aangevoerd snoeihout
- EPS (piepschuim)-zakken
- Plastiek folies-zakken

Bovenstaande behoefte toont aan dat een vergroting van het containerpark noodzakelijk is.

#### 5.2.2 Nood aan uitbreiding van de technische dienst

De oppervlakte van het huidige terrein ten behoeve van de gemeentelijke technische dienst bedraagt 5.393m<sup>2</sup>. Er is nood aan een grotere oppervlakte voor de technische dienst aangezien:

- Er bijkomende ruimten nodig zijn voor het stallen van wagens, machines en materieel. Bijgevolg zijn bijkomende loodsen nodig.
- Er is bijkomende ruimte nodig om te voldoen aan de normen opgelegd door de milieuwetgeving.

#### 5.2.3 Nood aan parkeervoorzieningen voor vrachtwagens

In de gemeente Berlare is een gemeenteraadsbesluit van kracht waarin staat dat er een parkeerverbod voor vrachtwagens en dergelijke wordt ingesteld mits er plaatsen worden aangeduid voor deze vrachtwagens. Op het moment van het gemeenteraadsbesluit waren er echter weinig mogelijkheden en werd de keuze gemaakt om deze plaatsen te voorzien langsheen de gewestweg en op een deel van een niet gebruikte weg, dat ligt nabij een landbouwzone. De gemeente achtte het reeds bij de wijziging van het oorspronkelijke BPA opportuun het initiatief te nemen om voor deze parkeerproblematiek een oplossing te bieden.

De geschiktheid van de plaats voor de vrachtwagenparking, zoals weergegeven in de inrichtingsschets welke opgemaakt werd bij de herziening van het oorspronkelijke BPA, kon gemotiveerd worden door het feit dat er reeds vrachtwagens geparkeerd worden op het braakliggende terrein binnen het plangebied. Ook is de bestemming van een parking voor vrachtwagens verenigbaar met de aanpalende bestemmingen van bedrijvigheid, de gemeentelijke technische dienst en het containerpark. Ten aanzien van de woningen werd er voldoende buffering voorzien om de visuele hinder te beperken.

Het aantal parkplaatsen werd niet vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Bij de inrichting van de zone werd echter rekening gehouden met een capaciteit van 10 parkeerplaatsen. Dit aantal was gebaseerd op het aantal vrachtwagens dat er toen gemiddeld op het braakliggend terrein geparkeerd waren, weliswaar rekening houdende met het voorzien van nog een aantal bijkomende parkeerplaatsen. Op vandaag is dit cijfer echter achterhaald, en dient dit getal echter opgetrokken te worden naar parkeervoorzieningen voor minimum 20 vrachtwagens.

Ook vrachtwagens afkomstig van het containerpark, de gemeentelijke technische dienst en de bedrijvigheid kunnen, indien er behoefte is, gebruik maken van deze parking.

## 6 Doelstellingen

### 6.1 Herzien van ruimtelijk achterhaalde bestemmingen

Het bestaande, niet herziene gedeelte van het oorspronkelijk BPA nr. 2, is op vandaag grotendeels achterhaald; de planopties uit dit BPA zijn op vandaag niet meer realistisch waardoor vervanging zich opdringt. Zo is er bijvoorbeeld op vandaag geen vraag meer naar volkstuinen door omwonenden.

Bijkomend heeft dit RUP dan ook als doelstelling om **de achterhaalde bestemmingszones**, welke in het verleden werden vastgelegd maar op heden weinig betekenis meer hebben, waar geen draagvlak meer voor is, of welke intussen niet meer uitvoerbaar zijn, ... **te herzien en een zinvolle bestemming te geven binnen zijn actuele ruimtelijke context** en waar nodig **verder te verfijnen**.

Doel is daarbij om voor het volledige plangebied een **op vandaag relevante en samenhangende totaalvisie** tot stand te brengen.

### 6.2 Duidelijke voorschriften voor de bestaande woonzone

In de eerste plaats moet gestreefd worden naar een samenhangend geheel van **duidelijke stedenbouwkundige voorschriften** voor de bestaande woongebieden, zodat de woonkwaliteit er kan beschermd en eventueel zelfs verbeterd worden.

Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen enerzijds het wonen in de woonlinten van de Hoogstraat, en de Sint-Jobstraat en de Leopolddreef en anderzijds het wonen in de Galgenbergstraat, waar wonen gekoppeld is aan bedrijfsactiviteiten. Het is de bedoeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan om het behoud van een kwalitatieve en gedifferentieerde woonomgeving in de onmiddellijke nabijheid van het centrumgebied van Berlare te garanderen.

### 6.3 Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor bestaande kmo's mits ruimtelijke inpassing

Bijkomend moet eveneens gestreefd worden naar een **samenhangende zone voor bedrijvigheid** binnen het plangebied, afgestemd op het huidige gebruik en daaraan gekoppeld **duidelijke stedenbouwkundige voorschriften**, zodat ook de ruimtelijke kwaliteit in deze zone beschermd en verbeterd kan worden.

Daarbij dient ook aandacht te gaan naar mogelijke uitbreidingsbehoeften van de verschillende bestaande bedrijven binnen het plangebied, en de manier waarop deze zich ruimtelijk verder kunnen ontwikkelen. Mogelijkheden voor nieuwe bedrijven zijn hier eerder beperkt, gezien de versnipperde structuur en de ingesloten ligging. Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid als gevolg van een betere organisatie van het gebied, zal beperkt zijn in omvang (ongeveer 1ha) en zal dus vooral tot uitsluitend voor de bestaande bedrijvigheid nuttig en interessant zijn.

#### 6.4 Ontwikkeling van woonproject

Ter hoogte van de Eremijtenwegel is er op vandaag een binnengebied gelegen tussen de Hoogstraat, Sint-Jobstraat en Galgenbergstraat, dat er nogal verloederd bijligt. Hoewel gelegen in woongebied, is deze zone tot op heden niet ontwikkeld gezien de versnipperde eigendomsstructuur. Bijgevolg mist deze omgeving elke vorm van ruimtelijke kwaliteit. De bedoeling is een kwalitatieve ontwikkeling toe te laten, passend bij de omgeving.

Met het RUP wil de gemeente een aantal randvoorwaarden aan de ontwikkeling van het ingesloten binnengebied koppelen in functie van **een mogelijk (sociaal) woningbouwproject**, zoals naar bebouwingstypologie en – dichtheid toe, onder meer met de bedoeling een zeker woningdifferentiatie na te streven enerzijds binnen het gebied, anderzijds ten opzichte van de omringende bebouwingstypologie. Bij vergunning zal ook nog een sociale last opgelegd worden. Het binnengebied wordt doorsneden door de Eremijtenwegel, waarlangs de nieuwe huisvesting ontsloten zou kunnen worden.

Gezien dit binnengebied niet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen als in eerste instantie te onderzoeken binnengebied, worden aan het RUP geen verdere initiatieven gekoppeld tot ontwikkeling van dit gebied.

#### 6.5 Inbouwen voldoende flexibiliteit bestemmingszones in een streven naar meer samenhang

Als laatste doelstelling wenst de gemeente een voldoende mate aan **flexibiliteit** in te bouwen, wat betreft de invulling van de verschillende bestemmingszones. Dit laat toe ook een **visie op lange termijn** te realiseren binnen dit RUP, waardoor **de duurzaamheid** van het plan gegarandeerd wordt.

Concreet wordt volgende aangegeven:

- De gemeente verkiest om de terreinen van het gemeentemagazijn en het huidige gemeentelijke containerpark, welke momenteel binnen het BPA Galgenberg nr. 2 gelegen zijn binnen 'zone voor gebouwen van openbaar nut', in te kleuren als 'zone voor lokale bedrijvigheid', in aansluiting op de aanliggende zones voor bedrijvigheid. Wel dient te worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften dat binnen deze zone ook gemeentemagazijnen toegelaten blijven;
- De gemeente wenst ook de huidige zone voor sport (zoals opgenomen in het BPA Galgenberg nr. 2) ter hoogte van het huidige tenniscomplex 'Chiwawa', te voorzien van een nabestemming, zijnde 'zone voor lokale bedrijvigheid'. Deze nabestemming gaat van kracht wanneer de functie van tenniscomplex komt te vervallen.

We benadrukken hier nogmaals dat deze keuzes ingegeven zijn vanuit een lange termijnvisie, met de bedoeling de samenhang in het gebied op langere termijn te verhogen. Er wordt hiermee op middellange termijn geen effectief bijkomend aanbod voor bedrijvigheid gecreëerd.

De zone van de technische dienst van de gemeente wordt omgezet naar bedrijvigheid, maar de diensten blijven er wel gelokaliseerd. De nabestemming van de tennisclub is momenteel nog niet aan de orde. Het gaat hier niet om een actief uitdoofbeleid: enkel indien er geen interesse meer is voor sportactiviteiten op deze site, lijkt een nabestemming voor bedrijvigheid hier wel aangewezen, in samenhang met de omgeving. Bij het inwerking treden van de nabestemming kan de behoefte hiertoe nogmaals gestaafd worden. In de feiten zal er dus op middellange termijn geen bijkomend aanbod voor bedrijvigheid zijn.

## 6.6 Het bestendigen van de zone voor openbare nut

In 1993 werd het BPA nr. 2 Galgenberg goedgekeurd. Dit BPA beslaat meer dan de helft van het huidige plangebied. Enkel een deel van het woonlint langsheen de Hoogstraat en de zone rond de Eremijtenwegel zijn niet opgenomen in dit BPA.

In 2008 werd een gedeelte van het initiële BPA herzien. Enkele bestemmingszones werden daarbij geheel of gedeeltelijk vervangen, o.a. door een zone een ruime zone voor openbaar nut, waardoor de mogelijkheid werd geboden om het bestaande containerpark ten noorden van de Bollewerkstraat te verplaatsen én uit te breiden ten zuiden van deze straat. Eveneens kon er op deze locatie een vrachtwagenparking worden georganiseerd.

Tot op heden zijn deze plannen nog niet uitgevoerd. De algemene opzet voor dit gebied blijft echter voor het overgrote deel hetzelfde. De voorziene verplaatsingen, uitbreidingen en herorganisatie van de openbare nutsvoorzieningen (containerpark, vrachtwagenparking, technische dienst), zoals uitgewerkt in **de herziening van het BPA**, worden dan ook **verder meegenomen** in het RUP Galgenberg.

Na overleg met de gemeente wordt de inrichtingsschets, zoals opgenomen in de herziening van het BPA Galgenberg, wel als volgt **geactualiseerd**:

- De capaciteit van de vrachtwagenparking dient opgetrokken te worden naar **minimum 20 vrachtwagens**;
- De gemeente geeft aan dat er ook langsheen de Galgenbergstraat een parkeerproblematiek bestaat ter hoogte van de schoolomgeving. Om ook hier een antwoord op te bieden, wenst de gemeente binnen het plangebied (ter hoogte van de school) een **(beperkte) parkeerzone** te voorzien, welke ontsloten dient te worden **via maximaal twee gebundelde aantakkingen** op de Galgenbergstraat.
- Bij de realisatie van een nieuw (sociaal) woningproject langsheen de Eremijtenwegel kan het zinvol zijn om, naar analogie met het oorspronkelijke BPA nr. 2 en ter vervanging van buurtweg nr. 142, een **voetweg** doorheen het plangebied te voorzien welke een langzaam verkeersverbinding creëert tussen het nieuwe sociale woonproject en de schoolomgeving langsheen de Galgenbergstraat. Deze zal ook langsheen de zuidzijde van parking en containerpark doorgetrokken worden.

## 7 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

In wat volgt wordt de globale visie op de toekomstige ontwikkeling van het volledige plangebied van RUP Galgenberg naar voor gebracht. Deze visie zal het ruimtelijk kader vormen waaraan elke toekomstige ontwikkeling voor elk bedrijf afzonderlijk afgetoetst zal kunnen worden.

Om deze visie bevattelijk te maken, wordt ze weergegeven aan de hand van een opeenvolging van ruimtelijke concepten, welke samen resulteren in een globale en samenhangende structuurschets voor het volledige plangebied.

De **vijf ruimtelijke concepten** zijn:

1. Realiseren van een kwalitatieve ruimtelijke overgang tussen het kleinschalige woongebied en de grootschaligere bedrijvigheid;
2. Structureren van het plangebied d.m.v. een gedifferentieerde ontsluitingsstructuur, met een voldoende 'dooradering' voor langzaam verkeer;
3. Integratie van onbereikbare en braakliggende percelen binnen het omliggende bebouwde weefsel, zowel naar wonen als bedrijvigheid;
4. Garanderen van de continuïteit en ruimtelijke opwaardering van de (bestaande) groenstructuren binnen het plangebied;
5. Volwaardige afwerking van de randen naar het omliggende gebied en landschappelijke inpassing van de openbare nutsvoorzieningen.

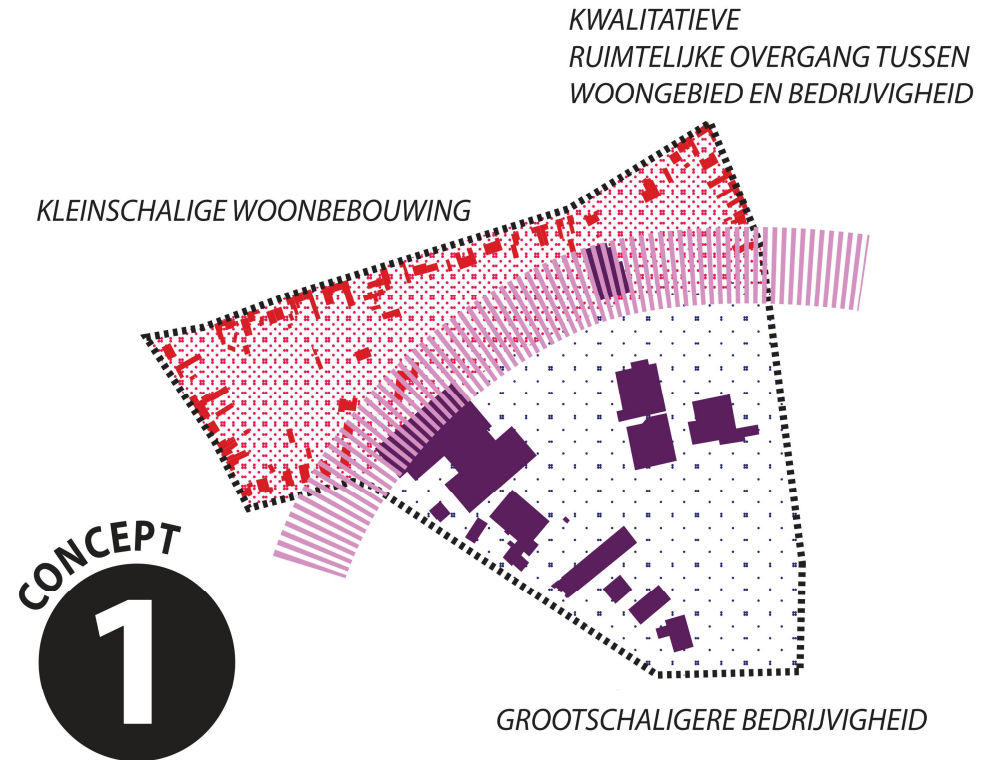


## 7.1 Ruimtelijke concepten

### Kwalitatieve overgang deelgebieden

Het plangebied kan ruimtelijk opgedeeld worden in twee deelgebieden, waarbij het ene deelgebied gevormd wordt door de kleinschalige woonbebouwing van de verlinting langsheen de Hoogstraat, Sint-Jobstraat, Leopolddreef en Eremijtenwegel; en het andere deelgebied door grootschaligere bebouwing en functies bestaande uit bedrijfspvolumes, de tennishal, het gemeentemagazijn, het containerpark en de vrachtwagenparking.

Binnen dit RUP Galgenberg wordt getracht een kwalitatieve ruimtelijke overgang te realiseren tussen beiden. Dit kan door kleinere bedrijvigheid toe te laten t.h.v. de (op vandaag achterhaalde) zone voor volkstuinen en diepe achtertuinen achteraan de erg ondiepe zone voor bebouwing langsheen de Hoogstraat. Deze bedrijvigheid is van die aard dat ze verenigbaar is met de woonomgeving en functioneel aan de voorliggende woonomgeving is gekoppeld, langs waar ze ook ontsluit. Hiermee worden de mogelijkheden eigenlijk afgestemd op de mogelijkheden van woongebied volgens het gewestplan.



**Figuur 23:** Conceptfiguur 1 – realiseren van een kwalitatieve ruimtelijke overgang tussen woongebied en bedrijvigheid

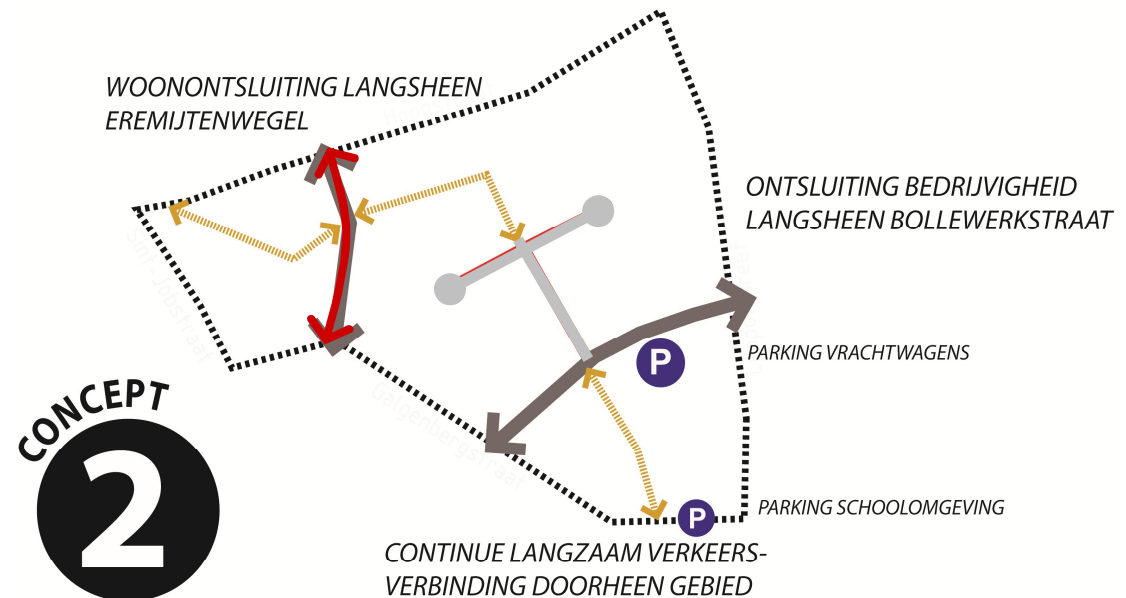
### Aparte ontsluiting deelgebieden

De ontsluiting van het woongebied en die van de bedrijvigheid en grootschaligere functies, worden daarbij zoveel als mogelijk van elkaar gescheiden gehouden.

De woongebieden gelegen binnenin het plangebied worden ontsloten langsheen de Eremijtenwegel; de grootschaligere activiteiten binnen het plangebied takken aan op de Bollewerkstraat, welke het zware verkeer (o.a. verkeer van vrachtwagenparking en containerpark) naar de N467 leidt. Hierdoor wordt verkeers hinder doorheen omliggende woonzones vermeden.

Vanop de Bollewerkstraat wordt een bijkomende ontsluiting voorzien langsheen het tennisveld, welke de achterliggende braakliggende percelen bereikbaar maakt (licht grijs), met de bedoeling deze onbenutte terreinen in de toekomst een zinvolle invulling te kunnen geven.

Doorheen het volledige plangebied wordt een continue langzaamverkeersverbinding voorzien, (zoals ook voorzien in het oorspronkelijke BPA Galgenberg n.2, ter vervanging van buurtweg nr. 142), welke de woonomgeving rond Eremijtenwegel verbindt met de schoolomgeving aan de Galgenbergstraat (geel)



Figuur 24: Conceptfiguur 2 - éénduidige ontsluitingsstructuur en dooradering

### Meer samenhang binnen de deelgebieden

Binnen het plangebied zijn een aantal percelen gelegen die momenteel nog braakliggend en/of ruimtelijk weinig kwalitatief ontwikkeld zijn. Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik – is het wenselijk dat deze nog onontwikkelde binnengebieden mee kunnen worden opgenomen binnen het bebouwde weefsel van Berlare.

Om een kwalitatieve ontwikkeling toe te laten, is het aangewezen om een meer samenhangende ruimtelijke structuur te creëren, waarbij deze restgebieden een zinvolle, gepaste invulling kunnen krijgen rekening houdend met de gegeven context en hun directe omgeving.

Ter hoogte van de Eremijtenwegel is een klein onbebouwd binnengebied omsloten door de woonverlinding langsheen de Hoogstraat, Sint-Jobstraat en Galgenbergstraat. Het is aangewezen deze zone in te zetten voor een woonproject.

Andere braakliggende gebieden grenzen vooral aan de grootschalige bedrijfspercelen van de ambachtelijke bedrijvigheid en kmo's langsheen Bollewerkstraat en Galgenbergstraat. Hier wordt ingezet op een samenhangende zone voor grootschalige functies.



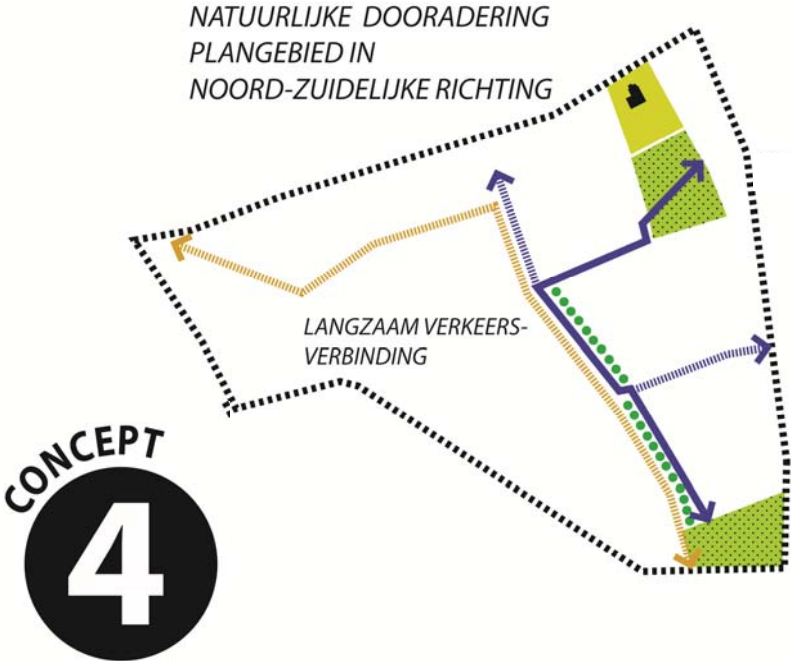
**Figuur 25:** Conceptfiguur 3 - integratie onbereikbare en braakliggende percelen

**Groen-blauwe dooradering**

Doorheen het plangebied is in noord-zuidelijke richting een grachtenstructuur terug te vinden, welke het groengebied aan het kruispunt Galgenbergstraat – Leopolddreef ruimtelijk verbindt met het groengebied achteraan het domein van de Villa ‘Mon Désir’.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied wordt de kans geboden om deze landschappelijke structuur in de mate van het mogelijke op te waarderen. De twee groengebieden (momenteel gelegen in ‘zone voor bos/openbaar groen’ blijven daarbij bestendig.

Deze ecologische verbinding loopt ook gedeeltelijk parallel aan de langzaamverkeersverbinding tussen de (toekomstige) woonomgeving van de Eremijtenwegel en de school aan de Galgenbergstraat, zoals aangegeven in voorgaand concept. De grachtenstructuur zal hierdoor ruimtelijk geaccentueerd worden met een bomerrij of houtkanten.



**Figuur 26:** Conceptfiguur 4 - continuïteit (bestaande) groenstructuren

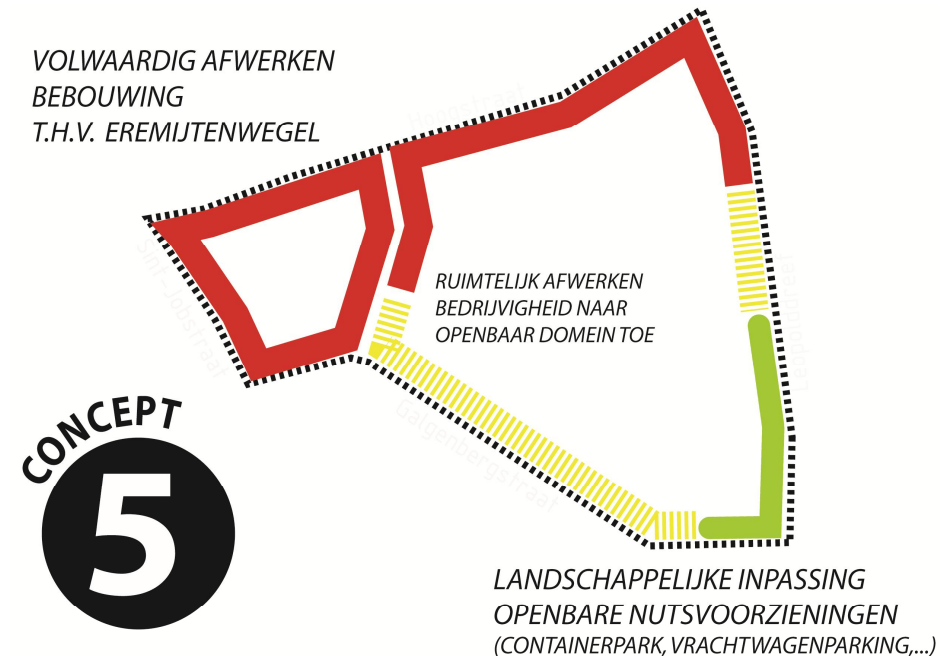
### Kwalitatieve afwerking randen

Van groot belang bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Galgenberg, is het afwerken van de randen van het plangebied naar het aangrenzende publieke domein en de ruimere context toe.

Zo wordt de woonbebouwing t.h.v. de Eremijtenwegel langsheen de verbinding – Galgenbergstraat – Hoogstraat ruimtelijk afgewerkt tot een volwaardig bouwblok.

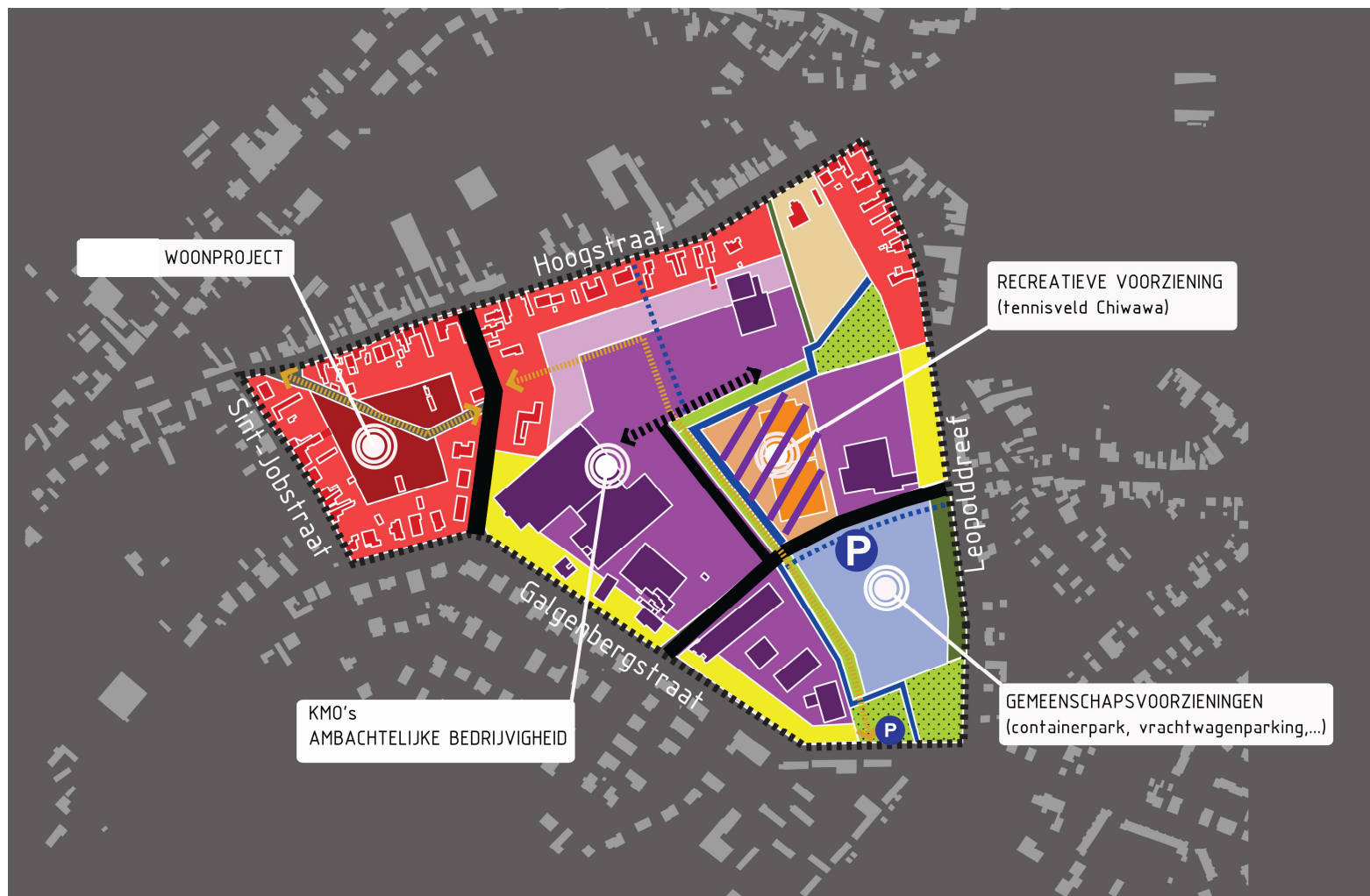
Ook de bedrijvigheid langsheen Galgenbergstraat en Leopolddreef wordt ruimtelijk ingepast in het straatbeeld door het voorzien van een (kleinschaligere) zone voor kantoren, bedrijfswoning en groenaanleg, vooraan de bedrijfspercelen. Hierdoor ontstaat een kwalitatief beeld van het openbaar domein.

De grootschalige openbare nutsvoorzieningen (containerpark, vrachtwagenparking,...) worden landschappelijk ingebufferd teneinde de visuele hinder van deze functies naar de omgeving toe, te beperken.



**Figuur 27:** Conceptfiguur 5 – volwaardige afwerking randen naar omgeving toe

## 7.2 Structuurschets



Figuur 28: Structuurschets RUP Galgenberg

## 8 Op te heffen voorschriften, planbaten/planschade en ruimteboekhouding

### 8.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

#### Gewestplan

De gemeente Berlare maakt deel uit van het gewestplan Dendermonde (KB 07 november 1978).

De volgende bestemmingen van het gewestplan, die terug te vinden zijn in het plangebied, worden opgeheven:

- gebied voor dagrecreatie (reeds opgeheven bij invoeging van BPA nr 2);
- woongebied;
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (reeds opgeheven bij invoeging van BPA nr 2).

#### BPA nr. 2 Galgenberg (1993)

Het plangebied omvat het volledige plangebied van het huidige BPA nr. 2 Galgenberg (1993).

De wijziging 1 van het BPA Galgenberg is goedgekeurd op 3 mei 1993 en omvat volgende artikels die worden opgeheven:

- Artikel 1: Algemeen
- Artikel 2: Publiciteit
- Artikel 3: Zone voor verkeerswegen
- Artikel 4: Welstand der gebouwen
- Artikel 5: Zone voor bedrijfswoningen
- Artikel 6: Zone voor halfopen bebouwing
- Artikel 7: Zone voor open woningbouw
- Artikel 8: Zone voor ambachtelijke en kleine ondernemingen
- Artikel 9: Zone voor gebouwen van openbaar nut
- Artikel 10: Zone voor bijgebouwen
- Artikel 11: Zone voor koeren en tuinen
- Artikel 12: Zone voor achteruitbouw
- Artikel 13: Bufferzone
- Artikel 14: Zone voor openbaar groen

- Artikel 15: Zone voor volkstuinten
- Artikel 16: Zone voor sport

#### Wijziging BPA nr. 2 Galgenberg (2008)

Het plangebied omvat het volledige plangebied van de Wijziging BPA nr. 2 Galgenberg (2008).

De wijziging van het BPA Galgenberg heeft betrekking op de zone voor volkstuinten, de zone voor openbaar groen, de wandelweg en de bufferzone. De zones in het oorspronkelijke BPA werden herbestemd als:

- Zone 1: zone voor bos
- Zone 2: zone voor groenscherm
- Zone 3: zone voor openbaar nut

Deze worden bij invoeging van het RUP Galgenberg opgeheven.

## Verkavelingen

Volgende verkavelingen worden opgeheven:

- 42003/6994/V/212/1 (20-11-1979)
- 42003/10050/V/215/4 (15-10-2008)
- 42003/8005/V/211/3 (23-06-2006)
- 42003/7545/V/217/1 (24-05-2005)
- 42003/7423/V/152/1 (22-08-1967)
- 42003/6993/V/216/1 (01-10-1991)
- 42003/7629/V/162/2 (05-12-2000)
- 42003/6915/V/162/3 (16-10-2001)
- 42003/1497/V/163/1 (05-05-1993)
- 42003/7423/V/152/1 (22-08-1967)
- 42003/5245/V/161/1 (20-01-1981)
- 42003/6911/V/161/2 (15-07-1986)
- 42003/6916/V/161/3 (03-07-2001)
- 42003/7440/V/157/1 (11-07-1965)
- 42003/7223/V/460/1 (02-04-1989)
- 42003/7562/V/459/1 (08-04-1963)

### 8.2 Planbaten/ planschade/ compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een com-

pensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/ compensatie wordt grafisch voorgesteld op plan 4 van de plannenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erf-dienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden

voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

### Planbaten en planschade

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid (categorie 'bedrijvigheid') naar zone voor 'wonen' en 'tuin of bedrijvigheid gekoppeld aan het woonlint (categorie 'wonen')
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen') naar zone voor bedrijvigheid (categorie 'bedrijvigheid')
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen (categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen') naar zone voor overig groen (categorie 'overige groen')
- zone voor wonen (categorie 'wonen') naar zone voor bedrijvigheid (categorie bedrijvigheid).

kan mogelijk aanleiding geven tot planbaten/planschade.

### Compensatie

Geen



### 8.3 Ruimteboekhouding

Bestemming gewestplan/ Bestemming BPA nr. 2 Galgenberg	Oppervlakte (ha)	Bestemming RUP	Oppervlakte (ha)
Categorie wonen	9,24	Categorie wonen	6,55
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Tuin of bedrijvigheid gekoppeld a/h woonlint</li> <li>• Groepswoningbouw</li> <li>• Site 'Villa mon Désir'</li> </ul>	4,02 0,73 0,86 0,98
Categorie bedrijvigheid	5,90	Categorie bedrijvigheid	6,57
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambachtelijke bedrijven en kmo</li> </ul>	6,57
Categorie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	2,49	Categorie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	1,36
Categorie recreatie	0,94	Categorie recreatie	0,89
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sport met nabestemming ambachtelijke bedrijven en kmo</li> </ul>	0,89
Categorie overige groen	0,44	Categorie overig groen	1,18
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone voor groen</li> <li>• Groenbuffer</li> <li>• Ecologische verbinding</li> </ul>	0,48 0,40 0,40
Categorie lijninfrastructuur	0,62	Categorie lijninfrastructuur	2,68
<b>Totaal</b>	<b>19,36</b>	<b>Totaal</b>	<b>19,36</b>

## 9 Watertoets, onderzoek tot mer, RVR

### 9.1 Watertoets

#### Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006. Op 9 no-

vember 2011 heeft de Vlaamse regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

## Toepassing op het plangebied

### Oppervlaktewater

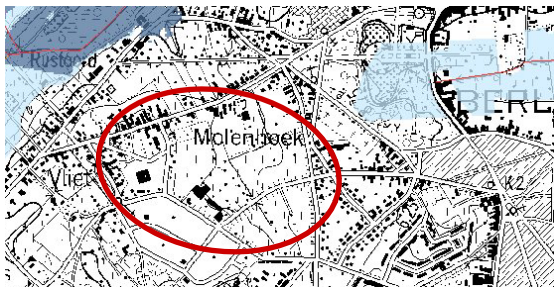
Het plangebied behoort tot het Benedenscheldebekken en bevindt zich in het deelbekken van de Gaverbeek. In het zuiden van het plangebied loopt de Kasteelbeek (Oude Leiearm), een niet-geklasseerde waterloop. Ten oosten loopt de gekanaliseerde Leie, een bevaarbare waterloop.

### Overstromingskaarten

Binnen het RUP komen geen recent overstroomde gebieden (2006, 2010, 2011) voor.

### Overstromingsgevoeligheid (2011)

In het plangebied zijn geen zones aangegeven als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig.



### Infiltratiegevoeligheid

De bodem van het studiegebied is voor een groot deel infiltratiegevoelig. Dit houdt in dat het zinvol is om infiltratievoorzieningen te installeren.

## Beoordeling

### Beperken van bijkomende verharding en bebouwing

Binnen het overgrote deel van het plangebied zal de verharde en bebouwde oppervlakte nauwelijks toenemen waardoor de infiltratie van hemelwater zou verminderen, gezien het momenteel al bebouwd en verhard is. Hemelwater moet er in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Bijkomende verhardingen moeten maximaal beperkt worden tot wat noodzakelijk is in functie van de toegankelijkheid en gebeuren bij voorkeur in waterdoorlatende materialen of het water wordt afgevoerd naar de onverharde zones waar het in de grond kan infiltreren. Dit streven wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

### Compenserende maatregelen voor verharde en bebouwde delen

Elders worden mogelijkheden gecreëerd tot het ontwikkelen van een aantal binnengebieden die op vandaag niet ontsloten zijn en er verloerd bij liggen. Uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen is dat een maximale infiltratie en hergebruik gebeurt op de individuele percelen. Indien noodzakelijk zal water afgeleid worden naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Dit wordt gerealiseerd door het toepassen van de principes van het decreet integraal waterbeheer. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

## Besluit

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
  - aangezien het RUP niet gelegen zijn binnen een, volgens de watertoetskaarten (2011), overstromingsgevoelig gebied,
  - aangezien het grotendeel van het plangebied reeds bebouwde en verharde omgevingen betreft,
  - aangezien dit RUP slecht een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
  - aangezien voor bijkomende bebouwing en verharding de principes van het integraal waterbeheer moeten toegepast worden, waarbij water maximaal herbruikt, geïnfiltreerd of gebufferd wordt,
- kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van dit RUP conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het streven naar het beperken van de verharding, het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen, niet-waterdoorlatende materialen afleiden naar de niet-verharde zones waar het water kan infiltreren, het organiseren van de opvang van afstromend water in (buffer)voorzieningen die infiltratie toelaten, en het eventueel toepassen van andere maatregelen die de waterafvoer vertragen, opgenomen.

## 9.2 Onderzoek tot mer

In het kader van dit RUP werd een onderzoek tot mer uitgevoerd; De eindconclusie van het onderzoek wordt hieronder weergegeven.

- **De opmaak van een plan-MER wordt niet noodzakelijk geacht vanuit de project-m.e.r. plicht.**
- **Vanuit het vooronderzoek tot passende beoordeling kunnen we het volgende besluiten:**

Gezien het plangebied niet in een SBZ gelegen is, ontstaat er geen directe ecotoop-inname. Het plangebied kan ook weinig meerwaarde bieden ten aanzien van de nabijgelegen SBZ-V en SBZ-H.

Het gaat daarbij in dit RUP Galgenberg in hoofdzaak over inbreiding van reeds bestaande activiteiten, in een gebied dat reeds sterk ingenomen is door bebouwing. Deze inbreiding gebeurt in een gebied dat geen ruimtelijk-ecologische relatie heeft met beide SBZ-gebieden, gezien de aansluiting op het stedelijk gebied, de afwezigheid van ecologische corridors of stapstenen binnen en doorheen het plangebied, de ligging van huizenlinten tussen de SBZ-gebieden en het plangebied, en het huidige ruimtegebruik binnen het plangebied.

Rekening houdend met enkele milderende maatregelen inzake licht en geluid, en met de ligging van het plangebied in een bebouwde context, de reeds bestaande activiteiten en de afstand tot het SBZ-

gebied, kan gesteld worden dat er door de ontwikkelingen binnen het RUP Galgenberg geen of slechts verwaarloosbare extra geluids- of lichthinder verwacht wordt ten aanzien van het SBZ-gebied.

De ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied gebeuren hoofdzakelijk in de richting van de N467, die aan oostelijke zijde van het plangebied de kern van Berlare doorsnijdt. Mogelijks bijkomende verkeersbewegingen doorheen het SBZ-gebied, ten noordwesten van het plangebied, zijn bijgevolg nagenoeg verwaarloosbaar.

Het plangebied valt qua ecosysteemkwetsbaarheid – verdroging in ‘niet tot weinig kwetsbaar’ gebied.

Het volledige plangebied is gelegen in “centraal gebied” (oranje arcering) op het zoneringsplan van de VMM, waarvoor het voorzien is om alle bebouwing aan te sluiten op het bestaande rioleringsnet.

Bijgevolg zal er geen impact zijn op de waterkwaliteit van de SBZ-gebieden.

Bovenstaande vooronderzoek leidt tot de conclusie dat de **impact als verwaarloosbaar** kan beschouwd worden en dat er bijgevolg **geen noodzaak is voor de opmaak van een passende beoordeling**.

- **Vanuit de scoping van de milieu-effecten kunnen we het volgende besluiten:**

Er zijn **geen VEN-gebieden, Ramsar-gebieden, beschermde duingebieden, natuurreservaten, ecologisch waardevolle gebieden of waterwin-gebieden** gelegen binnen de contour van het plangebied Galgenberg.

Er zijn ook **geen beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten of monumenten** gelegen binnen het plangebied. Er zijn wel enkele gebouwen opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**, meer specifiek de ‘**Villa Mon Désir**’ en de ‘**Sint-Jobkapel**’. Bij de opmaak van het RUP kan met deze inventaris rekening gehouden worden door voor beeldbepalende gebouwen strengere voorschriften te voorzien.

Binnen de grenzen van het RUP Galgenberg zijn **geen overstromingsgevoelige gebieden** aanwezig. Het plangebied is voor het overgrote deel **matig grondwaterstromingsgevoelig, niet erosiegevoelig**, en kent **geen noemenswaardige hellingen**. We kunnen concluderen dat door de aard van het RUP er weinig zal veranderen aan de waterhuishouding binnen het plangebied. Uitgezonderd een kleine zone in noordwestelijke hoek van het plangebied, is het terrein **infiltratiegevoelig**. Vanuit een duurzame uitgangshouding is het aangewezen om overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid – naast de gewestelijke verordening – in de stedenbouwkundige voorschriften te streven naar het beperken van de verharding, het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen (tenzij wer-

ken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn, bijv. vigerende sectorale wetgeving), het organiseren van de opvang van afstromend water in de grachten die infiltratie toelaten, en het eventueel toepassen van andere maatregelen die de waterafvoer vertragen.

Het zoneringsplan voorziet dat alle bebouwing binnen het plangebied aangesloten is op een bestaande zuivering, waardoor **geen negatieve effecten** te verwachten zijn **op de oppervlaktewaterkwaliteit en grondwaterkwaliteit**.

Het plangebied is **niet gelegen in natte bodemsoorten, veen- of poelgronden**. Er is wel **één bodemverontreiniging** gekend binnen het plangebied.

Het RUP Galgenberg heeft ook weinig tot **geen effecten op biologisch zeer waardevolle gebieden**. Er bevinden zich ook **geen broed- of pleisterplaatsen voor vogels** binnen het plangebied.

Het plangebied is **niet gelegen binnen een ankerplaats of relictzone**. Er bevinden zich eveneens **geen punt- of lijnrelicten binnen het plangebied**. Wel maakt het plangebied deel uit van **het traditioneel landschap 'Straatdorpengebied van Lokeren'**.

Op de inventaris van het archeologisch erfgoed zijn binnen dit plangebied **geen zones aangeduid als (deel van) archeologisch erfgoed**.

Met dit RUP Galgenberg wordt **geen landbouwgebied met hoge waardering** aangetast. Er zijn ook

**geen gronden gelegen in herbevestigd agrarisch gebied**.

Het RUP zal **geen invloeden hebben ongeschonden gebieden inzake geluid**.

Gezien de opzet van het RUP Galgenberg in hoofdzaak de aanpassing, herorganisatie, actualisering en verfijning van de bestemmingszones en voorschriften bepaald in het BPA Galgenberg betreft, en het overgrote deel van het plangebied daarbij reeds bebouwd is, zijn er **weinig bijkomende effecten te verwachten op de gezondheid en veiligheid van de mens**.

Het sterk versnipperde binnengebied van Galgenberg zal daarbij ruimtelijk worden gestructureerd tot één samenhangend en ruimtelijk kwalitatief geheel, waarbij karaktervolle elementen behouden worden. Dit zal **een duidelijke verbetering vormen voor de ruimtelijke woon- en leefkwaliteit** in en rondom het plangebied van Galgenberg. Bovendien biedt het RUP ook **belangrijke kansen voor de ontwikkeling van sociale huisvesting** binnen de gemeente Berlare.

De activiteiten (bedrijvigheid, recreatie, wonen, containerpark,...) binnen het plangebied zijn **goed bereikbaar** gelegen. Ook **het openbaar vervoer** in de omgeving van het plangebied is **voldoende uitgebouwd**. Bijkomend wordt in het RUP Galgenberg getracht een **oplossing** te bieden aan **de parkeerproblematiek voor vrachtwagens**.

**Er zijn m.a.w. geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten want:**

- **De impact van de bestemmingswijzigingen en de activiteiten die in het kader van dit RUP kunnen worden gerealiseerd hebben slechts een beperkte potentiële impact op de milieueffecten;**
- **Er zijn geen beschermingen in het plangebied of in de nabijheid aanwezig die bijzondere aandacht vragen;**
- **Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.**

**Ook de externe mensveiligheidsaspecten zijn verwaarloosbaar.**

**Bijgevolg kunnen we besluiten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.**

Wel dienen wel een aantal **aandachtspunten** meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP 'Galgenberg'. Deze worden hieronder opgelijst.

- **Integraal waterbeleid:**

Opname in stedenbouwkundige voorschriften van het inperken van aangelegde verhardingen tot wat noodzakelijk is, alsook het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn (bvb. vigerende sectorale wetgeving), het organiseren van de opvang van afstromend water in de grachten die infiltratie toelaten, en het eventueel toepassen van andere maatregelen die de waterafvoer vertragen.

- **Grondwaterkwetsbaarheid:**

Bij ontwikkeling van nieuwe bebouwing en verhardingen dienen maatregelen opgelegd te worden waardoor de invloedssfeer van een eventuele bemaling niet tot in de nabijgelegen SBZ-gebieden kan reiken.

Er moet bij mogelijks ondergrondse constructies van nieuwe bebouwing dan ook aandacht worden besteed aan de grondwaterstromingsgevoeligheid. Hiervoor gelden volgende richtlijnen:

- In type 1 gebied dient voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van

meer dan 50m advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie;

- In type 2 gebied dient voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

- **Inventaris bouwkundig erfgoed:**

Aangeven hoe omgegaan dient te worden met gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hierbij dient in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven te worden hoe met de waardevolle elementen van deze gebouwen dient omgegaan te worden, opdat deze elementen een duurzame toekomst kunnen krijgen.

- **Archeologie:**

Opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de zinsnede die aangeeft dat bij geplande grondwerken in het plangebied, voorafgaand overleg noodzakelijk is met de bevoegde archeologische diensten.

- **Geluid:**

Er kan geen uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid of nieuwe bedrijvigheid met geluidsintensieve activiteiten worden voorzien, gezien dit niet verenigbaar is met de woonomgeving waarop het plangebied aansluit.

Geluidseffecten van bedrijfsactiviteiten die in de toekomst gegenereerd kunnen worden binnen het plangebied, zijn onderhevig aan de vigerende Vlaamse wetgeving en worden bij een concrete aanvraag tot milieuvergunning gedetailleerd onderzocht.

- **Licht:**

Verlichting op bedrijfspercelen, tennisterreinen, containerpark,... dient gunstig gepositioneerd te worden t.o.v. de nabijgelegen SBZ-gebieden. (geen strooi-licht, geen opwaarts gerichte lichtbronnen,...), en er dient een correcte afstemming te gebeuren van het type verlichtingsarmaturen (neerwaarts gerichte armaturen, aangepaste golflengte van het licht, verlichtingspalen niet hoger dan strikt noodzakelijk,...).

- **Mens:**

Bij de inrichting van de (onderdelen van) het plangebied wordt gezorgd voor een kwalitatieve randafwerking, en wordt waar mogelijk een groenbuffer voorzien tussen de verschillende zones met potentieel conflicterende gebouwen.

## 9.3 RVR

Niet van toepassing.

## 10 Bijlagen

- 10.1 **Bedrijfsenquêtes**
- 10.2 **Tabel aanvragen bedrijfsgrond**
- 10.3 **Ontheffing planMER**
- 10.4 **Verslag plenaire vergadering**
- 10.5 **Adviezen in het kader van de plenaire vergadering**





**GEMEENTE BERLARE**  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan Galgenberg**  
**ENQUETE**

Deze enquête dient voor 5 mei 2010 ingevuld te worden terugbezorgd aan het gemeentebestuur van Berlare, Dorp 22 te Berlare.

Digitale versie op verzoek via ruimtelijke.ordering@berlare.be

**1. IDENTIFICATIE**

01 Bedrijf: *BIBA Baeyens Eric*  
Adres: *Schuitje 21A  
9290 Berlare*

02 Eigenaar: *Baeyens Eric*  
Adres: .....

03 Kadastrale ligging van het bedrijf: *Galgenberg 52A*  
Is de gebruiker van dit perceel de eigenaar?  
 Ja  
 Neen  
eigenaar: .....  
adres: .....

04 Zijn er nog andere percelen van bedrijvigheid in eigendom of gehuurd door de bedrijfsuitbater?  
 Ja  
 Neen

Adres	kad. ligging	gehuurd	eigendom

05 Aard van de economische activiteit: *aan leggen van Sprinter terras, parkings*  
Nace-code: .....

06 B.T.W.-nummer: *0876 993 529*

## 2. JURIDISCHE TOESTAND

01 Ondervond u problemen bij het aanvragen van bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning?

Zo ja, welke en waarom ?

- *nee*.....
- .....

02 Werden er werken uitgevoerd zonder vergunning? Zo ja, welke?

- *nee*.....
- .....

03 Is er ander gebruik, zoals woongegelegenheid? Zo ja, welk?

- *nee*.....
- .....

04 Is er leegstand? Zo ja, waar?

- *nee*.....

05 Ondervond u problemen voor het verkrijgen van milieuvergunningen ?

Zo ja, welke?

- *nee*.....
- .....

06 Werden er overtredingen gepleegd op de milieuwetgeving? Zo ja, welke?

- *nee*.....
- .....

07 Heeft uw bedrijf klachten ontvangen vanwege omwonenden, openbare overheden of anderen? Zo ja, welke, wanneer en van wie? (geluidshinder, parkeerhinder, andere?)

- *nee*.....

### 3. HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

01 Wanneer is uw bedrijf opgestart?

1.1.10.2005

02 Sinds welke datum is uw bedrijf op de huidige locatie gevestigd?

1.1.10.2005

03 Beschrijf kort de geschiedenis van het bedrijf, het terrein en de gebouwen

vroeger...waren...wij...een...leunmanshoek...en...rijn  
daarna...overgeeft...op...een...BUSA

#### 4. RUIMTEGEBRUIK

01 Huidig gebruik:

- totale oppervlakte van de bedrijfsterreinen ..... **28.500 m<sup>2</sup>** .....
- oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (grondoppervlakte, dus zonder de verdiepingen)
  - oppervlakte loods: ..... **300** ..... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte winkel: ..... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte kantoren: ..... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte andere ( ..... ): ..... m<sup>2</sup>
- verharde oppervlakte
  - opslagterrein: ..... m<sup>2</sup>
  - parkings: ..... m<sup>2</sup>
  - andere: ..... m<sup>2</sup>

Totale verharde oppervlakte (wegen, parkeerstroken): ..... m<sup>2</sup>

02 Hoeveel verkeersbewegingen gebeuren er gemiddeld per dag ?

	aantal aankomsten per				totaal
	(brom)fiets	auto	licht vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer	
personeel					
leveranciers					
klanten					

03 Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein?

Auto:

Fiets:

Vrachtwagen:

.....  
 .....  
 ..... 1 .....

04 Hoeveel auto's / vrachtwagens / fietsen staan buiten het terrein geparkeerd?

..... geen .....

05 Gebeurt laden en lossen op het terrein of erbuiten?

..... op het terrein .....

## 5. TOEKOMSTIGE SITUATIE - STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

01 Is er uitbreidingsbehoefte op korte en/of op lange termijn?

Neen, niet op korte termijn (binnen 5 jaar)

Neen, niet op lange termijn

Ja,

voor kantoorruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 verkoopruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 productieruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 toonzaal  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 werkplaats  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 parking  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 opslagruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 laad- en los ruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 andere  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>

Waar op het terrein ziet u deze uitbreiding te realiseren? Kan u, indien mogelijk, een plan of schets toevoegen?

02 Is er uitbreiding op het huidige terrein mogelijk?

Ja,

het onbebouwde gedeelte

indien met verdiepingen wordt gewerkt

leegstaand (deel) van pand

Neen

wel op aanpalende percelen

wel elders

adres		kad. ligging		bestemming	Opp.

Zijn deze gronden in eigendom?

Ja

Neen

## 6. TOEKOMSTIGE SITUATIE - MILIEUTECHNISCHE GEGEVENS

01 Wordt een uitbreiding van de activiteiten overwogen?

Neen

Ja

vergroten van de bestaande activiteiten

nieuwe activiteiten : .....

Volgende bijkomende vergunningen zijn dan noodzakelijk:

aard van de activiteit	Vlaem-rubriek

## 7. TOEKOMSTIGE SITUATIE - AANVULLENDE GEGEVENS

01

- Indien u uitbreidingsplannen hebt die u niet kan waarmaken, is dat omwille van gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden of om milieutechnische redenen?  
.....  
.....  
.....
- Besluit u dan om
  - uw plannen niet door te voeren
  - een gehele hervestiging te overwegen
  - een gedeeltelijke hervestiging te overwegen  in Berlare
    - in een andere gemeente in de regio
    - elders in de provincie
    - elders in België
    - in het buitenland

Zijn er reeds stappen in die zin ondernomen? .....

02 Heeft u (digitaal) kaartmateriaal over uw bedrijfsterrein en de -gebouwen ? Zo ja, gelieve bij te voegen.

03 Indien u beslist om te herlokaliseren, wat gebeurt er dan met de huidige bedrijfsgebouwen?

- zelf in gebruik houden
- verhuren
- verkopen

04 Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Deze enquête werd ingevuld door

handtekening

datum

*Wauters Charles* .....

*Wauters* .....

*19 mei, 2010*

Wij danken u vriendelijk, in naam van het gemeentebestuur Berlare, voor uw medewerking aan dit onderzoek en bedrukken dat alle informatie vertrouwelijk behandeld zal worden. Indien u nadere toelichting wenst omtrent deze vragenlijst, dan kan u steeds contact opnemen met Kristof Van Peteghem, technische dienst Berlare.  
e-mail: ruimtelijke.ordering@berlare.be - tel: 052 43 23 46





## GEMEENTE BERLARE

### Ruimtelijk Uitvoeringsplan Galgenberg ENQUETE

Deze enquête dient voor 5 mei 2010 ingevuld te worden terugbezorgd aan het gemeentebestuur van Berlare, Dorp 22 te Berlare.

Digitale versie op verzoek via ruimtelijke.ordering@berlare.be

#### 1. IDENTIFICATIE

01 Bedrijf: *G.H.C. Instrumenten...Belgium...NV*  
 Adres: *GALGENBERG STRAAT, 52A  
 9290 BERLARE*

02 Eigenaar: *G.H.C. Instrumenten...Belgium...NV*  
 Adres: *GALGENBERG STRAAT, 52A  
 9290 BERLARE*

03 Kadastrale ligging van het bedrijf: *5A8/C en 5A8/E - Sectie D*

Is de gebruiker van dit perceel de eigenaar?  
 Ja  
 Neen

eigenaar: .....  
 adres: .....

04 Zijn er nog andere percelen van bedrijvigheid in eigendom of gehuurd door de bedrijfsuitbater?  
 Ja  
 Neen

Adres	kad. ligging	gehuurd	eigendom
<i>Emiel Hertecantlaan, 24 9290 BERLARE</i>	<i>D3992</i>		<i>X</i>

05 Aard van de economische activiteit: *Verkoop Meet... en Regelapparatuur*

Nace-code: .....

06 B.T.W.-nummer: *BE0472129644*

## 2. JURIDISCHE TOESTAND

01 Ondervond u problemen bij het aanvragen van bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning?

Zo ja, welke en waarom ?

- ..... /
- ..... /

02 Werden er werken uitgevoerd zonder vergunning? Zo ja, welke?

- ..... /
- ..... /

03 Is er ander gebruik, zoals woongegelegenheid? Zo ja, welk?

- ..... /
- ..... /

04 Is er leegstand? Zo ja, waar?

- ..... /

05 Ondervond u problemen voor het verkrijgen van milieuvergunningen ?

Zo ja, welke?

- ..... /
- ..... /

06 Werden er overtredingen gepleegd op de milieuwetgeving? Zo ja, welke?

- ..... /
- ..... /

07 Heeft uw bedrijf klachten ontvangen vanwege omwonenden, openbare overheden of anderen? Zo ja, welke, wanneer en van wie? (geluidshinder, parkeerhinder, andere?)

- ..... /

### 3. HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

01 Wanneer is uw bedrijf opgestart?

..... 1981 .....

02 Sinds welke datum is uw bedrijf op de huidige locatie gevestigd?

..... 01.02.2010 .....

03 Beschrijf kort de geschiedenis van het bedrijf, het terrein en de gebouwen

Opgericht in 1981 met zetel te Brussel. Sinds 2008  
verhuisd naar Berbere. Perant verhuisd naar de  
Golgerbergstraat. Om onze bloucke beten te klaren was  
nodig een groter bedrijfsgebouw wegens uitbreiding van  
de voorraad en nood aan opleidingsruimte (productie  
ruimte. Geluue bestaat uit burelen (verdieping), stock  
ruimte, productie ruimte en loods. Voorover en links  
vph geluue is porchruimte, rechts opit tot achterover,  
voorover, links en achterover is het geluue omgeven  
door groen en beplanting.

#### 4. RUIMTEGEBRUIK

- 01 Huidig gebruik:
- totale oppervlakte van de bedrijfssterreinen ..... **3592 m<sup>2</sup>** .....
  - oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (grondoppervlakte, dus zonder de verdiepingen)
    - oppervlakte loods: **1000**.....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte winkel: .....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte kantoren: ..... **300**.....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte andere ( **MAAZYN, REDUKTIE**.....): ..... **400**... m<sup>2</sup>
  - verharde oppervlakte
    - opslagterrein: ..... **100**...m<sup>2</sup>
    - parkings: ..... **400**.....m<sup>2</sup>
    - andere: ..... **300**...m<sup>2</sup>
- Totale verharde oppervlakte (wegen, parkeerstroken): ..... **100**...m<sup>2</sup>

02 Hoeveel verkeersbewegingen gebeuren er gemiddeld per dag ?

	aantal aankomsten per				totaal
	(brom)fiets	auto	licht vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer	
personeel	1	8			8
leveranciers			6		6
klanten		5			5

03 Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein?

Auto:

Fiets:

Vrachtwagen:

..... **20** .....

..... **1** .....

..... **1** .....

04 Hoeveel auto's / vrachtwagens / fietsen staan buiten het terrein geparkeerd?

..... **MAX 8** .....

05 Gebeurt laden en lossen op het terrein of erbuiten?

..... **O.P.H.E.T. TERREIN** .....

## 5. TOEKOMSTIGE SITUATIE - STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

01 Is er uitbreidingsbehoefte op korte en/of op lange termijn?

Neen, niet op korte termijn (binnen 5 jaar)

Neen, niet op lange termijn

Ja,

voor kantoorruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 verkoopruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 productieruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 toonzaal  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 werkplaats  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 parking  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 opslagruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 laad- en los ruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 andere  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>

Waar op het terrein ziet u deze uitbreiding te realiseren? Kan u, indien mogelijk, een plan of schets toevoegen?

02 Is er uitbreiding op het huidige terrein mogelijk?

Ja,

het onbebouwde gedeelte

indien met verdiepingen wordt gewerkt

leegstaand (deel) van pand

Neen

wel op aanpalende percelen

wel elders

adres	kad. ligging	bestemming	Opp.

Zijn deze gronden in eigendom?  Ja  Neen

## 6. TOEKOMSTIGE SITUATIE - MILIEUTECHNISCHE GEGEVENS

01 Wordt een uitbreiding van de activiteiten overwogen?

Neen

Ja

vergroten van de bestaande activiteiten

nieuwe activiteiten : .....

Volgende bijkomende vergunningen zijn dan noodzakelijk:

aard van de activiteit	Vlaem-rubriek

## 7. TOEKOMSTIGE SITUATIE - AANVULLENDE GEGEVENS

01 • Indien u uitbreidingsplannen hebt die u niet kan waarmaken, is dat omwille van gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden of om milieutechnische redenen?

.....  
.....  
.....

- Besluit u dan om
  - uw plannen niet door te voeren
  - een gehele hervestiging te overwegen
  - een gedeeltelijke hervestiging te overwegen
    - in Berlare
    - in een andere gemeente in de regio
    - elders in de provincie
    - elders in België
    - in het buitenland

Zijn er reeds stappen in die zin ondernomen? .....

02 Heeft u (digitaal) kaartmateriaal over uw bedrijfsterrein en de -gebouwen ? Zo ja, gelieve bij te voegen. *NEEN*

03 Indien u beslist om te herlokaliseren, wat gebeurt er dan met de huidige bedrijfsgebouwen?

- zelf in gebruik houden
- verhuren
- verkopen

04 Opmerkingen

.....  
.....  
.....  
.....

Deze enquête werd ingevuld door

handtekening

datum

.....  
*DAANX.....BUILE*.....



.....  
*27.09.2010*

Wij danken u vriendelijk, in naam van het gemeentebestuur Berlare, voor uw medewerking aan dit onderzoek en benadrukken dat alle informatie vertrouwelijk behandeld zal worden. Indien u nadere toelichting wenst omtrent deze vragenlijst, dan kan u steeds contact opnemen met Kristof Van Peteghem, technische dienst Berlare.  
e-mail: ruimtelijke.ordering@berlare.be - tel: 052 43 23 46





**GEMEENTE BERLARE**  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan Galgenberg**  
**ENQUETE**

Deze enquête dient voor 5 mei 2010 ingevuld te worden terugbezorgd aan het gemeentebestuur van Berlare, Dorp 22 te Berlare.

Digitale versie op verzoek via ruimtelijke.ordering@berlare.be

**1. IDENTIFICATIE**

01 Bedrijf: *B.V.B.A. Van Vanbeeghe*  
 Adres: *Galgenbergstraat 52a*

02 Eigenaar: *Van Vanbeeghe*  
 Adres: *D.E.M.*

03 Kadastrale ligging van het bedrijf: .....  
 Is de gebruiker van dit perceel de eigenaar?  
 Ja  
 Neen  
 eigenaar: .....  
 adres: .....

04 Zijn er nog andere percelen van bedrijvigheid in eigendom of gehuurd door de bedrijfsuitbater?  
 Ja  
 Neen

Adres	kad. ligging	gehuurd	eigendom

05 Aard van de economische activiteit: *Binnenschrijfwerk*  
 Nace-code: .....

06 B.T.W.-nummer: *0816760685*

## 2. JURIDISCHE TOESTAND

01 Ondervond u problemen bij het aanvragen van bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning?

Zo ja, welke en waarom ?

- .....
- .....

02 Werden er werken uitgevoerd zonder vergunning? Zo ja, welke?

- .....
- .....

03 Is er ander gebruik, zoals woongegeheid? Zo ja, welk?

- .....
- .....

04 Is er leegstand? Zo ja, waar?

- .....

05 Ondervond u problemen voor het verkrijgen van milieuvergunningen ?

Zo ja, welke?

- .....
- .....

06 Werden er overtredingen gepleegd op de milieuwetgeving? Zo ja, welke?

- .....
- .....

07 Heeft uw bedrijf klachten ontvangen vanwege omwonenden, openbare overheden of anderen? Zo ja, welke, wanneer en van wie? (geluidshinder, parkeerhinder, andere?)

- .....

### 3. HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

01 Wanneer is uw bedrijf opgestart?

.....2009.....

02 Sinds welke datum is uw bedrijf op de huidige locatie gevestigd?

.....2009.....

03 Beschrijf kort de geschiedenis van het bedrijf, het terrein en de gebouwen

~~Ervoor was sinds 2006 in Spiermaijstraat 13~~  
buba sinds september 2009 in Gelegherbestraat 59

#### 4. RUIMTEGEBRUIK

01 Huidig gebruik:

- totale oppervlakte van de bedrijfsterreinen ... *3.000 m<sup>2</sup>* .....
- oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (grondoppervlakte, dus zonder de verdiepingen)
  - oppervlakte loods: ... *2.000* ... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte winkel: ..... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte kantoren: ..... m<sup>2</sup>
  - oppervlakte andere ( ..... ): ..... m<sup>2</sup>
- verharde oppervlakte
  - opslagterrein: ..... m<sup>2</sup>
  - parkings: ... *100* ... m<sup>2</sup>
  - andere: ..... m<sup>2</sup>

Totale verharde oppervlakte (wegen, parkeerstroken): ..... m<sup>2</sup>

02 Hoeveel verkeersbewegingen gebeuren er gemiddeld per dag ?

	aantal aankomsten per				totaal
	(brom)fiets	auto	licht vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer	
personeel		<i>1</i>	<i>2</i>		
leveranciers				<i>1</i>	
klanten					

03 Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein?

Auto:

Fiets:

Vrachtwagen:

*4* .....

.....

.....

04 Hoeveel auto's / vrachtwagens / fietsen staan buiten het terrein geparkeerd? .....

*2* .....

05 Gebeurt laden en lossen op het terrein of erbuiten? .....

*Meestal op terrein* .....

## 5. TOEKOMSTIGE SITUATIE - STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

01 Is er uitbreidingsbehoefte op korte en/of op lange termijn?

Neen, niet op korte termijn (binnen 5 jaar)

Neen, niet op lange termijn

Ja,

voor kantoorruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 verkoopruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 productieruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 toonzaal  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... ? m<sup>2</sup>  
 werkplaats  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... ? m<sup>2</sup>  
 parking  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... ? m<sup>2</sup>  
 opslagruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 laad- en los ruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 andere  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>

Waar op het terrein ziet u deze uitbreiding te realiseren? Kan u, indien mogelijk, een plan of schets toevoegen?

02 Is er uitbreiding op het huidige terrein mogelijk?

Ja,

het onbebouwde gedeelte

indien met verdiepingen wordt gewerkt

leegstaand (deel) van pand

Neen

wel op aanpalende percelen

wel elders

adres	kad. ligging	bestemming	Opp.

Zijn deze gronden in eigendom?  Ja  Neen

## 6. TOEKOMSTIGE SITUATIE - MILIEUTECHNISCHE GEGEVENS

01 Wordt een uitbreiding van de activiteiten overwogen?

Neen

Ja

vergroten van de bestaande activiteiten

nieuwe activiteiten : .....

Volgende bijkomende vergunningen zijn dan noodzakelijk:

aard van de activiteit	Vlaem-rubriek

## 7. TOEKOMSTIGE SITUATIE - AANVULLENDE GEGEVENS

- 01 • Indien u uitbreidingsplannen hebt die u niet kan waarmaken, is dat omwille van gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden of om milieutechnische redenen?

*Indien de aanpak van de milieutechnische redenen wordt overwogen, kan de aanpak van de milieutechnische redenen worden overwogen.*

- Besluit u dan om

- uw plannen niet door te voeren  
 een gehele hervestiging te overwegen  
 een gedeeltelijke hervestiging te overwegen
- in Berlare  
 in een andere gemeente in de regio  
 elders in de provincie  
 elders in België  
 in het buitenland

Zijn er reeds stappen in die zin ondernomen? .....

- 02 Heeft u (digitaal) kaartmateriaal over uw bedrijfssterrein en de -gebouwen? Zo ja, gelieve bij te voegen.

- 03 Indien u beslist om te herlokaliseren, wat gebeurt er dan met de huidige bedrijfsgebouwen?

- zelf in gebruik houden  
 verhuren  
 verkopen

- 04 Opmerkingen

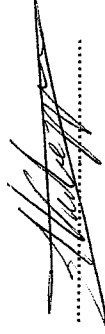
*Gevaarlijke verkeerssituatie in de Gelykenbergstraat  
↳ De baan wordt dikwijls geblokkeerd als traject!*

Deze enquête werd ingevuld door

handtekening

datum

*J. Van Verbeegen*



*13/05/10*

Wij danken u vriendelijk, in naam van het gemeentebestuur Berlare, voor uw medewerking aan dit onderzoek en bedrukken dat alle informatie vertrouwelijk behandeld zal worden. Indien u nadere toelichting wenst omtrent deze vragenlijst, dan kan u steeds contact opnemen met Kristof Van Peteghem, technische dienst Berlare.  
e-mail: ruimtelijke.ordering@berlare.be - tel: 052 43 23 46





**GEMEENTE BERLARE**  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan Galgenberg**

**ENQUETE**

Deze enquête dient voor 5 mei 2010 ingevuld te worden terugbezorgd aan het gemeentebestuur van Berlare, Dorp 22 te Berlare.

Digitale versie op verzoek via ruimtelijke\_ordering@berlare.be

**1. IDENTIFICATIE**

01

Bedrijf:

Peter Beelaert

Adres:

Hoogstraat 21 Berlare

0521425522 gsm: 0475 273791

02

Eigenaar:

Peter Beelaert

Adres:

Hoogstraat 21 Berlare

03

Kadastrale ligging van het bedrijf:

Ad. 42003 M.0531A, 535, 536

Is de gebruiker van dit perceel de eigenaar?

Ja

Neen

eigenaar:

adres:

04 Zijn er nog andere percelen van bedrijvigheid in eigendom of gehuurd door de bedrijfsuitbater?

Ja

Adres	kad. ligging	gehuurd	eigendom

Neen

05

Aard van de economische activiteit:

Handelaar Fomage en Sno, Verouwer

Nace-code:

06

B.T.W.-nummer:

0.866.271.168

## 2. JURIDISCHE TOESTAND

01 Ondervond u problemen bij het aanvragen van bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning?

Zo ja, welke en waarom ?

- ..... /
- .....

02 Werden er werken uitgevoerd zonder vergunning? Zo ja, welke?

- *Nee*.....
- .....

03 Is er ander gebruik, zoals woongegelegenheid? Zo ja, welk?

- *Nee*.....
- .....

04 Is er leegstand? Zo ja, waar?

- *Nee*.....

05 Ondervond u problemen voor het verkrijgen van milieuvergunningen ?

Zo ja, welke?

- *Nee*.....
- .....

06 Werden er overtredingen gepleegd op de milieuwetgeving? Zo ja, welke?

- *Nee*.....
- .....

07 Heeft uw bedrijf klachten ontvangen vanwege omwonenden, openbare overheden of anderen? Zo ja, welke, wanneer en van wie? (geluidshinder, parkeerhinder, andere?)

- *Nee*.....

### 3. HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

01 Wanneer is uw bedrijf opgestart?

.....6/7/2004.....

02 Sinds welke datum is uw bedrijf op de huidige locatie gevestigd?

.....6/7/2004.....

03 Beschrijf kort de geschiedenis van het bedrijf, het terrein en de gebouwen

.....Bedrijf is overgenomen van de Backer Willy  
.....(schouwenden).....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### 4. RUIMTEGEBRUIK

- 01 Huidig gebruik:
- totale oppervlakte van de bedrijfssterreinen **1995 m<sup>2</sup>**.....
  - oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (grondoppervlakte, dus zonder de verdiepingen)
    - oppervlakte loods: .....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte winkel: .....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte kantoren: .....m<sup>2</sup>
    - oppervlakte andere ( .....): ..... m<sup>2</sup>
  - verharde oppervlakte
    - opslagterrein: .....m<sup>2</sup>
    - parkings: **995**.....m<sup>2</sup>
    - andere: .....m<sup>2</sup>
- Totale verharde oppervlakte (wegen, parkeerstroken): .....m<sup>2</sup>

02 Hoeveel verkeersbewegingen gebeuren er gemiddeld per dag ?

	aantal aankomsten per				totaal
	(brom)fiets	auto	licht vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer	
personeel					0
leveranciers					0
klanten					0

03 Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein?

Auto: .....

Fiets: .....

Vrachtwagen: **3**.....

04 Hoeveel auto's / vrachtwagens / fietsen staan buiten het terrein geparkeerd? **geen**.....

05 Gebeurt laden en lossen op het terrein of erbuiten? **erbuiten**.....

## 5. TOEKOMSTIGE SITUATIE - STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

01 Is er uitbreidingsbehoefte op korte en/of op lange termijn?

- Neen, niet op korte termijn (binnen 5 jaar)  
 Neen, niet op lange termijn

Ja,

voor kantoorruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 verkoopruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 productieruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 toonzaal  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 werkplaats  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 parking  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 opslagruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 laad- en los ruimte  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>  
 andere  op korte termijn..... m<sup>2</sup> en/of  op lange termijn ..... m<sup>2</sup>

Waar op het terrein ziet u deze uitbreiding te realiseren? Kan u, indien mogelijk, een plan of schets toevoegen?

02 Is er uitbreiding op het huidige terrein mogelijk?

Ja,

- het onbebouwde gedeelte  
 indien met verdiepingen wordt gewerkt  
 leegstaand (deel) van pand  
 Neen  
 wel op aanpalende percelen  
 wel elders

adres	kad. ligging	bestemming	Opp.

Zijn deze gronden in eigendom?  Ja  Neen

## 6. TOEKOMSTIGE SITUATIE - MILIEUTECHNISCHE GEGEVENS

01 Wordt een uitbreiding van de activiteiten overwogen?

Neen

Ja

vergroten van de bestaande activiteiten

nieuwe activiteiten : .....

Volgende bijkomende vergunningen zijn dan noodzakelijk:

aard van de activiteit	Vlaem-rubriek

## 7. TOEKOMSTIGE SITUATIE - AANVULLENDE GEGEVENS

01

- Indien u uitbreidingsplannen hebt die u niet kan waarmaken, is dat omwille van gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden of om milieutechnische redenen?

*ruimtelijke mogelijkheden => ruimtes zone volkstuiner  
midden in k.m.o. zones*

- Besluit u dan om

- uw plannen niet door te voeren
- een gehele hervestiging te overwegen
- een gedeeltelijke hervestiging te overwegen
- in Berlare
- in een andere gemeente in de regio
- elders in de provincie
- elders in België
- in het buitenland

Zijn er reeds stappen in die zin ondernomen? .....

- 02 Heeft u (digitaal) kaartmateriaal over uw bedrijfsterrein en de -gebouwen ? Zo ja, gelieve bij te voegen.

- 03 Indien u beslist om te herlokaliseren, wat gebeurt er dan met de huidige bedrijfsgebouwen?

- zelf in gebruik houden
- verhuren
- verkopen

04 Opmerkingen

Deze enquête werd ingevuld door

handtekening

datum

*Beelauk Peter*

*23/04/2010*

Wij danken u vriendelijk, in naam van het gemeentebestuur Berlare, voor uw medewerking aan dit onderzoek en benadrukken dat alle informatie vertrouwelijk behandeld zal worden. Indien u nadere toelichting wenst omtrent deze vragenlijst, dan kan u steeds contact opnemen met Kristof Van Peteghem, technische dienst Berlare.  
e-mail: ruimtelijke.ordering@berlare.be - tel: 052 43 23 46





Aanspreking	Naam	Bedrijf	Activiteit	Adres	Gemeente
		Groenten en Fruit 'Boerken'	groenten en fruit	Burg. De Lauysnaystraat 41	9290 Berlare
De heer en mevrouw	Simon-Ninite		foorkramer	E. Hertecantlaan 63	9290 Berlare
De heer	Danie Verhofsté		schrijnwerkerij	Bontinckstraat 168	9270 Kalken
De heer	Filip De Troyer		tegelwerken	Pastoor Pennestraat 76	9290 Berlare
De heer	Geert De Both	Gedebo bvba		Molenstraat 97	9290 Berlare
De heer	Nicky Van Peteghem	BVBA Van Peteghem Nicky	schrijn- en timmerwerken	Baron Tibbautstraat 68	9290 Berlare
De heer en mevrouw	Alençon-Le Bon	Izzymo bvba	chape-isolatie en vloerwerken	Daalbos 30	9290 Berlare
De heer	De Spiegeleer Koen	Belgapack nv	hout-paletten – inpakkisten – platen	Hogeweg 14	9290 Berlare
Mevrouw	Karla De Meyer	Aannemingen ddc		Nieuwstraat 13	9290 Berlare
De heer	Kurt De Greef			Baron Tibbautstraat 20	9290 Berlare
De heer	Michaël Venneman	JMV bvba		Kerkstraat 9B/5	9290 Berlare
De heer	Jan Vermeire	The Big Blue	duikmateriaal	Donklaan 26	9290 Berlare
De heer	Thomas Vande Velde	Netcom	networking&computing	Nieuwe Stationsstraat 77	9160 Lokeren
De heer	Geert Van de Velde	Smederij Van de Velde	smederij	Loereveldstraat 15	9290 Berlare
De heer	Marc Thierens	TecNautic nv	duiksport	Mandekensstraat 1	9255 Buggenhout
De heer	Danny De Maesschalck		algemene schrijnwerkerij	Broekstraat 44B	9290 Berlare
De heer	Filip Diependaele		bouwonderneming	Kortenbosstraat 73	9230 Massemen
De heer	Didier Schatteman	Schatteman-Trans bvba	transport-Distributie	Veerstraat 81	9290 Berlare
De heer	Dirk De Coninck		schrijnwerkerij	Broekstraat 39c	9290 Berlare
De heer	Johan Venneman			Kriekerij 8	9160 Lokeren
De heer	Frits Heirman	Transport Frits Heirman bvba	transport	Koolstraat 32	9290 Berlare
De heer	Hans Heirman		hout- en staalbewerking	Kerkstraat 100	9290 Berlare
De heer	Stefan Monsecour	Stefan Monsecour bvba	schrijn- en timmerwerken	Kerkwegel 43	9290 Berlare
De heer	Frans Van de Vondel		grondwerken	Kattebroeckstraat 21	9290 Berlare
De heer	Filip Beirnaert	Bvba Paul De Backer		Hogeweg 37	9290 Berlare
Mevrouw	Magda Van Wesemael	Chocoladeartikelen Magda Van Wesemael	chocolaterie	Kattebroeckstraat 39	9290 Berlare
De heer	Christophe Vanpé	VCA bvba	Industriële elektriciteit en automatisering	Heide 35	9290 Berlare
mevrouw	Lutgard Laureys	Laureys nv	Metaalhandel en constructie	Van Tieghemstraat 21b	9290 Berlare
De heer	Hans De Vuyst	Indiantrans bvba	Transport	Kruisstraat 58	9290 Berlare
De heer	Werner De Coninck		aannemer	Ridderstraat 18	9290 Berlare
De heer en mevrouw	Rasschaert – De Clercq	Decra – Decor bvba	Hout- en steenbewerking	Wichelse steenweg 100	9340 Lede
De heer	Dirk Van Peteghem		Schrijnwerkerij	Broekstraat 30	9290 Berlare

De heer	Kris Pieters	Alg. Bouwwerken Pieters		Cleylandt 16	9290 Berlare
De heer	Vande Wiele Andy		Aannemer	Loereveldstraat 69	9290 Berlare
De heer	Van Hecke Nico		Herstellen bedrijfsvoertuigen	Kerkveld 9	9290 Berlare
De heer	Blancquaert Bart		Schrijnwerker	Heikant 58B	9290 Berlare
De heer	De Visscher Peter	De Visscher Heating bvba	Sanitair	Turfputstraat 3	9290 Berlare
De heer	De Greef Filip	BVBA De Greef & co	Bouwbedrijf	Blancquaertsveld 12	9290 Berlare
De heer en mevrouw	Van Veirdeghem - Winne	Jvv-Design	Schrijnwerker	Kerkkouterrede 4	9070 Destelbergen
De heer en mevrouw	Scheirs Carlos- Rogiers Ingrid -Scheirs Bram	D-Dream	Sound and light	Gaver 112	9290 Berlare
De heer	Vanputte Kurt	a.i.techno	verkoop ...	Dorp 18	9290 Berlare
De heer	De Block Jonas		Aannemer (0486067242)		
De heer	Van Elsuwege	BVBA Van Elsuwege	Aanleggen nutsleidingen	Heikantstraat 21a	9290 Berlare



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL

**AANGETEKEND**

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Dorp 22  
9290 Berlaare

<b>uw bericht van</b> 20-10-2011	<b>uw kenmerk</b> TD/TS/2011.1249	<b>ons kenmerk</b> LNE/MER/OHPL1182/ 2011	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar / e-mail</b> Veerle Timmermans veerle.timmermans@ine.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 02/553.80.07	<b>datum</b> 22/11/2011	

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Galgenberg te Berlaare  
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit")  
**Bestissing**

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL1182 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Volgens het dossier wenst men met dit RUP een deel van de kern van Berlaare ruimtelijk te structureren. Het plangebied bestaat uit de zone uit het BPA Galgenberg en een aansluitende zone rond de Eremijtenwegel.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenoemen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Mer opgemaakte selectie van adviesinstanties.

Alle adviesinstanties zijn van mening dat de opmaak van een planMER niet vereist is.

In haar advies geeft OVAM recente informatie mee over de gerechtelijke procedure in verband met en geval van bodemverontreiniging binnen het plangebied. Deze informatie dient verder opgenomen te worden in de toelichtingsnota van het RUP. Deze informatie impliceert echter niet dat er sprake is van aanzienlijke effecten op het milieu.

In het advies van Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen wordt gevraagd om de verweefbaarheid van de bedrijven met de woonomgeving te bewaken, in het bijzonder waar de ambachtelijke zones rechtstreeks grenzen aan de huiskavels. Aandachtspunten bij het uitwerken van de voorschriften vormen de buffering, de terreinbezetting, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen, de inplanting van de parkeerruimtes, de afstemming van de hoogte van de bedrijfsgebouwen en stapelruimtes op de afstand tot de huiskavels en de wijze van ontsluiting van de bedrijfskavels. De dienst Mer ondersteunt deze vraag. Dit impliceert echter evenmin dat er sprake is van aanzienlijke effecten op het milieu.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenoemen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De dienst Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is via de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)).

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voortopige vaststelling van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Ann Theunissen  
Diensthoofd

Plaats en datum  
Gent, 27 maart 2013

Referentienummer  
287895\_BV#0005.doc

Kenmerk  
287895/LCR/kon

Plaats en datum bespreking  
Berlare, Dorp 22, 27 maart 2013

Aanwezig  
Ria Van Peteghem – Provincie Oost-Vlaanderen [ria.vanpeteghem@oost-vlaanderen.be](mailto:ria.vanpeteghem@oost-vlaanderen.be)  
Joke Vanavermaet – Ruimte Vlaanderen [joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be](mailto:joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be)  
Steven Vandersnickt – Schepen RO [schepenvandersnickt@berlare.be](mailto:schepenvandersnickt@berlare.be)  
Kristof Van Peteghem - Stedenbouwkundig ambtenaar - [ruimtelijke.ordening@berlare.be](mailto:ruimtelijke.ordening@berlare.be);  
Tim Speleers – Technische Dienst – [ruimtelijke.ordening@berlare.be](mailto:ruimtelijke.ordening@berlare.be);  
Leen Coorevits - Grontmij – [leen.coorevits@grontmij.be](mailto:leen.coorevits@grontmij.be)

Kopie aan  
allen

Betreft

## RUP Galgenberg Berlare– Plenaire vergadering

### 1 Doel van de vergadering

In het kader van de plenaire vergadering werden, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11/05/01 en latere wijzigingen tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, volgende instanties om advies gevraagd:

- Ruimtelijke Ordening, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Ruimtelijke Ordening, directie coördinatie werking
- Deputatie Oost-Vlaanderen, Ruimtelijke planning
- Gecoro
- LNE, natuur, milieu en energie
- Toerisme Vlaanderen
- Bloso
- Agentschap ondernemen
- ANB
- Onroerend Erfgoed
- De polder

### 2 Binnengekomen adviezen

In het kader van de adviesvraag werd een coördinatievergadering georganiseerd. De ontvangen schriftelijk adviezen zijn als bijlage opgenomen.

De adviezen van de instanties die niet aanwezig zijn op de vergadering worden kort toegelicht.

- Toerisme Vlaanderen: vraagt mogelijkheid tot toeristische logies in te schrijven in woongebied en voor de Villa Mon Désir. *Dit zal aangepast worden.*
- Polder: vraagt om de 5m erfdiensbaarheidsstrook langs de waterloop in te schrijven in het RUP: indien het om een ingebuisd gedeelte gaat, dient een strook van 5m over de buis vrijgehouden te worden, indien het om een open gedeelte gaat, dient een bouwvrije zone van 5m gerespecteerd te worden vanaf de uiterste boord van de waterloop. De aanleg van een groenscherm in deze zone dient in overleg met het polderbestuur te gebeuren en onder voorwaarde dat doorgang langs één zijde steeds volledig mogelijk blijft. *Deze materie wordt geregeld door andere wetgeving.*  
Er zijn onduidelijkheden omtrent de afwatering van het gebied. Deze zullen in overleg met de polder verder worden uitgeklaard.
- Gecoro:
  - vraagt om de parkeerzone tegenover de school uit te breiden, zodat het parkeren in natuurgebied rond de school vermeden wordt; *Dit komt op de bespreking nog aan bod.*
  - vraagt om de toegangen door het woongebied vanuit de overgangszone te beperken door deze te bundelen op een bepaald aantal plaatsen; *Dit komt later nog aan bod.*
  - heeft vragen bij het realiseren van de groenvoorzieningen in het tweede plantseizoen volgend op de vergunning. *Dit kan bijgestuurd worden.*

### 3 Bespreking

#### Parkeerzone school

- ANB vraagt om de parkeerzone niet als overdruk op een 'groene bestemming' op te nemen in het plan. Groen kan ook binnen de bestemming 'openbaar domein voor parkeerruimte' voorzien worden. *Dit zal aangepast worden.*
- ANB vraagt de parking voldoende groot te voorzien, zodat het parkeren in de waardevolle bermen langs de Leopolddreef en de Heidekasteeldreef die ecologisch waardevol zijn (buiten het plangebied gelegen), verhinderd kan worden. Hierdoor kan het verlies aan groen binnen het plangebied gemilderd worden. *De parking, in het plan voorzien, heeft inderdaad als bedoeling om het parkeren bij de school te organiseren, en de omliggende straten te ontlasten. Het is onduidelijk of de school zelf bijkomende parking zal kunnen voorzien, daarom ligt de grootte nog niet vast. Dit kan bijgestuurd worden.*

#### Zone voor lokale bedrijvigheid

- Binnen het plan wordt ongeveer 2 ha bijkomende ruimte voor bedrijvigheid bestemd. Dit is niet in overeenstemming met het PRS, waar 5ha per gemeente in het buitengebied is voorzien. Met het plan voor het bedrijventerrein Overmere zijn de mogelijkheden voor Berlare ingevuld. Het is niet duidelijk of het nieuw bedrijventerrein niet voldoet aan de behoefte. *De kans dat nieuwe bedrijven zich hier gaan vestigen, is eerder klein. Ook de mogelijkheden daartoe zijn beperkt. Het is dus eerder de bedoeling om de versnipperde structuur van het plangebied te verbeteren en uitbreidingsmogelijkheden te voorzien voor de bestaande bedrijven.* *De gemeente verduidelijkt ook nog dat het terrein in Overmere nog niet gerealiseerd is. Er loopt een juridische procedure. Daardoor is momenteel nog veel vraag naar bedrijventerrein. De nabestemming van de tennisclub is momenteel niet aan de orde en de zone van de technische dienst van de gemeente wordt wel omgezet naar bedrijvigheid, maar de diensten blijven er wel gelokaliseerd. Het effectief bijkomend aanbod bedraagt dus ongeveer 1 ha.*
- De vraag wordt gesteld of de mogelijkheden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid niet beter gericht zijn op uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven (conform het GRS) en of de omvang van de toegelaten bedrijven tot 5000m<sup>2</sup> niet wat groot is, gezien de nabijheid van de woonomgeving.

*De gemeente kan zich hierin vinden. Dit plan werd eigenlijk opgevat vanuit de idee mogelijkheden te bieden aan de bestaande bedrijven en de bestaande woningen langs de Hoogstraat. Het plan zal in die zin bijgestuurd worden. De omvang van eventueel nieuwe bedrijven zal bijgestuurd worden. Een nuancering voor de bestaande bedrijven, die mogelijk nog willen uitbreiden in de toekomst, is aangewezen.*

- *De vraag wordt gesteld of de overdruk 'ontsluiting' nog nodig is. De overdruk wordt behouden op plan. Ze geeft een indicatie van de mogelijke ontsluiting, zodat hiermee kan rekening gehouden worden bij eventuele ontwikkelingen. De toekomst zal uitwijzen of realisatie nodig is.*
- *Strook voor bedrijfsgerelateerde voorziening, toeritten en groenaanplant. Het is niet de bedoeling deze zone te residentialiseren. Deze blijft duidelijk gekoppeld aan de bedrijvigheid. In dat geval vervalt deze opmerking.*

### **Zone voor sport met nabestemming**

- *Het uitdoofscenario met nabestemming bedrijvigheid is niet conform het GRS. Een afwijking van het richtinggevend gedeelte dient gemotiveerd te worden. De nabestemming is momenteel zeker niet aan de orde. De nabestemming werd opgenomen vanuit een lange termijn visie op het plangebied, met de bedoeling een samenhangende zone te realiseren op langere termijn. Het gaat niet om een actief uitdoofbeleid: enkel indien er geen interesse meer is voor sportactiviteiten op deze locatie en er wordt een bestemmingswijziging naar bedrijvigheid aangevraagd, treedt de nabestemming in werking. Er kan gemaakt worden dat, bij in werking treden van de nabestemming, de behoefte hier toe wordt aangetoond. De zone zal ondergebracht worden bij de categorie recreatie ipv bedrijvigheid.*
- *Waarom worden twee woongelegenheden toegelaten?*
- *Dat zal inderdaad beter gemotiveerd moeten worden.*

### **Overgangszone tussen woningen en bedrijvigheid**

- *Er zijn vragen bij de invulling van de overgangszone. Is een effectieve buffer niet meer aangewezen?*  
*In het huidige BPA is de woonzone hier erg ondiep. Achterin is een zone voor volkstuinen aangeduid. De woonzone werd afgestemd op het woongebied volgens het gewestplan, waar bij het ook mogelijk is achterin een bedrijfsgebouwtje te voorzien. Bedoeling was hiermee te gemoet te komen aan een aantal vragen vanuit de woningen langs de Hoogstraat. Er werd hierbij gedacht aan bv. een schrijnwerker. Gezien de percelen achteraan grenzen aan bedrijvigheid, leek dit een valabele invulling.*
- *Hoe is de ontsluiting precies georganiseerd?*  
*In de Hoogstraat is het de bedoeling dat de ontsluiting via de woonpercelen verloopt, dit om de verenigbaarheid met de woonomgeving te garanderen. Het is niet aangewezen dat bedrijven in de achterliggende zone voor lokale bedrijvigheid, via de woonomgeving zouden ontsluiten, bestaande situaties buiten beschouwing gelaten. De vraag van de Gecoro om de ontsluitingen te bundelen tot een beperkt aantal plaatsen, is eveneens ontstaan vanuit de onduidelijkheid omtrent de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid. Het bundelen van toegangen zorgt ervoor dat de dynamiek op deze locatie mogelijk de draagkracht van de naastliggende woningen overschrijdt, zeker indien de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid ook doorheen de woonomgeving kan verlopen. De gemeente zal dit nogmaals bekijken en verduidelijken.*

### **Woonproject**

- *De ontwikkeling van het binnengebied is niet conform het GRS. De zone is momenteel woongebied en dus bestaand juridisch aanbod. De voorschriften willen vermijden dat het gebied versnipperd zou raken door individuele aanvragen. Er wordt nu een totaalconcept voor de zone gevraagd. Een ontwikkeling in functie van de sociale taakstelling is*

*mogelijk. Er is geen onteigeningsplan aan gekoppeld, aldus wordt de realisatie overlaten aan de vrije markt. De gemeente neemt, conform haar GRS, dus geen initiatief tot ontwikkeling van dit binnengebied, maar wenst enkele krijtlijnen vast te leggen. De sociale last zal opgelegd worden bij vergunning.*

**Register planbaten/planschade en de op te heffen verkavelingen**

- Aangewezen het register uitbreider op te maken en indien de verkavelingen moeten opgeheven worden, dienen deze aangeduid op het grafische plan.
- *Grontmij zal dit in orde brengen tegen de voorlopige vaststelling.*

**Overige opmerkingen**

- De opmerkingen op de voorschriften worden overlopen. Deze kunnen nagelezen worden in de bijgevoegde adviezen.  
*De aangehaalde punten zullen verduidelijkt worden.*

**4 Besluit**

Het RUP Galgenberg kan verder gezet worden, mits het plan bij te sturen op basis van de bovenstaande bespreking.

Opgemaakt door Grontmij,

Leen Coorevits  
Projectleider





**berlare**

**RUP Galgenberg: plenaire vergadering**

Adviesinstantie	dienst	advies	aanwezig
GECORO		x	
Deputatie Oost-Vlaanderen	Dienst ruimtelijke ordening		x
Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen	Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar		x
Agentschap Ondernemen			
Onroerend erfgoed			
Afdeling Natuur en Bos			x
Polderbestuur tussen Schelde en Durme		x	
BLOSO			
Toerisme Vlaanderen		x	

gemeente

## **gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening uittreksel uit het verslag van de vergadering van 20 maart 2013**

### **Advies plenaire vergadering RUP Galgenberg**

---

De Gecoro kwam, na het voeren van een discussie, tot volgend advies:

De Gecoro vraagt om de voorziene parkeerzone ter hoogte van de school Ten Berge uit te breiden. De natuurwaarde van de huidige boomgaard is niet zo groot en hierdoor zou het parkeren uit het tegenovergelegen natuurgebied Stampkot vermeden kunnen worden.

In de overgangszone tussen wonen en bedrijvigheid kunnen gebouwen opgericht worden tot 500m<sup>2</sup>. Dit zijn relatief grote volumes. De gecoro vraagt om te bekijken in hoeverre dit effectief wenselijk is in deze zone.

Gezien het RUP de mogelijkheid voorziet om nieuwe toegangen te creëren langs de Hoogstraat, stelt de Gecoro voor om dergelijke toegangen naar het achterliggend gebied enkel toe te laten wanneer de eigenaar over een minimale oppervlakte beschikt binnen de bedrijfszone.

In de voorschriften wordt de verplichting opgelegd om een groenscherm aan te leggen in het 2<sup>de</sup> plantseizoen volgend op het verlenen van de vergunning. Dit is een termijn die niet altijd realistisch is, rekening houdend met de realisatietermijn voor een bouwproject.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, op 20/03/2013.



Kristof Van Peteghem  
secretaris



Michaël Heiremans  
voorzitter



Aan het College van  
Burgemeester en Schepenen  
van en te  
9290 Berlare

**uw kenmerk**  
TD/TS/2013.0215

**ons kenmerk**  
AVES/PC/RUP/BER/13.896

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**  
Peter Claus  
peter.claus@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
09/265 45 99

**datum**

**Betreft :** Berlare - RUP Galgenberg - voorontwerp

Geachte mevrouw  
Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat akkoord met de algemene doelstellingen van het voorliggend plan. Het plan voorziet een duidelijke ordening van noodzakelijke functies binnen het plangebied.

Rond de omgeving van de school in de Galgenbergstraat is er een parkeerprobleem. Het plan voorziet de inrichting van een 'groene' parkeervoorziening op de huidige site van de hoogstamboomgaard.

In de stedenbouwkundige voorschriften is de parkeerzone ingekleurd als overdruk in art. 7 'zone voor groen'. De inrichting van een parkeerzone staat niet in functie van de realisatie van de bestemming als 'zone voor groen'. Het Agentschap van Natuur en Bos is van mening dat voor de parkeerzone beter aparte voorschriften worden opgesteld.

De huidige groenzone wordt door het plan sterk ingekrompen door de inrichting van een parkeerstrook en een nieuw containerpark. Net buiten het plangebied is een onderdeel van het Erkend Natuurreservaat De Heidemeersen gelegen. Het gebied is een goed bewaarde restant van een Europees beschermd rivierduinhabitat en is in beheer bij vzw Natuurpunt. De bermen van dit gebied langs de Leopolddreef en de Heidekasteeldreef zijn ecologisch bijzonder waardevol. Deze bermen worden frequent gebruikt om te parkeren wat voor permanente schade aan de natuur zorgt.

Het inrichten van de parkeerzone aan de Galgenbergstraat moet voor een oplossing van de parkeerproblematiek zorgen. Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt daarom voor het parkeren in de ecologisch waardevolle bermen fysiek onmogelijk te maken en een parkeerverbod in te stellen. Hierdoor kan het verlies aan groene ruimte binnen het plangebied worden gemilderd.

Hoogachtend,

Thomas Defoort  
Provinciaal directeur  
Agentschap voor Natuur en Bos

College van burgemeester en schepenen  
van Berlare

Dorp 22  
9290 Berlare

directie Ruimte  
**dienst Ruimtelijke Planning**

uw brief : 1 maart 2013  
uw kenmerk : TD/TS/2013.0215  
ons kenmerk : R01/RUP/2012/GRUP/04/007  
bijlagen :  
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk  
RUP 'Galgenberg'**  
inlichtingen : Ria Van Peteghem  
tel. : 09 267 75 36  
e-mail : [ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be](mailto:ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be)

Gent, *27/03/2013*

Geacht college

In antwoord op uw schrijven met de vraag een advies uit te brengen ter gelegenheid van de plenaire vergadering van 27 maart 2013 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Galgenberg' en rekening houdende met onderstaande punten, beslist het bestuur het hiernavolgend advies uit te brengen.

### Planinhoud

Het plangebied van het RUP 'Galgenberg' is ca 19 ha groot en maakt deel uit van de kern van Berlare. Het omvat het gebied dat gelegen is tussen de Hoogstraat, de Leopolddreef, de Galgenbergstraat en de Sint-Jobstraat. Binnen het plangebied komen diverse functies voor: een kleine kmo-zone met een tiental bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen (gemeentemagazijn en containerpark), sportvoorzieningen (tennisclub), en een aantal woonlinten. Daarnaast komen ook nog een aantal braakliggende en/of niet benutte terreinen voor in het plangebied.

Het RUP 'Galgenberg' is een herziening van het BPA 'Galgenberg', goedgekeurd bij MB van 3 mei 1993, en gedeeltelijk herzien bij MB van 30 december 2008 in functie van de herlocalisatie van het containerpark. Het plangebied van het RUP is ruimer dan het BPA, de resterende delen zijn volgens het gewestplan gelegen in het woongebied.

Het RUP 'Galgenberg' wordt opgemaakt om het geldende BPA te herzien en te actualiseren. Het is de bedoeling de aanwezige functies in het plangebied te bestendigen en ruimtelijk te structureren, en tevens een invulling te geven aan de onbenutte terreinen. Voor het binnengebied in woongebied ter hoogte van de Eremijtenwegel (deel buiten het BPA) wordt ook de inrichting en de ontsluiting vastgelegd.

/...

### **Planningscontext**

Berlare maakt volgens het RSV deel uit van het buitengebied.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan is de kern Berlare, waar het plangebied deel van uitmaakt, geselecteerd als hoofddorp.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt het plangebied deel uit van de deelruimte 'kern Berlare'. Het GRS stelt o.m. dat in deze kern kernversterking inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid voorop staan, dat het wel van belang is verweving tussen de aanwezige economische activiteiten en de bewoning na te streven. De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare (o.a. aan de Galgenberg) kunnen behouden blijven, waar nodig dient extra aandacht besteed te worden aan een betere integratie binnen het woonweefsel en dienen indien mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voorzien te worden. Het GRS voorziet ook de verdere uitbouw van het containerpark en de gemeenteloods ter hoogte van het KMO-terrein Galgenberg.

### **Inhoudelijke opmerkingen**

*Overeenstemming met het RSV, het PRS en het GRS*

Het plangebied maakt deel uit van het hoofddorp Berlare. Het RUP voorziet in ruimte voor wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen. De bundeling van deze functies in de kern is conform met de bepalingen van het RSV en het PRS.

Wel dient rekening gehouden te worden met de bepalingen uit het PRS inzake bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het RUP voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein, meer bepaald wordt het binnengebied gelegen achter de Hoogstraat, nu bestemd als zone voor tuinen en zone voor volkstuinten, bijkomend bestemd voor lokale bedrijvigheid. Daarnaast wordt ook voor de recreatiezone een nabestemming lokale bedrijvigheid voorzien in het RUP. Hiermee wordt ca 2 ha bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid voorzien. Het is niet duidelijk of deze bijkomende ruimte voor bedrijvigheid bedoeld is om te voldoen aan de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven, of bedoeld is voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

De gemeente maakte reeds een RUP op voor de realisatie van een bedrijventerrein van ca 5 ha, zijnde het RUP 'Lokaal bedrijventerrein Overmere', goedgekeurd door de deputatie op 8 december 2011. In het PRS is bepaald dat voor de gemeenten van het buitengebied een richtcijfer van maximum 5 ha voorzien is voor nieuwe lokale bedrijventerreinen en terreinen voor herlocalisatie. Het is onduidelijk of het nieuw bedrijventerrein te Overmere niet zou voldoen aan de behoefte in Berlare, waardoor bijkomende ruimte in functie van bedrijvigheid nodig is.

In de toelichting wordt ingegaan op de relatie met het GRS. Voor het hoofddorp Berlare wordt inbreiding en kernversterking vooropgesteld. Het behoud van de bestaande KMO zone aan de Galgenbergstraat is opgenomen in het GRS. Voor nieuwe bedrijven wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien te Overmere.

/...

De nabestemming 'lokale bedrijvigheid' voor de tennisclub Chiwawa (ca 1 ha groot) is strijdig met het richtinggevend deel van het GRS: in het GRS is opgenomen dat men voor de Tennisclub Chiwawa een verdere ontwikkeling vooropstelt op schaal van de kern, omwille van het feit dat de site aansluit bij de kern, behoort tot de deelruimte Berlare hoofdorp, goed bereikbaar is en niet storend is voor de omgeving. In het RUP wordt voor deze recreatiezone een uitdoofbeleid voorgesteld (nabestemming bedrijvigheid). Deze planoptie is niet conform met het richtinggevend deel van het GRS.

#### Overige opmerkingen

Eén van de ruimtelijke concepten is een kwalitatieve overgang te creëren tussen de kleinschalige woonbebouwing aan de Hoogstraat en de achtergelegen grootschaligere bedrijvigheid.

In het RUP wordt onmiddellijk achter het woonlint een overgangzone (art. 2) voorzien die zowel met tuinen als met bedrijfsgebouwen (tot 500 m<sup>2</sup>) kan ingevuld worden. Onmiddellijk eraanpalend ligt dan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Uit de toelichting blijkt dat binnen dit woonlint momenteel maar 2 bedrijven voorkomen, en dat het voornamelijk een residentieel woonlint betreft. Vanuit dit gegeven lijkt het meer aangewezen om tussen het woonlint en het bedrijventerrein een effectieve buffer te voorzien i.p.v. een gemengde zone. Op deze manier lijkt de woonkwaliteit meer gegarandeerd te worden.

Het is onduidelijk waarom 2 woongelegheden worden toegelaten in de sportgebouwen. Gaat dit uit van een bestaande vergunde situatie?

Het register planbaten/planschade is heel summier uitgewerkt. Het verdient de voorkeur om concreter aan te geven over welke percelen het juist gaat.

#### Opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften

Art. 1 en art. 3 worden bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen. Daarnaast worden ook nog nevenbestemmingen toegelaten (vrije beroepen, kantoren, diensten,...). Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'woonondersteunende voorzieningen'. (Bij art. 3 wordt in het toelichtend gedeelte vermeld dat onder 'woonondersteunende voorzieningen' openbare verharde of groene ruimten verstaan dienen te worden.)

Art. 1.5 bouwhoogte: verordenende bepalingen inzake de kroonlijst-hoogte dienen in het verordenend deel opgenomen te worden i.p.v. in het toelichtend deel.

Art. 1.11: het is onduidelijk wat bedoeld wordt met *de totale breedte van 'alle' toegangen tot het openbaar domein*.

Art. 2.12: inrichtingsplan: is een globaal inrichtingsplan nodig voor de volledige bestemmingszone?

Art. 3.2: de bebouwingsdichtheid en bezettingsgraad worden uitgedrukt in woongelegheden / ha en % van de zone. Er wordt gesteld dat de project-zone in verschillende fasen kan gerealiseerd worden.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gebruik van percentages voor een ganse bestemmingszone best vermeden kan worden, omdat indien de bestemmingszone verdeeld is over meerdere eigenaars een schending van het

./...

gelijkheidsbeginsel kan ontstaan: wie als eerste een aanvraag indient zou meer mogelijkheden kunnen hebben dan een latere aanvrager. Eventueel kan er wel gewerkt worden met percentages per perceel of per project.

Art. 4.2 : het is onduidelijk waarom hier gesteld wordt dat enkel bij heikracht een nieuwbouw mogelijk is, terwijl bij de algemene bepalingen (art. 0.8) voor de historisch waardevolle gebouwen opgenomen is dat nieuwbouw kan toegelaten worden ingeval dat het gebouw structurele gebreken vertoont.

Art. 5.1: wat wordt bedoeld met 'bedrijfsondersteunende voorzieningen'.

Art. 5.2 : Het is niet duidelijk of samenvoeging van kavels ook toegestaan wordt voor percelen die reeds 5000 m<sup>2</sup> groot zijn.

### **Procedurale opmerkingen**

Voor het RUP 'Galgenberg' werd reeds een screening uitgevoerd. Op 22 november 2011 nam de dienst MER de beslissing dat de opmaak van een planMER niet nodig is voor het RUP 'Galgenberg'.

Er komen diverse verkavelingen voor in het plangebied. Het is niet duidelijk of men deze wenst te behouden. Conform art. 4.6.5 § 1 kan een niet niet-ervallen verkavelingsvergunning worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een RUP, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk is aangegeven, ten minste op het grafisch plan.

### **Conclusie**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Galgenberg' te Berlare' wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd. Er worden voornamelijk vragen gesteld bij de invulling van het binnengebied achter de Hoogstraat in functie van lokale bedrijvigheid, en de nabestemming lokale bedrijvigheid voor de sportzone. Ook wordt aandacht gevraagd voor de andere gemaakte opmerkingen.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend  
namens de Deputatie  
i.o.v. de Provinciegriffier



Mark Cromheecke  
directeur



de bevoegde Gedeputeerde

Geert Versnick

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

GEMEENTEBESTUUR BERLARE
27 MAART 2013
AFD. DINGEKOMEN NF. 0313

*Tim.*



toerisme  
vlaanderen

College van burgemeester en schepenen  
Dorp 22  
9290 BERLARE

uw kenmerk  
TD/TS/2013.0215  
contactpersoon  
Mia Lammens

ons kenmerk  
  
e-mail  
Mia.lammens@toerismevlaanderen.be

plaats  
Brussel  
telefoonnummer  
02 504 03 83

datum  
21 MAART 2013  
faxnummer  
02 504 03 77

### Voorontwerp RUP 'Galgenberg'

Geachte

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Galgenberg' in Berlare.

Wij hopen dat met dit advies rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van het betreffende RUP.

Met vriendelijke groeten

*i.o. Lowyck*

*ELS LOWYCK*

Jan Van Praet  
Afdelingshoofd Kennis en Kwaliteit



Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen. Wij kunnen grotendeels akkoord gaan met de ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied. Toch hebben we nog enkele opmerkingen.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****ARTIKEL 1: WOONGEBIED**

Volgens het voorliggende voorschrift is **kleinschalig horeca** als nevenbestemming toegelaten. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen kan voor nevenfuncties gebruikt worden.

Toerisme Vlaanderen gaat ervan uit dat onder horeca ook hotels, maar evenzeer andere vormen van logies (zoals gastenkamers) worden begrepen. Indien dit niet het geval is, vragen wij toch om het inrichten van kleinschalige toeristische logies in dit woongebied toe te laten.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om het inrichten van (kleinschalig) logies als nevenbestemming in dit woongebied toe te laten.

**ARTIKEL 4: SITE VILLA MON DESIR**

Deze villa wordt expliciet bestemd voor wonen. Toegelaten nevenbestemmingen zijn vrije beroepen en diensten.

Het gaat hier om een waardevolle historische site met zijn bestaande bebouwing en bijhorende tuin. De kans bestaat dat de woonfunctie hier op termijn verdwijnt. De kostprijs van het onderhoud van dit type gebouwen kan ook hoog oplopen voor particulieren. Moet de doelstelling voor deze site niet vooral het behoud van de gebouwen zijn, los van de functie. Wij pleiten er voor om naast het wonen ook andere functies toe te laten. Volgens ons komt dit gebouw zeker ook in aanmerking voor het inrichten van een toeristisch-recreatieve functie (vb. logiesfunctie).

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om hier ook andere functies dan wonen als hoofdbestemming toe te laten. Dit gebouw komt zeker in aanmerking voor het inrichten van een toeristische logiesfunctie, ...

Het College van Burgemeester  
en Schepenen

Dorp (B) 22  
9290 BERLARE

<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
	2.14/42003/108.1	
<b>vragen naar/e-mail</b>	<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Joke Vanavermaet joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be	050 24 82 44	

Betreff: BERLARE, gemeentelijk RUP "Galgenberg": advies plenaire vergadering dd. 27/03/2013

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 27/03/2013 bezorg ik u hierbij mijn advies.  
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

### 1. **Samenvatting van het dossier**

Met het voorontwerp RUP "Galgenberg" beoogt het gemeentebestuur van Berlare een herinrichting en herbestemming door te voeren van een deel van de kern van Berlare. Het betreft deels een actualisering van het bestaande BPA Galgenberg goedgekeurd in 1983 en deels gewijzigd in 2008. De zone rond de Eremijtenwegel, die aansluit bij het bestaande BPA, wordt mee opgenomen.

### 2. **Vormvereisten RUP**

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken:

- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan dit plan een uitvoering is;

*De relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is binnen voorliggend document niet correct onderschreven.*

- een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade. Toelichting hierbij is te vinden in de brief van 23 juli 2009 van Ruimtelijke Ordening naar de verschillende gemeentebesturen in verband met de "Inwerkingtreding van het aanpassingsdecreet Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid" en in de richtlijn van oktober 2009 over de digitale uitwisseling van deze gegevens.

### 3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

#### 3.1. verenigbaarheid met het RSV

Berlare is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen geselecteerd als hoofdorp en maakt deel uit van het buitengebied.

De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden wordt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in de bestaande kernen opgevangen. De huidige plannen van aanleg (gewestplan en algemene en bijzondere plannen van aanleg) bieden in de totaliteit voldoende ruimte. Verschuivingen kunnen echter op bepaalde plaatsen wenselijk of noodzakelijk zijn. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd.

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom wordt de bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofdorp gelokaliseerd, weliswaar op het niveau van het hoofdorp. Dit is ook het geval voor de landbouwactiviteiten. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofdorp, kunnen aan de ruimtebehoefte voor economische activiteiten voldoen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten worden veilig gesteld in een ruimtelijke visie op de kern. Deze ruimtelijke visie wordt opgenomen in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en indien nodig naar bestemming en inrichting vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

*De actualisering van het bestaande BPA kadert binnen het buitengebied beleid.*

Het plangebied interfereert niet met het planningsproces van de Vlaamse overheid voor de regio Schelde-Dender.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV  
Niet van toepassing

#### 4. Overige inhoudelijke opmerkingen

##### 4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS, goedgekeurd op 24/01/2008, worden gerealiseerd:

##### **Gewenste woonstructuur**

##### Ontwikkelingsopties

Verdere uitbouw van Berlare en Overmere als hoofdorpen met binnen de kern een bundeling van het aantal voorzieningen

##### Ontwikkelingsperspectieven woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden

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 Lausnaystraat) en Berlare (tussen Schuttersweg – Nieuwstraat – Bautreineerswegel – Langewegel – Turfstraat) 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.

##### 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 geleid 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.

#### **Gewenste economische structuur**

##### Ontwikkelingsopties

Vermenging van wonen en werken, zonder creatie van ontoelaatbare hinder voor de bewoners

##### Bestaande ambachtelijke zones

De bestaande kleine ambachtelijke zones in de kern van Berlare aan Galgenberg, de Sarosstraat, Hogeweg en Overheet worden behouden.

##### **Gewenste perspectieven voor andere functies**

Gemeenschapsvoorzieningen/ 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.

*Algemeen: De gemeentelijk opties van toepassing voor voorliggend plan kennen geen duidelijke doorvertaling binnen het document alsook de voorgestelde afwijkingen worden niet gemotiveerd.*

*In het kader van de merscreening zijn reeds volgende opmerkingen geformuleerd:*

*- Uit de gewenste nederzettingsstructuur (richtinggevende gedeelte) en uit de gemeentelijke woonbehoeftenstudie (informatief gedeelte) blijkt dat het bestaande aanbod ruim volstaat om de behoefte op korte en middellange termijn te dekken. Een residentialisering van de zones voor bedrijfswoningen uit het BPA Galgenberg, in het bijzonder van de zones die volgens het westplan geen woonbestemming hadden, is bijgevolg niet evident. Bijkomend stelt het GRS dat, m.u.v. 2 binnengebieden die niet in het plangebied liggen, de ontwikkeling van binnengebieden niet realistisch noch wenselijk is. In afwijking hiervan stelt men toch voor om het binnengebied (woongebied volgens het westplan) ter hoogte van de Eremijtenweg te ontwikkelen. In het GRS komt het streven naar woningdifferentiatie en het uitwerken van een sociaal woonbeleid ook aan bod. Voor dit laatste zal er ook een terugkoppeling nodig zijn met de streefcijfers die volgen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*Uit de gewenste economische structuur blijkt dat de bestaande kleine ambachtelijke zones aan Galgenberg behouden blijven. Voor zonevreedde uitbreidingen van bestaande bedrijven in de kern van Berlare worden de uitbreidingsmogelijkheden in principe niet beperkt. Er dient steeds voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie tot het woonweefsel in de kernen die de hoofdfunctie vormt in de omgeving. In de nota werd ingegaan op de behoeftes van de bestaande bedrijven. Helaas worden deze behoeftes noch ruimtelijk noch kwantitatief geconcretiseerd. Noch de nabestemmingen ter hoogte van het gemeentemagazijn en containerpark en zone voor sport noch de herbestemmingen van de zone voor volkstuinten en zone voor tuinen kunnen worden gekoppeld aan een concrete behoefte van de bedrijven. Ze worden ook vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet verantwoord.-*

*Deze bemerkingen betreffende de gewenste deelstructuren zijn nog altijd niet in die mate uitgewerkt dat de genomen opties duidelijk worden gesteld. Het is bijvoorbeeld nog niet duidelijk of de bijkomende KMO zone dient voor bestaande aanwezige bedrijven of zal gehanteerd worden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid.*

#### 4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

##### Planinhoud

Voor wat betreft de uitwerking van de ruimtelijke concepten stelt zich de vraag of het wenselijk is de 'zone voor tuin of bedrijvigheid gekoppeld aan het woonlint' te ontwikkelen als overgangzone voor kleinere bedrijvigheid. Dient de zone eigenlijk niet te fungeren als bufferzone en niet zo zozeer als bijkomende zone voor bedrijvigheid.

Ook wordt er gestreefd naar meer samenhang binnen het gebied. In dat opzicht worden de mogelijkheden voor het gemeenschappelijk gebruik van de vrachtwagenparking bijvoorbeeld te weinig toegelicht.

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen kan gesteld worden dat voor elke zoning apart een inrichtingsstudie wordt opgelegd de vraag is of dit een werkbaar gegeven vormt.

Ook wordt er gestreefd naar meer samenhang binnen het gebied terwijl parkeergelegenheden op eigen terrein dienen voorzien te worden.

Art 5 Lokale bedrijvigheid/ Strook voor bedrijfsgerelateerde voorzieningen, toeritten en groenaanplant

Binnen deze strook wordt de inplanting van losstaande gebouwen mogelijk gemaakt wat geen wenselijk gegeven vormt.

Art. 6 Zone voor sport met nabestemming ambachtelijke bedrijven en kmo's  
De ontwikkeling van twee woongelegenheden vormt geen mogelijkheid.

#### **5. Algemene conclusie**

Voorliggend RUP kadert binnen het buitengebied beleid voor wat betreft de kernversterking van de hoofd dorpen. Op gemeentelijk niveau moet de keuze voor de aansnijding van het binnengebied verder gemotiveerd worden gezien dit geen onderbouw kent vanuit de gemeentelijke visie. Hierbij dient ook de ruimtelijke invulling en het doelgroepenbeleid verder uitgewerkt te worden. Voorts wordt het RUP ongunstig geadviseerd gezien de blijvende bedenkingen omtrent enerzijds de residentialisering van de zones voor bedrijfswoningen uit het BPA Galgenberg. Anderzijds de verdere concretisering van de behoefteframingszake de uitbreiding van de KMO-zone welk in verhouding staat tot de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein te Overmere .

Hoogachtend,



Mieke Paelinck  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Aan het College van Burgemeester  
en Schepenen  
Dorp 22  
9290 BERLARE.

Uw ref : TD/TS/2013.0215  
O.ref : BV 13/03/2013 p9v

Geacht College,

**Betreft : voorontwerp RUP GALGENBERG.**

Het polderbestuur heeft in zitting van 13/3/2013 het dossier besproken en volgende opmerkingen en voorziene problemen worden genoteerd (plan wordt bijgevoegd) :

1. op de plannen zijn de waterlopen ingetekend als '*niet geklasseerde waterlopen*'. De betreffende waterlopen zijn wel degelijk officiële waterlopen en zogenaamd '*oud geklasseerd*' (oud gerangschikt volgens de wet van 1877 en ingetekend op de Atlas der onbevaarbare waterlopen van 1877).
2. uitvoering van onderhouds- en herstellingswerken aan de waterlopen: algemeen toe te passen regel omtrent het vrijhouden van de 5-meter zone:

Alle waterlopen dienen volledig vrijgehouden te worden als volgt :

1. betreffende het ingebuisde gedeelte:
  - over de buis dient een strook van vijf meter vrijgehouden te worden zodat bij problemen het ingebuisde tracé steeds kan bereikt worden. Deze overwelling houdt geen enkel recht in om de aldus beschikbaar komende bedding van de overwelfde waterloop bij het privé-eigendom in te lijven.
2. betreffende het open gedeelte van de waterloop:
  - het bestuur dient te beschikken over een bouwvrije zone van 5 meter (vijf meter) te rekenen vanaf de uiterste boord van de waterloop. Dit houdt in dat het polderbestuur ten allen tijde deze zone over zijn volledige breedte – manueel en machinaal - moet kunnen betreden voor de uitvoering van onderhouds- en instandhoudingswerken aan voormelde waterloop en dat geen enkel vast obstakel mag geplaatst worden in voormelde 5 meter-zone.
3. Binnen bovengemelde vrij te houden 5-meter zone mag geen groenscherm aangelegd worden.
3. De aanleg van een groenzone kan mogelijks ingeplant worden in overleg met het polderbestuur en onder voorwaarde dat doorgang voor uitvoering van de onderhoudswerken - langs één zijde van de waterloop - steeds volledig toegankelijk blijft. Dus minimum behoud van één vrij te houden 5-meter zone.
4. Probleem waterafvoer plangebied: afwezigheid diverse verbindingen.
5. waterloop nr. 74: deels (in fluo roos op het plan) afgeschaft bij besluit BD Oost-Vlaanderen dd. 22/12/2011.
5. open waterlopen nrs. 52 & 74 (in blauw op het plan):
  - te behouden + algemene regel omtrent vrijhouden 5-meter zone en aanleg groenzone.

6. Waterloop nr. 52:

- ---- blauwe stippellijn op het plan: ingebuiscd gedeelte wlp nr. 52. Thv. de Hoogstraat vloeit de waterloop af in de riolering (zie aanduiding op plan)
- \_\_\_\_\_ bruine lijn op het plan: gedeelte wlp nr. 52: Vermoedelijk geen verbinding / gedempt en ingenomen. Hoogstraat richting Dreef. Probleem waterafvoer vh gebied.
- Vermoedelijk geen inbuizing onder de Dreef.
- Vermoedelijk geen verbinding Bakkerstraatje / Kruienberg naar S 088/3° cat.
- Thv. Bakkerstraatje 3: waterloop deels open / deels ingebuiscd. Ø vlg Atlas 0.60cm - mogelijkks aan te passen
- Thv. Kruienberg 28: inbuizing naast woning – vlg Atlas Ø 0.40cm – mogelijkks aan te passen.
- Mogelijk voorstel thv. Dreef: wlp 52 aansluiten op wlp 72 met afvoer richting Turfputstraat. Baandoorgang na te zien.
- Plaatsen toezicht putten.
- \_\_\_\_\_ Fluo lijn thv. ‘zone voor ambachtelijke of kleine ondernemingen & zone voor bos’: voorstel tot verplaatsen van wlp naar de scheidingslijn tussen de 2 zones en aansluitend langsheen de Galgenbergstraat (nieuw tracé zie groene lijn).

#### 7. Waterloop nr. 76 / zone voor openbaar nut:

- Gedempt deel opnieuw open maken en te kalibreren (oranje lijn op plan).

Met de meeste hoogachting.

Namens het polderbestuur,

i.o. de ontvanger-griffier,

de dijkgraaf,

Vercauteren Micheline

Van Damme Philip