



Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Dendermonde
Gemeente Berlare

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

Informatief gedeelte



Studiebureau VDS b.v.b.a.

Gemeente Berlare

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

Informatief gedeelte

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

Studiebureau VDS b.v.b.a.

Bruulstraat 35
9450 Haaltert

Tel. 053/83.04.80
Fax. 053/83.59.54

Inhoudsopgave

1	Inleiding: aanpak en verloop van het planningsproces	5
1.1	Ruimtelijke structuurplanning	5
1.2	De planfasen	7
1.3	Overlegstructuren	8
2	De gemeente Berlare vandaag, een korte situering	10
3	De gemeente in zijn regionale context (macro-niveau)	11
3.1	Openruimtestructuur	11
3.1.1	Definitie	11
3.1.2	Openruimtestructuren in de regio	11
3.2	Nederzettings- en economische structuur	12
3.2.1	Definitie	12
3.2.2	Nederzettings- en economische structuur in de regio	12
3.3	Lijninfrastructuur: verkeers- en vervoersstructuur	13
3.3.1	Definitie	13
3.3.2	Verkeers- en vervoerstructuur in de regio	13
3.4	De bestaande ruimtelijke structuur macro: synthese	14
4	De bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Berlare (meso-niveau)	15
4.1	Historische ontwikkeling van de gemeente Berlare	15
4.1.1	De periode rond 1770 (op basis van de Ferraris-kaart)	15
4.1.2	De periode rond 1850 (op basis van de Vander Maelen kaart, 1850)	16
4.1.3	De periode rond 1869 (op basis van de topografische kaarten van het Dépôt de la Guerre)	17
4.1.4	De periode rond 1896 (op basis van een topografische kaarten van 1896)	17
4.1.5	De periode rond 1949 (op basis van de topografische kaarten van 1949)	18
4.1.6	De periode na 1949	19
4.2	Openruimtestructuur	19
4.2.1	Ruimtelijke situering	19
4.2.2	Functionele situering	25
4.3	Nederzettingsstructuur	28
4.3.1	Ruimtelijke situering	28
4.3.2	Functionele situering	30
4.4	Economische structuur	42
4.4.1	Ruimtelijke situering	42
4.4.2	Functionele situering	43
4.5	Diverse functies	45
4.5.1	Gemeenschapsvoorzieningen	45
4.5.2	Recreatieve voorzieningen	47
4.6	Lijninfrastructuur: verkeers- en vervoersstructuur	52
4.6.1	Ruimtelijke situering	52
4.6.2	Functionele situering	52
4.7	De bestaande ruimtelijke structuur meso: synthese	57
5	Niveau van de deelruimten, microstructuur	58
5.1	Opdeling in deelruimten	58
5.2	De bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimten (micro-niveau)	59
5.2.1	De kern Berlare (1)	59
5.2.2	De kern Overmere (2)	59
5.2.3	De kern Donk (3)	59
5.2.4	De kern Uitbergen (4)	59
5.2.5	Donkmeer-Nieuwdonk (5)	60
5.2.6	Gratiebossen-Berlare Broek (6)	61
5.2.7	Scheldevallei (7)	61
5.2.8	De openruimte tussen Overmere en Uitbergen (8)	61

5.2.9	De openruimte tussen E17 en N445 (9).....	62
5.2.10	De openruimte tussen Gaver en Scheldevallei (10).....	62
6	Planningscontext, het structuurplan in relatie tot het gevoerde beleid en het beleid in ontwikkeling	63
6.1	Juridisch kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces	63
6.1.1	Planningsdecreet	63
6.1.2	Omzendbrief RO 97/02 – handleiding structuurplanning	63
6.1.3	Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening	63
6.2	Ruimtelijke structuurplannen.....	64
6.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	64
6.2.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen	66
6.3	Juridische plannen.....	69
6.3.1	Gewestplan.....	69
6.3.2	Bijzondere Plannen van Aanleg (B.P.A.'s).....	70
6.3.3	Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (R.U.P.'s)	71
6.3.4	Wettelijk beschermde monumenten en landschappen	71
6.3.5	Natuurresevaten.....	73
6.3.6	Vogel- en habitatrichtlijngebieden.....	73
6.3.7	Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON).....	74
6.4	Sectorale plannen en studies.....	74
6.4.1	Bovengemeentelijk niveau.....	74
6.4.2	Gemeentelijk niveau	79
7	Prognoses en behoeften.....	82
7.1	Woningbehoefte	82
7.1.1	Bevolkingsprognose	82
7.1.2	Prognose van de leeftijdsevolutie	84
7.1.3	Prognose van de gezinsevolutie	85
7.1.4	Raming kwalitatieve woningbehoefte	86
7.1.5	Huisvesting (aanbodzijde woningmarkt)	90
7.1.6	Confrontatie van woningbehoefte en woningaanbod	91
7.2	Vraag naar een bedrijventerrein te Berlare	91
7.2.1	Behoeftelokaal bedrijventerrein.....	91
7.2.2	Aanbod bedrijventerreinen	94
7.3	Voorzieningen	94
7.4	Recreatie	94
7.5	Natuur	95
7.6	Landbouw.....	95
7.7	Verkeer	95
8	Knelpunten en potenties	97
8.1	Knelpunten.....	97
8.1.1	Knelpunten m.b.t. de openruimtestructuur	97
8.1.2	Knelpunten m.b.t. de nederzettings- en economische structuur	97
8.1.3	Knelpunten m.b.t. de verkeers- en vervoerstructuur	99
8.1.4	Knelpunten m.b.t. voorzieningen en recreatie	100
8.2	Kwaliteiten en opportuniteiten.....	101
8.2.1	Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de openruimtestructuur	101
8.2.2	Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de nederzettings- en economische structuur	101
8.2.3	Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de verkeers- en vervoerstructuur	102
8.2.4	Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. voorzieningen en recreatie.....	103

1 Inleiding: aanpak en verloop van het planningsproces

1.1 Ruimtelijke structuurplanning

Algemeen

In het planningsdecreet van 24 juli 1996, inmiddels vervangen door het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en zijn latere aanpassingen, worden de gemeenten opgedragen een gemeentelijk structuurplan op te maken van zodra het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bekrachtigd. Dit laatste gebeurde op 23 september 1997. In datzelfde plandecreet wordt eveneens gesteld dat zowel op gewestelijk, op provinciaal als op gemeentelijk niveau een ruimtelijk structuurplan dient te worden opgemaakt.

Planning is meer dan ooit een noodzakelijke voorwaarde om het ruimtegebruik in goede banen te leiden en om te voorzien in een duurzame en kwaliteitsvolle ruimte. Planning situeert zich in de sfeer van beleidsvoorbereiding en creëert de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen voor te bereiden, te onderzoeken en te toetsen aan de beschikbare middelen.

Met betrekking tot de ruimtelijke planning wordt geopteerd voor de structuurplanning als planningsmethodiek. In het document "Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten" (AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, 1994) staat structuurplanning omschreven als een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. In structuurplanning wordt gezocht naar een goed functionerende ruimtelijke structuur, naar samenhang tussen delen, naar kwaliteit en duurzaamheid.

Ruimtelijke structuurplanning is gebaseerd op het subsidiariteitsprincipe. Dit impliceert dat elke overheid de ruimtelijke elementen zal structureren die tot haar eigen bevoegdheidsfeer behoren.

Uit de theorie en de praktijk komen een aantal kenmerken van structuurplanning naar voor:

- zowel structureel (op lange termijn) als strategisch (op korte termijn) werken
- gerichtheid op realisatie: plannen worden getoetst aan hun technische en financiële haalbaarheid
- creëren van een draagvlak: er wordt gestreefd naar een permanente communicatie tussen alle geïnteresseerden en betrokkenen
- emancipatorisch werken: het belang van nieuwe kennis en inzichten
- inpikken op de realiteit: concrete problemen aanpakken
- streven naar kwaliteit: uitgaan van de eigen kenmerken van een plek
- planning als een continue activiteit: plannen moeten aanpasbaar zijn, er dient rekening gehouden te worden met mogelijke onzekerheden
- nemen van verantwoordelijkheid: structuurplanning verplicht tot het doen van uitspraken en het nemen van keuzes

In de omzendbrief R0 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces wordt gesteld dat de totstandkoming van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan even belangrijk is als het plan zelf. Met andere woorden, het structuurplan is geen doel op zich: "het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings- en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners)".

In de aangehaalde 'handleiding voor gemeenten' wordt een aanpak voorgesteld waarbij er gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt:

1. werken aan een lange termijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente; Dit impliceert het structureel bezig zijn vanuit een algemene visie op kwaliteit en duurzaamheid. Deze werkwijze, ook wel lineair planningsproces genoemd, wordt gekenmerkt door een analytische en geïntegreerde aanpak hetzij vanuit concrete problemen hetzij vanuit een veeleer abstracte benadering op basis van waarden en normen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De lange termijnvisie is een hypothese die permanent dient bijgesteld te worden.

2. inpikken op dringende problemen en kansen;

Er wordt strategisch gewerkt aan knelpunten en mogelijkheden die zich voordoen en niet kunnen wachten tot de lange termijnvisie is uitgewerkt.

Deze bottum-up benadering dient eveneens gebaseerd te zijn op de detectie van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en mag de intenties met betrekking tot een duurzame ontwikkeling niet hypothekeren. Het concreet werken aan knelpunten zal de visie op lange termijn mee helpen tot stand brengen.

Beide sporen of werkwijzen zijn als complementair te beschouwen.

3. creëren van een maatschappelijk draagvlak;

Structuurplanning dient een democratisch en open proces te zijn. Het werken met de bevolking heeft als doel:

- de plannen en voorstellen inhoudelijk verbeteren en ze een hogere realiteitswaarde geven omwille van het feit dat ze op die manier worden geïnspireerd en gedragen door de bevolking
- een bijdrage leveren tot een meer democratische en open samenleving
- bevolkingsgroepen sensibiliseren voor ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid
- een 'contract' tussen de bevolking en de overheid tot stand brengen

Gemeentelijke ruimtelijke structuurplanning

Het gemeentebestuur wordt voortdurend geconfronteerd met prangende problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Vaak hebben de genomen beslissingen een directe of indirecte invloed op het gebruik van de ruimte en het landschap. Door de korte beslissingstermijn moet echter pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijke gevolgen van een keuze worden onderzocht. Soms gebeurt het dat een goede oplossing voor een bepaald concreet probleem, negatieve gevolgen heeft op andere terreinen.

Het gemeentebestuur dient daarnaast ook verder vooruit te denken en een beleid uit te stippelen rond tewerkstelling, huisvesting, land- en tuinbouw, natuur en milieu, cultuur, jeugd, mobiliteit, enz. Voor elke nieuwe of bijkomende voorziening moet een geschikte locatie en de nodige ruimte worden gevonden. De ruimte is echter schaars en steeds vaker treden er conflicten op tussen de verschillende actoren die elk op zich de ruimte claimen.

Om goede beslissingen te nemen heeft de gemeente dan ook nood aan een omvattend kader, waarbij een duidelijke ruimtelijke toekomstvisie bepaalt wat waar kan, zonder dat bepaalde sectoren worden benadeeld. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is bedoeld om dit kader te creëren.

Overwegende dat op verschillende niveaus (gewest, provincie en gemeente) aan structuurplanning wordt gedaan, is het voor de gemeente eveneens van belang op een onderbouwde manier de hogere overheden te kunnen adviseren betreffende haar visie op het grondgebied, zodat bij het uitwerken van de hiërarchische hogere plannen kan worden rekening gehouden met de specifieke ruimtelijke en beleidselementen van de gemeente.

De gemeente startte eind 2002 met haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt opgebouwd uit 3 delen.

1. informatief gedeelte: bestaande structuur en prognoses
2. richtinggevend gedeelte: visie, ruimtelijke principes en gewenste ruimtelijke structuur
3. bindend gedeelte: beleidsmaatregelen. Spil tussen visie en effectieve realisatie van deze visie op het terrein. Geen enkele verbindende of verordende kracht voor de burger, wel bindend voor de gemeentelijke overheid.

1.2 De planfasen

Algemeen

Het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt een behoorlijk lange periode in beslag. Dit omwille van het feit dat het de eerste keer is dat de gemeente geconfronteerd wordt met het nieuwe planningsinstrument en omdat de inhoud van het document dient gedragen te worden door een zo breed mogelijk platform. Het is daarom van belang de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan duidelijk te structureren en vanuit deze structuur te werken.

Het planvormingsproces (= methodologisch verloop bij het opmaken van het gemeentelijk structuurplan) kan opgedeeld worden in zes fasen. Bij het beëindigen van iedere fase wordt een nota afgewerkt, als neerslag van een studie- en overlegproces. Elk van de fasen heeft een eigen finaliteit.

Fase 1: Intentienota

De inhoudelijke start van het planningproces wordt aangeduid door de "Intentienota". In deze nota worden o.m. uitspraken gedaan over volgende punten:

- de aanleiding tot het opstarten van het structuurplan
- de concrete (ruimtelijke) problemen waarvoor men een oplossing wil zoeken
- de uitgangshouding van de opdrachtgever t.o.v. het behandelen van de ruimtelijke problemen en het zoeken naar geschikte oplossingen
- de relatie met de huidige plannen en projecten met een ruimtelijke weerslag
- de situering van het gemeentelijk structuurplan in een grotere juridische en planologische context
- de manier waarop het planningsproces zal verlopen en wat het uiteindelijke resultaat dient te zijn van het structuurplanningsproces
- de wijze waarop de communicatie en het overleg gestalte zullen krijgen

Fase 2: Startnota en inspraaknota

De Startnota is een eerste verkennende studie die - op basis van bestaande gegevens, kennis en inzicht - de richting, aandachtspunten en vraagtekens detecteert voor het te voeren ruimtelijk beleid in de eerstvolgende jaren. Het uitwerken van de Startnota is een inzichtelijk proces waarin beleid, bevolking en studiebureau een zo gefundeerd mogelijk beeld trachten te verwerven over de knelpunten en kansen van de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente. De startnota heeft tot doel de opbouw van het eigenlijke structuurplan inhoudelijk te oriënteren en de behoefte aan bijkomend onderzoek te definiëren

Fase 3: Deelstudies

In verschillende deelstudies wordt onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige en maatschappelijke ontwikkelingsperspectieven (potenties). De deelstudies leveren de bouwstenen voor het opstellen van het voorontwerp structuurplan. De gemeente was reeds vroeger van start gegaan met de opmaak van deze deelstudies zoals het mobiliteitsplan, de GNOP, enz. Naar aanleiding van het GRS werd een woonbehoeftestudie en een recreatiestudie met betrekking tot de Donk uitgewerkt.

Fase 4: Voorontwerp

De diverse deelstudies worden samen met de startnota verwerkt tot één samenhangend geheel met een voorstel van gewenste ruimtelijke structuur. Samen met voorstellen van maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan komt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijke structuurplan tot stand.

Dit voorontwerp heeft een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, conform met de wetgeving (zie ook boven).

Het voorontwerp is het sluitstuk van de zgn. informele procedure. In de fasen van de informele procedure worden de belangrijkste inhoudelijke discussies gevoerd.

Met het formele gedeelte wordt de juridische procedure bedoeld die in het 'decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening' is vastgelegd (art. 33). Deze procedure is een allerlaatste toetsing door de belangrijkste actoren in het proces.

Fase 5: Ontwerp

Na de informele procedure wordt het voorontwerp aangepast en als ontwerp van gemeentelijke structuurplan doorloopt het vervolgens de officiële procedure. De procedure volgt een opgelegde, strakke tijdsplanning waardoor het structuurplan op ongeveer één jaar zou moeten goedgekeurd worden. De procedure omvat:

- een openbaar onderzoek georganiseerd door de gemeente (het begin ervan is tevens de startdatum van de procedure)
- een informatie- en inspraakvergadering met de bevolking georganiseerd door de gemeente
- consultatie van de aanpalende gemeenten, van de provincie en van het Vlaams Gewest
- aanpassing of bijsturing van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de gemeente

Fase 6: Structuurplan

Het door de gemeenteraad definitief vastgestelde structuurplan wordt goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie. Nadien wordt het structuurplan bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Verloop van het planproces, stappenplan

In 2002 werd het structuurplanproces in de gemeente Berlare opgestart. Na overleg met ambtelijke werkgroep en gecoro en structureel overleg werd de Startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Berlare in 2003 door het Schepencollege goedgekeurd. In de loop van 2004 werden verschillende deelstudies opgemaakt en werd de voorontwerpfase opgestart. In 2005 werd het voorontwerp structuurplan uitgewerkt. Dit gebeurde aan de hand van een uitgebreid overleg binnen de ambtelijke werkgroep, de gecoro en het schepencollege.

1.3 Overlegstructuren

De samenwerking met de georganiseerde en niet-georganiseerde bevolking, van groot belang tijdens het structuurplanningsproces gebeurt in de vorm van:

- overleg in de ambtelijke werkgroep
- overleg met de GECORO
- interviews met bevoorrechte getuigen
- informatievergaderingen met de bevolking
- structureel overleg met de hogere overheid

De ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep fungeert als het 'dagelijks bestuur' van het structuurplanningsproces en staat in voor de praktische organisatie en directe opvolging van het planningsproces. Naargelang de omstandigheden werden derden – ambtenaren of deskundigen – op een ambtelijke werkvergadering uitgenodigd (verruimde ambtelijke werkgroep).

De GECORO

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de gemeente. Het decreet (van 18 mei 1999) geeft de Gecoro allerlei opdrachten in het lokaal ruimtelijk beleid. De voornaamste daarvan hebben te maken met de planning. Naast de voor haar verplichte opdrachten kan de commissie tevens advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening. De omvang van de Gecoro varieert in functie van het inwonersaantal van de gemeenten. Voor Berlare (< 10.000 inw.) zijn er minimum 7 en maximum 9

leden vereist. Minimum $\frac{1}{4}$ van de leden dienen deskundigen te zijn inzake ruimtelijke ordening. Belangrijk is tevens dat de vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen de gemeente er deel van uitmaken.

De bevoorrechte getuigen

Bevoorrechte getuigen zijn mensen die inzicht hebben in een bepaalde materie die van invloed is op de ruimtelijke ordening van de gemeente. De gesprekken met de bevoorrechte getuigen hebben tot doel zowel studiegegevens en probleemkennis te verzamelen, alsook het detecteren van inhoudelijke denkrichtingen. In het begin van het planproces werden een tiental mensen geïnterviewd als bevoorrechte getuige.

De informatievergaderingen

De niet-georganiseerde bevolking wordt geïnformeerd en geraadpleegd via de informatievergaderingen. Tijdens deze vergaderingen worden de probleemvelden zoals aangegeven door de bevoorrechte getuigen, de ambtelijke werkgroep en de gecoro bij de bevolking kenbaar gemaakt en krijgt de bevolking de kans hierop aanvullingen en bemerkingen te maken.

Structureel overleg

Het structureel overleg betreft het overleg met de hogere overheid (AROHM en provincie Oost-Vlaanderen). Het heeft als doel na te gaan of de gevolgde werkwijze conform is met het decreet op de ruimtelijke ordening en waakt eveneens over de afstemming van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan met respectievelijk het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen.

College van Burgemeester en Schepenen

Het College geeft advies over essentiële schakels in het planproces en keurt tussentijdse, afgewerkte documenten goed. Het College is eveneens vertegenwoordigd in de ambtelijke werkgroep die het planproces van nabij opvolgt.

Gemeenteraad

De gemeenteraad keurt formeel de opgemaakte documenten goed.

2 De gemeente Berlare vandaag, een korte situering

(zie kaart 1)

De gemeente Berlare ligt in het midden van de provincie Oost-Vlaanderen.

Administratief behoort deze gemeente tot het arrondissement Dendermonde. De gemeente maakt deel uit van de Vlaamse Vallei en is vooral bekend omwille van het Donkmeer.

Sedert de fusie van 1977 bestaat de gemeente uit de deelgemeenten Berlare, Overmere en Uitbergen.

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.

Berlare heeft ongeveer 13985 inwoners (toestand op 31 december 2004) en heeft een oppervlakte van 3781 ha. Dit komt neer op ongeveer 369 inw/km². In de deelgemeente Berlare woont meer de helft van de bevolking. In deze deelgemeente bevinden zich eveneens de meeste voorzieningen. Voor stedelijke functies zijn vooral Gent, Lokeren, Dendermonde en Aalst belangrijk. De belangrijkste tewerkstellingspolen zijn naast de gemeente zelf: Zele, Gent, Dendermonde, Aalst, Brussel en Lokeren.

Ten noorden wordt de gemeente Berlare begrensd door de E 17. Er is geen op- en afrittencomplex in de gemeente aansluitend op deze hoofdweg. In het zuiden wordt Berlare begrensd door de Schelde. De belangrijkste wegen voor de gemeente Berlare zijn de N 445, N 407, N467 en de provincieweg Overmere-Uitbergen. De overige wegen hebben een ontsluitende of toeganggevende functie op lokaal niveau.

Er bevindt zich geen treinstation in Berlare. Voor een station zijn de inwoners van Berlare aangewezen op de stations in de buurt. Volgende stations worden gebruikt door de inwoners van Berlare: Schoonaarde, Schellebelle, Zele, Wichelen, Dendermonde, Lokeren, Wetteren, Aalst, Lede en Gent.

Landschappelijk bevindt de gemeente Berlare zich aan de zuidelijke rand van de Vlaamse Vallei. Berlare behoort tot het traditioneel landschap van het straatdorpengebied van Lokeren en Scheldevallei stroomafwaarts Gent.

De gemeente heeft nog een landelijk karakter. 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.

3 De gemeente in zijn regionale context (macro-niveau)

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Berlare kan niet los staan van de regionale context waarbinnen de gemeente zich bevindt. Op het regionale niveau kunnen diverse kenmerken en structuurbepalende elementen onderscheiden worden die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij het bestuderen van de structurerende elementen wordt een opdeling gehanteerd in de componenten van de open ruimtestructuur, van de nederzettings- en economische structuur en van de lijninfrastructuur.

3.1 Openruimtestructuur

(zie kaart 2)

3.1.1 Definitie

Met openruimte wordt bedoeld de niet-bebouwde ruimte.

Binnen de openruimtestructuur kan een opdeling gemaakt worden in:

- de natuurlijke structuur
- de landschappelijke structuur
- de agrarische structuur

De natuurlijke structuur wordt omschreven als:

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de natuurgebieden, de boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen
- de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden (RSV)

Het landschap is de verschijningsvorm van gebieden die gekenmerkt worden door een samenhang tussen natuurlijke en culturele elementen en die getuigen van een eigen historische ontwikkeling, die dikwijls uniek is en de identiteit van het gebied bepaalt.

De landschappelijke structuur steunt in belangrijke mate op de ruimtelijke natuurlijke structuur en de nederzettingsstructuur, maar verder ook op de kavelstructuren (percelering), het wegennet en de aard en de dichtheid van de perceelsrandbegroeiingen. Daarnaast vormen ook discrete erfgoedelementen, zoals monumenten, bijzondere sites en archeologische zones structuurbepalende elementen. (RSV)

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren en wordt aldus beschouwd als een ruimtelijk begrip.

De agrarische structuur is de ruimtelijke vaststelling van een aantal landbouwconcentraties en specialisatiegebieden. (RSV)

3.1.2 Openruimtestructuren in de regio

3.1.2.1 Natuurlijke en landschappelijke structuur

De gemeente maakt deel uit van het alluvium van de Beneden-Schelde en de Durme. Dit gebied bestaat overwegend uit (vaak uitgestrekte) rivierpoldergraslanden die door bemaling grotendeels een intensief landbouwgebruik kennen. Zeer typisch zijn de zeldzame rivierduinen en zoetwatertijdgebieden met een specifieke flora en fauna. Hierdoor ontstaan waardevolle droog-nat en voedselarme-voedselrijke gradientsituaties. Verder zijn ook de laagveenvegetaties met rietlanden, moerassen, oude rivierarmen en wielen landschapskenmerkende elementen.

Volgende in deze regio niet-limitatieve lijst van natuur- en boscomplexen zijn structuurbepalend:

- de vallei van de Durme met de Durmeschorren, Daknam Meersen, de Buylaers, het Molsbroek, de Hamputten en de Sombeekse Meersen, de Cuestabossen
- de polder van Kruikebeke, Bazel, Rupelmonde
- de polder van Kastel, het Schauselbroek, de Grembergse Broeken, Tielrodebroek, Berlare Broek

- de Damvallei
- de Gentbrugse Meersen
- de Scheldevallei van de Kalkense Meersen tot Sint-Onolfspolder
- de Scheldevallei van de Armenputten tot de Vlassenbroekse polder

3.1.2.2 Agrarische structuur

Samen met de sierteelt is de rundveehouderij de belangrijkste productierichting in Oost-Vlaanderen. In de omgeving van Dendermonde, Berlare en Zele neemt de rundveehouderij ongeveer de helft in van het bestaande B.B.S. (= Bruto Standaard Saldo is de in geldwaarde uitgedrukte totaalopbrengst verminderd met bepaalde bijhorende specifieke kosten, nl. zaaizaad en plantgoed, aangekochte meststoffen, gewasbeschermingsmiddelen, verwarming, specifieke afzetkosten, specifieke verzekeringskosten en andere specifieke kosten eigen aan de teelt zelf).

In het agrarisch gebied komen eveneens heel wat para-agrarische en landbouwaanverwante bedrijven voor.

De regio is een dynamische landbouwstreek die instaat voor een belangrijk deel van de Oost-Vlaamse B.B.S. waarde. Het bodemgebruik bestaat uit afwisselend weide, grasland, groenvoeder en akkerbouw voor de rundvee- en varkenshouderij. Daarnaast komen concentraties voor van sierteelt (Lochristi, Wachtebeke, Lokeren, Moerbeke, Destelbergen, Laarne), groenteteelt (Beveren, Sint-Gillis-Waas, Stekene, Hamme) en fruitteelt (Beveren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas).

In de regio werden reeds verschillende ruilverkavelingen gerealiseerd waardoor de landbouwstructuur werd geoptimaliseerd.

In de Scheldevallei is de landbouw vandaag de belangrijkste ruimtegebruiker. Daar deze gebieden vaak grote potenties hebben voor natuurontwikkeling, worden aan de agrarische bedrijfsvoering beperkingen opgelegd (minder bemesten, extensievere begrazing, vernatting van de percelen, enz.). Voor de meeste bedrijven valt dit niet zo maar in te passen in hun bedrijf. Vaak stellen zich concrete problemen inzake mestafzet, ruwvoederbalans en kwaliteit van het grasland (rundveehouderij), enz. Het landbouwareaal in deze regio staat onder verstedelijkingsdruk zowel vanuit Gent als Antwerpen.

3.2 Nederzettings- en economische structuur

(zie kaart 3)

3.2.1 Definitie

De nederzettingsstructuur omvat de gebieden waar het wonen –in ruime zin– de ruimte bepaalt. Met 'wonen in ruime zin' wordt het wonen, met de daaraan gekoppelde of ondersteunende functies zoals handel en voorzieningen bedoeld. De nederzettingsstructuur omvat naast een fysieke component ook een functionele component.

Naargelang deze fysieke en functionele uitrustingsgraad kunnen kernen bestaan op verschillende niveaus. Aldus wordt b.v. een onderscheid gemaakt tussen een stedelijke kern (morfologische agglomeratie) en een niet-stedelijke kern (een dorp of landelijke nederzetting).

De ruimtelijk-economische structuur geeft de samenhang weer tussen ruimten die hoofdzakelijk gekarakteriseerd worden door economische activiteiten. Hierbij worden vooral de secundaire en tertiaire bedrijvigheden bedoeld. Ook de ontwikkeling van kleinhandelsactiviteiten is van belang.

3.2.2 Nederzettings- en economische structuur in de regio

De belangrijkste stedelijke gebieden in deze regio zijn naar afnemend voorzieningenniveau: de grootstedelijke gebieden Gent en Antwerpen, het regionaal stedelijk gebied Aalst, de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Dendermonde en Lokeren en het kleinstedelijke gebied op provinciaal niveau Wetteren. Verspreid over de regio bevinden zich kleinere kernen en landelijke nederzettingen.

In de onmiddellijke omgeving rond Berlare wordt de nederzettingsstructuur gekenmerkt door een sterke uitgroei van lintbebouwing in Laarne-Kalken-Overmere en rond het Donkmeer en de grote, sterk morfologisch verstedelijkte kernen Zele en Hamme en de nabijgelegen lineaire gehuchten – hetgeen een neiging tot veralgemeende lintbebouwing inhoudt. Ook Berlare, Moerzeke en in mindere mate Kastel zijn niet vrij gebleven van lintbebouwing.

Qua economische structuur hebben in het bijzonder de havens van Gent en Antwerpen een structuurbepalende impact. Ze zijn niet alleen belangrijk voor de tewerkstelling in de havens zelf maar vormen ook de poorten van de Vlaamse economie en een motor voor de economische ontwikkeling van grote delen van Oost-Vlaanderen. De E 17 is een internationale transportas die in belangrijke mate nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen bepaalt. Tussen Gent en Antwerpen komt een snoer van opeenvolgende tewerkstellingsknopen en bedrijventerreinen voor. Het gaat om Sint-Niklaas, een historisch belangrijk economisch centrum met nieuwe ontwikkelingen, en om Lokeren, Temse, Zele, Beveren, Hamme, Kruikebeke,... Langs enkele wegen zijn kleinhandelslinten gegroeid. Dit is o.m. het geval tussen Sint-Niklaas en Temse, tussen Lokeren en Zele en ten oosten van Dendermonde. In het noorden van de regio komt een groot landbouwgebied voor. In het westen is er een belangrijk tuinbouwgebied.

3.3 Lijninfrastructuur: verkeers- en vervoersstructuur

(zie kaart 4)

3.3.1 Definitie

De lijninfrastructuren zijn de lineaire elementen die de dragers zijn voor het verkeer en vervoer. Het betreft de wegen, de spoorwegen met stations, het tramnet en de bevaarbare waterwegen. Ook elektriciteitsleidingen, pijpleidingen en digitale netwerken kunnen beschouwd worden als lijninfrastructuren. De lijninfrastructuren bepalen in sterke mate de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke entiteiten.

3.3.2 Verkeers- en vervoerstructuur in de regio

De belangrijkste structurerende verbinding in de regio is de autosnelweg E 17 (Gent-Antwerpen). In het zuiden wordt de regio begrensd door de E 40 (Gent-Brussel). Diverse wegen staan in voor de verdere ontsluiting van het gebied. Het betreft met name de N 16 (Sint-Niklaas-Willebroek), de N 41 (Aalst-Dendermonde-Sint-Niklaas), de N 47 (Lokeren-Zele-Dendermonde-Asse), de R 4 (ring rond Gent) en enkele wegen die instaan voor de verbinding tussen de E 17 en de N 70.

Aanvullend op deze wegen staan diverse (secundaire) wegen in voor de verdere ontsluiting van de tussenliggende gemeenten.

In de regio is een dicht spoorwegnet uitgebouwd. Parallel met de E 17 loopt de hoofdas Gent-Lokeren-Sint-Niklaas-Antwerpen. Dwarsende lijnen van belang voor het personenvervoer zijn o.m. Lokeren-Dendermonde, Sint-Niklaas-Mechelen en Gent-Wetteren-Dendermonde-Mechelen. De stations van Gent, Sint-Niklaas, Dendermonde, Lokeren, Wetteren en Antwerpen hebben een interstedelijk statuut voor reizigersvervoer.

Het (openbaar) busnetwerk is eveneens van belang voor mobiliteit. De ruimtelijke component betreft in de meeste gevallen bestaande wegen. Dit netwerk wordt niet beschouwd als structurerend voor de regio. De lijnvoering kan immers op vrij eenvoudige wijze aangepast worden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen of gewenste ontwikkelingen te ondersteunen.

De Schelde en de Dender vormen, samen met het Kanaal Gent-Terneuzen, de belangrijke waterverbindingen in de regio. In het verkeers- en vervoerssysteem zijn de waterlopen van belang voor de binnenvaart, vooral in relatie tot de zeehavens. De binnenvaartwegen ontsluiten echter slechts beperkte gebieden in de regio. Er zijn bovendien slechts enkele los- en laadplaatsen buiten de zeehavens en zijn de afstanden vanuit de regio naar deze havens veelal te kort om economisch rendabel te zijn.

Als structurerende elementen zijn de waterlopen van groot belang geweest – enerzijds als verkeersassen en anderzijds als grenzen met gecontroleerde doorgang- in de ontwikkeling van steden. De dominantie van de waterwegen als lijninfrastructuur is verloren gegaan door de ontwikkeling van de steenwegen, maar vooral door de spoorwegen en de latere autosnelwegen.

3.4 De bestaande ruimtelijke structuur macro: synthese

(zie kaart 5)

De ruimtelijke structuur van de regio is historisch bepaald geweest door het fysisch systeem dat, in interactie met menselijke activiteiten, van noord naar zuid opeenvolgende typische landschappen heeft doen ontstaan. De landbouwvlakten in het zandgebied kennen lintvormige dorpen en verspreide bebouwing. De Scheldevallei en de overige riviervalleien waren sterk structurerend in de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur.

Doorheen de eeuwen ontstond een netwerk van steden in een hiërarchisch spreidingspatroon. Niet enkel de onderlinge afstand maar ook de ligging aan waterwegen, steenwegen en spoorwegen zijn bepalend geweest in de groei van deze steden. Bepalend voor de regio zijn de steden Gent en Antwerpen, aangevuld met Aalst en Dendermonde, en een aantal kleinere kernen zoals Lokeren, Wetteren, ... De traditionele ruimtelijke structuur is nog afleesbaar. Meer recente maatschappelijke ontwikkelingen hebben hierin echter aanzienlijke veranderingen aangebracht. De toegenomen mobiliteit speelt hierbij een belangrijke rol. De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in belangrijke mate bepaald door de lijninfrastructuren, vooral door de wegeninfrastructuur. Voor de regio structureren voornamelijk de grote stedelijke polen Gent en Antwerpen, hun beide havens en de E 17 de ruimtelijke ontwikkelingen. Langsheen de E 17 tussen Gent en Antwerpen zijn aanzienlijke oppervlakten bedrijventerreinen bijgekomen. De goede ontsluitingsmogelijkheden hebben een sterke uitgroei van de stedelijke kernen en verstedelijking van de omliggende dorpen gegenereerd.

Het gebied tussen de Schelde en de E 40 ten oosten van Gent staat al langer onder verstedelijkingsdruk onder meer door de ligging en de goede ontsluitingsmogelijkheden (via weg en spoorwegen) naar de belangrijkste tewerkstellingsknoten in Vlaanderen (Brussel, Gent en Antwerpen).

De verstedelijking van het platteland doet zich voornamelijk voor onder de vorm van lintbebouwing. Hierdoor raakt de openruimte versnipperd en komen de openruimtefuncties onder druk te staan. O.a. omwille van de steeds kleinere beschikbare oppervlakte, gecombineerd met de sectorale schaalvergroting is de landbouwbedrijvigheid steeds meer gaan intensifiëren teneinde leefbaar te blijven. Door verstedelijking, schaalvergroting en intensifiëring zijn typische traditionele landschapkenmerken in de openruimte, vaak kleinschalige groenelementen, verloren gegaan.

4 De bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Berlare (meso-niveau)

Dit hoofdstuk doorlicht de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Berlare.

Om een betere perceptie te hebben van de huidige ruimtelijke structuur is een analyse van de totstandkoming van deze ruimte essentieel.

Vervolgens wordt de bestaande ruimtelijke structuur opgebouwd aan de hand van een uitgebreide bespreking van de openruimtestructuur, de nederzettings- en de economische structuur, en de lijninfrastructuur.

De ruimte staat uiteraard niet op zichzelf, maar is mede het resultaat van (functionele) handelingen in deze ruimte. De functies die in de ruimte terug te vinden zijn, worden besproken, teneinde een beter inzicht in de werking hiervan te hebben en mogelijke evoluties in de ruimtelijke structuur beter te kunnen inschatten. De ruimtelijke structuur bepaalt de functionele structuur, maar is er eveneens een gevolg van.

De definities omtrent de begrippen openruimte, nederzettings- en economische structuur, en lijninfrastructuur zijn terug te vinden in het vorige hoofdstuk.

4.1 Historische ontwikkeling van de gemeente Berlare¹

Aan de hand van enkele historische kaarten kan een relatief goed beeld geschetst worden van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Berlare.

Aandachtspunten vormen de evolutie van de openruimtestructuur, de nederzettingsstructuur en de aanleg van de verkeers- en vervoersstructuur.

4.1.1 De periode rond 1770 (op basis van de Ferraris-kaart)

(zie kaart 6a)

Openruimtestructuur

In Berlare Broek is er een aaneenschakeling van min of meer grote vijvers, met grillig gevormde oevers. In deze vijvers komen nog heel wat moerassige eilanden voor. Zij strekken zich uit van het Sluis tot aan de Klappel. Langs de zijde waar het huidige Donkmeer zich bevindt zijn er uitsluitend moerassige weiden en kleine beken aanwezig.

Deze situatie wijst erop dat men in de loop van de 18^{de} eeuw begonnen was met de turfdelving in het Barbroeck (nu Broek).

Op de droge zandrug van Uitbergen wisselen akkers en loofbossen elkaar af. Het landbouwgebied van Uitbergen heeft enkele uitlopers naar het broek. De uitlopers in het zuidelijk deel van het Broek zijn stroken weilanden en akkers.

Deze uitlopers vallen samen met de uitlopers van de lichtzandleemgrond in de bodem, wat betere landbouwgrond is. Dit uit zich ook nu nog in het bodemgebruik.

De Kalkense Meersen zijn nagenoeg niet geperceleerd. De Ferrariskaart geeft enkel de grote waterlopen weer. Het is hierdoor niet duidelijk of er meer grachten aanwezig waren of niet.

Aan het gehucht Kamershoek wordt er voornamelijk aan landbouw gedaan. Ook zijn er enkele percelen bebost.

Ten zuiden van Berlare is er een groot heidegebied dat doorsneden wordt door een aantal wegen. In het oostelijke en in het westelijk gelegen landbouwgebied is er sprake van strookpercelering. Ten westen worden de akkers vaak afgewisseld met sparren- of loofhoutbossen.

Langs de Schelde bevinden zich ter hoogte van Berlare meersen. De oppervlakte aan natte weiden in deze meersen is groter in het oosten van Berlare dan in het westen.

¹ Bron: Hiervoor wordt grotendeels gesteund op de (historische) analyse die opgemaakt werd door de gemeente Berlare en het studie bureau Vyncke en Partners naar aanleiding van het GNOP in 1998.

Nederzettingsstructuur

De drie grote kernen van Berlare (Berlare, Overmere en Uitbergen) zijn reeds aanwezig. Ook zijn er verschillende gehuchten.

Op het einde van de 18^{de} eeuw is Overmere ontwikkeld tot een straatdorp dat sterke gelijkenissen vertoont met de huidige structuur. Het dorp ligt midden tussen de akkers. De perceelsranden zijn begroeid met heggen. Hier en daar komen verschillende beboste percelen voor. Lintbebouwing is reeds aanwezig in de Kerkstraat, de Molenstraat, de Broekstraat, de Lindestraat, de Mosseveldstraat en de Heikantstraat. Langs de Kruisstraat zijn er enkele woningen.

Uitbergen geeft een compacte indruk. De bewoning zit op de hoogste plekken.

De bebouwing van Berlare was geconcentreerd in drie kernen: Berlare, Overheet en Dendael. In Berlare-dorp zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een kleine dries.

Het gehucht Donk bestaat uit enkele kleine woningen langsheen de baan en rond de kapel.

Verkeer- en vervoersstructuur

In 1770 was er te Berlare reeds een relatief goed ontwikkeld lokaal en interlokaal wegennet aanwezig. Voornamelijk ter hoogte van Overmere is reeds een vrij dicht wegennet aanwezig. Er is een verbindingsweg merkbaar die nagenoeg overeenstemt met het tracé van de huidige N 445 (Gent – Zele- Dendermonde). Ook is er een weg die het tracé van de huidige N 407 (Lokeren – Lede) volgt. Het wegennet vertoonde in de 18^{de} eeuw reeds een grote gelijkenis met het hedendaagse.

4.1.2 De periode rond 1850 (op basis van de Vander Maelen kaart, 1850)

Deze kaart dateert van 1850 en is geen gedetailleerde topografische kaart. Er staan b.v. geen hoogtelijnen en perceelsrandbegroeiing op deze kaart.

Deze kaart geeft wel een algemeen beeld van de ruimtelijke structuur rond 1850.

Openruimtestructuur

Het turfsteken dat begonnen was aan het eind van de 17^e eeuw en werd voortgezet in het begin van de 19^e eeuw, werd stopgezet. Uit een vergelijking van de Ferrariskaart met de Vander Maelenkaart kan worden afgeleid dat het huidige Donkmeer is ontstaan op het einde van de 18^e eeuw en het begin van de 19^e eeuw als gevolg van de turfwinning in het Overmeers-Uitbergse broek.

De Donk is in 1850 bijna volledig omzoomd door een sikkelvormige waterstrook met een gemiddelde breedte van 320 m en een lengte van ongeveer 8km. Voor het eerst duikt deze meander omringd door een grote grillige waterplas op.

Op de grote heide van Berlare staan op de Vander Maelenkaart landduinen ingetekend alsook enkele boskavels. Tussen de twee heidegebieden bevindt zich in hoofdzaak akkerland. De alluviale gronden aan de Schelde worden door drassige weiden ingenomen

Met uitzondering van het Donkmeer en deze heidegebieden is het grondgebruik ten tijde van de kaart van Vander Maelen (1850) grotendeels onveranderd gebleven in vergelijking met de Ferrariskaart.

Nederzettingsstructuur

De dorpskern van Berlare is in de periode tussen 1770 en 1850 gegroeid. Bijkomende gehuchten zijn Heyde en Hoeksken die voor een verbinding zorgen tussen het gehucht Dael en Overeest (nu Overheet) met Berlare.

In Overmere is de bebouwing langsheen de Dendermondsesteenweg (N 445) toegenomen. Voor het overige zijn er geen grote verschillen met de periode van de Ferrariskaart.

Uitbergen is niet verder gegroeid.

Verkeer- en vervoersstructuur

Het wegennet is nauwelijks gewijzigd. Ook de kwaliteit van de wegen is slechts beperkt toegenomen. Verharde wegen zijn nog steeds schaars. Wel waren grote delen van de huidige bestaande wegeninfrastructuur reeds in het midden van de 19^{de} eeuw aanwezig. De hoofdwegen verdelen het grondgebied in grote compartimenten.

4.1.3 De periode rond 1869 (op basis van de topografische kaarten van het Dépôt de la Guerre)

Het Dépôt de la Guerre of het Militair Geografisch Instituut (MGI) is het latere Nationaal Geografisch Instituut (NGI). Zij brachten de eerste Belgische topografische kaart uit zoals wij deze nu kennen. De kaart geeft een idee van het bodemgebruik en geeft bovendien hoogtelijnen weer. Ze dateert van 1869 en werd op een schaal van 1/20.000 uitgegeven.

Openruimtestructuur

Het Broek werd drooggelegd. Op de plaats waar er op de Ferrariskaarten uit 1777 grote vijvers aanwezig waren is er nu een drooggelegd moeras. Door de ontwatering van het broek kon de oppervlakte landbouwgrond vergroten. Dit houdt eveneens in dat de oppervlakte aan natte weidegronden daalde.

De bossen van Overmere zijn verdwenen. Het bosareaal algemeen gezien, is eveneens gedaald. Er is wel nog steeds veel perceelsrandbegroeiing aanwezig. Enkel in het zuidelijk deel van het Broek is het bosareaal toegenomen.

Ook in Uitbergen zijn nagenoeg geen bossen meer aanwezig. Vermoedelijk werden ze omgezet in akkers.

Een deel van de Kalkense Meersen werd geperceleerd in repelpercelen waardoor de natte weiden sneller ontwaterd konden worden. Er is een duidelijke aanwezigheid van dijken langs de Schelde.

Kamershoek is nog steeds gericht op landbouw. De enkele percelen bos zijn er verdwenen.

De kouter van Berlare is nog steeds een open landschap met weinig perceelsrandbegroeiing. Het is niet duidelijk op de kaart of de heidegebieden nog bestaan of zijn omgezet in landbouwgrond. De bossen ten westen zijn zo goed als volledig verdwenen.

Het oostelijk deel van de Berlaarse meersen werd volledig in repelpercelen opgedeeld. Hierdoor wordt het water sneller afgevoerd. Dit maakt de omliggende gronden ook beter geschikt voor landbouw.

Nederzettingsstructuur

Overmere is een beetje gegroeid. Langs de Kruisstraat is er bewoning bijgekomen.

De overige kernen van Berlare zijn niet verder aangegroeid.

Verkeer- en vervoersstructuur

Aan de verkeer- en vervoersstructuur is nagenoeg niets veranderd.

4.1.4 De periode rond 1896 (op basis van een topografische kaarten van 1896)

Openruimtestructuur

Het broekbos bestaat tijdens deze periode uit rijfsbos en enkel weiden. Binnen de meander komen nog steeds veel akkers en enkele weide- en bospercelen voor.

Naast de exploitatie van het rijfsbos werd het toerisme door de komst van de stoomtram Gent-Hamme (aansluitend op een dicht spoorwegennet) geleidelijk aan belangrijker voor de lokale economie. De stijging van het aantal gebouwen langs het Donkmeer is een gevolg van deze evolutie.

In Berlare werden enkele percelen van de (voormalige) heide opnieuw bebost ten behoeve van de luciferproductie. Aan de meersen van Berlare zijn het aantal weiden sinds 1869 opnieuw toegenomen.

Nederzettingsstructuur

De dorpskern van Berlare is verder gegroeid.

De dorpskern van Uitbergen verdichtte maar breidde niet in oppervlakte uit.

In de omgeving van het donkmeer is de bebouwing toegenomen.

Verkeer- en vervoersstructuur

Ter hoogte van de Waterhoek werd de Schelde rechtgetrokken.

In 1891 werd de stoomtram Gent – Hamme in gebruik genomen.² Deze tram stopte in Overmere en speelde een belangrijke rol voor het beginnend toerisme.

4.1.5 De periode rond 1949 (op basis van de topografische kaarten van 1949)

Na de oorlogen doen er zich belangrijke veranderingen voor in groot Berlare. De grote voedselbehoefte na de tweede wereldoorlog maakt de landbouw intensiever. Dit zorgt voor een vermindering van de kleine landschapselementen. In Uitbergen, Berlare en binnen de Scheldemeander valt dit het sterkst op. In Overmere is de daling minder ingrijpend doch eveneens waarneembaar.

Openruimtestructuur

Het broekbos liep opnieuw onder en veranderde in een drassig land. Binnen de Scheldemeander zijn weer meer bossen te vinden. Het bos rond de Eendenkooi werd uitgebreid en op de westelijke oevers van het Donkmeer ontstond eveneens een bossige zone.

In het zuidelijk deel van het Broek vergrootte het bosareaal lichtjes en verminderden de kleine landschapselementen sterk.

De Kalkense meersen en de Weimeersen van Uitbergen zijn volledig gepercelleerd, verdere veranderingen zijn er niet waar te nemen.

Het bosareaal nam in geheel Berlare toe. Aan Kamershoek ontstaan de Gratiebossen, een belangrijk stuk bosoppervlakte. Ook in de buurt van het dorp neemt het bosoppervlak toe. In het gebied van de kouter van Berlare werden op het droogste deel van de kouter (de rand) eveneens enkele bossen aangeplant (met het oog op luciferproductie).

In de buurt van Berlare neemt het aantal kleine landschapselementen wel sterk af. Ook aan de kouter verdwenen er vele kleine landschapselementen.

De meersen aan Berlare lijken niet veranderd.

Nederzettingsstructuur

In Overmere is er een uitbreiding van de bebouwing. Het gebied langs de Kruisstraat wordt hiervoor aangesneden.

Ook aan de Donk is er een uitbreiding van de bestaande bebouwing waar te nemen.

De dorpskern van Uitbergen verdichtte maar breidde niet in oppervlakte uit.

Berlare breidde sterk uit in zuidelijke richting en neemt daardoor een groot stuk van de (voormalige) heide in.

Verkeer- en vervoersstructuur

Er is geen noemenswaardige verandering gebeurd op het vlak van infrastructuur.

² Koninklijk VV Donkmeer Berlare

4.1.6 De periode na 1949

Hiervoor verwijzen we naar de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur (zie verder).

Vooraf op het vlak van de nederzettingsstructuur zijn belangrijke wijzigingen gebeurd door de grote verkavelingen die uitgevoerd werden tijdens de jaren '60 en '70 (achter de Donkkapel en in de omgeving van het duinengebied aan de Leopolddreef).

4.2 Openruimtestructuur

4.2.1 Ruimtelijke situering

4.2.1.1 Natuurlijke en landschappelijke structuur

Traditionele landschappen³

(zie kaart 6b)

De bebouwde ruimte van de gemeente Berlare is voor het grootste gedeelte gelegen in het traditionele landschap van het straatdorpengebied van Lokeren. De streek maakt deel uit van de Zandstreek in de Vlaamse Vallei. Het straatdorpengebied is een vlak gebied met een gemengde land- en tuinbouw. Langs de wegen is er een grote dichtheid van bewoning.

Wijdse zichten komen zelden voor. Het landschap is er dikwijls versnipperd omwille van de compartimentering ontstaan door bewoning, tuinen en serreteelt.

Het zuiden van de gemeente, samen met het Donkmeer, behoort tot het traditionele landschap van de Scheldevallei stroomafwaarts Gent. Het landschap maakt deel uit van de Vlaamse Vallei. De Schelde stroomt hier in een bedijkt vlak landschap. Tussen Gent en Sint-Amands volgt de Schelde nagenoeg de rand van de Vlaamse Vallei en is het reliëf meer uitgesproken. Aan het Land van Waas en Boom is er een doorbraakdal.

Typerend voor het landschap van dit deel van de Scheldevallei zijn de bedijkte hoogwateroverstromingsvlaktes en de brede natuurlijk afgesneden meanders met kronkelwaardafzettingen, donken, oeverwallen, rivierduinen en (pot)polders.

Belangrijke erfgoedwaarden in het gebied zijn de talrijke unieke morfologische en morfogenetische relictvormen.

Nieuwe landschappen

Onder nieuwe landschappen worden landschappen verstaan die sedert de Tweede Wereldoorlog de bestaande landschappelijke structuren hebben gewist en vervangen door nieuwe.

De sterke suburbanisatie die zich sedert de jaren '60 ontwikkelde, leidde tot 'wonen in het groen' en 'wonen op de buiten', d.i. het landelijk wonen. De diverse verkavelingen hebben een sterk beeldbepalende invloed op het landschap.

De landbouwverbeteringen na de Tweede Wereldoorlog, die leidden tot een verhoging van de productiviteit door een intensiever landgebruik, creëerden in beperkte mate nieuwe landbouwlandschappen. De verschillende (grootschalige) verkavelingen te Berlare kunnen beschouwd worden als nieuwe landschappen.

Gave landschappen

(zie kaarten 7 tot 10)

Gave landschappen worden gedefinieerd als landschappen waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen.

Voor de bepaling van de ruimtelijke structuur van de gave landschappen bieden relictzones, ankerplaatsen en lijnrelicten duidelijke aanknooppunten.

³ Provincie Oost-Vlaanderen, Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen, voorontwerp, december 2002.

Deze begrippen worden als volgt gedefinieerd:⁴

1. relictzones = dit zijn gebieden van wisselende oppervlakte waarin de landschappelijke structuren van bebouwing, wegen, kavels of perceelsbeplanting van de traditionele landschappen op een herkenbare manier bewaard bleven
2. ankerplaatsen = dit zijn gebieden waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang kennen. Deze gebieden hebben niet noodzakelijk de typische kenmerken van de traditionele landschappen waartoe ze behoren, maar hebben een uitgesproken entiteit.
3. lijnrelicten = dit zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis.
4. puntrelicten = dit zijn afzonderlijke objecten. Het zijn vaak bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde

De Landschapsatlas die door de Vlaamse overheid werd opgesteld in 2001, geeft aan waar de punt- en lijnrelicten, de ankerplaatsen en relictzones zich bevinden in Vlaanderen. Deze atlas is gesteund op de interpretatie van kleurenorthofoto's van de periode 1988-1991 (met uitzondering van de kaartbladen 37-39 die dateren van 1979). De landschapsatlas geeft dan ook in hoofdzaak de toestand weer van de landschappen in die periode.⁵

Op kaarten 7 tot 10 wordt weergegeven welke de relictzones, ankerplaatsen en punt- en lijnrelicten aanwezig zijn in Berlare. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van het gis-bestand van de landschapsatlas (opgemaakt door het MVG, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen, toestand 31/03/2001) en de huidige ingescande topografische kaarten op 1:10.000.

In Berlare bevinden zich de relictzones aan het Donkmeer, de Gratiebossen en de vallei van de Schelde. De ankerplaatsen zijn het gebied van de Oude Scheldemeander van Overmere-Donk, Berlare Broek en het zuidwestelijk deel van de Scheldevallei in de gemeente (Kalkense meersen).

Volgende punt- en lijn relicten worden in de gemeente geselecteerd:

Lijnrelicten

- Kasteeldreef Berlare
- Voorste Sloot
- Schelde

Puntrelicten

- Onze Lieve Vrouw Hemelvaartkerk Overmere
- Kasteel Meyershof
- Eendenkooi Overmere
- Bareldonk
- Pachthof Berlare
- Onze Lieve Vrouw van 7 Smarten
- Blauwhof
- Kasteel van Berlare
- Dorpskern Berlare
- Kasteel Visart de Bocarmé
- Dorpskern Uitbergen

Landschapseenheden

In Berlare kunnen drie verschillende landschapseenheden worden onderscheiden:⁶

⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen, Landschapsatlas, 2001

⁵ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en landschappen, Nieuwe impulsen voor de landschapszorg; De landschapsatlas, baken voor een verruimd beleid, 2001

⁶ Gemeente Berlare en Buro Vyncke en Partners, GNOP Berlare, 1998

- **Het Zandgebied:**
Het zandgebied is een vlak gebied waarvan de hoogte schommelt tussen 4 tot 6m. De laagste zones van dit gebied situeren zich langs de Scheldevallei, de hoogste liggen ten noorden van Overmere. Het is een oud cultuurlandschap met een mozaïekachtige patroon van kleine akker- en weilandpercelen. Op de zandkouter ten noorden van de deelgemeente Berlare na zijn de meeste kavels omringd door hagen, houtkanten, knotbomen en bomen zodat er niet van een 'open landschap' kan gesproken worden. Er is een dicht wegenpatroon met landelijke bebouwing. Overmere is een typisch straatdorp, terwijl Berlare eerder een pleindorp is.
- **De Alluviale Vlakte:**
Het alluviale gebied aan de Schelde is een zeer vlak gebied op 2 tot 5 m hoogte. Het vertoont zeer geringe reliëfverschillen. Berlare Broek heeft een sterk opvallend microreliëf dat deels ontstaan is door het uitvenen van de oude Schelde-arm en deels door de in de ondergrond aanwezige smalle venige stroken. Door het uitvenen van het Broek komen er verscheidene moerassige laagtes en plassen voor. In het gebied komen vooral hooiland, weiland en enkele percelen populieren voor. De oude Schelde-arm in Berlare Broek is volledig beplant met canadapopulieren. Op de droogste gronden treft men veel akkerland aan.
- **De Duinen:**
Het duingebied te Berlare, de Donk en Uitbergen kent een golvend reliëf met 5 tot 16 m hoogte. Plaatselijk komen er duintoppen voor met een maximale hoogte van 12 m in Berlare, 16 m in de Donk en van 10 m in Uitbergen. Door het uitzanden en nivelleren verliezen deze gebieden hun oorspronkelijke vorm en worden ze hoe langer hoe meer in gebruik genomen voor landbouwdoeleinden. Op deze duintoppen zijn eveneens verschillende chalets aanwezig.

Waardevolle gebieden

(zie kaart 11)

De waardevolle gebieden zijn naar aanleiding van het GNOP geïnventariseerd en geactualiseerd geworden via de Biologische Waarderingskaart.

Berlare telt diverse waardevolle en zeer waardevolle gebieden. Ze situeren zich voornamelijk in de Scheldevallei.

Structureerende elementen van de natuurlijke structuur

(zie kaart 12)

Het reliëf:



Het reliëf zorgt mede voor de hierboven drie verschillende landschappelijke eenheden: een zandgebied (grootste deel van de gemeente), een alluviale vlakte (de Scheldevallei) en de duinen. De hoogste punten komen voor in de Donk, aan de Kapel van Onze Lieve Vrouw 7 Smarten, in Berlare, in de Scheldevallei (Hoge Berg) en in Uitbergen aan de Pastorie. Deze liggen iets boven de 10 m. Over het algemeen heeft Berlare een vlak reliëf. In Uitbergen, de Donk en Berlare geven de duinen aanleiding tot een meer golvend reliëf.

De beken en beekvalleien:



De waterlopen en bijhorende valleigebieden bepalen mee de ruimtelijke structuur omwille van hun waterafvoerende en ecologische functie.

Berlare wordt in het zuiden begrensd door de Schelde. De Schelde en haar valleigebied vormen een nadrukkelijke lintvormige structuur in het landschap van Berlare.

Er komen tevens enkele kleinere beken voor in Berlare.

De valleigebieden hebben intrinsieke biologische en landschappelijke kwaliteiten en zijn interessante ecologische verbindingsgebieden. Berlare wordt daarnaast gekenmerkt door de aanwezigheid van een dicht grachtenstelsel. Het reliëf en het water staan in rechtstreekse relatie met elkaar.

De waterrijke gebieden:



Berlare kent verschillende waterrijke gebieden. Langs de Schelde en aan het Donkgebied is een sterk vertakt grachtennetwerk. Het Donkgebied zelf kent verschillende grote waterplassen. Deze hebben een grote ecologische waarde. Bepaalde delen van dit Donkgebied worden echter wel gebruikt voor recreatieve doeleinden.

De bossen en groengebieden:



Verspreid over de gemeente komen diverse kleine bos- en natuurgebieden voor. De grootste bosentiteiten komen voor in het Donkgebied.

De bosgebieden maken met een totale oppervlakte van ca. 360 ha (2002) 9,5% uit van het bodemgebruik van de gemeente. De bosindex te Berlare ligt hiermee iets hoger dan gemiddeld in het Vlaams Gewest (8%). De bos- en parkgebieden zijn duidelijk aanwezig in de ruimtelijke structuur. In de dorpskern van Berlare en ten oosten van de kern van Uitbergen is een kasteelpark aanwezig.

4.2.1.2 Agrarische structuur

De landbouwgebieden (akkers en weilanden) nemen meer dan de helft van de totale oppervlakte van de gemeente in. De akkers vormen 45% van de totale oppervlakte van Berlare. De landbouwgronden in het landschap manifesteren zich mee als grote openruimten. Grotere aaneengesloten complexen akkerland komen voornamelijk voor in het noorden van de gemeente (tussen Overmere en de E 17) en ten oosten van de dorpskern van Berlare. De weiden, 17% van de totale oppervlakte van Berlare, situeren zich in hoofdzaak in de Scheldevallei. In de meeste open ruimtekamers worden de percelen ingenomen door een combinatie van maïsvelden en weilanden.

Volgende agrarische openruimten kunnen in Berlare worden onderscheiden (zie kaart 12):⁷

Openruimte tussen Gaver en Scheldevallei

- gebied ten noordoosten van de dorpskern van Berlare, aansluitend op de Scheldevallei en begrensd door Dorp, Hogeweg en Waterhoek.

De openruimte tussen Gaver en Scheldevallei wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door maïsvelden. Verspreid tussen deze velden komen eveneens een groot aantal grasvelden voor.

Openruimte tussen E17 en N445:

- gebied ten noordwesten van de dorpskern van Overmere tussen de Bontinckstraat, Donkerwegel-Loereveldstraat, Kerkstraat en de E 17 (1)
- gebied ten noordoosten van de dorpskern van Overmere tussen de Kerkstraat, Kattebroeckstraat, Bayaerdstraat, Dendermondsesteenweg, Heikantstaat, Anneheistraat en de E 17 (2)

De openruimten tussen E17 en N445 (1 en 2) worden gekenmerkt door het belangrijkste aandeel aan maïsvelden. Verspreid komen een groot aantal aardappelvelden en triticalevelden voor. Ook de rozenteelt is de laatste jaren enorm gestegen.

Openruimte tussen Overmere en Uitbergen:

- gebied tussen de dorpskernen van Overmere en Uitbergen ten westen van de Molenstraat-Veerstraat (3)
- gebied tussen de dorpskern van Uitbergen, Overmere en het donkmeer ten oosten van de Molenstraat-Veerstraat (4)

Deze openruimten vormen de overgang naar de vochtigere gronden van de Scheldevallei en de omgeving van het Donkmeer. Er is nog steeds een combinatie van maïsvelden en weilanden aanwezig, doch de weilanden nemen het grootste deel van de percelen in beslag. De diversiteit van de teelten is hier iets groter. Er zijn ook tarwevelden, aardappelvelden, suikerbietenvelden en velden met veevoerders (bieten, gerst,...) terug te vinden.

Gratiebossen – Berlare Broek:

- gebied ten oosten van de Donk tussen de kern en het Broek (5)

Ongeveer de helft van landbouwpercelen wordt gebruikt voor maïs, de andere helft als weiland. Plaatselijk wordt ook triticale geteeld.

Scheldevallei

- gebied ten zuidwesten van Uitbergen, tussen de Schelde en de dorpskern van Uitbergen (6)
- gebied ten zuidwesten van de kern van Berlare, tussen de kern, de Schelde en de Brugstraat (7)
- gebied ten oosten van de dorpskern van Berlare tussen de kern, de Brugstraat en de Schelde (8)

In de openruimten 6 en 7 worden de meeste velden gebruikt als weiland. De aanwezigheid van velden voor maïsteelt is veel beperkter dan elders in de gemeente. In de openruimte 8 daarentegen wordt het overgrote deel van de landbouwgronden gebruikt voor maïsvelden.

⁷ Naast deze deelruimten (die samen de open ruimte structuur vormen) komen nog verschillende deelruimten voor, deze worden verder op in de tekst besproken.

4.2.2 Functionele situering

4.2.2.1 Natuur en landschap

Bodemgebruik

Bodembezetting	Berlare	
	Absoluut (in ha.)	Aandeel
Akkerland	1712,71	45,29%
Grasland	648,78	17,15%
Tuinen en parken	48,80	1,29%
Boomgaarden	17,46	0,46%
Bossen	363,07	9,60%
Woeste gronden	38,57	1,02%
Recreatieterreinen	5,89	0,16%
Gekadastreerde wateren	123,56	3,27%
Gekadastreerde wegenis	25,48	0,67%
Andere onbebouwde percelen	57,91	1,53%
Totaal onbebouwde percelen	3042,23	80,44%
Appartementen	2,73	0,07%
Buildings	1,93	0,05%
Huizen en hoeven	378,64	10,01%
Bijgebouwen (en serres)	34,02	0,90%
Ambachts- en industriegebouwen	12,24	0,32%
Opslagruimte	13,07	0,35%
Kantoorgebouwen	0,58	0,02%
Handelsgebouwen	24,11	0,64%
Openbare gebouwen	0,29	0,01%
Nutsvoorzieningen	3,91	0,10%
Sociale zorg en ziekenzorg	2,64	0,07%
Onderwijs, onderzoek en cultuur	5,94	0,16%
Eredienst	1,61	0,04%
Recreatie en sport	43,31	1,15%
Andere bebouwde percelen	1,24	0,03%
Totaal bebouwde percelen	526,26	13,91%
Niet gekadastreerde oppervlakte	213,49	5,64%
Totale oppervlakte	3781,98	100,00%

bodembezetting, bron: NIS, Statistiek van de bodembezetting, 01-01-2002

Bodembezetting	Vlaanderen	
	Absoluut (in km ²)	Aandeel
Bebouwde gronden en terreinen	3362	24,9%
Onbebouwde oppervlakte	10160	75,1%
Totale oppervlakte	13522	100%

bodembezetting, bron: NIS, Statistiek van de bodembezetting, 01-01-2002

De oppervlakte ingenomen door onbebouwde percelen bedraagt te Berlare 80,44%. Dit is nagenoeg 5 % hoger dan gemiddeld in het Vlaams Gewest. De onbebouwde percelen bestaan voornamelijk uit akkerland (45,29%), grasland (17,15%) en bossen (9,60%).

De bebouwde ruimte neemt 13,91 % van de oppervlakte in beslag. De bebouwde ruimte bestaat bijna volledig uit woningen en hoeves (11,03% van de totale oppervlakte). 0,32% van de oppervlakte wordt ingenomen door ambachts- en industriegebouwen. 1,15% van de oppervlakte wordt gebruikt voor recreatie en sport.

4.2.2.2 Landbouw

Landbouwbedrijven

(zie kaart 13)

Binnen de gemeente Berlare bevinden de meeste landbouwbedrijven zich ten noorden van de N445. De ruimtelijke spreiding ervan komt sterk overeen met de typische noord-zuid oriëntering van het wegennet in die omgeving (Bontinckstraat, Kerkstraat, Lindestraat, Mosseveldstraat, Heikanstraat,...). Ten zuiden van Overmere zet dit patroon zich gedeeltelijk verder langs de Molenstraat – Veerstraat en Broekstraat. In en rond de kern van Berlare is er eveneens een belangrijke concentratie aan landbouwbedrijven terug te vinden. Een groot deel ervan bevindt zich langs de oost-west georiënteerde uitlopers (Dorp – Hogeweg, Quote, Overheet, Turfputstraat,...). Ook rond de kern van Uittbergen zijn verschillende landbouwbedrijven gelegen, ondermeer in de Scheldevallei ten westen van de kern. Verder zijn er verspreid over de gemeente enkele bedrijven in de (versnipperde) open ruimte gelegen (zoals in de Oude Dreef, Blancquaertsveld, Waterhoek, Heirweg, Kamershoek,...).

	1981	1991	2000	Evolutie 1981-2000
Aantal landbouwbedrijven	226	141	90	-136
Totale opp. landbouwbedrijven	1412ha 42a	1369ha 62a	1523ha	+108ha 58a
Gemiddelde bedrijfs grootte	6ha 24a	9ha 71a	16ha 92a	+10ha 68a
Aantal bestendige werkrachten	158	130	90	-68
Aantal niet-bestendige werkrachten	117	62	76	-41

Profiel landbouwbedrijven, bron: land - en tuinbouw telling, 15-5-1981, 19-9-1991, 15-5-2000

Midden 2000 telde Berlare 90 landbouwbedrijven. Ten opzichte van 1981 betrof dit een daling van het aantal landbouwbedrijven met 60%. De totale oppervlakte van de bedrijven nam echter toe met ca. 108 ha. Deze toename vond uitsluitend plaats tussen 1991 en 2000. Tussen 1981 en 1991 vond er nog een lichte daling plaats van de oppervlakte van de landbouwbedrijven. De afname van de landbouwbedrijven, samen met een verhoging van de oppervlakte, leidde tot een sterke toename van de gemiddelde oppervlakte per bedrijf. De gemiddelde bedrijfs grootte bedroeg in 2000 16 ha 92 a. Dit is een enorm verschil ten opzichte van 1981.

De vermindering van het aantal landbouwbedrijven veroorzaakte een vrij sterke daling van het aantal tewerkgestelden.

Aard en evolutie van de geteelde gewassen

(zie kaart 14)

Soort gewas	1981	1991	2000	Evolutie 1981-2000
	Opp.	Opp.	Opp.	Opp.
Weiden en grasland	925ha 44a	826ha 59a	856ha 64a	-68ha 80a
Voedergewassen (o.m.voederbieten en halfsuikerbieten)	214ha 96a	359ha 59a	342ha 38a	+ 127 ha 42 a
Granen	135 ha 94a	98ha 50a	233ha 65a	+ 97 ha 71a
Nijverheidsgewassen	12 ha	0	13ha 05a	1 ha 05a
Aardappelen	18 ha 53a	8ha 82a	18ha 07a	- 0 ha 46a
Teelt in open lucht van bloemen, bloembollen, snijbloemen en sierplanten voor de verkoop	2ha 61a	0 ha 45a	12ha 90a	10 ha 29 a
Teelt in open lucht van bomen en heesters voor de verkoop	0	0	0	0
Groenteteelt in open lucht	0ha 04a	22ha 85a	0 ha 23a	+ 0ha 19a
Pootgoed en landbouwzaden voor de verkoop	0	0	0	0
Fruitteteelt in open lucht	0ha 08a	0	0	- 0 ha 08a
Totaal oppervlakte cultuurgrond	1357ha 22a	1369ha 62a	1523 ha	+ 165ha 78a

Geteelde gewassen, bron: Land- en tuinbouw telling, 15-5-1981, 19-9-1991, 15-5-2000

Berlare telt ca. 1523 ha cultuurgrond. Hiervan is 56% in gebruik als weiland en grasland, de overige gronden zijn in gebruik als akkerland. Van het akkerland wordt de grootste oppervlakte ingenomen door voedergewassen (342 ha) en door granen (233 ha). Daarnaast worden in mindere mate tevens, bloemen, bloembollen, snijbloemen en sierplanten voor de verkoop (12ha) nijverheidsgewassen (13 ha) en aardappelen (18 ha) geteeld.

Gedurende de onderzochte periode is het areaal weiden en grasland met ongeveer 68 ha gedaald. Het areaal akkerland kende daarentegen een stijging met ca. 234 ha. Voedergewassen en granen

vormen de belangrijkste stijgers. Opvallend is ook het groeiende belang van de sierteelt (zij het nog beperkt).

Aard en evolutie van de veestapel

Soort vee	1981		1991		2000		Evolutie 1981-2000	
	Aantal	bedrijf	Aantal	Bedrijven	Aantal	Bedrijven	Aantal	Bedrijven
Runderen	5070	191	5580	121	4580	75	-490	-116
Varkens	5210	57	5472	24	4037	11	-1173	-46
Pluimvee	59070	20	91700	5	97326	7	38256	-13
Schape	137	9	-	-	116	3	-21	-6
Geiten	1	1	-	-	-	-	-1	-1
Hoefdieren	87	68	42	23	27	13	-60	-55
Totaal	69575	346	102794	173	106086	109	36511	-237

Veeteeltstapel, bron: Land- en tuinbouwelling, 15-5-1981, 19-9-1991, 15-5-2000

De veeteeltstapel omvatte in 2000 106086 dieren. Opvallend is het hoge aantal pluimvee. Tussen 1981 en 2000 deed zich een sterke stijging voor bij het aantal aan pluimvee, + 64 %. Het aantal runderen en varkens verminderde respectievelijk met ca. 490 en 1173 dieren.

Het aantal bedrijven dat vee teelt is sterk verminderd. Het aantal bedrijven dat runderen teelt is tussen 1981 en 2000 van 191 vermindert naar 75, het aantal bedrijven dat varkens teelt is teruggezakt van 57 naar 11.

Opvolging

	1981		1991		2000	
	aantal bedrijven	opp. bedrijf	aantal bedrijven	opp. bedrijf	aantal bedrijven	opp. bedrijf
Opvolging voorzien	11	108ha 67a	6	102ha 55a	5	98ha 97a
Geen opvolging	116	437ha 09a	67	401ha 68a	36	313ha 88a
Weef het nog niet	17	133ha 09a	13	184ha 98a	9	152ha 04a

Opvolging van de bedrijfsleider van 50 jaar en ouder, bron: Land- en tuinbouwelling 1981-1991-2000

Diverse bedrijven hebben geen opvolger voor de huidige bedrijfsleider. In 2000 kenden slechts 5 bedrijven zekerheid omtrent een opvolger.

4.3 Nederzettingsstructuur

4.3.1 Ruimtelijke situering

(zie kaart 15a)

Binnen de bestaande nederzettingsstructuur zijn verschillende ruimtelijke componenten te onderscheiden: de (woon)kernen, de lineaire bebouwing en de verspreide bebouwing (woonconcentraties en geïsoleerde woningen of woonstippen).

Kernen

De (woon)kern of morfologische agglomeratie wordt door het NIS omschreven als 'het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen, enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing'.

Berlare is een gemeente gelegen in het buitengebied. Berlare kent vier aaneengesloten bebouwingsclusters: de kernen van Berlare, Overmere, Donk en Uitbergen. De kernen zijn duidelijk herkenbaar. Dit beeld wordt nog extra versterkt door de aanwezigheid van een kerk in elke kern (met uitzondering van de Donk, hier bevindt zich wel een kapel).

De historisch gegroeide woonkernen werden gedurende de laatste decennia uitgebreid met verkavelingen. De woonwijken vormen omwille van hun eigen typologie een eigen identiteit op zich. Deze dorpskernen deinen op sommige plaatsen uit in lintbebouwingen.

Lineaire bebouwing (lintbebouwing)

Een lint is een bebouwde omgeving over één of aan beide zijden van een straat met een typisch lineaire structuur die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwingen zijn voornamelijk terug te vinden als uitlopers van de diverse dorpskernen of langsheen de belangrijkste verbindingswegen. De meeste lintbebouwingen werden in het gewestplan ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Lintbebouwing komt voor in volgende straten te Berlare (genummerd op kaart):

Volgende linten worden onderscheiden:

- Schuitje (1)
- Kamershoek (2)
- Kamershoek-Gentsesteenweg (3)
- Heikantstraat (4)
- Blauwhofdreef (5)
- Donklaan (6)
- Molenstraat-Veerstraat (7)
- Loereveldstraat (8)
- Bontinckstraat-Donkerwegel (9)
- Bontinckstraat (10)
- Kerkstraat (11)

Verspreide bebouwing

Iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën kan worden gerekend, wordt als verspreide bebouwing opgevat.

Binnen de verspreide bebouwing worden woonconcentraties en geïsoleerde woningen (woonstippen) onderscheiden. De groepsgebouwen worden als woonconcentraties omschreven. De individuele verspreide woningen zijn geïsoleerde woningen.

Woonconcentratie:

Te Berlare komen diverse kleine woonconcentraties voor. Het betreft kleine clusters van woningen in het open landschap. Bij de selectie werd ervoor geopteerd om ook groepen van woningen die niet direct op elkaar aansluiten, maar die toch morfologisch één geheel vormen, als woonconcentraties te selecteren. Dit betekent dat in sommige woonconcentraties tussen de woningen vrije percelen voorkomen.

Ook boerderijen kunnen deel uit maken van deze woonconcentraties.

Volgende woonconcentraties zijn aanwezig te Berlare (nummer zie kaart):

- Quote (1)
- Quote (2)
- Quote (3)
- Waterhoek (veer) (4)
- Waterhoek (veer) (5)
- Nieuwdonk (6)

Geïsoleerde woningen:

In de openruimtegebieden van Berlare komen eveneens een aantal alleenstaande gebouwen voor.

Kasteeldomeinen

In de dorpskernen van Berlare en Uitbergen bevindt zich een kasteel. Het belangrijkste is het kasteel met bijhorend park in de dorpskern van Berlare. Dit is een vrij groot domein in de onmiddellijke omgeving van de kerk (weliswaar volledig omheind met betonplaten).

Zonevreemde woningen

(zie kaart 15b en 15c)

In Berlare komen verschillende zonevreemde woningen voor. Er werd nog geen (detail-)inventaris opgemaakt van de verschillende zonevreemde woningen. De meeste zonevreemde woningen bevinden zich vermoedelijk in agrarisch gebied en hebben reeds vandaag via het decreet R.O. diverse mogelijkheden voor verbouwen, herbouw, ...

Omwille van de specifieke problemen met zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied en recreatiegebied (voor deze woningen zijn de mogelijkheden via het decreet beperkt) werden deze zonevreemde woningen wel reeds in kaart gebracht.

Clusters van weekendverblijven

(zie kaart 15d)

Er komen in de gemeente 7 clusters van weekendverblijven (soms met permanente bewoning en soms ook illegaal) voor – deze clusters werden opgesteld aan de hand van de criteria aangereikt door de provincie Oost-Vlaanderen:

- Kouterweekendpark (cluster 1): 120 weekendverblijven
- Zandstraat (cluster 2): 11 weekendverblijven (gelegen achter 2 zonevreemde woningen)
- Schriekenstraat (cluster 3): 6 weekendverblijven
- Sparrendreef (cluster 4): 11 weekendverblijven
- Donklaan 7 (cluster 5): 6 weekendverblijven
- Donklaan 5 (cluster 6): 6 weekendverblijven
- Schuitje-Blanquartsveld (cluster 7): 21 weekendverblijven

4.3.2 Functionele situering

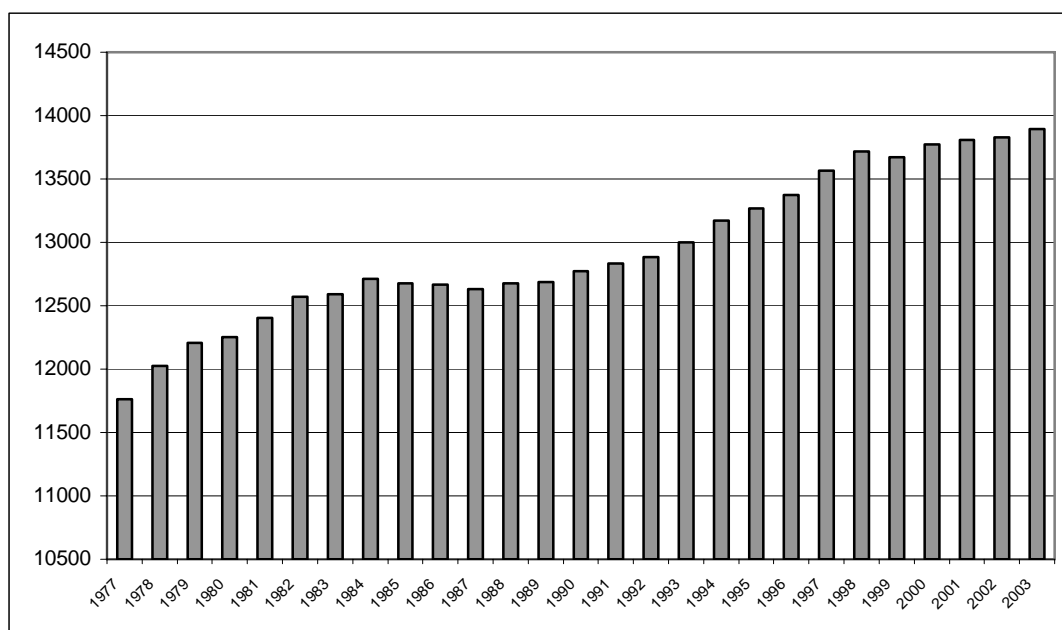
4.3.2.1 Demografische context

(zie kaart 16)

Bevolkingscijfers en -evolutie

De bevolkingscijfers vormen een belangrijk basisgegeven bij een vergelijkende inschatting van vrijwel alle sociaal-economische indicatoren.

Eind 2003 kende Berlare een totaal bevolkingsaantal van 13894 inwoners. Van 1977 tot 2003 nam de bevolking toe met 2129 personen of een jaarlijks gemiddelde van ca. 81 personen. De bevolkingsgroei kende over de periode 1977-2003 een stijgende trend.



De ontwikkelingen in de bevolkingsgroei worden duidelijker wanneer de migratie en de natuurlijke groei bekeken worden. De groei van de bevolking te Berlare is grotendeels toe te schrijven aan de verhuisbewegingen, d.i. aan het positieve migratiesaldo.

JAAR*	IMMIGRATIES	EMIGRATIES	MIGRATOIR GROEI	GEBOORTES	STERFTES	NATUURLIJKE GROEI	BEVOLKING
1977	326	355	-29	120	140	-20	11765
1978	573	337	236	167	142	25	12026
1979	513	351	162	164	147	17	12205
1980	455	413	42	155	149	6	12253
1981	496	343	153	146	148	-2	** 12404
1982	487	408	79	153	134	19	12502
1983	402	371	31	147	154	-7	12526
1984	522	389	133	133	148	-15	12644
1985	417	436	-19	134	149	-15	12610
1986	380	391	-11	147	148	-1	12598
1987	366	413	-47	150	139	11	12562
1988	419	375	44	118	130	-12	12594
1989	442	395	47	123	162	-39	12602
1990	479	370	109	137	139	-2	12709
1991	487	403	84	125	151	-26	12767
1992	525	463	62	148	158	-10	12819
1993	568	435	133	141	164	-23	12929
1994	654	456	198	120	139	-19	13108
1995	598	481	117	140	154	-14	13211
1996	590	475	115	135	147	-12	13314
1997	667	460	207	147	158	-11	13510
1998	580	448	132	173	155	18	13660
1999	489	535	-46	149	145	4	13618
2000	607	483	124	143	167	-24	13718
2001	585	537	48	148	154	-6	13808
2002	603	573	30	130	150	-20	13827
2003	723	599	124	129	186	-57	13900
totaal	12042	9986	2056	3415	3567	-152	

Bevolkingsevolutie, bron: gemeente en NIS

*cijfers bevolking op 31 december van het vermelde jaar, groei tijdens het vermelde jaar

** er is een fout in de beschikbaar gestelde gegevens, deze werd gecorrigeerd, er werd vanuit gegaan dat de migratoire groei en de natuurlijke groei correct zijn (deze fout is niet van een dergelijke grootte orde dat deze afbreuk doet aan de gegevens)

Per statistische sector ziet de bevolkingsevolutie eruit als volgt:⁸

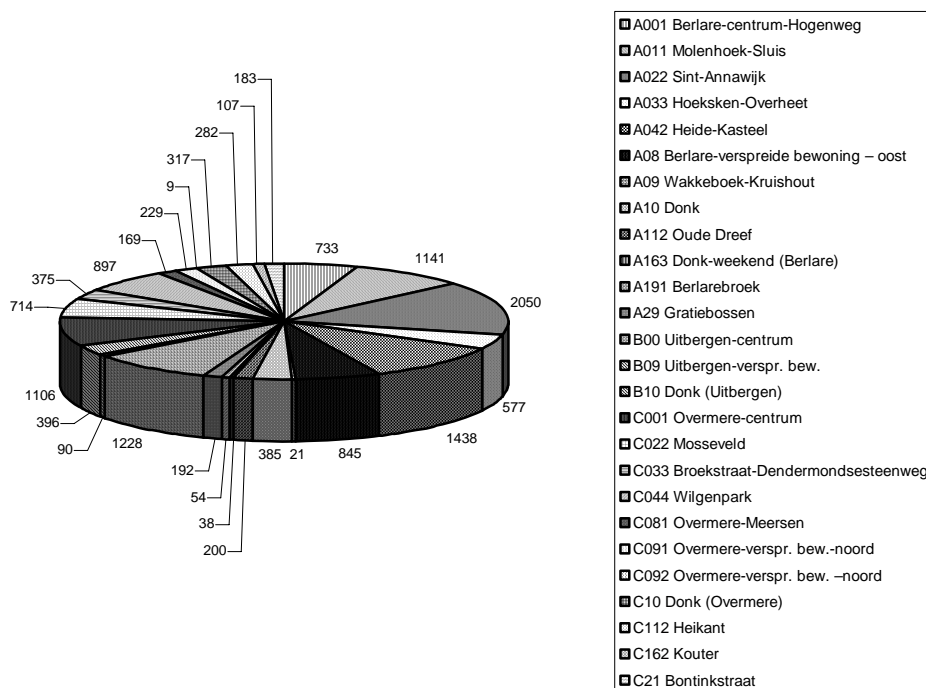
	1981	1991	2001	Evolutie 1981-2001
(Groot) Berlare	12316	12773	13776	1460
A Berlare	7070	7199	7674	604
A001 Berlare-centrum-Hogeweg	725	680	733	8
A011 Molenhoek-Sluis	897	1065	1141	244
A022 Sint-Annawijk	2563	2205	2050	-513
A033 Hoeksken-Overheet	543	561	577	34
A042 Heide-Kasteel	1092	1290	1438	346
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	509	548	845	336
A09 Wakkeboek-Kruishout	20	18	21	1
A10 Donk	369	405	385	16
A112 Oude Dreef	102	157	200	98
A163 Donk-weekend (Berlare)	22	28	38	16
A191 Berlarebroek	51	53	54	3
A29 Gratiebossen	177	189	192	15
B Uffbergen	1588	1574	1714	126

⁸ Deze gegevens zijn afkomstig uit de volkstellingen en de bevolkingsstatistiek van het NIS en gegevens van de gemeente, deze waarden kunnen soms niet overeenkomen met andere gegevens, deze zijn wel voldoende juist om toch correcte inschatting van de situatie te kunnen maken, deze waarden moeten dan ook eerder gezien worden als een orde van grootte en niet als een absoluut cijfer.

B00 Uitbergen-centrum	1109	1081	1228	119
B09 Uitbergen-verspr. bew.	123	106	90	-33
B10 Donk (Uitbergen)	356	387	396	40
C Overmere + deel Lokeren	3636	3933	4388	752
C001 Overmere-centrum	1192	1103	1106	-86
C022 Mosseveld	727	719	714	-13
C033 Broekstraat-Dendermondsesteenweg	373	429	375	2
C044 Wilgenpark	493	689	897	404
C081 Overmere-Meersen	100	144	169	69
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	217	222	229	12
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	9	8	9	0
C10 Donk (Overmere)	166	227	317	151
C112 Heikant	220	239	282	62
C162 Kouter	2	28	107	105
C21 Bontinkstraat	137	185	183	46
Z niet te lokaliseren	22	7	-	-
Z97 Buurt onbepaald	13	-	-	-
Z982 Rondreizend z. woning	9	-	-	-
Z991 Tijd. Afwezig z. woning	-	7	-	-
9999 Subtot. verspr. bewon.	1206	1288	1609	403

bevolkingsevolutie per statistische sector, bron: NIS, 01-01-1981, 01-01-1991, 01-01-2000, tabel 30.01

Opvallend is het belang van Berlare in vergelijking met de overige deelgemeenten die opmerkelijk kleiner zijn (in 2001 woonde 55,7 % van de inwoners van (Groot) Berlare in de deelgemeente Berlare). In de statistische sector A0022 St.-Annawijk wordt het grootste bevolkingsaantal aangetroffen. De St.-Annawijk verloor tussen 1981 en 2001 maar liefst 513 bewoners. Dit is de enig sector waarin een dergelijk groot verlies kan vastgesteld worden. De sector C044 Wilgenpark ging er sterk op vooruit met een toename van 404 bewoners tussen 1981 en 2001 (dit omwille van een verkaveling die in deze periode gerealiseerd werd).



(voor de situering van de statistische sectoren, zie kaart 16)

Bevolkingsdichtheid

Het inwonersaantal kan maar goed ingeschat worden als ook de oppervlakte, en dus de bevolkingsdichtheid, van de gemeente en van de buurten in rekening genomen wordt.

	Inwoners (1 jan. 2001)	Oppervlakte (ha, a)	Dichtheid (lnw./ha)
(Groot) Berlare	13776	3799,62	3,63
A Berlare	7674	1773,62	4,33
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	733	71,83	10,20
A011 Molenhoek-Sluis	1141	74,32	15,35
A022 Sint-Annawijk	2050	69,38	29,55
A033 Hoeksken-Overheet	577	41,26	13,98
A042 Heide-Kasteel	1438	63,30	22,72
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	845	660,53	1,28
A09 Wakkeboek-Kruishout	21	217,49	0,10
A10 Donk	385	62,91	6,12
A112 Oude Dreef	200	19,88	10,06
A163 Donk-weekend (Birlare)	38	48,02	0,79
A191 Berlarebroek	54	363,03	0,15
A29 Gratiebossen	192	81,61	2,35
B Uifbergen	1714	655,04	2,62
B00 Uifbergen-centrum	1228	60,96	20,14
B09 Uifbergen-verspr. bew.	90	550,79	0,16
B10 Donk (Uifbergen)	396	53,29	7,43
C Overmere + deel Lokeren	4388	1370,55	3,20
C001 Overmere-centrum	1106	64,86	17,05
C022 Mosseveld	714	60,85	11,73
C033 Broekstraat-Dendermondsesteenweg	375	35,86	10,46
C044 Wilgenpark	897	28,92	31,02
C081 Overmere-Meersen	169	337,23	0,50
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	229	673,85	0,34
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	9	22,01	0,41
C10 Donk (Overmere)	317	20,67	15,34
C112 Heikant	282	47,70	5,91
C162 Kouter	107	29,45	3,63
C21 Bontinkstraat	183	49,50	3,70

bevolkingsdichtheid, bron: NIS, 1-1-2001, tabel 30.01 + eigen berekeningen

Birlare kent een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 363 inw./km² (dit is een normale dichtheid voor een gemeente zoals Birlare). De hoogste dichtheid wordt opgemeten in de Sint-Annawijk met 2900 inw./km².

Leeftijd

Leeftijdsklassen

	0-17j		18-64j		65+		Totaal	
	Abs.	Aandeel	Abs.	Aandeel	Abs.	Aandeel	Abs.	Aandeel
Groot Birlare	2761	20,04	8788	63,79	2227	16,17	13776	100,00
A Birlare	1530	11,11	4907	35,62	1237	8,98	7674	55,71
A001 Birlare-centrum-Hogenweg	122	0,89	445	3,23	166	1,20	733	5,32
A011 Molenhoek-Sluis	217	1,58	700	5,08	224	1,63	1141	8,28
A022 Sint-Annawijk	399	2,90	1273	9,24	378	2,74	2050	14,88
A033 Hoeksken-Overheet	111	0,81	364	2,64	102	0,74	577	4,19
A042 Heide-Kasteel	294	2,13	1029	7,47	115	0,83	1438	10,44
A08 Birlare-verspreide bewoning – oost	219	1,59	533	3,87	93	0,68	845	6,13
A09 Wakkeboek-Kruishout	9	0,07	10	0,07	2	0,01	21	0,15
A10 Donk	58	0,42	246	1,79	81	0,59	385	2,79
A112 Oude Dreef	46	0,33	129	0,94	25	0,18	200	1,45
A163 Donk-weekend (Birlare)	5	0,04	29	0,21	4	0,03	38	0,28
A191 Birlarebroek	13	0,09	36	0,26	5	0,04	54	0,39
A29 Gratiebossen	37	0,27	113	0,82	42	0,30	192	1,39
B Uifbergen	309	2,24	1107	8,04	298	2,16	1714	12,44
B00 Uifbergen-centrum	248	1,80	786	5,71	194	1,41	1228	8,91
B09 Uifbergen-verspr. bew.	14	0,10	60	0,44	16	0,12	90	0,65
B10 Donk (Uifbergen)	47	0,34	261	1,89	88	0,64	396	2,87
C Overmere + deel Lokeren	922	6,69	2774	20,14	692	5,02	4388	31,85
C001 Overmere-centrum	199	1,44	648	4,70	259	1,88	1106	8,03
C022 Mosseveld	161	1,17	430	3,12	123	0,89	714	5,18
C033 Broekstraat-Dendermondsesteenweg	86	0,62	223	1,62	66	0,48	375	2,72
C044 Wilgenpark	216	1,57	611	4,44	70	0,51	897	6,51

C081 Overmere-Meersen	35	0,25	114	0,83	20	0,15	169	1,23
C091 Overmere-verspr. Bew.-noord	40	0,29	159	1,15	30	0,22	229	1,66
C092 Overmere-verspr. bew.-noord	2	0,01	5	0,04	2	0,01	9	0,07
C10 Donk (Overmere)	56	0,41	212	1,54	49	0,36	317	2,30
C112 Heikant	69	0,50	184	1,34	29	0,21	282	2,05
C162 Kouter	16	0,12	70	0,51	21	0,15	107	0,78
C21 Bontinkstraat	42	0,30	118	0,86	23	0,17	183	1,33

leeftijdsklassen, bron: NIS, 01-01-2001, tabel 30.04AT

Op 1 januari 2001 telde de gemeente Berlare 2761 jongeren (<18 jaar) of 20% van de totale bevolking. De leeftijdsklasse 18-64 jaar telt 8788 personen en omvat 63% van het totaal aantal inwoners van Berlare. Het aantal ouderen (> 65 jaar) bedraagt met 2227 personen 16%.

Procentueel gezien wonen de meeste jongeren (<18 jaar) en de meeste ouderen (> 65 jaar) in de deelgemeente Berlare.

Leeftijdsevolutie

	1981		1991		2001		Evolutie 1981-2001	
	Absoluut	Aandeel	Absoluut	Aandeel	Absoluut	Aandeel	Absoluut	Aandeel
0-14 jaar	2681	21,77 %	2282	17,87 %	2329	16,91 %	-352	-4,86 %
15-24 jaar	2072	16,82 %	1862	14,58 %	1607	11,67 %	-465	-5,15 %
25-44 jaar	3186	25,87 %	3891	30,46 %	4250	30,85 %	1064	4,98 %
45-64 jaar	2721	22,09 %	2962	23,19 %	3363	24,41 %	642	2,32 %
65+	1656	13,45 %	1776	13,90 %	2227	16,17 %	571	2,72 %
Totaal	12316	100,00 %	12773	100,00 %	13776	100,00 %	1460	-

Leeftijdsevolutie, bron: NIS, 1981, 1991, 2001, tabel 30.04AT

De gemeente kent een toenemende vergrijzing. Hoewel de bevolking tussen 1981 en 2001 met 1460 personen toenam, was er in de leeftijdscategorie tussen 0 en 14 jaar toch een sterke daling merkbaar (-352 personen). De leeftijdscategorie tussen 15 en 24 jaar kende eveneens een opmerkelijke daling (-465 personen). De leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar kende een stijging met 571 personen. Het aandeel van de 65-plussers steeg van 13,45 % in 1981 tot 16,17% in 2001. De sterkste stijging echter deed zich voor bij de categorie 25-44 jaar: + 1064 personen en een stijging van haar aandeel van 25,87 % in 1981 tot 30,85 % in 2001. De toename van deze leeftijdsgroep zal ongetwijfeld de komende decennia de reeds optredende vergrijzing nog verdere versterken. Ook de leeftijdscategorie van 45 tot 64 jaar kende een stijging, +642 personen en een stijging van haar aandeel met 2,32%.

De vergrijzing van de bevolking komt tevens duidelijk naar voren bij het meten van de dependentie-, de seniliteits- en de vervangingscoëfficiënt.

Berlare	dependentie*	seniliteit**	vervanging***
Berlare (2001)	0,78	0,95	1,08
Arr. Dendermonde (2000)	0,80	0,96	1,07
Oost-Vlaanderen (2000)	0,82	1,00	1,10
Vlaams Gewest (2000)	0,83	0,96	1,06

dependentie-, seniliteits- en vervangingscoëfficiënt; 2001, eigen berekeningen op basis NIS-gegevens

*dependentiecoëfficiënt of afhankelijkheidsgraad: meet de verhouding tussen het aantal jongeren (-20 jarigen) en ouderen (60-plussers) enerzijds, en het aantal personen op actieve leeftijd (20-59 jaar) anderzijds

**seniliteits- of verouderingscoëfficiënt: geeft de proportionele verhouding weer van het aantal ouderen (60 ouderen) tot het aantal jongeren (-20 jaar)

*** vervangingscijfer: geeft de verhouding aan tussen de groep van de jonge (20-39 jaar) en van de oudere (40-59 jaar) actieven, en is een aanduiding over de mate waarin binnen de actieve bevolking verplaatsing plaatsvindt.

Gezinnen

Aantal gezinnen

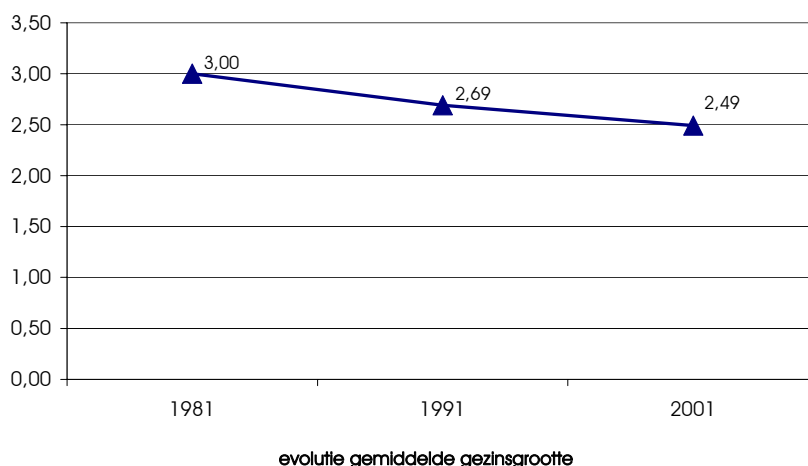
	1 persoon		2 personen		3 personen		+3 personen		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	1292	23,74 %	1810	33,26 %	1129,00	20,75 %	1203	22,11 %	5442	100,00 %
A Berlare	690	22,86 %	1021	33,82 %	657,00	21,76 %	643	21,30 %	3019	55,48 %
A001 Berlare-centrum-Hogeweg	109	34,82 %	91	29,07 %	63,00	20,13 %	53	16,93 %	313	5,75 %
A011 Molenhoek-Sluis	82	20,15 %	136	33,42 %	81,00	19,90 %	107	26,29 %	407	7,48 %
A022 Sint-Annawijk	211	24,88 %	309	36,44 %	169,00	19,93 %	56	6,60 %	848	15,58 %

A033 Hoeksken-Overheet	57	24,26 %	81	34,47 %	46,00	19,57 %	53	22,55 %	235	4,32 %
A042 Helde-Kasteel	74	14,15 %	165	31,55 %	152,00	29,06 %	132	25,24 %	523	9,61 %
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	47	15,21 %	105	33,98 %	74,00	23,95 %	81	26,21 %	309	5,68 %
A09 Wakkeboek-Kruishout	2	28,57 %	1	14,29 %	0,00	0,00 %	5	71,43 %	7	0,13 %
A10 Donk	49	28,32 %	67	38,73 %	33,00	19,08 %	24	13,87 %	173	3,18 %
A112 Oude Dreef	18	23,08 %	28	35,90 %	11,00	14,10 %	21	26,92 %	78	1,43 %
A163 Donk-weekend (Berlare)	4	23,53 %	6	35,29 %	6,00	35,29 %	1	5,88 %	17	0,31 %
A191 Berlarebroek	8	34,78 %	6	26,09 %	2,00	8,70 %	7	30,43 %	23	0,42
A29 Gratiebossen	29	33,72 %	26	30,23 %	20,00	23,26 %	11	12,79 %	86	1,58 %
B Uiltbergen	216	28,95 %	258	34,58 %	143,00	19,17 %	129	17,29 %	746	13,71 %
B00 Uiltbergen-centrum	142	27,15 %	183	34,99 %	99,00	18,93 %	99	18,93 %	523	9,61 %
B09 Uiltbergen-verspr. bew.	3	8,82 %	16	47,06 %	8,00	23,53 %	7	20,59 %	34	0,62 %
B10 Donk (Uiltbergen)	71	37,57 %	59	31,22 %	36,00	19,05 %	23	12,17 %	189	3,47 %
C Overmere + deel Lokeren	386	23,02 %	531	31,66 %	329,00	19,62 %	427	25,46 %	1677	30,82 %
C001 Overmere-centrum	135	30,68 %	137	31,14 %	72,00	16,36 %	93	21,14 %	440	8,09 %
C022 Mosseveld	63	23,33 %	83	30,74 %	50,00	18,52 %	74	27,41 %	270	4,96 %
C033 Broekstraat- Dendermondsestwg	34	23,45 %	44	30,34 %	30,00	20,69 %	37	25,52 %	145	2,66 %
C044 Wilgenpark	42	13,33 %	93	29,52 %	78,00	24,76 %	101	32,06 %	315	5,79 %
C081 Overmere-Meersen	5	8,77 %	18	31,58 %	16,00	28,07 %	18	31,58 %	57	1,05 %
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	21	23,86 %	27	30,68 %	16,00	18,18 %	24	27,27 %	88	1,62 %
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	0	0,00 %	1	33,33 %	1,00	33,33 %	1	33,33 %	3	0,06 %
C10 Donk (Overmere)	40	28,78 %	56	40,29 %	19,00	13,67 %	24	17,27 %	139	2,55 %
C112 Heikant	21	19,27 %	38	34,86 %	23,00	21,10 %	27	24,77 %	109	2,00 %
C162 Kouter	18	36,00 %	15	30,00 %	12,00	24,00 %	5	10,00 %	50	0,92 %
C21 Bontinkstraat	7	11,48 %	19	31,15 %	12,00	19,67 %	23	37,70 %	61	1,12 %

aantal huishoudens, bron: NIS, 01-01-2001, tabel 30.07A en eigen verwerking

De gemeente telt ca. 5442 gezinnen. De gemiddelde grootte van de huishoudens bedroeg op 1 januari 2001 2,49 personen. 23,74 % van de gezinnen bestaat uit alleenstaanden. 33,26% van de gezinnen telt 2 personen, 20,75% telt 3 personen en de overige 22,11% bestaat uit gezinnen met meer dan 3 personen.

Op 1 januari 2003 bedroeg de gemiddelde gezinsgrootte in Berlare 2,5050 personen.⁹



Nationaliteit

Op 1 januari 2001 waren er te Berlare 106 buitenlanders ingeschreven, 0,77 % van de totale bevolking.

⁹ bron: gemeente Berlare

4.3.2.2 Bewoning

Woningbestand

	1981		1991	
	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	4043	100,00	4626	100,00
A Berlare	2339	57,85	2617	56,57
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	229	5,66	237	5,12
A011 Molenhoek-Sluis	282	6,98	359	7,76
A022 Sint-Annawijk	851	21,05	845	18,27
A033 Hoeksken-Overheet	184	4,55	209	4,52
A042 Heide-Kasteel	345	8,53	416	8,99
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	166	4,11	195	4,22
A09 Wakkeboek-Kruishout	7	0,17	7	0,15
A10 Donk	148	3,66	179	3,87
A112 Oude Dreef	30	0,74	58	1,25
A163 Donk-weekend (Belarle)	7	0,17	11	0,24
A191 Berlarebroek	19	0,47	19	0,41
A29 Gratiebossen	71	1,76	82	1,77
B Uitbergen	536	13,26	617	13,34
B00 Uitbergen-centrum	371	9,18	424	9,17
B09 Uitbergen-verspr. bew.	33	0,82	33	0,71
B10 Donk (Uitbergen)	132	3,26	160	3,46
C Overmere + deel Lokeren	1163	28,77	1392	30,09
C001 Overmere-centrum	382	9,45	387	8,37
C022 Mosseveld	234	5,79	258	5,58
C033 Broekstraat-Dendermondsesteenweg	119	2,94	158	3,42
C044 Wilgenpark	151	3,73	222	4,80
C081 Overmere-Meersen	34	0,84	49	1,06
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	63	1,56	71	1,53
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	2	0,05	3	0,06
C10 Donk (Overmere)	56	1,39	90	1,95
C112 Heikant	69	1,71	86	1,86
C162 Kouter	1	0,02	8	0,17
C21 Bontinkstraat	52	1,29	60	1,30
niet te lokaliseren	5	0,12	0	0,00

woningbestand (bewoonde particuliere woningen), bron: NIS, 1981, 1991, tabel 30.40A

In 1991 telde Berlare 4626 bewoonde particuliere woningen. In de sector A Berlare bevindt zich 56,57% van het woningbestand of 2617 woningen. In de sector A022 Sint-Annawijk bevindt zich maar liefst 18,27 % van het woningbestand.

Het woningbestand van 1991 betrof een stijging met 583 woningen ten opzichte van 1981.

In 2001 bedroeg het woningbestand voor de volledige gemeente Berlare 5220 woningen (bron: provincie Oost-Vlaanderen, gemeentelijk woondossier). Een stijging met 594 woningen t.o.v. 1991.

Bouwjaar woningen

	Voor 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1970	1971-1980	1981-1985	1986-1991	Onbekend	Totaal	% voor 1919	% voor 1970
Groot Berlare	595	625	812	587	966	266	320	455	4626	12,86	56,61
A Berlare	309	371	513	326	567	132	170	229	2617	11,81	58,04
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	61	39	47	17	30	8	10	25	237	25,74	69,20
A011 Molenhoek-Sluis	49	56	64	33	60	27	34	36	359	13,65	56,27
A022 Sint-Annawijk	77	166	232	107	158	16	19	70	845	9,11	68,88
A033 Hoeksken-Overheet	47	34	40	27	29	13	10	9	209	22,49	70,81
A042 Helde-Kasteel	14	20	60	69	152	33	45	23	416	3,37	39,18
A08 Berlare-verspreide bewoning - oost	33	26	29	23	33	19	9	23	195	16,92	56,92
A09 Wakkeboek-Kruishout	4	1	2	0	0	0	0	0	7	57,14	100,00
A10 Donk	8	11	32	33	51	5	19	20	179	4,47	46,93
A112 Oude Dreef	0	0	0	6	30	7	12	3	58	0,00	10,34
A163 Donk-weekend (Birlare)	0	0	0	1	7	0	2	1	11	0,00	9,09
A191 Berlarebroek	3	2	1	4	5	0	1	3	19	15,79	52,63
A29 Gratlebossen	13	16	6	6	12	4	9	16	82	15,85	50,00
B Uilbergen	60	89	127	87	92	31	59	72	617	9,72	58,83
B00 Uilbergen-centrum	51	72	86	42	68	21	49	35	424	12,03	59,20
B09 Uilbergen-verspr. bew.	0	2	4	12	8	4	2	1	33	0,00	54,55
B10 Donk (Uilbergen)	9	15	37	33	16	6	8	36	160	5,63	58,75
C Overmere + deel Lokeren	226	165	172	174	307	103	91	154	1392	16,24	52,95
C001 Overmere-centrum	87	79	64	36	40	12	12	57	387	22,48	68,73
C022 Mosseveld	69	34	28	33	37	12	16	29	258	26,74	63,57
C033 Broekstraat-Dendermondsesteenweg	15	11	31	23	27	11	13	27	158	9,49	50,63
C044 Wilgenpark	8	7	16	33	100	38	9	11	222	3,60	28,83
C081 Overmere-Meersen	5	0	1	10	18	5	6	4	49	10,20	32,65
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	8	6	7	9	29	3	6	3	71	11,27	42,25
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	2	0	0	0	0	0	0	1	3	66,67	66,67
C10 Donk (Overmere)	4	10	9	4	29	13	10	11	90	4,44	30,00
C112 Heikant	18	9	10	15	13	4	12	5	86	20,93	60,47
C162 Kouter	0	0	1	3	0	0	3	1	8	0,00	50,00
C21 Bontinkstraat	10	9	5	8	14	5	4	5	60	16,67	53,33

bouwjaar woningen, bron: NIS, 1991, tab0el 30.46A

Ongeveer 56% van de woningen te Berlare zijn gebouwd voor 1970. 12,86 % van de woningen is gebouwd voor 1919. Bij vergelijking tussen de verschillende statistische sectoren valt op dat de woningen in de dorpscentra ouder zijn dan gemiddeld in de rest van de gemeente.

Voor de periode na 1991 zijn nog niet veel gegevens beschikbaar. Er kan echter wel gesteld worden dat de dorpskernen van Berlare en Overmere hun achterstand de laatste jaren sterk aan het inlopen zijn. In deze kernen is er de laatste jaren een opmerkelijke vooruitgang van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Tussen 1991 en 2001 zouden 435 woningen verbouwd zijn (bron: provincie Oost-Vlaanderen, NIS SEE 2001).

Woninggebruik

	Woongebouw		Boerderij*		Ander gebouw**		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	4409	95,31 %	52	1,12 %	165	3,57 %	4626	100,00 %
A Berlare	2512	95,99 %	23	0,88 %	82	3,13 %	2617	100,00 %
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	212	89,45 %	2	0,84 %	23	9,70 %	237	100,00 %
A011 Molenhoek-Sluis	352	98,05 %	5	1,39 %	2	0,56 %	359	100,00 %
A022 Sint-Annawijk	809	95,74 %	0	0,00 %	36	4,26 %	845	100,00 %
A033 Hoeksken-Overheef	199	95,22 %	5	2,39 %	5	2,39 %	209	100,00 %
A042 Helde-Kasteel	408	98,08 %	2	0,48 %	6	1,44 %	416	100,00 %
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	183	93,85 %	6	3,08 %	6	3,08 %	195	100,00 %
A09 Wakkeboek-Kruishout	7	100,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	7	100,00 %
A10 Donk	176	98,32 %	0	0,00 %	3	1,68 %	179	100,00 %
A112 Oude Dreef	58	100,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	58	100,00 %
A163 Donk-weekend (Berlare)	11	100,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	11	100,00 %
A191 Berlarebroek	18	94,74 %	1	5,26 %	0	0,00 %	19	100,00 %
A29 Gratiebossen	79	96,34 %	2	2,44 %	1	1,22 %	82	100,00 %
B Uittbergen	581	94,17 %	3	0,49 %	33	5,35 %	617	100,00 %
B00 Uittbergen-centrum	411	96,93 %	1	0,24 %	12	2,83 %	424	100,00 %
B09 Uittbergen-verspr. bew.	32	96,97 %	1	3,03 %	0	0,00 %	33	100,00 %
B10 Donk (Uittbergen)	138	86,25 %	1	0,63 %	21	13,13 %	160	100,00 %
C Overmere + deel Lokeren	1316	94,54 %	26	1,87 %	50	3,59 %	1392	100,00 %
C001 Overmere-centrum	356	91,99 %	2	0,52 %	29	7,49 %	387	100,00 %
C022 Mosseveld	254	98,45 %	4	1,55 %	0	0,00 %	258	100,00 %
C033 Broekstraat-Dendermondsestwg	150	94,94 %	3	1,90 %	5	3,16 %	158	100,00 %
C044 Wilgenpark	221	99,55 %	1	0,45 %	0	0,00 %	222	100,00 %
C081 Overmere-Meersen	47	95,92 %	2	4,08 %	0	0,00 %	49	100,00 %
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	63	88,73 %	7	9,86 %	1	1,41 %	71	100,00 %
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	3	100,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	3	100,00 %
C10 Donk (Overmere)	78	86,67 %	0	0,00 %	12	13,33 %	90	100,00 %
C112 Helkant	82	95,35 %	3	3,49 %	1	1,16 %	86	100,00 %
C162 Kouter	8	100,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %
C21 Bontinkstraat	54	90,00 %	4	6,67 %	2	3,33 %	60	100,00 %
Oost-Vlaanderen	476.438	95,7 %	6.887	1,4%	14.802	3,0%	498.127	100,00 %

woninggebruik, bron: NIS, 1991, tabel 30.40A

* gebouw waarvan een deel bestemd is voor land- of tuinbouwdoeleinden

** gebouw hoofdzakelijk bestemd voor handel, nijverheid, administratie of andere doeleinden

95,31% van de woningen te Berlare doet dienst als woongebouw. Begin 1991 waren er in de gemeente 52 boerderijen aanwezig, 1,12% van het woningbestand.

Daarnaast zijn er nog 165 gebouwen die een andere gebruik kennen. De grootste concentraties hiervan bevinden zich in de kern van Berlare (Sint-Annawijk en Berlarecentrum-Hogenweg) en in Overmere-centrum

De verhouding in het gebruik van de woningen te Berlare komt sterk overeen met de algemene verhouding in de provincie Oost-Vlaanderen.

Woningtype

	Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Gesloten bebouwing		Appartement/Studio		Totaal woningen	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	2285	49,39	1296	28,02	784	16,95	252	5,45	4626	100,00
A Berlare	1185	45,28	801	30,61	524	20,02	102	3,90	2617	100,00
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	66	27,85	81	34,18	75	31,65	15	6,33	237	100,00
A011 Molenhoek-Sluis	209	58,22	98	27,30	41	11,42	10	2,79	359	100,00
A022 Sint-Annawijk	182	21,54	330	39,05	303	35,86	27	3,20	845	100,00
A033 Hoeksken-Overheet	81	38,76	80	38,28	42	20,10	5	2,39	209	100,00
A042 Heide-Kasteel	256	61,54	115	27,64	38	9,13	7	1,68	416	100,00
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	133	68,21	52	26,67	10	5,13	0	0,00	195	100,00
A09 Wakkeboek-Kruishout	4	57,14	2	28,57	1	14,29	0	0,00	7	100,00
A10 Donk	121	67,60	19	10,61	2	1,12	37	20,67	179	100,00
A112 Oude Dreef	58	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	58	100,00
A163 Donk-weekend (Berlare)	11	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	11	100,00
A191 Berlarebroek	10	52,63	3	15,79	6	31,58	0	0,00	19	100,00
A29 Grafiebossen	54	65,85	21	25,61	6	7,32	1	1,22	82	100,00
B Uffbergen	335	54,29	170	27,55	50	8,10	60	9,72	617	100,00
B00 Uffbergen-centrum	233	54,95	127	29,95	25	5,90	37	8,73	424	100,00
B09 Uffbergen-verspr. Bew.	32	96,97	1	3,03	0	0,00	0	0,00	33	100,00
B10 Donk (Uffbergen)	70	43,75	42	26,25	25	15,63	23	14,38	160	100,00
C Overmere + deel Lokeren	765	54,96	325	23,35	210	15,09	90	6,47	1392	100,00
C001 Overmere-centrum	123	31,78	136	35,14	106	27,39	20	5,17	387	100,00
C022 Mosseveld	149	57,75	59	22,87	25	9,69	25	9,69	258	100,00
C033 Broekstraat-Dendermondse-swg	106	67,09	34	21,52	13	8,23	5	3,16	158	100,00
C044 Wilgenpark	101	45,50	55	24,77	54	24,32	12	5,41	222	100,00
C081 Overmere-Meersen	45	91,84	1	2,04	2	4,08	1	2,04	49	100,00
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	52	73,24	14	19,72	2	2,82	3	4,23	71	100,00
C092 Overmere-verspr. bew. –noord	3	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	100,00
C10 Donk (Overmere)	55	61,11	13	14,44	4	4,44	18	20,00	90	100,00
C112 Heikant	73	84,88	8	9,30	2	2,33	3	3,49	86	100,00
C162 Kouter	8	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	8	100,00
C21 Bontinkstraat	50	83,33	5	8,33	2	3,33	3	5,00	60	100,00
Oost-Vlaanderen	160.339	38%	107.789	25%	155.586	37%	73.183	15%	423.984	100,00

woningtype, bron: NIS, 1991, tabel 30.40A

De morfologie van de bebouwde ruimte te Berlare wordt in belangrijke mate gekenmerkt door open bebouwing (49%) en door halfopen bebouwing (28%). Het aandeel woningen in open bebouwing is duidelijk hoger dan gemiddeld in de provincie (38%). 16,95 % van de woningen komen voor in gesloten bebouwing.

5,45 % van het woningbestand te Berlare, 252 woningen, bestaat uit appartementen. Dit is opmerkelijk lager dan gemiddeld in de provincie Oost-Vlaanderen (15%). Deze appartementen komen voornamelijk voor in de deelgemeente Berlare en aan het Donkmeer.

De gegevens na 1991 zijn nog niet volledig beschikbaar. Wel kan gesteld worden dat er de laatste jaren een sterke toename optreedt van meergezinswoningen.

In 2001 zijn 4915 woningen ééngezinwoningen en zijn er 301 appartementen (4 andere) (bron: provincie Oost-Vlaanderen, gemeentelijk woondossier).

Oppervlakte woningen

	Minder dan 35m ²		35-124m ²		125m ² en meer		Totaal woningen	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	153	3,31 %	3888	84,05 %	585	12,65 %	4626	100,00 %
A Berlare	75	2,87 %	2213	84,56 %	329	12,57 %	2617	100,00 %
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	10	4,22 %	166	70,04 %	61	25,74 %	237	100,00 %
A011 Molenhoek-Sluis	9	2,51 %	304	84,68 %	46	12,81 %	359	100,00 %
A022 Sint-Annawijk	28	3,31 %	760	89,94 %	57	6,75 %	845	100,00 %
A033 Hoeksken-Overheef	4	1,91 %	189	90,43 %	16	7,66 %	209	100,00 %
A042 Helde-Kasteel	5	1,20 %	337	81,01 %	74	17,79 %	416	100,00 %
A08 Berlare-verspreide bewoning – oost	3	1,54 %	167	85,64 %	25	12,82 %	195	100,00 %
A09 Wakkeboek-Kruishout	0	0,00 %	6	85,71 %	1	14,29 %	7	100,00 %
A10 Donk	10	5,59 %	154	86,03 %	15	8,38 %	179	100,00 %
A112 Oude Dreef	2	3,45 %	31	53,45 %	25	43,10 %	58	100,00 %
A163 Donk-weekend (Berlare)	1	9,09 %	7	63,64 %	3	27,27 %	11	100,00 %
A191 Berlarebroek	0	0,00 %	17	89,47 %	2	10,53 %	19	100,00 %
A29 Gratiebossen	3	3,66 %	75	91,46 %	4	4,88 %	82	100,00 %
B Uiltbergen	19	3,08 %	536	86,87 %	62	10,05 %	617	100,00 %
B00 Uiltbergen-centrum	10	2,36 %	373	87,97 %	41	9,67 %	424	100,00 %
B09 Uiltbergen-verspr. bew.	0	0,00 %	23	69,70 %	10	30,30 %	33	100,00 %
B10 Donk (Uiltbergen)	9	5,63 %	140	87,50 %	11	6,88 %	160	100,00 %
C Overmere + deel Lokeren	59	4,24 %	1139	81,82 %	194	13,94 %	1392	100,00 %
C001 Overmere-centrum	12	3,10 %	315	81,40 %	60	15,50 %	387	100,00 %
C022 Mosseveld	9	3,49 %	215	83,33 %	34	13,18 %	258	100,00 %
C033 Broekstraat-Dendermondse-stwg	26	16,46 %	118	74,68 %	14	8,86 %	158	100,00 %
C044 Wilgenpark	3	1,35 %	199	89,64 %	20	9,01 %	222	100,00 %
C081 Overmere-Meersen	0	0,00 %	32	65,31 %	17	34,69 %	49	100,00 %
C091 Overmere-verspr. bew.-noord	1	1,41 %	54	76,06 %	16	22,54 %	71	100,00 %
C092 Overmere-verspr. bew. -noord	0	0,00 %	3	100,00 %	0	0,00 %	3	100,00 %
C10 Donk (Overmere)	3	3,33 %	75	83,33 %	12	13,33 %	90	100,00 %
C112 Helkant	2	2,33 %	73	84,88 %	11	12,79 %	86	100,00 %
C162 Kouter	1	12,50 %	7	87,50 %	0	0,00 %	8	100,00 %
C21 Bontinkstraat	2	3,33 %	48	80,00 %	10	16,67 %	60	100,00 %

oppervlakte woningen, bron: NIS, 1991, tabel 30.48A

De gemiddelde (vloer)oppervlakte van de woningen te Berlare is relatief hoog. 12,65 % van de woningen is groter dan 125 m². Het aandeel woningen kleiner dan 35 m² is nauwelijks 3,31 %.

	Minder dan 35m ²		35-124m ²		125m ² en meer		Totaal woningen	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot Berlare	364	7,6 %	3944	82,1 %	493	10,3 %	4801	100 %

oppervlakte woningen, bron: provincie Oost-Vlaanderen, gemeentelijk woondossier, cijfers voor 2001 (het totaal aantal woningen klopt niet, niet voor alle woningen zijn immers gegevens beschikbaar)

Er is een daling in de oppervlakte van de woningen waar te nemen tussen 1991 en 2001.

Bewoningstitel

	Eigenaar		Huurder		Onbekend		Totaal woningen	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Groot-Berlare	3521	76,11 %	1030	22,27 %	75	1,62 %	4626	100,00 %
A Berlare	2035	77,76 %	541	20,67 %	41	1,57 %	2617	100,00 %
A001 Berlare-centrum-Hogenweg	168	70,89 %	66	27,85 %	3	1,27 %	237	100,00 %
A011 Molenhoek-Sluis	310	86,35 %	41	11,42 %	8	2,23 %	359	100,00 %
A022 Sint-Annawijk	585	69,23 %	241	28,52 %	19	2,25 %	845	100,00 %
A033 Hoeksken-Overheef	179	85,65 %	26	12,44 %	4	1,91 %	209	100,00 %
A042 Helde-Kasteel	355	85,34 %	57	13,70 %	4	0,96 %	416	100,00 %
A08 Berlare-verspreide bewoning - oost	163	83,5 %	32	16,41 %	0	0,00 %	195	100,00 %
A09 Wakkeboek-Kruishout	4	57,14 %	3	42,86 %	0	0,00 %	7	100,00 %
A10 Donk	128	71,51 %	51	28,49 %	0	0,00 %	179	100,00 %
A112 Oude Dreef	51	87,93 %	6	10,34 %	1	1,72 %	58	100,00 %
A163 Donk-weekend (Berlare)	10	90,91 %	1	9,09 %	0	0,00 %	11	100,00 %
A191 Berlarebroek	16	84,21 %	3	15,79 %	0	0,00 %	19	100,00 %
A29 Grafiebossen	66	80,49 %	14	17,07 %	2	2,44 %	82	100,00 %
B Uitbergen	463	75,04 %	140	22,69 %	14	2,27 %	617	100,00 %
B00 Uitbergen-centrum	331	78,07 %	82	19,34 %	11	2,59 %	424	100,00 %
B09 Uitbergen-verspr. bew.	29	87,88 %	2	6,06 %	2	6,06 %	33	100,00 %
B10 Donk (Uitbergen)	103	64,38 %	56	35,00 %	1	0,63 %	160	100,00 %
C Overmere + deel Lokeren	1023	73,49 %	349	25,07 %	20	1,44 %	1392	100,00 %
C001 Overmere-centrum	277	71,58 %	106	27,39 %	4	1,03 %	387	100,00 %
C022 Mosseveld	202	78,29 %	54	20,93 %	2	0,78 %	258	100,00 %
C033 Broekstraat- Dendermondse-stwg	120	75,95 %	35	22,15 %	3	1,90 %	158	100,00 %
C044 Wilgenpark	129	58,11 %	86	38,74 %	7	3,15 %	222	100,00 %
C081 Overmere-Meersen	42	85,71 %	5	10,20 %	2	4,08 %	49	100,00 %
C091 Overmere-verspr. bew.- noord	62	87,32 %	8	11,27 %	1	1,41 %	71	100,00 %
C092 Overmere-verspr. bew. - noord	2	66,67 %	1	33,33 %	0	0,00 %	3	100,00 %
C10 Donk (Overmere)	64	71,11 %	26	28,89 %	0	0,00 %	90	100,00 %
C112 Heikant	65	75,58 %	20	23,26 %	1	1,16 %	86	100,00 %
C162 Kouter	6	75,00 %	2	25,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %
C21 Bontinkstraat	54	90,00 %	6	10,00 %	0	0,00 %	60	100,00 %
Oost-Vlaanderen	332.922	66,8%	158.156	31,8%	7.049	1,4%	498.127	100,00 %
Vlaams Gewest	1.462.210	68,3%	650.346	30,4%	29.001	1,4%	2.141.557	100,00 %

bewoningstitel, bron: NIS, 1991, tabel 30.41A

76% van de woningen te Berlare wordt bewoond door de eigenaar, dit is ca. 10% meer dan gemiddeld in de provincie Oost-Vlaanderen.

Voor 2001 konden volgende cijfers teruggevonden worden (bron: provincie Oost-Vlaanderen, NIS SEE 2001):

- 4071 eigenaars of 76 %
- 1082 huurders of 20 %
- 127 onbekend of 4 %

op 5350 woningen (waarvan de hoedanigheid is gekend)

Dit is ongeveer hetzelfde resultaat als in 1991.

Comfort woningen

	Absoluut	Aandeel
Groot comfort*	1502	32,47%
Middelmatig comfort**	516	11,15%
Klein comfort***	1647	35,60%
Zonder comfort	942	20,36%
Comfort onbekend	19	0,41%

comfort woningen, bron: NIS, 1991, tabel 30.44A en 30.45A

*groot comfort = middelmatig comfort + keuken + telefoon + auto

**middelmatig comfort = klein comfort + centrale verwarming
 ***klein comfort = stromend water + wc met spoeling + bad/douche

Ongeveer 55% van de woningen beschikken over slechts een klein of helemaal geen comfort. 32% van alle woningen beschikken wel over groot comfort.¹⁰

Kostprijzen van woningen en bouwgronden

Berlare behoort tot het arrondissement Dendermonde. Voor Dendermonde zijn volgende gegevens terug te vinden:

	1991	1995	1998	1999	2000	2001	2002
Woonhuizen	139	165	201	223	237	254	278
Kleine en middelgrote woningen	153	184	221	244	256	268	296
Grotere woningen	116	141	127	141	166	166	170
Bouwgrond	159	213	311	336	457	457	471
1982 = 100 * 1990 = 100							

Voor de regio rond Berlare (Laarne – Wetteren – Hamme – Waasmunster) worden volgende cijfers teruggevonden:

- Woningen algemeen: prijspeil 2002 = 94.900 euro (+ 10% op 1 jaar)
- Topwoningen: prijspeil 2002 = 214.300 euro (- 10% op 1 jaar)
- Appartementen: prijspeil 2002 = 87.400 euro (-6% op 1 jaar)

	WOONHUIZEN	APPARTEMENTEN	BOUWGRONDEN
verkochte eenheden	112	19	64
gemiddelde perceelsoppervlakte (m ²)	629		783
gemiddelde prijs in euro	130.346	140.060	67.884
rangschikking nationaal (op 587 (deel) gemeenten)	324	438	366

De laatste jaren is deze grondprijs sterk toegenomen. Er treedt volgens gemeentelijke gegevens een duidelijk verschil op tussen Overmere en Berlare. Dit is vooral een gevolg van de gunstige ligging van Overmere (landelijkere en groene omgeving).

4.4 Economische structuur

4.4.1 Ruimtelijke situering

(zie kaart 17, 18)

Bedrijven hebben omwille van hun aard en hun groter bouwvolume een bepaalde impact op hun omgeving. De gemeente Berlare vervult slechts een beperkte rol op het vlak van bedrijvigheid. De openbare sector biedt de grootste werkgelegenheid binnen de gemeente. Berlare heeft op zijn grondgebied slecht één bedrijf met een vrij grote werkgelegenheid, nl. een bouwonderneming gelegen in de dorpskern van Overmere. Hier zijn een 140-tal personen werkzaam. Als grootste bedrijven in Overmere vindt men nog een olieraffinaderij en een bedrijf dat gespecialiseerd is in tank- en metaalconstructies. Voor de rest heeft Berlare tal van kleinere bedrijven die actief zijn in verschillende sectoren. Ook is de transportsector in Berlare vrij sterk vertegenwoordigd.

Binnen de gemeente werden, behalve voor de reeds bestaande bedrijven, geen bedrijventerreinen voorzien op het gewestplan Dendermonde.

In de dorpskern van Berlare bevindt zich een kleine bedrijvenzone (BPA Galgenberg). De delen van dit BPA ten behoeve van KMO's e.d. zijn reeds volledig ingenomen.

Volgende bedrijventerreinen zijn terug te vinden op het gewestplan Dendermonde:

- Hogeweg (A), ongeveer 0,85 ha, volledig ingenomen
- Overheet (B), ongeveer 1,4 ha, volledig ingenomen

¹⁰ Hierbij dient er wel op gewezen dat het comfort van de woningen in de Volkstellingen meestal onderschat is.

- Sarosstraat (c), ongeveer 2,58 ha, volledig ingenomen
- Brugstraat (D), ongeveer 0,86 ha, volledig ingenomen (recente bouwvergunning)
- Fortstraat-Kruisstraat (E), ongeveer 4,22 ha, ongeveer 1,69 ha is nog vrij, maar is wel in eigendom van het bedrijf dat zich reeds op deze locatie bevindt (deze percelen bevinden zich achteraan het bedrijf)
- Broekstraat (G), ongeveer 0,39 ha, nog 0,33 ha is nog vrij, maar wel in eigendom van het bedrijf dat zich reeds op deze locatie bevindt
- Molenstraat (F), ongeveer 0,27 ha, volledig ingenomen door een bedrijf, doch er is geen bedrijfsactiviteit meer op de site aanwezig.

De overige bedrijvigheid te Berlare is meestal opgenomen in de bestaande bebouwing. Ze situeert zich langs belangrijke wegen of nabij de dorpskernen. Enkele bedrijven liggen in landbouwgebied.

In de diverse dorpskernen bevinden zich tussen de woningen ook kleinere handels- en horecazaken. Deze situeren zich voornamelijk rondom de kerk. In de kern van Berlare worden de meeste lokale voorzieningen aangetroffen. De kern van Berlare vervult een lokaal verzorgende rol voor de andere woonkernen.

In de omgeving van de Donk heeft zich een gastronomische, culinaire en toeristische infrastructuur ontwikkeld (zie verder).

De openruimte over het grondgebied van Berlare wordt gekenmerkt door een sterke agrarische activiteit. Er komen enkele grotere agrarische bedrijven voor (zie boven).

In de gemeente Berlare bevinden zich om en bij de 65 bedrijven die mogelijk geheel of gedeeltelijk zonevreemd zijn gelegen en waarvoor nader onderzoek vereist is.¹¹

4.4.2 Functionele situering

Inventaris Bedrijven

Naar aanleiding van een bedrijfs-BPA (zie verder) werd in juli 2002 een eerste inventarisatie opgemaakt van de bedrijven in de gemeente met speciale aandacht voor de problematiek van de zonevreemde bedrijven. De kaart 18 werd opgesteld in het kader hiervan op basis van gemeentelijke gegevens. Naar aanleiding van het RUP zonevreemde bedrijven (dat in uitvoering van dit structuurplan opgesteld dient te worden) dient deze lijst nog verder aangevuld en verfijnd te worden.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Berlare bevinden zich volgens de inventaris 178 KMO-bedrijven. 65 bedrijven hiervan liggen ofwel geheel, ofwel gedeeltelijk in een zone niet bestemd is voor bedrijvigheid. Van deze 65 zonevreemde bedrijven zijn er 18 bedrijven die op dit moment uitbreiding of eventueel herlocalisatie overwegen en 3 bedrijven die volgens de huidige toestand problemen zouden hebben met de vergunningstoestand. Vanuit alle bedrijven wordt er reeds een minimale oppervlakte van 18.000 m² extra gewenste oppervlakte gevraagd. Bij herzonering of herlocalisatie wordt er door de bedrijven in Berlare een minimale oppervlakte van 220.000 m² gevraagd.

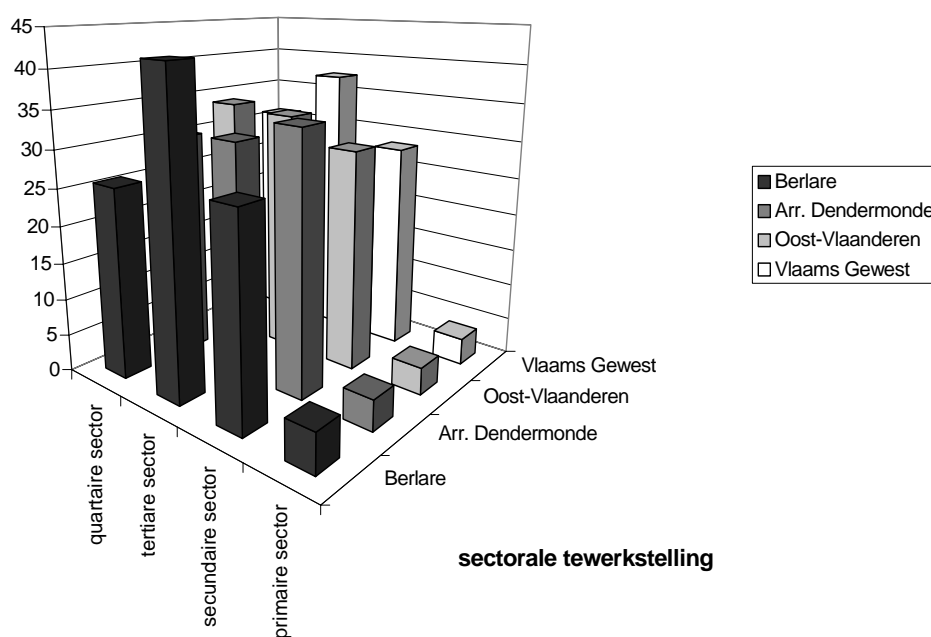
De meeste van deze bedrijven zullen echter niet herlocaliseren. Er werd dan ook een meer realistische herlocalisatiebehoefte opgesteld. Deze wordt besproken bij de behoefte voor lokaal bedrijventerrein (ze verder).

¹¹ Dit zijn bedrijven die zich niet (of deels niet) in een geëigende bestemmingszone bevinden.

Beroepsbevolking

In 1998 waren er 1424 werknemers en 970 zelfstandigen (in hoofdberoep) actief in de gemeente. Samen komt dit neer op een werkende beroepsbevolking van 2394 personen, 0,5% van de totale beroepsbevolking in de provincie Oost-Vlaanderen.

Berlare kent een hoog percentage personen tewerkgesteld in de tertiaire sector, 41,8%. Dit is opmerkelijk meer dan gemiddeld in het arrondissement (31,2), de provincie (33) en het Vlaams Gewest (37,3). Dit kan verklaard worden door de aanwezigheid van het Donkmeer waar zich talrijke horecazaken, kampeerverblijfparken e.d. bevinden. De tewerkstelling in Berlare situeert zich verder voor 27,3% in de secundaire sector, voor 25,7% in de quataire sector en voor 5,2% in de primaire sector. Het percentage tewerkgestelden in de secundaire en quataire sector, is lager in vergelijking met de hogere schaalniveaus.¹² De primaire sector scoort eveneens hoger in Berlare dan in vergelijking met de hogere schaalniveaus.



Activiteitsgraad en werkgelegenheidsgraad

De activiteitsgraad geeft de procentuele verhouding aan tussen het aantal beroepsactieven (werkenden plus werkzoekenden) en het aantal inwoners tussen 20 en 64 jaar. De werkgelegenheidsgraad plaatst dan weer het aantal lokaal beschikbare arbeidsplaatsen tegenover het aantal inwoners tussen 20 en 64 jaar.

Er dient benadrukt te worden dat de activiteitsgraad, in tegenstelling tot de werkgelegenheidsgraad, geen rekening houdt met de plaats van tewerkstelling.

	Activiteitsgraad	Werkgelegenheidsgraad
Berlare	71,4	28,5
Arr. Dendermonde	71,7	48,8
Oost-Vlaanderen	72,6	58,5

¹² Bron: Sociaal –economische situatieschets van Oost-Vlaanderen, uitgave 2000, p.16.

primaire sector = de landbouw en visserij

secundaire sector = de industrie, de nutsbedrijven en de bouw

tertiaire sector = de handel en de commerciële diensten (handel, horeca, vervoer, financiële sector, immobiliën en diensten aan bedrijven)

quataire sector = de niet-commerciële diensten (overheid, onderwijs, gezondheidszorg, gemeenschapdiensten)

Vlaams Gewest	73,1	62,8
----------------------	------	------

activiteits- en werkgelegenheidsgraad, bron: GOM Oost-Vlaanderen (1998)

Berlare combineert een eerder gemiddelde activiteitsgraad met een zeer lage werkgelegenheidsgraad. Berlare is een typische woon- en pendelgemeente.

Werkloosheid

	Niet-werkende werkzoekenden			Werkloosheidscoëfficiënt*		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
Berlare	120	204	324	2,8	4,9	3,9
Arr. Dendermonde	1.957	3.063	5.020	3,4	5,5	4,4
Oost-Vlaanderen	19.981	25.052	44.033	4,8	6,2	5,4
Vlaams Gewest	74.655	105.489	180.144	4,1	6,0	5,0

werkloosheidsgraad, Bron: GOM Oost-Vlaanderen (31-01-2000)

* werkloosheidscoëfficiënt= het aantal niet-werkende werkzoekenden in verhouding tot de bevolking tussen 20 en 64 jaar, in procent

Berlare heeft een lage werkloosheid. Met een werkloosheidscoëfficiënt van 3,9 blijft Berlare onder het gemiddelde van het Vlaams Gewest (5,0), de provincie Oost-Vlaanderen (5,4) en zelfs het arrondissement (4,4). In totaal waren er begin 2000 324 niet-werkende werkzoekenden te Berlare. De werkloosheid bij de vrouwen is iets groter dan bij de mannen.

Inkomen

	Totaal aantal aangiften	Totaal netto belastbaar inkomen (1.000.000BEF)	Gemiddeld inkomen per aangifte (1000 BEF)	Mediaan inkomen (1000 BEF)
Berlare	6192	5836,3	942,5	766,1
Arr. Dendermonde	85.390	83.039,1	972,5	772,0
Oost-Vlaanderen	640.405	621.319,3	970,2	765,1
Vlaams Gewest	2.770.243	2.699.326,8	974,4	760,8

inkomen, bron: NIS, financiële statistiek van de inkomens, aanslagjaar 2000 – inkomens van 1999

De financiële statistieken over de inkomens 1999 tonen dat in de gemeente 6192 aangiften werden ingediend, voor een totaal belastbaar netto inkomen van 5836,3 miljoen BEF. Het gemiddeld inkomen per aangifte bedraagt 942500 BEF, het mediaan inkomen komt op 766100 BEF. Berlare bevindt zich hiermee lager dan het gemiddelde van de provincie Oost-Vlaanderen (respectievelijk 970.200 BEF en 765.100 BEF) en ook lager dan het gemiddelde van het arrondissement Dendermonde (respectievelijk 972.500 BEF en 772.000 BEF).

4.5 Diverse functies

4.5.1 Gemeenschapsvoorzieningen

(zie kaart 19)

Administratieve diensten

Het gemeentehuis bevindt zich in de dorpskern van Berlare. Er is ook tweemaal per week in de voormiddag de mogelijkheid om in Uitbergen en Overmere gebruik te maken van de administratieve diensten.

Het OCMW is gevestigd in Overmere langs de Baron Tibbautstraat.

Onderwijs¹³

Basisonderwijs:

Kleuteronderwijs

- Basisschool van het Gemeenschapsonderwijs, Galgenbergstraat 39, 9290 Berlare (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op het gewestplan)
- Gemeentelijke Basisschool Uitbergen, Kleine Kouterstraat 1, 9290 Uitbergen (gelegen in het woongebied op het gewestplan)
- Vrije Basisschool St-Anna, A. De Grauwelaan 11-13, 9290 Berlare (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op het gewestplan)
- Vrije Basisschool Donk, Donklaan 119 B, 9290 Uitbergen (gelegen in het woongebied op het gewestplan), deze school heeft nood aan uitbreidingsmogelijkheden
- Vrije Basisschool St-Jozef, Schoolstraat 1, 9290 Overmere (gelegen in het woongebied op het gewestplan)

Lager onderwijs

- Basisschool van het Gemeenschapsonderwijs, Galgenbergstraat 39, 9290 Berlare (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen)
- Gemeentelijke Basisschool Uitbergen, Kleine Kouterstraat 1, 9290 Uitbergen (gelegen in het woongebied op het gewestplan)
- Vrije Basisschool Overmere, Burg. de Lausnaystraat 79, 9290 Overmere (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op het gewestplan)
- Vrije Basisschool, Nieuwstraat 8, 9290 Berlare (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op het gewestplan), deze school heeft nood aan uitbreidingsmogelijkheden
- Vrije Basisschool St-Jozef, Schoolstraat 1, 9290 Overmere (gelegen in het woongebied op het gewestplan)

Secundair Onderwijs

- Middenschool van het Gemeenschapsonderwijs III Aalst-Berlare, Galgenbergstraat 39, 9290 Berlare (gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op het gewestplan)

Buitenschoolse opvang¹⁴

Er zijn drie locaties, één in elke deelgemeente.

Containerpark en gemeentelijke loods

Het containerpark en de gemeentelijke loods zijn gelegen in de dorpskern van Berlare in de Galgenbergstraat, aansluitend op de bestaande KMO-zone. Er zijn geen planologische problemen met betrekking tot deze locaties.

Begraafplaatsen

In de gemeente zijn er vier begraafplaatsen aanwezig –in elke kern. De grootste bevindt zich in Berlare. De begraafplaatsen van Berlare en Donk zijn respectievelijk gelegen langs Warande – Kerkhofdreef en de Schriekenstraat en zijn gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, terwijl de begraafplaatsen van Overmere en Uitbergen aan de Loereveldstraat en de Veerstraat gelegen zijn op gronden met bestemming woongebied.

Socio-medische voorzieningen

Er zijn drie rustoorden in de gemeente (zie ook boven):

- Ter Meere, Baron Tibbautstraat 29, 9290 Overmere

¹³ bron: Gemeente Berlare, Jeugdwerkbeleidsplan, 2002-2004

¹⁴ Bron: Gemeente Berlare, dienst jeugd en vorming, ontwerp jeugdruimteplan 2002-2004.

- Herfstvregude, Wegelken 6, 9290 Berlare
- Kruyenberg, Turfputstraat 100; 9290 Berlare

Er zijn ook serviceflats (zie ook boven):

- De Zilverberk, Dorp 99, 9290 Berlare
- Boerenkrijghof, Baron Tibbautstraat 31, 9290 Overmere

Er zijn hieromtrent geen planologische problemen gekend.

Cultureel centrum en bibliotheek

In de dorpskern van Berlare bevindt zich het cultureel centrum: "Stroming". Hier is tevens de bibliotheek gevestigd. In Overmere is er een uitleenpost.

Festivalsite

In Donk bevindt zich de Festivalhal met bijhorend bezoekerscentrum. Aanpalend aan de festivalhal werd een museum (rond de Boerenkrijg) - evenementengebouw opgericht (zie ook recreatieve voorzieningen).

Windmolens

Er is een onderzoek lopende met betrekking tot het plaatsen van windmolens. Rekening houdende met de ruimtelijke impact van dergelijke installaties wordt gesuggereerd om zoeklocaties hiervoor in de omgeving van de E 17 te situeren.

4.5.2 Recreatieve voorzieningen

(zie kaart 20)

Sportvoorzieningen

Er werd recent een sporthal gebouwd te Overmere.

In onderstaande tabellen worden de sportvoorzieningen opgesomd per kern en volgens de belangrijkheid.

Berlare

Nr. op kaart	Naam	ligging	Sporttak	aard	zone
1	Sporthal	Dorp	Aerobic, badminton, jiu-jitsu, karate, omnisport, turnen, (zaal-, mini-)voetbal, hand- en volleybal, staande wip, trapweide	openbaar	Recreatiegebied/ openbaar nut
2	Polyvalent sportveld open lucht	Dorp	Basket-, voet- en volleybal, speelplein, staande wip	openbaar	parkgebied
3	Voetbalveld SK Berlare	Bosstraat	Voetbal	openbaar	agr. gebied
4	Tennisclub Chiwawa	Galgenberg	Tennis	privé	zone voor sport (BPA)
5	Den Dreef	Kerkhofdreef	Liggende wip	Privé	woongebied
6	Gemeenschaps-school Ten Berge	Galgenberg-straat 39	Schoolturnen	privé	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
7	Balletschool Terpischore	Dorp 96	Ballet	openbaar	woongebied met landelijk karakter
8	Katrollevrienden	Warande	Bollen	privé	woongebied
9	Petanqueveld	Dorp	Petanque	openbaar	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
10	Petanqueveld Berlare	Sluis	Petanque	openbaar	woongebied
11	Petanqueveld Berlare	Molenvenne	Petanque	openbaar	woongebied
12	Petanqueveld Berlare	Kleine Bergstraat	Petanque	openbaar	woongebied

Overzicht van de bestaande sportvoorzieningen (bron: gemeente Berlare en Studiebureau Vyncke en partners, BPA Sport Overmere, 1996) + actualisatie door de gemeente Berlare

Overmere

Nr. op kaart	Naam	ligging	Sporttak	aard	zone
13	Gemeentelijk Sportveld	Molenstraat	Atletiek, basket, tennis	Openb.	recreatiegebied
14	Voetbalveld	Baron Tibbautstraat	Voetbal	Openb.	gebied voor openlucht recreatie (BPA)
15	Voetbal Overmere	Voetbal	Recreatiegebied	Openb.	recreatiegebied
16	Ruiterijweide Boerenkrijgruiters	Kerkstraat 151	Ruitersport	Privé	agr. gebied
17	St-Sebastiaansgilde	Baron Tibbautstraat	Staande wip	Privé	gebied voor openluchtrecreatie (BPA)
18	Gemeenteschool Overmere	Burg. de Lausnaystraat 79	Schoolturnen, gemeentelijke sport	Openb.	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
19	St-Jozef	Schoolstraat 1	Schoolturnen	Privé	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

Overzicht van de bestaande sportvoorzieningen (bron: gemeente Berlare en Studiebureau Vyncke en partners, BPA Sport Overmere, 1996) + actualisatie door de gemeente Berlare

Donk

Nr. op kaart	Naam	ligging	Sporttak	aard	zone
20	Watersportcentrum Nieuwdonk-Donkmeer	Broekstraat	Kajak, zwemmen, windsurfen, zeilen, speeltuin, petanque, fit-o-meter, visvijver, duiken, roeien	Openb.	gebied voor dagrecreatie
21	T.C. Pavinom	Olmendreef	Tennis	Privé	zone voor natuurgebied (BPA)
22	Sportlokaal Donk's bowling	Brielstraat 21	Bowling	Privé	woongebied
23	Minigolf	Zandstraat 35	Minigolf	Privé	woongebied
24	De Klappel	Donklaan 192	Liggende wip	Privé	woongebied
25	Donk Eendracht	Donklaan 62	Liggende wip	Privé	woongebied
26	Edelweis	Donklaan 62	Liggende wip	Privé	woongebied

Overzicht van de bestaande sportvoorzieningen (bron: gemeente Berlare en Studiebureau Vyncke en partners, BPA Sport Overmere, 1996) + actualisatie door de gemeente Berlare

Uitbergen

Nr. op kaart	Naam	ligging	Sporttak	aard	zone
27	Voetbalveld De Zwaan	Slot, Uitbergen	Voetbal	Privé	agr. gebied met ecologisch belang
28	Trapveld	Slot	Voetbal	Openb.	agr. gebied met ecologisch belang
29	Oude school Uitbergen	Veerstraat 36	Gemeentelijke sport, sportieve initiatieven derden	Openb.	woongebied
30	Gemeenteschool Uitbergen	Kleine Kouterstraat 1	Schoolturnen	Openb.	woongebied
31	De Voetbal	Veerstraat 17	Liggende wip	Privé	woongebied
32	De Vrijsschutters	Veerstraat 37	Liggende wip	Privé	woongebied
33	Ons vermaak	Moleneindestraat 17	Liggende wip	Privé	woongebied

Overzicht van de bestaande sportvoorzieningen (bron: gemeente Berlare en Studiebureau Vyncke en partners, BPA Sport Overmere, 1996) + actualisatie door de gemeente Berlare

Jeugdvoorzieningen¹⁵

Naast de hierboven opgesomde sportvoorzieningen zijn er aantal typische jeugdvoorzieningen. Volgende terreinen zijn steeds toegankelijk en worden regelmatig gebruikt door de jeugd:

- park en recreatiegebied achter de sporthal te Berlare
- Grasplein Pastoor Pennestraat/Wilgenpark
- Boerenkrijgpark Overmere
- Speelplein "Het Slot" Uitbergen

¹⁵ Bron: Gemeente Berlare, dienst jeugd en vorming, ontwerp jeugdruimteplan 2002-2004.

Andere jeugdvoorzieningen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Nr.	Naam	Ligging	aard	zone
34	Chiro meisjes Berlare	Wegelken 2	5 lokalen + keuken-vergader ruimte	woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
35	Chiro jongens Berlare	Scheve villa, Donklaan 7	keuken, reffer, douches, toiletten, 4 grote slaapruidten, 8 kleine slaapruidten, 6 kelder kamers	natuurgebied met wetenschappelijke waarde
36	Chiro meisjes Overmere	Kloosterlandstraat 8	6 groepslokalen, 1 leiding-en materiaal lokaal	woongebied
37	Chiro jongens Overmere	Molenstraat 1	6 groepslokalen	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
38	KSJ Berlare	Wegelken 2	2 groepslokalen	woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
39	Jeugdhuis Overmere	JZN Burgemeester De Lausnaystraat 65	7 binnenruimten, waarvan 3 toegankelijk voor leden	woongebied

overzicht specifieke jeugdvoorzieningen

Verblijfsrecreatie¹⁶

In de omgeving van het Donkmeer bevinden zich verschillende campings:

- camping Ter Wilgen, Dendermondse Steenweg 35A (vergund dd. 29/6/2000), met 43 standplaatsen en 1 trekkerplaats
- camping Arizona, Brielstraat 33 (vergund dd. 27/6/2001), met 61 standplaatsen en 1 trekkersplaats
- camping Bareltonk, Schriekenstraat 37 (vergund dd. 25/2/2000), met 133 standplaatsen en ± 10 trekkersplaatsen en 2 permanente standplaatsen
- camping De Donkere Wolk, Brielstraat 29 (niet vergund, ingebrekestelling door Toerisme Vlaanderen)
- camping Dennebos, Donklaan 42/A (niet vergund, vergunning aangevraagd dd. 18/11/1997, maar ingebrekestelling door Toerisme Vlaanderen, recent verkocht aan camping Ter Kapelle), 47 standplaatsen, waarvan 1 permanent
- camping Noordzee, Brielstraat 31 (vergund dd. 26/9/2001), 66 standplaatsen
- camping Gamma A&B, Strijdamstraat 8 (vergund dd. 24/7/2000), 77 standplaatsen, waarvan 2 trekkersplaatsen
- camping Groenpark, Dendermondse Steenweg 97, deels gelegen over de grens met Zele, Provinciaal RUP def. (besl. VI. Reg. 5/7/2), 70 standplaatsen, 50 trekkerplaatsen en 1 permanente
- camping Kloosterputten B, Donklaan 152B, ontwerp RUP stopgezet omwille van problemen met zonering
- camping Hoogewijs, Frans Broeckaertlaan 9/A (vergund dd. 25/9/1999), met 51 standplaatsen (recent verkocht aan camping Noordzee)
- Kouterweekendpark, Brielstraat 37/39 (vergund dd. 7/11/2001), met 225 standplaatsen, 1 trekkersplaats en 4 permanente standplaatsen
- Camping Rodeo, Donklaan 190A (vergund dd. 29/6/2000), met 194 standplaatsen en 4 trekkersplaatsen
- Camping Roosendaal, Schriekenstraat 27 (vergund dd. 8/3/2001), 85 standplaatsen en 1 trekkersplaats
- Camping Donkmeer, Dendermondse Steenweg 43 (vergund dd. 27/1/1998), 115 standplaatsen, waarvan 2 trekkersplaatsen
- Camping Prima Vera, Schriekenstraat 35 (vergund dd. 4/5/2000), 49 standplaatsen en 2 trekkersplaatsen
- Camping Ter Kapelle, Sparrendreef 29 (vergund dd. 26/9/2001), 47 standplaatsen en 1 trekkersplaats
- Camping Kloosterputten A, Donklaan 152A, Provinciaal RUP def. (besl. VI. Reg. 5/7/2), 65 standplaatsen met 1 permanente
- Er komen in de gemeente 7 clusters van weekendverblijven (zie Nederzettingsstructuur), daarnaast komen er nog enkele verspreide weekendverblijven voor.

¹⁶ Bron: Gemeente Berlare en Studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

Het Donkmeer¹⁷

Het Donkmeer is ontstaan door turfontginningen in het overstromingsgebied van de Schelde. Het Donkmeer wordt vooral bezocht om er te wandelen of te vissen. Door en rond de reservaatzone is een goed uitgerust wandelpad langs de oever. Bovendien zijn verschillende wandelroutes uitgestippeld in de directe omgeving van het Donkmeer. Er kan van het Donkmeer naar de Nieuwdonk gewandeld worden via een wandelpad. Er werden verschillende activiteiten en voorzieningen uitgebouwd rond de reservaatzone, zoals natuurwandelingen, educatieve wandelingen, enz. Het bevisbaar gedeelte van het Donkmeer bedraagt ongeveer 62 ha.

Verder vormen het spelevaren en de gastronomie belangrijke attracties van het Donkmeer.

Festivalhal-tentoonstellingen - en ontmoetingsruimte - Provinciaal Toeristisch Infokantoor¹⁸

Ter hoogte van het ponton in het Donkmeer werd in 1997 een nieuwe culturele infrastructuur gebouwd met een totaaloppervlakte van 1080 m². Deze omvat een polyvalente zaal van 60 op 18 meter voor culturele activiteiten, tentoonstellingen, congressen en een grote tribune met 2500 zitplaatsen. Onder de tribune is een bezoekerscentrum uitgebouwd, waarin een permanente tentoonstelling over de geschiedenis van het Donkmeer, de turfwinning, het globale beheersplan en de reservaatzone wordt voorzien. Het natuurleerpad vertrekt vanaf deze locatie en sluit aan op de tentoonstelling. Van op de tribune kan tweemaal in het kader van Festivaria een openluchtspektakel (operette, musical, toneelvoorstelling, ...) aanschouwd worden.

Er werd een nieuw gebouw voor "museum"/ tentoonstellings- en ontmoetingsruimte op de site van de festivalhal opgericht.

Aansluitend op het wandelpad dat langs de Festivalhal loopt, werd op de voormalige site van het openluchtwembad een Provinciaal Toeristisch Infokantoor Schelde- en Denderstreek ingeplant. In dit kantoor wordt toeristische informatie aangeboden over diverse bezienswaardigheden binnen de provincie Oost-Vlaanderen en de Schelde- en Denderstreek in het bijzonder.

Eendenkooi¹⁹

De eendenkooi maakt deel uit van het natuurreservaat Overmere-Donk en werd oorspronkelijk gebruikt om eenden te vangen. De eendenkooi van Overmere-Donk bestaat uit een kooiplas en 4 vangpijpen. De plas heeft een vierkante vorm (met zijden van ongeveer 90m) met in het midden een klein eilandje. Rond de kooiplas bevinden zich vooral populieren, elzenbroek en oude knofessen. De eendenkooi werd ingericht als natuurvogelreservaat. Er is ook een hertenpark en kinderdierenpark aanwezig.

Er is een overzetboot op het donkmeer tussen de Eendenkooi en de Donklaan.

Nieuwdonk²⁰

Voor dat de Nieuwdonk werd opengesteld voor recreanten werd deze site hoofdzakelijk gebruikt voor zandwinning. Vanaf 1984 werd het recreatiedomein Nieuwdonk in gebruik genomen (er werd na de stopzetting van de ontginning hiervoor een BPA uitgewerkt). Het domein is 175 ha groot en grenst aan het Donkmeer en de Eendenkooi. Er is een zandstrand van ongeveer 2,5 ha met strandbad, zon- en ligweiden, petanquebanen en een Zweeds speelpark en een cafetaria. De vijver heeft een oppervlakte van 25 ha en wordt gebruikt voor allerlei watersporten, zoals zeilsport, surfen, duiken, roeien en kajakken. Rond het overgrote deel van het meer is een breed verhard wandelpad gelegen.

Gratiebossen en Berlare Broek²¹

De Gratiebossen is een overblijfsel van een uitgebreid bosgebied dat ontstaan is op de vochtige grond na captatie en uitdroging van een Scheldemeander. Samen met Berlare Broek is dit een

¹⁷ Bron: Gemeente Berlare en studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

¹⁸ Bron: Gemeente Berlare en studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

¹⁹ Bron: Gemeente Berlare en studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

²⁰ Bron: Gemeente Berlare en studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

²¹ Bron: Gemeente Berlare en studiebureau VDS, ruimtelijk toeristische-recreatieve studie rond de Donk, 2004

bijkomende trekpleister voor natuurliefhebbers en wandelaars. Berlare Broek is een drooggelegd moeras waarin 53 vijvers werden aangelegd of uitgediept. Het domein is 122 ha groot over een strook van 6 km. Het gebied bestaat uit 2 delen, gescheiden door particuliere eigendommen: in het noorden de Turfput, een vijver van 24 ha. Berlare Broek is voor het grootste deel een populierenbos met moerassen en vijvers. Op 33 van deze vijvers wordt in beperkte mate hengelsport toegelaten. Momenteel worden op verschillende locaties de populieren gekapt en vervangen door een meer inheemse en gevarieerde bebossing met ondermeer eiken e.d.

Wandel- en fietsroutes

In de gemeente bevinden zich diverse fiets- en wandelroutes, o.a.:

Wandelroutes:

- Jagerspad
- Meerepad
- Bareldonkpad
- Boerekrijgpad
- Donkmeer
- Natuurleerpad

Fietsroutes:

- Kapelletesroute
- Turfputtenroute
- Scheldeverentocht (bovenlokaal)

4.6 Lijninfrastructuur: verkeers- en vervoersstructuur

(zie kaart 21)

4.6.1 Ruimtelijke situering

Wegeninfrastructuur

De belangrijkste weg op het grondgebied van Berlare is de hoofdweg E 17 Gent - Antwerpen. Deze weg heeft een verbindende functie op internationaal en Vlaams niveau. De E 17 valt samen met de noordelijke grens van de gemeente. Op het grondgebied van Berlare is deze ontoegankelijk. Er zijn evenwel op- en afrittencomplexen te Zele en Laarne.

De provinciewegen N 416, N 407 en Overmere-Uitbergen en de gewestweg N 467 zijn de belangrijkste ontsluitings- en/of verbindingswegen in de gemeente (ze functioneren op regionaal niveau).

Daarnaast zijn er nog tal van gemeentewegen die zorgen voor een vlotte interne bereikbaarheid. Tenslotte zijn er verder talrijke (meestal overharde) voetwegels en landbouwwegen terug te vinden. Deze zorgen voor een directe verbinding tussen twee wegen, vormen ofwel wandelpaden in de bossen, of leiden naar een landbouwbedrijf of akkerland.

Fietsers

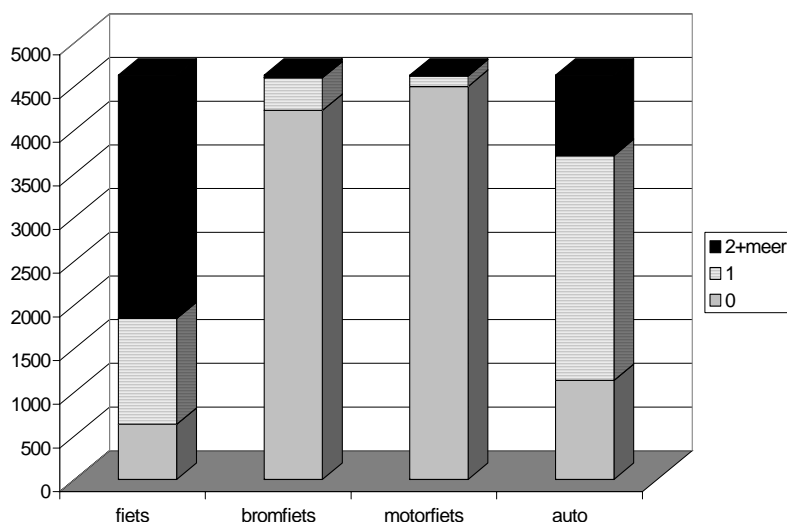
Het landschap in en rond Berlare is zeer aantrekkelijk voor recreatieve fietsers. In de gemeente werden reeds in diverse straten fietspaden aangelegd.

Waterwegeninfrastructuur

In het zuiden van de gemeente bevindt zich de Schelde.

4.6.2 Functionele situering

Vervoermiddelenbezit



vervoermiddelenbezit, bron: NIS, 1991, tabel 30.49A

In 1991 beschikte 75,5 % van de gezinnen te Berlare over een auto. 19,8% van de gezinnen beschikte zelfs over twee of meer wagens. Het autobezit te Berlare was hoger dan het provinciaal (74%) doch lager dan het Vlaams gemiddelde (76%). 13,6 % van de gezinnen beschikte niet over een fiets.

Pendel²²

Woon-werkpendel

Woon-werkverplaatsingen per woonplaats naar plaats van tewerkstelling en aangewende vervoermiddelen

In 1991 gebeurden 4444 woonwerkverplaatsingen door de bevolking van Berlare.

De belangrijkste tewerkstellingspolen voor de gemeente Berlare zijn de gemeente zelf (19,3 %), Zele (13 %), Gent (10 %) en Dendermonde (9 %).

Het belangrijkste vervoermiddel in deze verplaatsingsstromen is de auto (60 % als bestuurder en 9 % als passagier).

39 % van de mensen die in Berlare wonen en werken gaan met de fiets naar het werk.

Het openbaar vervoer scoort met een totaal van 11 % van de verplaatsingen (6 % trein en 5 % bus) slecht.

Woon-werkverplaatsingen per plaats van tewerkstelling en aangewende vervoermiddelen

In 1991 waren er 1442 woonwerkverplaatsingen naar Berlare. Het grootste deel hiervan woont in de gemeente zelf (60 %).

50 % van de werkverplaatsingen richting Berlare gebeuren met de wagen. De fiets of motorfiets scoort met 28 % vrij goed. Het openbaar vervoer met 2 % zeer slecht.

Woon-schoolpendel

Woon-schoolverplaatsingen per woonplaats naar plaats van onderwijsrichting en aangewende vervoermiddelen

In 1991 waren er 2325 woonschoolverplaatsingen door de bevolking van Berlare. De belangrijkste schoolverplaatsingen zijn in de gemeente zelf (33 %), richting Aalst (15,6 %), richting Dendermonde (11 %) en richting Gent (9,7 %).

Lokeren lijkt de laatste jaren aan belang gewonnen te hebben. Vermoedelijk zal ook deze stad in de verplaatsingsstromen van vandaag een belangrijke rol vervullen.

De meeste woon-schoolverplaatsingen gebeuren met de fiets of bromfiets (40 %); gevolgd door het openbaar vervoer (5,3 % met de trein en 25,5 % met de bus) en de auto (3,6 % als bestuurder en 23,1 % als passagier).

Woon-schoolverplaatsingen per plaats van onderwijsrichting naar woonplaats en aangewende vervoermiddelen

In 1991 waren er 839 woonschoolverplaatsingen naar de gemeente. Dit zijn vrijwel allemaal leerlingen die ook in Berlare wonen (92,3 %). 65 % van de schoolverplaatsingen in Berlare zijn te voet of met de fiets of bromfiets.

²² Bron: NIS, 1991, tabellen 14.01A1 en 14.07A1 en tabellen 14.01B1 en 14.07B1

Openbaar vervoer

(zie kaart 22)

Treinverbindingen NMBS

In de gemeente bevindt zich geen treinstation. Er bevinden zich wel enkele stations in de buurt van de gemeente. Volgende stations zijn belangrijk voor de gemeente Berlare.

Station	Verbinding naar	Aard van de verbinding	Voor de kernen
Schoonaarde	Dendermonde-Mechelen Wetteren-Gent	L L	Berlare
Schellebelle	Wetteren-Gent Aalst-Brussel Dendermonde-Mechelen	L/IR L/IR/IC L	Uitbergen en Overmere
Zele	Lokeren-Sint-Niklaas Dendermonde Brussel	IC IC IC	Berlare en Overmere
Wichelen	Dendermonde-Mechelen Wetteren-Gent	L L	Overmere en Uitbergen
Lede	Brussel	L/IR	Overmere en Uitbergen
Dendermonde	Gent Mechelen Brussel Lokeren	IR/IC IR/IC IR/IC IR/IC	Berlare, Overmere en Uitbergen
Lokeren	Gent Sint-Niklaas-Antwerpen Dendermonde Brussel	IC IC IC IC	Berlare, Overmere en Uitbergen
Wetteren	Gent Aalst-Brussel Dendermonde	IR/IC IR/IC IR	Berlare, Overmere en Uitbergen
Aalst	Brussel Gent	IR/IC IR/IC	Berlare, Overmere en Uitbergen
Gent	Lokeren-Sint-Niklaas- Antwerpen Brugge-Oostende Brussel Oudenaarde-Kortrijk-Brugge- Oostende	IC/IR IC/IR IC/IR IC/IR	Berlare, Overmere en Uitbergen

Overzicht van de belangrijkste stations (bron: NMBS)

Busverbindingen

De Lijn Oost-Vlaanderen

Lijnnr.	Verbinding naar	Traject	Freq	Vanuit
29	Berlare-Dendermonde	langs de N 467 en de N 416	ongeveer 4 bussen per dag in beide richtingen in de schoolvakantie zijn er slechts 2 bussen per dag in beide richtingen geen busverbinding in het weekend	Berlare
36	Sint-Martens-Latem-Gent-Zele-Hamme	langs de N 445	ongeveer 18 bussen per dag in beide richtingen in het weekend is er eveneens een aanbod aan busvervoer	Overmere en Overmere-Donk
37	Lokeren-Overmere-Kalken-Wetteren	langs de N 407	ongeveer 3 bussen per dag in beide richtingen geen busverbinding in het weekend	Overmere
51	Aalst-Lede-Uitbergen	langs de N 442	ongeveer 4 bussen per dag in beide richtingen geen busverbinding op zondag	Uitbergen
55	Lokeren-Overmere-Aalst	langs de N 407, de N 445 en de N467	goeie verbinding, met ongeveer 18 bussen per dag in beide richtingen (tijdens de schoolvakanties daalt het aanbod licht) op zaterdag zijn er ongeveer 8 bussen per dag in beide richtingen en op zon- en feestdagen 4 bussen per dag in beide richtingen	Overmere, Overmere-Donk en Berlare

Overzicht van de bestaande buslijnen (bron: De Lijn Oost-Vlaanderen)

De meeste buslijnen hebben een lage frequentie en een onregelmatige uurregeling. Er is vooral getracht om de uurregeling af te stemmen op woon-schoolverplaatsingen. Enkel de lijn 55 en 36 zijn goed uitgebouwde lijnen.

Er is tevens een belbus voorhanden (belbus 65) vanuit Zele met een halte te Overmere-Donk ter hoogte van de Klappel.

Bereikbaarheid van de belangrijkste bestemmingen buiten de gemeente

Gent

- per bus: rechtstreekse lijn 36- onregelmatige frequentie
- per trein: via Schoonaarde, Wichelen, Lokeren en Schellebeke

Aalst

- per bus: lijn 55-ongeveer elk uur en lijn 51-onregelmatige frequentie

Wetteren

- per bus: lijn 37-onregelmatige dienst

Dendermonde

- per bus: lijn 29- onregelmatige frequentie
- per trein: vanuit Schoonaarde, Wichelen en Schellebelle

Lokeren

- per bus: lijn 55-ongeveer elk uur

Brussel

- per trein: vanuit Schoonaarde-Dendermonde en Lede

Andere: mindermobielencentrale

Er is een mindermobielencentrale actief. Via het OCMW wordt getracht om mensen die niet mobiel zijn, een minimum aan verplaatsingsmogelijkheden te garanderen. Dit gebeurt met vrijwilligers.

4.7 De bestaande ruimtelijke structuur meso: synthese

(zie kaart 23)

De Schelde heeft een zeer sterke invloed gehad op de ruimtelijke structuur van de gemeente. 10000 jaar geleden vloeide deze rond de zandduinen van Barendonk. Steeds weer verlegde de Schelde traag haar loop. Na duizenden jaren was de oude Scheldearm opgevuld door veen. Eind 17^e eeuw begon men in Berlare het veen te delven en de aldus ontgonnen turf aan de man te brengen. De grootschalige ontginningen gingen door tot ver in de 19^e eeuw. Huidige plassen blijven als een stille getuige over. De huidige Scheldemeander is nog steeds een waardevol en aanwezig landschap. Verspreid over de gemeente bevinden zich 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.

Het toerisme kwam in Berlare na WOII sterk tot ontwikkeling. In 1961 werd de Eendenkooi opengesteld voor het grote publiek en in 1984 werd het recreatieterrein Nieuwdonk (ontstaan door een zandwinning) geopend.

Er bevinden zich vier kernen in de gemeente: Berlare, Overmere, Uitbergen en de Donk. De belangrijkste verkeersinfrastructuur loopt door de verschillende kernen.

Er komen nauwelijks grote bedrijven voor in Berlare.

In het noorden wordt de gemeente begrensd door de E 17, in het zuiden door de Schelde. De barrièrewerking van deze infrastructuur en deze rivier wordt door de verschillende overgangen vrij goed opgevangen. Er is geen rechtstreekse aansluiting op de autosnelweg.

5 Niveau van de deelruimten, microstructuur

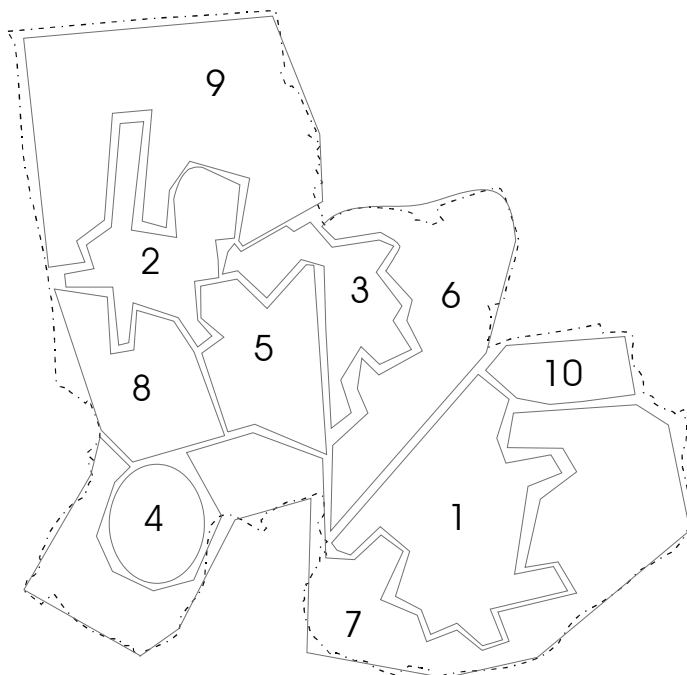
5.1 Opdeling in deelruimten

De bestaande ruimtelijke structuur kan gedifferentieerd worden in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze gebieden worden benoemd als afzonderlijke entiteiten of deelruimten.

Het ruimtelijke karakter van elk deelgebied is uniek, heeft specifieke problemen en potenties en vraagt dan ook om een eigen benadering.

Voor Berlare worden 10 entiteiten onderscheiden:

- de kern Berlare (1)
- de kern Overmere (2)
- de kern Donk (3)
- de kern Uitbergen (4)
- Donkmeer-Nieuwdonk (5)
- Gratiebossen-Berlare Broek (6)
- Scheldevallei (7)
- Open ruimte tussen Overmere en Uitbergen (8)
- Open ruimte tussen E17 en N445 (9)
- Open ruimte tussen Gaver en Scheldevallei (10)



Het is duidelijk dat de afbakening van de deelruimten rudimentair is. De verschillende entiteiten vloeien in elkaar over en stoppen ook niet aan de gemeentegrenzen.

5.2 De bestaande ruimtelijke structuur van de deelruimten (micro-niveau)

Binnen elke deelruimte worden diverse ruimtelijke fragmenten onderscheiden. In onderstaande tekst wordt de ruimtelijke structuur van de deelruimten besproken.

5.2.1 De kern Berlare (1)

(zie kaart 24)

Het centrum van Berlare is historisch gegroeid langs de N 467, de Brugstraat-E. Hertecantlaan-Frankrijkstraat-Dorp-Nieuwstraat. Langs de N 467 bevinden zich de meeste voorzieningen (postkantoor, winkels, ...). In de straat Dorp bevinden zich de belangrijkste openbare voorzieningen zoals de kerk, het gemeentehuis, de sporthal en het cultureel centrum met bibliotheek.

Opvallend is het kasteeldomein aansluitend op het dorpsplein dat een belangrijk deel van de kern inneemt. Dit domein is volledig afgesloten.

De bebouwing in het centrum heeft een gesloten karakter langs de N 467. De bebouwing groeide vooral westelijk en noordelijk via diverse verkavelingen en heeft er een meer open karakter.

De dorpskern van Berlare is de grootste kern in de gemeente.

Een concentratie aan bedrijven is waar te nemen in de KMO-zone Galgenberg, Sarosstraat en de Hogeweg. In de KMO-zone Galgenberg is tevens het containerpark en de gemeenteloods gevestigd.

5.2.2 De kern Overmere (2)

(zie kaart 25)

Overmere is een straatdorp dat zich gevormd heeft rond de N 445 (Baron Tibbautstraat-Kruisstraat), de N 407 (Kerkstraat) en Molenstraat. Deze kern heeft hoofdzakelijk een lintvormige structuur. Langs de Dendermondsesteenweg bestaat de lintbebouwing ook deels uit handelszaken. In de kern zelf bevinden zich enkele grote bedrijven.

Ten zuidoosten van de kern werden twee verkavelingen gerealiseerd die een typische verkavelingsstructuur hebben. Langs de Baron Tibbautstraat wordt tegenover het politiebureau een nieuw rusthuis gebouwd.

Op korte termijn is de bouw van een sporthal gepland tussen de Baron Tibbautstraat en de Molenstraat.

5.2.3 De kern Donk (3)

(zie kaart 26)

De Donk is gegroeid rond het Donkmeer en heeft een uitgesproken recreatief en toeristisch karakter. Langs de Donklaan (N 467) is een concentratie aan horecavoorzieningen waar te nemen. Eenmaal de omgeving van het donkmeer verlaten wordt, heeft deze kern een landelijk karakter en is voornamelijk open bebouwing aanwezig. Achter de Bareldonkkapel werd een grote residentiële verkaveling aangelegd.

Het recreatief karakter wordt ook benadrukt door de aanwezigheid van talrijke campings en weekendverblijven, de site van de festivalhal met het bezoekerscentrum en het museum en het recreatiedomein Nieuwdonk.

Rond deze kernen bevinden zich belangrijke natuurwaarden zoals het Donkmeer, Berlare Broek enz.

5.2.4 De kern Uitbergen (4)

(zie kaart 27)

Uitbergen is de meest landelijke kern van de gemeente en heeft zich ontwikkeld rond de Veerstraat. Aansluitend op deze dorpskern werden in de loop van de laatste decennia enkele verkavelingen gerealiseerd.

Deze dorpskern vormt een kleine compacte kern in de Scheldevallei.

5.2.5 Donkmeer-Nieuwdonk (5)

De deelruimte Donkmeer – Nieuwdonk bestaat uit 2 grote deelgebieden, namelijk het Donkmeer met de omliggende bossen en de Nieuwdonk.

Oorspronkelijk was het Donkmeer een Scheldemeander die door captatie²³ werd afgesloten en geleidelijk droog kwam te liggen. In de 17^e eeuw maakte het Donkmeer deel uit van het overstromingsgebied van de Schelde en werd toen verder uitgediept door turfontginningen. Hierdoor kwamen de gronden langzamerhand opnieuw onder water te staan.

Het Donkmeer is een langwerpig noord-zuid georiënteerd ondiep meer. Vanaf het noordelijke uiteinde splitst de wateroppervlakte zich op in een grote noord-zuid gerichte arm (die ongeveer in 2 gedeeld wordt door een wandelpad), ten westen ervan een kleinere arm, evenwijdig hieraan, en een noordoost-zuidwest gerichte zijtak (waarvan het achterste deel ook werd afgesplitst door een opgehoogd wandelpad). In het meer liggen enkele kleine, beboste eilandjes.

De drassige gronden rondom de vijver werden bebost en zijn opgenomen binnen het reservaat Donkmeer. Het grootste deel van de aanpalende gronden is begroeid met populieren of een hoogstammig loofbos met een ondergroei van struiken. Op verschillende plaatsen is de grond zeer moerassig. Tussen de loofbossen zijn op verschillende percelen populieraanplantingen gebeurd, al dan niet op moerassige gronden. Andere percelen zijn drassige weilanden. Tussen de gronden door loopt een uitgebreid netwerk van beken en grachten, soms uitmondend in een vijvertje. Doorheen dit reservaat is een goed uitgerust wandelpad (het Alfred Nelepad) voorzien langs de oever van het meer. Bovendien zijn verschillende wandelroutes uitgestippeld in de directe omgeving van het Donkmeer. Naast het wandelen kan er op de vijver ook gevist of gevaren worden. In de strenge winters kan er soms op de Donk geschaatst worden. Een groot stuk van de oostelijke en noordelijke oever grenst aan de Donklaan en Brielstraat.

De oever van het Donkmeer werd in de loop der jaren langs deze wegen (en ook enkele andere aanpalende wegen) steeds verder volgebouwd. Er werden tal van horecazaken en andere voorzieningen opgericht. Op het meest zuidelijke deel van de vijver en het westelijke deel mag niet gevaren worden. Deze delen hebben hun oorspronkelijke uitzicht nog vrij goed bewaard.

Een deel van het domein van het Donkmeer wordt ingenomen door de Eendenkooi. De eendenkooi bestaat uit een kooiplas en 4 vangpijpen. De plas heeft een vierkante vorm (met zijden van ongeveer 90 m) met in het midden een klein eilandje. In elke hoek van de vijver bevond zich een kromme vangpijp. Rond de kooiplas bevinden zich vooral populieren, elzenbroek en oude knotessen. In 1961 werd de eendenkooi ingericht als natuurvogelreservaat. Sindsdien werd er een hertenpark en een kinderdierentuin toegevoegd.

Voor de Nieuwdonk werd opengesteld voor recreanten werd deze site hoofdzakelijk gebruikt voor zandwinning. Vanaf 1984 werd het recreatiedomein Nieuwdonk in gebruik genomen. Het domein is 175 ha groot. Er is een zandstrand van ongeveer 2,5 ha met strandbad, petanquebanen, een Zweeds speelpark en volledig omzoomd met (kortgemaaid) grasland dat dienst doet als lig- en speelweides. Op verschillende plaatsen werd tussen het domein van het Donkmeer en de grasvlaktes rond de Nieuwdonk een bufferstrook voorzien met ondoordringbaar struikgewas en kreupelhout. Er bevindt zich een cafetaria / restaurant ('t Reigersnest) op het domein. Op de grote vijver (ongeveer 25 ha) wordt gezeild en gesurft. Ook andere watersporten, zoals duiken, roeien en kajakken kunnen er worden beoefend. Rond het volledige meer is een breed verhard wandelpad dat rechtstreeks in verbinding staat met een wandelpad naar het Donkmeer en voorzien is van een fit-o-meter parcours, picknickplaatsen en zitbanken.

²³ waterbemaling

5.2.6 Gratiebossen-Berlare Broek (6)

De Gratiebossen vormen een overblijfsel van een in de 17^e en 18^e eeuw uitgebreid bosgebied tussen Lokeren, Zele en Berlare. Oorspronkelijk was dit gebied een Scheldemeander die door captatie is droog komen te liggen en volledig dichtgroeide door veenvorming. Samen met het recent opengestelde natuurgebied Berlare Broek vormen zij een trekpleister voor natuurliefhebbers en wandelaars. Wandelen is evenwel enkel toegelaten op de uitgestippelde wegen. Op verschillende paden wordt ook mountainbiken toegelaten.

Berlare Broek is een in 1862 drooggelegd moeras waarin 53 vijvers werden aangelegd of uitgediept. Het domein van 122 ha over een strook van 6 km werd in 1979 door de afdeling Bos en Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap opgekocht. Het gebied bestaat uit 2 delen, gescheiden door particuliere eigendommen: in het noorden de Turfput, een vijver van 24 ha met een opvallende water- en moerasfauna en flora. Berlare Broek bestaat voor het grootste deel uit populierenbossen, met ertussen moerassen en vijvers. Momenteel worden op verschillende locaties de populieren gekapt en vervangen door een meer inheemse en gevarieerde bebossing met ondermeer eiken e.d.

5.2.7 Scheldevallei (7)²⁴

De Schelde vormt over de ganse zuidelijke kant de grens van de gemeente Berlare en Schoonaarde en Wichelen. Langs de oever van de Schelde werd over de volledige lengte op Berlaars grondgebied een fietspad op de oeverdijk aangelegd.

De Scheldevallei is grotendeels een gaaf open ruimtegebied. Het gebied ten oosten van de kern van Berlare bestaat vrijwel volledig uit heide of hooi, of weiland, hier en daar doorsneden door een beek of gracht of door een landelijke weg. Verspreid zijn nog enkele percelen begroeid met populieraanplanten of een loofbosje. Er komen slechts enkele geïsoleerde woningen voor in dit gebied. In de oostelijke uithoek van de gemeente werd een tweede dijk gebouwd iets verder van de oever. Tussen de dijk en de Schelde ligt het natuurreservaat Scheldebreeken (grotendeels bestaande uit hooiland). Ten zuiden van de kern van Berlare werd voor de N467 een brug over de Schelde aangelegd. Naast deze brug staan enkele geïsoleerde woningen en is een klein bedrijventerrein gelegen.

In deze vallei bevindt zich ook het natuurreservaat Heidemeersen en bestaande uit een belangrijk deel van de Scheldevallei met inbegrip van (wat nog overblijft van) het zeer waardevolle en unieke rivierduinengebied (met het Stampkot).

Het gebied langs de oever van de Schelde tussen Uitbergen en Berlare sluit op vlak van bodemgebruik aan op het Donkmeer en Berlare Broek. Het overgrote deel van de percelen is weiland met verspreid heide, populieraanplantingen en loofbosjes. Er zijn verschillende beken en vijvers terug te vinden. Ter hoogte van de monding van de Broekse Beek (aan de rand van het Berlare Broek) in de Schelde is een waterzuiveringsstation gelegen. Tussen Nieuwdonk en Schelde zijn verschillende populieraanplanten en loofbosjes gelegen in moerassig gebied. Deze gebieden staan via de Voorste Beek in verbinding met de Schelde.

Ter hoogte van de kern van Uitbergen is een tweede Scheldebrug gelegen. Ten zuidwesten van deze kern bestaat de Scheldevallei eveneens hoofdzakelijk uit heide, hooi- en weiland, populieraanplanten en verschillende vijvers, beken en grachten.

5.2.8 De openruimte tussen Overmere en Uitbergen (8)

Tussen de kernen Overmere en Uitbergen is er nog een relatief aaneengesloten openruimtegebied gelegen. Behalve het woonlint langs de Veerstraat is dit gebied grotendeels gevrijwaard gebleven van bebouwing. In het oosten sluit de open ruimte aan bij het natuurgebied dat rondom het domein van Nieuwdonk ligt, terwijl in het westen de Kalkense Meersen zich uitstrekken. Ten noorden van de kern van

²⁴ In feite maken het Donkmeer – Nieuwdonk en de Gratiebossen en het Berlare Broek in zekere zin ook deel uit van de Scheldevallei, maar door hun specifieke werking op vlak van natuur en recreatie werden zij hier apart beschouwd.

Uitbergen, op de grens met Laarne, zijn verschillende waterpartijen en brede grachten gelegen. Deze behoren tot de Scherenmeersen.

5.2.9 De openruimte tussen E17 en N445 (9)

Tussen de E17 en de N445 bevindt zich nog een min of meer aangesloten uitgestrekt openruimtegebied. Het overgrote deel van dit gebied wordt gebruikt voor akkerland en weilanden. Verspreid over het gebied bevinden zich enkele geïsoleerde bosjes. Verder wordt de open ruimte versnipperd door verschillende woonlinten, ondermeer langs de Kerkstraat, de Bontinckstraat, de Loereveldstraat en de Heikantstraat.

5.2.10 De openruimte tussen Gaver en Scheldevallei (10)

Tussen de Scheldevallei en Gaver bevindt zich een min of meer open landbouwgebied met afwisselend gras- en akkerlanden. In dit gebied bevinden zich verschillende landbouwbedrijven, verspreid in de open ruimte. In het noorden van dit deelgebied. Nabij de straat Schuitje, in het noorden van de deelruimte, zijn enkele bossen gelegen. Binnen deze bossen is een concentratie van weekendhuisjes aanwezig.

6 Planningscontext, het structuurplan in relatie tot het gevoerde beleid en het beleid in ontwikkeling

6.1 Juridisch kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces

6.1.1 Planningsdecreet

Het Planningsdecreet werd goedgekeurd door het Vlaamse Parlement op 24 juli 1996. Het verplicht iedere Vlaamse gemeente om een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te stellen. In het Planningsdecreet worden structuurplannen op drie niveaus voorzien (Vlaams Gewest, provincies en gemeenten) (art.2 tot en met 6). Dit planningsdecreet is nu volledig opgenomen in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, goedgekeurd op 18 mei 1999 (zie verder).

6.1.2 Omzendbrief RO 97/02 – handleiding structuurplanning

De ministeriële omzendbrief RO 97/02 gaat dieper in op het gemeentelijk structuurplanningsproces. De verplichtingen, zoals vermeld in de decretale bepalingen, worden vertaald naar inhoudelijke aspecten van de structuurplanning op gemeentelijk niveau. Voor dit laatste wordt tevens verwezen naar de publicatie 'Structuurplanning, een handleiding voor gemeenten'. Dit document biedt een uitgebreide leidraad voor het gemeentelijk structuurplanningsproces. Geïllustreerd aan de hand van voorbeelden wordt duidelijk gemaakt hoe structuurplanning op gemeentelijk niveau kan aangepakt worden.

De ministeriële omzendbrief RO 97/02 wijst reeds op enkele aandachtspunten voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Er wordt gevraagd een visie te ontwikkelen en maatregelen te nemen inzake volgende aspecten:

- woningbouw: het ruimtelijk kader dient aangegeven voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid
- lokale economische activiteiten (o.a. kleinhandel, (agrarische) bedrijven, zonevremde bedrijven): het ruimtelijk kader dient aangegeven voor het gemeentelijk economisch beleid
- leefbaarheid en bereikbaarheid (o.a. met collectief vervoer en langzaam verkeer): hiermee wordt het ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk mobiliteitsplan
- het fysisch systeem en haar ruimtelijke aspecten: hiermee dient het ruimtelijk kader aangegeven voor het gemeentelijk milieubeleid

Sectorale problemen, ontwikkelingen en ruimtebehoeften van belang voor de gemeente worden opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

6.1.3 Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd goedgekeurd door het Vlaamse Parlement op 18 mei 1999 en trad in werking op 1 mei 2000. In artikel 4 wordt gewezen op het belang van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt voor elk beleid inzake ruimtelijke ordening: 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.'

6.2 Ruimtelijke structuurplannen

6.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)²⁵

(zie kaart 28)

6.2.1.1 Algemeen

Het RSV doet uitspraken over het ruimtegebruik, maar legt geen bodembestemmingen vast zoals b.v. een gewestplan of een Bijzonder Plan van Aanleg. Dit plan is niet bindend voor de burger, maar bepaalt wel het toekomstig ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Dit plan vormt een kader voor de verschillende provinciale en gemeentelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, ... Het bestaat uit een informatief gedeelte (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend gedeelte (gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (vastleggen hoofdwegennet, selectie stedelijke gebieden, economische knooppunten, ...)

6.2.1.2 Elementen van het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau bepalend voor de gemeente Berlare

Buitengebied

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV blijkt dat Berlare zich bevindt in het 'buitengebied'. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is dit het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de structuurbepalende functies en activiteiten. Dit zijn natuur en bos, landbouw en wonen en werken
- andere functies en activiteiten van het buitengebied. Hieronder worden de functies en activiteiten verstaan die in bepaalde gebieden van het buitengebied weliswaar hoofdfunctie zijn maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd. Dit zijn de recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (onder meer afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorzieningen), ontginningen en waterwinning

Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- 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 in het buitengebied
- 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. Het gebied heeft in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen. De uitwerking ervan en de ruimtelijke visie erop zal verder uitgewerkt worden door het Vlaams Gewest. Voor Berlare zal de ligging binnen de Vlaamse Ruit vermoedelijk weinig invloed hebben; de categorisering als buitengebied primeert.

Natuurlijke structuur

Rivier- en beekvalleien (waaronder de Schelde) vormen een net van dominante structurerende elementen waaraan enkele belangrijke natuurwaarden gekoppeld zijn. Naar verdere ontwikkeling

²⁵ MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, 1997, Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

betekent dit dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen waterloop en de omgevende vallei versterken. Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien.

Deze valleien vormen samen met de verschillende grote bos- en natuurcomplexen en de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden de natuurlijke structuur in Vlaanderen.

Agrarische structuur

Landbouw is de grootste ruimtegebruiker en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Afbakening van deze ruimte is één opdracht, differentiatie van de agrarische structuur is een andere. Deze afbakening moet samen gaan met de natuurlijke structuur.

In bepaalde gebieden worden nieuwe agrarische of andere bedrijven geweerd omdat ze de bestaande gunstige ruimtelijke structuur zouden verstoren. Wat niet betekent dat de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven niet zou mogelijk zijn.

Er bestaan verschillende typen landbouwondernemingen en landbouwgerelateerde bedrijven. Erkenning van deze types maakt een gericht beleid mogelijk. Voor nieuwe grondloze bedrijven zullen soms speciale agrarische bedrijvenszones worden ontwikkeld met als doel de ongeordende spreiding ervan tegen te gaan.

Nederzettingsstructuur (bewoningsstructuur en economische structuur)

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Onder bebouwing worden zowel bedrijfs- of industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen begrepen.

Het RSV maakt een onderscheid tussen vier types, elk met hun eigen kenmerken en doelstellingen:

- de kernen: dit zijn de hoofddorpen en de woonkernen. Een hoofddorp is een woonkern die minstens beschikt over een voldoende uitrustingsgraad.
- het bebouwd perifeer landschap: de bebouwing is fragmentarisch en bestaat uit verschillende typen. De onbebouwde ruimte is desondanks in belangrijke mate aanwezig, maar heeft een versnipperd voorkomen.
- linten: dit is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van de straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.
- de verspreide bebouwing: iedere vorm van bebouwing die niet tot de hoger genoemde types kan gerekend worden.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de bindende selectie gemaakt van de hoofddorpen en woonkernen.

Er wordt gestreefd naar een concentratie van het wonen en werken in de kernen van het buitengebied. Dit betekent:

- een versterken van de centrumfunctie van deze kernen
- het situeren van lokale bedrijventerreinen aansluitend op het hoofddorp
- het situeren van historisch gegroeide bedrijven in de kern
- het bereikbaar houden van de voorzieningen
- het behoud en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen.

Volgens het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden nieuwe activiteiten van regionaal belang geconcentreerd in de economische knooppunten. De economische knooppunten worden gevormd door de stedelijke gebieden, het economisch gebied rond het Albertkanaal en enkele gemeenten die geselecteerd werden als economisch knooppunt, zoals de buurgemeente Zele. Berlare is wegens haar ligging niet geselecteerd als gebied voor economische activiteiten. Deze gemeente bevindt zich wel in de nabijheid van het grootstedelijk gebied Gent, het regionaal stedelijk gebied Aalst en de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Dendermonde en Lokeren.

Landschap

Het landschap is de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden, het biotisch milieu en de menselijke activiteiten.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het behoud en de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van de Vlaamse landschappen.

Op elk plannings- en bestuursniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd.

Lijninfrastructuur

In het RSV wordt er geopteerd voor een geïntegreerde benadering van ruimtelijk beleid, mobiliteit en infrastructuur. Er wordt geopteerd om de alternatieven voor het autoverkeer te versterken en de infrastructuren (weg, water, spoor en pijp- en hoogspanningsleidingen) te optimaliseren door een functionele categorisering. Daarnaast stelt men dat er nood is aan een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer. Concreet heeft men in het RSV een opdeling gemaakt (categorisering) van de wegen in dalende volgorde van belangrijkheid: hoofdwegen, primaire wegen type 1, primaire wegen type 2, secundaire wegen en lokale wegen.

De E17 (A 14) is geselecteerd als hoofdweg.

De provincie zal de secundaire wegen selecteren. Het RSV stelt wel een aantal principes voorop waaraan secundaire wegen dienen te voldoen. De inrichting van deze wegen wordt bepaald door:

- de verbindingfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau;
- de eisen vanuit het gebruik als toegangsverlenende weg voor de aanpalende bestemmingen;
- de eisen vanuit de leefbaarheid en de ruimtelijke inpassing.

De lokale wegen worden gecategoriseerd door de gemeente. Bij de inrichting van lokale wegen gaat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid. Alle verkeersdeelnemers moeten hier veilig gebruik kunnen maken van dezelfde ruimte.

6.2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen

(zie kaart 29)

Het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Voor de gemeente Berlare zijn volgende elementen van belang.

Groene slagader van Vlaanderen

Berlare wordt gezien als deel uitmakend van de deelruimte van de Scheldevallei, de 'groene slagader van Vlaanderen'.

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

Gewenste nederzettingsstructuur

Doelstellingen:

- Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden
- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies
- De leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten
- De leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen

Berlare bevindt zich in het buitengebied. Daar staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen staat in voor de selectie van hoofddorpen en woonkernen. Voor Berlare werd volgende selectie vooropgesteld:

- Berlare en Overmere zijn beiden hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.
- Donk en Uitbergen worden geselecteerd als woonkernen. Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, tenzij in aansluiting van een bestaand (regionaal of lokaal) bedrijventerrein.

Taakstelling wonen:

Met betrekking tot het wonen werd voor de periode 1991-2007 als taakstelling 848 bijkomende woongelegenheden vastgelegd.

Gewenste openruimtestructuren

Doelstellingen:

- Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren
- Vorm geven aan een kwalitatief landschap

Gewenste landschappelijke structuur:

Ruimtelijk beleid:

- Behoud van de landschapsrelicten; vele ervan zijn al beschermd als monument of als landschap (zie ook boven)
- Voor ankerplaatsen en historische bakens dient rekening gehouden te worden met de omgeving en context waarin ankerplaatsen en bakens tot stand kwamen (zie ook boven)

Als relictzones zijn in Berlare de Gratiebossen, de Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen, de Kalkense Meersen opgenomen (zie ook boven).

Er wordt tevens een selectie gemaakt van structuurbepalende landschapselementen en – componenten van provinciaal belang. Voor Berlare worden de Scheldevallei, het Donkmeer en de alluviale bosjes in de vallei van de Schelde en de rivierduinen en donken van Berlare geselecteerd.

Gewenste natuurlijke structuur:

In het PRS selecteert de provincie natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en formuleert voor deze selecties specifieke ontwikkelingsperspectieven. Als natuuraandachtszones worden Kalkensemeersen (5V3) en Berlare Broek (5V4) vermeld.

Als prioritaire bosuitbreidingsgebieden wordt door de provincie op het grondgebied van Berlare Berlare Broek geselecteerd.

Als natuurverbingsgebied werd de Vallei van de Zeeschelde (5N 13) geselecteerd. De Bovenvaart (5E2) werd opgenomen als bovenlokale ecologische infrastructuur.

Gewenste agrarische structuur:

Doelstellingen:

- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied
- Realiseren van gebiedsgebonden potenties in de land- en tuinbouw
- Strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden
- Coherent beleid ten aanzien van de verbrede taakstelling van de land- en tuinbouw
- Creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwbedrijven gelegen in gebieden waar land- en tuinbouw niet de hoofdfunctie is en voor aan de land- en tuinbouw aanverwante activiteiten

Binnen de valleigebieden is het volgens de provincie wenselijk dat de provinciale overheid maatregelen neemt waarbij de landbouwers ondersteund en begeleid worden bij het inpassen van

(natuur)-doelstellingen in de agrarische bedrijfsvoering. Sensibiliseringsacties en voorbeeldprojecten zijn belangrijke instrumenten om verweving tussen landbouw en natuur te stimuleren.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Doelstellingen:

- Het ondersteunen van het economisch en maatschappelijk belang van toerisme en recreatie
- Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie
- Aandacht voor de eigenheid van de streek en gebiedsgerichte werking
- Bevorderen van de samenhang in toeristisch-recreatieve netwerken
- De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang

Toeristisch-recreatief netwerk Gent en Scheldestreek:

Berlare is gelegen in het toeristisch-recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Hierin wordt het recreatiedomein Nieuwdonk-Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dit domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. In dergelijke netwerken wordt gestreefd naar:

- Het verhogen van de complementariteit tussen de toeristisch-recreatieve voorzieningen
- De versterking van toeristisch-recreatieve infrastructuur op provinciaal niveau. Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve elementen de netwerkvorming versterken, o.m. door een gericht aanbod aan kleinschalige lokale accommodatie en aandacht voor historische sites of merkwaardige gebouwen
- Het bevorderen van een maximaal recreatief medegebruik van de openruimte-elementen op een verantwoorde en duurzame wijze en het verbinden van die elementen door het versterken van een netwerk van provinciale en lokale infrastructuren voor langzaam verkeer doorheen de open ruimte
- De versterking van de eigenheid, de specifieke potenties en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van elk toeristisch-recreatief netwerk
- De uitbouw van toeristisch-recreatieve transferia van bovenlokaal belang. Deze zijn gelegen langs de verschillende knooppunten van de verschillende toeristisch-recreatieve elementen en routes, waar specifieke ondersteunende infrastructuur kan aangelegd worden.

De Schelde en het hoofdrouthenet:

De Schelde behoort eveneens tot het toeristisch hoofdrouthenet, terwijl het recreatiedomein Nieuwdonk-Donkmeer een dagrecreatief toeristisch-recreatief knooppunt is van provinciaal belang. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld. De cluster van kampeerinfrastructuur te Berlare werd samen met de clusters van weekendverblijven geselecteerd als verblijfstoeeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Voor een aantal zonevreemde terreinen met openluchtrecreatieve verblijven werd een RUP opgesteld. Als ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkte uitbreiding zonder dynamiekverhoging mogelijk geacht. Berlare Broek wordt aangeduid als natuur- en landschapsknooppunt.

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Doelstellingen:

- Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied
- Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen
- Efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- Een sturend ruimtelijk-economisch beleid door een aanbod- en locatiebeleid

Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren

Doelstellingen:

- Versterken van de alternatieven voor wegverkeer
- Optimalisering door categorisering van het wegennet
- Mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer
- Differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal: 'selectieve bereikbaarheid'

Voor de Scheldevallei wordt het volgende beleid kernachtig voorgesteld: 'combinatie van openruimte kwaliteiten met haar transportfunctie'. Er wordt voor geopteerd om de selectie van secundaire wegen die dit gebied kruisen en dus versnipperen, wordt tot een minimum beperkt. Door de provincie wordt de N445 van N449 (Kalken) tot N47 (Zelee) geselecteerd als secundaire weg type II. Bij een dergelijke weg primeert de verzamel functie op bovenlokaal niveau tegenover de verbindingsfunctie. Deze wegen verzamelen het verkeer uit een ruimer herkomst- of bestemmingsgebied. Dit laatste kan zowel een stedelijk gebied zijn als een verzameling van kernen in het buitengebied.

6.3 Juridische plannen

6.3.1 Gewestplan

(zie kaart 30)

Berlare valt onder het gewestplan Dendermonde (K.B. van 7 november 1978). Het gewestplan deelt de gemeente op in verschillende gebieden en bepaalt de bestemmingen ervan.

Landbouw

Een groot deel van de gemeente Berlare werd ingekleurd als agrarisch gebied. Vooral ten noorden van de N445 bevindt zich een uitgestrekt landbouwgebied. In het zuiden van de gemeente werden eveneens verschillende gebieden ingetekend als agrarisch gebied, evenwel met ecologische waarde. In het zuiden rond de kern van Berlare en ten noordoosten van Berlare Broek (rond de Gratiebossen) werd de open ruimte ingetekend als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Wonen

De vier kernen Berlare, Overmere, Donk en Uitbergen zijn duidelijk te onderscheiden.

Het grootste deel van de kern van Berlare is ingetekend als woongebied, op enkele kernuitlopers na, die gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. Ten oosten van Berlare Broek en de Gratiebossen strekt zich een lang lint uit in woongebied met landelijk karakter langs Gaver, Koolstraat, Schuitje en Kamershoek. Ten noorden en zuiden van de kern bevinden zich 2 woonuitbreidingsgebieden die reeds vrijwel volledig ingenomen zijn. Ten oosten van de kern bevindt zich langs de Quote een geïsoleerd lint ingetekend als woongebied met landelijk karakter.

De kern Donk bestaat op vlak van zones voor wonen volledig uit woongebied. Het woongebied ligt vooral uitgestrekt langs de Donklaan en heeft een min of meer versnipperde structuur door de aanwezigheid van recreatiegebieden en natuur.

Langs de N445 werd vanaf de kern van Donk tot de kern van Overmere een volledig woonlint in woongebied ingetekend. De kern van Overmere is een straatdorp dat nabij het kruispunt van de N445 en de N407 sterker uitgegroeid is. Het woongebied strekt zich verder uit naar het noorden tot de Begoniastraat en naar het zuiden langs de Broekstraat en Molenstraat. Langs de belangrijkste noordzuidas kent de kern 2 lange kernuitlopers die werden ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Dit is ook het geval langs de Lindestraat, Bayaerdstraat, Kattebroeckstraat en Mosseveldstraat. Ten zuiden van de N445 bevindt zich in de kern een groot woonuitbreidingsgebied dat reeds deels werd aangesneden.

De kern Uitbergen vormt een duidelijk begrensde kern nabij de Schelde. Het grootste deel ervan bestaat uit woongebied. De 2 aanwezige woonuitbreidingsgebieden zijn reeds voor een deel ontwikkeld. Ten westen van de kern bevindt zich een geïsoleerd lint in woongebied met landelijk karakter.

Aansluitend op het woonlint langs de N445 tussen Donk en Overmere bevindt er zich in oostelijke richting een lint in woongebied met landelijk karakter dat verder uitloopt langs de Heikantstraat.

Geïsoleerd in de open ruimte werd in het noordwesten van de gemeente, nabij de E17, een woonlint in woongebied met landelijk karakter ingetekend langs de Bontinckstraat.

Ambachten en industrie

Verspreid in en rond de kern van Berlare bevinden zich verschillende kleine gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Binnen de kern van Overmere werd een gebied voor industrie ingetekend. Het meer van de Nieuwdonk heeft als bestemming ontginningsgebied met

nabestemming natuurgebied (De ontginning werd reeds stopgezet en momenteel wordt het meer gebruikt voor recreatieve doelen. Hiervoor werd een BPA opgemaakt). In het westen van de gemeente is een kleine zone ingekleurd als ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied. In het zuidwesten kreeg een klein geïsoleerd gebied als bestemming ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied.

Natuur en bos

Verspreid over het grondgebied werden in de gemeente Berlare verschillende grote zones voor natuur en bos ingekleurd. De Turfput, de Broek- en Polsmeersen en een stuk natuurgebied ten zuiden van het Donkmeer kregen als bestemming natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten. Het overgrote deel van de overige groengebieden kreeg als bestemming natuurgebied. In elke kern bevinden zich 1 of meerdere parkgebieden. Langs de N445 bevinden zich 2 bufferstroken.

Het volledige Berlare Broek kreeg als bestemming bosgebied met ecologisch belang. Verder zijn er verspreid over het grondgebied enkele geïsoleerde bosgebieden terug te vinden.

Recreatie

Rondom de kern van Donk bevinden zich een tiental gebieden voor verblijfsrecreatie. Vrijwel alle zones zijn kampeerterreinen. Verder werden in Berlare, Overmere en Donk telkens 1 of 2 gebieden voor dagrecreatie ingetekend.

Reservatiestrook

Op het gewestplan is nog steeds een reservatiestrook voorzien voor de mogelijke aanleg van een omleidingsweg rond Uitbergen.

6.3.2 Bijzondere Plannen van Aanleg (B.P.A.'s)

(zie kaart 31a)

Het gewestplan is niet het enige bestemmingsplan in de gemeente. Ook BPA's regelen mede de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Volgende BPA's werden reeds opgesteld:

- BPA Nieuwdonk (Dit BPA werd opgemaakt om de nabestemming van het oorspronkelijke ontginningsgebied als natuurgebied om te vormen tot recreatiegebied om zo het recreatiedomein Nieuwdonk mogelijk te maken)
- BPA Sportinfrastructuur Overmere (met dit BPA werd het multifunctioneel sportpark in de kern van Overmere, aanpalend aan het Boerenkrijgpark, mogelijk)
- BPA Olmendreef (Hierin werd een deel van de kern van Donk ter hoogte van de Olmendreef heringetekend voor natuur, wonen, dag- en verblijfsrecreatie e.d.)
- BPA nr. 2 Galgenberg (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.)
- BPA Gaver (herintekening van een deel van de kern van Berlare en het aansluitend woonuitbreidingsgebied voor sociale woonprojecten en culturele voorzieningen)
- BPA Sarosstraat: dit is een bedrijfsbpa.

Het BPA Gaver en het BPA nr. 2 Galgenberg zijn in herziening.

Er werd vroeger een voorontwerp gemaakt ten behoeve van een groengebied te Overmere (oud voetbalterrein), dit BPA werd niet in procedure gebracht. De intentie is er wel nog steeds om dit gebied een groene functie te geven.

6.3.3 Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (R.U.P.'s)

(zie kaart 31b)

In de gemeente Berlare werden op 5/7/2002 2 Provinciale RUP's opgesteld:

- Provinciaal R.U.P. voor openluchtrecreatieve verblijven Groenpark Donkmeer-Berlare/Zele
- Provinciaal R.U.P. voor openluchtrecreatieve verblijven Kloosterputten A-Berlare

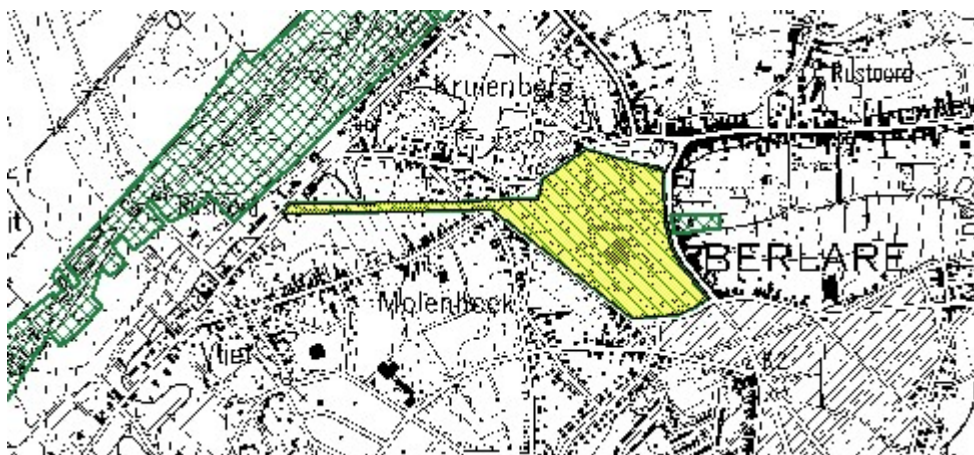
Beide ruimtelijke uitvoeringsplannen hielden de inkleuring van een gebied voor openluchtrecreatieve verblijven in met aanvullend groenschermen en zones voor groene buffers.

6.3.4 Wettelijk beschermde monumenten en landschappen

In de gemeente bevinden zich verschillende beschermde monumenten en landschappen.

Beschrijving	Sedert (B.S.)
Beschermde monumenten	
Donkkapel	03/09/1942
Sint-Martinuskerk	03/09/1942
Schandpaal	05/04/1946
Pastorie te Uitbergen	18/10/1974
Kasteel met zijgebouwen	10/04/1975
Huis Dorp 2	04/02/1976
Orgel in de Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartkerk	11/11/1976
Orgel in de Sint-Martinuskerk	15/08/1978
Sint-Pieterskerk	04/12/1990
Inrichting van Appels Veer	30/06/2004
Beschermde landschappen	
Plassen van Overmere-Donk	19/07/1956
Uitbreiding van de plassen van Overmere-Donk	23/07/1964
Omgeving van het kasteel	10/04/1975
Tuin van het huis	04/02/1976
De Turfput	22/06/1977
Het Broek (Blauwhofdreef, Darnweg)	15/01/1982

overzicht beschermde monumenten en landschappen



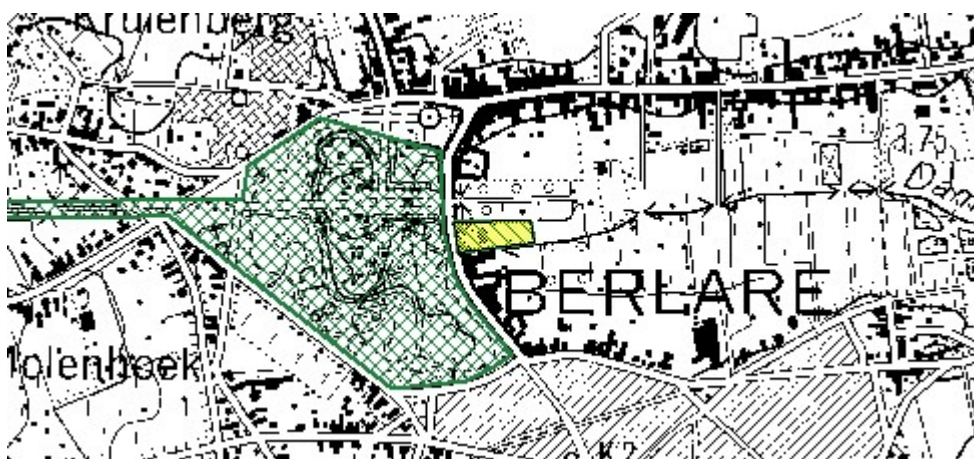
situering beschermd landschap "Kasteel Berlare"



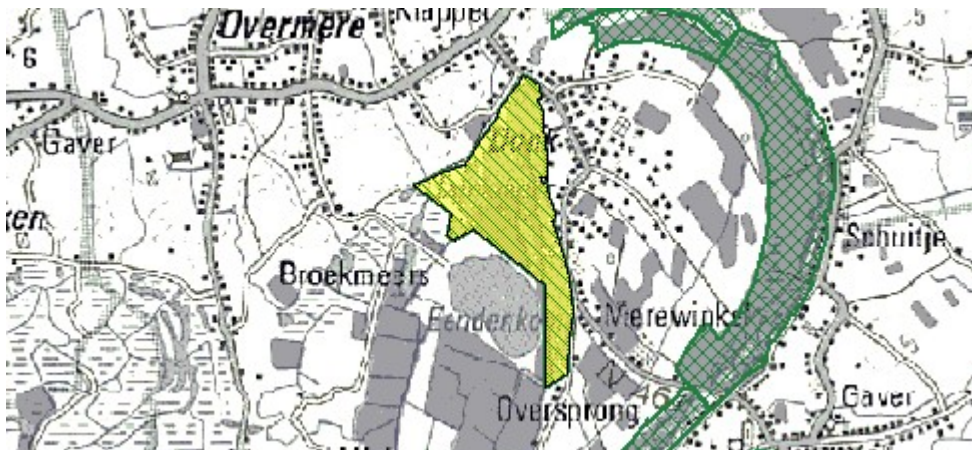
situering beschermd landschap "Het Broek"



situering beschermd landschap "De Turfput"



situering beschermd landschap "Tuin van het huis"



situering beschermd landschap "Plassen van Overmere-Donk"



situering beschermd landschap "Uitbreiding van de plassen van Overmere-Donk"

6.3.5 Natuureservaten

In het decreet d.d. 21 oktober 1997 op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu werden de fundamentele voor het natuurbeleid in Vlaanderen vastgelegd. In de uitvoeringsbesluiten, met name het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1999 (B.S. 18 september 1999), worden de voorwaarden tot erkenning van natuureservaten en subsidiëring vastgesteld. Deze natuureservaten zijn ecologisch waardevolle gebieden die vrijgesteld worden van exploitatie en gescheiden worden van de omliggende activiteiten. De voornaamste doelstelling is het natuurbehoud.

Binnen de gemeente Berlare zijn er verschillende erkende natuureservaten:

- Scheldemeersen: beheerd door de VZW DURME, (aard: verschillende biotopen als moeras, zoetwaterschorre, hooiland, ruigte en populierenbossen)
- Reservaatzone Donkmeer: beheerd door de VZW DURME (aard: oud Broekbos met reiger- en aalscholverkolonie, turfputten met rietveld en drijfzand)
- Kalkense Meersen: beheerd door Natuurpunt (aard: riviergraslandcomplex)²⁶
- Heidemeersen

6.3.6 Vogel- en habitatrichtlijngebieden

(zie kaart 32 en 33)

Vogelrichtlijngebied

Bij Besluit van de Vlaamse Executieve van 17.10-1988 zijn speciale beschermingszones aangeduid die vallen onder de Europese Richtlijn 79/409/EEG van 02.04.1979 inzake het behoud van het vogelbestand. Voor diverse te beschermen vogelsoorten stelt deze richtlijn dat speciale beschermingsmaatregelen dienen getroffen te worden. Deze beschermingsmaatregelen moeten tot

²⁶ GEMEENTE BERLARE, 1998, GNOP, p. 26

doel hebben dat de beschermde vogelsoorten, daar waar ze nu voorkomen, kunnen blijven voortbestaan en zich kunnen voortplanten.

Het Donkmeer en delen van de Scheldevallei zijn aangeduid als vogelrichtlijngebied.

Habitatrichtlijngebied

De Europese Richtlijn 92/43/EEG wil de biologische biodiversiteit waarborgen door de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora in stand te houden.

Het Donkmeer en verschillende delen van de Scheldevallei zijn aangeduid als habitatrichtlijngebied.

6.3.7 Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON)

(zie kaart 34)

Het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu voorziet in de afbakening van een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en een Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). In het VEN liggen voor het natuurbehoud in Vlaanderen prioritaire en meest belangrijke gebieden met een opdeling in GEN (Grote Eenheden Natuur) en GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling). Deze centrale, ecologische kernstructuur voor Vlaanderen wordt uitgebreid en ondersteund door het IVON, bestaande uit NWVG (Natuurverwevingsgebied) en NVBG (Natuurverbindingsgebied). VEN en IVON samen worden ruimtelijk vaak aangeduid met de term 'Natuurlijke Structuur', een begrip uit het Structuurplan Vlaanderen (dat in feite ook nog alle natuurwaarden omhelst die buiten VEN en IVON gelegen zijn).

Op 18 juli 2003 heeft de Vlaamse Regering de afbakening van de 1^e fase van het Vlaams Ecologisch Netwerk definitief vastgesteld.

6.4 Sectorale plannen en studies

6.4.1 Bovengemeentelijk niveau

6.4.1.1 De woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in Vlaanderen, provincie Oost-Vlaanderen

(zie kaart 35a)

De uitgave 'de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in Vlaanderen' is een initiatief van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid en dateert van 1999. De afbakening van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden kadert in de wens van de Vlaamse regering om het sectorale huisvestingsbeleid ruimtelijke randvoorwaarden op te leggen. Het territoriaal selectief huisvestingsbeleid werd voor het eerst decretaal verankerd in artikel 23 van de Vlaamse Wooncode (VP 9/7/1997). Ter uitvoering keurde de Vlaamse Regering op 7/4/1998 'het besluit houdende afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden' goed. De territoriale gerichtheid van de huisvestingsinvesteringen wordt gemotiveerd vanuit de noodzaak 'dat het beleid in het verleden niet echt doelmatig bleek voor de bestrijding van de specifiek lokale woonproblemen die in nogal wat gevallen uiteenlopend zijn'.

Eenzijds worden daarom de woonvernieuwingsgebieden afgebakend. Het betreft gebieden waarin de kwaliteit van de woningen onvoldoende is en een verbetering van de woonkwaliteit er moet aangemoedigd worden.

Anderzijds zijn er de woningbouwgebieden. Dit zijn gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen wenst te stimuleren.

Het is de bedoeling van de Vlaamse regering om in de toekomst meer beslissingen aan deze gebieden te koppelen. Ze vraagt aan de provincie en de lokale besturen om deze gebieden in hun beleidsvoorbereiding op te nemen.

Voor Berlare werden de westelijke helft van Berlare, de kern van Donk (en Donklaan en Heikantstraat), de westelijke zijde van de kern van Overmere en de kern van Uitbergen geselecteerd als woonvernieuwingsgebieden. De oostelijke helft van de kern van Berlare en Overmere werden geselecteerd als woningbouwgebieden.

6.4.1.2 Atlas van de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen

(zie kaart 35b)

Te Berlare bevinden zich volgens het gewestplan 2 woonuitbreidingsgebieden. Uit de atlas van de woonuitbreidingsgebieden blijkt dat het overgrote deel van deze gebieden reeds bebouwd is.

In het woonuitbreidingsgebied in het zuiden van de kern, gelegen tussen de Bunderstraat en Sarosstraat, zijn nog 2 percelen ontwikkelbaar. Het ene perceel ligt in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, terwijl het andere een restperceel is.

De onbebouwde percelen in het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Gaver en Turfputstraat zijn restpercelen die mogen ontwikkeld worden of verder dienen onderzocht te worden.

Het woonuitbreidingsgebied te Overmere is eveneens grotendeels volgebouwd. De weinige percelen die nog onbebouwd gebleven zijn, zijn gelegen in een BPA en mogen ontwikkeld worden. De percelen in de noordwestelijke hoek van het woonuitbreidingsgebied dienen nog verder onderzocht te worden.

Te Uitbergen situeren zich 2 woonuitbreidingsgebieden. Beide gebieden zijn reeds gedeeltelijk ingenomen door bebouwing.

Het woonuitbreidingsgebiedten in het noordoosten van de kern is voor een deel reeds aangesneden. De resterende percelen kunnen vanuit het Vlaams beleidskader principieel niet ontwikkeld worden. De percelen zijn niet inbreidingsgericht of liggen in een waterrijk gebied.

Het woonuitbreidingsgebied langs de westelijke zijde van de kern kent 4 kleine terreinen die ontwikkelbaar zijn op korte termijn, 2 percelen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling en 2 restpercelen. De overige percelen in dit woonuitbreidingsgebied worden als niet inbreidingsgericht geacht en zijn bijgevolg volgens de atlas niet ontwikkelbaar.

6.4.1.3 Watertoets - overstromingsgebieden

(zie kaart 36)

In de gemeente Berlare komen verschillende overstromingsgebieden voor. Deze bevinden zich hoofdzakelijk in de omgeving van de Schelde en de Donk.

Op 19 juli 2003 is het decreet integraal waterbeleid goedgekeurd (BS: 14/11/03). Dit decreet is gebaseerd op de Europese Kaderrichtlijn Water (richtlijn 2000/60/EG goedgekeurd op 23 oktober 2000). Conform deze richtlijn legt het decreet een aantal doelstellingen vast. Om deze doelstellingen te bereiken biedt het decreet een aantal instrumenten, waaronder de watertoets. De watertoets houdt in dat voor elk plan, programma of vergunningsplichtig project moet nagegaan worden of dit schadelijke effecten heeft op het watersysteem; indien dit het geval is, moet er gezocht worden naar milderende of compenserende maatregelen.

6.4.1.4 Waterwinningsgebied

(zie kaart 37)

Te Donk bevindt zich een omvangrijk waterwinningsgebied.

6.4.1.5 Behoeftestudie en spreiding voor additionele golfterreinen in Vlaanderen

Deze studie werd opgesteld door de Koninklijke Belgische Golf Federatie. In deze studie wordt de behoefte aan golfterreinen uitgewerkt. De gemeente Berlare heeft interesse om een golfschool te voorzien.

Voor de provincie Oost-Vlaanderen zijn volgende gegevens terug te vinden.

	inwoners	bestaande golfterreinen (2000)	bestaande holes (2000)	prognose holes in 2010 (1/100.000 inwoners)	te plannen holes tegen 2010
Oost-Vlaanderen	1.350.000	4	60	243	183

Voor het arrondissement Dendermonde vinden we de volgende gegevens terug:

"Buiten een kleine structuur in Buggenhout (6 holes) kent ook dit arrondissement geen volwaardig golfterrein. Toch is ook hier een behoefte aan 33 holes. Vooral de stedelijke gebieden Dendermonde en Wetteren komen in aanmerking voor verdere uitbouw."

6.4.1.6 Het Vlaamse Golfmemorandum – duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van golfterreinen met multifunctioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten

Deze tekst werd opgesteld door minister Van Mechelen en kadert in de aanpak van de problematiek van de zonevreemde golfterreinen en de behoefte aan bijkomende golfinfrastructuur. De gemeente Berlare heeft interesse om een golfschool te voorzien.

Er worden drie typen golfstructuren onderscheiden:

Type 1: golfschool (met of zonder een beperkt aantal holes)

Dit wordt gezien de beperkte nodige oppervlakte als een zachte, laagdynamische vorm van recreatie beschouwd.

Projecten voor golfscholen (driving range en oefenstations) kunnen maximaal een oppervlakte hebben van 5 ha. Een golfschool in combinatie met een beperkt aantal oefenholes heeft maximaal een oppervlakte van 8 ha.

Kleine golfstructuren zijn uitermate geschikt om op een laagdrempelige wijze kennis te maken met de golfsport. Omwille van de beperkte investeringskost kan de tarifiering voor het publiek laag blijven. Deze golfscholen zijn ook zeer geschikt voor initiatieven van jeugdverenigingen e.d.

De ruimtelijke afweging gebeurt op provinciaal niveau waarna het initiatief tot opstellen van een RUP op gemeentelijk niveau kan plaatsvinden. Voor gebieden die aangeduid zijn als zone van primair toeristisch recreatief belang kan zowel de afweging als het initiatief tot opstellen van een RUP voor de golfschool op gemeentelijk niveau gebeuren.

Type 2: 9 holes banen

Dit type van golfinfrastructuur omvat 9 volwaardige holes met een internationaal bepaalde minimum speellengte van 1850 m en een oppervlakte groter dan 8 ha en kleiner dan 40 ha.

Type II-golfterreinen kennen een zekere recreatieve dynamiek. Dit type kan bijdragen tot het behoud en/of versterking van een groene open ruimte op lange termijn. Deze vorm van recreatie genereert relatief beperkte hinder voor de omringende ruimtelijke functies en is daardoor ook uiterst geschikt, mits de nodige ruimte voorzien is, voor diverse vormen van medegebruik (zoals wandelen, vissen, natuurontwikkeling en -beleving, ...).

De afbakening en beoordeling gebeurt op provinciaal niveau.

Type 3: 18 holes en groter

Zoals in het RSV werd bepaald, is onder andere door de omvangrijke oppervlakte, een golfterrein type III een hoog-dynamische vorm van recreatie.

De totale oppervlakte die ingenomen wordt door een "klassieke" 18 holes baan bedraagt ca. 40-70 ha.

De totale oppervlakte die wordt ingenomen door een "klassieke" 18 holes baan is als volgt: (voor een 9 holes baan kunnen deze cijfers gedeeld worden door 2):

afslagzones ('tees') ca. 1 ha
 'greens' ca. 1 ha
 'fairways' (+ 'semi-roughs') ca. 12,5 ha
 'rough' ca. 12 ha
 'practice' ('driving range', 'puttinggreen') ca. 3 ha
 parking + gebouwen ca. 0,5 ha
 zones buiten het spel en roughs ca. 10-40 ha

totaal ca. 40-70 ha

Het ruimtebeslag van de bespeelde zones ligt voor 18 holes baan relatief vast.

De onbespeelde zones zijn daarentegen variabel qua oppervlakte.

In Vlaanderen kan men stellen dat de banen gemiddeld 60 ha groot zijn en een belangrijke zone 'buiten spel' en 'roughs' omvatten. Deze zones 'buiten spel' en 'roughs' lenen zich voor natuurontwikkeling en/of recreatief medegebruik.

Volgende terreinen worden beschouwd als type III en worden beoordeeld op Vlaams niveau:

- a) golfterreinen met meer dan 9 holes/ of minder dan 9 holes en met een oppervlakte vanaf 40 ha:: afbakening en beoordeling op Vlaams niveau
- b) golfterreinen van het type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang volgens het RSV
- c) speciale beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedplannen of bekkenbeheersplannen

Nieuwe ontwikkelingen op het vlak van golf dienen getoetst te worden aan de volgende criteria:

Algemene afwegingscriteria

- behoud en/of versterking van de natuurwaarden in de rivier- of beekvalleien en in de grotere natuur- en boscomplexen
- behoud en/of versterking van de landschapselementen en -componenten
- behoud van grondgebonden landbouw in de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied
- behoud en versterking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de toeristisch-recreatieve knooppunten en netwerken
- behoud en versterken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de nederzettingsstructuur
- beschermde landschappen en in de landschapsatlas voorziene ankerplaatsen: enkel mogelijk als de typisch landschappelijke kenmerken (van de betrokken ankerplaats) behouden blijven

Ook een watertoets kan worden overwogen.

De planning van nieuwe golfterreinen met multifunctioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten is uitgesloten in de volgende (en hiermee gelijkstelde/vergelijkbare) bestemmingscategorïen die effectief afgebakend zijn:

- ruimtelijk kwetsbare gebieden met uitzondering van parkgebieden
- overstromingsgebieden
- de goedgekeurde perimeter van de gebiedsvisie inzake erkende natuurreservaten
- bouwvrij agrarisch gebied

Bij de planning van deze gebieden kan ook rekening gehouden worden met de volgende beschermde gebieden en de specifiek daar geldende regels:

- de speciale beschermingszones en de definitief vastgestelde gebieden die in aanmerking komen als speciale beschermingszone
- beschermde landschappen en in de landschapsatlas voorziene ankerplaatsen: enkel mogelijk als de typische kenmerken (van de betrokken ankerplaats) behouden blijven
- natuurverwevingsgebieden

In functie van het stimuleren en diversifiëren van het toeristisch-recreatief product, kunnen golfterreinen bij voorkeur uitgebouwd worden in toeristisch-recreatieve knooppunten en – netwerken.

Specifieke afwegingscriteria

- bundeling op gemeentelijk niveau
- behoefte, bundeling en ontsluiting van terreinen type II en III
- omgevingskenmerken/opportunities
- inrichtingsprincipes (met betrekking tot natuur, landschap, recreatie, bebouwing en ontsluiting)

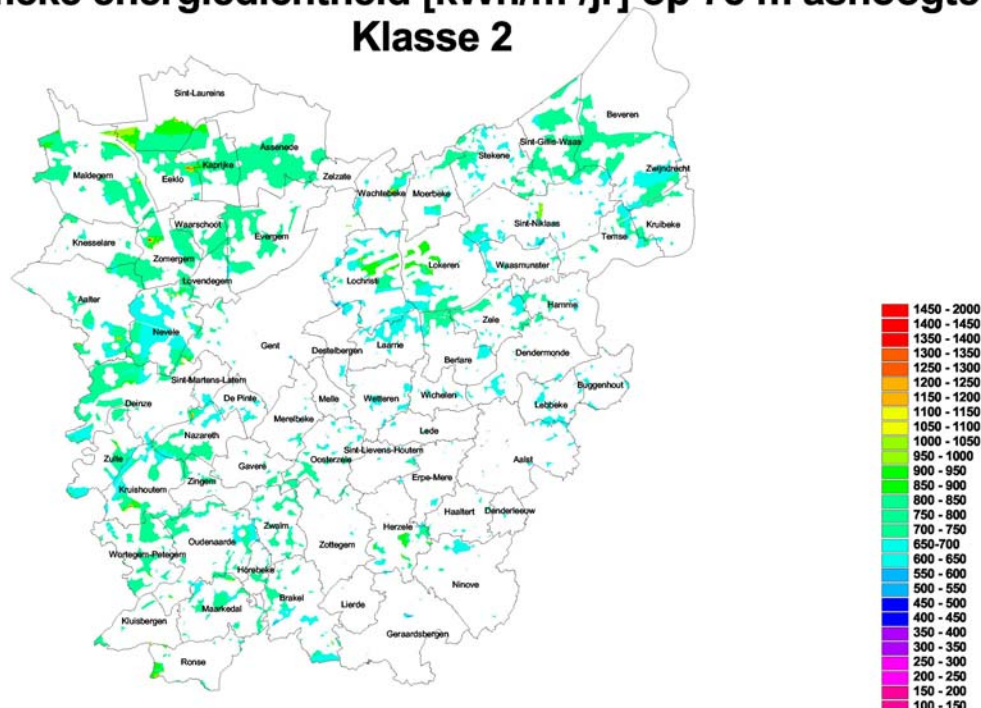
6.4.1.7 Windplan Vlaanderen en omzendbrief m.b.t. de inplanting van windturbines

Omzendbrief EME/2006/01-RO/2006/02 van 12 mei 2006 handelt over het afwegingskader en de randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines. In deze omzendbrief wordt ook verwezen naar de noodzaak voor het voorzien van alternatieve energiebronnen.

Windplan Vlaanderen 2001 is een onderzoek naar mogelijke locaties voor windturbines in Vlaanderen, uitgegeven door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Deze studie werd uitgevoerd door de Vrije Universiteit Brussel.

Uit de studie blijkt dat in het noorden van deelgemeente Overmere een gebied werd geselecteerd dat zowel op technisch als planologische vlak (mits eventuele bestemmingswijzigingen) geschikt is voor het plaatsen van windturbines (zie onderstaande figuur).

Oost-Vlaanderen Specifieke energiedichtheid [kWh/m²/jr] op 75 m ashoogte Klasse 2



6.4.2 Gemeentelijk niveau

6.4.2.1 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

In het kader van het tweede milieuconvenant werd een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) opgesteld, waarvan de eindversie afgeleverd werd in 1998. Het GNOP omschrijft het beleid dat de gemeente voor haar grondgebied wil voeren op het vlak van natuurbehoud en natuurontwikkeling. Het is in het bijzonder gericht op het behouden, ontwikkelen en vergroten van de natuurwaarden.

Aanzet tot een gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur

Naast verschillende doelstellingen en acties werd in het GNOP een suggestie opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke invulling van de gemeente aangaande landschaps- en natuurontwikkeling.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende ontwikkelingsgebieden:
(zie kaart 38)

- open landschap (hier is de bestaande natuur- en landschapswaarde bepalend voor de toekomstige ontwikkelingen)
- coulissenlandschap (hierbij ligt de nadruk op het behoud van de randbeplantingen van percelen, bomenrijen, e.d.)
- compartimentenlandschap (d.i. een landschap dat bestaat uit een mozaïek van open ruimtes en ondoorzichtige massa's. Hier ligt de nadruk op natuurontwikkeling e.d. met respect voor de onderlinge compartimentering)
- bossen (gesloten landschap) (er wordt vooral gestreefd naar behoud en versterking van de bestaande bosstructuren)
- meersen (op deze vochtige weiden en hooiweiden wordt een behoud van het oorspronkelijk karakter nagestreefd met bewaring van het open karakter, een verbod op drainage, het opstellen van een maai-beheer, behoud en versterking van het grachten-netwerk,...)

- potpolders (dit zijn de overstromingsgebieden die volledig dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing en hun huidig natuurlijke en agrarische karakter verder dienen te bewaren)
- rivierduinen (hier is het beleid gericht op het bewaren van de bestaande beplantingen, met mogelijkheid tot extensieve vormen van recreatie,...)
- natte weiden (de bestaande natuurwaarde en aanwezige fauna en flora dienen er zoveel mogelijk behouden blijven, het opstellen van een maai-beheer is belangrijk, gebouwen en bestemmingswijzigingen zijn niet verenigbaar met deze visie)

Naast deze ontwikkelingsgebieden dient ook voldoende aandacht besteed worden aan de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

6.4.2.2 Mobiliteitsplan²⁷

Het mobiliteitsplan werd in februari 2001 afgewerkt.

Er werden voor Berlare twee duurzame scenario's (met varianten) uitgewerkt, waarvan één door de begeleidingscommissie weerhouden werd. In dit behouden scenario werd grotendeels uitgegaan van de bestaande (zij het licht aangepaste) infrastructuur. Er werd nagegaan op welke wijze de bereikbaarheid van deze gemeente kon worden verbeterd. Hierbij werd vooral aandacht besteed aan het stimuleren van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

Gekoppeld hieraan werd geopteerd voor een doorgedreven categorisering. Hiermee werd niet alleen getracht om de verkeersafwikkeling vlotter te laten verlopen, maar ook om het sluipverkeer tegen te gaan en de problemen die op dit ogenblik optreden op de belangrijkste wegen niet te laten uitwaaiëren over het landelijk gebied.

Er wordt naar gestreefd om de snelheidsregimes in deze gemeente overzichtelijk te maken. In de verblijfsgebieden geldt 50 km/u of 30 km/u. Op doorgaande wegen geldt overwegend 70 of 50 km/u. Dit wordt verder ondersteund door een reorganisatie van het parkeergebeuren rond het Donkmeer, het voorzien van volwaardige openbaar vervoer, de aanleg van voldoende fietsvoorzieningen en het beperken van de vrijheidsgraden van het gemotoriseerd verkeer (verkeerscirculatie en snelheidsremmers –zone 30).

In het beleidsplan worden uiteindelijk volgende krachtlijnen weerhouden m.b.t. de gewenste verkeer- en vervoerstructuur:

- categorisering als leidraad
- suggestie om de N 445, de N 407 en de N 467 te selecteren als secundaire weg type III (deze selectie werd niet weerhouden door de provincie in het prs, enkel de N 445 werd als secundaire weg type II geselecteerd)
- de provincieweg Overmere-Uitbergen en de as Dorp- Gaver- Koolstraat-Schuitje als lokale verbindingswegen
- de Turfputstraat, de Hoogstraat-Dorp, de Bollewerkstraat, de Galgenbergstraat, de Bergstraat-Heidekasteeldreef, de Bunderstraat, Pastoor Christiaanstraat, Pater Heirmanshoek, Bosstraat, de Broekstraat en de Kleine Molenstraat-Pastoor Pennestraat (deze laatste wordt enkel geselecteerd bij uitbreiding van de huidige verkaveling langs deze straat) als lokale gebiedsontsluitingswegen
- aanpakken van gevaarlijke kruispunten
- wijzigen circulatie in de dorpskern van Berlare
- voorzien van zone 30 in verschillende delen van het verblijfsgebied (woonwijken)
- verbeteren fietsinfrastructuur
- verdere uitbouw openbaar vervoer
- voorzien van een belbus
- voorzien van fietsenstallingen aan de belangrijkste openbaar vervoer halten
- het uitwerken van een uitgebreid fietsrouten netwerk met verschillende alternatieven
- speciale aandacht voor de voetganger in het verblijfsgebied
- reorganiseren parkeergebeuren aan het Donkmeer, met het voorzien van een nieuwe parking aan "De Klappel"

²⁷ Gemeente Berlare en studie bureau VDS, Mobiliteitsplan, 2001

Het plan vermeldt tevens diverse ondersteunende en begeleidende maatregelen:

- vervoersmanagement (scholen en gemeente)
- parkeerbeleid aan het Donkmeer
- verkeerseducatie en sensibilisatie
- handhaving
- onderhandelen met de hogere overheid
- behouden overlegstructuur

7 Prognoses en behoeften

Een essentie van planning is om veranderingen te anticiperen. Bestaande en nieuwe ontwikkelingen zijn belangrijk omdat ze een beeld geven van de toekomstige behoeften en problemen waarmee de gemeente zal geconfronteerd worden.

In dit deel worden een aantal prognoses uitgewerkt.

7.1 Woningbehoefte²⁸

7.1.1 Bevolkingsprognose

Gesloten bevolkingsprognose

Om een inzicht te krijgen in de ruimtebehoeften inzake woningbouw is het noodzakelijk dat men zich een beeld kan vormen van de toekomstige evolutie van de bevolking. In de omzendbrief RO2002/03 waarin de inhoud van een woningbehoeftenstudie wordt vastgelegd, wordt uitdrukkelijk gesteld dat voor gemeenten in het buitengebied een gesloten prognose dient te worden opgesteld. Deze prognose tracht na te gaan hoe de bevolking zal evolueren indien de evolutie uitsluitend in het teken staat van de eigen bevolking. Alle migratiebewegingen vallen m.a.w. weg. Enkel geboorten en sterftes vormen de basis voor de bevolkingsevolutie.

Methodiek

De berekening van de bevolkingsvooruitzichten gebeurt iteratief. Jaar per jaar wordt de nieuwe bevolkingssamenstelling per geslacht en per leeftijdscategorie bepaald. Aan de basis van de iteratie ligt de leeftijdsstructuur op 1 januari 2003, opgedeeld naar leeftijd en geslacht. Het resultaat van de eerste iteratie is het bevolkingsaantal en de leeftijdsstructuur op 1 januari 2004. Met deze cijfers wordt de tweede iteratie uitgevoerd en worden de cijfers voor 1 januari 2005 bekomen. De gesloten bevolkingsprognose wordt doorgetrokken tot in 2018.

De berekening gebeurt concreet in twee stappen:

- eerst wordt de bevolking verouderd door op elke leeftijd x , opgesplitst naar geslacht, de overlevingskans toe te passen, hetgeen resulteert in het aantal personen in de leeftijd $x+1$ het jaar nadien. Het compliment hiervan levert het aantal overlijdens op.
- vervolgens worden de geboorten bepaald. Daartoe worden voor elk jaar op de vrouwelijke bevolking tussen 15 jaar en 49 jaar de specifieke vruchtbaarheidscijfers per leeftijd toegepast. Daarbij moet ook met de overlevingskans van de pasgeborenen rekening gehouden worden en met de vaste verhouding jongens/meisjes bij geboorten (0.512/0.488).

Bij de gehanteerde berekeningsmethode (ontwikkeld door het NIS) wordt uitgegaan van een aantal hypothesen over sterftetekansen per leeftijd en geslacht en over vruchtbaarheid van de vrouwen per leeftijdscategorie. De gebruikte parameters zijn de sterftecijfers van 1999 en de vruchtbaarheidscijfers van 1995 van het Vlaams Gewest.

De resultaten van de prognoses dienen uiteraard enigszins genuanceerd te worden. De prognoses worden berekend op basis van hypothetische parameters voor heel Vlaanderen. Desalniettemin kunnen de prognoses toch wel een te verwachten tendens aangeven.

Bovendien houdt deze prognose geen rekening met de migratoire bevolkingsstromen.

Daarnaast wordt ook de behoefte berekend met als referentiejaar 1992 (01/01/1992) teneinde de vergelijking met de behoefteberekeningen van de hogere structuurplannen mogelijk te maken.

²⁸ Bron: Gemeente Berlare en Studiebureau VDS, woonbehoeftestudie Berlare, 2004

Gesloten bevolkingsprognose van het aantal inwoners te Berlare 2003-2018

BEVOLKINGSPROGNOSE EINDRESULTAAT			
Jaar	mannen	vrouwen	totaal
2003	6867	6960	13827
2004	6867	6971	13837
2005	6864	6978	13841
2006	6857	6981	13838
2007	6847	6981	13829
2008	6836	6979	13814
2009	6821	6974	13794
2010	6804	6966	13770
2011	6783	6956	13739
2012	6762	6944	13705
2013	6737	6929	13666
2014	6711	6913	13624
2015	6738	6946	13684
2016	6704	6922	13625
2017	6669	6896	13565
2018	6634	6870	13504

gesloten bevolkingprognose Berlare, eigen berekeningen

Uit de resultaten van de bevolkingsprognose blijkt dat de bevolking van Berlare de eerstkomende 15 jaar op natuurlijke wijze zal afnemen met 323 personen of 2,3 %. Het bevolkingscijfer op 1 januari 2018 zou aldus 13504 personen bedragen. Dit komt neer om een gemiddelde bevolkingsvermindering van ca. 21 inwoners per jaar. De daling zet zich echter niet gelijkmatig door. Tot 2005 neemt de bevolking zelfs nog licht toe, in 2007 is deze nog altijd hoger dan in 2003

De mannelijke bevolking zou een sterkere daling kennen dan de vrouwelijke bevolking (-233 mannen tegenover -90 vrouwen).

Gesloten bevolkingsprognose van het aantal inwoners per deelgebied 2003-2018

	BERLARE				OVERMERE				UITBERGEN			
	mannen	vrouwen	totaal	Index	mannen	vrouwen	totaal	Index	mannen	vrouwen	totaal	Index
2003	3777	3882	7659	100%	2187	2196	4383	100%	903	882	1785	100%
2004	3777	3888	7665	100%	2185	2197	4382	100%	905	886	1791	100%
2005	3775	3891	7666	100%	2182	2197	4380	100%	906	890	1795	101%
2006	3771	3892	7663	100%	2179	2197	4377	100%	907	892	1799	101%
2007	3765	3890	7655	100%	2176	2197	4373	100%	906	894	1800	101%
2008	3758	3888	7645	100%	2173	2196	4369	100%	905	895	1800	101%
2009	3749	3883	7632	100%	2169	2195	4364	100%	903	895	1798	101%
2010	3738	3877	7615	99%	2165	2194	4360	99%	900	894	1795	101%
2011	3726	3870	7596	99%	2161	2193	4354	99%	896	893	1789	100%
2012	3713	3861	7574	99%	2156	2192	4348	99%	892	891	1783	100%
2013	3699	3851	7551	99%	2151	2190	4341	99%	887	888	1775	99%
2014	3685	3841	7526	98%	2145	2188	4332	99%	882	884	1766	99%
2015	3699	3859	7558	99%	2155	2200	4355	99%	883	888	1771	99%
2016	3681	3844	7525	98%	2146	2195	4341	99%	876	883	1759	99%
2017	3662	3829	7492	98%	2137	2189	4326	99%	870	877	1747	98%
2018	3644	3815	7459	97%	2128	2183	4310	98%	863	872	1735	97%
Verschil	-133	-67	-200	-	-59	-13	-73	-	-40	-10	-50	-

gesloten bevolkingprognose per deelgebied, eigen berekeningen

Tussen de drie deelgebieden komen weinig verschillen voor. De deelgemeente Berlare, de grootste deelgemeente, volgt nagenoeg de tendens vastgesteld voor de volledige gemeente. Tussen 2003 en 2018 wordt in de deelgemeente Berlare een daling van de bevolking verwacht met 3 %. De daling situeert zich sterker bij de mannen dan bij de vrouwen.

In de deelgemeente Overmere is er een lichtere afname van de bevolking. De bevolking daalt er tussen 2003 en 2018 met slechts 2 %.

Te Uitbergen is er tot 2018 ook lichte daling van de bevolking waar te nemen met 3 %.

Gesloten bevolkingsprognose van het aantal inwoners te Berlare 1992-2007

De methodiek voor deze bevolkingsprognose is dezelfde als deze voor de periode 2003-2018. De prognose berekening start met als referentiegegevens de samenstelling van de bevolking op 01/01/1992.

Bevolkingsprognose eindresultaat			
Jaar	mannen	vrouwen	totaal
1992	6399	6356	12755
1993	6415	6383	12799
1994	6430	6409	12839
1995	6442	6432	12874
1996	6452	6452	12904
1997	6460	6470	12930
1998	6466	6486	12952
1999	6470	6500	12970
2000	6473	6511	12985
2001	6474	6521	12995
2002	6474	6528	13002
2003	6471	6533	13004
2004	6511	6577	13088
2005	6500	6574	13074
2006	6488	6568	13056
2007	6474	6561	13035

Rekening houdende met deze prognose wordt een lagere groei van de bevolking verwacht als in de prognose 2003-2007 (de bevolking is vandaag in realiteit reeds hoger dan zelfs de prognose voor 2007).

7.1.2 Prognose van de leeftijdsevolutie

Voor het beleid is het van belang om inzicht te krijgen in de wijzigingen van de leeftijdsopbouw. Elke leeftijdsgroep heeft immers zijn eigen (woon)behoeftepatroon.

De prognoses met betrekking tot de leeftijdsevolutie worden afgeleid uit de reeds gemaakte berekeningen met betrekking tot de algemene bevolkingsevolutie.

Prognose van de leeftijdsevolutie te Berlare

	2003		2008		2013		2018	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
0-14 jaar	2306	16,68%	2159	15,63%	1991	15,28%	1804	13,36%
15-24 jaar	1603	11,59%	1545	11,18%	1542	11,19%	1508	11,17%
25-44 jaar	4122	29,81%	3895	28,19%	3510	25,47%	3198	23,68%
45-65 jaar	3637	26,30%	3923	28,40%	4218	30,61%	4337	32,11%
65+	2159	15,61%	2293	16,60%	2405	17,45%	2657	19,68%
Berlare	13827	100,00%	13814	100,00%	13666	100,00%	13504	100,00%

prognose leeftijdsevolutie Berlare, eigen berekeningen

In 2003 waren de jong-actieven (25-44 jaar) de grootste bevolkingsgroep (30%) met 4122 personen. Deze groep zou tegen 2018 een daling kennen van 6 %. Een daling treedt tevens op bij de jongste

groep, de 0 tot 14-jarigen. Bij deze groep wordt een daling verwacht met ongeveer 1%. De groep 15 tot 24-jarigen blijft ongeveer gelijk. De groepen 45-65 en 65+ stijgen beide respectievelijk met ongeveer 6 % en 4 %.

Dit betekent dat op termijn ook in Berlare de vergrijzing en ontgroening optreedt.

De ontgroening en de vergrijzing blijken tevens uit de verwachte evolutie van de dependentie-, seniliteits- en vervangingscoëfficiënt, afgeleid uit de reeds berekende prognoses:

	2003	2008	2013	2018
Dependentie	0,78	0,80	0,83	0,89
Seniliteit	0,98	1,08	1,26	1,49
Vervanging	1,01	0,85	0,75	0,78

dependentie, seniliteits- en vervangingscoëfficiënt, eigen berekeningen

*dependentiecoëfficiënt of afhankelijkheidsgraad: meet de verhouding tussen het aantal jongeren (-20 jarigen) en ouderen (60-plussers) enerzijds, en het aantal personen op actieve leeftijd (20-59 jaar) anderzijds

**seniliteits- of verouderingscoëfficiënt: geeft de proportionele verhouding weer van het aantal ouderen (60 ouderen) tot het aantal jongeren (-20 jaar)

*** vervangingscijfer: geeft de verhouding aan tussen de groep van de jonge (20-39 jaar) en van de oudere (40-59 jaar) actieven, en is een aanduiding over de mate waarin binnen de actieve bevolking verplaatsing plaatsvindt.

Er werd geen prognose berekend voor 1992-2007 met betrekking tot de leeftijdevolutie.

7.1.3 Prognose van de gezinsevolutie

Voor het bepalen van de woningbehoefte is een prognose van het aantal gezinnen uitermate relevant. Er wordt namelijk van uitgegaan dat elk gezin over een eigen woning beschikt.

Prognose van de gezinsevolutie te Berlare

De inschatting van het aantal bijkomende gezinnen in Berlare vertrekt van de prognose die in het RSV wordt gemaakt van de evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte per arrondissement tot 2007. Volgens deze prognose zou de gemiddelde gezinsgrootte in het arrondissement Dendermonde dalen van 2,55 in 1997 tot 2,44 in 2002 en 2,36 in 2007. Dit betekent dat de gezinsverdunding tussen 1997 en 2002 (de eerste periode van 5 jaar) 4,31% bedraagt en tussen 2002 en 2007 (de tweede periode van 5 jaar) 3,28%.

Voor Berlare werd vertrokken voor de prognose van recentere cijfers (januari 2003). De gemiddelde gezinsgrootte bedraagt 2,51 (januari 2003).

Er wordt voorgesteld om voor de evolutie 2003-2008 dezelfde evolutie te hanteren als voor 2002-2007. Dit betekent dat wanneer de gezinsverdundingsindicator van 3,28 % wordt toegepast, de gemiddelde gezinsgrootte in 2008 2,43 bedraagt. Het aantal inwoners wordt in 2008 geraamd op 13814. Het aantal gezinnen in 2008 zou hierdoor 5685 bedragen.

Voor de berekening van de volgende periode van vijf jaar wordt de evolutie van de gezinsverdundingsindicatoren van de twee voorgaande periodes van vijf jaar doorgetrokken. Dit levert een gezinsverdundingstempo tussen 2008 en 2013 van 2,25%. Het bekomen resultaat voor de gezinsgrootte te Berlare in 2013 bedraagt hiermee 2,38, wat het aantal gezinnen op 5753 brengt (bevolkingsaantal 13666).

Het gezinsverdundingstempo voor de periode 2013-2018 kan op haar beurt berekend worden door de gezinsverdundingsindicatoren van de twee voorgaande periodes door te trekken. Dit levert een gezinsverdundingsindicator op van 1,22 voor de periode 2013-2018. De gemiddelde gezinsgrootte in 2018 zou dan 2,22 opleveren. Aangezien de bevolkingsprognose voor dit jaar een inwoneraantal opleverde van 13504 inwoners, zou dit neerkomen op 6082 gezinnen.

Tot 2008 wordt bijgevolg een stijging van het aantal gezinnen verwacht met 176 eenheden. Tussen 2008 en 2013 zou het aantal gezinnen stijgen met 57 eenheden. Tussen 2013 en 2018 is een stijging waar te nemen van 341 eenheden. Hierbij moet wel rekening gehouden worden dat de gezinsverdunding nog verder werd doorgetrokken, vermoedelijk zal deze beperkter zijn.

	2003	2007	2008	2013	2018
gezinsgrootte	2,51	2,43	2,43	2,38	2,22
aantal inwoners	13827	13829	13814	13666	13504
aantal gezinnen	5509	5691	5685	5742	6083
evolutie gezinnen t.o.v. 2003	-	+ 3 %	+ 3 %	+ 4 %	+ 10 %

prognose gezinnen Berlare, eigen berekeningen

In het RSV wordt 1992 als referentiejaar gehanteerd. Dit betekent dat in principe de migratiestromen tussen 1992 en 2003 in rekening dienen gebracht te worden en van de prognoseberekening dienen af getrokken worden.

De gezinsprognose berekend voor 1992-2007 geeft het volgende resultaat.

jaar	Aantal inw.	Gezinsgrootte (bron RSV)	Aantal gezinnen
1992	12755	2,7	4724
1997	12930	2,55	5071
2002	13002	2,44	5329
2007	13035	2,36	5523

7.1.4 Raming kwalitatieve woningbehoefte

7.1.4.1 Vervangings- en woonverbeteringsbehoefte

Het aantal slechte woningen dat aan renovatie toe is, kan geschat worden aan de hand van twee indicatoren: de ouderdom van de woningen en het comfort van de woningen.

TOTAAL	BOUWJAAR								BOUWJAAR ONBEKEND MAAR		BOUWJAAR NIET INGEVULD	VERBOUWD SINDS 1991
	VOOR 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 OF LATER	20 JAAR GELEDEN OF LANGER GEBOUWD	MINDER DAN 20 JAAR GELEDEN GEBOUWD		
5.325	385	531	601	594	794	540	429	457	745	85	164	435

bouwjaar woningen, bron: NIS, 2001, tabel 00.46A

Ongeveer 30 % van de woningen te Berlare dateren van voor 1950.

	ABSOLUUT	AANDEEL
Groot comfort*	1502	32,47%
Middelmatig comfort**	516	11,15%
Klein comfort***	1647	35,60%
Zonder comfort	942	20,36%
Comfort onbekend	19	0,41%

comfort woningen, bron: NIS, 1991, tabel 30.44A en 30.45A

*groot comfort = middelmatig comfort + keuken + telefoon + auto

**middelmatig comfort = klein comfort + centrale verwarming

***klein comfort = stromend water + wc met spoeling + bad/douche

Ongeveer 55% van de woningen beschikken over slechts een klein of helemaal geen comfort. 32% van alle woningen beschikken wel over groot comfort.²⁹

Rekening houdende met deze cijfers wordt de vervangingsbehoefte geraamd op ongeveer 30 %.

7.1.4.2 Behoeft aan huurwoningen

In 2001 bestond 20% van het woningbestand uit huurwoningen. Een vergelijking met 1991 toont dat het aantal huurwoningen in 10 jaar tijd met ongeveer 2% gedaald is. Deze vermindering is relatief

²⁹ Hierbij dient er wel op gewezen dat het comfort van de woningen in de Volkstellingen meestal onderschat is.

bepikt. Er wordt voorgesteld om er naar te streven om de verhouding van 20 % verder te handhaven. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie tegen 2008 36 huurwoningen bij dienen te komen. Tegen 2013 zijn het er in totaal al 48, terwijl er tegen 2018 118 bijkomende huurwoningen nodig worden geacht.

	2003	2008	2013	2018
Woningbehoefte	5647	5827	5886	6235
Huurwoningen 20%	1129	1165	1177	1247
Evolutie huurwoningen	0	+36	+48	+118

Behoeftte aan huurwoningen, bron: eigen berekeningen

7.1.4.3 Behoeftte aan bejaardenvoorzieningen

In 2003 was 15,61 % van de totale bevolking ouder dan 65 jaar (2159 personen). Tegen 2018 zou deze groep 19,68% van de bevolking uitmaken met 2657 inwoners. Verwacht wordt dat in de nog verdere toekomst de groep bejaarden nog sterk zal stijgen, dit gezien het grote aandeel 45-65-jarigen.

Een deel van de toekomstige woonbehoefte zal dienen ingevuld te worden als een specifieke behoefte voor bejaarden.

Op vlak van bejaardenhuisvesting zijn volgende voorzieningen aanwezig in Berlare:

- Rust- en verzorgingstehuis Ter Meere (Overmere) met 80 bedden en 15 serviceflats (Boerenkrijghof)
- Rusthuis Herfstvreugde (Berlare) met 40 bedden en 25 serviceflats (De Zilverberk), gelegen te Gaver zal verplaatst worden naar Ter Meere (er wordt een nieuwbouw voorzien, achter het bestaande rustoord). Enkel de 25 serviceflats zouden op de huidige locatie behouden blijven.
- In de Turfputstraat bevindt zich een privaat rusthuis "Kruienberg" met \pm 90 bedden.

De woningen voor bejaarden dienen aan diverse criteria te voldoen, o.m.:

- ze dienen goed bereikbaar te zijn en liefst in de nabijheid van (openbare) voorzieningen
- bij de inplanting dient rekening gehouden met de beperkte mobiliteit van de bejaarden
- de woningen moeten beperkt zijn van omvang, comfortabel en veilig
- de woonomgeving moet verkeersveilig en -leefbaar zijn

Het voorzien van een bejaardenhuisvesting is decretaal vastgelegd. Het Bejaardendecreet voorziet in een programma van rusthuisbedden voor \pm 4% van het aantal 60-plussers en serviceflats voor \pm 2% van het aantal 60-plussers in de gemeente.

	60+	RUSTHUISBEDDEN			SERVICEFLATS		
		Behoeftte (4%)	nu aanwezig	saldo	Behoeftte (2%)	nu aanwezig	saldo
2003	2993	120	120	0	60	40	+20
2008	3192	128	120	+8	64	40	+24
2013	3454	138	120	+18	69	40	+29
2018	3810	152	120	+32	76	40	+36

behoefte aan bejaardenhuisvesting, bron: eigen berekeningen

In 2003 waren er in de gemeente Berlare 2993 60-plussers aanwezig. Volgens de berekeningen was er in 2003 een behoefte aan 120 rusthuisbedden. Het huidig aanbod kan deze behoefte volledig opvangen. Op vlak van serviceflats was er in 2003 een behoefte van 60 woningen, terwijl er een aanbod was van 40 flats. Naar 2008 wordt er een behoefte van 128 rusthuisbedden en 64 serviceflats geschat, op 2013 zijn dit respectievelijk 138 bedden en 69 flats en op 2018 wordt dit een behoefte van 152 bedden en 76 flats.

7.1.4.4 Behoeftte aan sociale huisvesting

Eind 2005 stonden er 126 dossiers op de wachtlijst ten behoeve van een sociale woning bij de bouwmaatschappij "Hulp in woningnood" die actief is in de gemeente. Dit is inmiddels aangegroeid met nog 35 dossiers. Er werden eind 2005 heel wat sociale woningen toegewezen, vandaar het relatief lage aantal eind 2005.

De gemiddelde wachttijd bedraagt ongeveer 2 jaar.

Bestaande sociale woningen

“Hulp in woningnood” is actief in de gemeente.

Deze sociale woningbouwmaatschappij ontwikkelt enkel sociale huurwoningen en beschikt reeds over 309 sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente Berlare.

Er zijn op dit ogenblik verschillende projecten gepland of in uitvoering:

- Gavers, 37 wooneenheden
- Raapveld, 10 seniorenwoningen reeds afgewerkt, 10 ééngesinswoningen gepland op korte termijn
- Donklaan, 5 wooneenheden
- Dendermondsesteenweg, grondige renovatie van 10 verouderde sociale huurwoningen
- Site Rustoord, 22 wooneenheden

Deze sociale woningbouwmaatschappij wenst nog andere projecten te realiseren en zoekt actief naar mogelijke andere sites waarop ontwikkelingen mogelijk kunnen zijn.

De wachtlijsten worden op dit ogenblik geactualiseerd (2 jaarlijkse actualisatie). Het zou om ongeveer een 200 kandidaat-huurders gaan.

Sociale huurwoningen

Als norm voor de behoefte aan sociale huurwoningen wordt 5 à 10% van de totale behoefte aan bijkomende woningen gehanteerd.

	2003	2008	2013	2018
woonbehoefte	5647	5827	5886	6235
behoefte t.o.v. 2003	+69	+249	+308	+657
sociale huurwoningen 5%	+3	+12	+15	+33

raming behoefte sociale huurwoningen, bron: eigen berekeningen

Er zijn op dit moment reeds 309 sociale huurwoningen voorhanden binnen de gemeente Berlare. Op een totaal aanbod van 5578 wooneenheden komt dit overeen met 5,5%. Dit betekent dat er op dit moment reeds een overschot is van om en bij de 28 sociale huurwoningen, d.w.z. dat er min de 3 sociale huurwoningen die bijkomend nodig zijn, er nog steeds een overaanbod van 25 sociale huurwoningen bestaat. Tegen 2008 zijn er volgens de berekeningen 12 sociale huurwoningen nodig, terwijl er tegen 2013 en 2018 respectievelijk 15 en 33 sociale huurwoningen nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie. Bijgevolg is er volgens het huidige aanbod pas in 2018 een tekort van 5 sociale huurwoningen. Bovendien zijn er volgens de gemeente projecten lopende om 62 bijkomende sociale huurwoningen te voorzien. Er mag verondersteld worden dat deze tegen 2008 reeds zullen gerealiseerd zijn, zodat er op dat moment een overaanbod zal zijn van $90 - 12$ benodigde = 78 sociale huurwoningen. Tegen 2013 en 2018 zijn dit er respectievelijk 75 en 57.

Sociale koopwoningen

Als norm voor de behoefte aan sociale koopwoningen wordt 5 tot 10% van de totale behoefte aan bijkomende woningen (complementair aan de sociale huurwoningen) gehanteerd.

	2003	2008	2013	2018
woonbehoefte	5647	5827	5886	6235
behoefte t.o.v. 2003	+69	+249	+308	+657
sociale koopwoningen 5%	+3	+12	+15	+33

raming behoefte sociale koopwoningen, bron: eigen berekeningen

Er zijn geen sociale koopwoningen voorhanden binnen de gemeente Berlare. Dit betekent dat er op dit moment reeds een tekort is van minimum 3 sociale koopwoningen. Tegen 2008 zijn er volgens de berekeningen 12 sociale koopwoningen nodig, terwijl er tegen 2013 en 2018 respectievelijk 15 en 33 sociale koopwoningen nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Indien de gemeente de achterstand die ze vandaag heeft, wenst in te lopen, dient ook een deel (5%) van het bestaande woonpatrimonium omgevormd te worden tot sociale koopwoning.

Sociale kavels

Als norm voor de behoefte aan sociale kavels wordt 15% van de totale behoefte gehanteerd.

	2003	2008	2013	2018
woonbehoefte	5647	5827	5886	6235
behoefte t.o.v. 2003	+69	+249	+308	+657
sociale kavels 15%	+10	+37	+46	+99

raming behoefte sociale kavels, bron: eigen berekeningen

Er zijn geen sociale kavels voorhanden binnen de gemeente Berlare. Dit betekent dat er op dit moment reeds een tekort is van minimum 10 sociale kavels. Tegen 2008 zijn er volgens de berekeningen 37 sociale kavels nodig, terwijl er tegen 2013 en 2018 respectievelijk 46 en 99 sociale kavels nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Indien de gemeente de achterstand die ze vandaag heeft, wenst in te lopen, dienen nog bijkomende sociale kavels gerealiseerd te worden.

7.1.4.5 Raming kwantitatieve woningbehoefte

In 2003 bedroeg de woonbehoefte 5647. De gemeente kende in 2003 een woningbestand van 5519 woningen.

Op 24/10/2002 stonden er 59 gebouwen op de lijst van de leegstand en verkrotting. Er is echter geen structureel probleem van verkrotting waar te nemen.

De gemeente beschikt reeds over een woonbehoeftestudie, die werd opgesteld in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Uit deze nota werden volgende gegevens overgenomen (stand van zaken, op 1 januari 2003, een verdere aanvulling, verfijning en actualisatie van de IOP is lopende):

- Er zijn in de gemeente nog 242 bouwpercelen beschikbaar die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling.
- Er zijn nog 436 bouwpercelen beschikbaar die langs een uitgeruste weg liggen en geen deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling.
- Er bevinden zich in de gemeente nog 2 (niet uitgeruste) binnengebieden in woongebied die eventueel zouden kunnen ontwikkeld worden met samen ongeveer 114 bouwmogelijkheden.
- De meeste woonuitbreidingsgebieden werden reeds aangesneden. In Uitbergen is er een nog een oppervlakte van ongeveer 6,4 ha vrij, wat een potentieel van 96 woningen betekent. In Overmere is er nog 2,4 ha vrij met een potentieel van 36 woningen. In Berlare is er nog 1,17 ha vrij met een potentieel van 18 woningen.³⁰

Op basis van dezelfde berekening wordt voor 2007 een behoefte van 255 extra woningen geraamd, voor 2008 een woningbehoefte van 5827 (+ 249) woningen, voor 2013 een woningbehoefte van 5886 (+308) woningen en tot 2018 een woningbehoefte van 6235 (+657) woningen ten opzichte van het woningbestand in 2003.

³⁰ Bron: gemeente Berlare

	2003	2007	2008	2013	2018
aantal inwoners	13827	13829	13814	13666	13504
Gezinsgrootte	2,51	2,43	2,43	2,38	2,22
aantal gezinnen	5509	5691	5685	5742	6083
frictieleegstand (2,5% van het aantal gezinnen)	138	142	142	144	152
Woonbehoefte	5647	5833	5827	5886	6235
woningbestand 2003 (bewoonde woningen + leegstaande woningen)	5578				
behoefte t.o.v. 2003	+69	+255	+249	+308	+657

raming kwantitatieve woningbehoefte, bron: eigen berekeningen

Aangezien bij het bepalen van de bevolkingsprognose uitgegaan wordt van het scenario van de gesloten prognose, werd bijgevolg bij bovenstaande berekening geen rekening gehouden met de migratiestromen. Dit impliceert een trendbreuk met het verleden.

Indien als prognosemodel de periode 1992-2007 wordt gehanteerd wordt volgende behoefte geraamd voor 2007:

	1992	2007
Aantal inwoners	12755	13035
Gezinsgrootte	2,7	2,36
Aantal gezinnen	4724	5523
frictieleegstand (2,5% van het aantal gezinnen)	118	138
Woonbehoefte	4842	5661
woningbestand 1992	4626	4724
behoefte (t.o.v het aantal gezinnen in 1992)	+216	+937

7.1.5 Huisvesting (aanbodzijde woningmarkt)

De huisvesting vertegenwoordigt het aanbod op de woningmarkt. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bestaande huisvestingsmogelijkheden en potentiële huisvestingsmogelijkheden.

Bij het onderzoek naar de bestaande huisvestingsmogelijkheden wordt een analyse uitgevoerd van de kwantiteit en de kwaliteit van het bestaande woningbestand. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de leegstaande woningen. Er wordt een overzicht gegeven van de realisaties van de sociale bouwmaatschappijen en van de bouwactiviteit. De analyse van de bestaande woningvoorraad is enigszins verouderd daar ze noodgedwongen grotendeels gebaseerd is op de volkstellinggegevens van 1991 en deels gebaseerd is op gegevens van de socio-economische studie die uitgevoerd werd in 2001.

De bepaling van de potentiële wooneenheden gebeurt op basis van de inventaris van de onbebouwde percelen, recentelijk opgesteld door de gemeente (2003).

De theoretische reserve aan bouwkavels biedt plaats aan 792 woningen, waarvan er 678 zijn langs uitgeruste wegen (436), in goedgekeurde verkavelingen (242) of in nog niet aangesneden binnengebieden (114). Indien voor de verkavelingen een realisatiepercentage van 80% wordt gehanteerd betekent dit dat er 194 kavels beschikbaar zijn in goedgekeurde verkavelingen en indien voor de overige percelen een realisatiepercentage van 30% wordt gerekend, komt dit op 131 kavels of in totaal 325 beschikbare kavels.

7.1.6 Confrontatie van woningbehoefte en woningaanbod

Vanuit de prognoseberekening

Er is ten opzichte van 2003 een behoefte aan 186 bijkomende woonegelegenheden tot 2007.³¹ Het huidige aanbod aan onbebouwde percelen (792 in 2003 of 325 beschikbare kavels in 2003) volstaat om deze behoefte op te vangen.

Er dient hierbij opgemerkt te worden dat vertrokken werd met een prognoseberekening in 2003, indien de behoefteberekening 1992-2007 gehanteerd wordt (conform de prognoseberekening opgenomen in het rsv en prs Oost-Vlaanderen), wordt nog een lagere behoefte bekomen. Er zou een behoefte ten opzichte van 1992 zijn van ongeveer 721 woonegelegenheden. Deze behoefte werd reeds overschreden.

Vanuit de taakstelling van de provincie

In het maximalistische scenario dat in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is opgenomen, bedraagt de taakstelling voor de gemeente Berlare van 1991 tot 2007 max. 848 bijkomende woonegelegenheden. Rekening houdende dat er tussen 1/1/1991 en begin 2004 ongeveer 909 nieuwe woonegelegenheden werden voorzien, betekent dit dat de voorziene taakstelling reeds werd behaald.

7.2 Vraag naar een bedrijventerrein te Berlare

7.2.1 Behoefte lokaal bedrijventerrein

De behoefferaming aan bijkomende bedrijventerreinen te Berlare wordt berekend aan de hand van twee indicatoren. Op de eerste plaats wordt de behoefte onder de bestaande bedrijven in rekening gebracht. Op de tweede plaats wordt de behoefte vanuit startende bedrijven binnen de gemeente onderzocht.

Behoefte onder de bestaande bedrijven (zowel zone-eigen als zonevreemd)

In juli 2002 werd via een bedrijvenenquête gepeild naar de toekomstvisie van de bedrijven en naar eventuele uitbreidings- of herlokalisatiewensen. Bij de enquête werd gevraagd over hoeveel oppervlakte zij wensten te beschikken. Deze oppervlakte handelt enkel over de nodige bedrijfsruimte, bedrijfswoningen werden hierbij niet opgenomen. Er werd een inventaris gemaakt van de bestaande bedrijven waaruit blijkt dat er zich over het grondgebied van de gemeente Berlare 178 KMO-bedrijven bevinden. Hiervan liggen 65 bedrijven ofwel geheel, ofwel gedeeltelijk in een zone die niet bestemd is voor bedrijvigheid. Van deze 65 zonevreemde bedrijven zijn er 18 bedrijven die op dit moment uitbreiding of eventueel herlocalisatie overwegen en 3 bedrijven die volgens de huidige toestand problemen zouden hebben met de vergunningstoestand. Vanuit alle bedrijven wordt er reeds een minimale oppervlakte van 18.000 m² extra gewenste oppervlakte gevraagd. Bij herzonering of herlocalisatie wordt er door de bedrijven in Berlare een minimale oppervlakte van 220.000 m² gevraagd. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat de bedrijven zoveel mogelijk dienen behouden te blijven op hun bestaande site. Het is dan ook weinig waarschijnlijk dat een dergelijke behoefte dan ook nodig zal zijn.

De verschillende enquêteformulieren werden gescreend en er werd een meer realistische behoefte opgesteld.

³¹ De behoefte tussen 2003-2007 bedraagt 255 wooneenheden, hierop dient een correctie te gebeuren van 69 wooneenheden daar dit de theoretische behoefte is die reeds vandaag aanwezig is.

Volgende bedrijven vragen via de enquêtering effectief om herlokalisatie wegens acuut plaatsgebrek: (bedrijfsnaam + gewenste oppervlakte)

- Decra-decor 25a
- Gedebo 88a
- D&P Painting 15a
- Van Elsuweghe 10a

Later werden via het loket op het gemeentehuis een aantal vragen ontvangen:

- Van de Vondel grondwerken 20a
- De Both schrijnwerkerij 30a
- Beelaert-De Backer 30a
- De Meuleneir metaal 25a

Naar aanleiding van het gehouden openbaar onderzoek over het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden tal van nieuwe vragen ontvangen, waardoor een nog grotere behoefte aan een lokaal bedrijventerrein blijkt:

- De Lausnay tuinaanleg 10a
- De Sfeertuin tuinaanleg 10a
- Verleyen Dirk grondwerken 30a
- Izzymo chapewerken 10a
- Vadatech elektrische installaties 10a
- Beirnaert Filip grondwerken 50a
- Omni-level 45a

Heel wat bedrijven wensen uit te breiden op hun bestaande locatie. Voor een aantal bedrijven is dit echter niet mogelijk of niet wenselijk, herlokalisatie binnen de gemeente kan hiervoor een oplossing bieden:

- Rasschaert 20a
- Lostrie 50a
- De Gucht 25a
- De Coninck bouwaannemer 10a
- Thienpondt bouwaannemer 20a
- Fruythof betonwerken 30a
- Chérique Johan grondwerken 20a
- Vanhecke Gustaaf en zn. 10a
- Schatterman 10a
- Heirman Frits 10a
- P.G.S. trailers 30a
- De Wilde Michaël schrijnwerker 30a
- Brandstoffen De Backer 10a
- Laureys metaalconstructie 1ha
- Hertecant hout 1ha 70a

Niet alle bedrijven komen in aanmerking voor herlokalisatie binnen de gemeente, omdat zij duidelijk een regionaal karakter hebben. Er dient voor deze bedrijven geen herlokalisatiemogelijkheid binnen de gemeente voorzien te worden:

- DH Logistics
- OHS Textiel
- Ben Maratie Trading
- Baeten olieraffinaderij

Vrijkomende ruimte door herlokalisatie

Volgende sites komen in aanmerking om na herlokalisatie van de huidige bedrijfsactiviteit te worden ingenomen door kleinschaliger bedrijvigheid:

- Gedebo 20a
- Omni-level 25a
- Hertecant hout 60a

De site Gedebo is gelegen in woongebied. Vooraan het perceel staat een woning, daarachter bevinden zich de bedrijfsgebouwen. Omni-level ligt in een ambachtelijke zone, maar heeft op deze plaats geen uitbreidingsmogelijkheden. Het is wenselijk dat bij herlokalisatie beide terreinen worden ingenomen door een kleinschaliger bedrijf.

De bestaande site van houthandel Hertecant is 99a groot en ligt volgens het gewestplan gedeeltelijk binnen woongebied en gedeeltelijk binnen gebied voor ambachtelijke bedrijven. Gelet op het aanwezige woonlint langs de weg Overheet, de aanwezige residentiële bebouwing in de omgeving en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden, is het wenselijk dat op termijn op de site een aantal kleinere bedrijven worden gevestigd. Het terrein kan opgedeeld worden in een aantal stukken, deze kunnen vooraan worden uitgerust met een bedrijfswoning, de achterliggende gebouwen kunnen worden gebruikt voor bedrijvigheid. Op die manier wordt de ruimte optimaal benut en past het geheel optimaal binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Het ambachtelijk gebied op het gewestplan is 20a groot, gezien ook binnen het woongebied een deel kan ingevuld worden voor bedrijvigheid, kan deze site een 3-tal bedrijven plaats bieden die elk een 20-tal are vereisen. Op die manier komt er 60a vrij voor nieuwe bedrijvigheid.

De overige sites komen niet in aanmerking om te worden ingenomen door kleinschaliger bedrijvigheid. Het grootste deel van de bedrijven zijn in hun huidige omvang zodanig kleinschalig dat ze niet meegerekend kunnen worden als vrijkomende ruimte. Bij een aantal van de bedrijven van grotere omvang is het behouden van de bestemming niet verantwoord:

Zo is het niet wenselijk dat de site van metaalconstructie Laureys, bij een herlokalisatie van het bedrijf, wordt ingenomen door kleinschaliger bedrijvigheid: de site bevindt zich overwegend in landschappelijk waardevol landbouwgebied, dat deel uitmaakt van de Damvallei. Deze vallei werd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan bovendien geselecteerd als natuurverbingsgebied.

De regionale bedrijven DH Logistics, OHS Textiel en Ben Maratie Trading zijn gelegen binnen woongebied. De locaties komen door hun ligging niet in aanmerking voor verdere bedrijvigheid. De site van olieraffinaderij Baeten is gelegen in industriegebied, maar ook hier is het niet wenselijk om het gebied om te vormen voor andere bedrijfsactiviteiten. Het richtinggevend gedeelte van dit structuurplan gaat hierop verder in.

De vrijkomende ruimte na herlokalisatie bedraagt in het totaal 1ha 05a.

Behoeftte onder startende bedrijven

Er is geen zicht op het aantal nieuwe bedrijven die zich in de gemeente willen vestigen. Behoeftte naar nieuwe bedrijfsruimten is mede afkomstig van inwoners binnen de gemeente die een nieuwe activiteit of bedrijvigheid wensen op te starten. Deze behoeftte voor de nieuw op te starten bedrijvigheid vanuit de eigen gemeente is eerder moeilijk in te schatten en wordt geraamd op 1ha.

Besluit

De behoeftte voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven die te kampen krijgen met uitbreidingsproblemen of noodzaak tot herlocalisatie wordt geraamd op 9ha 53a. Als ruimte voor nieuw startende bedrijven wordt 1 ha voorbehouden.

De oppervlakte aan nieuw aan te leggen bedrijfsruimten te Berlare bedraagt hiermee 10ha 53a. Er dient een correctie van 1ha 05a (gekoppeld aan eventuele herlocalisaties) uitgevoerd te worden. Hiermee komt de behoefte op 9ha 48a.

Rekening houdende dat maximaal 5 ha mogelijk is, kan de behoefte niet volledig worden ingevuld. Het is dan ook noodzakelijk om zeker deze 5 ha te kunnen realiseren teneinde de toekomstmogelijkheden van de Berlaarse (lokale) bedrijven zoveel mogelijk te verzekeren.

7.2.2 Aanbod bedrijventerreinen

Er is nauwelijks nog een aanbod aan bedrijventerreinen aanwezig.

Theoretisch is er nog een aanbod van ongeveer 1,69 ha (Fortstraat-Kruisstraat) en 0,33 ha (Broekstraat) (totaal 2,02 ha) vrij. Deze percelen zijn echter in eigendom van de bedrijven die zich op deze respectievelijke sites bevinden (de nog vrije percelen sluiten ook aan op de bestaande bedrijvigheid). Dit betekent dat deze gronden vermoedelijk niet op de markt komen. Bovendien is de locatie van deze sites niet optimaal met het oog op bedrijvigheid en is een herbestemming eerder aangewezen.

7.3 Voorzieningen

De gemeente beschikt reeds over diverse openbare voorzieningen. Desalniettemin zijn er nog enkele noden.

Aandachtspunten zijn de volgende:

- het containerpark en de hieraan op aansluitende gebouwen van de technische dienst zijn te klein
- er is nood aan parkeerterreinen voor vrachtwagens (een 15-tal plaatsen per hoofddorp)³²
- het rustoord Herfstvreugde te Berlare wordt gecentraliseerd naar Overmere, het is nog niet duidelijk welke functie dit gebouw in de toekomst kan krijgen.

7.4 Recreatie

Voor de ontwikkelingen inzake toerisme en recreatie kunnen de algemene tendensen van Vlaanderen toegepast worden op Berlare.

Vooreerst wordt verwacht dat de demografische ontwikkelingen (de toenemende vergrijzing en de tendens tot gezinsverdunding) het recreatief gebeuren sterk zullen beïnvloeden. Als gevolg van gewijzigde maatschappelijke omstandigheden tekenen zich binnen het recreatief gebeuren tevens nieuwe trends af. Deze worden o.m. gekenmerkt door een grotere individualisering. Steeds meer recreanten willen hun vrije tijd op een creatieve, natuurvriendelijke wijze besteden. Dit vertaalt zich in een groeiende vraag naar minder gestructureerde vormen van recreatie (wandelen, fietsen,...). Tijdens wekdagen is wel een dalende trend waar te nemen binnen het dagtoerisme te Berlare.

Er wordt steeds meer waarde gehecht aan de kwaliteit en de beleevingswaarde van vrijetijdsactiviteiten. Vermits de beschikbare vrije tijd voor de meeste bevolkingsgroepen niet spectaculair zal toenemen, zal, gegeven het toenemende aantal vakanties, de 'intensiteit' van het gebruik ervan wel toenemen. Dit gaat wellicht gepaard met een meer consumptieve ingesteldheid ten aanzien van de vrijetijdsbesteding. De bereidheid van de mensen om een iets grotere afstand af te leggen om een bezoek te brengen aan iets unieks of éénmaligs (bijvoorbeeld evenementen) stijgt. Een sterke stijging wordt verwacht in de korte vakanties. Ook de daguitstappen zouden in de lift zitten.

Met betrekking tot de landgebonden recreatie neemt de belangstelling voor het wandelen in Vlaanderen en ook in Berlare sterk toe. Ook de lange afstandswandelroutes krijgen steeds meer belangstelling en kunnen mits een strategische marketing aanpak heel goed tot een toeristisch productelement worden ontwikkeld. Tevens wordt vastgesteld dat het fietsen steeds meer

³² Binnen de verschillende dorpskernen is het niet toegelaten om te parkeren met een vrachtwagen. Er wordt vaak geparkeerd langs de N 445 wat soms tot veiligheidsproblemen kan leiden. Ook langs sommige landelijke wegen worden soms vrachtwagens aangetroffen. Om hieraan een oplossing te kunnen bieden, is er een nood aan een 15-tal parkeerplaatsen voor vrachtwagens per hoofddorp. Het uitgangspunt blijft weliswaar dat het wenselijk is dat het vrachtverkeer zich parkeert op zijn eigen terrein.

gewaardeerd wordt. Deze activiteit past in de trend van gezonde vrijetijdsbesteding, terug-naar-de-natuur-vakantie en milieuvriendelijk toerisme.³³

Berlare beschikt vandaag reeds over diverse troeven op het vlak van toerisme en recreatie (Donkmeer, horeca, campings, ...). Naar aanleiding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient verder onderzocht te worden hoe deze troeven rekening houdende met de groei van het toerisme en de recreatie verder kunnen versterkt worden.

Mogelijke invalshoeken zijn een verdere ontwikkeling van de festivalhalssite, het zoeken naar een locatie voor een golfterrein (oefenterrein of terrein met 6 holes) aansluitend op de bestaande recreatieve structuur in Donk e.d.

7.5 Natuur

De kwaliteiten van Berlare liggen voornamelijk in zijn rust, zijn groene karakter (met het Donkmeer als belangrijke troef) en zijn landelijkheid. Diverse openruimte gebieden en natuurelementen zijn nog goed bewaard gebleven en vormen een belangrijk aandachtspunt in het beleid. Desalniettemin is ook in deze gemeente een kwantitatieve en kwalitatieve achteruitgang van de natuurlijke structuur merkbaar. De knelpunten te Berlare, zoals opgesomd in het GNOP, hebben vooral betrekking op de milieukwaliteit, de ruimtelijke bestemming, het landgebruik, de recreatiedruk en de versnippering van de natuurgebieden. Indien de huidige trends zich verderzetten, kan verwacht worden dat sommige aanwezige natuurwaarden verder in waarde zullen afnemen.

In het GNOP werden diverse acties voorgesteld om de ecologische kwaliteit van Berlare in stand te houden en mogelijks te verbeteren. Er werd eveneens reeds een eerste aanzet geformuleerd voor een gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur.

Het is belangrijk dat de acties verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden, teneinde de natuurlijke kwaliteiten van Berlare te behouden.

7.6 Landbouw

Landbouw is belangrijk voor Berlare. Niet alleen als sector, maar ook ruimtelijk heeft zij een grote impact op de gemeente. Karakterbepalend is het familiale karakter en de relatief gemiddelde teeltoppervlakte.

De landbouwsector wordt op dit ogenblik echter geconfronteerd met enkele structurele agrarische ontwikkelingen en met invloedrijke beleidswijzigingen op internationaal, Europees en gewestelijk niveau. Deze ontwikkelingen zullen een sterke invloed uitoefenen op de toekomstige ruimtelijke structuur van de gemeente en mede het karakter van de open ruimte te Berlare bepalen.

In Berlare worden vooral voedergewassen en granen geteeld. Mogelijks zal er in de toekomst een verschuiving in de richting van de tuinbouw optreden. Bij de veeteelt ligt het accent voornamelijk op runderen (melk- en slachtvee), varkensteelt en puimvee. Volgens het RSV zal de grondgebonden veehouderij (runderen, ...) afnemen en de niet-grondgebonden veehouderij (varkens, vleeskippen, leghennen) ongeveer gelijk blijven (afname leghennen, toename vleeskippen, gelijk blijven varkens).

7.7 Verkeer

Uit het mobiliteitsplan blijkt dat de belangrijkste verkeersproblemen te Berlare in relatie staan met de aanwezigheid van enkele voor de regio belangrijke noord-zuid en oost-westverbindingen (de gewest- en provinciewegen N445, N407, N467 en de Molenstraat - Veerstraat) die de verschillende dorpskernen doorkruisen. Deze wegen veroorzaken sterke lineaire barrières in het landschap en kennen een belangrijke mate van doorgaand verkeer. Tevens kennen zij een groot aantal aantakkingen met landelijkere wegen en kruisen ze elkaar ter hoogte van de kernen van Overmere en Donk. Uiteraard draagt de aanwezigheid van de recreatieve aantrekkingspolen rond het Donkmeer eveneens in het hoogseizoen mee aan de verkeersproblemen.

In de toekomst is er een duidelijke behoefte om de dorpskernen en het langzaam verkeer optimaal te vrijwaren en te beveiligen. Aan de andere kant moeten tevens mogelijkheden behouden blijven voor

³³ RSV, pp. 264-265.

een vlotte doorgang van het gemotoriseerd verkeer. Ook buiten de kernen is er nood aan een blijvende verbetering van de verkeersveiligheid. De alternatieve vervoermiddelen bus en fiets dienen meer gestimuleerd te worden om een alternatief te kunnen bieden voor het autoverkeer.

Mits bijzondere inspanningen van de gemeente, de provincie en het gewest kan een trendbreuk bekomen worden. Het mobiliteitsplan speelt hierbij een belangrijke rol. De voorstellen uit het mobiliteitsplan zullen in het structuurplan worden geïntegreerd.

8 Knelpunten en potenties

8.1 Knelpunten

(zie kaart 39)

8.1.1 Knelpunten m.b.t. de openruimtestructuur

Aantasting van de open ruimte en van natuurelementen

Grote infrastructuren (E 17, gewestwegen,...) en lintbebouwing vormen lastig te nemen barrières voor de fauna. De infrastructuren worden bovendien steeds intensiever gebruikt. Dit leidt tot rustverstoring voor de fauna, lawaaihinder, vermindering van mogelijkheden van nestvorming,... De open ruimte gebieden worden versnipperd, natuurelementen worden aangetast,...

In het Donkgebied is er een sterke confrontatie tussen de open ruimte en de daar aanwezige recreatie. Bovendien worden de open ruimte en het specifiek groen karakter rond het Donkmeer verder aangetast ten gevolge van de 'wildgroei' van meergezinswoningen en de villabouw

Spanning tussen landbouw en natuurontwikkeling

In de gemeente in het algemeen en in de Scheldevallei in het bijzonder staan landbouw en natuur soms lijnrecht tegenover elkaar. In het belang van de landbouw worden gebieden drooggepompt en (over)bemest en worden graslanden omgezet in maisakkers. Schaalvergroting van de landbouwbedrijven leidt tot verdwijning van kleine landschapselementen. Deze landbouwactiviteiten hebben een belangrijke invloed op de verschijningsvorm van de landschappen en op de ecologische infrastructuur.

Een aandachtspunt is ook het waterwinningsgebied in Donk.

Recreatiedruk

Recreatiedruk in de Scheldevallei en in het bijzonder in het Donkgebied, kan negatieve impact hebben op de ecologische waarden van het gebied.

8.1.2 Knelpunten m.b.t. de nederzettings- en economische structuur

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Zonevreemde woningen

Diverse kleine woonconcentraties, linten en geïsoleerde woningen verspreid over de gemeente zijn niet als dusdanig erkend op het gewestplan.

Weekendverblijven

In de gemeente komen diverse weekendverblijven voor binnen verblijfsparken die als permanente bewoning gebruikt worden. De problematiek van permanente bewoning van deze weekendverblijven dient op korte termijn aangepakt te worden.

Tevens komen verschillende illegale chalets en weekendverblijven voor binnen het agrarisch gebied of het natuurgebied.

Weinig (betaalbare) huurwoningen en kleinere woningen (voor bejaarden en jongeren)

Door evoluties zoals de vergrijzing, de afname van de gemiddelde gezinsgrootte en de toename van het aantal éénuoudergezinnen e.d. kan de nood aan kleine betaalbare woningen stijgen. In de gemeente worden een relatief hoog aantal open bebouwingen (49%) aangetroffen, bovendien worden 76 % van de woningen bewoond door de eigenaars.

Door de gemeente werd reeds in samenwerking met de sociale bouwmaatschappij "Hulp in woningnood" een actief beleid gevoerd op het vlak van sociale huurwoningen.

Meergezinswoningen

Omwille van de groeiende vraag naar appartementen en studio's en omwille van de stijgende grondprijzen, is er nood aan bijkomende kleine betaalbare woningen verspreid over de verschillende kernen van de gemeente.

Onduidelijke afbakening kernen

De diverse dorpskernen worden onvoldoende afgebakend ten opzichte van het omgevende landschap, dit zowel op verkeerstechnisch, visueel als ruimtelijk vlak. De herkenbaarheid van de kernen in het landschap dient vergroot te worden.

Aantasting unieke woonomgeving

De gemeente biedt momenteel een landelijke, rustige woonomgeving. Het wonen in deze groene bosrijke omgeving, een belangrijke troef van de residentiële gemeente, kan verdwijnen door de woondruk, verlinting en toenemende recreatie.

Verstedelijkingsdruk

Berlare kent een zekere verstedelijkingsdruk vanuit het grootstedelijk gebied Gent, het regionaal stedelijk gebied Aalst en de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Wetteren, Lokeren en Dendermonde. Suburbane ontwikkelingen te Berlare kunnen mogelijk haar landelijk karakter bedreigen. Uit de bevolkingsevolutie blijkt wel dat de migratiedruk de laatste jaren afgenomen is.

ECONOMISCHE STRUCTUUR

Plaatsgebrek

De bestaande bedrijvigheid in Berlare kampt met een groot gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is er geen ruimte meer voorhanden op de bestaande bedrijventerreinen voor nieuwe bedrijven of bedrijven die zich wensen te herlocaliseren. Er is dringend nood aan een bijkomend bedrijventerrein.

Zonevreemde bedrijven

Diverse bedrijven zijn zonevreemd. Dit schept problemen indien deze bedrijven willen uitbreiden en biedt weinig rechtszekerheid. Voor bepaalde bedrijven zal herlokalisatie zich mogelijk opdringen. Rekening houdende met de ruimtelijke structuur van de gemeente is het geen eenvoudige zaak om hiervoor een nieuwe locatie te voorzien.

Gebrekkige integratie economische infrastructuur

De bedrijventerreinen zijn onvoldoende ingepast in het landschap. Ook sommige alleenstaande bedrijven en landbouwbedrijven zijn onvoldoende geïntegreerd in hun omgeving. Binnen de dorpskernen komen enkele grootschalige (mogelijk storende) bedrijven voor. Vaak wordt er weinig gewerkt met groenschermen, buffers e.d.. De meeste bedrijven zijn weliswaar historisch gegroeid waardoor hun impact op de omgeving vaak als minder zwaar wordt ervaren.

Bedrijfsonzekerheid landbouw

De bedrijfsonzekerheid in de landbouwsector is hoog. Dit o.m. ten gevolge van het EU-landbouwbeleid, het vergunningenbeleid, de (milieu)wetgeving,...

Afname landbouwbedrijven

Het aantal landbouwbedrijven is de laatste jaren sterk gedaald. De vrijgekomen landbouwgronden worden meestal ingenomen door andere landbouwers. Dit leidt meestal tot versnippering van de landbouwgronden. Het is onduidelijk wat op termijn met de leegstaande boerderijen zal gebeuren, waarvan de gebouwen dan in principe zonevreemd komen te liggen. Er ontstaan op die manier verschillende zonevreemde woningen.

Problematiek van de landbouw in de Scheldevallei

Omdat het valleigebied van de Schelde grote potenties voor natuurontwikkeling bezit, worden aan de agrarische bedrijfsvoering beperkingen opgelegd (minder bemesten, extensievere begrazing, vernatting van de percelen, enz.). Voor de meeste bedrijven zijn deze beperkingen niet zonder meer in te passen in de agrarische bedrijfsvoering. Er kunnen zich concrete problemen stellen inzake mestafzet, ruwvoederbalans, kwaliteit van het grasland, enz. Daarnaast hebben deze bedrijven vaak ook problemen bij het bekomen van een bouw- of milieuvergunning. Het is ook mogelijk dat een deel van de Scheldevallei zal gebruikt worden als overstromingsgebied, wat ook een invloed zal hebben op de landbouwactiviteiten in dit gebied.

8.1.3 Knelpunten m.b.t. de verkeers- en vervoerstructuur

De barrièrewerking van de verkeersinfrastructuur

De E 17 en de Schelde vormen belangrijke barrières in het landschap en vormen een scherpe respectievelijke noordelijke en zuidelijke grens. Parallel met de E 17 bevindt zich de N 445 (Gent-Zele). Deze weg vormt eveneens een belangrijke barrière omwille van het er aanwezige autoverkeer. Deze weg doorkruist bovendien ook de dorpskern van Overmere wat heel wat verkeersleefbaarheid en – veiligheidsproblemen teweeg brengt.

Doorsnijding van het centrum van Berlare, Donk, Overmere en Uitbergen door bovenlokale wegen

De gemeente bestaat uit vier kernen: de drie kernen Berlare, Overmere en Uitbergen en het woon- en recreatiegebied Donk. Door deze centra lopen de belangrijkste ontsluitingswegen van de gemeente (de N 467, de N 445, de provincieweg Overmere-Uitbergen en de N 407). In Uitbergen en gedeeltelijk in Berlare, Donk en Overmere werd reeds getracht om een afstemming te vinden tussen de verblijfsfunctie van deze kernen met het verkeerskarakter van de wegen die deze doorkruisen, toch wordt vooral in de kernen van Uitbergen en Overmere de woonkwaliteit aangetast door de belangrijke mate aan doorgaand verkeer. Vooral ter hoogte van de kerk van Overmere treden vaak aanzienlijke verkeersproblemen op.

De E. Hertecantlaan (N 467) in het hart van de deelgemeente Berlare heeft een uitgesproken verkeerskarakter, hoewel dit gebied in principe behoort tot het verblijfsgebied. Langs deze laan bevinden zich de meeste voorzieningen –winkels, banken, kantoren, In de straat Dorp en de Nieuwstraat (N 467) werden reeds inspanningen gedaan om de verblijfsfunctie van deze kern te accentueren. Desalniettemin is de snelheid van het autoverkeer hier nog steeds hoog. De N 467 is na de Molenstraat – Veerstraat de belangrijkste noord-zuidas in de gemeente - dit wordt sterk bepaald door de bruggen over de Schelde te Wichelen en Schoonaarde. Naar aanleiding van het mobiliteitsplan werden reeds verschillende voorstellen door de gemeente geformuleerd om deze problematiek aan te pakken. De N467 kent evenwel nog steeds een groot aantal gevaarlijke kruispunten waar nog geen maatregelen werden getroffen ter verbetering van de verkeersleefbaarheid.

Voor de N445 en de N407 hebben een vrij breed en typisch steenweg profiel dat vaak aanzet geeft tot hoge snelheden en gevaarlijke oversteekbewegingen.

Gebrek aan openbaar vervoer

Berlare kent een matig openbaar vervoersaanbod (in Uitbergen is er nauwelijks openbaar vervoer). Op korte termijn plant De Lijn een project naar aanleiding van de basismobiliteit wat aan dit knelpunt een oplossing dient te bieden.

Gebrek aan fietsvoorzieningen

Er komen te Berlare reeds fietspaden voor langs de belangrijkste wegen. De bestaande fietspaden zijn echter nog vaak te smal aangelegd. Het fietsen is nog onvoldoende aantrekkelijk en wordt nog te weinig aangemoedigd. Veilige fietsroutes zijn van prioritair belang voor de schoolgaande jeugd.

Sluipverkeer

Sluipverkeer komt voor op bepaalde lokale en landelijke wegen, o.m. in de Broekstraat (te Overmere), de Turfputstraat en langs de weg langs de Schelde zuidelijk van de dorpskern van Berlare. Ter hoogte van de kerk van Overmere vindt heel wat sluipverkeer plaats dat tracht het kruispunt te ontwijken (in de Begoniastraat, Kloosterlandstraat, Lindestraat, Kattebroekstraat, Kleine Molenstraat, Molenveld, Pastoor Pennestraat en Wilgenstraat).

In Uitbergen is ook vrij veel sluipverkeer afkomstig van de verbinding Scheldedijk met Uitbergen (Scheldestraat e.d.).

Zwaar verkeer doorheen de gemeente

Langsheen de gewestweg en de provinciewegen komt een zekere mate van zwaar verkeer voor. De aanwezigheid van het zwaar verkeer werkt het gevoel van verkeersonveiligheid- en leefbaarheid verder in de hand. Ook de aanwezigheid van enkele transportbedrijven ligt deels aan de oorzaak van dit probleem.

Voor de Uitbergen is het doorgaand zwaar vervoer een belangrijk aandachtspunt.

Parkeerproblemen aan het Donkmeer

Het parkeren in de buurt van het Donkmeer geeft soms problemen. Langs de Donklaan en Brielstraat parkeren auto's ondanks de verbodsborden vaak op de aanliggende berm. De privé-parkings zijn meestal vrij duur of exclusief voorbehouden aan de klanten van de restaurants. Bovendien veroorzaken ze veel automanoeuvres, waardoor het aantal conflictpunten langs de N 467 toeneemt. De loopafstand tussen de 'parking festivalhal' (299 parkeerplaatsen) en het 'horecagebeuren' langs het meer is al vrij groot. Een parkeervoorziening ter hoogte van het kruispunt 'De Klappel' kan hier eventueel een antwoord op bieden (dit werd naar aanleiding van het mobiliteitsplan voorgesteld). Op deze manier kan een noordelijke (De Klappel) en een zuidelijke parking (Festivalhal) voorzien worden waardoor de Donk beter gevrijwaard kan blijven van autoverkeer. Op de Donklaan treden vaak parkeerproblemen op voor de aanwezige zelfstandigen.

Recent werd via signalisatie reeds getracht om het parkeergebeuren rond het donkmeer beter te organiseren.

Aan de Nieuwdonk dringen de auto's vrij diep door in het domein, waardoor de natuurlijke structuur verstoord wordt en de parking aan de ingang van het domein onderbenut wordt.

Autoafhankelijkheid en verkeersleefbaarheid

In de gemeente is de auto het belangrijkste vervoermiddel. Er is nog onvoldoende openbaar vervoer en ook de fiets vormt geen vanzelfsprekend alternatief.

8.1.4 Knelpunten m.b.t. voorzieningen en recreatie

Aanwezigheid campings

In en rond de kern van Donk bevinden zich in het spanningsveld van de natuurlijke omgevingen verschillende campings. De inplanting en inrichting van deze terreinen gebeurde in het verleden meestal niet doordacht, zodat de ruimtelijke integratie in de omgeving vaak te wensen overlaat. Vooral op het vlak van inbuffering zijn er op vele campings duidelijke gebreken.

Aanwezigheid van de weekendverblijven

In de gemeente komen er verschillende weekendverblijven voor. Verschillende hiervan zijn zonevreemd of worden permanent bewoond.

Donk als recreatiepool

Donk is nog steeds een belangrijke recreatiepool. Om de huidige dynamiek te behouden zijn nieuwe frisse initiatieven nodig. Mogelijkheden zijn b.v. een golfschool, verdere optimalisatie van de huidige voorzieningen enz. Er wordt gestreefd naar meer medegebruik.

Diversifiëren en nieuwe ideeën zijn noodzakelijk om de recreatieve potentie van dit gebied te behouden. Er dient hierbij ook rekening gehouden te worden met de tendens dat er steeds minder gekampeerd wordt in deze omgeving en het vooral dagrecreanten zijn die het Donkgebied bezoeken.

Containerpark/gemeenteloods

Het containerpark en de gemeenteloods dienen uitbreidingsmogelijkheden te krijgen. Hiertoe wordt reeds voorgesteld om het containerpark te verplaatsen naar de overkant van zijn huidige locatie. Op deze manier worden ook uitbreidingsmogelijkheden geboden aan de gemeenteloods. Er werd reeds een BPA-herziening opgestart om dit te realiseren.

Rustoord Gaver

Dit rustoord zal leeg komen te staan. Het is nog niet duidelijk wat in de toekomst met de bestaande gebouwen zal gebeuren.

Gemeentehuis

Het administratief centrum is te klein en zal op termijn dienen te herlocaliseren of te vergroten. Het is nog onduidelijk welke optie zal gekozen worden.

8.2 Kwaliteiten en opportuniteiten

(zie kaart 40)

8.2.1 Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de openruimtestructuur

Een rustige omgeving in een verstedelijkte omgeving

De gemeente vormt een openruimte gebied langs de verstedelijkte E 17-as. Berlare situeert zich als een rustige gemeente in de nabijheid van de stedelijke gebieden Gent, Aalst, Wetteren, Lokeren en Dendermonde. Berlare biedt heel wat recreatieve mogelijkheden zoals wandelen, fietsen, het recreatiedomein Nieuwdonk (watersporten), het Donkmeer, de Gratiebossen, Berlare Broek, ...

Aanwezigheid van natuur en landschap

In de gemeente is de natuurlijke structuur nog duidelijk aanwezig. Er bevinden zich nog verschillende open landbouwgebieden. De Scheldevallei (met Donkmeer en oude Scheldemeander), en enkele kleinere beekvalleien, vormen groene nerven door het landschap. De Scheldevallei biedt kansen voor verdere natuurontwikkeling.

De aanleg van kleine landschapselementen wordt via gemeentelijke subsidies gestimuleerd.

Landbouw als bewaarder open ruimte

De landbouw is belangrijk als structurerend element voor de open ruimte. Talrijke open ruimtegebieden worden door de landbouw in stand gehouden. In bepaalde zones kan eventueel gekozen worden voor teeltgroepen die het landschap minimaal aantasten en/of een minimale bedreiging vormen voor de natuurwaarden. Landbouw kan in bepaalde gevallen landschaps- en natuurbeheerder zijn.

Aanwezigheid van reliëfverschillen

Het reliëfverschil, in het bijzonder de nog aanwezige landduinen, geeft het landschap een extra ruimtelijke dimensie.

Kasteelparken

Berlare kent enkele kasteeldomeinen. De kasteeldomeinen kunnen mee bijdragen tot het groene karakter van de gemeente. De kastelen te Uitbergen en Berlare vervullen reeds gedeeltelijk deze functie.

8.2.2 Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de nederzettings- en economische structuur

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Mogelijkheden in de dorpskernen

De dorpskernen kunnen verder uitgroeien tot kwalitatieve leefruimtes. Het centrum van Berlare is duidelijk de hoofdkern. Het gemeentehuis en de belangrijkste voorzieningen zijn hier gevestigd. In deze kern woont bovendien ongeveer de helft van het aantal inwoners van de gemeente.

Uitbergen en Overmere zijn kleinere kernen, maar beschikken wel over een lokaal voorzieningenniveau. Langs het Donkmeer heeft zich in de loop der jaren een vierde woonkern Donk ontwikkeld. In deze kern komen talrijke recreatieve en toeristische functies voor (campings, weekendverblijven, horeca, festivalhal, ...)

Landelijk wonen

De kernen van Uitbergen en Overmere hebben een landelijk karakter behouden. Ook Berlare en Donk hebben éénmaal men de N 467 verlaat een landelijk karakter.

Kenmerken hiervan zijn:

- een dorps- en gemeenschapsleven
- rust en stilte
- kleine kernen in de onmiddellijke nabijheid van groen en openruimte
- aanwezigheid van groene ruimte in en in de omgeving van de kernen
- aansluiten op landbouwgebieden

Residentieel wonen

Oostelijk van de kern Donk is er een kwaliteitsvol samengaan van wonen, natuur en recreatie.

Open ruimte in de dorpskernen

De open ruimte dringt op verschillende plaatsen nog tot in de woonkernen. Er komen nog belangrijke zichtrelaties voor vanuit de woonkernen naar het omliggende landschap.

ECONOMISCHE STRUCTUUR

Bedrijvigheid

In de gemeente is er nauwelijks storende of vervuilende bedrijvigheid aanwezig.

De gemeente kent een centrale ligging in de nabijheid van de E 17 wat mogelijkheden biedt aan nieuwe bedrijvigheid.

Horecavoorzieningen en recreatie

Langs het Donkmeer bevindt zich een concentratie van horecavoorzieningen (tea-rooms, restaurants, campings, ...). Deze voorzieningen maken mede de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied uit (zie ook onder).

8.2.3 Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. de verkeers- en vervoerstructuurGoede bereikbaarheid

Berlare kent een goede ligging en autobereikbaarheid. De gemeente ligt min of meer centraal binnen de Vlaamse Ruit en vlakbij de E17. Te Berlare zorgen de gewestweg en de provinciewegen voor een goede verbinding met de omliggende gemeenten, met o.m. de steden Gent, Aalst, Wetteren, Lokeren en Dendermonde en de E 17 (op- en afrit te Laarne (nr. 11 Beervelde-Lochristi) en Zele (nr. 12)). Het dichte wegennet biedt de plaatselijke bevolking de mogelijkheid om op een vlotte manier te reizen naar de omliggende steden voor b.v. werk, winkelen, onderwijs, cultuur, ... Omwille van het toenemende autoverkeer is deze autobereikbaarheid weliswaar de laatste jaren verminderd (vooral tijdens de spits).

Potenties voor de fiets

Berlare is een rustige gemeente waar nog ruime potenties voor de fiets aanwezig zijn. Langs de landelijke wegen kan zowel het functioneel als recreatief fietsverkeer verder bevorderd worden.

Openbaar vervoer

In het mobiliteitsplan werden reeds voorgestellen gemaakt om het openbaarvervoersaanbod te verbeteren en het gebruik van het openbaar vervoer te verbeteren. Een belangrijk project is o.m. de inschakeling van belbussen.

8.2.4 Kwaliteiten en opportuniteiten m.b.t. voorzieningen en recreatie

Lokale voorzieningen

De dorpskernen zijn uitgerust met een primair voorzieningenniveau. De inwoners kunnen voor hun dagelijkse inkopen beroep doen op de nodige commerciële voorzieningen. De belangrijkste voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in de dorpskern van Berlare.

Belangrijke recreatieve en toeristische aantrekkingspool

Het Donkmeer en het recreatiedomein Nieuwdonk vormen belangrijke recreatieve en toeristische aantrekkingspolen.

Zachte recreatie

Berlare heeft veel potenties op het vlak van zachte recreatief medegebruik (uitrusten, wandelen, fietsen,...). De zachte recreatie neemt sterk toe aan belang, o.a. door een toenemende interesse voor kleinere dorpen, een toenemende belangstelling voor het platteland en voor de natuur, vernieuwde interesse voor de eigen streek,... Het aanwezig provinciaal toeristisch infokantoor kan hierbij naar de toekomst toe verder een rol spelen om het Donkgebied extra in de kijker te plaatsen.

Rustoord

Het rustoord "Herfstvreugde" te Berlare wordt gecentraliseerd naar Overmere. Het bestaande gebouw biedt verschillende mogelijkheden die nog niet werden ingevuld.

Opgemaakt door:

Ing. Jo Van de Sype, ruimtelijk planner

Kristof Van Peteghem, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Berlare

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

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

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en aangenomen door de Provincie Oost-Vlaanderen

Bestendige Deputatie