

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere
Gemeente Berlare
Scopingnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere
Scopingnota

Opdrachtgever

Gemeente Berlare
Dorp 22
9290 Berlare

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

0484937-48040294-338

Projectmedewerkers

Eline Van Daele, advisor ruimte en omgevingsbeleid – erkend ruimtelijk planner
Evy De Wilde, senior advisor ruimte en omgevingsbeleid – erkend ruimtelijk planner

Datum

28 oktober 2025

Auteur

ELV, EDW

Status/ revisie

Versie 1

Vrijgave

EDW

Inhoudsopgave

Colofon	0
0	Leeswijzer
1	Inleiding
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan
1.2	Inhoud scopingnota
2	Studiegebied
2.1	Situering
2.1.1	Macroniveau
2.1.2	Mesoniveau
2.2	Afbakening studiegebied
2.2.1	Plangebied
2.2.2	Compensatiegebied
2.3	Historische analyse
2.3.1	Plangebied
2.3.2	Compensatiegebied
2.4	Bestaande feitelijke toestand
2.4.1	Plangebied
2.4.2	Compensatiegebied
2.5	Reikwijdte en detailleringsniveau
2.6	Overzicht in te zetten instrumenten
2.7	Mogelijke alternatieven
3	Juridische planologische toestand
3.1	Bestemmingsplannen
3.1.1	Gewestplan
3.1.2	RUP's en/of BPA's
3.2	Vergunningen
3.3	Rooilijnplannen
3.4	Atlas der buurt- en voetwegen
4	Beleidscontext
4.1	Structuurplanning
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
4.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen
4.1.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare
4.2	Beleidsplanning
4.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
4.2.2	Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen
4.2.3	Beleidsplan Ruimte Berlare
5	Motivatie compensatiegebied
6	Fysisch functioneren
6.1	Bodem
6.2	Water
6.3	Biodiversiteit
6.4	Landschap, erfgoed en archeologie
6.5	Mobiliteit
6.6	Omgevingskwaliteit en veiligheid
7	Visie op het studiegebied
7.1	Algemene visie
7.2	Planologische ingrepen

7.2.1	Uitbreiden recreatiegebied	68
7.2.2	Planologische compensatie en HAG-compensatie	69
7.2.3	Planologische correcties	70
8	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	72
8.1	Feitelijke en juridische planologische toestand	72
8.1.1	Feitelijke toestand studiegebied en omgeving	72
8.1.2	Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving	72
8.2	Overzicht wijziging bestemmingen	73
8.3	Toepassingsgebied	73
9	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten	74
9.1	Discipline Bodem	74
9.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	74
9.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	75
9.1.3	Erosie	76
9.1.4	Conclusie discipline bodem	76
9.2	Discipline Water	77
9.2.1	Grondwater	77
9.2.2	Oppervlaktewater	78
9.2.3	Afvalwater	79
9.2.4	Conclusie discipline water	80
9.3	Discipline Biodiversiteit	81
9.3.1	Versnippering en barrièrevorming	82
9.3.2	Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied	82
9.3.3	Biotoopverlies / biotoopwijziging	83
9.3.4	Rust- en lichtverstoring	83
9.3.5	Conclusie discipline biodiversiteit	84
9.4	Discipline Landschap, erfgoed en archeologie	85
9.4.1	Bouwkundig erfgoed	86
9.4.2	Landschap	86
9.4.3	Archeologie	87
9.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	87
9.5	Discipline Mens – mobiliteit	88
9.5.1	Verkeersgeneratie	88
9.5.2	Ontsluiting	89
9.5.3	Parkeren	89
9.5.4	Conclusie discipline mens-mobiliteit	90
9.6	Discipline Mens – ruimtelijke aspecten	91
9.6.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	91
9.6.2	Effectbespreking	91
9.6.3	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten	92
9.7	Discipline Mens – gezondheid	93
9.7.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	93
9.7.2	Effectbespreking	94
9.7.3	Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)	94
9.8	Discipline Mens – veiligheid	95
9.8.1	Effectbespreking	95
9.8.2	Conclusie discipline mens - veiligheid	95
9.9	Discipline Klimaat	96
9.9.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	96

9.9.2	Effectbespreking	96
9.9.3	Conclusie discipline klimaat	96
9.10	Leemten in de kennis	97
9.11	Grensoverschrijdende effecten	97
9.12	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	97
10	Bijlagen	1
10.1	Ortho en BJT	1
10.2	Verwerkingstabel OO1	2

0 Leeswijzer

Een eerste versie van de startnota werd ter inzage gelegd van 3/02/2025 t.e.m. 4/04/2025. Een adviesronde werd doorlopen. In de adviezen van de hogere overheden werd het standpunt ingenomen dat het voorgestelde compensatiegebied als onvoldoende werd beoordeeld: de betrokken gronden hebben een beperkte landbouwwaarde waardoor het bezwaarlijk dienstig kan zijn als compensatiegebied. Een nieuw onderzoek diende te gebeuren en de procedure te worden hernomen.

Een tweede startnota werd opnieuw ter inzage gelegd. Volgende aanpassingen werden doorgevoerd:

- Aanvullen onderzoek planologische ruil;
- Rechtzetten van een zonevreemde vergunde toestand van een woonperceel grenzend aan het agrarisch gebied die ingezet zal worden als uitbreiding voor recreatie;
- Bijsturen van een onduidelijkheid in de motivatie voor de uitbreiding van het sportpark: met de uitbreiding wil men het functioneren van de club verbeteren waarbij elke groep op een volwaardig rugbyveld kan trainen, wat vandaag niet zo is.

De reacties en adviezen uit de consultatieronde werden verwerkt in voorliggende scopingnota. Een overzicht van de verwerking kan je terugvinden in bijlage 10.2 Verwerkingstabel. Wijzigingen ten opzichte van de startnota zijn in geel gemarkeerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

Binnen deelgemeente Overmere zijn de sportvoorzieningen geclusterd binnen het sportpark gelegen tussen de Baron Tibbautstraat en Molenstraat. De realisatie ervan werd mogelijk gemaakt met het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) Sportpark Overmere die de realisatie van een (ver)nieuwd, goed bereikbaar sportpark mogelijk maakte.

De gemeente streeft ernaar om een deel van de recreatieve voorzieningen op haar grondgebied te concentreren in dit sportpark. Hoewel de kern Berlare ook beschikt over een sporthal, is deze door haar ligging binnen het dorpscentrum en de beperkte bereikbaarheid minder geschikt om uitbreidingswensen op te vangen.

Binnen het sportpark is onder andere de rugbyclub gevestigd. Deze club heeft de wens om uit te breiden met één extra rugbyveld in aansluiting op het bestaande veld. Een extra veld zou de club ten goede komen voor een betere organisatie, meer kwalitatieve volwaardige trainingen en het ontlasten van het bestaande terrein van schade en herstel. Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar hoogwaardige recreatieve infrastructuur binnen de gemeente en de behoefte van de rugbyclub, is **uitbreiding van het sportpark noodzakelijk**. Het overige gedeelte van het sportpark blijft ongewijzigd. Voor dit gedeelte liggen geen ruimtelijke vragen voor.

Voor de uitbreiding van het sportpark is het noodzakelijk om een **herbestemming** door te voeren van herbevestigd agrarisch gebied naar recreatiegebied, mits planologische compensatie van het verdwijnen van het agrarisch gebied. Een voorakkoord werd door de gemeente bekomen in overleg met de provincie Oost-Vlaanderen, Departement Omgeving en het Agentschap Landbouw en Visserij. Het voldoet daarbij ook aan de noodzaak tot planologische compensatie zoals beschreven in de VCRO art. 2.2.6/1.

Het planvoornemen omvat daarbij volgende doelstellingen:

- Optimaal bundelen van recreatieve activiteiten in de gemeente;
- Maximaal efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte (compact ruimtegebruik);
- Het voorzien van groenbuffers om de effecten op de nabije omgeving te beperken;
- Doorvoeren van planologische correcties in aansluiting op het **studiegebied**;
- Planologisch compenseren van het verlies aan agrarisch gebied.

1.2 Inhoud scopingnota

Voorliggend document omvat de scopingnota binnen de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Dit vormt de herwerking van de startnota naar aanleiding van de reacties en bezwaren uit de kennisgeving.

Deze scopingnota omvat nog geen concreet bestemmingsplan en voorschriften maar beschrijft onder andere het planvoornemen, het **studiegebied** en de planopties. Het vormt de basis om met andere overheden, actoren en bevolking in dialoog te treden over dit plan gedurende de eerste raadpleging van 60 dagen.

Deze scopingnota dient samen gelezen te worden met de procesnota die een apart document vormt. De procesnota toont de procesaanpak in elke fase en beschrijft hoe het proces zal gevoerd worden,

wie betrokken wordt op welke wijze, timing, etc. Dit document evolueert mee met het proces en zal tijdens elke fase worden geactualiseerd.

Deze scopingnota omvat de volgende decretaal verplichte onderdelen:

- een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
- een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
- een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

2 Studiegebied

Voorliggend planvoornemen heeft betrekking op een **studiegebied** bestaande uit twee delen:

- Het gebied waarbinnen de uitbreiding van het recreatiegebied is voorzien, hierna verder benoemd als **plangebied**.
- Het gebied dat ingezet wordt als planologische en HAG compensatie, volgend uit de VCRO art. 2.2.6/1 én de toetsing aan de omzendbrief RO 2010/01. Het gebied wordt hierna verder benoemd als **compensatiegebied**.

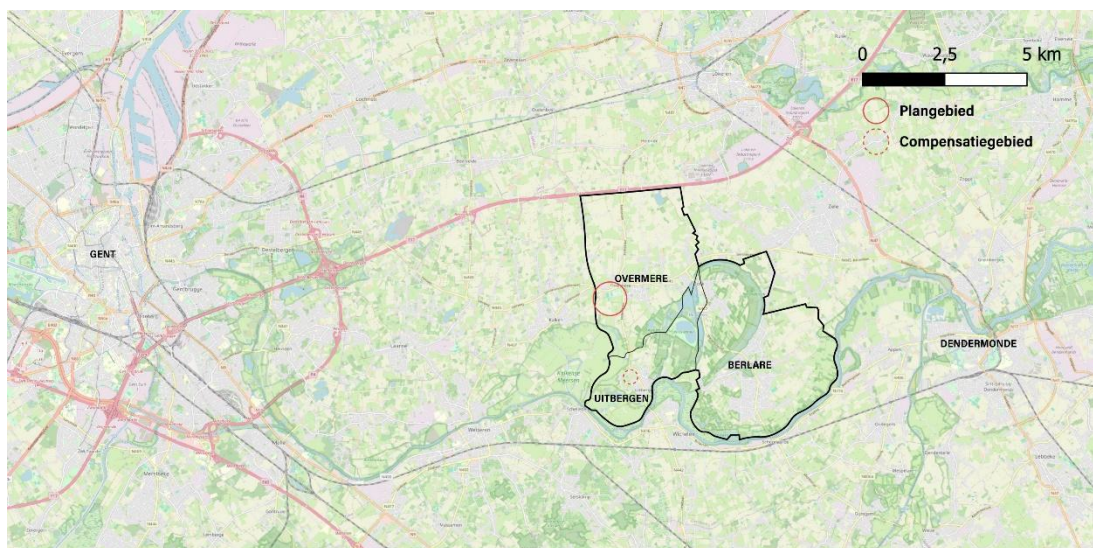
2.1 Situering

2.1.1 Macroniveau

Berlare is een gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen.

Naburige steden zijn Lokeren in het noorden, Dendermonde in het oosten, Aalst in het zuiden en Gent in het westen. Berlare grenst in het noorden aan de E17, en in het zuiden aan de Schelde. Het Donkmeer en Berlarebroek zijn het kenmerkend hart van de gemeente. Berlare heeft geen treinstation, maar net ten zuiden van de Schelde ligt de spoorlijn 53 tussen Schellebelle en Dendermonde, met het station van Schoonaarde op 2,5 km van de kern van hoofddorp Berlare.

De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten, namelijk Berlare, Overmere en Uitbergen. Het plangebied is gelegen in Overmere, het compensatiegebied ligt in Uitbergen.



Figuur 2.1.1-1 – Situering van het studiegebied op macroniveau

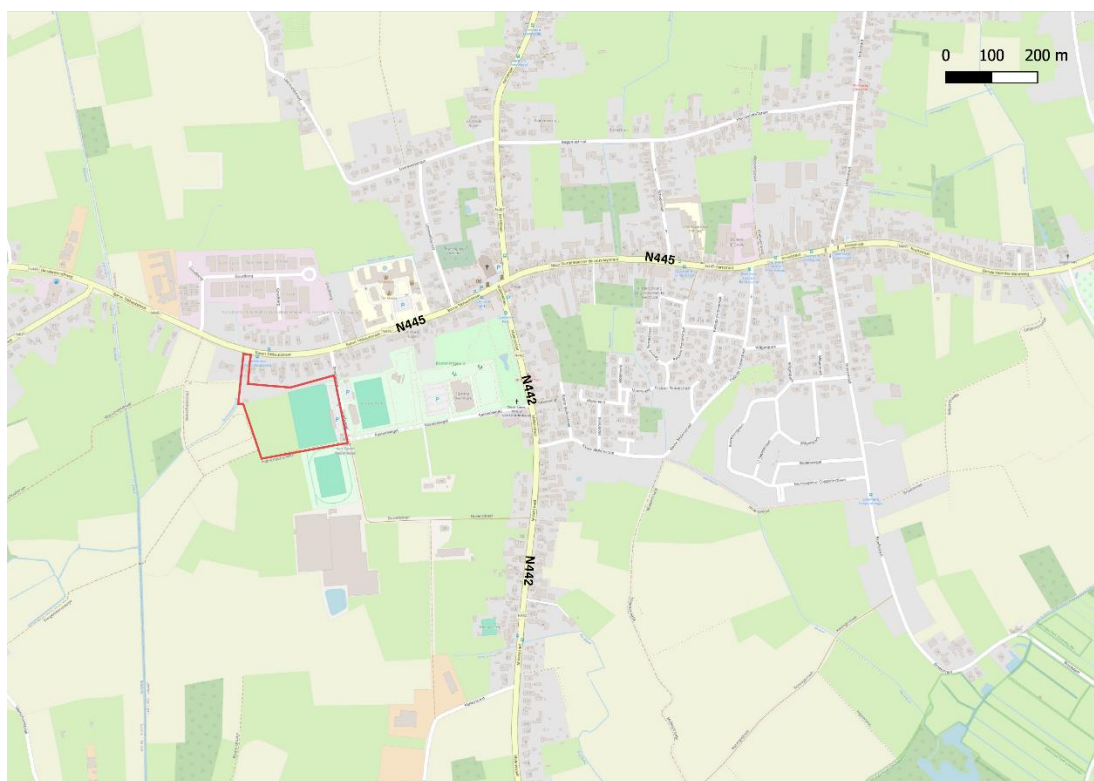
2.1.2 Mesoniveau

2.1.2.1 Plangebied

Het **plangebied** heeft betrekking op het sportpark Overmere, de clustering van sportvoorzieningen binnen de kern van Overmere. Het sluit daarbij aan op het Boerenkrijgpark, ingesloten door de N445 (Baron Tibbautstraat) in het noorden en de N442 (Molenstraat) richting Uitbergen naar het zuiden toe. Het **plangebied** en met uitbreiding de gehele dorpskern van Overmere is goed bereikbaar vanuit de ruimere omgeving via deze invalswegen.

De dorpskern van Overmere zelf wordt gedomineerd door de centraal gelegen Onze-Lieve-Vrouw Ten Hemel en biedt ook diverse voorzieningen, zoals kleine winkels, cafés en restaurants, het OCMW, een basisschool, een speeltuin en het kerkhof.

De directe omgeving van het sportpark is groen en landelijk, wat zorgt voor een rustige en aangename setting voor sport en recreatie. Langs één zijde grenst het sportpark aan de tuinen van enkele residentiële woningen. Rondom het sportpark zijn diverse wandel- en fietspaden gelegen die o.a. aansluiten op de recreatiepool rond het Donkmeer.



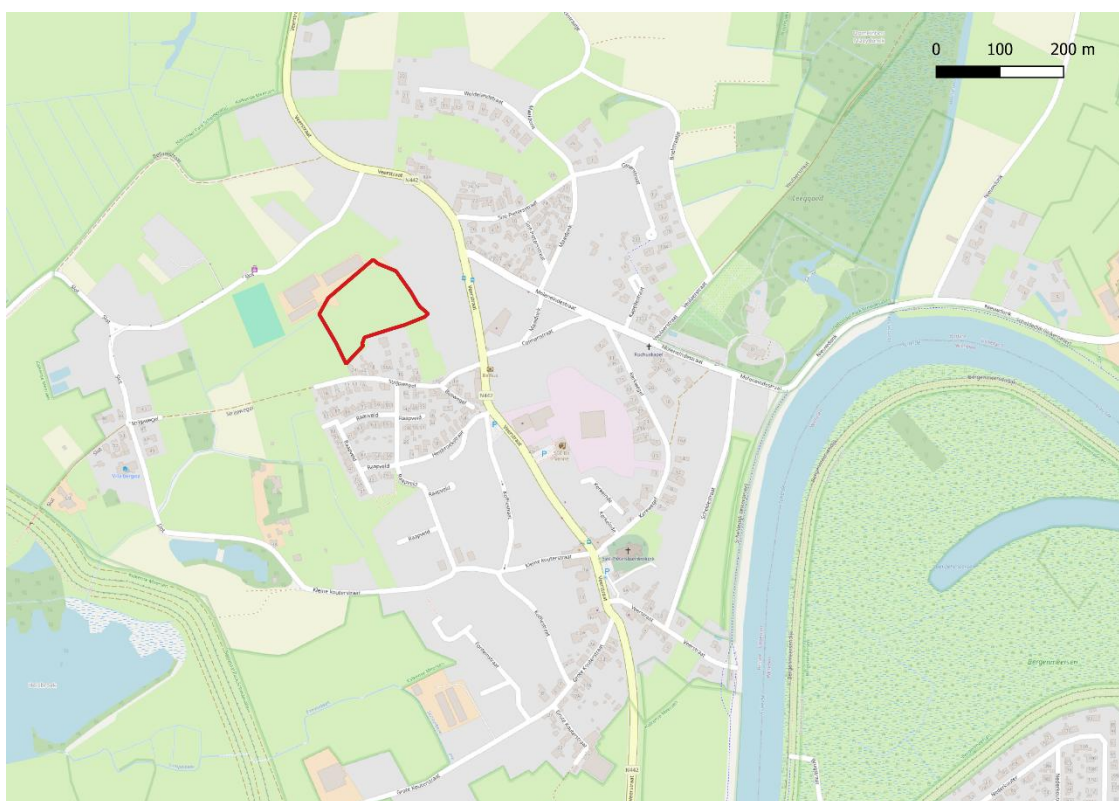
Figuur 2.1.2-1 Situering van het plangebied op mesoniveau

2.1.2.2 Compensatiegebied

Het compensatiegebied ligt ten zuidoosten van de dorpskern van Uitbergen. Deze kern is compact ontwikkeld rond de kerk en het centrale plein, met voornamelijk woonfunctie en enkele lokale handels- en horekazaken die basisvoorzieningen aanbieden.

De directe omgeving bestaat uit open landbouwgebied en waardevolle natuurzones, waaronder het donklandschap en de Scheldeoevers, wat zorgt voor een groen en open karakter.

Wat de ontsluiting betreft, ligt Uitbergen strategisch nabij de N445 en N416, die verbinding bieden richting Berlare, Zele en de E17 (via Lokeren). Er zijn busverbindingen naar de omliggende kernen, maar het openbaar vervoer is eerder beperkt. Fietsverbindingen, onder andere via de Scheldebijk, vormen een belangrijke schakel voor recreatief en functioneel verkeer.



Figuur 2.1.2-2 Situering van het compensatiegebied op mesoniveau

2.2 Afbakening studiegebied

2.2.1 Plangebied

Het **plangebied** wordt afgebakend door een woonlint aan de Baron Tibbautstraat in het noorden, in het oosten door het bestaande sportpark van Overmere, in het zuiden door een trage verbindingssas in aansluiting op de atletiekpiste horend bij het sportpark en aanliggende tuinbouwgronden en in het westen door een ruimer openruimtegebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Dreefweg richting Baron Tibbautstraat in het noorden.

Het **plangebied** omvat de bestaande accommodatie van de rugbyclub met uitbreiding van de grond voor het nieuwe rugbyterrein. De bestaande accommodatie bestaat uit één enkel rugbyveld met bijhorende kantine en parkeerinfrastructuur. Met de uitbreiding wordt een logisch geheel van de accommodatie voorzien.

Het noordelijk deel van het **plangebied** omvat naast delen van achtertuinen van het woonlint aan de Baron Tibbautstraat ook een woonperceel. Gezien deze gronden gelegen zijn binnen agrarisch gebied en geen zone-eigen bestemmingsfunctie hebben, worden deze meegenomen binnen het planvoornemen om een planologische correctie door te voeren.

De exacte plancontour is hieronder weergegeven.



Figuur 2.2.1-1 Afbakening van het plangebied

2.2.2 Compensatiegebied

Voor het compensatiegebied werd de afbakening bepaald in functie van het bekomen van een logisch en waardevol aanééngesloten geheel. Het compensatiegebied komt overeen met percelen 0401/00A000 en 0406/00A000. De zone is vandaag in gebruik als grasland, maar is bestemd als woonuitbreidingsgebied. Het gebied heeft een oppervlakte van 13.769,39 m².

Het compensatiegebied wordt omgeven door de achtertuinen van woningen, een landbouwbedrijf en landbouwgronden. Langs de westelijke grens loopt een beek. Er bevindt zich geen directe ontsluiting naar de openbare weg vanaf het compensatiegebied.



Figuur 2.2.2-1 Afbakening van het compensatiegebied

2.3 Historische analyse

2.3.1 Plangebied

Hierna wordt een historische analyse weergegeven van het **plangebied** op basis van historische kaarten en oude luchtfoto's.

Ferrariskaart (1777)

Het **plangebied** is op de Ferrariskaart aangegeven als landbouw en bos. Er zijn geen constructies waarneembaar. De omliggende verkeersassen Baron Tibbautstraat, Molenstraat en de trage weg in het verlengde van de Kasteelwegel zijn reeds bestaande. Ze zijn aangelegd als dreefstructuren, zichtbaar door de bomenrijen langs beide kanten.



Figuur 2.3.1-1 Ferrariskaart (cfr. Geopunt, z.d.).

Vandermaelen (1854)

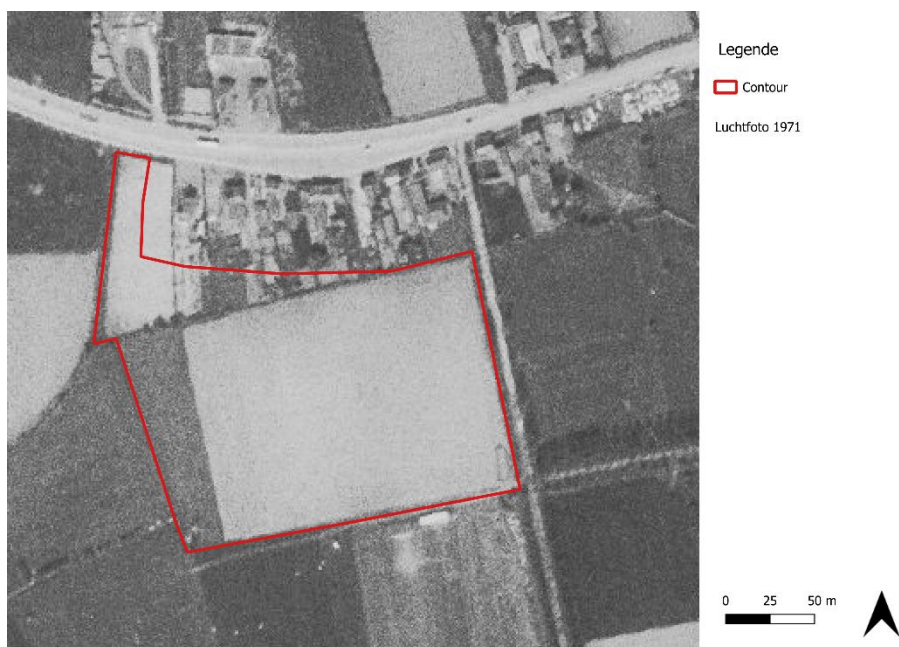
De opvallendste wijziging tussen 1777 en de Vandermaelenkaart van 1854 is het verdwijnen van het bos binnen het **plangebied**. Het gebied vormt een open vlakte.



Figuur 2.3.1-2 Vandermaelenkaart 1854 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 1971

Op de luchtfoto van 1971 is waarneembaar dat het grootste deel van het **plangebied** bestaat uit agrarisch gebied. Het noordelijke deel van het **plangebied** omvat reeds de tuinzones horend bij het voorliggende woonlint aan de Baron Tibbautstraat.



Figuur 2.3.1-3 Luchtfoto 1971 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 1990

Binnen het **plangebied** zijn tussen de periode van 1971 en 1990 geen opvallende wijzigingen op te merken.

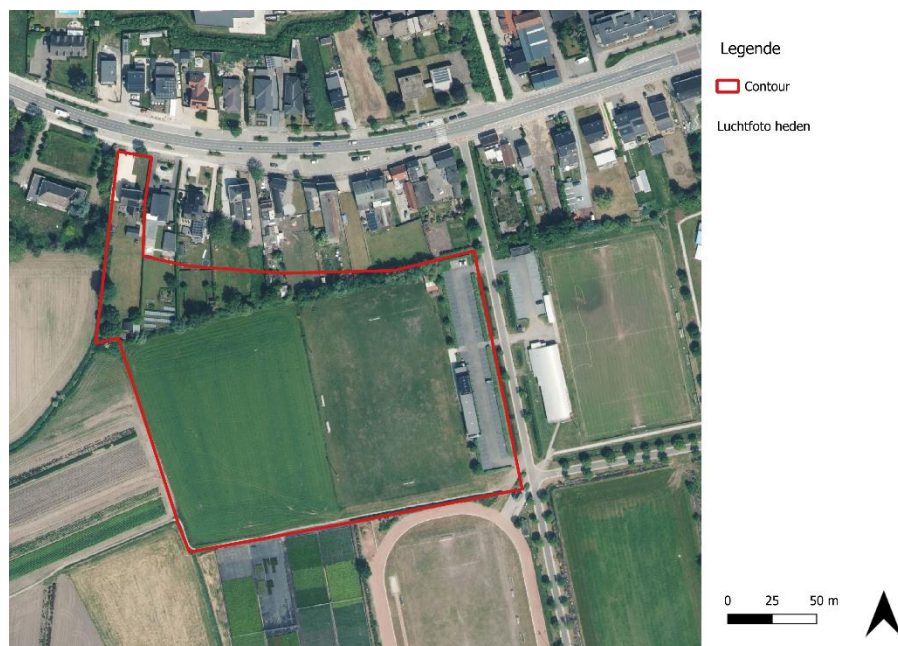


Figuur 2.3.1-4 Luchtfoto 1990 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 2023

De luchtfoto van 2023 toont het gerealiseerde sportpark met de bestaande accommodatie van de rugbyclub. Aan de westelijke zijde binnen het plangebied situeert zich de uitbreidingsgrond voor het bijkomende terrein. Het bestaat vandaag uit grasland.

Deze meeste recente luchtfoto toont de groenbuffer (bestaande uit bomen en hagen) tussen accommodatie van de rugby en de tuinzones van het voorliggende woonlint.



Figuur 2.3.1-5 Luchtfoto 2023 (cfr. Geopunt, z.d.).

2.3.2 Compensatiegebied

Ferrariskaart (1777)

Het compensatiegebied is op de Ferrariskaart aangegeven als landbouwgebied en enkele bomenrijden. Er zijn geen constructies waarneembaar. De omliggende verkeersassen de Veerstraat, Slot en Strijpwegel zijn al aanwezig. Net als enkele woningen langsheen deze verkeersassen. Het landbouwbedrijf horende bij het compensatiegebied is niet aanwezig.



Figuur 2.3.2-1 Ferrariskaart (cfr. Geopunt, z.d.).

Vandermaelen (1854)

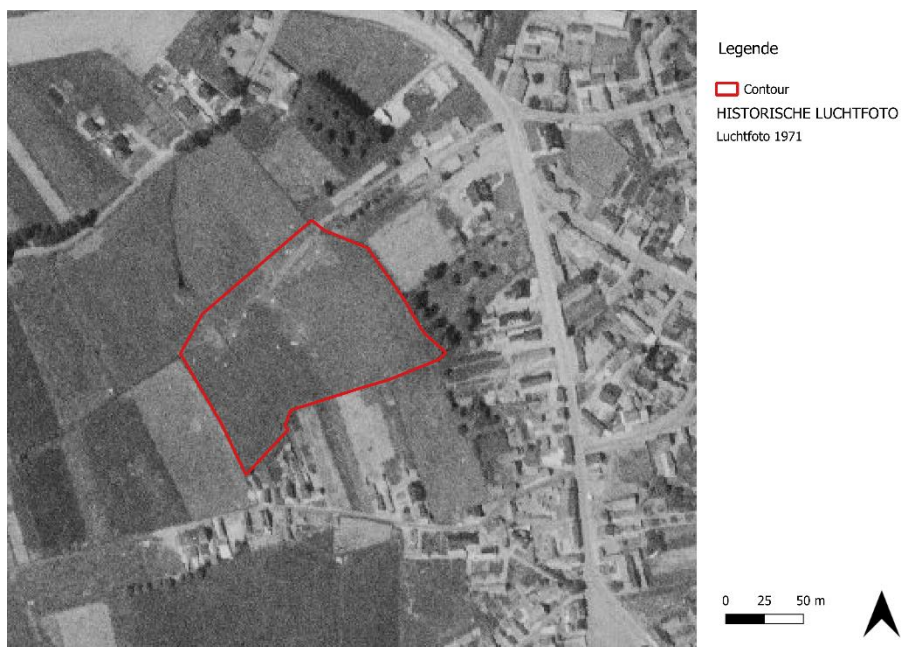
Er zijn geen opvallendste wijzigingen tussen 1777 en de Vandermaelenkaart van 1854. Bomenrijen worden niet systematisch weergegeven op de Vandermaelenkaarten.



Figuur 2.3.2-2 Vandermaelenkaart 1854 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 1971

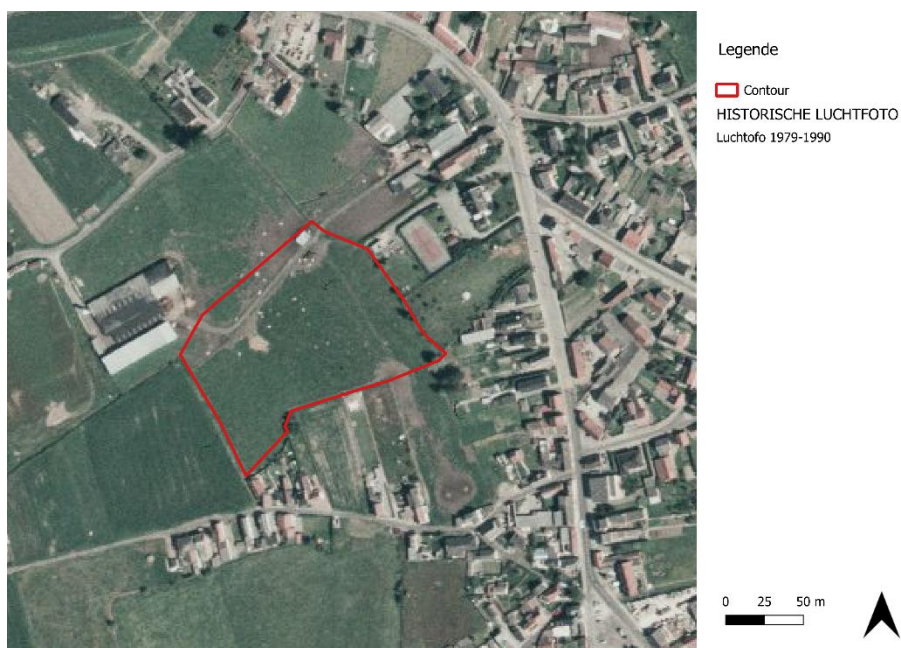
Op de luchtfoto van 1971 is waarneembaar dat het compensatiegebied volledig bestaat uit agrarisch gebied. Het landbouwbedrijf is nog niet ontwikkeld. De tuinen van enkele woningen lopen tot tegen de zuidelijke rand van het compensatiegebied.



Figuur 2.3.2-3 Luchtfoto 1971 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 1990

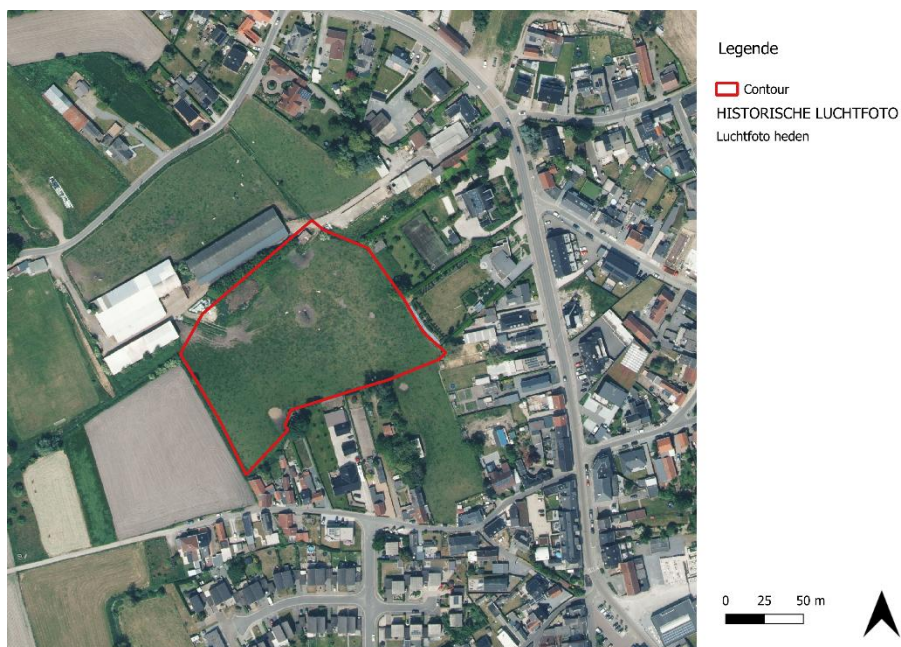
Het landbouwbedrijf is ontwikkeld en wordt ontsloten via het compensatiegebied.



Figuur 2.3.2-4 Luchtfoto 1990 (cfr. Geopunt, z.d.).

Luchtfoto 2023

De luchtfoto van 2023 toont een verdere ontwikkeling van het landbouwbedrijf. De ontsluitingsweg is rechtgetrokken en loopt niet meer doorheen het compensatiegebied. Het compensatiegebied bestaat volledig uit een grasvlakte.



Figuur 2.3.2-5 Luchtfoto 2023 (cfr. Geopunt, z.d.).

2.4 Bestaande feitelijke toestand

2.4.1 Plangebied

2.4.1.1 Ruimtelijk voorkomen

Bebouwing en constructies

Het gedeelte **plangebied** met de recreatiegronden omvat als enige constructie de kantine van rugbyclub BrigandZe, gebouwd in 2021. Het complex bevindt zich in het oosten van het plangebied en sluit aan op het bestaande rugbyveld. De kantine werd deels op de parking gebouwd zodat het bestaande rugbyveld kon behouden blijven. Enkele parkeerplaatsen van de oorspronkelijke parking zijn hierdoor opgeheven.

Het gebouw van de kantine is opgebouwd uit twee verdiepingen. Het tweede verdiep bevat een groot terras dat uitzicht geeft over het sportpark en zijn omgeving.

Andere constructies binnen het **plangebied** met de recreatiegronden zijn een balustrade en verlichtingspalen rondom het plein, alsook twee afvalcontainers die zich situeren binnen de parkingzone.

Het plangebied omvat ook een aanliggend bebouwd woonperceel.



Figuur 2.4.1-1 Sportcomplex (links) en terras (rechts)

Ontsluiten en parkeren

Het westelijk deel van het sportpark wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Dreefweg die uitkomt op de Baron Tibbautstraat (N445). Voor zwakke gebruikers is het sportpark ook bereikbaar via de Kasteelweg die uitkomt op de Molenstraat (N442) en de Dreefweg in zuidelijke richting die verdergaat in de Duivendreef en Schorendreef. Het zuidelijke deel van het **plangebied** grenst aan een veldweg gericht op voetgangers.

De parking bij de kantine van de rugbyclub telt in huidige toestand 66 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Dreefweg situeert zich de accommodatie van de voetbal met parkeergelegenheid voor 25 parkeerplaatsen. Er wordt ingezet op gedeeld gebruik van de parkings door beide clubs.

Zowel de Dreefweg als de aansluitende Kasteelweg zijn aangelegd in kasseien. De wegen zijn voorzien aan beide zijden van de straat van een bomenrij. De parking horend bij de rugbyaccommodatie bestaat uit asfalt in combinatie met klinkers ter hoogte van de parkeerplaatsen.



Figuur 2.4.1-2 Ontsluiting van het westelijk deel van het sportpark: hoofdingang via de Dreefweg



Figuur 2.4.1-3 Ontsluiting van het westelijk deel van het sportpark voor de zwakke weggebruikers: via de Kasteelwegel (links) en Dreefwegel (rechts)



Figuur 2.4.1-4 Veldweg ten zuiden van het rugbyveld (links), afvalcontainers op de parking naast de kantine (rechts)



Figuur 2.4.1-5 Ontsluiting van westelijk deel van het sportpark voor de zwakke weggebruikers: via de Kasteelwegel (links) en Dreefwegel (rechts)

Groen en open ruimte

De niet-bebouwde en verharde ruimte van het **plangebied** bestaat uit het rugbyveld en heden een grasland die ingezet zal worden als uitbreidingszone. Het noordelijk deel van het **plangebied** omvat een deel van de achtertuinen van het voorliggende woonlint.

Tussen het bestaande rugbyveld met de beoogde uitbreidingszone en de noordelijk gelegen tuinzones, situeert zich een groenscherm bestaande uit hagen en bomen. De parking horend bij de kantine van

de rugbyclub is ingebed binnen een groenstructuur van hagen zodat het geheel van harde infrastructuur nagenoeg niet zichtbaar is vanuit de Dreefweg.



Figuur 2.4.1-6 Rugbyveld (links en rechts), op de achtergrond is de uitbreidingszone waarneembaar (links)



Figuur 2.4.1-7 Uitbreidingszone als te herbestemmen landbouwperceel

2.4.1.2 Functioneren binnen het sportpark Overmere

Het **plangebied** maakt deel uit van het sportpark Overmere. Het sportpark Overmere bestaat uit de voorliggende rugbyvelden met aansluitend voetbalinfrastructuur in het oosten en zuiden, en meer ten oosten situeert zich de sporthal van Overmere. Dit geheel van sportinfrastructuur sluit in het noordoosten aan op het Boerenkrijgpark op de hoek tussen de Baron Tibbautstraat en Molenstraat.

Het westelijke deel van het sportpark bestaat uit rugby- en voetbalinfrastructuur. Ze zijn ruimtelijk aan elkaar gekoppeld doordat ze eenzelfde ontsluitingsroute gebruiken. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de Dreefweg in aansluiting op de Baron Tibbautstraat. Aan de overzijde van de Dreefweg situeert zich de voetbalkantine van de voetbalclub FC SKV Overmere met aanliggende parkeerzone met een capaciteit van 25 parkeerplaatsen. De harde infrastructuur zit van zowel de rugby als de voetbal zitten op deze wijze gebundeld aan de ontsluitingsroute. De parkings van beide clubs kennen een gedeeld gebruik.

De ontsluiting van de sporthal voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Kasteelweg op de Molenstraat. Het eerste deel van de Kasteelweg is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Meer naar het westen toe volgt een gedeelte uitsluitend toegankelijk voor traag verkeer.

Daarnaast is het sportpark bereikbaar door verschillende trage wegen komende uit diverse richtingen. Deze trage verbindingen hebben veelal het profiel van een wegenis die gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer, maar worden geweerd voor dit type verkeer door verkeersborden. De trage wegen zijn veelal aangelegd met halfverhardingen in de vorm van kiezels. Volgende verbindingen zijn daarbij te traceren:

- Een veldweg ten zuiden van het **plangebied** als verbinding tussen de Kasteelwegel in het oosten en de Baron Tibbautstraat in het noorden;
- De Dreefwegel die de oostelijke grens vormt van het **plangebied** en in het zuiden verder overgaat in de halfverharde wege van de Schorendreef;
- De Kasteelwegel die de zuidelijk grens vormt van het sportpark ter hoogte van de voetbalinfrastructuur, sporthal en Boerenkrijgpark. Het westelijk deel van de Kasteelwegel is uitsluitend toegankelijk voor zachte weggebruikers;
- Tussen de Dreefwegel en de Molenstraat situeert zich nog een interne ontsluitingsroute voor zachte weggebruikers ter ontsluiting van de sporthal, of het overige deel van het sportpark.



Figuur 2.4.1-8 Aanduiding van het sportpark Overmere



Figuur 2.4.1-9 Voetbalkantine aan de overzijde van de Dreefwegel



Figuur 2.4.1-10 Parking met een capaciteit van 25 parkeerplaatsen aan voetbalkantine



Figuur 2.4.1-11 Atletiekpiste ten zuiden van het bestaande rugbyveld



Figuur 2.4.1-12 Serreteelt ten zuiden van de uitbreidingsgrond voor het bijkomend rugbyveld



Figuur 2.4.1-13 Landbouwperceel grenzend aan de uitbreidingsgrond voor het bijkomend rugbyveld



Figuur 2.4.1-14 Voetbalveld ten oosten van de bestaande voetbalkantine van FC SKV Overmere

2.4.2 Compensatiegebied

2.4.2.1 Ruimtelijk voorkomen

Het compensatiegebied is volledig onbebouwd en onverhard, en bestaat uit een groene, open ruimte die hoofdzakelijk als grasland wordt gebruikt. Langs de perceelsranden zijn enkele bomen en struiken aangeplant, wat bijdraagt aan de landschappelijke inkadering.

Er is geen rechtstreekse ontsluiting van het compensatiegebied naar omliggende wegenis, met name de Veerstraat (oostzijde) en de Strijpweg (zuidzijde).



Figuur 2.4.2-1 Aanduiding van de situering van het grasland tussen de gebouwen van het landbouwbedrijf en woonlint langsheen de Strijpwegel

2.5 Reikwijdte en detailleringsniveau

Voorliggend RUP beoogt een uitbreiding van de bestaande rugbyaccommodatie in Overmere (plangebied). Een gedeelte van het sportpark Overmere ingenomen door de rugbysport is opgenomen in het plangebied met het aanliggend landbouwperceel waarbinnen de uitbreiding wordt beoogd. Een herbestemming zal worden doorgevoerd van agrarisch gebied naar recreatiegebied.

De herbestemming binnen het plangebied wordt planologisch gecompenseerd in Uitbergen, genoemd het compensatiegebied. Dit gebied staat in voor de HAG-compensatie.

Een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften tot op perceelsniveau zal worden opgemaakt voor het gehele studiegebied. Het RUP beoogt de ordening op gemeentelijke niveau van het plangebied met een oppervlakte van 3,08 ha of 30.780 m² en het compensatiegebied met een oppervlakte van 1,38 ha of 13.769 m².

2.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere zal het kader bieden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het recreatiegebied. Hiervoor worden geen andere instrumenten ingezet.

2.7 Mogelijke alternatieven

Niet uitvoeren van het plan

Indien het plan niet wordt uitgevoerd, betekent dit dat de voorgenomen opmaak tot RUP niet doorgaat of m.a.w. dat het studiegebied in zijn huidige 'vorm' blijft behouden. Dit heeft volgende ruimtelijk-juridische beperkingen:

- Het ruimtelijk uitbreiden van het recreatiegebied van het sportpark Overmere is niet mogelijk indien de herbestemming niet kan worden doorgevoerd. Dat betekent dat de rugbyclub geen bijkomend rugbyveld kan aanleggen. Hierdoor kunnen ze onvoldoende inzetten op de verdere ontwikkeling van de club, zoals het organiseren van efficiëntere trainingen waarbij twee ploegen niet langer gelijktijdig hetzelfde terrein moeten delen. De bestaande infrastructuur blijft overbelast en vertaalt zich door in slechte kwaliteit van de velden.
- De herbestemming kan niet worden doorgevoerd. Het grasland binnen het plangebied behoudt zijn agrarische functie. Planologisch dient er niet te worden gecompenseerd.

Alternatieven

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft betrekking op het uitbreiden van een bestaand recreatiegebied met een bijkomend sportveld, in eerste instantie voor een bijkomend rugbyveld. De locatie voor het sportpark Overmere werd eerst bij de opmaak van het BPA Sportinfrastructuur Overmere en later het RUP Sportpark Overmere, zorgvuldig gemotiveerd in relatie tot het GRS Berlare. Het is dan ook logisch om de uitbreiding te voorzien in directe aansluiting op het bestaande recreatiegebied. Vooroverleg met de hogere overheden heeft ook plaatsgevonden teneinde de uitbreidingswens door te spreken en de noodzakelijke voorwaarden te kunnen meenemen.

Specifiek voor rugby is er slechts één club op grondgebied Berlare. Omliggende rugbyclubs situeren zich in Dendermonde, Hamme, Lokeren en Aalst. De verschillende clubs situeren zich op redelijke afstand van elkaar waardoor er geen sprake is van een overaanbod.

Locatie-alternatieven zijn bijgevolg niet van toepassing.

Inrichtingsalternatieven zijn eerder nihil op het niveau van een reglementair rugbyveld. Bij uitbreiden met andere sportvoorzieningen, kan dit mogelijk wel spelen. Echter de manier van ontsluiten voor de recreant en bezoeker wijzigt niet ten opzichte van het RUP Sportpark Overmere.

3 Juridische planologische toestand

3.1 Bestemmingsplannen

3.1.1 Gewestplan

Het grondgebied van de gemeente Berlare is bestemmingsmatig vastgelegd in het gewestplan Dendermonde, goedgekeurd d.d. 07/11/1978.

3.1.1.1 Plangebied

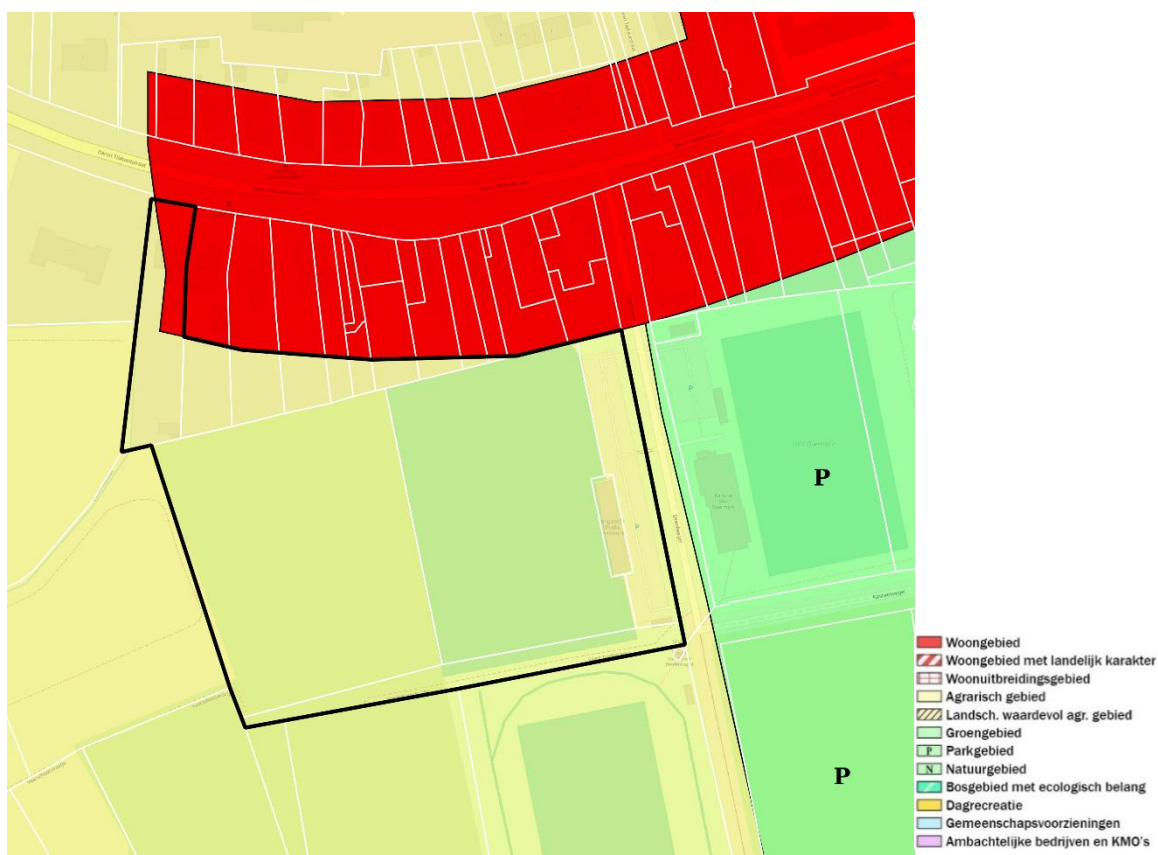
Het plangebied is volgens het gewestplan zo goed als geheel gelegen binnen agrarisch gebied. Een klein aandeel is bestemd als woongebied (0200/00G000).

*4.1. De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*5.1 De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Een gedeeltelijke herbestemming van het plangebied is reeds doorgevoerd met het RUP Sportpark Overmere (zie §3.1.1.2).

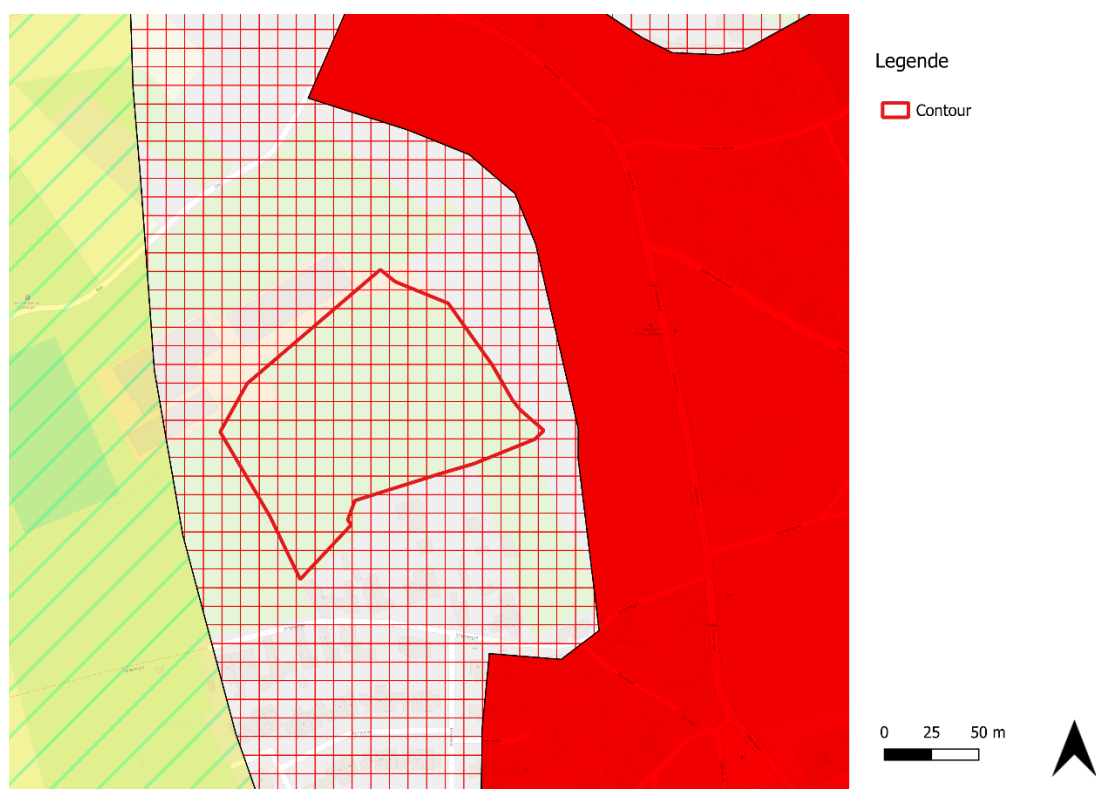


Figuur 3.1.1-1 – Uittreksel uit het gewestplan – plangebied

3.1.1.2 Compensatiegebied

Het compensatiegebied is volgens het gewestplan geheel gelegen binnen woonuitbreidingsgebied:

*De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*



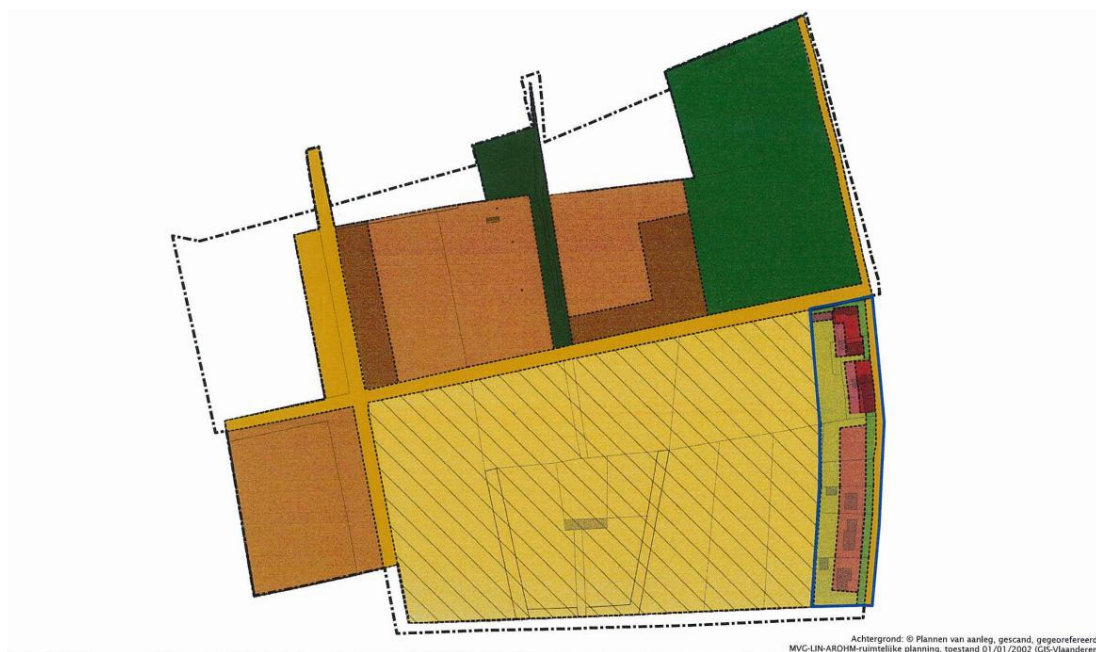
Figuur 3.1.1-2 – Uittreksel uit het gewestplan – studiegebied

3.1.2

RUP's en/of BPA's

BPA Sportinfrastructuur Overmere

Het BPA Sportinfrastructuur Overmere werd Ministerieel goedgekeurd d.d. 22/04/1999. Het BPA voerde een herbestemming door van het onderliggende gewestplan. Door dit BPA werd de aanleg van sportinfrastructuur in de kern van Overmere mogelijk. Het BPA werd geheel opgeheven door het RUP Sportpark Overmere (zie hierna).



Figuur 3.1.2-1 Het voormalige BPA Sportinfrastructuur Overmere (opgeheven)

RUP Sportpark Overmere

Het RUP Sportpark Overmere werd goedgekeurd door de Deputatie d.d. 29/01/2009. Met het RUP werd het BPA Sportinfrastructuur Overmere geheel opgeheven omdat het niet meer voldeed aan de actuele behoeften.

Dankzij het RUP Sportpark Overmere werd de aanleg van onder andere een rugbyveld met bijbehorende kantine en een atletiekpiste mogelijk. Ook de indeling van de voetbalvelden is herzien, zodat recreatief voetbal een plek kreeg binnen de site. Een ontwikkelingsschets werd opgemaakt teneinde de puzzel naar behoeften te leggen. Verder werd het functioneren van de site ook beter onder de loep genomen wat betreft parkeren en ontsluiten. Een belangrijk aspect bij de opmaak van het RUP was flexibiliteit in te bouwen in relatie tot een toekomstbestendig plan.

Het RUP Sportpark Overmere zal met voorliggend RUP worden uitgebreid en gedeeltelijk worden opgeheven. Het opgeheven deel zal binnen voorliggend RUP niet worden herzien, maar in hoofdzaak worden hernomen. De keuze werd gemaakt om het uitbreiden met een bijkomend veld te beoordelen vanuit een ruimtelijk morfologisch geheel van het bestaande sportpark.

Van het RUP Sportpark Overmere zullen volgende bestemmingszone worden behouden, al dan niet licht bijgestuurd teneinde tot een aaneengesloten ruimtelijk geheel te komen:

Art. 2 Buffergebied

- Het gebied is bestemd voor inrichting van een groenbuffer. Het staat in voor de landschapsbuffering tussen het recreatiegebied en het agrarisch gebied. Het dient gerealiseerd te worden met dicht beplant streekeigen groen, bestaande uit een combinatie van hoogstammige bomen en struikgewas. (...)

Art. 3 Gebied voor achtertuinen

- Het gebied is bestemd voor achtertuinen. Tuininrichtingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m² per perceel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50m en de dakvorm is vrij. Geen verdere verhardingen zijn toegestaan.

Art. 4 Recreatiegebied

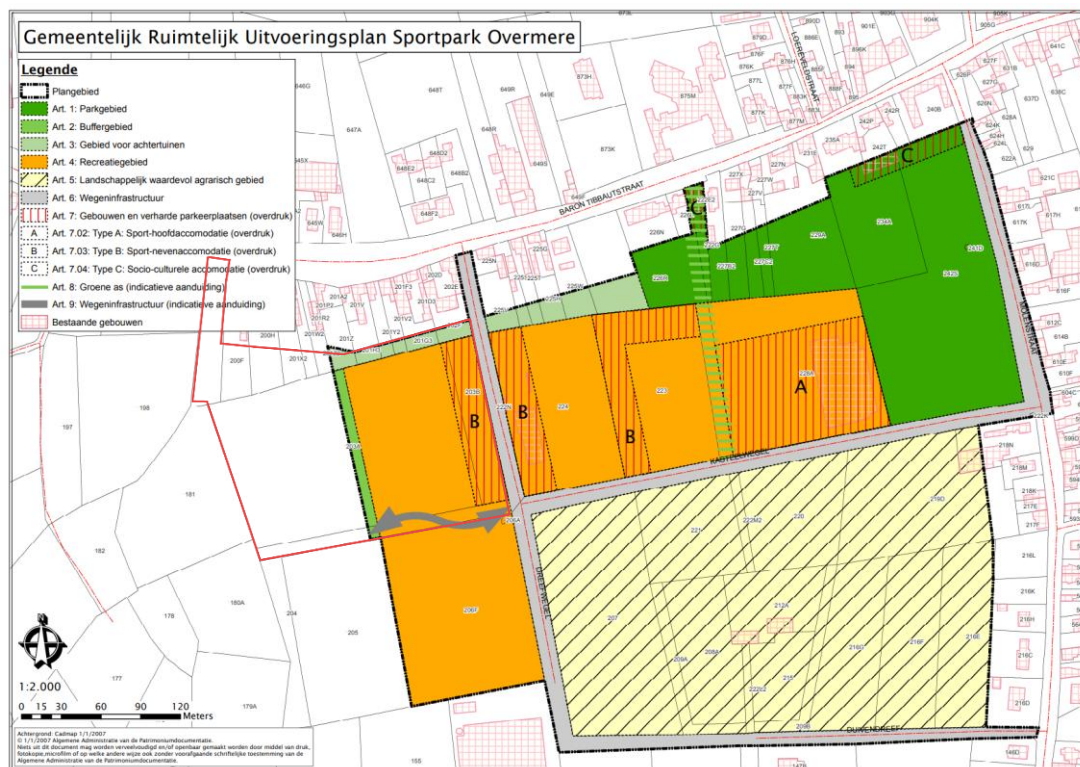
- Het gebied is bestemd voor recreatie. De recreatievorm wordt daarbij niet verordenend bepaald. Constructies met een maximale oppervlakte van 25m², omheiningen en reclamepanelen zijn toegestaan.

Art. 7.03 Type B: Sport nevenaccommodatie

- De overdrukzone is bestemd voor de nevenaccommodatie bij de sportterreinen, hoofdzakelijk gebruikt voor buitensporten. De bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van de zone, parking niet inbegrepen. De parking wordt niet in oppervlakte beperkt. 20% van de totale oppervlakte van de parking dient wel te bestaan uit groenaanleg. Stallingplaatsen voor fietsen dienen ook te worden voorzien.

Art. 9 Wegeninfrastructuur

- De indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van nieuwe langzame verkeersverbindingen en de daarbij horende infrastructuur zoals voet- en fietspaden.

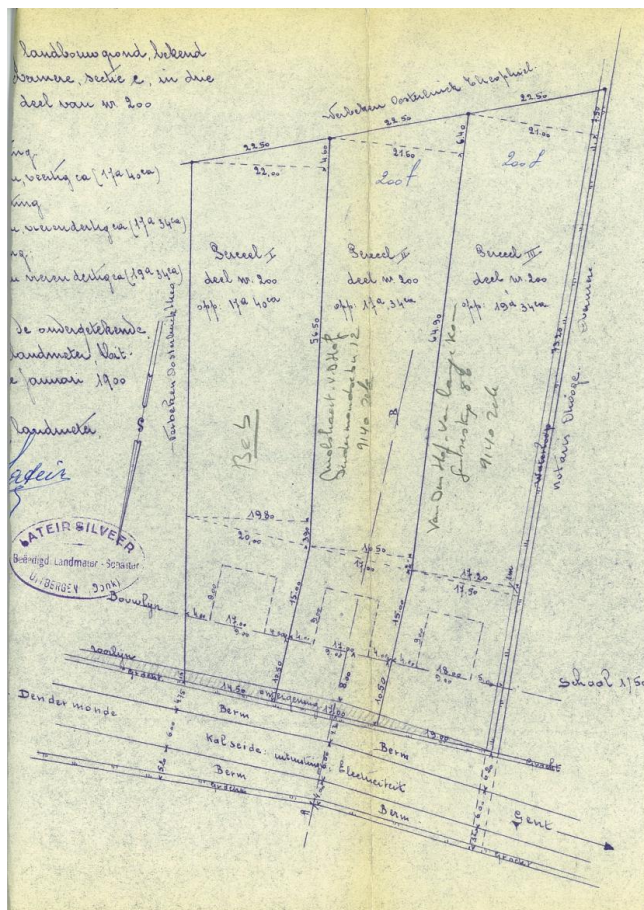


Figuur 3.1.2-2 – Grafisch plan RUP Sportpark Overmere

3.2 Vergunningen

Het plangebied omvat een woonperceel nr. 0200/00G000 die deels gelegen is in agrarisch gebied en deels in woongebied volgens het gewestplan.

De woning op het perceel werd vergund op basis van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling, daterend van 1963 (zie onder). De verkavelingsvergunning dateert dus van vóór het gewestplan (1978). Met de komst van het gewestplan is een zonevremde situatie gecreëerd. Het RUP voorziet een correctie van de zonevremde toestand van de vergunde woning conform het feitelijk gebruik van vandaag.



Figuur 3.1.2-1 – Verkavelingsplan (1963)

3.3 Rooiijnplannen

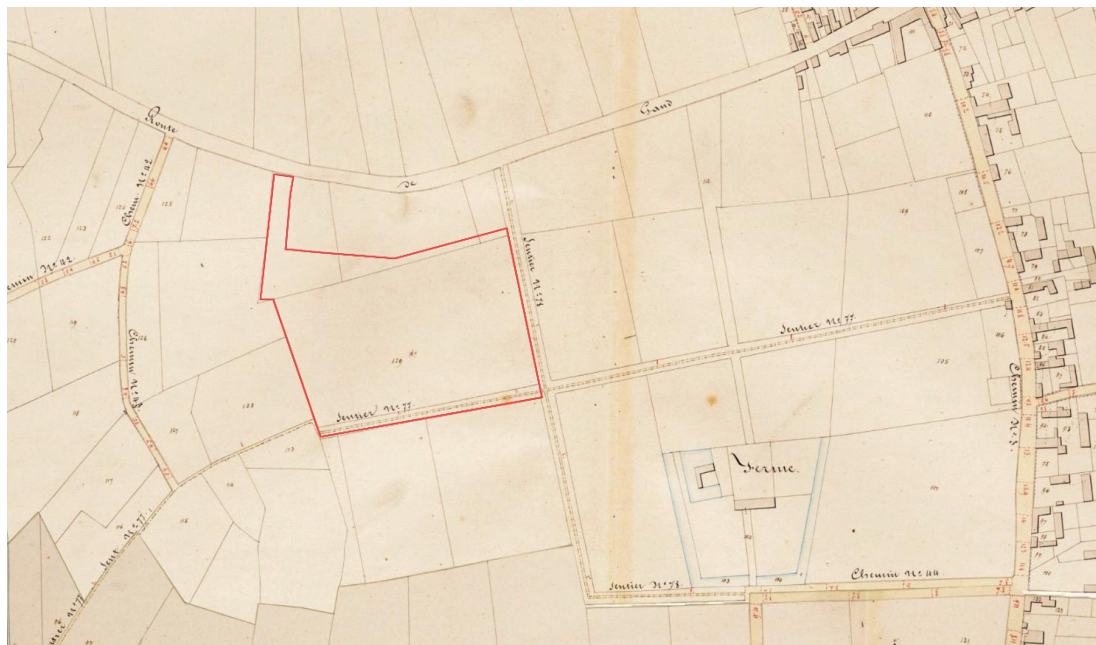
Het plangebied grenst aan de Dreefweg, hiervoor geldt geen rooiijnplan. De Dreefweg takt in het noorden aan op de Baron Tibbautstraat waar wel een rooiijnplan van toepassing is.

3.4 Atlas der buurt- en voetwegen

De atlas der buurt- en voetwegen werd opgemaakt in navolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen werd inmiddels opgeheven door het Gemeentewegendecreet, in werking getreden op 1 september 2019.

Binnen of aanliggend aan het plangebied situeren zich volgende buurt- en voetwegen:

- Sentier nr. 78 die samenvalt met de Dreefweg;
- Sentier nr. 77 die samenvalt met de zuidelijk gelegen trage wegverbinding.



Figuur 3.1.2-1 – Uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen ter hoogte van het plangebied

Het compensatiegebied grenst niet aan buurt- of voetwegen. De Strijpweg valt samen met Sentier nr. 43.

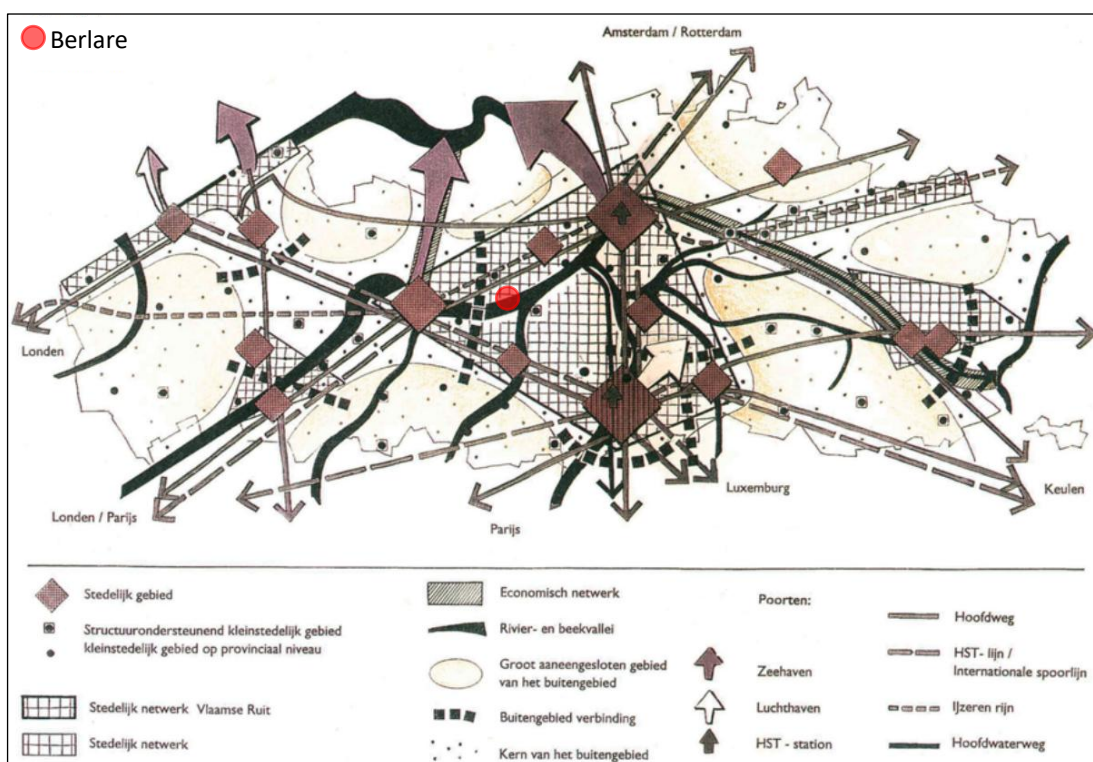
4 Beleidscontext

4.1 Structuurplanning

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering in 1997, met latere herzieningen in 2003-2004 en 2008-2011. Het RSV is de basis voor het ruimtelijk beleid van het Vlaams Gewest voor de korte termijn. Voor de lange termijn werkt de regering aan een opvolger van het RSV, nl. het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en lijninfrastructuren. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. Berlare hoort als gemeente tot de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Dit netwerk mag echter niet worden gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied; er moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebiedgemeenten worden gekomen. De inplanting van nieuwe activiteiten moet – conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling – de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen het buitengebiedsbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.



Figuur 4.1.1-1 – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Berlare binnen het buitengebied

Berlare maakt deel uit van het buitengebied. Het buitengebied is dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen en infrastructuur die functioneel met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel uit van. Het is een zeer ruim begrip en zal – afhankelijk van de streek – er soms geheel anders uitzien.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, alsook de bosstructuur, de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse structuren, krijgen we een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysisch systeem, het resultaat van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

De doelstellingen uit het RSV voor het buitengebied zijn ondermeer het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bosbouw, wonen en werken). De andere openruimtefuncties (recreatie, ontgrondingen, en sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen) zijn weliswaar een hoofdfunctie voor het buitengebied maar kunnen niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd. Versnippering dient te worden tegengegaan door bundeling. De groei van (woon)bebouwing dient in de kernen van het buitengebied te worden opgevangen. Daarnaast dient er veel aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos (AGNAS)

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos. Deze visie vormt de basis voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw, natuur en bos.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten en provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in 13 buitengebiedregio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken RUP's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

Een ruimtelijke visie voor de regio Schelde-Dender en operationeel uitvoeringsprogramma werd op 28 november 2008 vastgesteld en goedgekeurd.

Het studiegebied is volledig gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Ruimtelijke visie recreatie

Ten aanzien van de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied worden op Vlaams niveau de volgende principes gehanteerd:

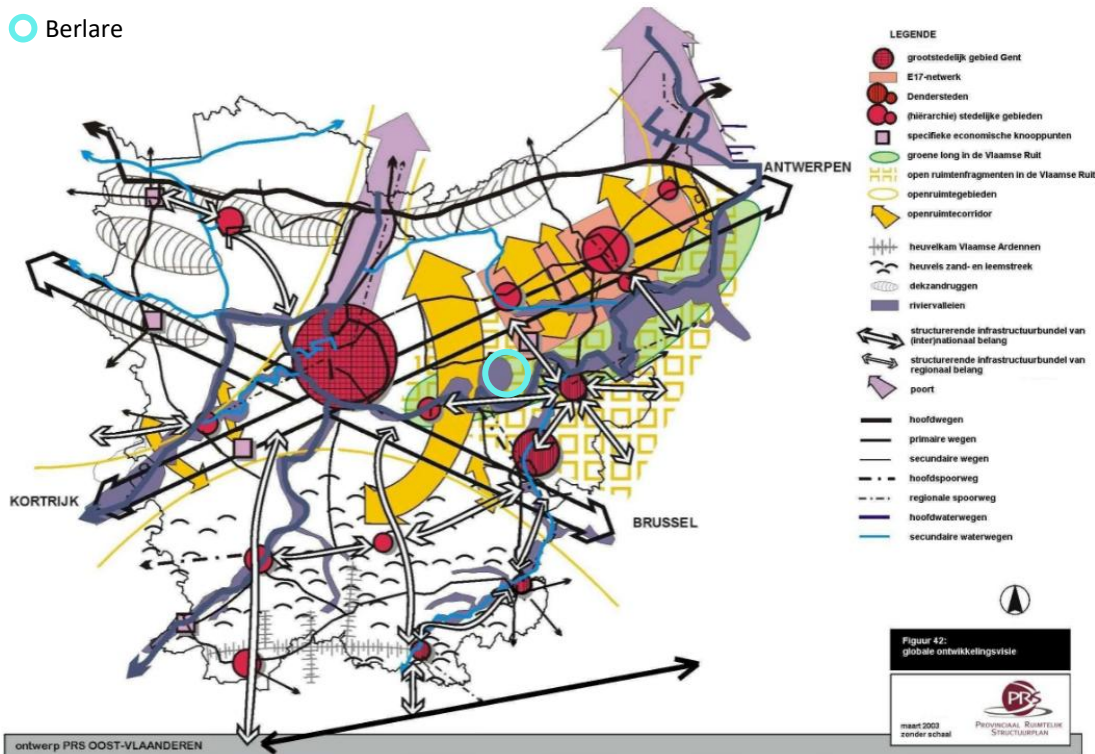
- Recreatie dient te worden geclusterd rond de kernen, zoals aangegeven in het RSV.
- De bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur moet optimaal worden benut. Het verbeteren van de kwaliteit van de aangeboden producten is een prioriteit, evenals het beter op elkaar afstemmen van het aanbod.
- Grootschalige uitbreiding of nieuwe aanleg van toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied is ongewenst.
- Er moet worden gestreefd naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik van infrastructuur, die oorspronkelijk voor andere functies zijn ontwikkeld of door andere activiteiten worden benut.
- Het recreatief medegebruik dient rekening te houden met de draagkracht van het gebied.
- Netwerkvorming is essentieel om de toeristisch-recreatieve elementen in het buitengebied en stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen.
- Nieuwe hoog-dynamische infrastructuur in het buitengebied kan worden aangelegd, mits dit gebeurt binnen de specifieke randvoorwaarden van de structuurbepalende functies zoals natuur,

bos en landbouw, en wanneer de infrastructuur is gelegen in een gebied dat in de provinciale en gemeentelijke structuurplannen is aangeduid als een zone van primair toeristisch belang.

4.1.2

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het PRS is in 2009 deels herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Een tweede partiële herziening vond plaats in 2012 die vooral wijzigingen kent op het vlak van wonen en bedrijvigheid.



Figuur 4.1.2-1 – Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

In de gewenste ruimtelijke structuur van het PRS is Berlare een landelijk buitengebied, gelegen temidden van enkele grootschalige natuurlijke structuren (de openruimtecorsier ten oosten van Gent, de groene long en openruimtefragmenten in de Vlaamse Ruit, de vallei van de Schelde) en stedelijke structuren (grootstedelijk gebied Gent, de stedelijk netwerk op provinciaal niveau rond de E17, de Dendersteden). De ligging maakt dat in Berlare een **buitengebiedbeleid** op lokaal niveau dient worden gevoerd. Dat betekent evenwel dat principes als gedeconcentreerde bundeling en verhoging van het ruimtelijk rendement nog steeds van toepassing zijn.

Berlare binnen de deelruimte 'Scheldevallei'

Berlare is gesitueerd binnen de deelruimte 'Scheldevallei'. De deelruimte omvat het Oost-Vlaamse gedeelte van de Scheldevallei (alluviale gronden) van Gent tot Antwerpen. De Scheldevallei is bijzonder rijk aan natuur- en landschapswaarden. De ecologische waarde is voor grote delen van internationaal belang. Bovendien biedt de vallei een mooi en afwisselend landschap met groene bosrelicten, open weilanden, een afwisseling van kleine dorpen en steden en contrastrijke uitzichten naar en vanuit omliggende landschappen. De Schelde en haar bijrivieren (Durme en Dender) hebben

een grote toeristisch-recreatieve waarde als verbindend element tussen verschillende toeristisch-recreatieve attractiepolen (Donkmeer, Nieuwdonk). Het toeristisch-recreatief medegebruik moet bekeken op het niveau van de vallei, ondergeschikt blijven aan het ecologisch belang. Berlare wordt ontwikkeld als poort voor toerisme en recreatie waardoor de leefbaarheid van de aanwezige voorzieningen in de kernen versterkt worden, terwijl de Schelde en haar vallei een belangrijke rol spelen in het herwaarderen van de woonomgeving.

De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang

Recreatiemogelijkheden vormen een belangrijk onderdeel van een leefbare woonomgeving. Oost-Vlamingen moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Een lokaal recreatieaanbod is belangrijk, maar het dekt slechts een deel van de behoeften. Bijkomend is nood aan recreatieve voorzieningen op regionale schaal. Het provinciaal ruimtelijk beleid zal ondersteuning bieden aan de uitwerking van bovenlokale recreatieve infrastructuur en voorzieningen.

Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat:

Bijkomende laagdynamische infrastructuur met beperkte omvang kan worden gesitueerd:

- nabij de kernen in het buitengebied;
- in toeristisch-recreatieve netwerken;
- langs en in functie van het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk.

Bundeling van voorzieningen wordt ondersteund vanwege:

- de functionele meerwaarde die ontstaat door wisselwerking tussen het toerisme en de andere voorzieningen in de nederzettingkernen;
 - het belang van recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid, voor een aangename leefbare woonomgeving;
 - het voorkomen van de morfologische en functionele aantasting van openruimtegebieden
- Delen van de open ruimte zijn van groot belang voor toerisme en recreatie op regionaal niveau (fietsen, wandelen, waterrecreatie, enz). Bovendien spelen toerisme en recreatie een rol in het garanderen van de socio-economische leefbaarheid van de openruimtegebieden. Om dit wederzijdse belang te versterken, staat een kwaliteitsvol recreatief medegebruik van de open ruimte voorop, voor zover de ruimtelijke draagkracht dit toelaat.

Visie op de nederzettingsstructuur

Overmere is net zoals Berlare aangeduid als hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Voorzieningen worden hier gebundeld en dat alleen met louter lokale ontwikkelingsperspectieven.

4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Berlare werd goedgekeurd op 24 januari 2008.

Het GRS hanteert drie belangrijke uitgangspunten:

- zuinig omspringen met de ruimte d.m.v. verdichting, inbreiding en bundeling;
- geïntegreerde benadering van de ruimtelijke draagkracht;
- streven naar kwaliteitsvolle ruimte.

Verder formuleert het GRS zeven beleidsdoelstellingen, waarvan er twee in het bijzonder relevant zijn voor voorliggende opdracht:

- De klemtoon van ontwikkeling en voorzieningen ligt op de dorpskernen van de hoofddorpen Berlare en **Overmere**. Sleutelwoorden zijn inbreiding, kleinschaligheid, landelijkheid, verscheidenheid, optimaal ruimtegebruik en vernieuwing van het woonweefsel;
- Recreatie en openbare voorzieningen worden gebundeld. Nieuwe accommodaties dienen bij voorkeur te worden voorzien bij bestaande voorzieningen.

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

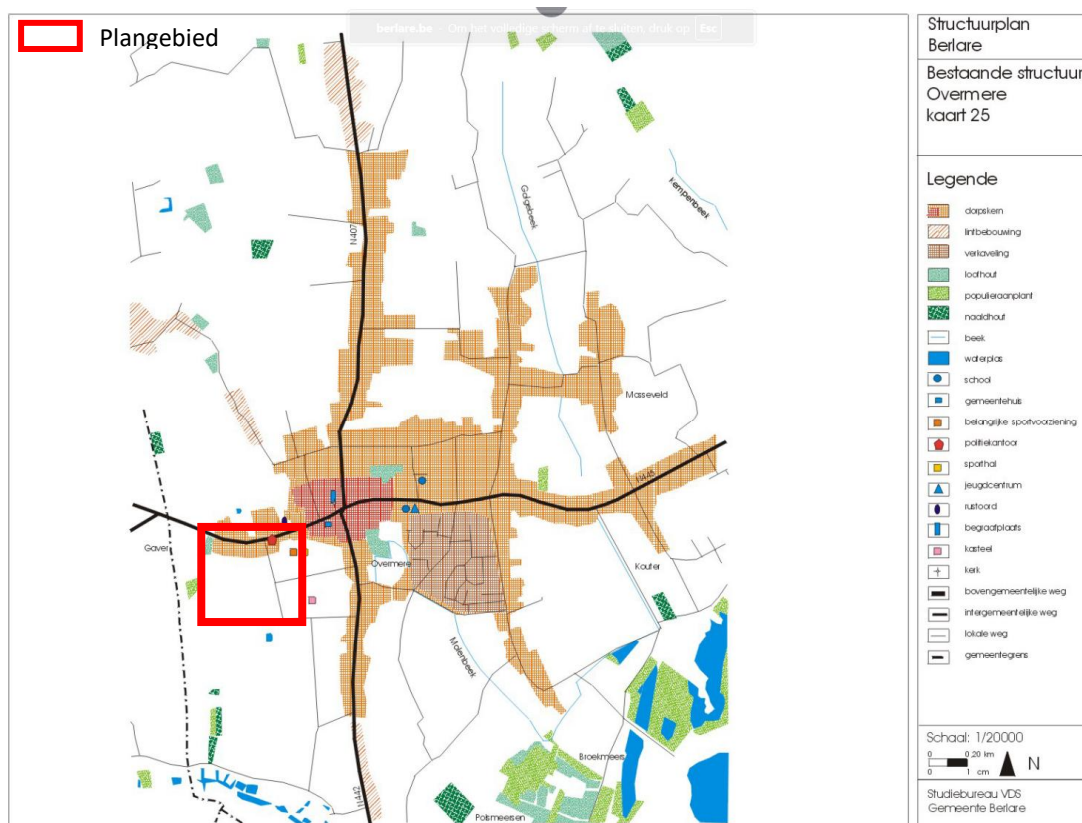
Het uitgangspunt bij de uitbouw van de toeristisch-recreatieve activiteiten is dat het recreatief medegebruik van het buitengebied kan plaatsvinden met respect voor de draagkracht van het gebied. Het is de bedoeling om toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken en te bevorderen, op zo'n manier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

Gewenst beleid voor de bestaande sport- en recreatieve voorzieningen

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

Uitbouw multifunctioneel sportterrein en sporthal

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



Figuur 4.1.3-1 – Gewenste ruimtelijke structuur Overmere, bron: GRS Berlare

Ontwikkelingsperspectieven woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden

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

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

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

4.2 Beleidsplanning

4.2.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed, dat op termijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, waarmee de Vlaamse Regering een ambitieus veranderingstraject op gang wilt trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van voorzieningen dient te gebeuren op goed gelegen locaties. Voorliggend planvoornemen stoelt op inbreiding die als strategie in het BRV wordt vooropgesteld.

4.2.2 Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. De Provincieraad besliste op 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' in te trekken. Hoewel het ontwerp van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen' heel wat opmerkingen kreeg, blijven de basisprincipes zoals die werden verwoord in het aanvankelijke voorontwerp van het beleidsplan overeind. Het voorontwerp bestaat uit een **strategische visie** en drie **beleidskaders**:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte;
- Transitie naar een aangename (be)leefomgeving;
- Transitie naar een circulaire samenleving.

De strategische visie vertrekt vanuit **vier ruimtelijke principes** waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid

- Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
- De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik

- De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk en onafgewerkt.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken

- Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.

Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid

- Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Daarbij zal elk beleidskader een aantal pakketten omvatten die in de uitwerking van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte verder vorm zullen krijgen:

Beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte'

- Ecosysteemdiensten bepalen de mogelijkheden van onze maatschappelijke activiteiten.
- Uitbouwen en versterken van een robuuste en veerkrachtige, fijnmazige dooradering.
- Vrijwaren van voldoende ruimte voor duurzame en klimaatbestendige voedselproductie.

Beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving'

- Inzetten op kernversterking.
- Voorzieningen op de juiste plek verzekeren / garanderen.
- Zorgen voor evenwicht tussen de kernen.

Beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving'

- Welzijn en welvaart creëren door ruimte te maken voor circulariteit.
- Een circulaire bebouwde ruimte creëren – aanpasbaar, multifunctioneel of tijdelijk.
- Niet-bebouwde ruimte optimaal inzetten om de materialen die we verbruiken te produceren.
- Inpassen van een circulair systeem op meerdere schaalniveaus door circulaire gebiedsontwikkeling.

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan drie transversale thema's:

- Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem.
- Energiesysteem: Transitie naar een zelfvoorzienend energiesysteem.
- Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit.

4.2.3

Beleidsplan Ruimte Berlare

Er is geen opmaak van een Beleidsplan Ruimte Berlare in opmaak, noch gepland in de nabije toekomst. Het GRS Berlare blijft van kracht.

5 Motivatie compensatiegebied

Voorliggend hoofdstuk heeft betrekking op de planologische compensatie die zich opdringt vanuit de inname van (herbevestigd) agrarisch gebied na het uitbreiden van het sportpark.

Met het decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening **een planologische compensatieplicht** ingevoerd (zie VCRO art. 2.2.6/1). De planologische compensatieplicht houdt in dat de plannende overheden bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren.

Aanvullend op de recent ingevoerde planologische compensatieplicht, blijft de omzendbrief RO2010/01 gelden voor herbevestigde agrarische gebieden. Het verstrengt daarbij de planologische compensatieplicht op vlak van landbouwwaarde:

Een herbestemming van HAG dient te worden doorgevoerd conform aan **de omzendbrief RO2010/01** 'ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn'. De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bewarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. Deze beslissing blijft onverkort van kracht. Gelet op de stand van zaken van de uitvoering van het RSV zal bij een planologische aanpassing van het herbevestigd agrarisch gebied waar mogelijk het planologisch evenwicht hersteld worden en een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording gehanteerd worden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer en omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemd toestand, ...).

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- **Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten HAG en een verantwoording waarom de alternatieven buiten HAG niet weerhouden kunnen worden.**
- ➔ Het planvoornemen heeft betrekking op een gedeelte van een reeds ontwikkeld recreatiegebied. De beoogde uitbreidingsgrond gelegen binnen HAG sluit aan op de aanliggende harde bestemmingszone van het recreatiegebied en het woonlint. Alternatieve locaties zijn niet aan de orde vanuit de feitelijk bestaande toestand, alsook de impact op het open ruimtegebied.
- **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:**
- ➔ Binnen het planproces van RUP Sportpark Overmere d.d. 2009 gebeurde reeds een inname van herbevestigd agrarisch gebied. De inname ging gepaard met een planologische compensatie waarbij een harde bestemmingszone werd omgezet naar een zachte bestemmingszone.

- ➔ De uitbreiding van het recreatiegebied ten opzichte van het RUP Sportpark Overmere gebeurt in herbevestigd agrarisch gebied. Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij gaf in haar advies aan dat het perceel sinds 2025 niet meer in landbouwgebruik is.
- ➔ De uitbreiding van het recreatiegebied sluit ruimtelijk aan bij het bestaande recreatiegebied alsook woonpercelen. Zuidwaarts sluit het perceel aan bij serres die beschouwd dienen te worden als een tijdelijke teeltconstructie binnen open ruimtegebied. Met de uitbreiding wordt het open ruimtegebied aangesneden, echter in aansluiting op ingenomen ruimtelijk weefsel.
- ➔ De beoogde uitbreidingsgrond binnen HAG. Vanuit vooroverleg met de hogere overheden werd akkoord gegaan dat inname HAG zou gebeuren mits een planologische compensatie wordt doorgevoerd. Het wordt tevens als laatste uitbreidingsmogelijkheid voor de site aanzien. Door de hogere overheden wordt akkoord met de herbestemming gezien het perceel zich situeert achter het woonlint in aansluiting op het bestaande recreatiegebied. Het sluit ruimtelijk-functioneel aan bij de omliggende harde bestemmingszone, zoals hierboven aangegeven.
- **Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen van planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen:**

- ➔ Het herbevestigd agrarisch gebied van de uitbreidingsgrond heeft betrekking op een stuk landbouwgrond. Een **evenwaardige** compensatie staat voorop en werd onderzocht:

Als compensatiegrond worden de niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden (WUG) onder de loep genomen.

Ten tijde van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Berlare (2008) beschikte de gemeente over 5 woonuitbreidingsgebieden. Het GRS stelt dat deze woonuitbreidingsgebieden op het grondgebied van Berlare als reservegebied voor de toekomst behouden moeten blijven. Indien een aansnijding noodzakelijk zou blijken in de toekomst, werd volgende fasering voorgesteld:

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

Het woonuitbreidingsgebied in Uitbergen staat minder hoog in de rang om in de toekomst nog te ontwikkelen. In eerste instantie worden de woonuitbreidingsgebieden van Uitbergen onderzocht om als compensatiegrond te kunnen fungeren.

Doordat het GRS voorschrijft dat woonuitbreidingsgebieden als reservegebied moet worden behouden, wordt met voorliggend RUP afgeweken van het GRS.

Voor afwijkingen op het beleidsplan (structuurplan) stelt de VCRO (art. 2.1.2 § 3) het volgende:

Bij het vaststellen of herzien van ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen, bij het nemen van een voorkeursbesluit of projectbesluit als vermeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, en bij het aanvragen van vergunningen voor eigen projecten mogen de Vlaamse Regering, de provincieraad, de deputatie, de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepenen en de instellingen die ressorteren onder elk van die organen, niet afwijken van de beleidskaders van het niveau in kwestie, behalve in geval van:

1° onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;

2° dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Men kan stellen dat het zoeken naar compensatiegebied binnen woonuitbreidingsgebieden ten gevolge van het uitbreiden van recreatiegebied volgt uit onvoorziene ontwikkelingen die zich voordoen binnen de ruimtelijke behoeften van een maatschappelijke activiteit. De functie recreatie is een activiteit die zich toelegt op de gemeenschap. De nood om uit te breiden is namelijk noodzakelijk omdat het huidige veld te intensief gebruikt wordt. Vandaag trainen meerdere ploegen gelijktijdig op hetzelfde terrein, wat niet alleen tot overbelasting leidt maar ook de kwaliteit van de rugbylessen vermindert. Met de aanleg van een bijkomend veld kan de druk op het bestaande terrein worden verminderd, waardoor schade door overmatig gebruik wordt voorkomen en de lessen in betere omstandigheden en kwalitatiever kunnen plaatsvinden.

Onderstaande tabel toont de trainingsdagen van elke groep waarbij het aangehaalde dubbel gebruik op eenzelfde tijdstippen vast te stellen is:

- Op dinsdag en donderdag wordt het speelveld door meerdere jeugdploegen gelijktijdig benut.
- Op donderdag wordt het speelveld gedeeld door de volwassen ploegen. De volwassen ploegen trainen daarbij op een half speelveld met een hoog ledenaantal.

Een andere ploegenspreiding aanhouden op weekbasis is moeilijk gelet op het inplannen van rustdagen tussen de trainingsdagen en wedstrijden in het weekend. Een bijkomend speelveld zal niet zorgen voor het aanpassen van het uurrooster, wel voor het ruimtelijk spreiden van de trainingen over twee velden met minder gedeeld gebruik van de accommodatie.

Tabel 4.2-1 Uurrooster rugbyclub in huidige toestand

Categorie	Maandag	Dinsdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag
U6 8 leden					10u00- 11u15
U8 15 leden		18u15- 19u30			10u00- 11u15
U10 13 leden		18u15- 19u30	18u15- 19u30		
U12 19 leden		18u15- 19u30	18u15- 19u30		
U14 12 leden		18u30- 20u00	18u30- 20u00		
U16 4 leden		18u30- 20u00	18u30- 20u00		
U18 15 leden		19u15- 21u00	19u15- 21u00		
Dames 40 leden	20u00- 22u00		20u00- 22u00		
Heren 35 leden		20u00- 22u00	20u00- 22u00		
Touch 28 leden				20u00- 22u00	
Veteranen 20 leden			20u00- 22u00		

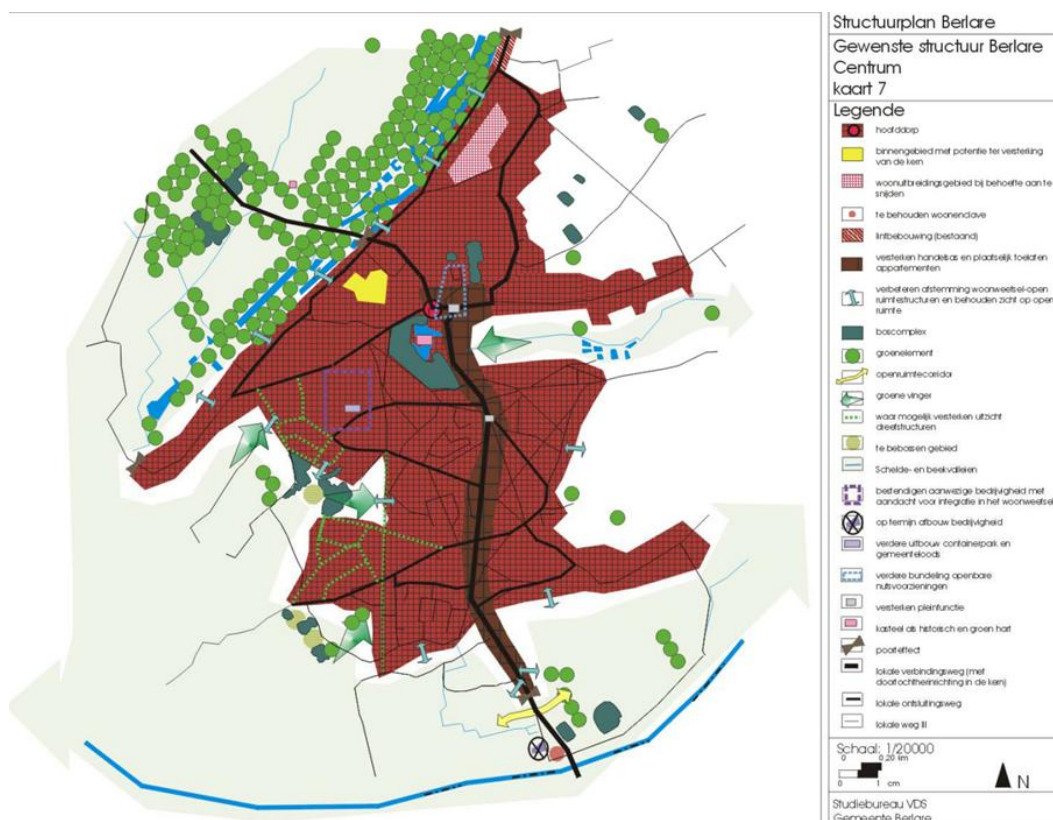
De functie recreatie is een activiteit die zich toelegt op de gemeenschap. De nood om uit te breiden komt de gemeenschap ten goede en vervult de sociale doelstellingen van de gemeente. Gezien het regelgevend kader beslist dat planologische compensatie moet worden doorgevoerd, is het dan ook een logisch verhaal om eerst binnen de reservegronden van de gemeente te zoeken naar geen geschikte compensatiegrond. Hiertoe kan de omgekeerde redenering worden gevolgd dat locaties die minder hoog op de agenda stonden om nog te ontwikkelen, zich het eerst aandienen voor compensatie.

De woonuitbreidingsgebieden die in aanmerking komen mogen daarbij niet-ontwikkeld zijn. Ze moeten daarbij wel ontwikkelbaar zijn om als volwaardig compensatiegebied te kunnen gelden. Restzones die ook niet meer ontwikkeld kunnen worden, komen daarbij niet in aanmerking.

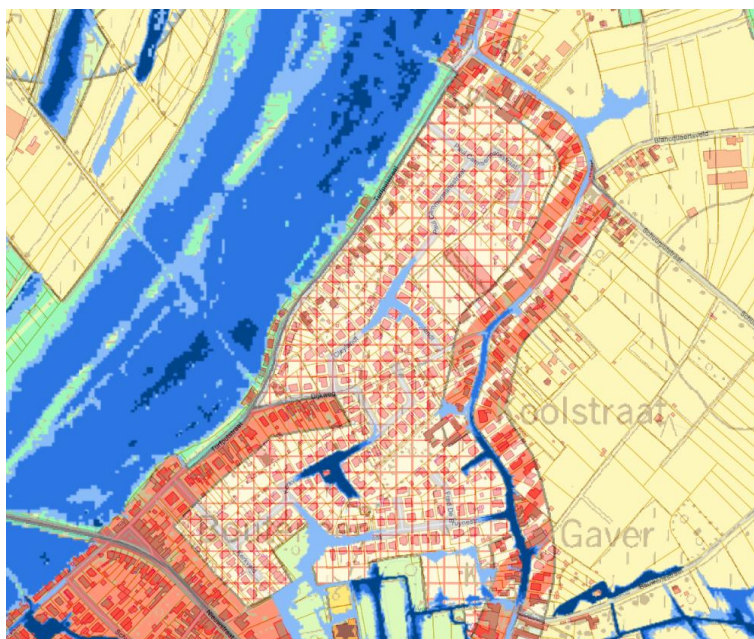
Volgens de confrontatie van de woonbehoefte in Berlare met het aanbod aan onbebouwde percelen en de taakstelling van de provincie, is er geen aantoonbare behoefte tot ontwikkelen van de resterende woonuitbreidingsgebieden. Afwijken op het GRS is hierdoor motiveerbaar.

- Afweging aansnijding verschillende WUG's

- ➔ De kern Berlare staat volgens het GRS het hoogst in de rang als het gaat om bijkomende ontwikkelingen binnen woonuitbreidingsgebied. Wanneer we inzoomen op het woonuitbreidingsgebied binnen deze kern, kan geconcludeerd worden dat deze ongeschikt zijn om als compensatie te kunnen worden ingezet. Het woonuitbreidingsgebied is vandaag zo goed als volledig ontwikkeld is. De resterende gronden zijn bovendien niet in landbouwgebruik, een belangrijke voorwaarde in functie van HAG-compensatie.

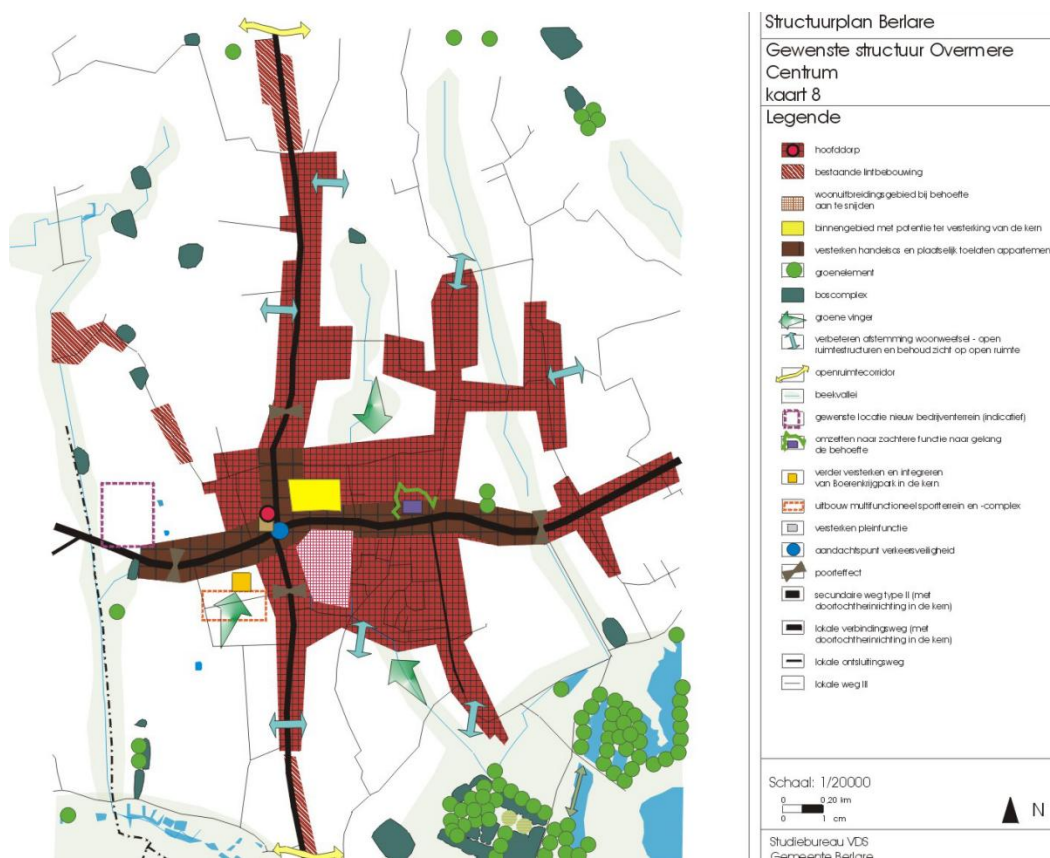


Figuur 7-4.2.3-1 Gewenste ruimtelijke structuur Berlare centrum

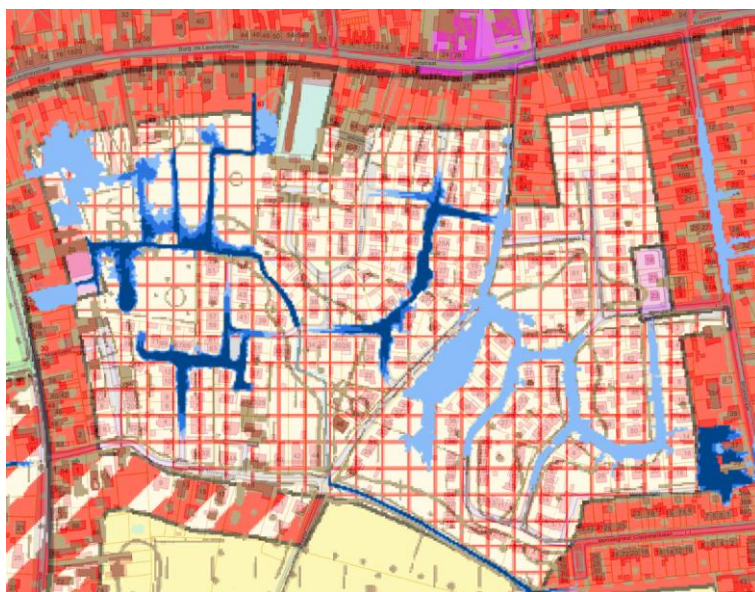


Figuur 7-4.2.3-2 WUG Berlare met aanduiding gewestplan en overstromingsgevoeligheid

- ➔ Het WUG binnen Overmere is ook voor het grootste deel ontwikkeld. Het resterende deel wordt omgeven door woningen, betreft slechts een beperkt aantal landbouwgronden en is deels overstromingsgevoelig. Het voldoet bijgevolg niet aan de voorwaarden om te dienen als compensatiegebied.



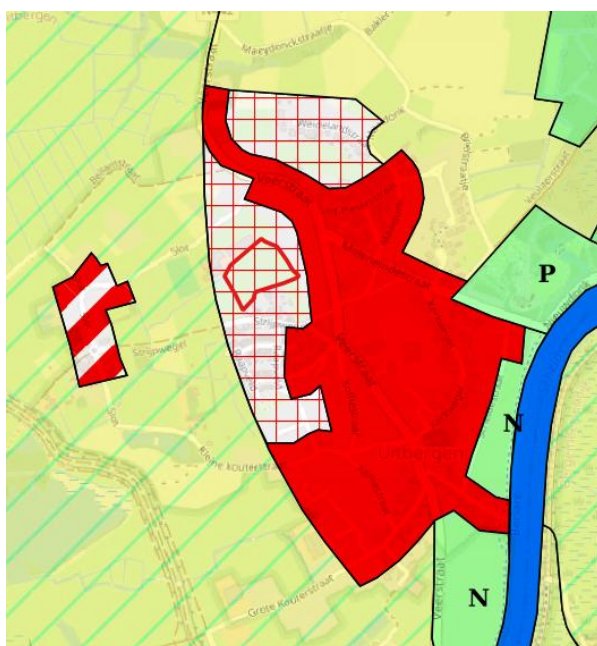
Figuur 7-4.2.3-3 Gewenste ruimtelijke structuur Overmere Centrum

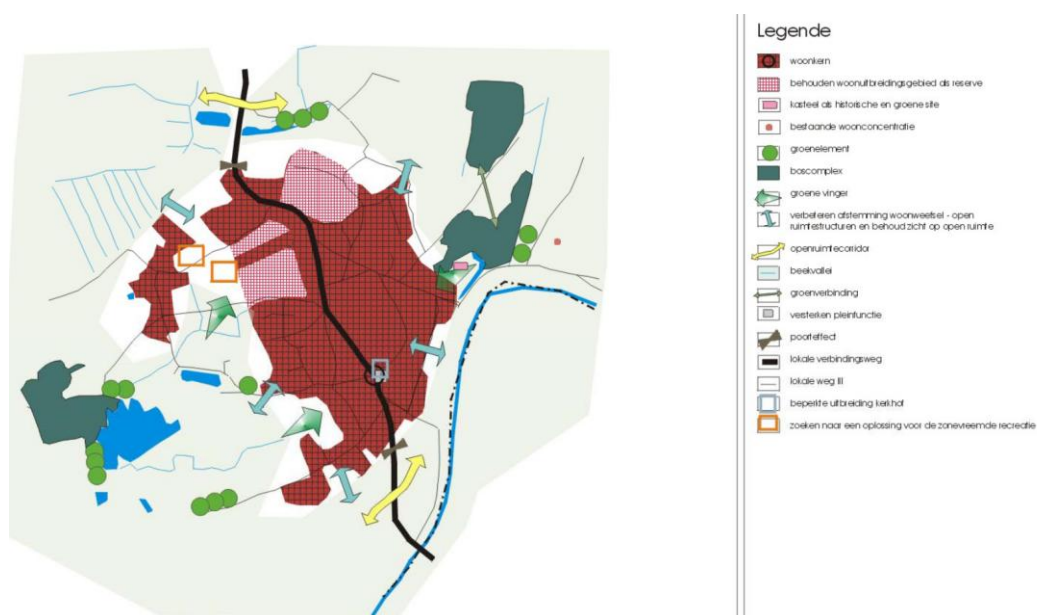


Figuur 7-4.2.3-4 WUG Overmere met aanduiding gewestplan en overstromingsgevoeligheid

- ➔ Het potentieel WUG in Uitbergen is verdeeld over twee zones. Het meest noordelijke WUG omvat een niet-ontwikkeld deel tussen de Weidelandstraat, Sint-Pietersstraat en Veerstraat. De landbouwwaarde van dit WUG is eerder beperkt. Slechts één perceel is effectief in gebruik voor landbouw (grasland). De hogere overheden namen bij de eerste versie van startnota het standpunt in dat deze gronden niet kunnen worden ingezet als compensatie.

Een tweede deel WUG situeert zich tussen Slot, Veerstraat en Strijpweg. Het WUG is reeds deels ontwikkeld, maar omvat nog een samenhangend niet-ontwikkeld deel in landbouwgebruik. Dit WUG komt bijgevolg in aanmerking om ingezet te worden als compensatiegebied.





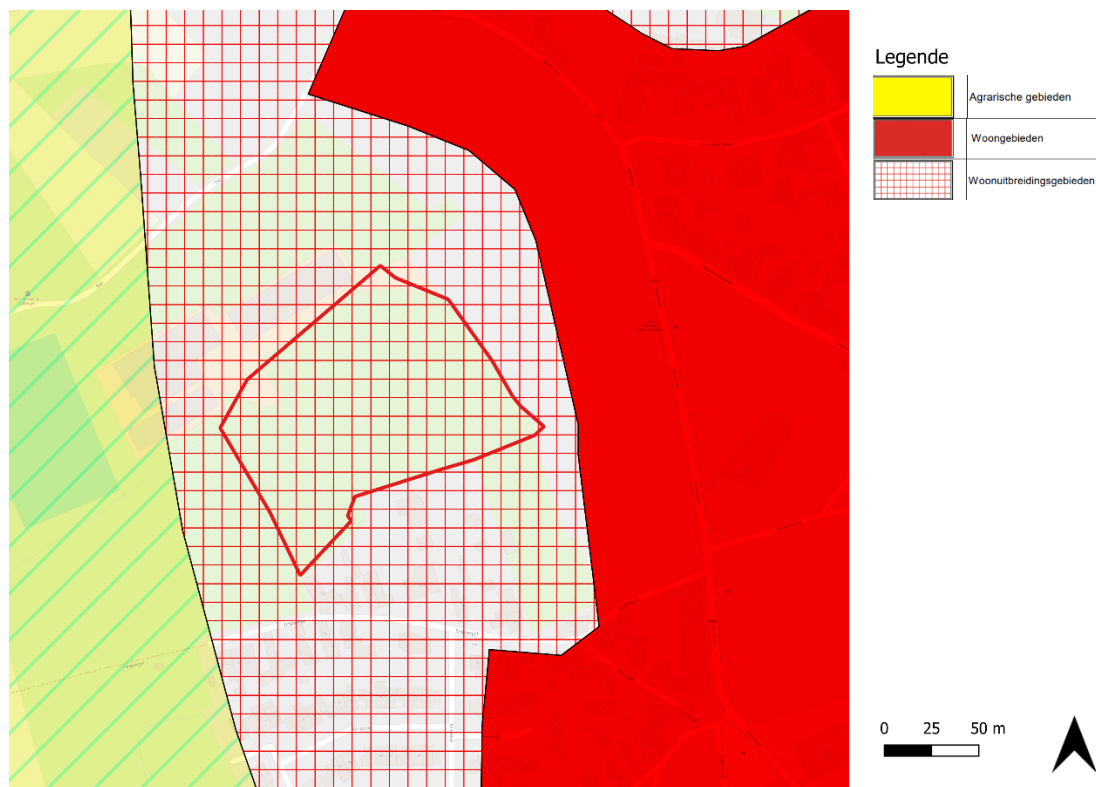
Figuur 7-4.2.3-5 Gewenste ruimtelijke structuur Uitbergen

- ➔ De gemeente beoogt concreet een herbestemming van een deel van het woonuitbreidingsgebied tussen Slot, Veerstraat en Strijpwegel.
- ➔ Het perceel HAG dat wordt ingenomen heeft een oppervlakte van 11.520,28m² gelegen binnen landbouwgrond. Voor de planologische compensatie wordt **minstens eenzelfde oppervlakte** landbouwgrond binnen WUG beoogd om te herbestemmen.

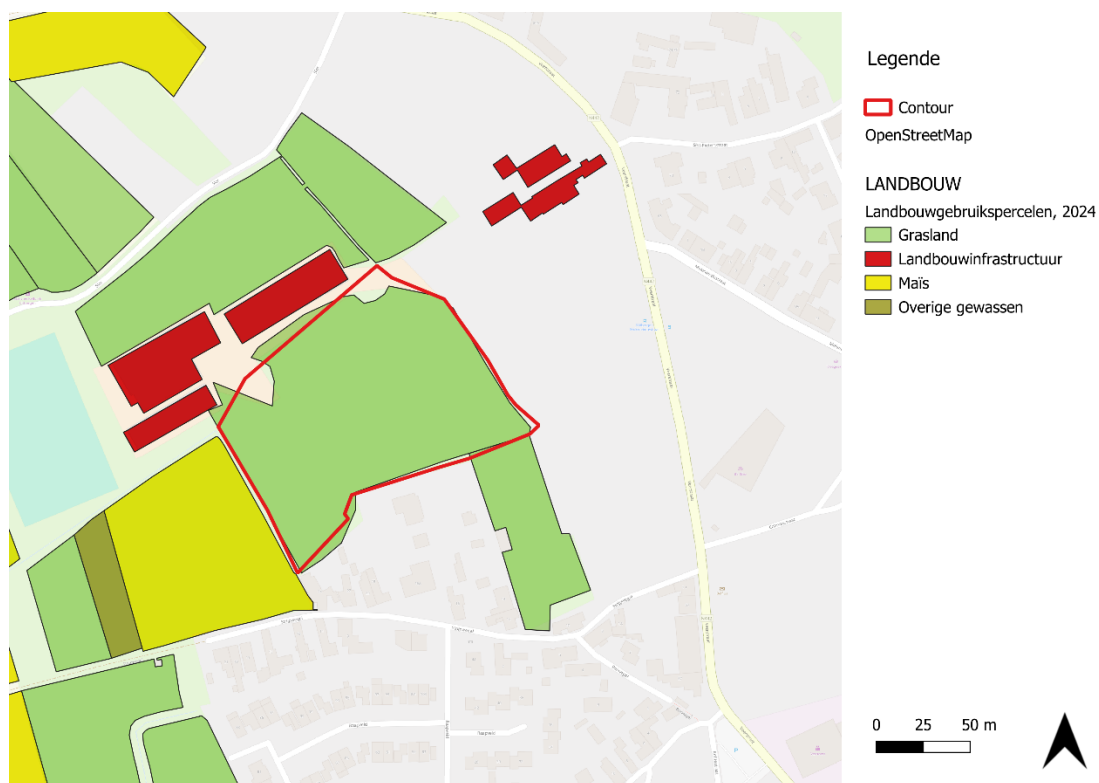
Concreet komen volgende aaneengrenzende percelen in aanmerkingen als compensatiegebied: kadastraal perceel nrs. 0401/00A000 en 0406/00A000. Deze percelen hebben samen een oppervlakte van 13.769,39m² en is bijgevolg groot genoeg om te dienen als compensatiegebied. **Bovendien zijn beide percelen in eigendom en in gebruik door eenzelfde landbouwbouwer** (grasland). Het landbouwgebruik is geregistreerd volgens de landbouwgebruikswaardekaart. Met de herbestemming worden de juridische en feitelijke toestand aan elkaar gelijk gesteld.



Figuur 7-4.2.3-6 Luchtfoto met aanduiding van het compensatiegebied



Figuur 7-2 Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van compensatiegebied



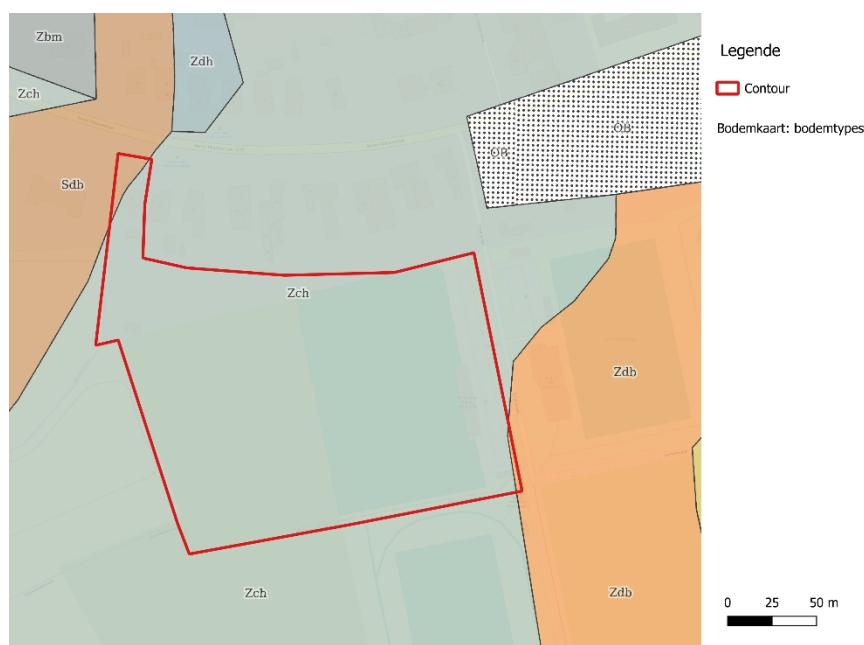
Figuur 7-3 Landbouwgebruiksparcels 2024 met aanduiding compensatiegebied

6 Fysisch functioneren

6.1 Bodem

Tabel 6.1-1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Studiegebied en omgeving
Reliëf	Weinig tot geen hoogteverschillen.
Bodemkaart	Plangebied: Het grootste deel van het plangebied heeft een matige droge zandbodem met verbrokkeld ijzer en/of humus B Horizont (Zch). Een kleine zone in het zuidoosten van het plangebied bestaat uit een matig natte zandbodem met structuur B horizont (Zdb). Compensatiegebied: Het compensatiegebied bestaat uit 2 bodemtypes, nl. droog en nat zand.
Ontginningen	Er bevinden zich geen ontginningen in of grenzend aan het studiegebied. Het studiegebied is niet opgenomen in een oppervlaktedelfstoffenplan.
Bodemonderzoeken	Er werden geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het studiegebied.
Erosiegevoeligheid	Niet erosiegevoelig.
Gevoelig voor grondverschuivingen	Geen data beschikbaar.
Waardevolle bodem	Niet aanwezig binnen het studiegebied.



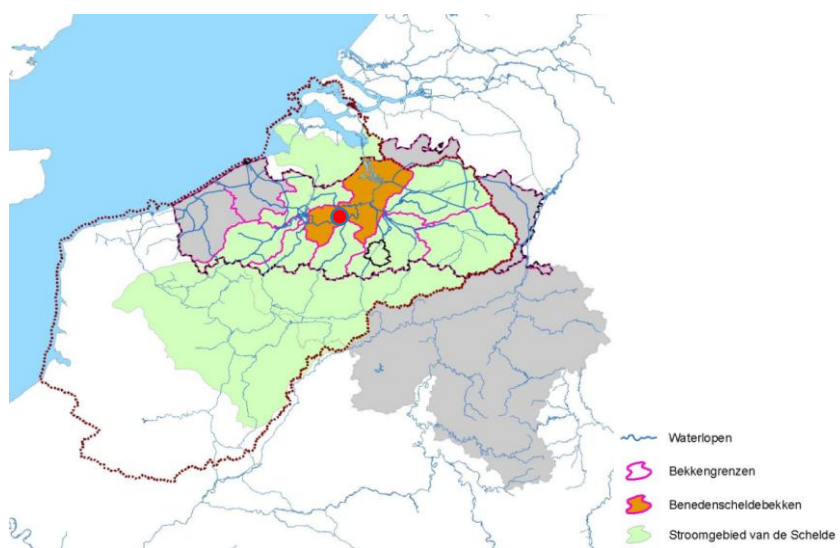
Figuur 4.2.3-1 – Bodemkaart ter hoogte van het plangebied

6.2

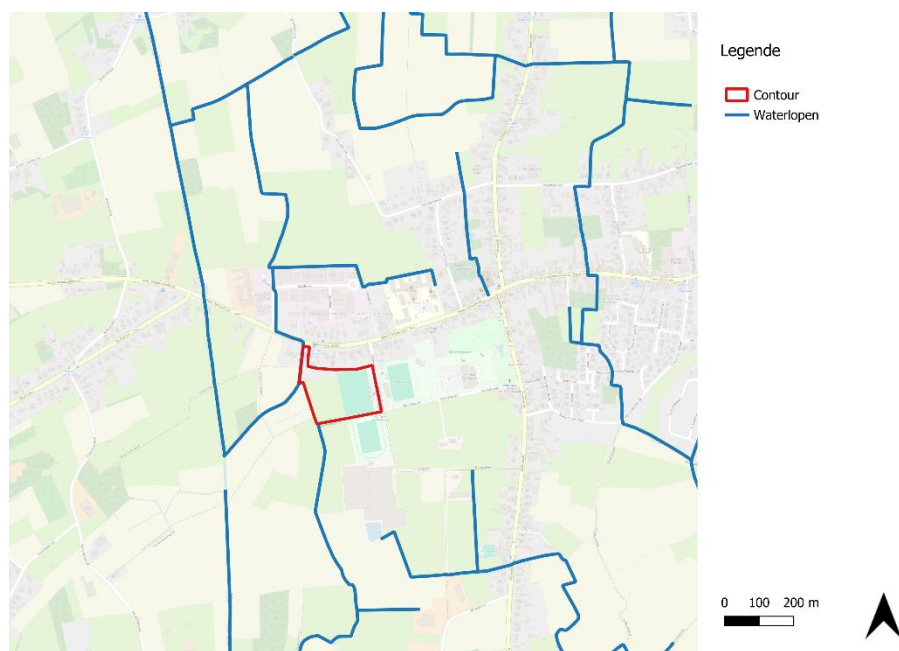
Water

Tabel 6.2-1 Synthese bestaande feitelijke toestand water

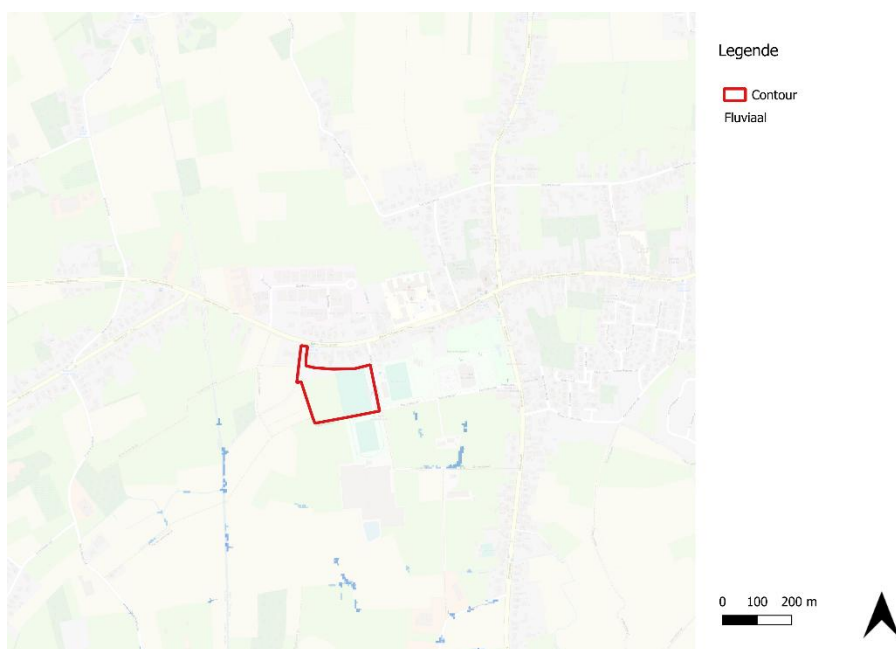
	Studiegebied en omgeving
Stroomgebied / Bekken / Deelbekken	Binnen het stroomgebied van de Schelde in het Beneden-Scheldebekken.
Waterlopen	Plangebied: Er lopen geen waterlopen dwars of langsheen het plangebied. Ten noordwesten van het plangebied stroomt de Quintenbatenbeek (VHA-waterloop nr. 5892) op korte afstand van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied stroomt de waterloop VHA nr. 20127. Compensatiegebied: de westelijk rand van het compensatiegebied wordt begrensd door een waterloop.
Watertoets 2023: overstromingsgevoelige gebieden fluviaal en pluviaal	Plangebied: Fluviaal: Niet overstromingsgevoelig. Pluviaal: Het noordelijke deel van het plangebied is ten gevolge van de naburige Quintenbatenbeek in kleine mate overstromingsgevoelig bij hevige regenval. Compensatiegebied: Fluviaal: Het compensatiegebied zelf is niet overstromingsgevoelig. De beek langsheen het gebied wel. Pluviaal: Ter hoogte van de beek is het compensatiegebied in kleinere mate pluviaal overstromingsgevoelig.
Signaalgebied	/
Zuiveringsgebied	Berlare.
Zoneringsplan	Plangebied: De tuinen behorend tot de bebouwde delen zijn gelegen binnen centraal gebied. Het overige deel van het plangebied is niet gecategoriseerd. Compensatiegebied: Het volledig gebied is niet gecategoriseerd.
Beschermingszone grondwaterwinning	Het gehele studiegebied is niet gelegen binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning.



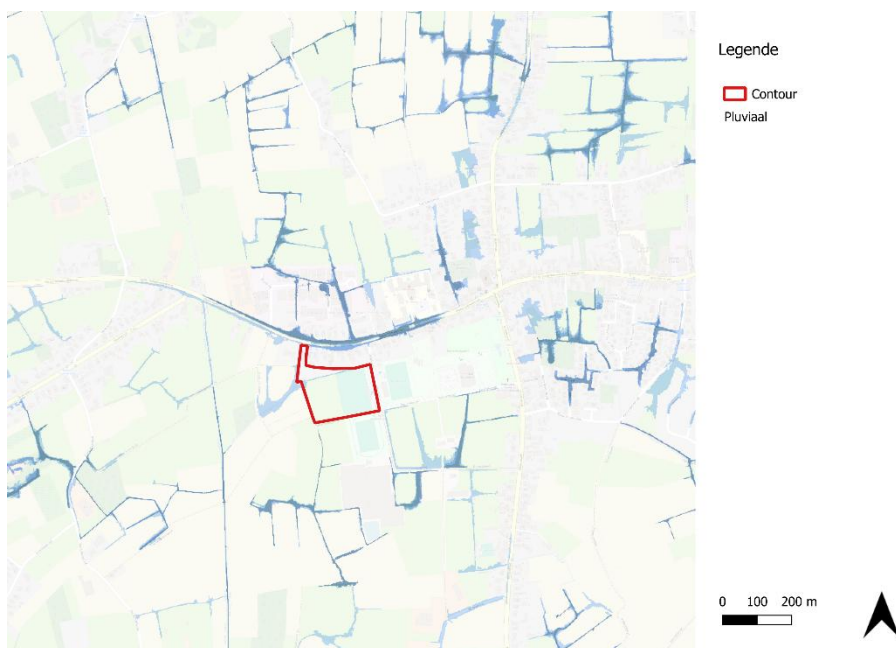
Figuur 4.2.3-1 Situering van Berlare (rode stip) binnen het stroomgebied van de Schelde, met name de Benedenscheldebekken



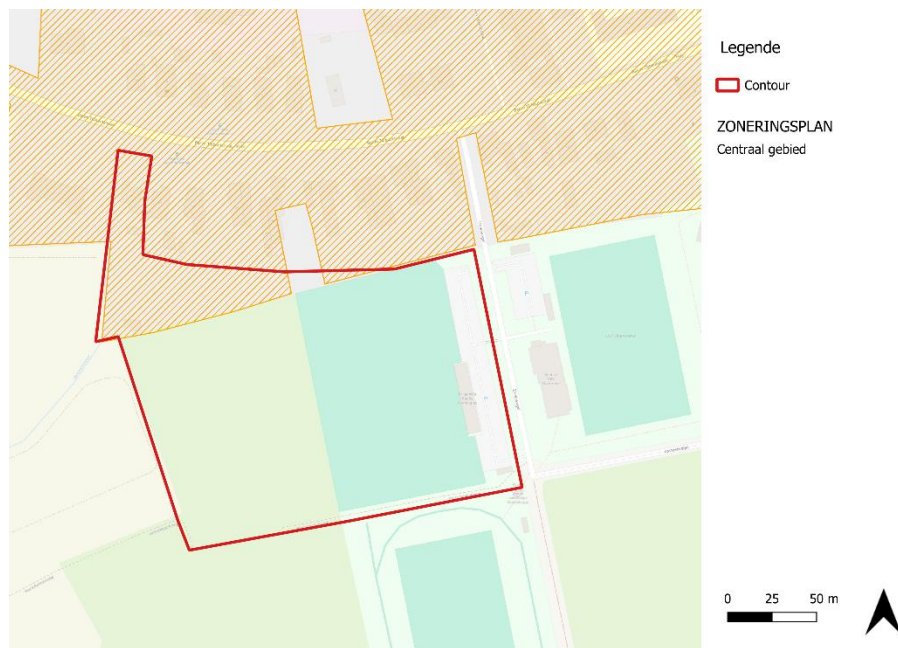
Figuur 4.2.3-2 Waterlopen in de nabije omgeving van het plangebied



Figuur 4.2.3-3 Watertoets 2023 – Fluviaal overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-4 Watertoets 2023 – Pluviaal overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van het plangebied



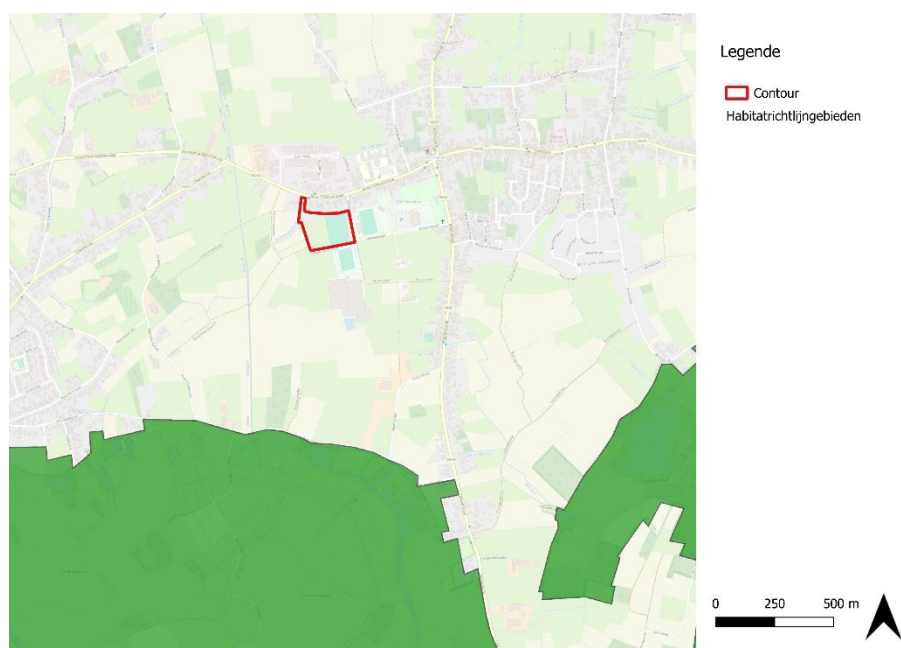
Figuur 4.2.3-5 Zoneringsplan ter hoogte van het plangebied

6.3 Biodiversiteit

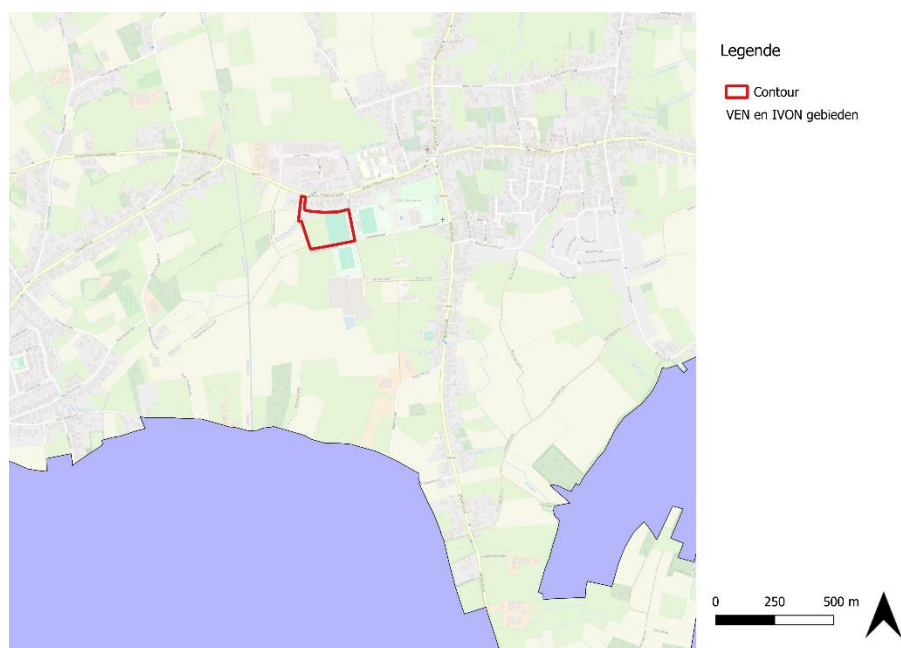
Tabel 6.3-1 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Studiegebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Plangebied: 'Durme en de middenloop van de Schelde', op 900m naar het zuiden. Compensatiegebied: Eveneens 'Durme en de middenloop van de Schelde', op 300m naar het noordwesten en 450m naar het zuidwesten.
Habitatrichtlijngebied	Plangebied: 'Schelde- en Durmeëstuarium van Nederlandse grens tot Gent', op 900m naar het zuiden. Compensatiegebied: Eveneens 'Schelde- en Durmeëstuarium van Nederlandse grens tot Gent', op 300m naar het noordwesten en 450m naar het zuidwesten.
Ramsargebied	Geen Ramsargebied in heel Berlare.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Plangebied: Het dichtstbijzijnde VEN is de 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfsplander', op 900m naar het zuiden. Compensatiegebied: Eveneens VEN gebied 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfsplander', op 300m naar het noordwesten en 500m naar het zuidwesten.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Plangebied: Het natuurreservaat de Kalkense Meersen ligt 900m ten zuiden van het plangebied. De reservaatzone Donkmeer ligt 1,4km ten zuidoosten van het plangebied. Compensatiegebied: Eveneens natuurreservaat de Kalkense Meersen op 350m naar het zuidwesten. Het Donkmeer ligt op 1,7km naar het oosten.
Bosreservaten	Geen bosreservaten in geheel Berlare.
Bos	Plangebied: Binnen het plangebied is geen bos aanwezig. Het dichtstbijzijnde bosgebied ligt 300m ten oosten van het plangebied en bestaat uit begroeiing hoger dan 3 meter met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 0,5 hectare. Compensatiegebied: Ook binnen het compensatiegebied is geen bos aanwezig. Op 600m naar het oosten en op 550m naar het zuidwesten liggen de dichtstbijzijnde bosgebieden.
IHD-zoekzones	Geen IHD-zoekzones in geheel Berlare.
Biologisch waardevolle zones	Plangebied: Het plangebied is niet biologisch waardevol. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Hierrond ligt een zone die aangeduid wordt als biologisch waardevol. Het betreft een bomenrij met dominantie van populier.

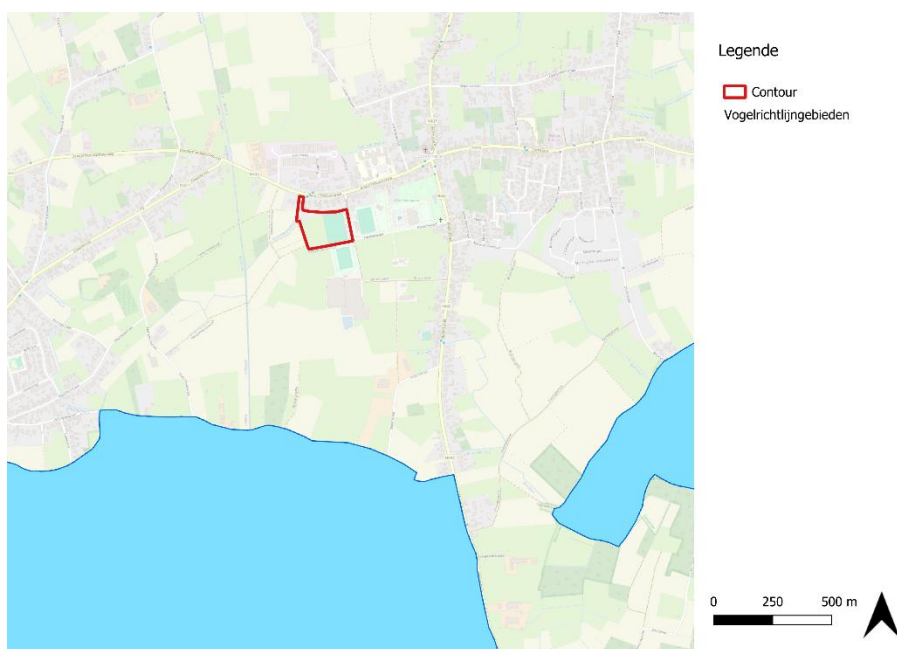
	Studiegebied en omgeving
	Compensatiegebied: Er is geen biologisch waardevol gebied gelegen binnen of rondom het compensatiegebied.
Risicoatlas vogels en vleermuizen	Gelegen binnen een risicozone voor vogels en vleermuizen.



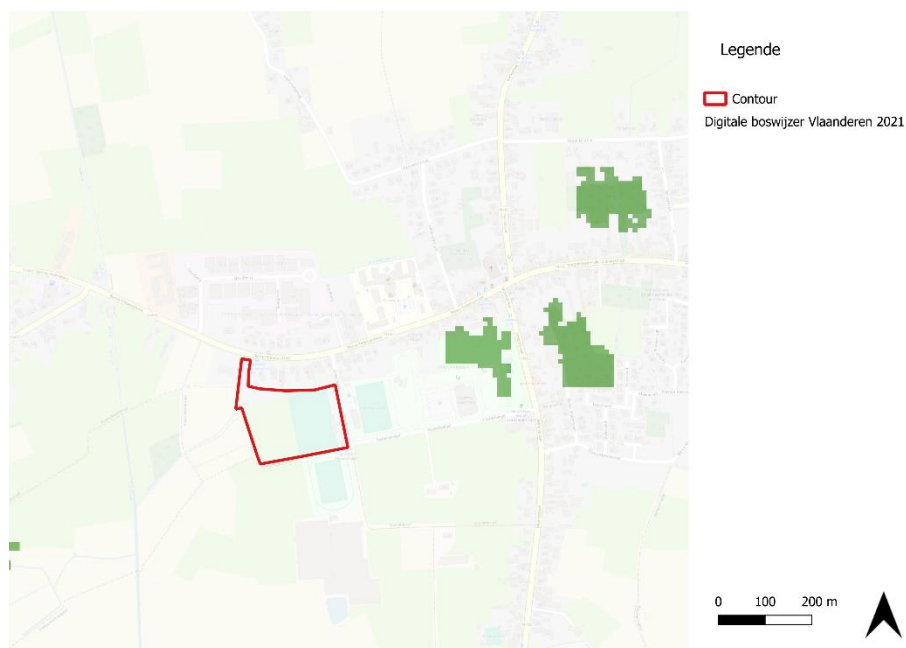
Figuur 4.2.3-1 – Habitatrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied



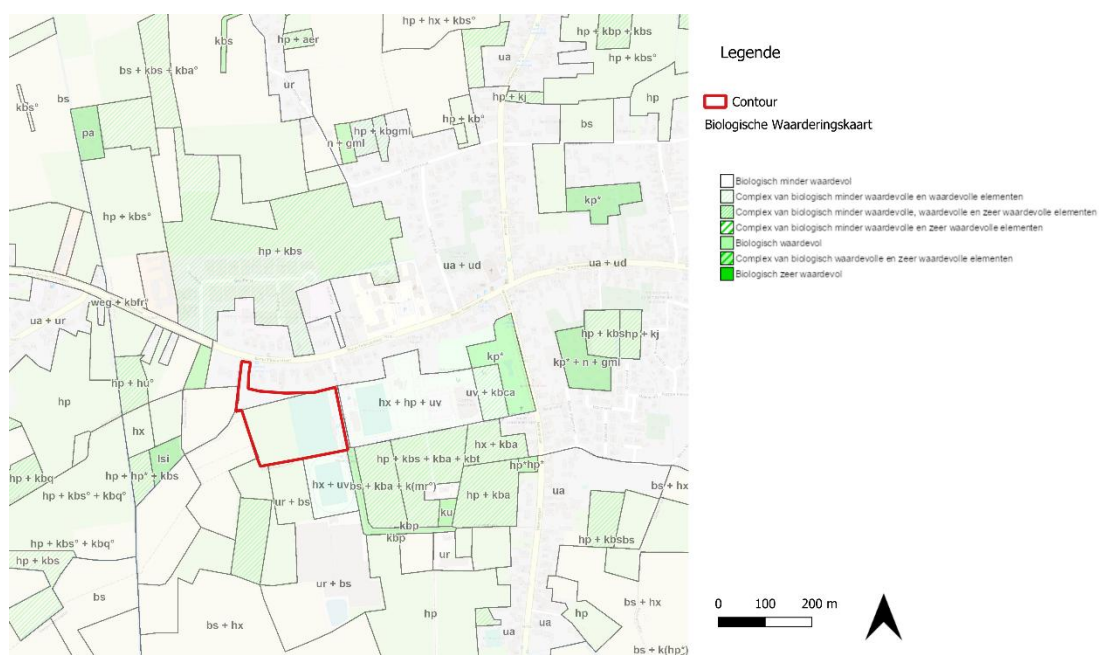
Figuur 4.2.3-2 – VEN-gebieden ter hoogte van het plangebied



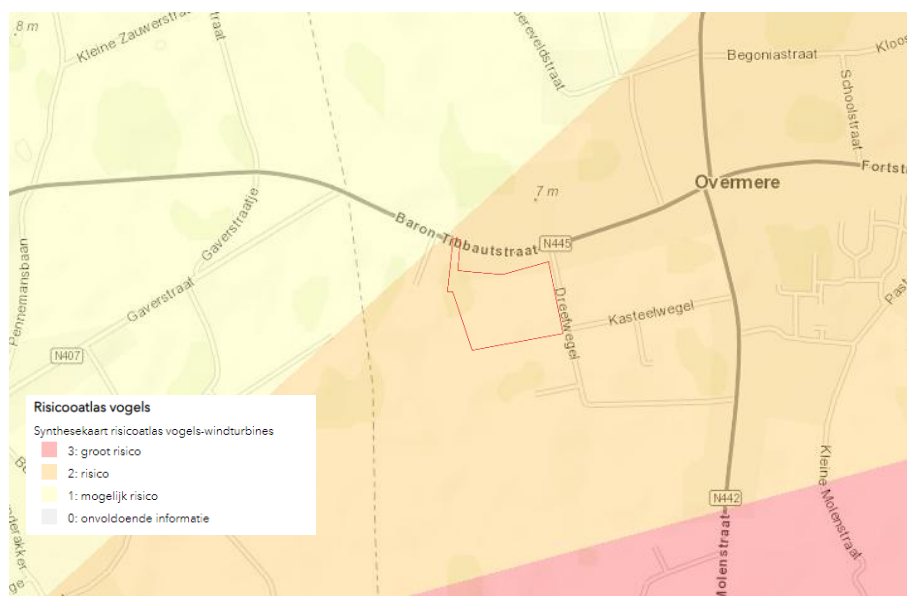
Figuur 4.2.3-3 – Vogelrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied



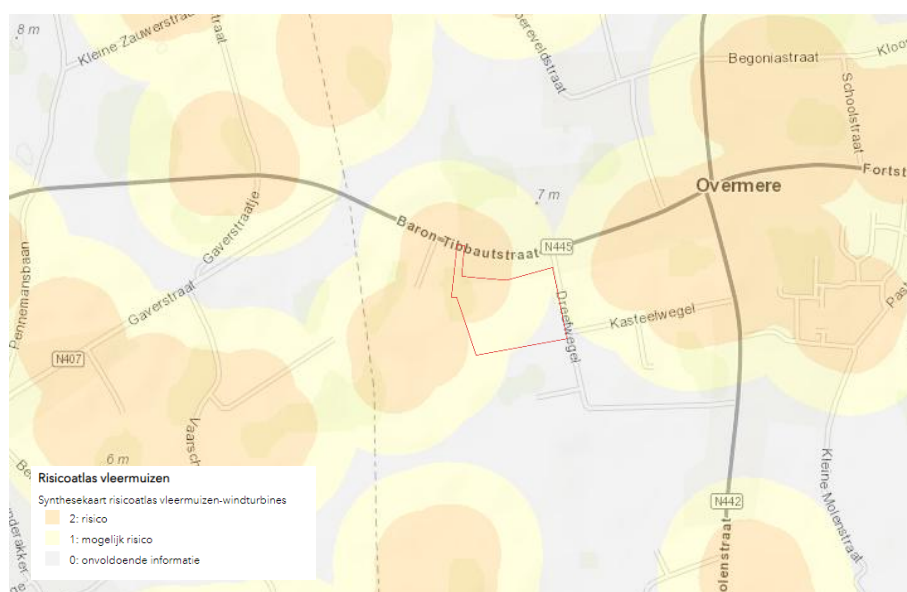
Figuur 4.2.3-4 – Bosreferentielag 2000 en digitale boswijzer 2012 ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-5 – Biologische waarderingskaart ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-6 – Risicoatlas vogels 2015 (bron: Instituut natuur- en bosonderzoek) ter hoogte van het plangebied

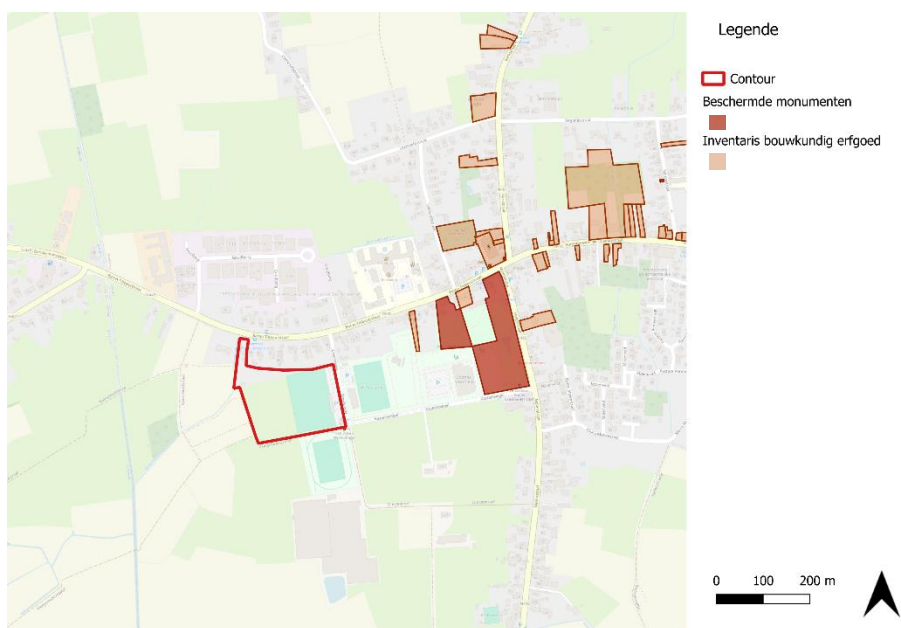


Figuur 4.2.3-7 – Risicoatlas vleermuizen 2015 (bron: Instituut natuur- en bosonderzoek) ter hoogte van het plangebied

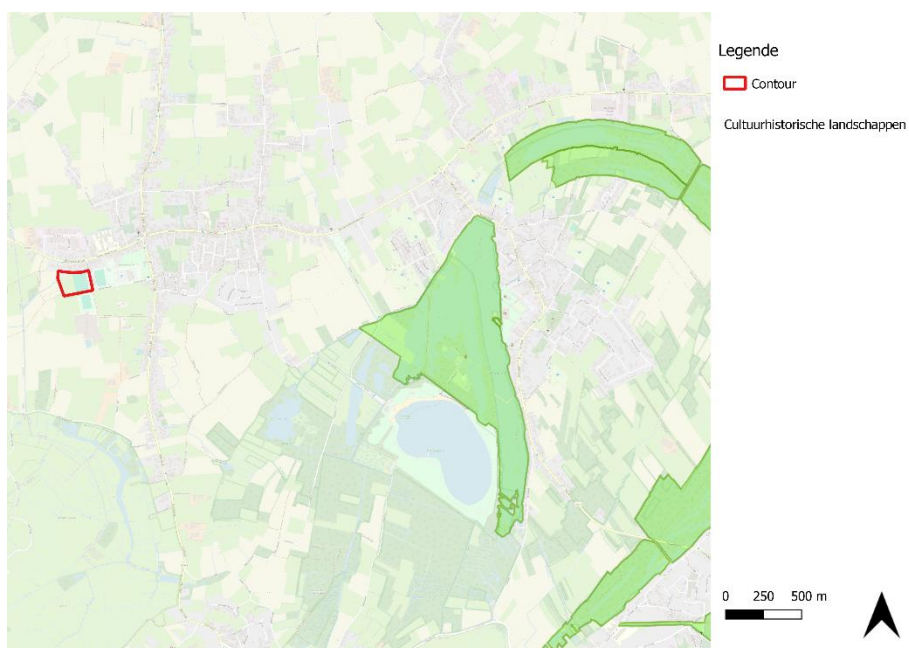
6.4 Landschap, erfgoed en archeologie

Tabel 6.4-1 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap, erfgoed en archeologie

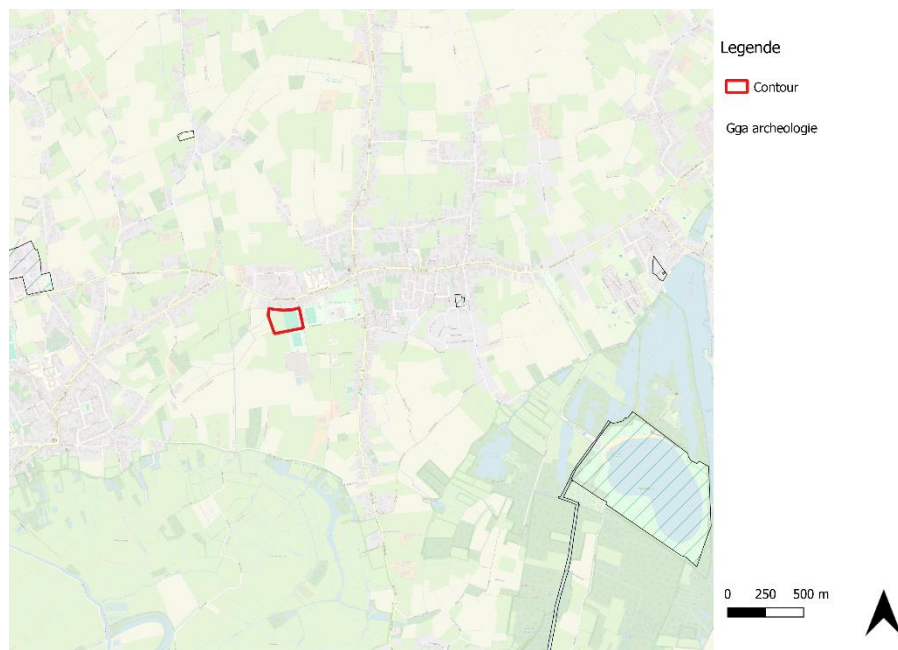
	Studiegebied en omgeving
Beschermde erfgoed	Plangebied: Het plangebied omvat geen beschermde monumenten. De beschermde monumenten 'Notariswoning Burm met parktuin en dienstgebouw' en 'Landhuis Groot Huys met park en tuinpaviljoen' ligt ten oosten op 250m van het plangebied. De beschermde cultuurhistorische landschappen 'Plassen van Overmere' en 'Het Broek' zijn respectievelijk op 1,8 km en 2,8km ten oosten van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied omvat geen beschermde archeologische site. Compensatiegebied: het compensatiegebied en omgeving omvat geen beschermde momenten en/of archeologische sites en ligt niet in een cultuurhistorisch landschap en/of een beschermd dorpsgezicht.
Vastgestelde inventarissen	Plangebied: Binnen het plangebied is er geen bouwkundig erfgoed. De Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaart en de nabijgelegen begraafplaats zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed in de buurt van het plangebied (400m). Compensatiegebied: Er is geen bouwkundig erfgoed aanwezig binnen het compensatiegebied. Het dichtstbijzijnde is gelegen op ca. 100m, nl. een hoeve en een boerenwoning langsheen de Moleneindestraat. Op ca. 400 m ligt de Parochiekerk Sint-Pietersbanden met kerkhof (incl. roepsteen).
Erfgoedlandschappen	Geen erfgoedlandschap in geheel Berlare.
Unesco werelderfgoed	Geen UNESCO-erfgoed in geheel Berlare.
Gebieden geen archeologie	Plangebied: Dichtstbijzijnde op ca. 1km ten noordoosten van het plangebied, op ca. 1,7km ten noordwesten van het plangebied en op ca. 2km ten zuidoosten van het plangebied (t.h.v. Nieuwdonk). Compensatiegebied: Dichtstbijzijnde op 750m ten zuidoosten, nl. de prehistorische site Bergenmeersen.



Figuur 4.2.3-1 – Erfgoed ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-2 – Beschermd cultuurhistorische landschappen ter hoogte van het plangebied



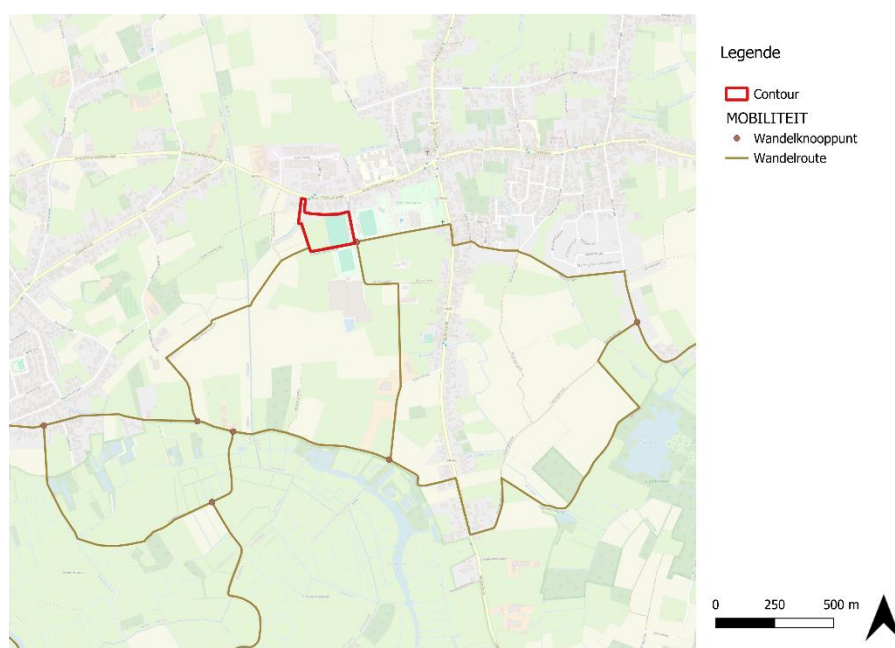
Figuur 4.2.3-3 – Gebieden geen archeologie ter hoogte van het plangebied

6.5 Mobiliteit

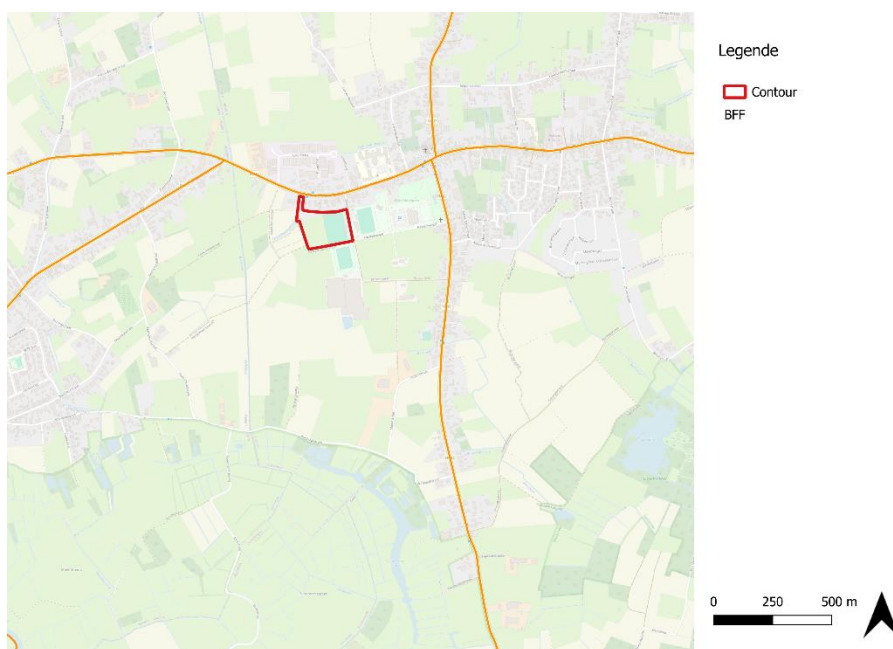
Tabel 6 Synthese bestaande feitelijke toestand mobiliteit

Studiegebied en omgeving	
Zachte weggebruiker	
Recreatieve wandelknooppunten	Plangebied: De zuidelijke plancontour valt nagenoeg samen met het gedeelte recreatief wandelnetwerk tussen knooppunten 81 en 27. Knooppunt 81 is gelegen op de kruising van de Kasteelwegel en Dreefwegel. Compensatiegebied: Het wandelnetwerk is niet gelegen in of rondom het compensatiegebied.
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	Plangebied: Er loopt geen functionele fietsroute door- of langsheen het plangebied. De verschillende uitvalswegen zijn opgenomen binnen het bovenlokale fietsnetwerk. Er loopt wel een functionele fietsroute doorheen de nabijgelegen Baron Tibbautstraat. Compensatiegebied: Er loopt eveneens geen BFF door- of langsheen het compensatiegebied. Wel loopt de BFF doorheen de Veerstraat ten oosten van het compensatiegebied.
Recreatief fietsroutenetwerk	Plangebied: Het recreatief fietsroutenetwerk loopt niet dwars doorheen het plangebied, maar raakt het wel in de kruising tussen de Kasteelwegel en Dreefwegel. Het betreft geen fietsknooppunt. Het recreatief fietsroutenetwerk loopt van de Kasteelwegel naar de Schorendreef en Molenstraat. Compensatiegebied: Het recreatief fietsroutenetwerk is niet gelegen in of rondom het compensatiegebied.
Openbaar vervoer	
Treinverkeer	Berlare heeft geen spoorlijn. Het dichtstbijzijnde treinstation is Schoonaarde op ca. 6,0 km van het plangebied en op 4,3 km van het compensatiegebied.
Busverkeer	Plangebied: Ten noorden van het plangebied, in de Baron Tibbautstraat, loopt een reisroute van De Lijn. Er is een bushalte (halte Vaarschootstraat) voorzien op 140m van de ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer langs de Dreefwegel. Deze halte bedient de lijn 37 (Wetteren – Zele – Waasmunster – Hamme). De lijn heeft een frequentie van 1 rit per uur. De halte bedient ook de lijn 349 (Gent Sint-Pieters – Destelbergen – Overmere – Zele). Deze lijn heeft een frequentie van 2 ritten per uur.

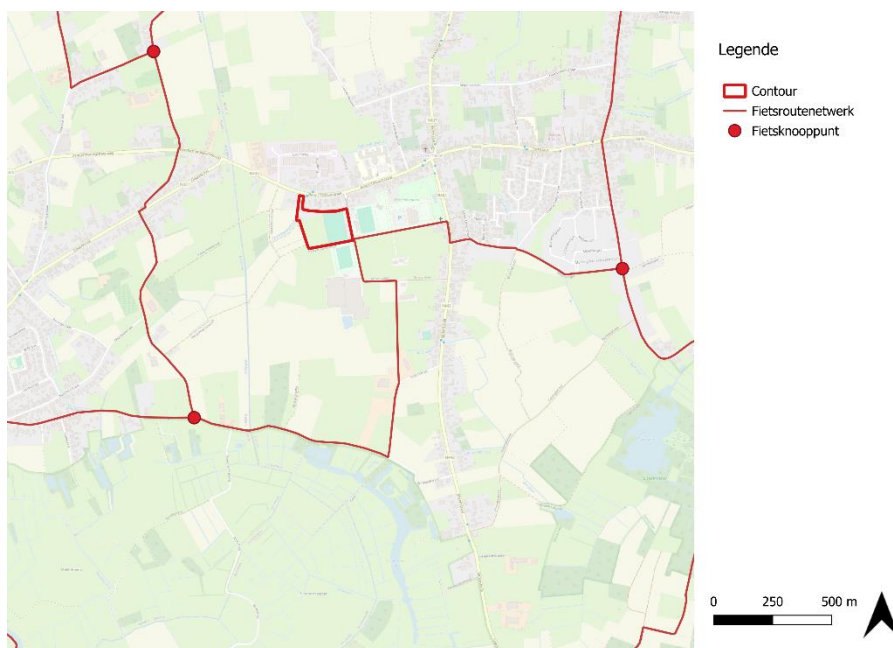
Studiegebied en omgeving	
	Compensatiegebied: De reisroute van De Lijn rijdt langs de Veerstraat in het oosten van het compensatiegebied. De bushalte ligt vlakbij, nl. op 80m. Deze halte bedient uitsluitend de lijn 21 (Zelee-Overmere (Nood/Zuid verbinding) -Wichelen-Lede-Erpe-Mere).
Gemotoriseerd verkeer	
Wegencategorisering	Het eerste mobiliteitsplan van Berlare is conform verklaard op 19/03/2001. Een herziening van het mobiliteitsplan gebeurde volgens spoor 2: verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan. In 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe mobiliteitsplan definitief vastgesteld. Plangebied: Het plangebied wordt ontsloten door de Dreefweg, lokale weg type 3. Het betreft wegenis met een vaste verhardingsgraad en een snelheidsbeperking van 30 km/u. De Dreefweg takt aan op de Baron Tibbautstraat (secundaire weg type 2). Deze weg bestaat uit tweerichtingsverkeer (één rijvak in beide richtingen). De maximale toegestane snelheid bedraagt 50 km/u. De weg is langs beide kanten voorzien van een voet- en fietspad. De Dreefweg sluit aan op de Kasteelweg, een lokale weg type 3. Het bestaat uit één rijbaan en is opgebouwd uit halfverharding. Compensatiegebied: Het compensatiegebied wordt niet rechtstreeks door een weg ontsloten.



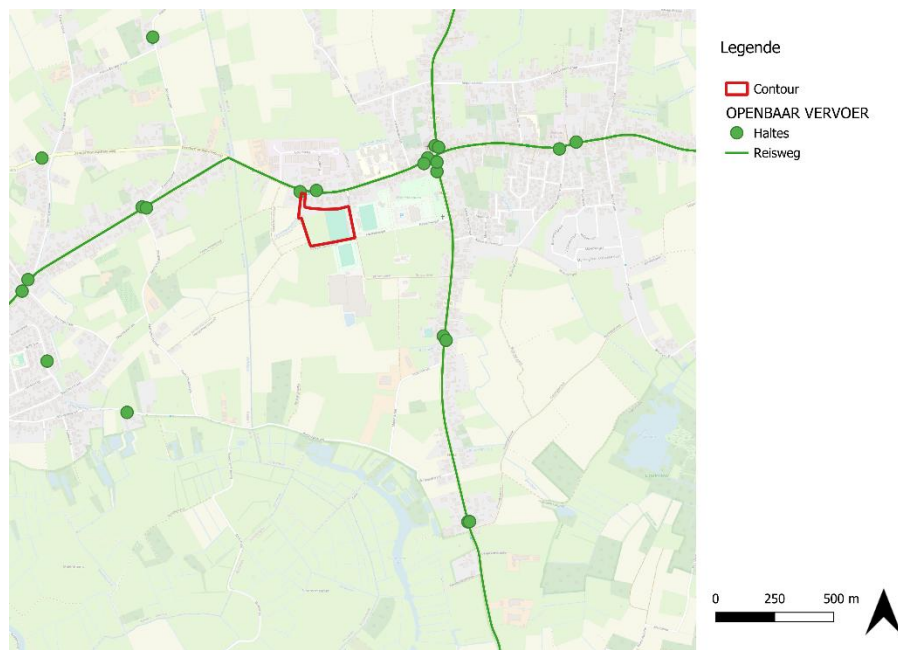
Figuur 4.2.3-1 Toeristisch recreatief knooppuntenwandelnetwerk ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-2 Bovenlokaal functionele fietsroute ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-3 Recreatief fietsroutenetwerk ter hoogte van het plangebied

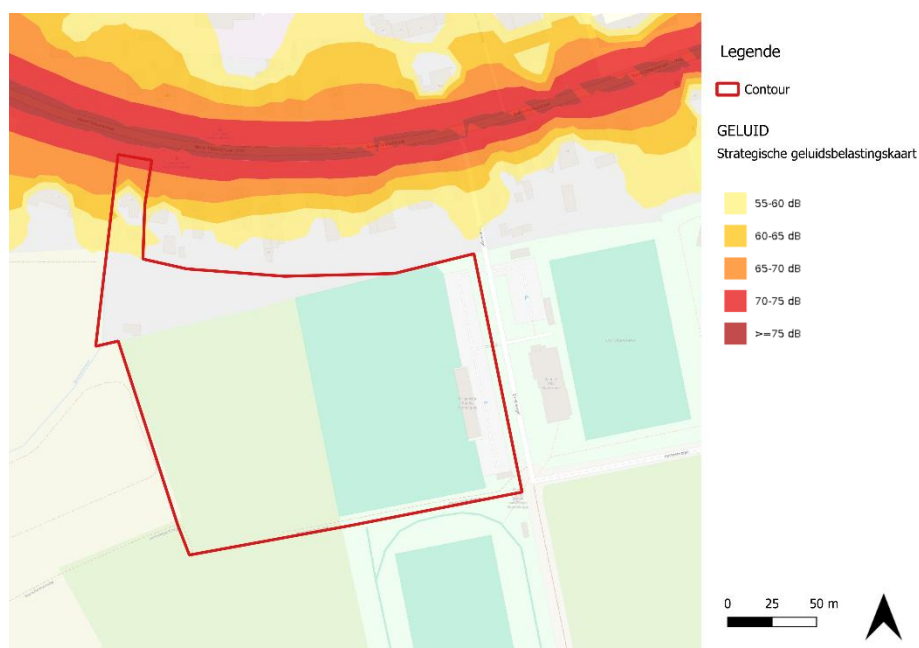


Figuur 4.2.3-4 Reiswegen en haltes De Lijn ter hoogte van het plangebied

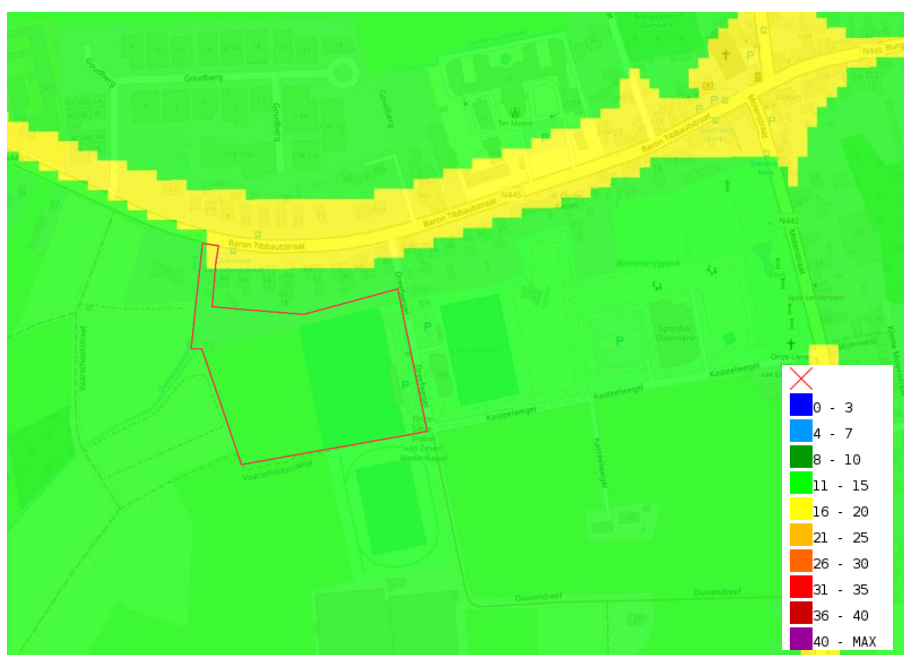
6.6 Omgevingskwaliteit en veiligheid

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand omgevingskwaliteit en veiligheid

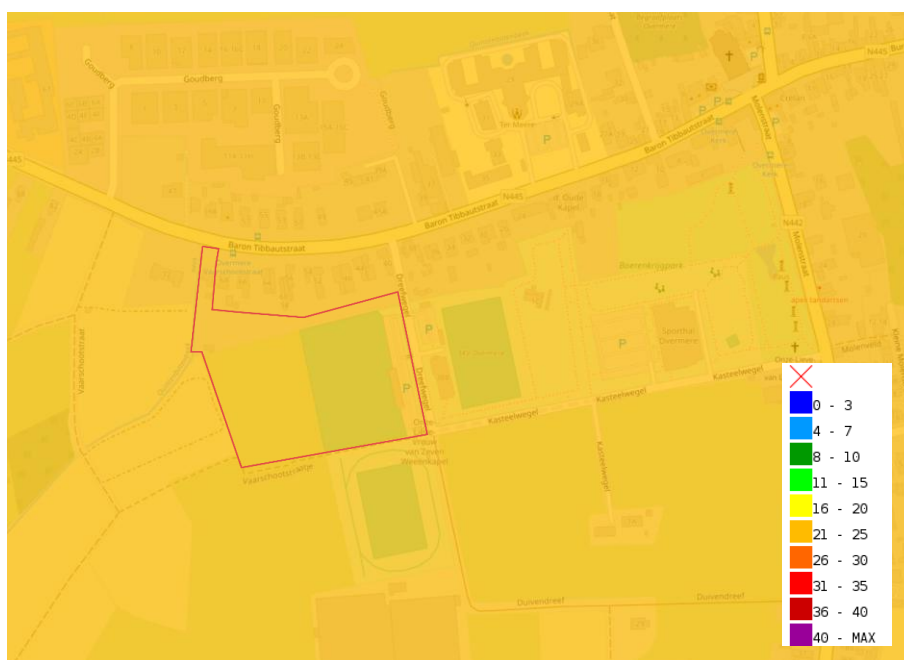
	Studiegebied en omgeving
Geluidsoverlast	Plangebied: Het plangebied ondervindt geen geluidsoverlast afkomstig van de Baron Tibbautstraat. Compensatiegebied: Het compensatiegebied ondervindt geen geluidsoverlast door (spoor)wegen.
Luchtkwaliteit	De luchtkwaliteit van het volledige studiegebied voldoet aan de vooropgestelde normen (bron: Ircel-VMM): - PM¹⁰ 2022 jaargemiddelde: 21-25 µgram/m³ - PM^{2,50} 2022 jaargemiddelde: 26-30 µgram/m³ - NO₂ 2022 jaargemiddelde: 11-15 µgram/m³
Seveso- inrichtingen	Geen seveso-inrichtingen in de nabijheid van het studiegebied.



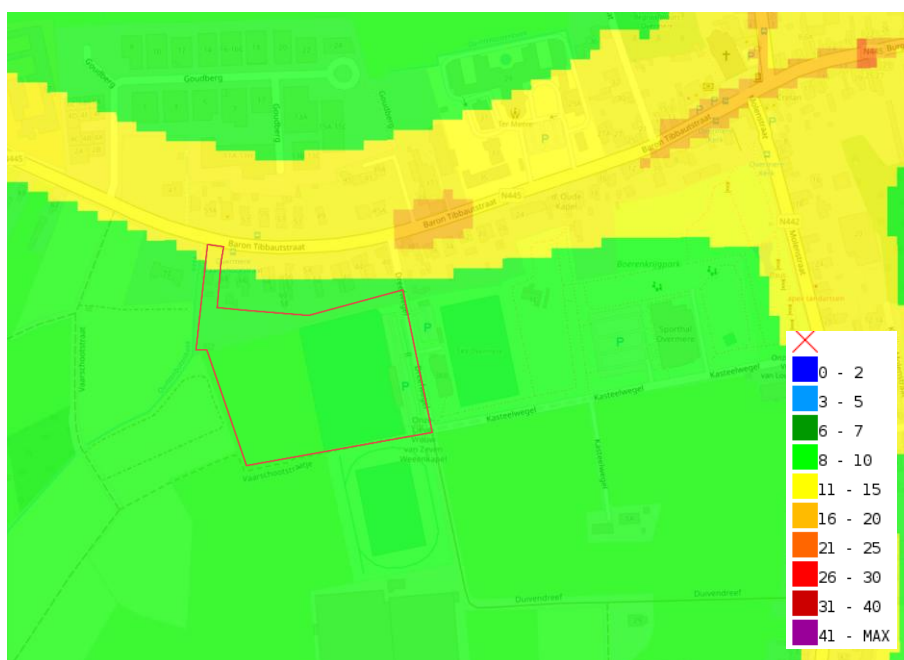
Figuur 4.2.3-1 Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2021 ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-2 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand PM¹⁰ (cfr. VMM, 2024) ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-3 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand PM^{2.5} (cfr. VMM, 2024) ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-4 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand NO₂ (cfr. VMM, 2024) ter hoogte van het plangebied

7 Visie op het studiegebied

7.1 Algemene visie

De voornaamste doelstelling van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is het mogelijk maken om een rugbyveld te kunnen inrichten als uitbreiding van het sportpark Overmere. Hiervoor staat een herbestemming voorop. Deze herbestemming werd vooraf doorgesproken met de hogere overheidsinstanties teneinde de draagkracht af te toetsen. Er kon akkoord gegaan worden met herbestemmen mits een **planologische compensatie** elders zou worden doorgevoerd. De uitbreiding wordt als ruimtelijk maximaal aanzien voor de locatie sportpark Overmere.

Voor het herbestemmen van het agrarisch gebied, is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk. Er wordt gestreefd naar een planologisch kader die inspeelt op de evoluties in de tijd. De uitbreidingsvraag staat nu in functie van de rugby, maar het verbreden van de recreatievorm moet mogelijk zijn teneinde flexibel te kunnen handelen wanneer een andere sport zich zou aanbieden.

Net zoals toegepast in het bestaande RUP Sportpark Overmere, dient **flexibiliteit** te worden ingebouwd binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Het herbestemmen naar recreatie staat voorop, zonder dat de recreatievorm verordenend wordt bepaald. Flexibiliteit betekent daarbij niet carte blanche. Via randvoorwaarden zal worden bepaald welke constructies (zoals verlichtingspalen, etc) flankerend aan een bijkomend sportveld zijn verbonden. Het is daarbij niet de bedoeling om bijkomende bouwconstructies toe te laten.

Het RUP Sportpark Overmere blijft gelden. Het wordt gedeeltelijk herzien / hernomen waarbij afgestemd wordt op de infrastructuur van de rugby, en uitgebreid met een bijkomend veld en ruimte voor landschappelijke integratie.

7.2 Planologische ingrepen

7.2.1 Uitbreiden recreatiegebied

Het vigerende RUP Sportpark Overmere voorziet de juridisch planologische toestand van het bestaande recreatiegebied van het sportpark. Bij de opmaak van het RUP gebeurde een ruimtelijke optimalisatie van het voormalige BPA Sportinfrastructuur Overmere opgemaakt in de jaren '90. Met de opmaak van voorliggend RUP wordt an sich geen actualisatie van het RUP Sportpark Overmere gevraagd. Enkel een uitbreiding met een bijkomend sportveld en het meenemen van de landschappelijke integratie staan voorop.

Sportveld

Met voorliggend planvoornemen wordt een bijkomend sportveld voorzien aan de westelijke zijde van het sportpark aansluitend bij het noordelijke woonlint en het ruimere open ruimtegebied in het westen.

Enerzijds wordt minstens eenzelfde oppervlakte nagestreefd van het naastliggende terrein, anderzijds wordt er gestreefd naar flexibiliteit waarbij ook andere vormen van recreatie mogelijk moeten zijn. Aangezien het naastliggende kadastraal perceel nr. 203D beantwoordt aan deze vereisten en ook marge laat voor een proportionele ruimtelijke integratie, wordt **het gehele perceel meegenomen** als te herbestemmen naar recreatiegebied.

Specifiek voor de rugbyclub kan het bijkomende sportveld worden gemotiveerd teneinde de werking van de club te verbeteren. Verschillende categorieën trainen nu vaak op eenzelfde moment (op een te kleine oppervlakte). Met een bijkomend sportveld wil men bijgevolg de kwaliteit van de trainingen verhogen zodat iedere categorie op een eigen speelveld kan trainen. De uitbreiding heeft niet als doel

het aantal leden of de activiteiten te verhogen. Naast de trainingen voorziet de club ook sportgerelateerde nevenactiviteiten op deze locatie, zoals het organiseren van trainerscursussen.

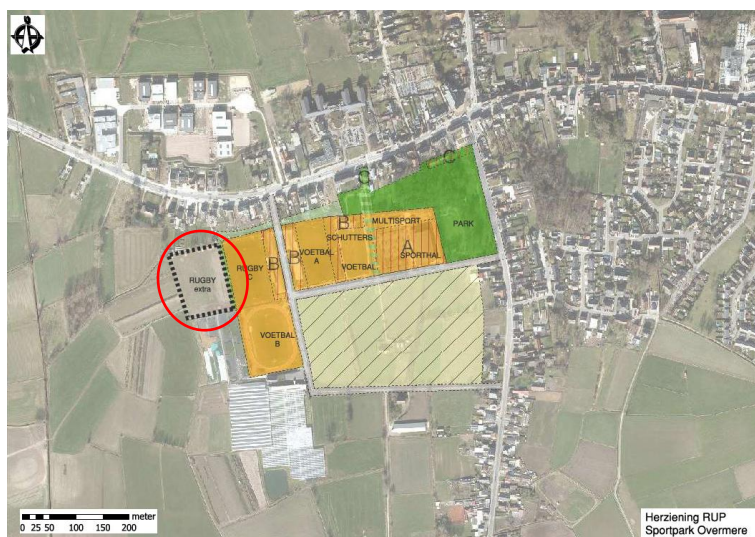
Voor de uitbreiding van het recreatiegebied wordt geen uitbreiding voorzien van de maximaal toelaatbare bebouwde en verharde oppervlakte zoals voorzien in het RUP Sportpark Overmere. Herlokalisatie binnen de uitbreidingszone wordt ook niet mogelijk gemaakt. De clustering rond de Dreefwegel blijft behouden.

Landschappelijke buffer

Het uitbreiden van het recreatiegebied betekent dat het buffergebied zoals ingetekend binnen het RUP Sportpark Overmere en te hernemen binnen voorliggend RUP, dient te worden verplaatst naar de westelijke zijde. De realisatie van deze bufferzone is vandaag feitelijk niet gebeurd. Garanties naar de uitvoering ervan zullen worden opgenomen in voorliggend RUP.

Doortrekken trage wegenis

Verder voorziet voorliggend planvoornemen ook het ruimtelijk doortrekken van de zuidelijk gelegen trage weg zoals ook opgenomen in het RUP Sportpark Overmere. Het betreft een herbevestiging van de sentier nr. 77 zoals vastgelegd in de atlas der buurtwegen.



Figuur 7.2.1-1 Situering van het bijkomend rugbyveld, zie zwarte arcering (cfr. RUGBY extra)

7.2.2

Planologische compensatie en HAG-compensatie

Het uitbreiden van het RUP Sportpark Overmere betekent een inname van (herbevestigd) agrarisch gebied. Dit vraagt compensatie op twee vlakken:

- **HAG-compensatie**

Voor de inname van **herbevestigd agrarisch gebied**, dient een afweging te gebeuren ten opzichte van de Omzendbrief RO2010/01 'ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn'.

- **Planologische compensatie**

De toevoeging van bijkomende harde bestemmingen (zoals wonen, bedrijvigheid, **recreatie** of gemeenschapsvoorzieningen) activeert de verplichting tot planologische compensatie. Deze verplichting werd ingevoerd met het decreet van 17 mei 2024 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Concreet houdt dit in dat het verlies aan agrarisch gebied gecompenseerd moet worden door elders een evenwaardige oppervlakte van harde naar zachte bestemming te herbestemmen.

De uitwerking van deze compensatie wordt verduidelijkt in hoofdstuk 6.

7.2.3

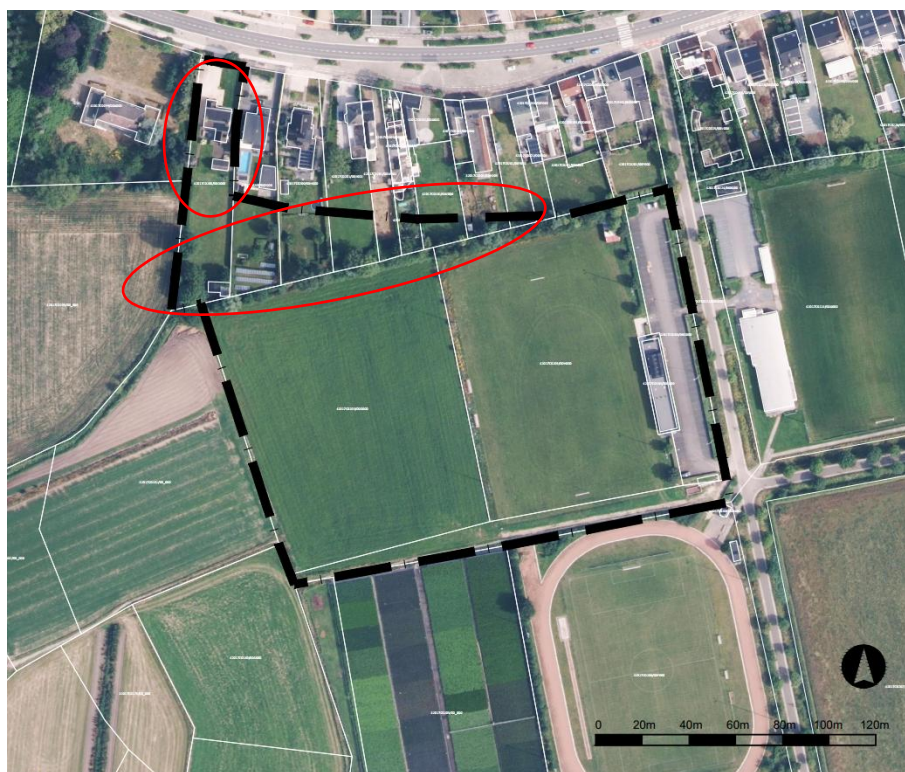
Planologische correcties

De uitbreiding van het recreatiegebied heeft betrekking op het kadastraal perceel nr. 203D. Dit perceel sluit in het noorden aan op enkele woonpercelen gericht op de Baron Tibbautstraat.

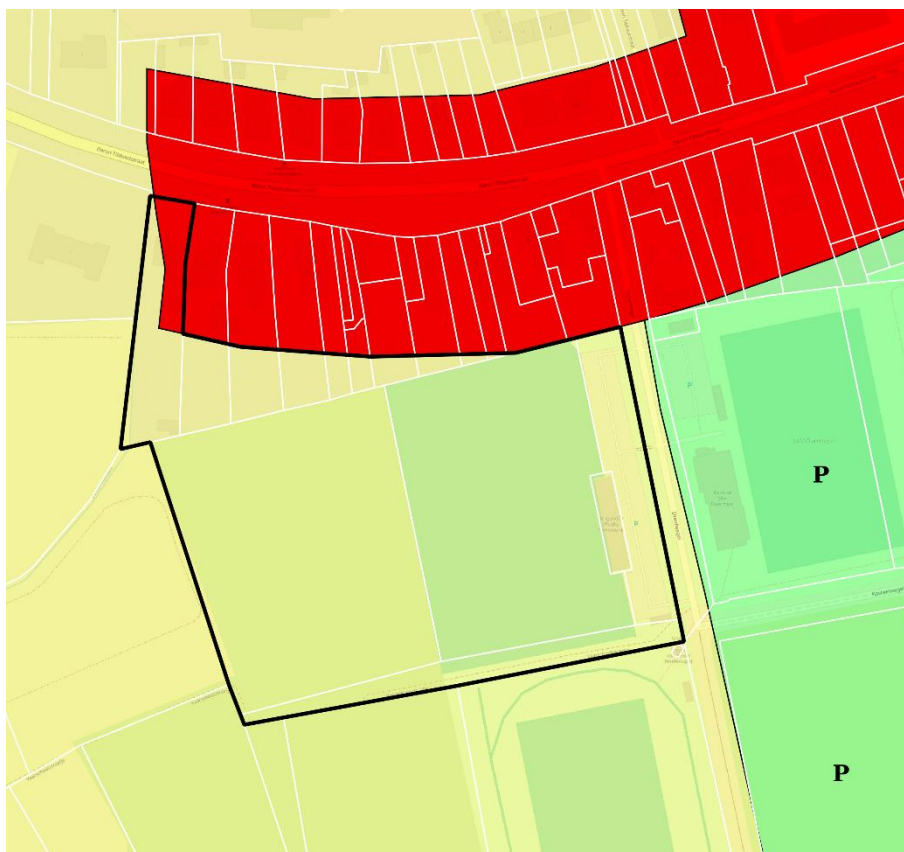
Vastgesteld kan worden dat een gedeelte van deze **achtertuinten** van de woonpercelen bestemd zijn als agrarisch gebied volgens het gewestplan. Daarnaast is ook het gehele woonperceel kadastraal nr. 0200/00G000 deels gelegen in woongebied, maar ook deels agrarisch gebied. Zoals uit §3.2 blijkt, is de **woning vergund** volgens een goedgekeurde niet-vervallen vergunning van 1963 en werd met het gewestplan een zonevreemde toestand gecreëerd.

Conform de methodiek toegepast in het RUP Sportpark Overmere, worden de delen van de achtertuinen meegenomen binnen voorliggend planvoornemen teneinde deze zones een zone-eigen bestemmingsfunctie te geven. Een herbestemming naar gebied voor achtertuinen staat voorop.

Voor het gedeelte van het woonperceel aan de straatzijde zal de zonevreemde toestand worden gecorrigeerd door dit gedeelte te herbestemmen naar woongebied, conform de feitelijk toestand.



Figuur 7.2.3-1 Orthofoto met aanduiding van het gedeelte achtertuinen opgenomen binnen het plangebied



Figuur 7.2.3-2 Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van het gedeelte achtertuinen opgenomen binnen het plangebied

8 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

8.1 Feitelijke en juridische planologische toestand

8.1.1 Feitelijke toestand studiegebied en omgeving

Het plangebied omvat een gedeelte van het sportpark Overmere, aangevuld met een kadastraal perceel met een gebruik als landbouwgrond. Het is deels ingevuld als recreatiegebied, bestaande uit een rugbyveld, kantine en parkeerzone. Het recreatieve gedeelte is visueel en functioneel afgescheiden van de aanliggende percelen. Een groenbuffer werd ingericht ter afscherming van de achtertuinen van het voorliggende woonlint aan de Baron Tibbautstraat.

Het perceel dat ingezet wordt voor de uitbreiding van de recreatie, sluit ruimtelijk aan bij het aanliggende noordelijk gelegen woonlint en het bestaande recreatiegebied. Ten zuiden sluit het aan op een serregebouw die als tijdelijke teeltconstructie functioneert binnen het open ruimtegebied.

Tussen het kadastraal perceel beoogd in functie van recreatie en het noordelijk gelegen woonlint langs de Baron Tibbastraat, is ook een gedeelte van de achtertuinen van dit woonlint mee opgenomen binnen het plangebied. Daarnaast is het ook het woonperceel op het uiteinde van het woonlint meegenomen gelet op de zonevreemde vergunde toestand.

Het compensatiegebied heeft een feitelijk gebruik als grasland en situeert zich tussenin wegenis met bebouwing zonder hierop rechtstreeks te ontsluiten.

8.1.2 Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving

Het plangebied ligt volgens het gewestplan bijna geheel binnen agrarisch gebied en een kleiner deel in woongebied. Een gedeeltelijke herbestemming is al doorgevoerd via het RUP Sportpark Overmere. Hierdoor heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- Recreatiegebied;
- Overdrukzone Type B: Sport nevenaccomodatie, dit omvat de zone waarbinnen gebouwen en constructies zijn toegelaten;
- Buffergebied;
- Gebied voor achtertuinen;

Het perceel in functie van het uitbreiden van het recreatiegebied, valt buiten de plancontour van het huidige vigerende RUP Sportpark Overmere. Via het gewestplan heeft het de bestemming van agrarisch gebied.

Ten noorden van het kadastraal perceel voor uitbreiding recreatiegebied, is een gedeelte agrarisch gebied meegenomen tot aan het noordelijk gelegen woongebied van het gewestplan. Voor dit gedeelte wijkt de juridisch planologische toestand af van de feitelijke toestand als tuinzone. Verder wordt ook het volledige perceel 0200/00G000 (Baron Tibbautstraat 70) meegenomen. Een deel van het woongedeelte valt momenteel in agrarisch gebied, terwijl deze wel correct werd vergund op basis van de ligging binnen een goedgekeurde niet-vervallen vervallen verkaveling. Door het gewestplan is er een zonevreemde situatie gecreëerd door niet het volledige perceel als woongebied te bestemmen. Een rechtzetting binnen dit RUP wordt voorzien.

Het compensatiegebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied.

8.2 Overzicht wijziging bestemmingen

Tabel 8.2-1 Overzicht wijziging bestemmingen

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen plangebied	Recreatiegebied	Recreatiegebied	Geen wijziging van gebiedscategorie
	Buffergebied	Recreatiegebied	Wijziging van gebiedscategorie
	Agrarisch gebied	Recreatiegebied	Wijziging van gebiedscategorie
	Agrarisch gebied	Buffergebied	Wijziging van gebiedscategorie
	Agrarisch gebied	Gebied voor achtertuinen	Wijziging van gebiedscategorie
	Agrarisch gebied	Woongebied	Wijziging van gebiedscategorie
	Agrarisch gebied	Buffergebied	Wijziging van gebiedscategorie
	Gebied voor achtertuinen	Gebied voor achtertuinen	Geen wijziging van gebiedscategorie
Bestemmingen compensatiegebied	Woonuitbreidingsgebied	Agrarisch gebied	Wijziging van gebiedscategorie
Feitelijk gebruik plangebied	Rugbyaccommodatie	Rugbyaccommodatie	Geen wijziging
	Groenbuffer	Rugbyaccommodatie	Wijziging
	Landbouwgrond	Rugbyaccommodatie	Wijziging
	Landbouwgrond	Groenbuffer	Wijziging
	Achternuinzone	Achternuinzone	Geen wijziging
	Woongebied	Woongebied	Geen wijziging
Feitelijke gebruik compensatiegebied	Landbouwgebruik	Landbouwgebruik	Geen wijziging

8.3 Toepassingsgebied

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet Algemeen Milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen RUP "Uitbreiding Sportpark Overmere" vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen.

Het voorgenomen studiegebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het studiegebied ca. 2,93ha betreft en slechts 0,08% van het grondgebied van Berlare omvat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang. Daarbij staat de gemeentelijke overheid in voor het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorgenomen RUP "Uitbreiding Sportpark Overmere" komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

9 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten

Bij de bespreking van de volgende disciplines wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5 Fysisch functioneren waar de bestaande feitelijke toestand is opgenomen. In dit hoofdstuk is ondersteunend beeld- en kaartmateriaal te vinden.

Per discipline wordt een checklist van de potentiële ingrepen weergegeven. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

9.1 Discipline Bodem

Tabel 9.1-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Bodem

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☐	☒
- Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☐	☒
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. bedrijvenszone)?	☐	☒
- Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)	☒	☐
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

9.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

9.1.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

De bodems binnen het gehele studiegebied worden hoofdzakelijk gekarteerd als zandbodems (matig droog tot matig nat) volgens de bodemkaart (bron: Geopunt). Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting of profielvernietiging.

Er komen geen waardevolle bodems (bodemkundig erfgoed) voor binnen het gehele studiegebied of in de ruime omgeving hiervan.

Er zijn geen ontginningen in of grenzend aan het studiegebied.

9.1.1.2 *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Ter hoogte van de zones binnen het plangebied die momenteel bestemd zijn als recreatiegebied en ook in de te herbestemmen zones van agrarisch gebied naar recreatiegebied alsook van agrarisch gebied naar zone voor achtertuinen, treden geen wijzigingen op vlak van bodemverstoring op. Er zijn geen aanzienlijke effecten.

Ter hoogte van het compensatiegebied die een herbestemming inhoudt van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied, treden eveneens geen wijzigingen op vlak van bodemverstoring op. Er zijn geen aanzienlijke effecten.

De verschillende herbestemmingen die worden doorgevoerd zijn gelegen in matig droge zandbodems volgens de bodemkaart. Dit zijn dus geen kwetsbare bodems voor verdichting of profielvernietiging, waardoor er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Het gegeven dat binnen het gehele studiegebied geen actuele kwetsbare bodems, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het studiegebied niet tot doel heeft om een ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

9.1.1.3 *Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie*

In de feitelijke referentiesituatie kan gesteld worden dat het huidige recreatiegebied reeds (deels) verstoord is door bodemingrepen voor de aanleg van de kantine en parking. Bijkomende ingrepen in functie van constructies en bouwwerken zijn verder niet gepland, met uitzondering van afsluitingen of een verlichtingspalen.

Het landbouwperceel dat ingericht zal worden als recreatiegebied heeft een matig droge zandbodem. Deze bodem is niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging. Er worden hier geen effecten verwacht.

De achtertuinen opgenomen binnen het plangebied alsook het compensatiegebied, zullen door het planvoornemen ook geen bijkomende ingrepen inhouden waarbij de feitelijke toestand ongewijzigd blijft.

Er worden bijgevolg t.o.v. de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverstoring en grondstofvoorraden ten gevolge van het planvoornemen.

9.1.2 **Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging**

9.1.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het studiegebied ligt niet in een actuele no regret zone inzake PFAS-vervuiling. De dichtstbijzijnde actuele no regret zone bevindt zich op ca. 3,3 km ten zuiden van het plangebied en op ca. 700m ten zuidoosten van het compensatiegebied, ter hoogte van de Halfakkerwegel (Wichelen). Hier zijn beperkingen op het grondwatergebruik.

Binnen het gehele studiegebied zijn geen stortplaatsen gelegen.

9.1.2.2 *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Het gehele studiegebied voorziet herbestemmingen naar recreatiegebied, buffergebied als gebied voor achtertuinen, en herbestemming naar agrarisch gebied binnen het compensatiegebied. Deze herbestemmingen zullen niet leiden tot een vermindering van de bodemkwaliteit of -verontreiniging.

Als gevolg worden er geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de planologische referentiesituatie.

9.1.2.3 *Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie*

Met het planvoornemen wordt de aanleg van een sportveld mogelijk gemaakt, alsook het uitbreiden van de groenbuffer ter hoogte van de achtertuinen. Het is bijgevolg mogelijk dat (beperkte) vergraving zal optreden.

Een accidentele bodemverontreiniging is daarbij nooit uit te sluiten. Bij bodemverstoring van nieuwe inrichtingen (bijvoorbeeld bij het plaatsen van constructies zoals afsluitingen of verlichtingspalen) dient de geldende regelgeving te worden gevolgd. De zone van het plangebied waar het bijkomende recreatiegebied en het uitbreiden van de groenbuffer wordt voorzien, is niet gekend met een OVAM-bodemdossier. Hier wordt echter geen bodemverontreiniging verwacht.

Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het grondverzet en/of calamiteiten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie. Ook in de exploitatiefase wordt niet verwacht dat het planvoornemen een aanzienlijk effect heeft op de bodemkwaliteit in het **plangebied**.

De overige herbestemmingen die gebeuren in kader van het RUP bestendigen louter de feitelijke situatie (achtertuinen, te herbestemmen WUG). Hier zal dus geen sprake zijn van vergraving.

9.1.3 **Erosie**

9.1.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

De gemeente Berlare wordt aangeduid als niet erosiegevoelig op de erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse Gemeenten.

Het gehele studiegebied is grotendeels vlak. Er is nagenoeg geen reliëf. De gronden worden niet gekarteerd als (potentieel) erosiegevoelig volgens de potentiële bodemerosiekaart per perceel (2023). Ook in de omgeving zijn geen erosiegevoelige gronden gekend.

9.1.3.2 *Effectbespreking*

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en nabij het studiegebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de planologische referentiesituatie én feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten t.g.v. erosie optreden.

Het compensatiegebied die louter een juridische herbestemming inhoudt conform de feitelijke referentietoestand, zal eveneens geen effecten inhouden ten opzichte van erosie.

9.1.4 **Conclusie discipline bodem**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

9.2 Discipline Water

Tabel 9.2-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Water

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	☐	☒
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☐	☒
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	☐	☒
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. bedrijvenzone)?	☐	☒
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overvelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	☐	☒
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	☐	☒
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☐	☒

9.2.1 Grondwater

9.2.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

Het gehele studiegebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning. De dichtstbijzijnde beschermingszone grondwaterwinning bevindt zich op ongeveer 2 km ten oosten van het studiegebied.

De grondwaterkwetsbaarheidskaart toont aan dat Berlare gelegen is in een zeer kwetsbaar gebied. De watervoerende laag is zand, de deklaag is kleiner dan 5 m en/of zandig en de dikte van de onverzadigde zone is minder dan 10 m.

De bodemkwaliteit en bodemverontreiniging zijn beschreven in §9.1.2 Er werden geen gekende bodemdossiers aangetroffen.

9.2.1.2 *Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie*

Het **plangebied** is in huidige toestand in hoofdzaak bestemd als recreatiegebied en agrarisch gebied, en omvat kleinere delen gelegen binnen bufferzone (gebiedscategorie recreatie) en zone voor achtertuinen (gebiedscategorie wonen). Het planvoornemen voorziet een herbestemming van agrarisch gebied naar recreatiegebied, bufferzone en zone voor achtertuinen. Deze herbestemming leidt echter niet tot meer (of minder) verharding en bebouwing.

Het compensatiegebied is heden bestemd als woonuitbreidingsgebied. Een herbestemming naar agrarisch gebied staat voorop. Ook deze herbestemming leidt niet tot verharding of bebouwing.

Binnen het gehele studiegebied worden geen activiteiten voorzien die potentiële impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. Er worden ook geen ondergrondse bouwlagen voorzien waardoor er geen significante impact wordt verwacht op de grondwaterstroming.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het grondwater optreden ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

9.2.1.3 *Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie*

Het **plangebied** omvat in huidige toestand verharde delen ten opzichte van de kantine en parking. De realisatie van het planvoornemen gaat niet gepaard met de ontwikkeling van bijkomende verharding. De infiltratie van hemelwater naar de grondwatertafel zal niet extra belemmerd worden. Ten allen tijde dient voldaan te worden aan de hemelwaterverordening.

Het effect ten aanzien van de grondwaterkwantiteit als gevolg van het planvoornemen wordt bijgevolg als niet aanzienlijk beoordeeld.

Het **studiegebied** is fluviaal niet overstromingsgevoelig en pluviaal slechts in kleine mate. Er liggen geen stortplaatsen in of nabij het studiegebied. Dit blijft na uitvoeren van het planvoornemen ongewijzigd.

Er worden geen ondergrondse constructies voorzien waardoor de grondwaterstroming onveranderd blijft.

De feitelijke toestand van het compensatiegebied blijft met voorliggend planvoornemen ongewijzigd.

In globo worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten gevolge van het planvoornemen ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

9.2.2 **Oppervlaktewater**

9.2.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Er loopt geen waterloop doorheen of grenzend aan het **plangebied**. Er ligt wel een gracht tussen de parking van de rugbyclub en de Dreefweg. Ten noordwesten stroomt de Quintenbatenbeek (VHA-waterloop nr. 5892) op korte afstand van het studiegebied. Ten zuidwesten van het plangebied stroomt de waterloop VHA nr. 20127. De recreatieve activiteiten hebben geen relevante impact op deze waterlopen.

Het **plangebied** is in de feitelijke referentiesituatie deels verhard en deels onverhard. De bestaande verharding, de kantine en parking, is gebundeld in het oosten van het **plangebied**.

Volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (te raadplegen via waterinfo.be) is het **plangebied** niet gevoelig voor overstromingen vanuit de waterlopen (er worden geen overstromingen gemodelleerd). De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal geeft aan dat de zones rond de Quintenbatenbeek in kleine mate overstromingsgevoelig zijn. Het **plangebied** is niet gevoelig voor overstromingen vanuit de zee.

Het compensatiegebied wordt in het westen begrensd door een waterloop. Ter hoogte van de waterloop is het compensatiegebied in lichte mate pluviaal overstromingsgevoelig.

Het compensatiegebied kent in de feitelijke referentietoestand geen verhardingen.

Het gehele studiegebied ligt niet in of nabij signaalgebied.

9.2.2.2 *Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie*

Het **plangebied** is momenteel bestemd als recreatiegebied, agrarisch gebied, bufferzone en zone voor achtertuinen. Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van een agrarische bestemmingszone naar recreatiegebied, bufferzone en zone voor achtertuinen. De bufferzone zal worden herbestemd naar recreatiegebied. Deze herbestemmingen houden geen bijkomende verhardingen of bebouwing in en zal dus niet leiden tot een lagere infiltratie van regenwater. De kwetsbaarheid voor overstromingen in het studiegebied blijft ongewijzigd.

Binnen het compensatiegebied zal woonuitbreidingsgebied worden herbestemd naar agrarisch gebied. Deze herbestemming houdt eveneens geen bijkomende verhardingen in.

Voorts is het gehele studiegebied niet gelegen in of nabij signaalgebied en ondervinden de gebiedspecifieke acties geformuleerd in de stroomgebiedbeheerplannen voor de Schelde en Maas (2022-2027) geen gevolgen door het planvoornemen, waardoor er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

9.2.2.3 *Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie*

Het **plangebied** omvat in huidige toestand verharde delen ter hoogte van de kantine en parkeergelegenheid. Met voorliggend planvoornemen wordt geen bijkomende verharding of bebouwing toegestaan.

De feitelijke toestand van het compensatiegebied blijft met voorliggend planvoornemen ongewijzigd.

In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Gezien voldaan wordt aan de bestaande regelgeving, het studiegebied niet gelegen is in of nabij signaalgebied en de gebiedspecifieke acties die geformuleerd zijn in de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027) geen gevolgen ondervinden door het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

9.2.3 **Afvalwater**

9.2.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het **plangebied** is voor het grootste deel gelegen in buitengebied volgens het zoneringsplan. Enkel de tuinzones zijn gelegen in centraal gebied.

Het compensatiegebied is niet gecategoriseerd volgens het zoneringsplan.

9.2.3.2 *Effectbespreking*

Rekening houdend met het feit dat het planvoornemen niet voorziet in activiteiten die bijkomend afvalwater zullen genereren, kan worden geconcludeerd dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

9.2.4 **Conclusie discipline water**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

9.3 Discipline Biodiversiteit

Tabel 9.3-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / biotoopwijziging		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	☐	☒
<i>Biotoopwijziging</i>		
<i>Verdroging / vernatting:</i>		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☐	☒
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	☐	☒
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?		
Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz.)?	☒	☐
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☒	☐
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐
Barrièrevorming en versnippering		

- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	☐	☒

9.3.1 **Versnippering en barrièrevorming**

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek-/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

9.3.2 **Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied**

9.3.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het studiegebied ligt niet in of nabij gebieden die deel uitmaken van het Natura 2000 netwerk (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden die beschermd zijn in kader van de RAMSAR-conventie of VEN-gebied.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' ligt op ca. 900m naar het zuiden ten opzichte van het plangebied. Het dichtstbijzijnde VEN is de 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder', op 900m naar het zuiden. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied, 'Durme en de middenloop van de Schelde' ligt op een afstand van 900m naar het zuiden.

Het compensatiegebied ligt op een minimale afstand van ca. 300m van het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

9.3.2.2 *Effectbespreking*

In het studiegebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied. Het studiegebied bevindt zich niet op een relevante migratieroute tussen twee deelstudiegebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied bevindt zich op ca. 300m afstand van het compensatiegebied. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht.

Het compensatiegebied voorziet geen verandering van de feitelijke referentietoestand, waardoor er algemeen geen aanzienlijke effecten worden verwacht.

9.3.3 **Biotoopverlies / biotoopwijziging**

9.3.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het studiegebied is niet biologisch waardevol.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Hier rond ligt een zone die aangeduid wordt als biologisch waardevol. Het betreft een bomenrij met dominantie van populier.

9.3.3.2 *Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie*

Het planvoornemen voorziet enerzijds een herbestemming van agrarisch gebied naar recreatiegebied, bufferzone en zone voor achtertuinen. Anderzijds wordt de bufferzone herbestemd naar recreatiegebied. Deze zones zijn allen gekarteerd als biologisch niet waardevol. De impact wordt dan ook als minimaal beschouwd. De te herbestemmen bufferzone wordt elders gecompenseerd binnen het agrarisch gebied aan de uiterlijke westkant van het studiegebied.

Binnen het compensatiegebied wordt woonuitbreidingsgebied herbestemd naar agrarisch gebied.

Het plan voorziet geen negatieve directe ingrepen aan biologisch waardevolle natuurwaarden.

Mogelijks zijn er indirecte effecten (zie verder bij rust- en lichtverstoring).

Ten gevolge van het planvoornemen worden geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/biotoopwijziging verwacht ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

9.3.3.3 *Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie*

Er is geen bijkomende verharding of bebouwing gepland binnen dit planvoornemen. Bovendien wordt het volledig studiegebied aangeduid als biologisch niet waardevol. Mogelijks zijn er wel indirecte effecten (zie verder bij rust- en lichtverstoring).

Het compensatiegebied is aangeduid als biologisch minder waardevol (soortenarm permanent cultuurgrasland). Een herbestemming naar een zachte bestemmingszone zal geen effect hebben op de biotoopwaarde.

Ten gevolge van het planvoornemen worden geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/biotoopwijziging verwacht ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

Verzurende en vermestende depositie

Het planvoornemen gaat gepaard met nagenoeg geen toename van het aantal verkeerbewegingen. Er zullen bijgevolg geen bijkomende stikstofdeposities zijn. Er zijn geen aanzienlijke effecten ten aanzien van eventueel nabij gelegen biologisch waardevolle percelen te verwachten.

9.3.4 **Rust- en lichtverstoring**

9.3.4.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

In het plangebied is geen bos gelegen. De achtertuinzone van de woonpercelen gelegen aan de Baron Tibbastraat worden afgescheiden door een bomenrij ten opzichte van het plangebied.

Er zijn verschillende bronnen die mogelijk zorgen voor rustverstoring zoals gemotoriseerd verkeer op de omliggende wegen (met name op de Baron Tibbastraat).

Het plangebied wordt vandaag al voor een deel gebruikt als recreatiegebied. Hiervoor is verlichting rondom het rugbyveld, de kantine en op de parking voorzien.

Het compensatiegebied omvat eveneens geen bos.

9.3.4.2 *Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie*

De activiteiten die na herbestemming mogelijk zijn binnen het plangebied zijn van een aard waarvoor rustverstoring kan optreden. De bijkomende recreatiezone zal door het plaatsen van bijkomende lichtarmatuur bijkomende lichtpollutie met zich meebrengen.

Gezien de context kan reeds aangenomen worden dat het plangebied en de directe omgeving reeds verstoord zijn door lichtbronnen (o.a. straatverlichting).

Er zijn ten opzichte van de planologische referentiesituatie bijgevolg geen aanzienlijke bijkomende effecten te verwachten ten aanzien van rust- en lichtverstoring.

9.3.4.3 *Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie*

De ontwikkeling van een bijkomende recreatiezone zal leiden tot bijkomende rustverstoring.

Gezien de context kan aangenomen worden dat het plangebied en de directe omgeving hiervan reeds verstoord is door lichtbronnen (o.a. straatverlichting).

Er zijn geen aanzienlijke bijkomende effecten te verwachten ten aanzien van rust- en lichtverstoring.

9.3.5 **Conclusie discipline biodiversiteit**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

9.4 Discipline Landschap, erfgoed en archeologie

Tabel 9.4-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap (+ zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒
- Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?		
- Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?		
- Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	☒	☐
- Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.		
Bouwkundig erfgoed (+ zie ook aandachtsgebieden)		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒
- Afbraak van bouwkundig erfgoed.		
- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt.		
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.		
Archeologie		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒

-
- *Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)*
 - *Permanente veranderingen in de grondwatertafel*
 - *Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein*
-

9.4.1 **Bouwkundig erfgoed**

Gezien het ontbreken van bouwkundig erfgoed in het gehele studiegebied en in de directe (zichtbare) omgeving van het studiegebied, kan er geconcludeerd worden dat er zowel in de planologische als in de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten zijn ten aanzien van bouwkundig erfgoed.

9.4.2 **Landschap**

9.4.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het **plangebied** ligt in een landelijke context met kleinschalige stedelijk invloeden. In het plangebied is opgaande vegetatie in de vorm van kleinschalige bosfragmenten aanwezig, nl. tussen de delen van achtertuinen van de woonpercelen gelegen aan de Baron Tibbautstraat en het zuidelijk deel van het plangebied. Dit is niet aangeduid als lijnrelict.

De uitbreidingszone voor recreatie binnen het plangebied sluit aan bij het noordelijk gelegen woonlint, het bestaande recreatiegebied in het oosten en het serregebouw in het zuiden.

Het compensatiegebied is ingenomen als grasland. Er bevinden zich geen kleine landschapselementen langsheen het gebied.

9.4.2.2 *Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie*

Algemeen geldt dat bij een herbestemming het landschap positief of negatief beïnvloed kan worden. Het landschap wordt negatief beïnvloed door de herbestemming van het agrarisch gebied (en bufferzone) naar recreatiegebied voor het creëren van een bijkomend sportveld. De uitbreidingszone sluit in het zuiden aan bij een serregebouw, echter dient dit als tijdelijke constructie in het open ruimtegebied te worden beschouwd. Bestemmingsmatig is dus een impact op het landschap te verwachten.

Het planvoornemen voorziet het westelijk verplaatsen van de bestemmingszone bufferzone ter hoogte van de grens van het plangebied. De impact van deze wijziging wordt hier dus als minimaal beschouwd.

Binnen het compensatiegebied wordt een herbestemming beoogd van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. De herbestemming betekent een positieve impact op het landschap wat betreft planologisch juridische toestand.

Naar de omgeving toe kan gesteld worden dat het planvoornemen de contextwaarde niet wijzigt.

Rekening houdend met het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -relaties optreden.

Daar er geen kwetsbaarheden voorkomen en in de voorschriften rekening zal worden gehouden met de inpasbaarheid van het recreatiegebied, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen

aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht optreedt ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

9.4.2.3 *Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie*

Het uitbreiden van het recreatiegebied van het sportpark Overmere zal het landschap in beïnvloeden, maar zal de openheid / geslotenheid daarbij niet aantasten.

Naar de omgeving toe kan gesteld worden dat het planvoornemen de contextwaarde niet wijzigt.

Binnen het compensatiegebied blijft de feitelijke toestand ongewijzigd waardoor er geen impact is op het landschap.

Rekening houdend met het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en –relaties optreden.

Daar er geen kwetsbaarheden voorkomen en rekening wordt gehouden in de voorschriften de inpasbaarheid van het recreatiegebied kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht optreedt ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

9.4.3 **Archeologie**

9.4.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het studiegebied is geen beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone. Deze zones zijn overigens ook niet aanwezig in de (ruime) omgeving van het studiegebied.

Het studiegebied grenst niet aan een gebied dat gekarteerd is als gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

9.4.3.2 *Effectbespreking*

Het studiegebied omvat geen beschermde archeologische site. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht zowel ten opzichte van de planologische en feitelijke referentiesituatie.

9.4.4 **Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

9.5 Discipline Mens – mobiliteit

Tabel 9.5-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens - mobiliteit

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☐	☒
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒

9.5.1 Verkeersgeneratie

9.5.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

Met het ruimtelijk uitbreiden wordt gestreefd naar een betere organisatie van de rugbyclub met kwalitatieve volwaardige trainingen waarbij het enkele speelveld niet steeds moet worden gedeeld door verschillende groepen en het daarbij ontlasten van het bestaande terrein van schade en herstel door een teveel aantal leden op een te beperkte oppervlakte. De uitbreiding heeft niet als doel om het aantal leden op te trekken of ploegen te ontdebellen.

Kwantitatieve duiding is opgenomen onder §5 Motivatie compensatiegebied.

9.5.1.2 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Binnen het **plangebied** worden een aantal herbestemmingen van een zachte naar een harde bestemmingszone binnen de gebiedscategorie recreatie voorzien. De herbestemmingen zorgen voor een verhoogde verkeersgeneratie ten opzichte van de oorspronkelijke planologische toestand, echter zal de totale verkeersgeneratie voor het gehele studiegebied niet wijzigen. De bestemming wegeninfrastructuur en overdrukzone parkeren blijven ongewijzigd en worden niet uitgebreid met voorliggend planvoornemen.

Binnen het compensatiegebied wordt woonuitbreidingsgebied herbestemd naar agrarisch gebied. Door te herbestemmen naar een zachte bestemmingszone neemt de mogelijke verkeersgeneratie ten gevolge van de juridisch planologische toestand af.

Ten gevolge van het planvoornemen worden geen aanzienlijke effecten ten gevolge van de verkeersgeneratie ten opzichte van de planologische referentiesituatie verwacht.

9.5.1.3 Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie

Binnen het **plangebied** zorgt de uitbreiding met een bijkomend speelveld niet voor een verhoogde verkeersgeneratie. Het bijkomend speelveld heeft niet als gevolg dat het ledenaantal zal toenemen, maar zorgt wel voor het ruimtelijk spreiden van de ploegen over twee speelvelden tijdens de trainingen.

Binnen het compensatiegebied blijft de feitelijke toestand ongewijzigd. Er zijn geen effecten ten gevolge van het planvoornemen op de verkeersgeneratie.

Globaal worden er geen aanzienlijke effecten verwacht ten gevolge van de verkeersgeneratie ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

9.5.2 Ontsluiting

9.5.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

De rugbyaccommodatie wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de aanliggende Dreefweg naar de Baron Tibbautstraat in het noorden. Het betreft de hoofdontsluiting van de site. Een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid is via de Kasteelweg richting het oosten van het plangebied. Deze ontsluiting is echter ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer gezien deze weg 'geknipt' is d.m.v. paaltjes. Deze kunnen wel weggenomen worden bij calamiteiten of dergelijke.

Voor de zachte weggebruikers zijn er verschillende ontsluitingsmogelijkheden via verschillende bestaande onverharde en verharde wegen. Deze blijven met het planvoornemen ongewijzigd.

Bij uitvoeren van het planvoornemen blijft de verkeersgeneratie nagenoeg ongewijzigd, alsook de ontsluitingsmogelijkheden.

9.5.2.2 *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Bij uitvoeren van het planvoornemen zullen er geen aanpassingen zijn aan de planologische referentiesituatie van de ontsluitingsinfrastructuur. Deze blijft ongewijzigd en bevindt zich ook buiten de contour van het plangebied.

Ook voor het compensatiegebied zal het planvoornemen geen effect hebben wat betreft de ontsluitingsinfrastructuur op de planologische referentiesituatie.

Ten gevolge van het planvoornemen worden geen aanzienlijke effecten op de ontsluitingsinfrastructuur verwacht wat betreft de planologische referentiesituatie.

9.5.2.3 *Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie*

Bij uitvoeren van het planvoornemen zullen er geen aanpassingen zijn aan de ontsluitingsinfrastructuur. De bestaande ontsluitingen blijven behouden. Deze situeren zich allen buiten de contour van het plangebied.

Het planvoornemen van het compensatiegebied zal geen effecten hebben op enige ontsluitingsinfrastructuur.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de feitelijke toestand van de ontsluitingsinfrastructuur.

9.5.3 Parkeren

9.5.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het plangebied omvat een reeds ingerichte parkeerzone van 66 parkeerplaatsen in functie van de rugbyclub. Aan de overzijde van de Dreefweg bevindt zich een parking met 25 parkeerplaatsen horend bij de voetbalaccommodatie. Iets verderop op ca. 180m ten oosten van het plangebied bevindt zich de sporthal met parking bestaande uit 100 parkeerplaatsen.

Aangezien de uitbreiding van het recreatiegebied in dienst staat van het optimaliseren van de werking van de rugbyclub, zal het ledenaantal nagenoeg gelijk blijven waardoor geen bijkomende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

9.5.3.2 *Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie*

Binnen de bestemmingszones die hun bestemming behouden ten opzichte van de planologische referentiesituatie, blijft de ruimte voor nevenaccommodatie (bebouwing en parkeren) behouden. Het bijkomend recreatiegebied en de andere bestemmingswijzigingen laten geen ruimte voor parkeren toe. Gelet op het feit dat het planvoornemen geen toenemend aantal vervoersbewegingen voorziet,

wordt de voorbehouden ruimte voor parkeren zoals voorzien in de planologische referentiesituatie als voldoende geacht.

De planologische herbestemming van het gedeelte compensatiegebied naar een zachte bestemmingszone zal geen ruimte voor parkeren bieden.

Ten gevolge van het planvoornemen worden geen aanzienlijke effecten op vlak van parkeren verwacht wat betreft de planologische referentiesituatie.

9.5.3.3 *Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie*

Binnen het **plangebied** worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie. Idem voor het gedeelte van compensatiegebied die ingezet zal worden voor planologische compensatie.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op vlak van parkeren ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

9.5.4 **Conclusie discipline mens-mobiliteit**

Er kan globaal geconcludeerd worden dat het planvoornemen als niet aanzienlijk negatief wordt beoordeeld ten aanzien van de discipline mens-mobiliteit.

9.6 Discipline Mens – ruimtelijke aspecten

Tabel 9.6-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-ruimtelijke aspecten

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten	Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
Ruimtebeleving		
- Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☐	☒

9.6.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

Ruimtegebruik en ruimtebeleving

Het **plangebied** is hoofdzakelijk bestemd als recreatie- en agrarisch gebied en in kleinere mate als buffer- en tuinzone.

De ruimtebeleving in het **plangebied** komt ook grotendeels overeen met deze grondbestemmingen m.u.v. de achtertuinen in agrarisch gebied.

Gezien de landelijke context met kleinstedelijke invloeden waarin het **plangebied** gelegen is, wordt de omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen, infrastructuurassen, recreatiegebied en landbouwgebied. In het westen grenst het **plangebied** aan open ruimte.

Het compensatiegebied wordt gebruikt als grasland.

9.6.2 Effectbespreking

9.6.2.1 Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het RUP heeft onder meer als doelstelling het ontwikkelen van een bijkomende recreatiezone. Hiervoor wordt agrarisch gebied herbestemd naar recreatiegebied, net als de huidige bufferzone. Deze krijgt echter wel een nieuwe invulling langs de nieuwe recreatiezone. Een deel van de tuinen die vandaag nog in agrarisch gebied gelegen zijn, worden ook herbestemd naar tuinzone. Er worden dus wel effecten op het ruimtegebruik verwacht. Maar dit effect is niet aanzienlijk.

Verder sluit het uitbreidingsgebied van de recreatie ruimtelijk aan bij het woonlint in het noorden, het bestaande recreatiegebied in het oosten en het serrecomplex in het zuiden. Het serrecomplex dient echter als een tijdelijke constructie in het open ruimtegebied te worden gezien. Vanuit de planologische referentiesituatie wordt het aansnijden van het openruimtegebied wel als impact aanzien. Dit wordt gecompenseerd middels HAG-compensatie.

9.6.2.2 *Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie*

Er zijn ten gevolge van het planvoornemen wijzigingen te verwachten inzake ruimtegebruik ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie :

- De groenbuffer zal gebruikt worden als rugbyaccomodatie;
- De landbouwgrond zal dienstdoen als rugbyaccomodatie en groenbuffer.

Dit zal leiden tot een veranderende ruimtebeleving. De omgeving wordt echter reeds gekenmerkt door bestaande recreatie waarop het nieuwe rugbyveld kan aansluiten.

De huidige rugbyaccomodatie en de achtertuinzone blijven qua feitelijk gebruik onveranderd.

Er kan geoordeeld worden dat de ruimtebeleving hierdoor slechts matig zal wijzigen. Het effect ten aanzien van het ruimtegebruik en de ruimtebeleving ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie is bijgevolg niet aanzienlijk.

9.6.3 **Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens - ruimtelijke aspecten te verwachten zijn.

9.7 Discipline Mens – gezondheid

Tabel 9.7-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-gezondheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-gezondheid (inclusief geluid en lucht)	Ja	Nee
Gezondheid		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	☐	☒
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen,)?	☐	☒
- Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties ¹ (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	☐	☒
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐

9.7.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

In het studiegebied zijn geen kwetsbare functies aanwezig. Op ca. 250m ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het OCMW en woonzorgcentrum.

Het plan voorziet geen toename van de verkeersgeneratie (zowel in de planologische als feitelijke referentietoestand). Zie deel 9.5.

Geluid

Het **plangebied** ondervindt geen geluidsoverlast van de omliggende wegen. Op de Baron Tibbautstraat bedraagt het geluidsniveau 70-75 dB, maar dit reikt niet tot het studiegebied.

Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit in de huidige situatie wordt beroep gedaan op de IRCEL/CELINE-kaarten van 2019, beschikbaar via de website van VMM (zie hoofdstuk 5.6).

Uit de kaarten blijkt dat de gemodelleerde waarden voor stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied tussen 11 en 15 µg/m³ bedragen (Figuur 5.6-4). Langs de Baron Tibbautstraat worden waarden van 21-25 µg/m³ gemodelleerd. De huidige luchtkwaliteit is momenteel goed².

¹ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

² In de praktijk wordt de luchtkwaliteit als "slecht" beschouwd zodra de NO₂ concentratie hoger is dan 32 µg/m³ (Handleiding stadsontwikkelingsprojecten, Departement Omgeving, 2013 (actualisatie 2018))

De gemodelleerde jaargemiddelden (referentiejaar 2019) voor fijn stof $PM_{2,5}$ en fijn stof PM_{10} ter hoogte van het plangebied bedragen respectievelijk 26-30 $\mu g/m^3$ en 21-25 $\mu g/m^3$.

9.7.2 Effectbespreking

De realisatie van het planvoornemen gaat niet gepaard met een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen (zie discipline mobiliteit) en dus ook geen toename van het wegverkeersgeluid of luchtkwaliteit.

Geluid

Het plangebied ontsluit op de Baron Tibbautstraat en de Kasteelwegel. Deze wegen kennen geen aanzienlijke geluidsverstoring. Er wordt geen toename van bijkomende verkeersbewegingen verwacht t.o.v. het huidige verkeer.

Gezien er nagenoeg geen toename van wegverkeersgeluid door het planvoornemen wordt verwacht en het gegeven dat de omgeving reeds verstoord is, worden geen aanzienlijke geluidseffecten verwacht en worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten gevolge van de geluidstoename op de menselijke gezondheid.

Lucht

Er is nagenoeg geen toename van verkeersemissies van en naar het plangebied. Ten opzichte van de luchtkwaliteitsnormeringen worden geen aanzienlijke bijdrages verwacht. Er kan dus gesteld worden dat er ook geen aanzienlijke effecten zullen optreden.

Verlichting

Gezien binnen en rondom het plangebied reeds recreatievelden aanwezig zijn, kan gesteld worden dat de omgeving reeds verstoord wordt door verlichting. De bijkomende verlichting die gepaard gaat met uitvoering van het planvoornemen is niet aanzienlijk ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie zijn er bijkomende verlichtingsbronnen mogelijk ter hoogte van de uitbreiding van het recreatiegebied. Effecten zijn beperkt aangezien de omgeving reeds verstoord wordt door verlichting van de aanwezige recreatieve functies. Het effect is bijgevolg niet aanzienlijk.

9.7.3 Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht) te verwachten zijn.

9.8 Discipline Mens – veiligheid

Tabel 9.8-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-veiligheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-veiligheid	Ja	Nee
Veiligheid		
- RVR-toets uitgevoerd	☐	☒
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	☐	☒
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	☐	☒

9.8.1 Effectbespreking

Het studiegebied is niet binnen een consultatiezone voor Seveso gelegen.

Het studiegebied overlapt niet met bestaande hoogspanningslijnen.

Een RVR-toets met als kenmerk nr. RVR-AV-3494 werd doorlopen. Een ruimtelijk veiligheidsrapport moet niet worden opgemaakt.

9.8.2 Conclusie discipline mens - veiligheid

Het plan voorziet geen wijziging in de aanwezigheid van of het toelaten van risicovolle installaties. Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – veiligheid te verwachten zijn.

9.9 Discipline Klimaat

9.9.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

Er wordt verwezen naar reeds behandelde relevante effectgroepen binnen de disciplines.

9.9.2 Effectbespreking

De mogelijke impact vanuit de disciplines bodem, water en biodiversiteit is niet aanzienlijk, zodat ook kan worden verwacht dat de impact op het klimaat vanuit deze disciplines niet als aanzienlijk wordt beschouwd.

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten.

Het aantal bijkomende gemotoriseerde verkeersbewegingen is beperkt. Er wordt niet verwacht dat de emissies die hiermee gepaard gaan een aanzienlijk effect hebben op het klimaat.

9.9.3 Conclusie discipline klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie.

9.10 **Leemten in de kennis**

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

9.11 **Grensoverschrijdende effecten**

Gezien het planvoornemen en de ruime ligging ten opzichte van de landsgrenzen zijn er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

9.12 **Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten**

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Uitbreiding sportpark Overmere dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

Bijlagen

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

10 Bijlagen

10.1 Ortho en BJT



RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - voorontwerp Berlare

Orthofoto - Plangebied

Legende

- RUP begrening
- Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:
- GRB, AGIV, 2025
- © Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2025.10

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van ... t.e.m. ...
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

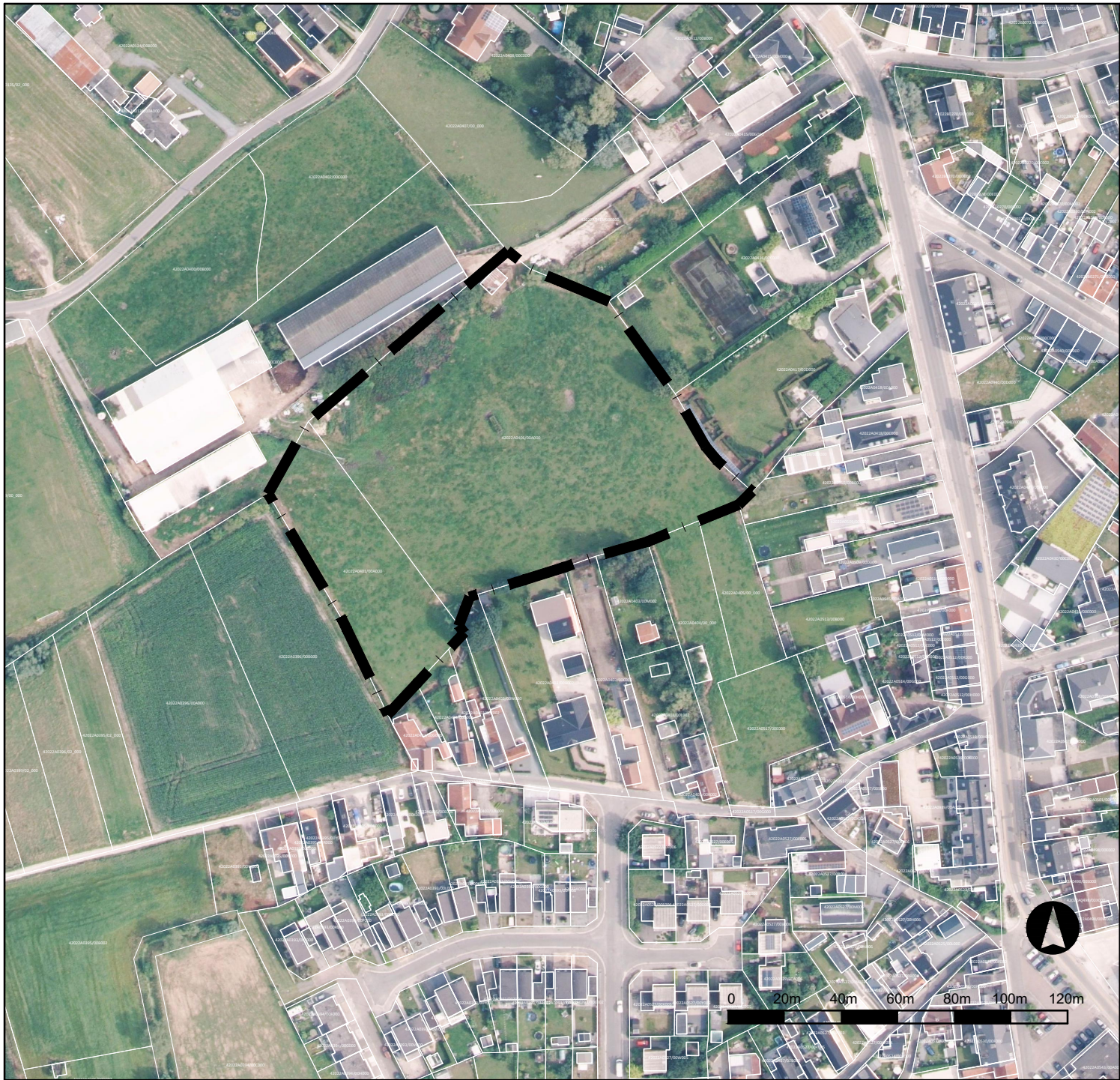
Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 48493375003
Adviseur: PCA
Datum: Oktober 2025
Plannr.: 02/08
Formaat: A4
Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere Berlare

Orthofoto - Compensatiegebied

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:
- GRB, AGIV, 2025
- © Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2025.06

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gunther Cooreman

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van ... t.e.m. ...
Namens het college,
Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
Op bevel,

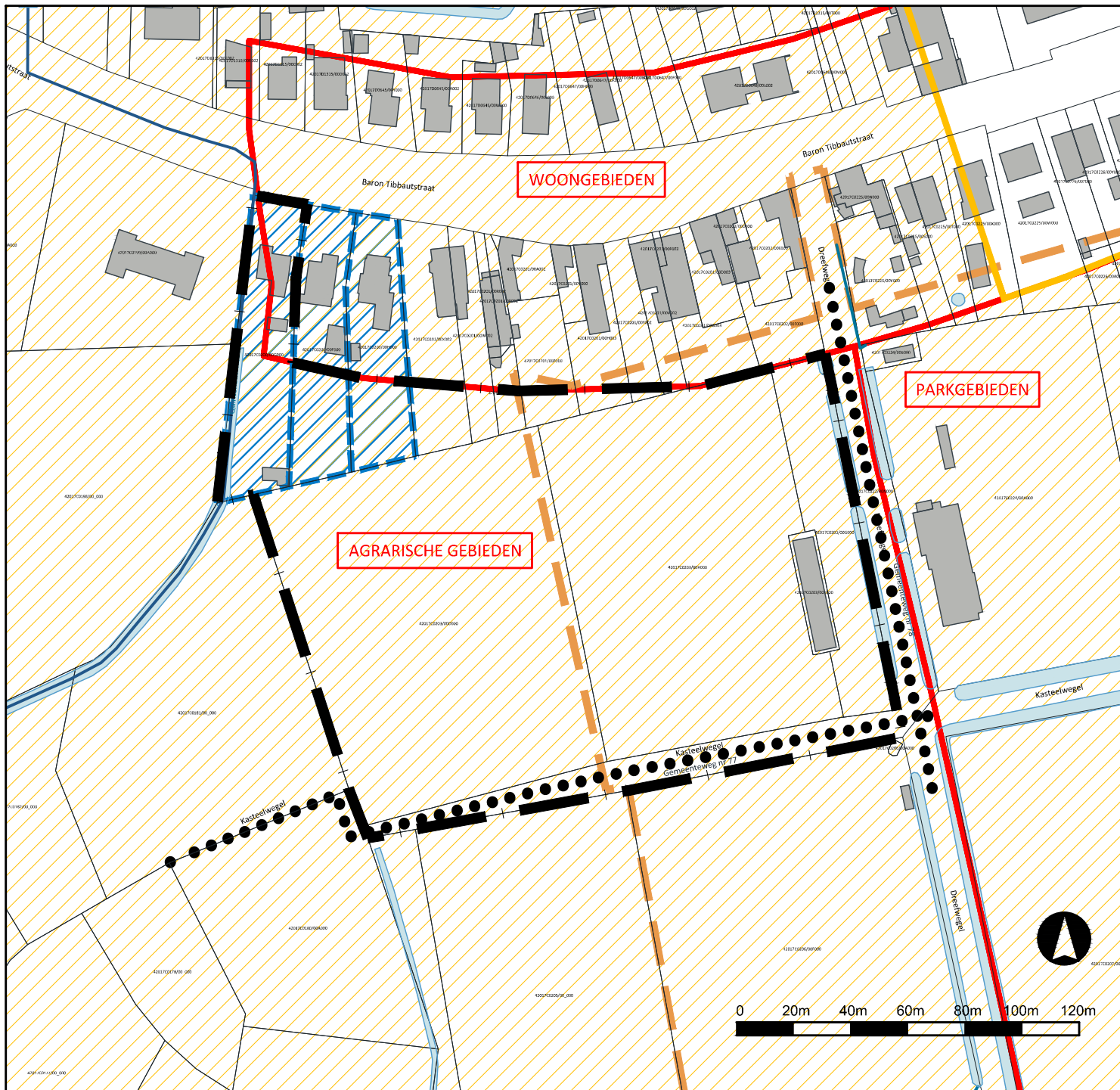
Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gunther Cooreman

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 48493375000
Adviseur: PCA
Datum: Juli 2025
Plannr.: 04/04
Formaat: A4
Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - voorontwerp Berlare

Bestaande juridische planalogische
toestand - Plangebied

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Gewestplanzonerings
- RUP Sportpark Overmere
- Verkavelingen
- Gracht
- Waterloop
- Watergang
- HAG
- Gemeentewegen

Bron:

- GRB, AGIV, 2025
- © Gewestplan, vector, toestand 01012002, bijgewerkt tot 18062014 (AGIV)
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van ... t.e.m. ...
Namens het college,
Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

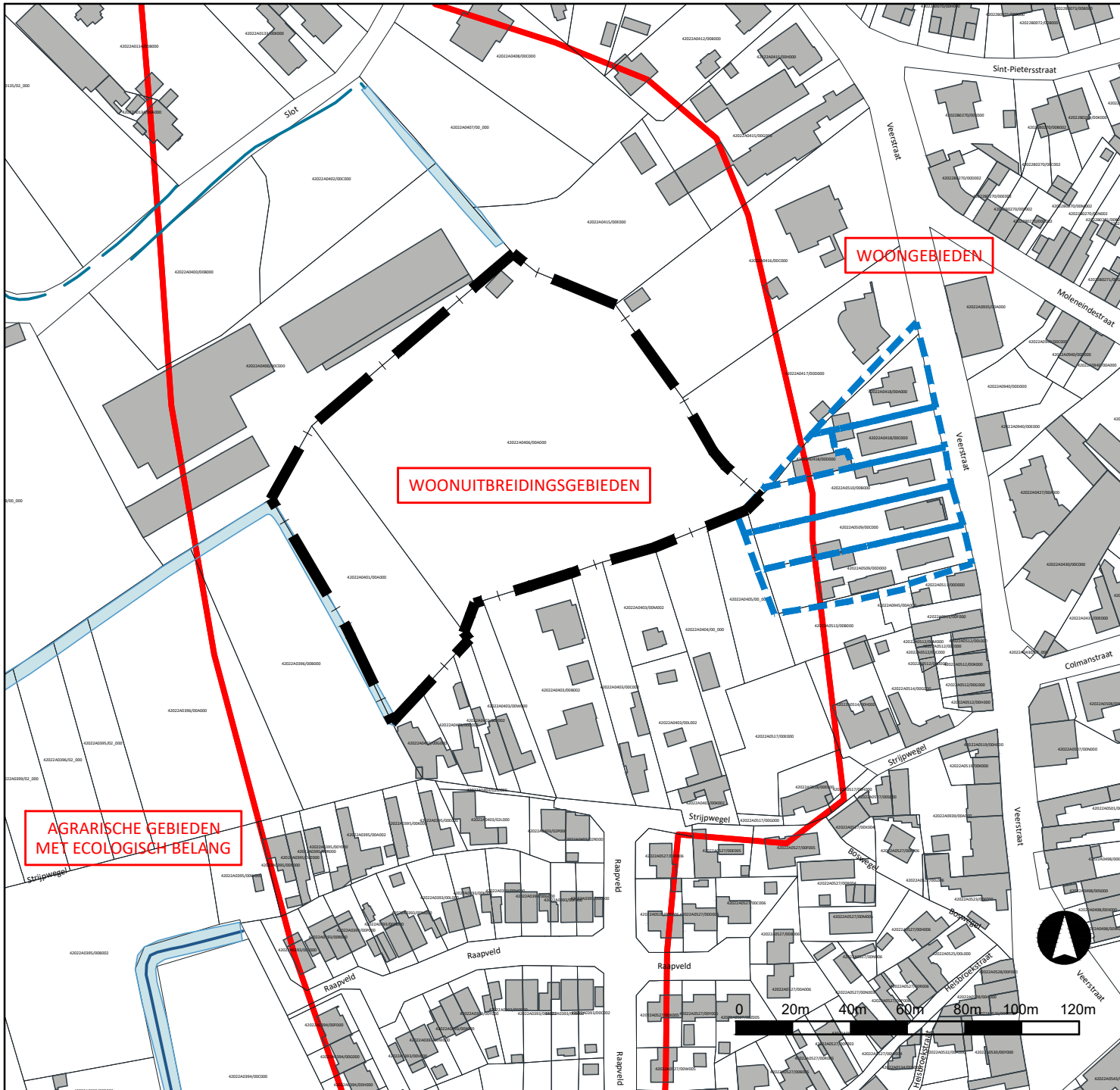
De Voorzitter
Gino Callaert

Evy De Wilde

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 48493375003
Adviseur: PCA
Datum: Oktober 2025
Plannr.: 01/08
Formaat: A4
Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere Berlare

Bestaande juridische planalogische toestand - Compensatiegebied

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Gewestplanzoneringen
- Verkavelingen
- Gracht
- Waterloop
- Watergang

Bron:

- GRB, AGIV, 2025
- © Gewestplan, vector, toestand 01012002, bijgewerkt tot 18062014 (AGIV)
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gunter Cooreman

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van ... t.e.m. ...
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gunter Cooreman

Evy De Wilde

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 48493375000
Adviseur: PCA
Datum: Juli 2025
Plannr.: 02/04
Formaat: A4
Schaal: 1/2000



10.2 Verwerkingstabel OO1

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Gemeente Berlare

Bespreking adviezen en inspraakreacties – OO1

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



1 Algemeen

De adviesinstanties zoals beschreven in de procesnota werden om advies gevraagd. Er werden 8 adviezen ontvangen.

Er werd geen advies ontvangen van:

- Polder van Belham – de lokale waterbeheerder.

De adviezen worden hierna besproken. Het betreft een integrale weergave van het advies.

Adviesinstantie	Samenvatting advies
De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) 21/08/2025	Gunstig. De gecoro geeft een gunstig advies. Ze benadrukken het belang om de stedenbouwkundige voorschriften omtrent de groenbuffers voldoende specifiek en afdwingbaar te formuleren, zodat de effectieve uitvoering van de groenbuffer gegarandeerd kan worden.
De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen 17/07/2025	Gunstig. De deputatie keurt onderhavig advies met opmerkingen in het kader van de startnota voor het gemeentelijk RUP ' Uitbreiding Sportpark Overmere' te Berlare goed.
Departement Omgeving 04/07/2025	Gunstig. Er is tegemoet gekomen aan de bemerkingen naar aanleiding van het vorige advies op startnota versie 1. Zo is het verlies aan HAG wordt voldoende gecompenseerd. Wel zijn nog enkele adviezen meegedeeld voor het vervolg van het planproces (zie verder).
Agentschap Landbouw & Zeevisserij 13/10/2025	Gunstig.
Toerisme Vlaanderen /	Gunstig. Toerisme Vlaanderen geeft gunstig advies. Er worden geen specifieke voorwaarden of aandachtspunten beschreven.

Sport Vlaanderen 08/08/2025	Gunstig. Sport Vlaanderen adviseert deze startnota van het RUP positief. Er worden geen specifieke voorwaarden of aandachtspunten beschreven.
Departement Omgeving – RVR-toets 27/06/2025	Gunstig. Het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
Elia 14/07/2025	Gunstig. Elia geeft gunstig advies, met enkele bemerkingen omtrent de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de N445 (zie verder).

2 Verwerking adviezen

Hieronder is de verwerking van de adviezen opgenomen.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Procedure		
Departement Omgeving	Beslissing niet opmaken plan-MER In het advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet door Antea Group aan het team MER een bevestiging gevraagd worden dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet Antea Group de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be.	De beslissing of een plan-MER niet moet worden opgemaakt, zal aan de dienst omgevingseffecten worden opgevraagd op basis van de scopingnota en andere vermeldde documenten.
Departement Omgeving	RVR-toets Wat het aspect externe mensveiligheid betreft stelt het dossier dat er geen RVR moet opgemaakt worden. Hiervoor verwijst het advies van het departement Omgeving naar de adviesbrief van het team Externe Veiligheid die in het dossier zit vervat	Vanuit het Departement Omgeving wordt geoordeeld dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.
Departement Omgeving – RVR-toets	<i>RVR-toets</i> Er wordt geconcludeerd dat er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied; Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting; Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.	

	Het RUP dient bijgevolg niet verder voorgelegd te worden aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.	
Inhoudelijk		
Plancontour		
Departement Omgeving	<i>Uitbreiding plancontour</i> Om de rechtsonzekerheid van de bestemmingsgrens ter hoogte van de kavel Baron Tibbautstraat 70 op te heffen werd beslist om dit perceel eveneens integraal mee te nemen in het plan. Uit de toelichting blijkt dat dit perceel deel uitmaakt van een deels zonevreemde verkaveling. Er gebeurt hier dus geen feitelijk verlies aan HAG. Er zijn tegen deze bevestiging van de bestaande toestand geen inhoudelijke bezwaren.	Departement Omgeving gaat akkoord met het integraal meenemen van de woonkavel van Baron Tibbautstraat.
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	<i>Uitbreiding plancontour</i> Het plangebied werd uitgebreid ten opzichte van de eerdere versie met een aanliggend bebouwd woonperceel, deels gelegen in woongebied, deels in herbevestigd agrarisch gebied. De woning op het perceel werd vergund op basis van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling, daterend van 1963. De verkavelingsvergunning dateert dus van vóór het gewestplan (1978). Met de komst van het gewestplan is een zonevreemde situatie gecreëerd. Het RUP voorziet een correctie van de zonevreemde toestand van de vergunde woning conform het feitelijk gebruik van vandaag door dit gedeelte te herbestemmen naar woongebied. Wij gaan hiermee akkoord.	Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat akkoord met het uitbreiden van de plancontour met het woonperceel.
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	De delen van de achtertuinen van de naastliggende percelen worden meegenomen binnen voorliggend planvoornemen teneinde deze zones een zone-eigen bestemmingsfunctie te geven. Een herbestemming naar gebied voor achtertuinen staat voorop. Wij gaan hiermee akkoord.	Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij gaat akkoord met het meenemen van de delen van de achtertuinen en dit te herbestemmen conform feitelijke toestand.
HAG compensatie		

Departement Omgeving	<i>HAG-compensatie</i> Qua basisprogramma betreft dit een hernaam van een reeds eerder ingediend dossier. Er rezen toen vragen bij de aard van het toenmalige voorstel om het verlies aan HAG te compenseren. Naar aanleiding hiervan werd overleg gepleegd tussen het gemeentebestuur, het provinciebestuur, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en ons departement. Finaal werd een nieuw voorstel voorgelegd dat wat ons betreft afdoende het verlies aan HAG voldoende compenseert.	Departement Omgeving gaat akkoord met de nieuwe HAG-compensatie zoals opgenomen in de startnota versie 2.
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	De verantwoording voor de inname van HAG cf. omzendbrief RO/2010/01 is opgenomen in de startnota. - onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden ➔ De beoogde uitbreidingsgrond gelegen binnen HAG sluit aan op de aanliggende harde bestemmingszone van het recreatiegebied en het woonlint. Alternatieve locaties zijn niet aan de orde vanuit de feitelijk bestaande toestand, alsook de impact op het open ruimtegebied. ➔ Dit kunnen wij volgen, ook gezien dit overeengekomen is in het vooroverleg. - onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. ➔ De uitbreiding van het recreatiegebied ten opzichte van het RUP Sportpark Overmere gebeurt in herbevestigd agrarisch gebied. Het vooropgestelde kadastraal perceel sluit ruimtelijk aan bij het bestaande recreatiegebied alsook woonpercelen. Daarnaast wordt het perceel in het zuiden afgebakend door constructies van een tuinbouwbedrijf. Met de uitbreiding wordt het open ruimtegebied nihil ingesneden. De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang wordt laag beoordeeld.	Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij geeft enkele opmerkingen bij de motivatie inname HAG conform omzendbrief. Volgende opmerking wordt gegeven bij de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur: Gezien ook de serres (tijdelijke teeltconstructies) een openruimte-functie zijn, betekent de inname van het perceel HAG wel degelijk een verdere insnijding van de openruimte en zijn wij het er niet mee eens dat de impact laag is. Dit wordt volgens ons ook niet correct weergegeven in de MER-screening. Het effect op landbouw is niet verwaarloosbaar, zowel naar structuur, als naar de gebruiker (actief landbouwbedrijf) van het perceel. Wel is het zo dat de effecten gemilderd worden indien een kwaliteitsvolle compensatie HAG voorzien wordt, en de bepalingen van de pachtwet of een andere gebruiksovereenkomst gevolgd worden, wat normaal gezien ook een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik inhoudt. Gelieve dit aan te passen in de tekst.

	→ Gezien ook de serres (tijdelijke teeltconstructies) een openruimte-functie zijn, betekent de inname van het perceel HAG wel degelijk een verdere insnijding van de openruimte en zijn wij het er niet mee eens dat de impact laag is. Dit wordt volgens ons ook niet correct weergegeven in de MER-screening. Het effect op landbouw is niet verwaarloosbaar, zowel naar structuur, als naar de gebruiker (actief landbouwbedrijf) van het perceel. Wel is het zo dat de effecten gemilderd worden indien een kwaliteitsvolle compensatie HAG voorzien wordt, en de bepalingen van de pachtwet of een andere gebruiksovereenkomst gevolgd worden, wat normaal gezien ook een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik inhoudt. Gelieve dit aan te passen in de tekst. - onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw → Het herbevestigd agrarisch gebied van de uitbreidingsgrond heeft betrekking op een stuk landbouwgrond waardoor een evenwaardige compensatie dient voorop staan. De gemeente beoogt na heroverweging een herbestemming van het niet-ontwikkeld gedeelte van een tweede deel het woonuitbreidingsgebied Uitbergen, in gelegen tussen Slot, Veerstraat en Strijpweg. Mits abstractie van de rechtzetting van de bestemming aan het woonperceel, wordt ca. 1,50 ha HAG herbestemd. Als compensatie zouden kadastrale percelen nrs. 0401/00A000 en 0406/00A000 herbestemd worden naar herbevestigd agrarisch gebied. Het betreft één gebruik perceel van 1,35 ha groot, tevens huiskavelperceel van een nabijgelegen landbouwbedrijf. De herbestemming zou meer rechtszekerheid te geven aan de landbouwer, zodat wij akkoord kunnen gaan met het compensatievoorstel. Wij beschouwen de grootte ook als voldoende om de compensatie HAG te realiseren, maar betreuren het dat perceel 396B (in gebruik bij een andere landbouwer) niet meegenomen wordt: men creëert een “landbouweiland” terwijl de mogelijkheid er wel is om het compensatiegebied ruimtelijk te laten sluiten bij het westelijk	→ Nuancering wordt aangebracht. Verder geeft de adviesinstantie mee dat ze betreuren dat het perceel 396B niet wordt meegenomen en er een landbouweiland wordt gecreëerd. → Bedoeld wordt dat voor voormeld perceel de feitelijke en planologische toestand niet overeenkomen. Het betreft een beleidskeuze die gemaakt werd waarbij men voorliggend planproces niet heeft willen bezwaren met extra complexiteit.
--	---	---

	gelegen agrarisch gebied.	
Planologische compensatie		
Departement Omgeving	<i>Planologische compensatie</i> Door de herneming van de startnota moet nu ook worden voldaan aan de plicht tot planologische compensatie zoals voorzien in artikel 2.2.6./1 VCRO. Voor de interpretatie van dit artikel kan gebruik worden gemaakt van de handleiding die ter beschikking staat op de website van het Departement Omgeving. Er is tegemoet gekomen aan de bemerkingen naar aanleiding van ons vorig advies. Wel wensen we nog het volgende op te merken voor het vervolg van het planproces: - De compensatievoorstellen maken alle een volwaardig deel uit van het studiegebied. Dit wil zeggen dat ze aldus ook moeten worden benoemd en verwerkt worden in de scopingsnota. Nu worden ze enkel aangehaald in hoofdstuk 7. Het deelplan voor het sportpark, tuinzone en woonkavel en het finaal weerhouden compensatiegebied zullen in voorontwerpfase moeten verwerkt worden in het grafisch plan met aangepaste voorschriften. (...)	Het compensatiegebied zal als studiegebied volwaardig worden opgenomen in de scopingnota en verdere uitwerking van het RUP. De noodzakelijke aanvullingen worden doorgevoerd.
Provincie Oost-Vlaanderen	<i>Planologische compensatie</i> Het decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een planologische compensatieplicht ingevoerd. De planologische compensatieplicht houdt in dat de plannende overheden bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren. Voor de uitbreiding van het sportpark wenst men een herbestemming door te	De provincie geeft aan algemeen akkoord te kunnen gaan met een gemotiveerde afwijking op het GRS.

	voeren van HAG naar recreatiegebied, waarbij een planologische compensatie nodig is voor het verdwijnen van agrarisch gebied (zie VCRO art. 2.2.6/1). De te compenseren oppervlakte agrarisch gebied komt neer op ca. 1,15 hectare. In tegenstelling tot de vorige startnota, heeft de gemeente nu meerdere compensatie-mogelijkheden onderzocht. In de nota worden verschillende, niet-ontwikkelde, woonuitbreidingsgebieden onder de loep genomen. Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Berlare (2008) stelt dat de woonuitbreidingsgebieden (WUG's) op het grondgebied van Berlare als reservegebied voor de toekomst behouden moeten blijven. Indien een aansnijding noodzakelijk zou blijken in de toekomst, voorzagt het GRS een fasering. In fase 3 zou men de WUG's van Uitbergen ontwikkelen. Gezien deze minder hoog in de rang stonden om aan te snijden, worden in eerste instantie deze WUG's onderzocht om als compensatiegrond te kunnen fungeren. Doordat het GRS voorschrijft dat WUG's als reservegebied moeten worden behouden, wordt met voorliggend RUP afgeweken van het GRS. De gemeente verklaart dat een afwijking mogelijk is omwille van "onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten", namelijk het zoeken naar compensatiegebied ten gevolge van het uitbreiden van recreatiegebied. De gemeente verklaart daarnaast dat er geen duidelijke nood is om de resterende WUG's te ontwikkelen. Hierdoor is een gemotiveerde afwijking van het GRS verdedigbaar. Het potentieel WUG in Uitbergen is verdeeld over twee zones. De gemeente geeft aan dat het tweede deel WUG, dat zich situeert tussen Slot, Veerstraat en Strijpweg, in aanmerking komt om ingezet te worden als compensatiegebied. Concreet komen twee aangrenzende percelen uit de zone in aanmerking als compensatiegebied: kadastraal perceel nr. 0401/00A000 en 0406/00A000. De percelen hebben samen een oppervlakte van ca. 1.38 ha en zijn bijgevolg groot genoeg om te dienen als compensatiegebied. Bovendien	
--	--	--

	zijn beide percelen in eigendom en in gebruik door dezelfde landbouwer als grasland. Met de herbestemming (van WUG naar agrarisch), zouden de juridische en feitelijke toestand dus aan elkaar worden gelijkgesteld.	
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	<i>Planologische compensatie</i> Inmiddels blijkt uit de meest recente gegevens van de verzamelaanvraag (2025) dat het perceel in HAG sedert dit jaar niet langer in landbouwgebruik is. We kunnen akkoord gaan met het planvoornemen, waarbij herbevestigd agrarisch gebied zal herbestemd worden naar zone voor recreatie, woongebied en gebied voor achtertuinen, doch enkel mits kwantitatieve en kwalitatieve compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied, die meteen ook dienst doet als planologische compensatie zoals vermeld in VCRO art. 2.2.6/1	Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij gaat akkoord met het herbestemmen van HAG naar zone voor recreatie. Het geeft daarbij aan dat uit recente gegevens blijkt dat het perceel in HAG sinds dit jaar niet langer in landbouwgebruik is. Deze nuance wordt nog opgenomen in de motivatie binnen de scopingnota en verder.
Gecoro	<i>Compensatiegebied</i> De eerdere bedenking bij het advies tijdens de eerste publieke raadpleging, met betrekking tot het perceel in Uitbergen als compensatie, wordt ondervangen door de keuze voor het nieuw voorgestelde perceel in woonuitbreidingsgebied.	De Gecoro geeft aan dat met het nieuwe compensatiegebied tegemoet wordt gekomen aan de bedenking van de Gecoro tijdens de eerste startnota.
Beleidscontext		
Departement Omgeving	<i>Afwijking GRS</i> Er is tegemoet gekomen aan de bemerkingen naar aanleiding van ons vorig advies. Wel wensen we nog het volgende op te merken voor het vervolg van het planproces: (...) - Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan behoudt alle woonuitbreidingsgebieden als reserve op de lange termijn. Het compensatievoorstel gebeurt logischerwijze in een woonuitbreidingsgebied dat pas in allerlaatste fase in aanmerking komt om ingevuld worden. Hoewel deze woonuitbreidingsgebieden	Departement Omgeving geeft aan dat: In de geest van het GRS het de bedoeling was om ontwikkeling toe te laten binnen de woonuitbreidingsgebieden. Het herbestemmen naar open ruimte van het WUG is een afwijking op het GRS. DO geeft aan dat dit gemotiveerd kan worden op volgende wijze: - Vanuit de verplichting tot planologische compensatie om de sociale doelstellingen van de gemeente (zijnde uitbreiding sportpark) te realiseren.

	momenteel niet kunnen ontwikkeld worden bij gebreke aan behoefte was het opzet van het structuurplan niet om deze gebieden te herbestemmen naar open ruimte. De voorgestelde herbestemming naar open ruimte moet bijgevolg aanzien worden als een afwijking op het GRS. De verplichting tot planologische compensatie kan wat ons een argument zijn om de sociale doelstellingen van de gemeente (zijnde uitbreiding sportpark) te realiseren en de afwijking toe te staan. De noodzaak tot uitbreiding van het rugbyveld wordt evenwel vooralsnog enkel kwalitatief beargumenteerd (een te hoge bezetting van het huidige rugbyveld). Het is aangewezen om in de toelichtingsnota bij het feitelijke RUP nog meer in detail in te gaan op het ledenaantal van de rugbyclub en de bezettingsgraad van het huidige terrein om voldoende de afwijking te motiveren. Voor een stuk gebeurt dit nu bij de bespreking van de verkeersgeneratie maar dit wordt best ook herhaald en uitgediept bij de verantwoording voor de afwijking op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.	- Gevraagd wordt om de ledengegevens zoals aangegeven bij de milieueffecten, ook op te nemen binnen de motivatie. Er wordt gevraagd om niet alleen kwalitatief te motiveren, maar ook kwantitatief. Gevraagd wordt om hier nog wat dieper in te gaan.
Provincie Oost-Vlaanderen	Toetsing aan PRS Het PRS brengt Berlare onder in de deelruimte “Scheldevallei, groene slagader van Vlaanderen”. In deze deelruimte zijn stedelijke kernen en grote dorpen de poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park. De steden en grote dorpen worden in relatie met de Scheldevallei ontwikkeld tot poorten voor toerisme en recreatie. Nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden best in/nabij die kernen gesitueerd. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur is Overmere geselecteerd als hoofddorp in het buitengebied. In het buitengebied wordt de lokale groei inzake wonen en werken geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Enkel in de hoofddorpen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel op te vangen. De aard en omvang van de ontwikkelingen moet afgestemd zijn op het niveau van de kern. Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Bijkomende laagdynamische infrastructuur met een beperkte omvang kan worden gesitueerd:	De provincie verwijst naar de provinciale beleidscontext uit het PRS, zoals beschreven in de startnota.

	- nabij de kernen in het buitengebied; - in toeristisch-recreatieve netwerken; - langs en in functie van het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk.	
Provincie Oost-Vlaanderen	<i>Toetsing aan PRS</i> Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau. Het plangebied bevindt zich centraal in het hoofddorp. Het voorzien van recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen in een hoofddorp is conform het PRS. Er kan akkoord worden gegaan met de gewenste uitbreiding van het sportpark gezien deze aansluit op het bestaande recreatiegebied en er geen significante impact op mobiliteit verwacht wordt. De uitbreiding dient ter optimalisatie van de werking van de rugbyclub, waardoor het ledenaantal vrijwel gelijk blijft, geen extra parkeerplaatsen nodig zijn en er geen toename van verkeer ontstaat. Er wordt graag benadrukt dat dit als laatste uitbreidingsmogelijkheid voor de site wordt aanzien, zoals ook beschreven in voorliggende nota. Er kan ingestemd worden met het voorstel tot compensatiegebied.	De provincie oordeelt dat het voorzien van recreatieve activiteiten in het hoofddorp Overmere conform het PRS is. Er wordt akkoord gegaan met de uitbreiding van het sportpark mits dit de laatste uitbreidingsmogelijkheid is. Dit is conform wat beschreven staat in de startnota.
Provincie Oost-Vlaanderen	<i>Toetsing aan het RSV</i> Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.	De provincie geeft aan geen uitspraken te doen of de verenigbaarheid met het RSV / GRS.
Inrichtingsbepalingen		

Elia	Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de N445. Er mag niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt. Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Elia vraagt kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften (toegevoegd als bijlage).	Het studiegebied ligt niet rechtstreeks aan de N445. De opmerkingen van Elia zijn niet van toepassing op het plangebied.
Sport Vlaanderen	In de startnota wordt aan de hand van de visie goed gemotiveerd waarom de bestaande locatie ideaal is. Een uitbreiding die bovendien inspeelt op concrete noden van de lokale sportclubs is gerechtvaardigd. Het bundelen en clusteren van sportinfrastructuur is bovendien een groot pluspunt en zorgt voor een kleinere ruimtelijke impact. Bovendien wordt binnen dit planningsproces ook een compensatie voorzien.	Sport Vlaanderen heeft geen opmerkingen. Geen aanpassingen vereist.
Advies op te maken voorschriften		
Gecoro	De gecoro benadrukt het belang om de stedenbouwkundige voorschriften omtrent de groenbuffers voldoende specifiek en afdwingbaar te formuleren, zodat de effectieve uitvoering van de groenbuffer gegarandeerd kan worden.	Het voldoende specifiek en afdwingbaar formuleren van de voorschriften omtrent de groenbuffer zal de nodige aandacht krijgen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften.
Varia		
Provincie Oost-Vlaanderen	De opmerkingen op de eerste versie van de startnota zijn verwerkt, wat als positief wordt beschouwd.	Geen aanpassingen vereist.

Provincie Oost-Vlaanderen	Pag. 9: Doordat het studiegebied werd uitgebreid met een woonperceel, kloppen de eerste zinnen niet meer. Het studiegebied bestaat uit enerzijds het gebied waarbinnen de uitbreiding van het recreatiegebied is voorzien, het aanliggend woonperceel en het gebied waarbinnen de planologische compensatie wordt gezocht.	De beschrijving van het studiegebied op p.9 zal worden aangevuld.
Provincie Oost-Vlaanderen	Geen advies Dienst Integraal Waterbeleid De Dienst Integraal Waterbeleid verleent om onderstaande redenen geen advies: Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS133 (3e categorie) 1. Het projectgebied omvat geen waterlopen 2de cat; 2. Het projectgebied omvat geen gronden met bestemming 'overstromingsgebied' binnen een stroomgebied van een waterloop 2de cat; 3. Het projectgebied is gelegen in een zone waar de provincie niet is aangeduid als adviesinstantie op de advieskaart watertoets; 4. Het RUP heeft geen betrekking op de aanleg van meer dan 1000 m² verharde oppervlakte en stroomt af naar een waterloop beheerd door de provincie. Volgens bijlage 1,1.13° van het watertoetsbesluit en bijlage 1, 1.11° van het UB 17/2/2017 over het geïntegreerde planningsproces is de Polder van Belham, de waterloopbeheerder, aangeduid als adviesinstantie.	De provincie geeft aan geen waterloopbeheerder te zijn. Het verwijst naar de Polder van Belham als te adviseren instantie. Een advies werd opgevraagd maar niet ontvangen.

3 Verwerking reacties

Er werd 1 reactie ingediend tijdens de raadplegingsperiode.

Reactie	Samenvatting opmerking/reactie	Bespreking opmerking/reactie
Compensatiegebied		
1	De gronden met kadastrale nr. 0401/00A000 en 0406/00A00 worden ingezet als compensatiegebied. Hierbij worden deze gronden herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. Dit betekent dat de grond een waardevermindering kent, waardoor de eigenaar mogelijks recht heeft op planschade. Deze gronden hebben een goede ligging/goede ontsluiting (bereikbaar via Slot, Strijpwegel en Veerstraat) en hebben een directe aansluiting aan de nuts- en rioleringsaansluitingen en de bebouwde kom. Bovendien zullen deze gronden niet lang meer gebruikt worden in functie van het naastgelegen landbouwbedrijf.	Het klopt dat de regelgeving omtrent planschade van toepassing is op de bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. De planschade wordt berekend vanuit de Vlaamse Landmaatschappij volgens een vastgelegde procedure.