

**RUP Uitbreiding Sportpark  
Overmere**  
Gemeente Berlare

**Antea Group**

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Colofon

## Opdracht

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere  
Startnota

## 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

0484937-48040294-144

## Projectmedewerkers

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

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
-------	--------	-----------------	----------

17/01/2025

ELV, EDW

Startnota

EDW

---

# Inhoudsopgave

Blz

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	3
1.2	Inhoud startnota	3
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>5</b>
2.1	Situering	5
2.1.1	Macroniveau	5
2.1.2	Mesoniveau	5
2.2	Afbakening plangebied	6
2.3	Ruimtelijk voorkomen en functioneren	8
2.3.1	Historische analyse	8
2.3.2	Bestaande toestand	11
2.3.2.1	Plangebied	11
2.3.2.2	Functioneren binnen het sportpark Overmere	14
2.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	16
2.5	Overzicht in te zetten instrumenten	16
2.6	Mogelijke alternatieven	17
<b>3</b>	<b>Juridische planologische toestand</b>	<b>18</b>
3.1.1	Bestemmingsplannen	18
3.1.1.1	Gewestplan	18
3.1.1.2	RUP's en/of BPA's	19
3.1.2	Rooilijnplannen	21
3.1.3	Atlas der buurt- en voetwegen	21
<b>4</b>	<b>Beleidscontext</b>	<b>22</b>
4.1	Structuurplanning	22
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	22
4.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	24
4.1.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare	25
4.2	Beleidsplanning	28
4.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	28
4.2.2	Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen	28
4.2.3	Beleidsplan Ruimte Berlare	29
<b>5</b>	<b>Fysisch functioneren</b>	<b>30</b>
5.1	Bodem	30
5.2	Water	31
5.3	Biodiversiteit	34
5.4	Landschap, erfgoed en archeologie	38
5.5	Mobiliteit	40
5.6	Omgevingskwaliteit en veiligheid	44
<b>6</b>	<b>Visie op het plangebied</b>	<b>47</b>
6.1	Algemene visie	47
6.2	Planologische ingrepen	47
6.2.1	Uitbreiden recreatiegebied	47
6.2.2	Planologische compensatie	48
6.2.3	Planologische correcties	48
<b>7</b>	<b>Motivatie inname HAG</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht</b>	<b>53</b>
8.1	Feitelijke en juridische planologische toestand	53

8.1.1	Feitelijke toestand studiegebied en omgeving	53
8.1.2	Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving	53
8.2	Overzicht wijziging bestemmingen	54
8.3	Toepassingsgebied	54
<b>9</b>	<b>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten</b>	<b>55</b>
9.1	Discipline Bodem	55
9.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	55
9.1.1.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	55
9.1.1.2	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie	56
9.1.1.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	56
9.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	56
9.1.2.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	56
9.1.2.2	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie	56
9.1.2.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	57
9.1.3	Erosie	57
9.1.3.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	57
9.1.3.2	Effectbespreking	57
9.1.4	Conclusie discipline bodem	57
9.2	Discipline Water	58
9.2.1	Grondwater	58
9.2.1.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	58
9.2.1.2	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	59
9.2.1.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	59
9.2.2	Oppervlaktewater	59
9.2.2.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	59
9.2.2.2	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	60
9.2.2.3	Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie	60
9.2.3	Afvalwater	60
9.2.3.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	60
9.2.3.2	Effectbespreking	60
9.2.4	Conclusie discipline water	60
9.3	Discipline Biodiversiteit	61
9.3.1	Versnippering en barrièrevorming	62
9.3.2	Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied	62
9.3.2.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	62
9.3.2.2	Effectbespreking	62
9.3.3	Biotoopverlies / biotoopwijziging	62
9.3.3.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	62
9.3.3.2	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	63
9.3.3.3	Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie	63
9.3.4	Rust- en lichtverstoring	63
9.3.4.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	63
9.3.4.2	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	64
9.3.4.3	Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie	64
9.3.5	Conclusie discipline biodiversiteit	64
9.4	Discipline Landschap, erfgoed en archeologie	65
9.4.1	Bouwkundig erfgoed	66
9.4.2	Landschap	66

9.4.2.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	66
9.4.2.2	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	66
9.4.2.3	Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie	66
9.4.3	Archeologie	67
9.4.3.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	67
9.4.3.2	Effectbespreking	67
9.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	67
9.5	Discipline Mens – mobiliteit	68
9.5.1	Verkeersgeneratie	68
9.5.1.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	68
9.5.1.2	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie	69
9.5.1.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	69
9.5.2	Ontsluiting	69
9.5.2.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	69
9.5.2.2	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie	70
9.5.2.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	70
9.5.3	Parkeren	70
9.5.3.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	70
9.5.3.2	Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie	70
9.5.3.3	Effectbespreking t.o.v. feitelijke referentiesituatie	71
9.5.4	Conclusie discipline mens-mobiliteit	71
9.6	Discipline Mens – ruimtelijke aspecten	72
9.6.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	72
9.6.2	Effectbespreking	72
9.6.2.1	Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie	72
9.6.2.2	Effectbespreking t.o.v. de feitelijke referentiesituatie	73
9.6.3	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten	73
9.7	Discipline Mens – gezondheid	74
9.7.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	74
9.7.2	Effectbespreking	75
9.7.3	Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)	75
9.8	Discipline Mens – veiligheid	76
9.8.1	Effectbespreking	76
9.8.2	Conclusie discipline mens - veiligheid	76
9.9	Discipline Klimaat	77
9.9.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	77
9.9.2	Effectbespreking	77
9.9.3	Conclusie discipline klimaat	77
9.10	Leemten in de kennis	78
9.11	Grensoverschrijdende effecten	78
9.12	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	78
<b>10</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>1</b>
10.1	Ortho en BJT	1

# 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 plangebied;
- Planologisch compenseren van het verlies aan agrarisch gebied.

## 1.2 Inhoud startnota

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

Dit vormt de eerste stap binnen de formele procedure voor het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere.

Deze startnota omvat nog geen concreet bestemmingsplan en voorschriften maar beschrijft onder andere het planvoornemen, het plangebied 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 startnota 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 startnota 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 Plangebied

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

- Het gebied waarbinnen de uitbreiding van het recreatiegebied is voorzien. Het betreft een reeds afgebakend gebied binnen het studiegebied, hierna verder benoemd als **plangebied**. In voorliggend hoofdstuk wordt het plangebied verder omschreven.
- Het gebied waarbinnen de planologische compensatie wordt gezocht in relatie tot de VCRO art. 2.2.6/1 alsook de toetsing aan de omzendbrief RO 2010/01. Binnen voorliggende startnota is dit compensatiegebied nog een onderzoeksgebied die verder bepaald moet worden. Het gebied wordt hierna verder benoemd als **compensatiegebied**, en staat beschreven onder hoofdstuk 7.

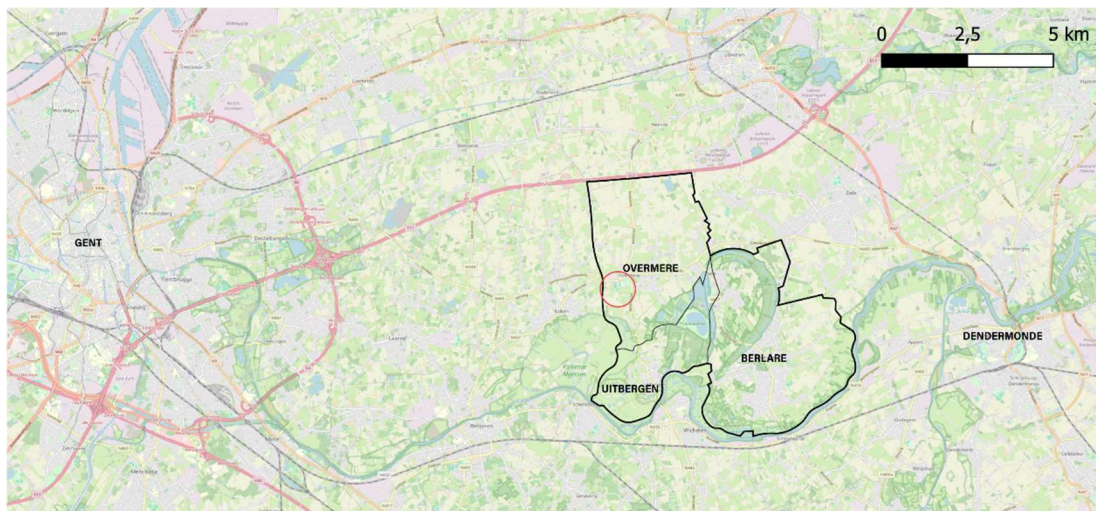
### 2.1 Situering

#### 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.



Figuur 2.1-1 – Situering van het plangebied op macroniveau

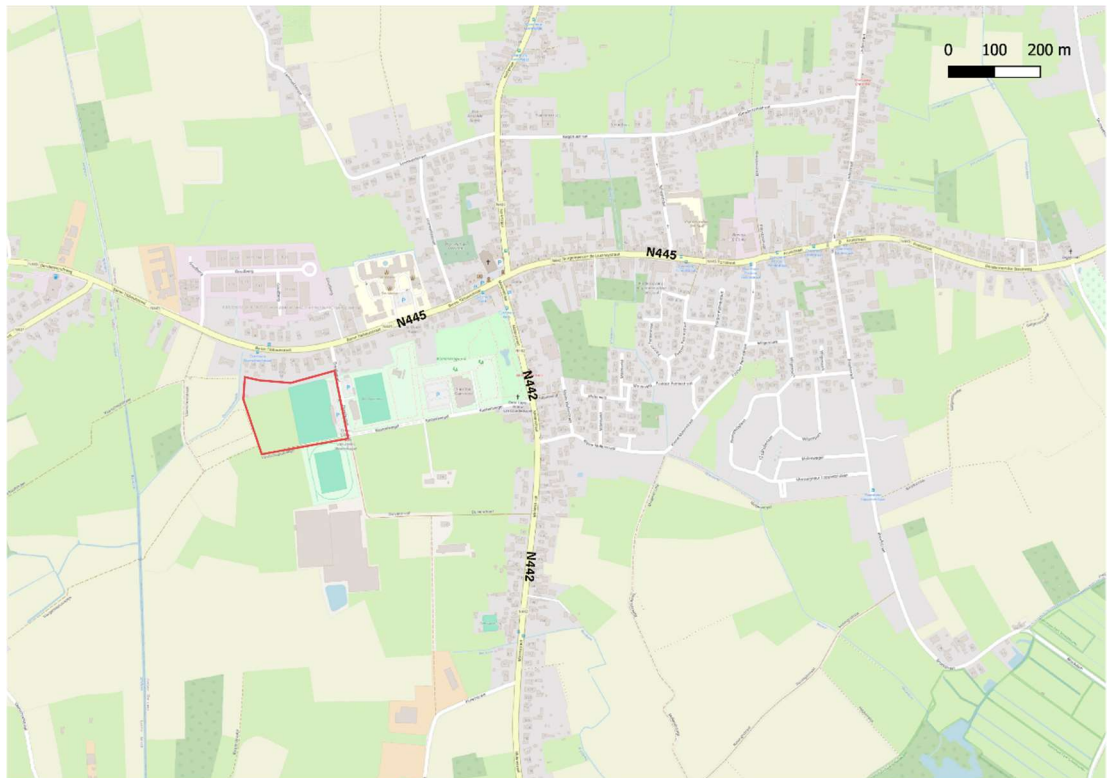
#### 2.1.2 Mesoniveau

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 kerk 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 Situering van het plangebied op mesoniveau*

## 2.2 Afbakening 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 Dreefwegel 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 ook delen van achtertuinen van het woonlint aan de Baron Tibbautstraat. Gezien deze gronden gelegen zijn binnen agrarisch gebied en dus 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 Afbakening van het plangebied*

## 2.3 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

### 2.3.1 Historische analyse

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 Ferrariskaart (cfr. Geopunt, z.d.).

#### Vandermaelen (1854)

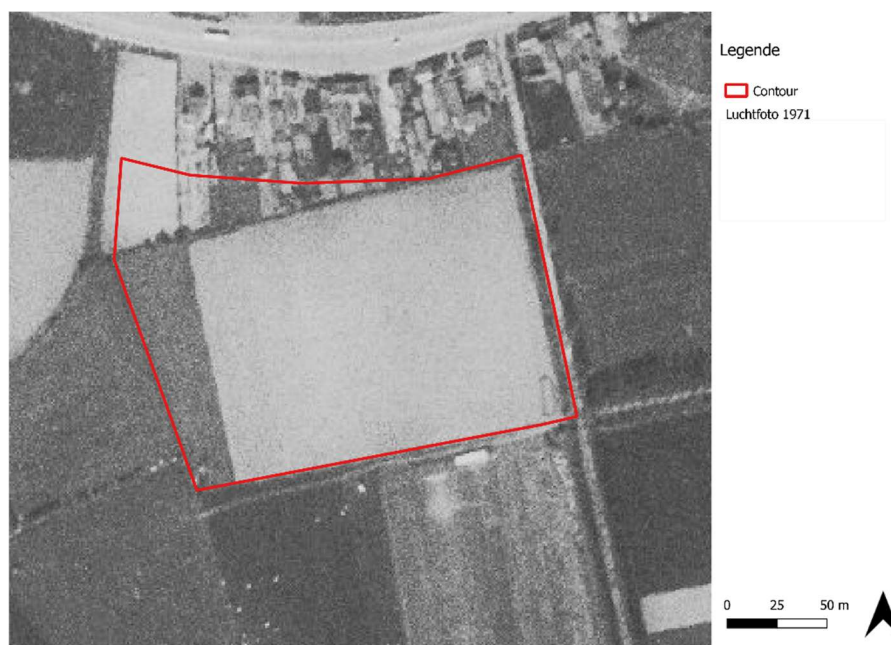
De opvallendste wijziging tussen 1777 en de Vandermaelenkaart van 1854 is het verdwijnen van het bos binnen het plangebied. Het gebied vormt een open vlakte.



Figuur 2.3-2 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 2.3-3 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 2.3-4 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 2.3-5 Luchtfoto 2023 (cfr. Geopunt, z.d.).

## 2.3.2 Bestaande toestand

### 2.3.2.1 Plangebied

#### Bebouwing en constructies

Het plangebied omvat als enigste 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 zijn een balustrade en verlichtingspalen rondom het plein, alsook twee afvalcontainers die zich situeren binnen de parkingzone.



Figuur 2.3-6 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 zuiden 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 wegels 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 2.3-7 Ontsluiting van het westelijk deel van het sportpark: hoofdingang via de Dreefwegel*



*Figuur 2.3-8 Ontsluiting van het westelijk deel van het sportpark voor de zwakke weggebruikers: via de Kasteelwegel (links) en Dreefwegel (rechts)*



*Figuur 2.3-9 Veldweg ten zuiden van het rugbyveld (links), afvalcontainers op de parking naast de kantine (rechts)*



*Figuur 2.3-10 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 rugby is ingebed binnen een groenstructuur van hagen zodat het geheel van harde infrastructuur nagenoeg niet zichtbaar is vanuit de Dreefwegel.



*Figuur 2.3-11 Rugbyveld (links en rechts), op de achtergrond is de uitbreidingszone waarneembaar (links)*



*Figuur 2.3-12 Uitbreidingszone als te herbestemmen landbouwperceel*



### 2.3.2.2 *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 oostelijk 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 Kasteelweg in het oosten en de Baron Tibbautstraat in het noorden;
- De Dreefweg die de oostelijke grens vormt van het plangebied en in het zuiden verder overgaat in de halfverharde wegenis van de Schorendreef;
- De Kasteelweg die de zuidelijke grens vormt van het sportpark ter hoogte van de voetbalinfrastructuur, sporthal en Boerenkrijgpark. Het westelijke deel van de Kasteelweg is uitsluitend toegankelijk voor zachte weggebruikers;
- Tussen de Dreefweg 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 2.3-13 Aanduiding van het sportpark Overmere*



*Figuur 2.3-14 Voetbalkantine aan de overzijde van de Dreefwegel*



*Figuur 2.3-15 Parking met een capaciteit van 25 parkeerplaatsen aan voetbalkantine*



*Figuur 2.3-16 Atletiekpiste ten zuiden van het bestaande rugbyveld*



*Figuur 2.3-17 Serreteelt ten zuiden van de uitbreidingsgrond voor het bijkomend rugbyveld*



*Figuur 2.3-18 Landbouwperceel grenzend aan de uitbreidingsgrond voor het bijkomend rugbyveld*



*Figuur 2.3-19 Voetbalveld ten oosten van de bestaande voetbalkantine van FC SKV Overmere*

## 2.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Voorliggend RUP beoogt de uitbreiding van de bestaande rugbyaccommodatie. Het plangebied omvat daarbij een gedeelte van het sportpark gericht op rugby met aanliggend het in te nemen landbouwperceel. Een herbestemming zal worden doorgevoerd van agrarisch gebied naar recreatiegebied.

Een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften tot op perceelsniveau zal worden opgemaakt. Het RUP beoogt de ordening op gemeentelijke niveau van het plangebied met een oppervlakte van ca. 2,93 hectare.

## 2.5 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.

## 2.6 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 plangebied 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 niet inzetten op het verder ontwikkelen van de club: bijkomende leden, ploegen, trainingen etc.

### 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 de 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

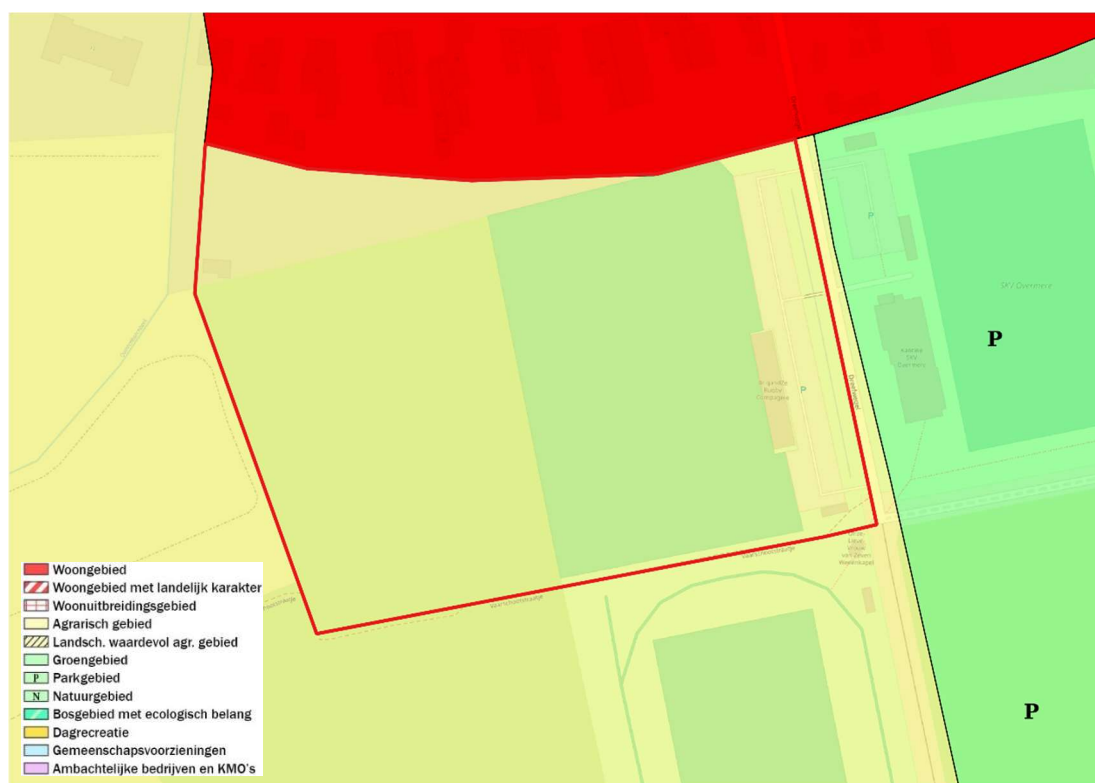
### 3.1.1 Bestemmingsplannen

#### 3.1.1.1 Gewestplan

Het grondgebied van de gemeente Berlare is bestemmingsmatig vastgelegd in het gewestplan Dendermonde, goedgekeurd d.d. 07/11/1978. Het plangebied is volgens het gewestplan geheel gelegen binnen agrarisch gebied.

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.

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

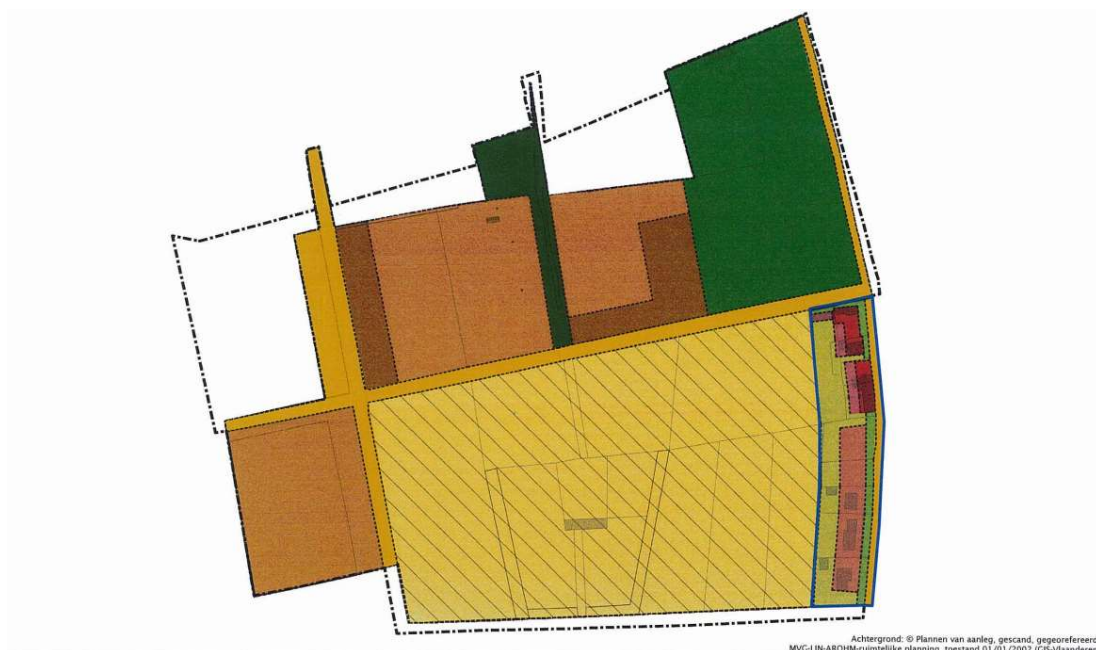


Figuur 2.6-1 – Uittreksel uit het gewestplan

### 3.1.1.2 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 2.6-2 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. Tuinrichtingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup> per perceel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50m en de dakvorm is vrij. Geen verdere verhardingen zijn toegestaan.

**Art. 4 Recreatiegebied**

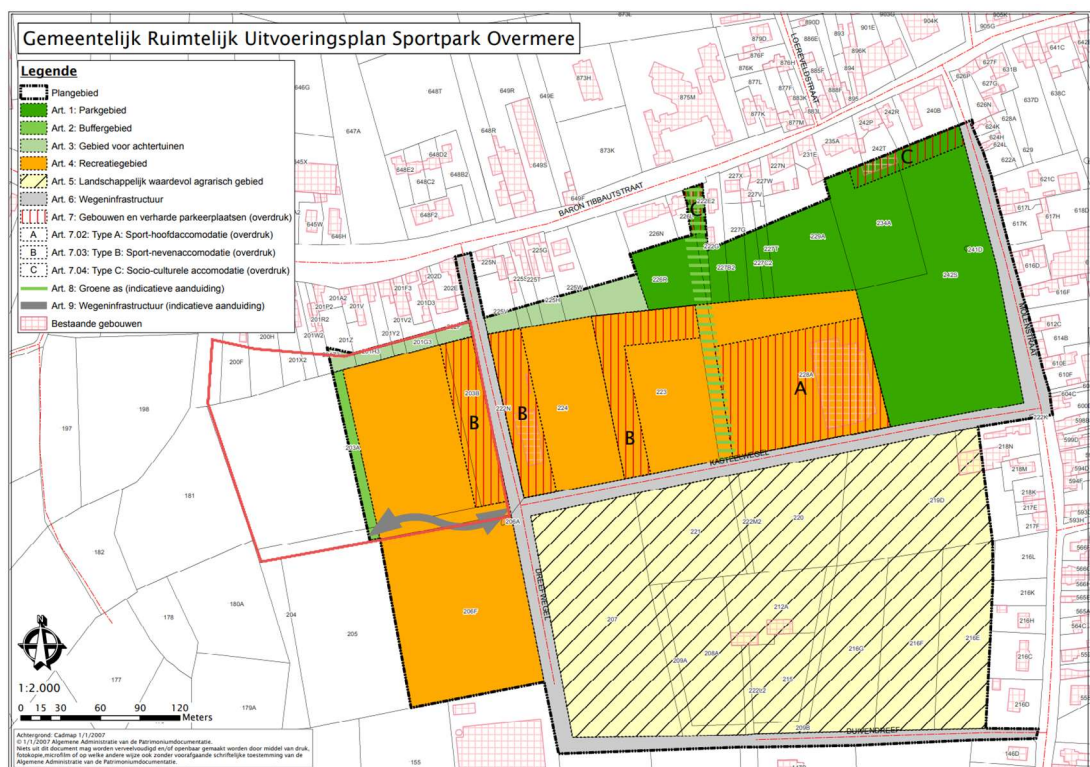
- Het gebied is bestemd voor recreatie. De recreatievorm wordt daarbij niet verordenend bepaald. Constructies met een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup>, omheiningen en reclamepanelen zijn toegestaan.

**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 2.6-3 – Grafisch plan RUP Sportpark Overmere

### 3.1.2 Rooilijnplannen

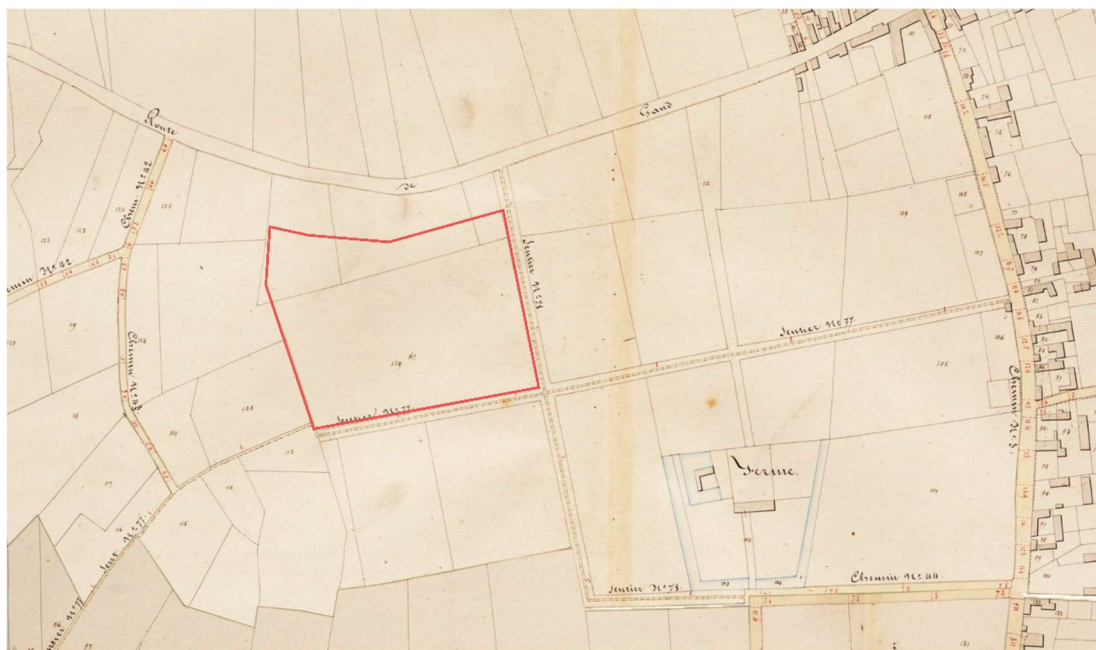
Het plangebied grenst aan de Dreefwegel, hiervoor geldt geen rooilijnplan. De Dreefwegel takt in het noorden aan op de Baron Tibbautstraat waar wel een rooilijnplan van toepassing is.

### 3.1.3 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 Dreefwegel;
- Sentier nr. 77 die samenvalt met de zuidelijk gelegen trage wegverbinding;



Figuur 2.6-4 – Uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen (1841)



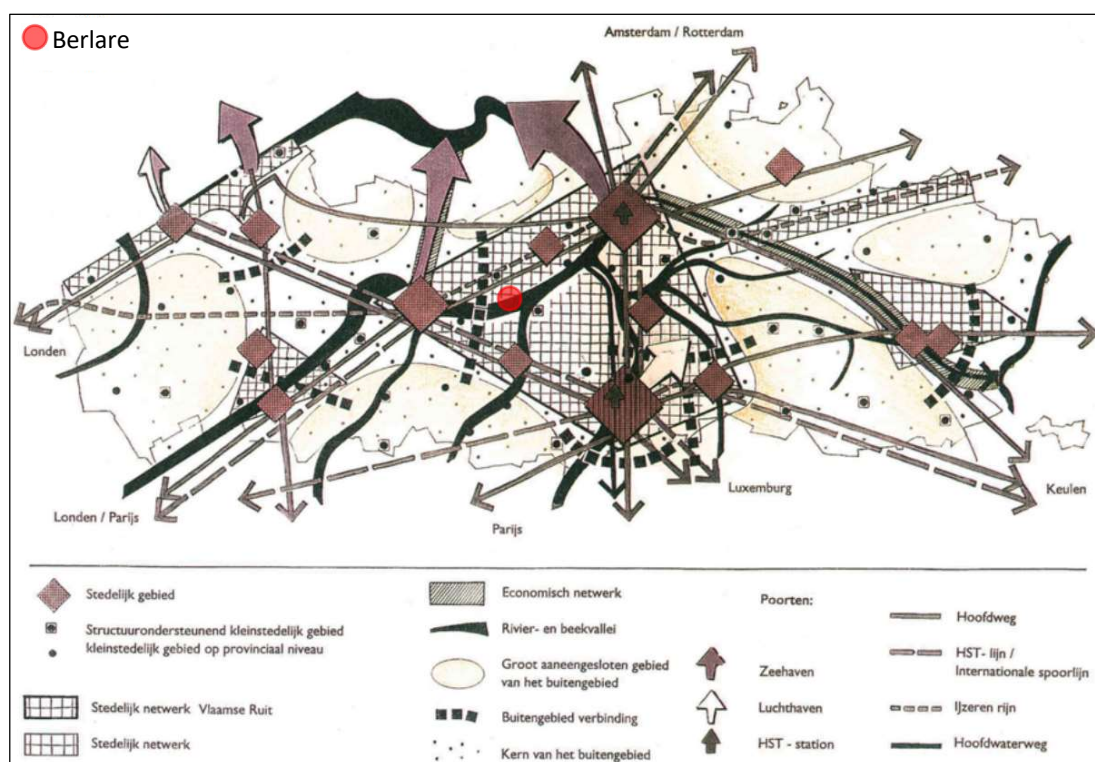
## 4 Beleidscontext

### 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 – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

#### Berlare binnen het buitengebied

Berlare maakt deel uit van het buitengebied. Het buitengebied is dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen en infrastructuur die functioneel met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel uit vanuit. 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 nederzettingsstructuur 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 plangebied is volledig gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.
--

### **Ruimtelijke visie recreatie**

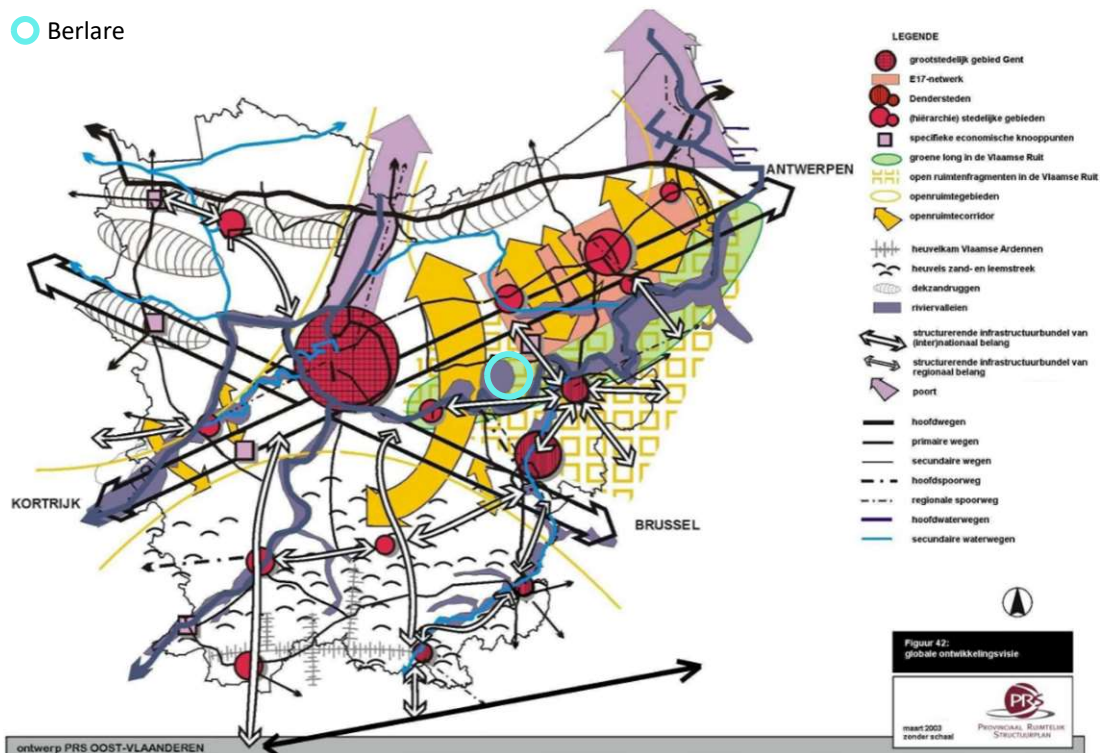
Ten aanzien van de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied worden op Vlaams niveau de volgende principes gehanteerd:

- 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 – 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 openruimtecorridor 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 lokaalniveau 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.

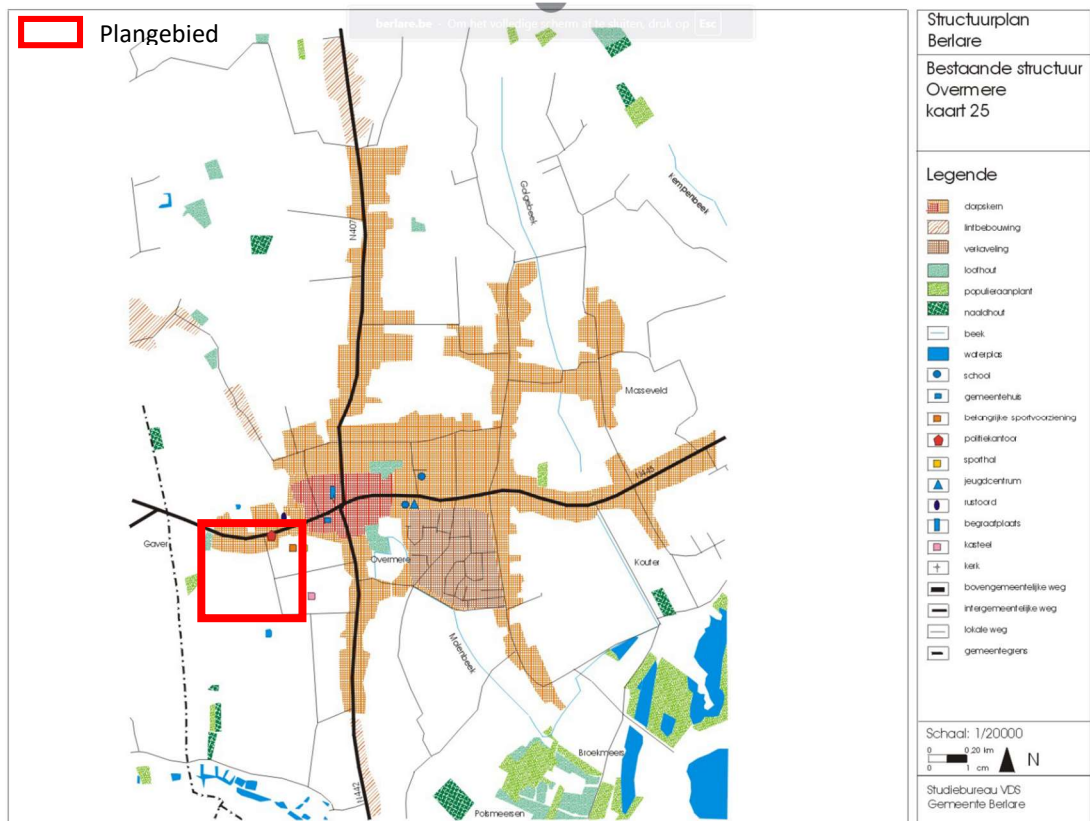
Het uitgangspunt bij de uitbouw van de toeristisch-recreatieve activiteiten is dat het recreatief medegebruik van het buitengebied kan plaatsvinden met respect voor de draagkracht van het gebied. Het is de bedoeling om toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken en te bevorderen, op zo'n manier 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 – Gewenste ruimtelijke structuur Overmere, bron: GRS Berlare

## 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.

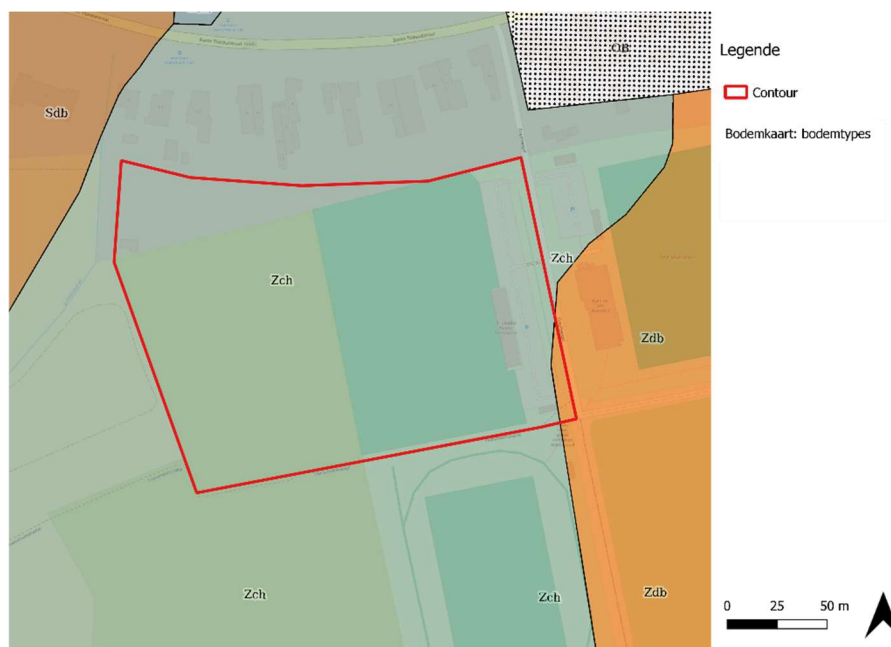


## 5 Fysisch functioneren

### 5.1 Bodem

Tabel 5.1-1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	Weinig tot geen hoogteverschillen.
Bodemkaart	Het grootste deel van het plangebied heeft een matige droge zandbodem met verbrokeld 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).
Ontginningen	Er bevinden zich geen ontginningen in of grenzend aan het plangebied. Het plangebied is niet opgenomen in een oppervlaktedelfstoffenplan.
Bodemonderzoeken	Er werden geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied.
Erosiegevoeligheid	Niet erosiegevoelig.
Gevoelig voor grondverschuivingen	Geen data beschikbaar.
Waardevolle bodem	Niet aanwezig binnen het plangebied.

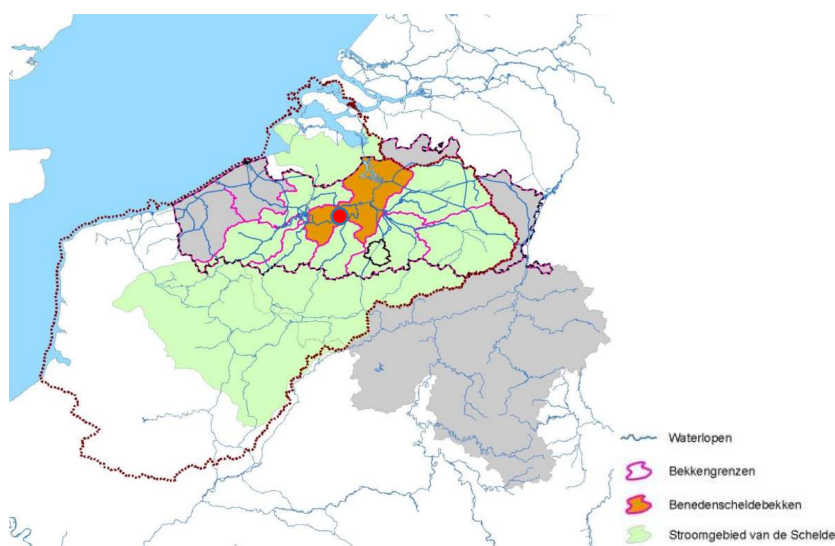


Figuur 5.1-1 – Bodemkaart

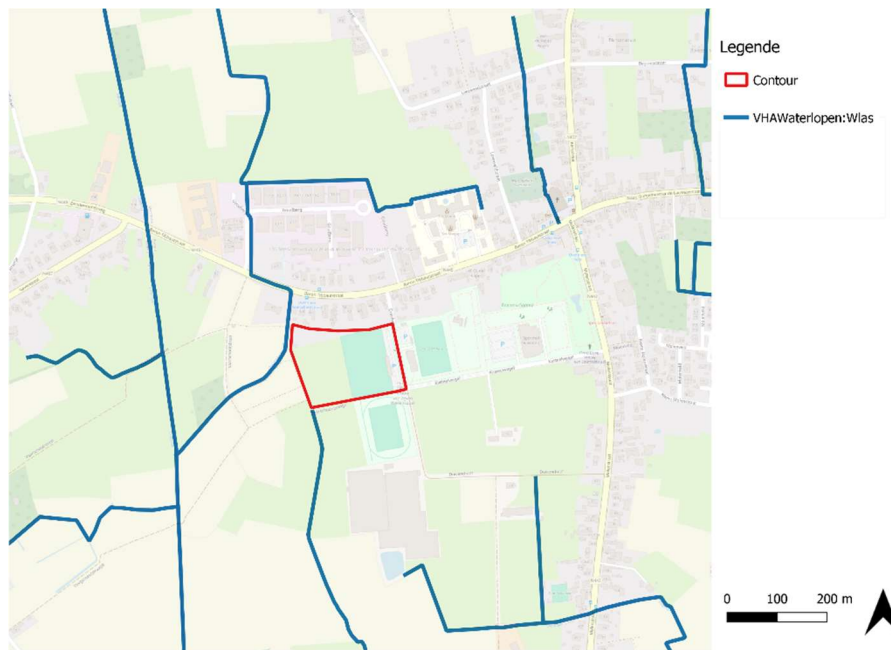
## 5.2 Water

Tabel 5.2-1 Synthese bestaande feitelijke toestand water

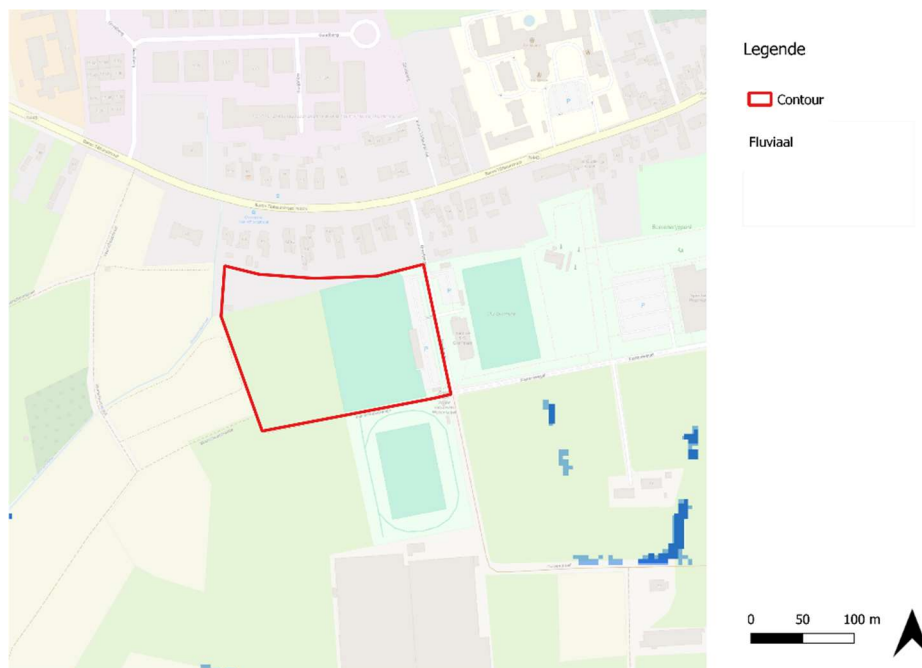
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied / Bekken / Deelbekken	Binnen het stroomgebied van de Schelde in het Beneden-Scheldebekken.
Waterlopen	Er lopen geen waterlopen dwars of langsheen het plangebied.  Ten noordwesten van het plangebied stroomt de Quintenbatenbeek (VHA-waterloop nr. 5892) op korte afstand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



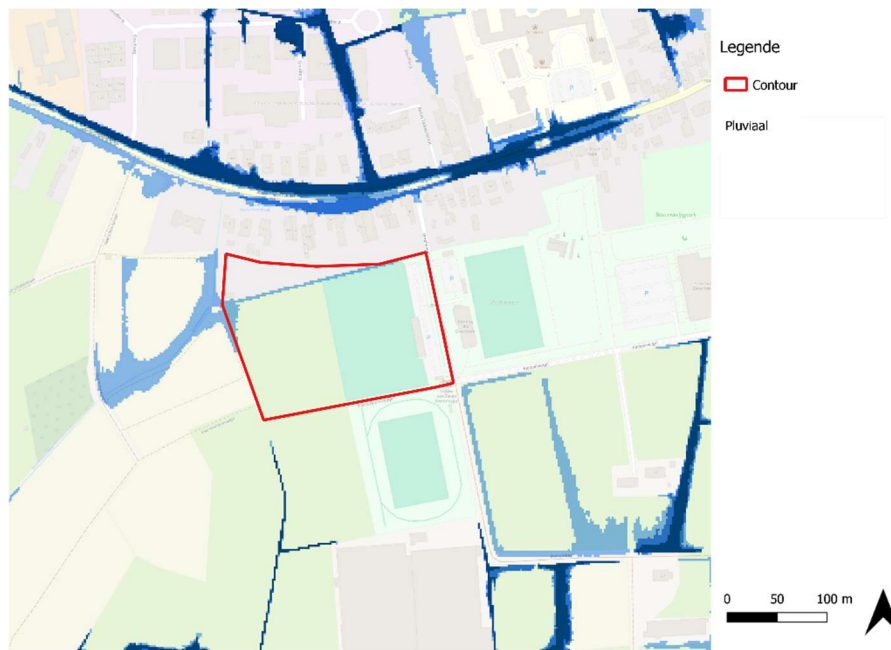
Figuur 5.2-1 Situering van Berlare (rode stip) binnen het stroomgebied van de Schelde, met name de Beneden-Scheldebekken



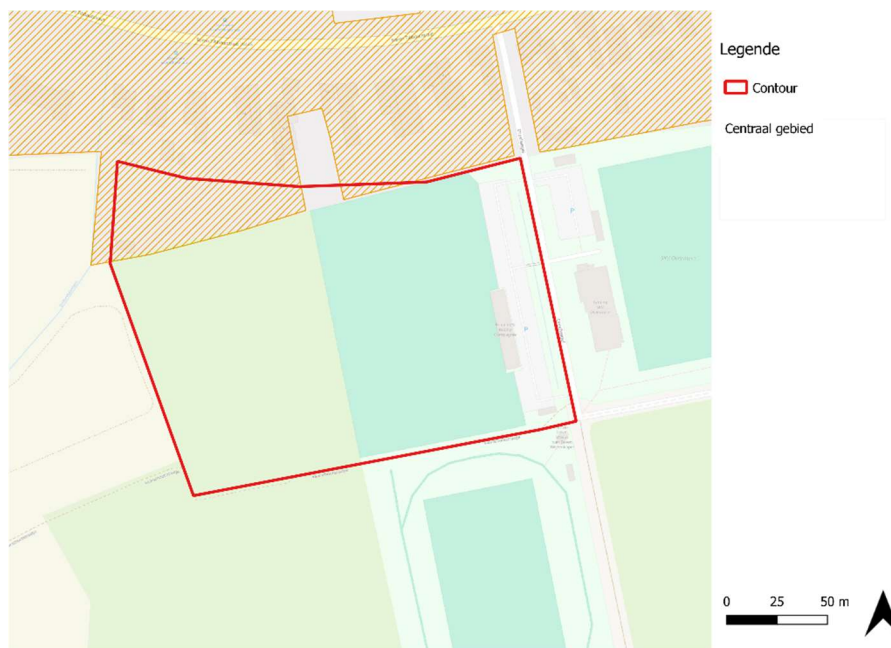
Figuur 5.2-2 Waterlopen in de nabije omgeving van het plangebied (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.2-3 Watertoets 2023 – Fluviaal overstromingsgevoelig gebied (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.2-4 Watertoets 2023 – Pluviaal overstromingsgevoelig gebied (cfr. Geopunt.be)

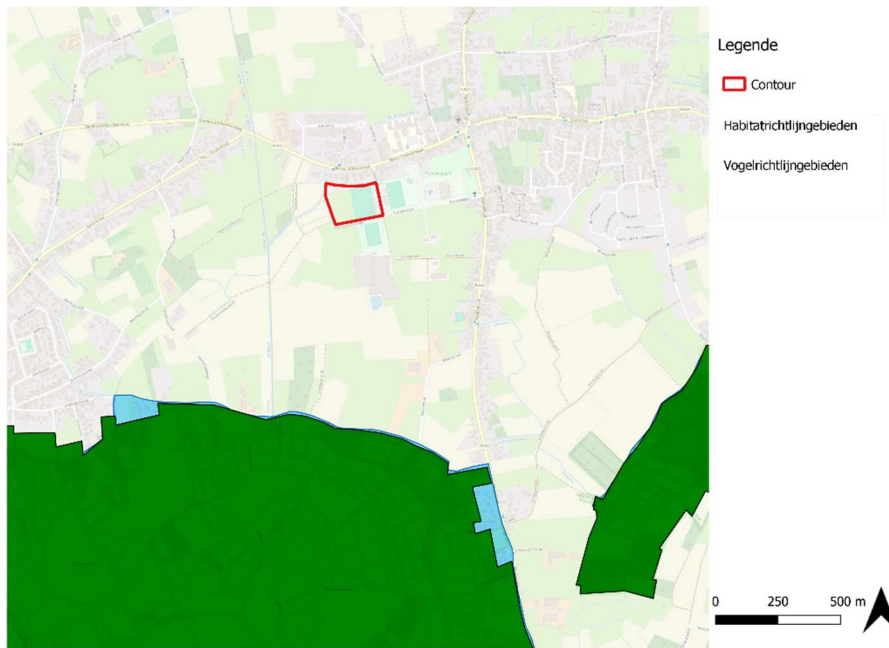


Figuur 5.2-5 Zoneringsplan (cfr. Geopunt.be)

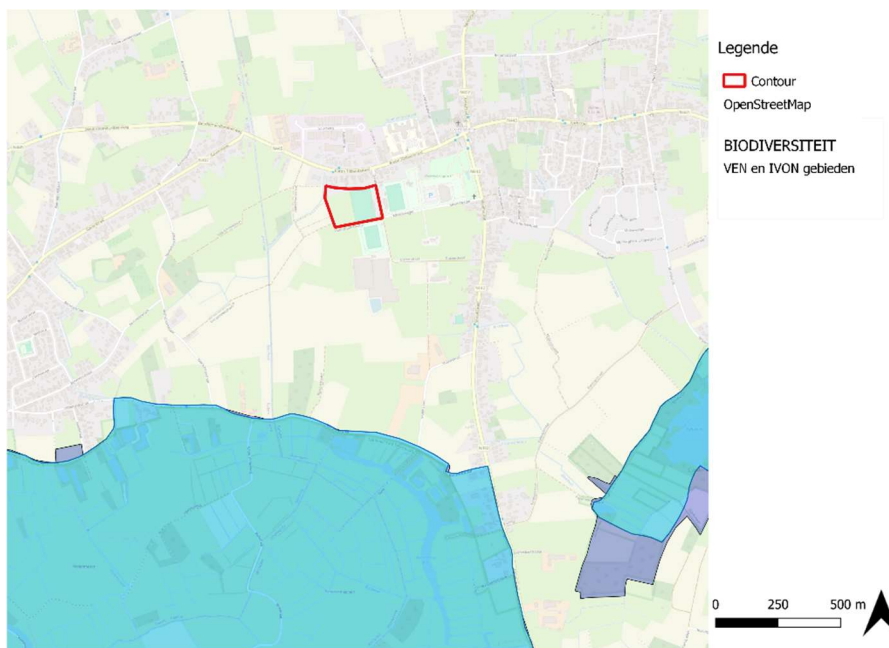
## 5.3 Biodiversiteit

Tabel 5.3-1 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

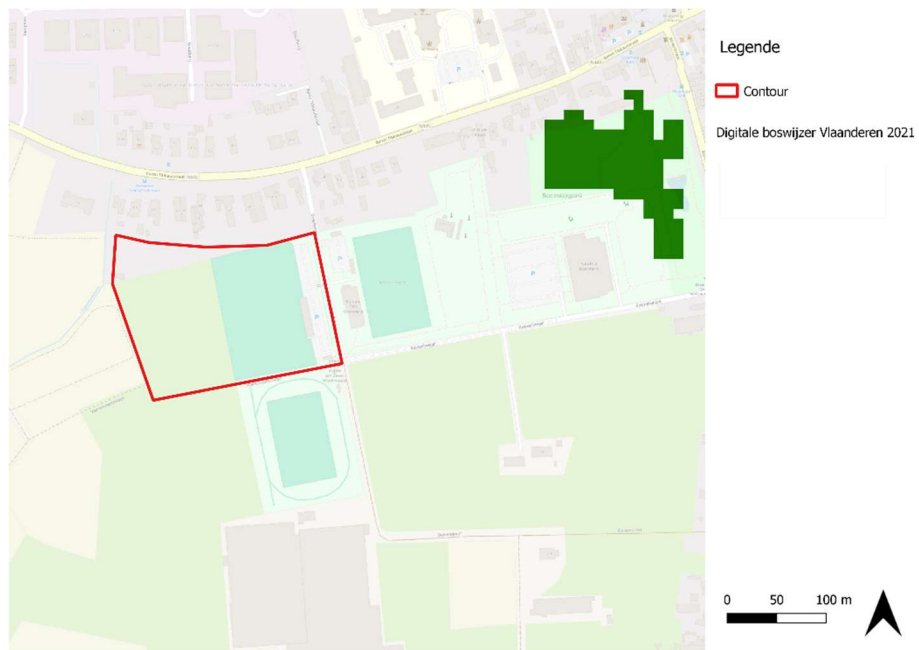
	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	'Durme en de middenloop van de Schelde', op 900m naar het zuiden.
Habitatrichtlijngebied	'Schelde- en Durmeëstuarium van Nederlandse grens tot Gent', op 900m naar het zuiden.
Ramsargebied	Geen Ramsargebied in heel Berlare.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Het dichtstbijzijnde VEN is de 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder', op 900m naar het zuiden.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Het natuurreservaat de Kalkense Meersen ligt 900m ten zuiden van het plangebied. De reservaatzone Donkmeer ligt 1,4km ten zuidoosten van het plangebied.
Bosreservaten	Geen bosreservaten in geheel Berlare.
Bos	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.
IHD-zoekzones	Geen IHD-zoekzones in geheel Berlare.
Biologisch waardevolle zones	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.
Risicoatlas vogels en vleermuizen	Gelegen binnen een risicozone voor vogels en vleermuizen.



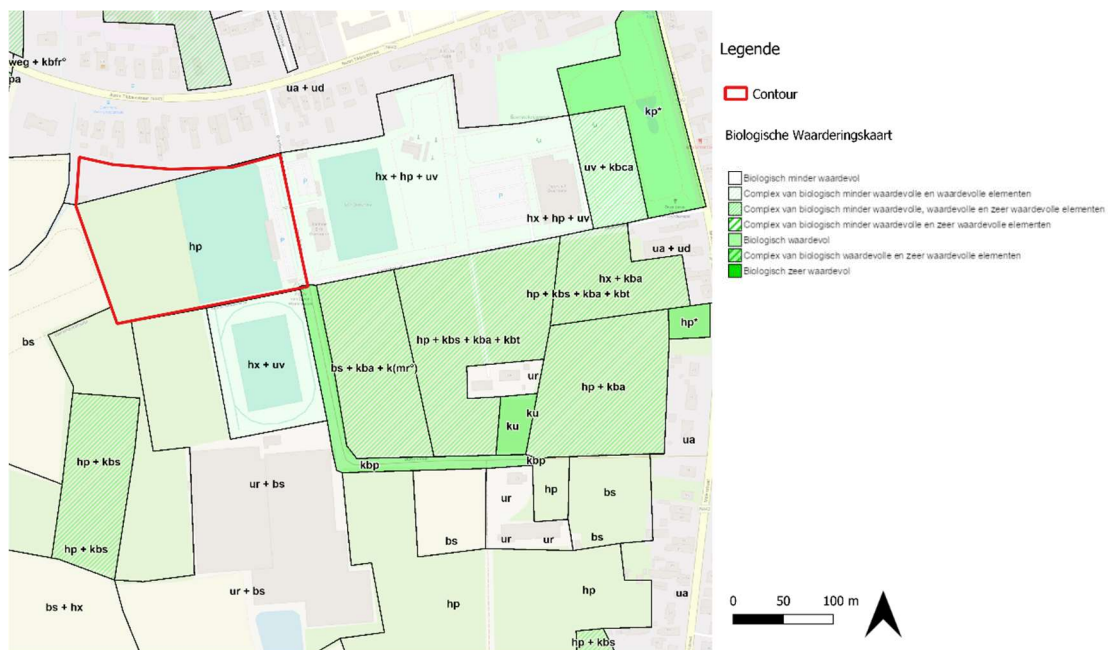
Figuur 5.3-1 – Natura 2000-gebieden (cfr. Geopunt.be)



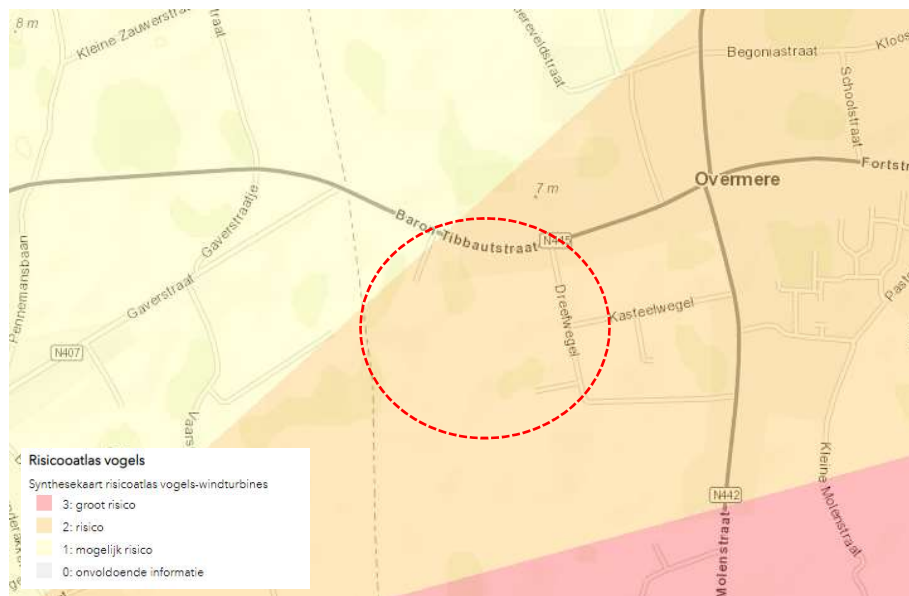
Figuur 5.3-2 – VEN-gebieden (cfr. Geopunt.be)



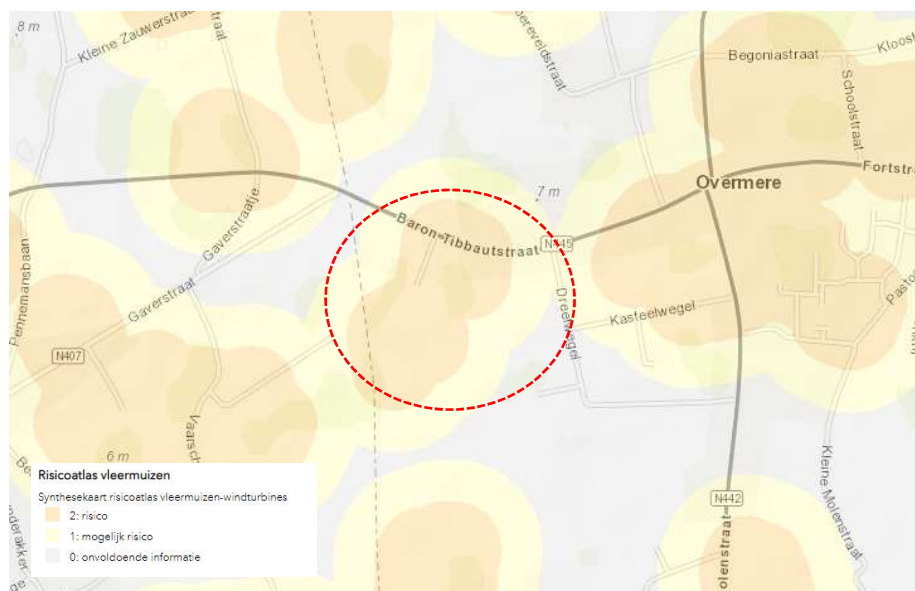
Figuur 5.3-3 – Bosreferentielaag 2000 en digitale boswijzer 2012 (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.3-4 – Biologische waarderingskaart (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.3-5 – Risicoatlas vogels 2015 (cfr. Instituut natuur- en bosonderzoek.be)



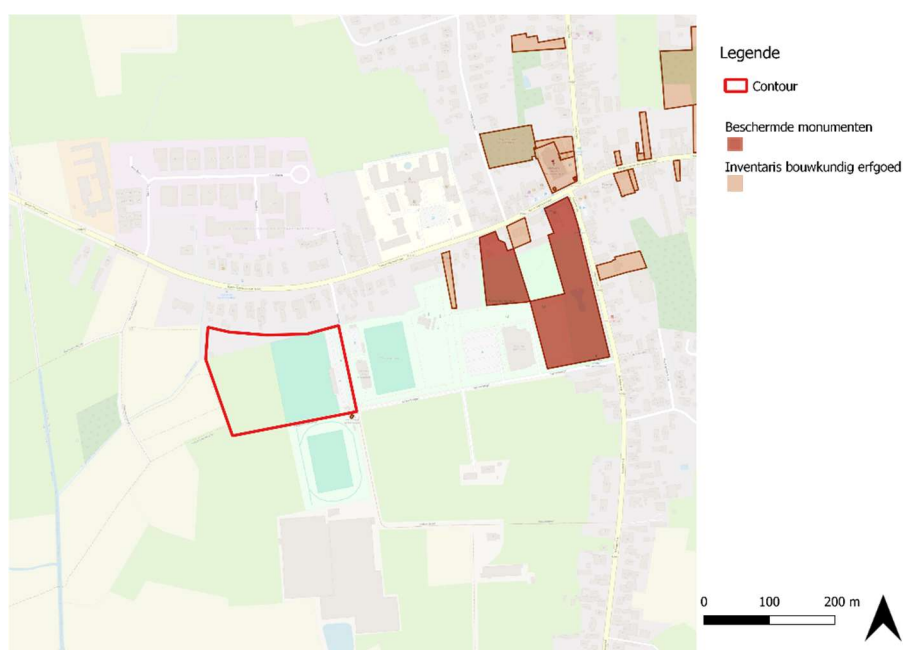
Figuur 5.3-6 – Risicoatlas vleermuizen 2015 (cfr. Instituut natuur- en bosonderzoek.be)



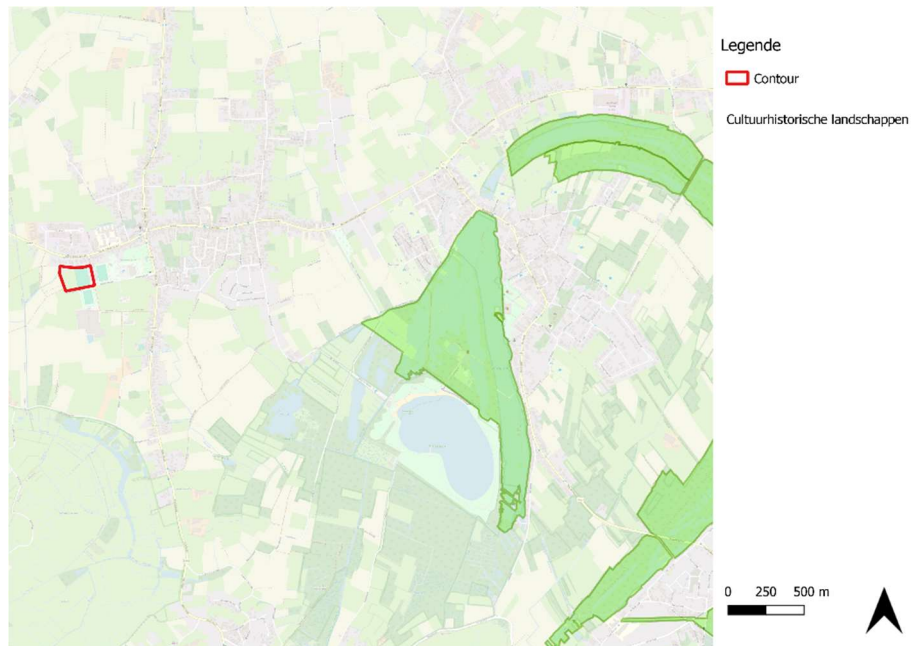
## 5.4 Landschap, erfgoed en archeologie

Tabel 5.4-1 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap, erfgoed en archeologie

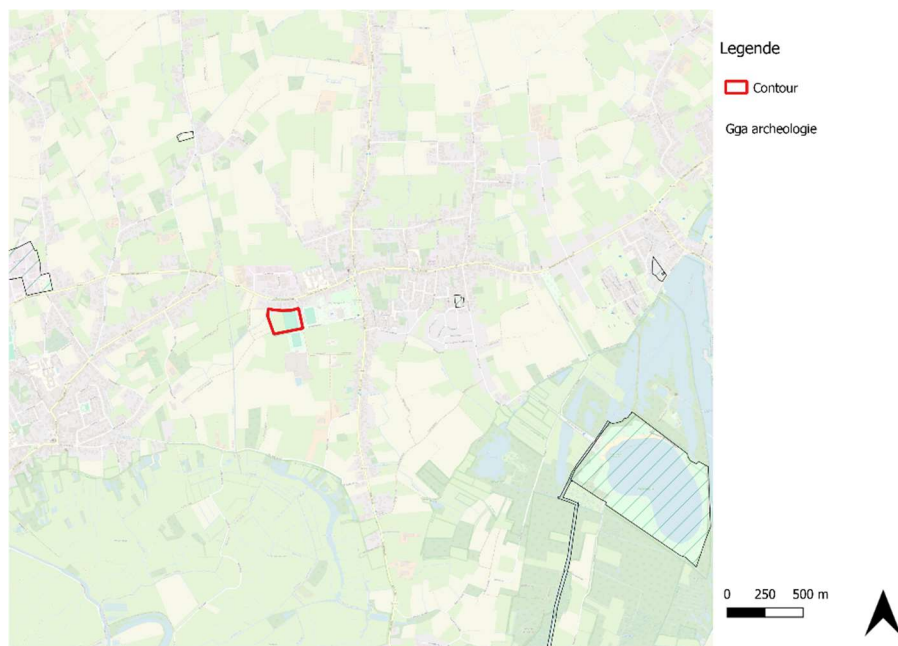
	Plangebied en omgeving
Beschermd erfgoed	<p>Het plangebied omvat geen beschermde monumenten. De beschermde monumenten 'Notariswoning Burm met parktuin en dienstgebouw' en 'Landhuis Groot Huys met park en tuinpaviljoen' ligt ten oosten op 250m van het plangebied.</p> <p>De beschermde cultuurhistorische landschappen 'Plassen van Overmere' en 'Het Broek' zijn respectievelijk op 1,8 km en 2,8km ten oosten van het plangebied gelegen.</p> <p>Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd dorpsgezicht.</p> <p>Het plangebied omvat geen beschermde archeologische site.</p>
Vastgestelde inventarissen	<p>Binnen het plangebied is er geen bouwkundig erfgoed.</p> <p>De Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaart en de nabijgelegen begraafplaats zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed in de buurt van het plangebied (400m).</p>
Erfgoedlandschappen	Geen erfgoedlandschap in geheel Berlare.
Unesco werelderfgoed	Geen UNESCO-erfgoed in geheel Berlare.
Gebieden geen archeologie	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).



Figuur 5.4-1 – Erfgoed (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.4-2 – Beschermden cultuurhistorische landschappen (cfr. Geopunt.be)



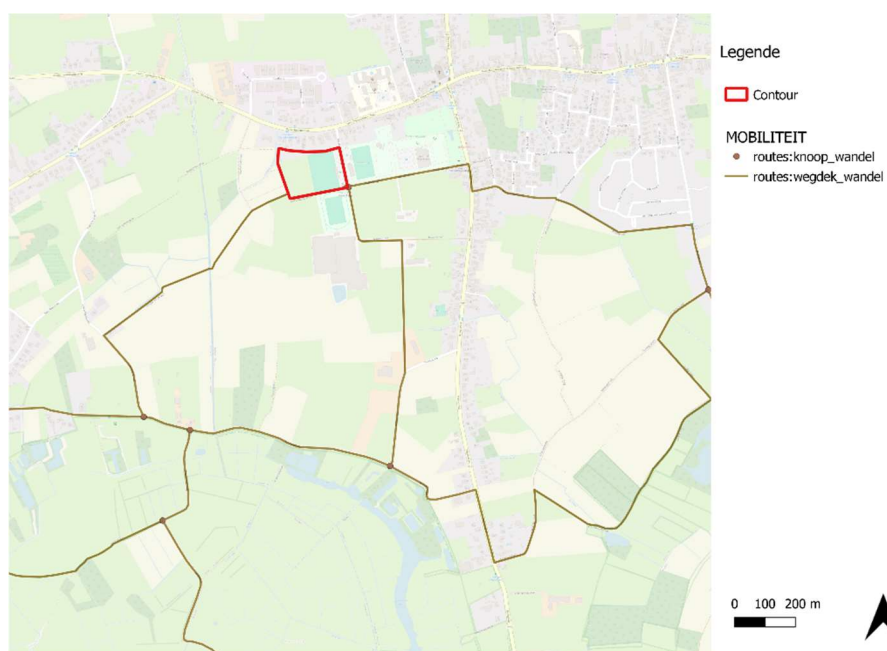
Figuur 5.4-3 – Gebieden geen archeologie (cfr. Geopunt.be)

## 5.5 Mobiliteit

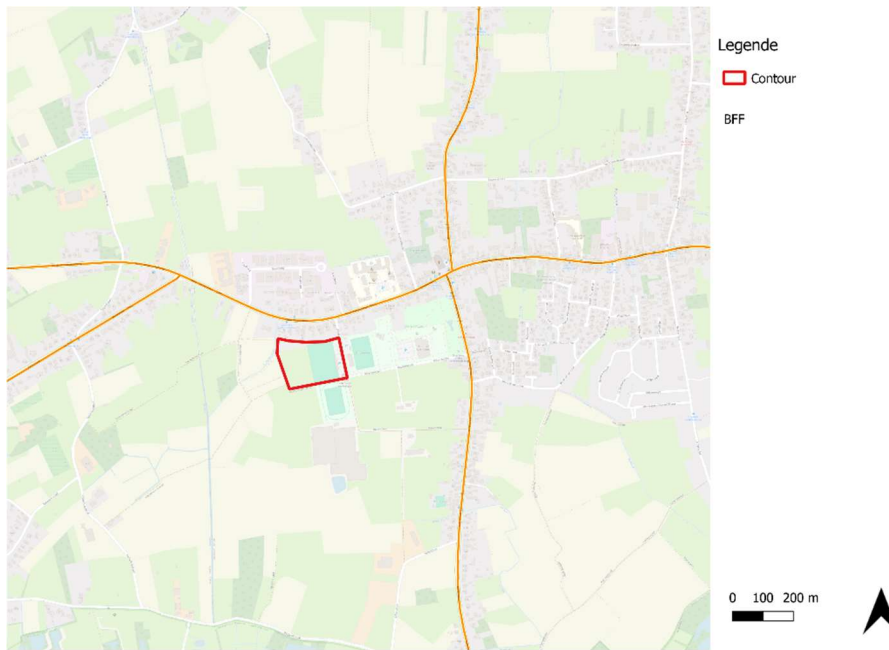
Tabel 6 Synthese bestaande feitelijke toestand mobiliteit

	Plangebied en omgeving
Zachte weggebruiker	
Recreatieve wandelknooppunten	<p>De zuidelijke plancontour valt nagenoeg samen met het gedeelte recreatief wandelnetwerk tussen knooppunten 81 en 27.</p> <p>Knooppunt 81 is gelegen op de kruising van de Kasteelwegel en Dreefwegel.</p>
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	<p>Er loopt geen functionele fietsroute door- of langsheen het plangebied.</p> <p>De verschillende uitvalswegen zijn opgenomen binnen het bovenlokale fietsnetwerk.</p> <p>Er loopt wel een functionele fietsroute doorheen de nabijgelegen Baron Tibbautstraat.</p>
Recreatief fietsroutenetwerk	<p>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.</p> <p>Het recreatief fietsroutenetwerk loopt van de Kasteelwegel naar de Schorendreef en Molenstraat.</p>
Openbaar vervoer	
Treinverkeer	Berlare heeft geen spoorlijn. Het dichtstbijzijnde treinstation is Schoonaarde op ca. 6,0 km.
Busverkeer	<p>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.</p> <p>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.</p>
Gemotoriseerd verkeer	
Wegencategorisering	<p>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.</p> <p>Het plangebied wordt ontsloten door de Dreefwegel, lokale weg type 3. Het betreft wegenis met een vaste</p>

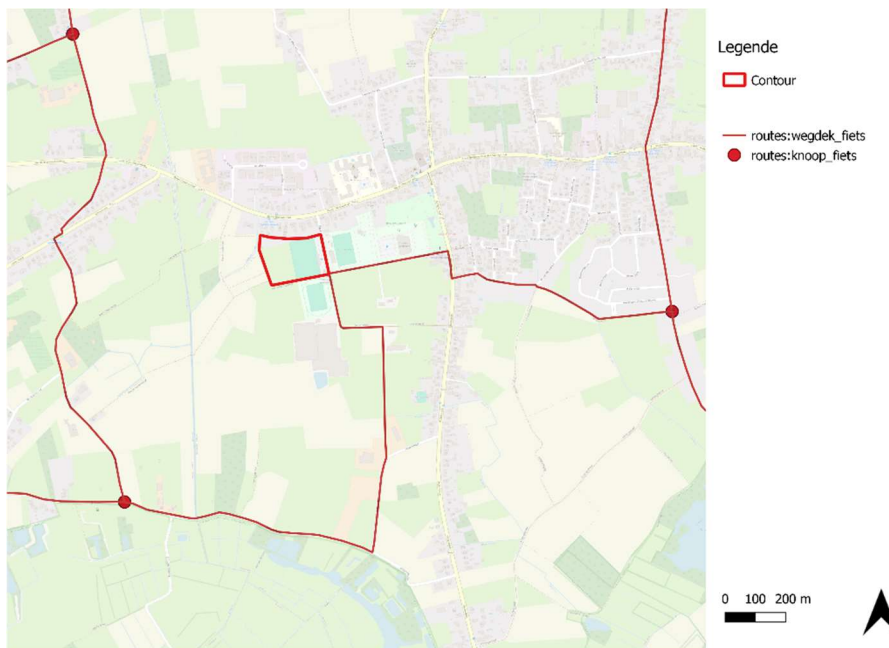
Plangebied en omgeving	
	<p>verhardingsgraad en een snelheidsbeperking van 30 km/u.</p> <p>De Dreefwegel takt aan op de Baron Tibbautstraat (secundaire weg type 2). Deze weg bestaat uit tweerichtingsverkeer (één rijvak in beide richtingen). De maximale toegestane snelheid bedraagt 50 km/u. De weg is langs beide kanten voorzien van een voet- en fietspad.</p> <p>De Dreefwegel sluit aan op de Kasteelwegel, een lokale weg type 3. Het bestaat uit één rijbaan en is opgebouwd uit halfverharding.</p>



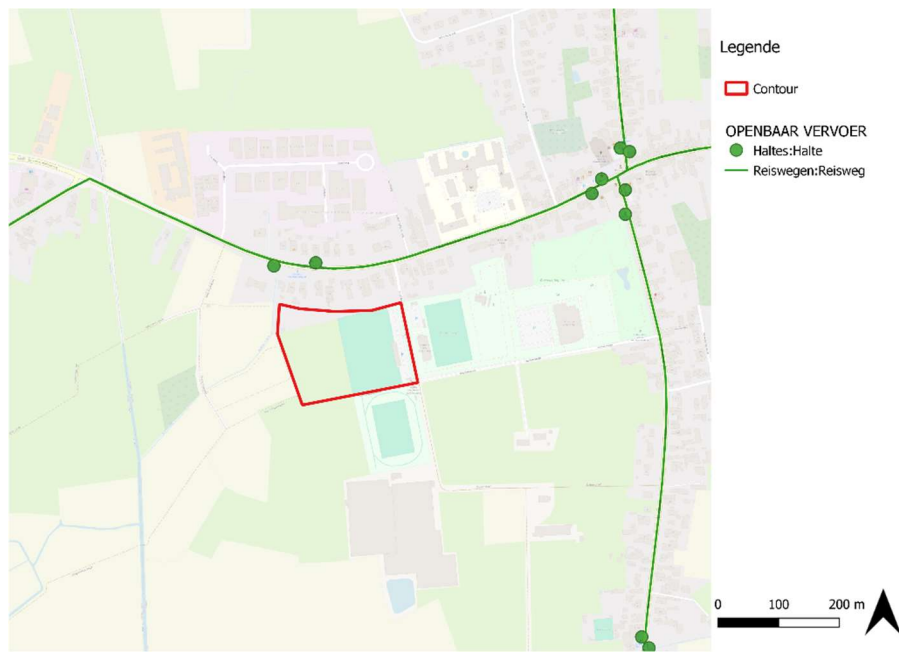
Figuur 5.5-1 Toeristisch recreatief knooppuntenwandelnetwerk (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.5-2 Bovenlokaal functionele fietsroute (cfr. Geopunt.be)



Figuur 5.5-3 Recreatief fietsroutenetwerk (cfr. Geopunt.be)

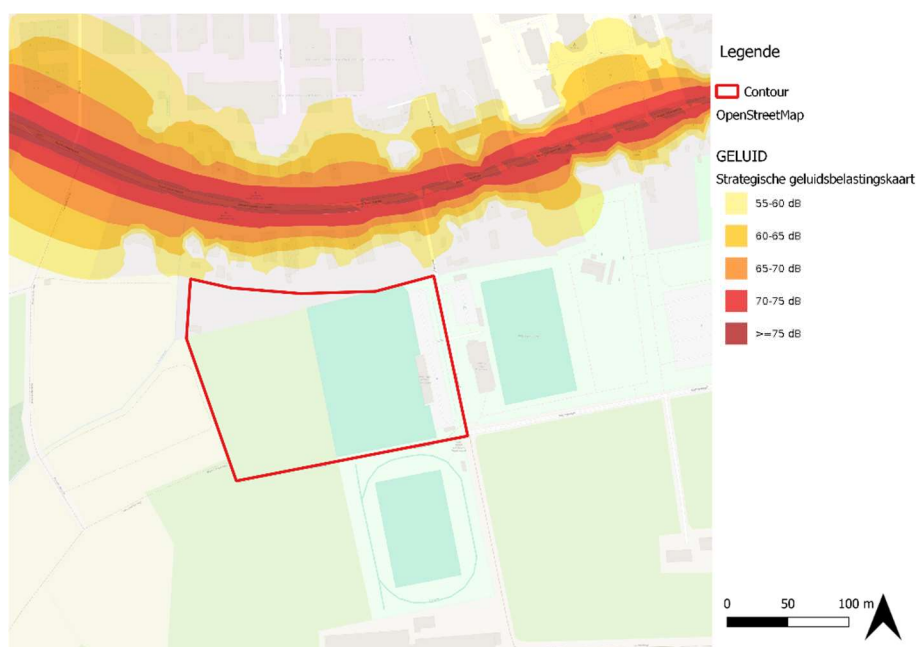


*Figuur 5.5-4 Reiswegen en haltes De Lijn (cfr. Geopunt.be)*

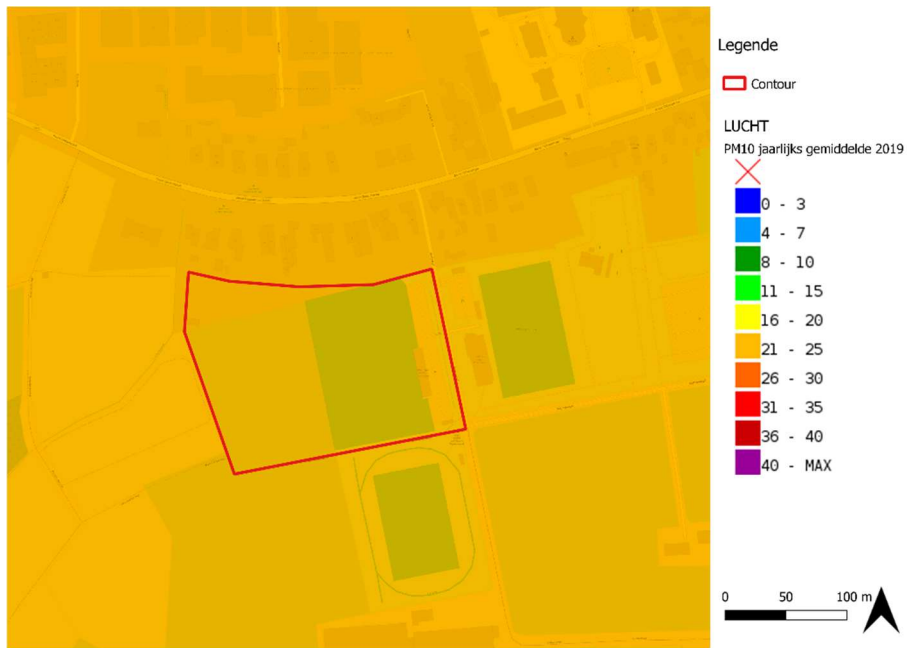
## 5.6 Omgevingskwaliteit en veiligheid

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand omgevingskwaliteit en veiligheid

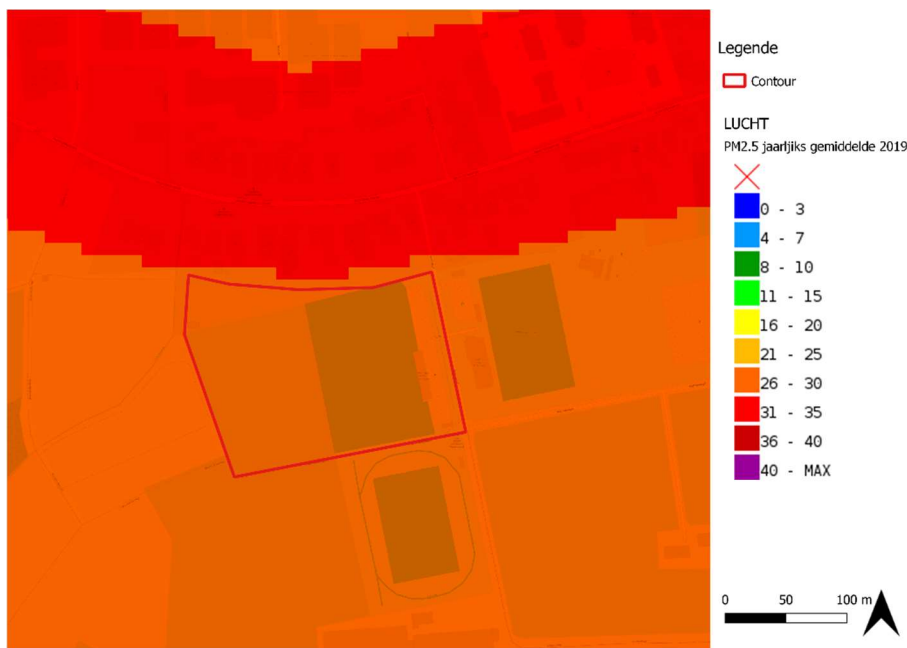
	Plangebied en omgeving
Geluidsoverlast	Het plangebied ondervindt geen geluidsoverlast afkomstig van de Baron Tibbautstraat.
Luchtkwaliteit	De luchtkwaliteit voldoet aan de vooropgestelde normen (bron: Ircel-VMM): <ul style="list-style-type: none"> <li>- PM<sup>10</sup> 2022 jaargemiddelde: 21-25 µgram/m<sup>3</sup></li> <li>- PM<sup>2,50</sup> 2022 jaargemiddelde: 26-30 µgram/m<sup>3</sup></li> <li>- NO<sub>2</sub> 2022 jaargemiddelde: 11-15 µgram/m<sup>3</sup></li> </ul>
Seveso- inrichtingen	Geen seveso-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 5.6-1 Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2021 (cfr. Geopunt.be)

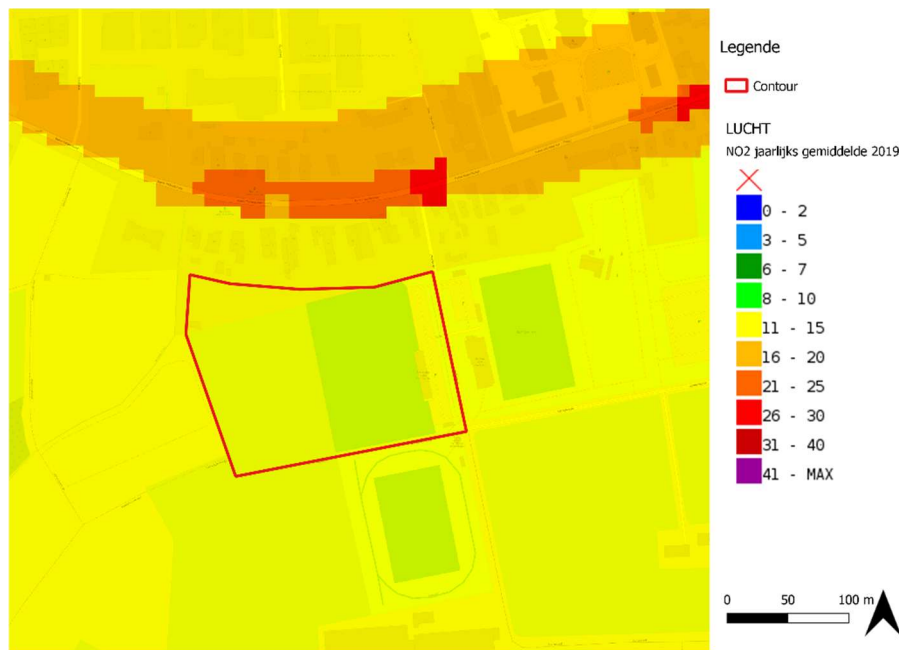


Figuur 5.6-2 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand PM<sup>10</sup> (cfr. vmm, 2019)



Figuur 5.6-3 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand PM<sup>2.5</sup> (cfr. vmm, 2019)





Figuur 5.6-4 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand NO<sub>2</sub> (cfr. vmm, 2019)

## 6 Visie op het plangebied

### 6.1 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.

### 6.2 Planologische ingrepen

#### 6.2.1 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.

Eenzijds 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 rugby kan het bijkomende sportveld worden gemotiveerd teneinde de werking van de club te verbeteren. Verschillende categorieën trainen vaak op eenzelfde moment (op een te kleine oppervlakte) waarbij er op die momenten geen voetbaltrainingen kunnen doorgaan teneinde geen parkeerdruk te veroorzaken (gelet op het gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen). Met een

bijkomend sportveld wilt men ook de kwaliteit van de trainingen verhogen. Verder voorziet de club ook nevenactiviteiten zoals het organiseren van trainerscursussen etc.

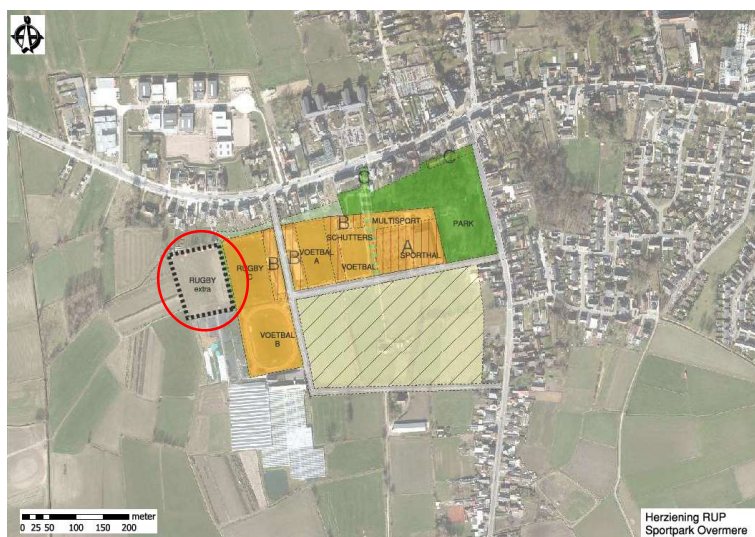
Voor de uitbreiding van het recreatiegebied wordt geen uitbreiding voorzien van de maximaal toelaatbare bebouwde en verharde oppervlakte zoals voorzien in het RUP Sportpark Overmere. Herlokalisatie binnen de uitbreidingszone wordt ook niet mogelijk gemaakt. De clustering rond de Dreefwegel blijft behouden.

#### 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 6.2-1 Situering van het bijkomend rugbyveld, zie zwarte arcering (cfr. RUGBY extra)

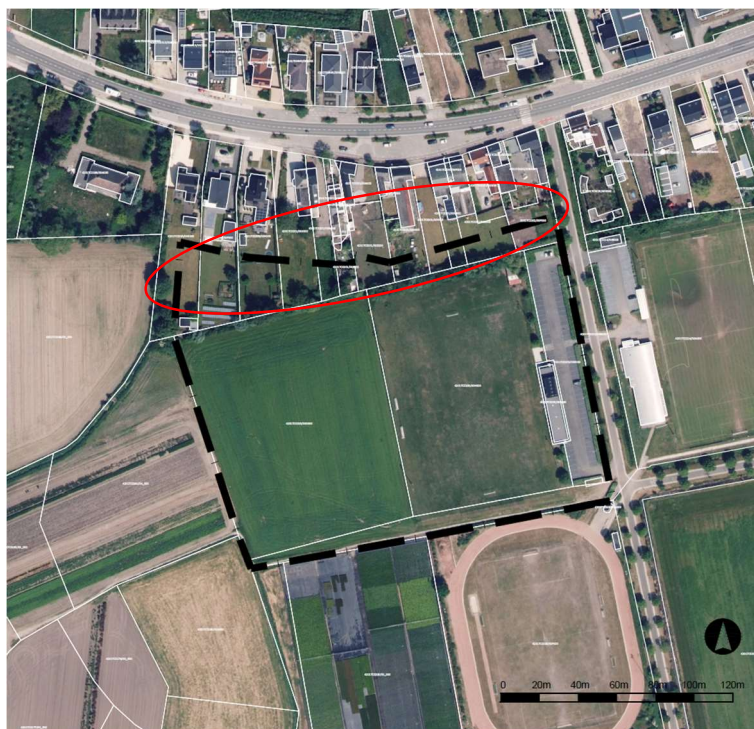
#### 6.2.2 Planologische compensatie

Het uitbreiden van het RUP Sportpark Overmere betekent een inname van (herbevestigd) agrarisch gebied. 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'. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7 Motivatie inname HAG.

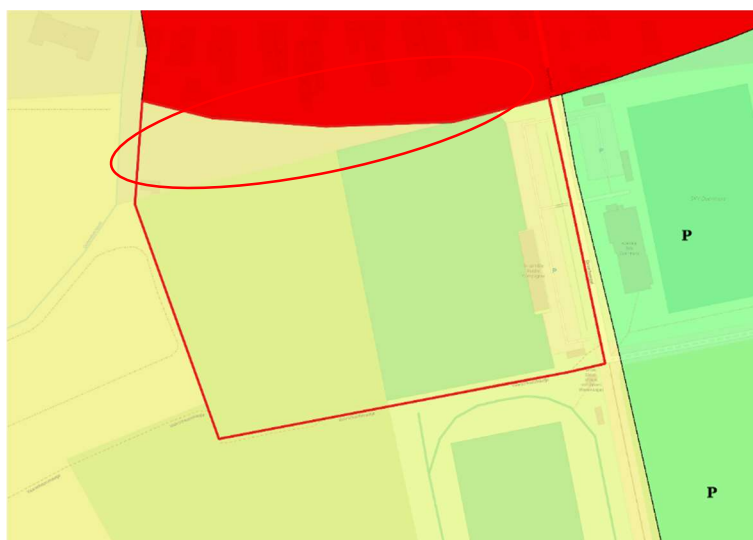
#### 6.2.3 Planologische correcties

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** bestemd zijn als agrarisch gebied volgens het gewestplan.

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



*Figuur 6.2-2 Orthofoto met aanduiding van het gedeelte achtertuinen opgenomen binnen het plangebied*



*Figuur 6.2-3 Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van het gedeelte achtertuinen opgenomen binnen het plangebied*

## 7 Motivatie inname HAG

Voorliggend hoofdstuk heeft betrekking op het gedeelte ‘**compensatiegebied**’ van het ruimere studiegebied van voorliggend ruimtelijke uitvoeringsplan.

De uitbreiding van het sportpark Overmere is gelegen binnen Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). 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.

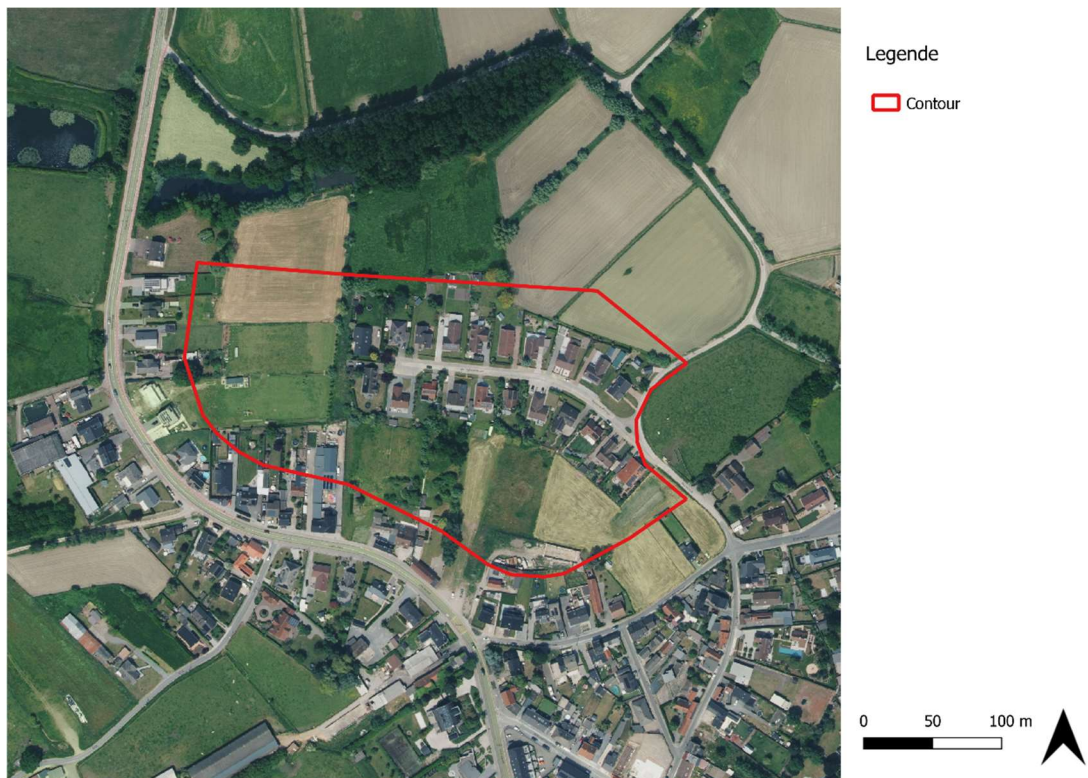
Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen het zelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. 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:

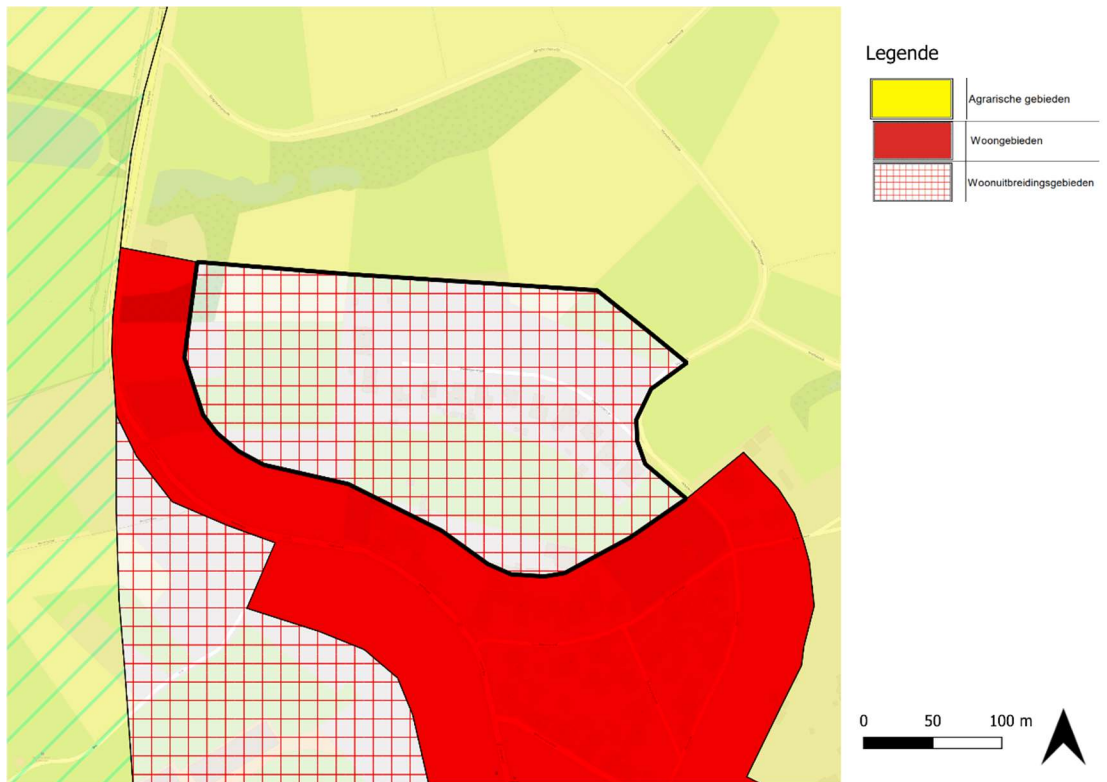
- **Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten HAG en een verantwoording waarom de alternatieven buiten HAG niet weerhouden kunnen worden.**
  - ➔ Het planvoornemen heeft betrekking op een gedeelte van een reeds ontwikkeld recreatiegebied. De beoogde uitbreidingsgrond gelegen binnen HAG sluit aan 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 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.
  - ➔ 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 landbouwgraad waardoor een **evenwaardige** compensatie dient voorop staan. De gemeente beoogt een herbestemming van het niet-ontwikkeld gedeelte van het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Weidelandstraat, Maaidonk, Sint-Pietersstraat en Veerstraat in Uitbergen.
  - ➔ Het perceel HAG dat wordt ingenomen heeft een oppervlakte van 11.520,28m<sup>2</sup> gelegen binnen landbouwgrond. Voor de planologische compensatie wordt **minstens eenzelfde oppervlakte** landbouwgrond binnen WUG beoogd te herbestemmen. De exacte afbakening van het compensatiegebied ligt nog niet vast. Op dit moment komt het volledige woonuitbreidingsgebied in aanmerking. Het valt te onderzoeken en af te stemmen met Agentschap Landbouw en Zeevisserij of de hele diepe tuinzone van het voorliggende woonlint kan worden meegenomen als planologische compensatie.



Figuur 7-1 Luchtfoto met aanduiding van het WUG



Figuur 7-2 Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van het WUG (zwarte contour)

## 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 plangebied is reeds 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.

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.

Het compensatiegebied bestaat in de startnota nog uit een onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is afgestemd op de onderliggende juridische planologische toestand (woonuitbreidingsgebied). Het gebied is reeds deel ontwikkeld met een woonontwikkeling, diepe tuinen of landbouwgebied. Het te selecteren compensatiegebied zal uiteindelijk aaneengesloten landbouwgebied omvatten (zie §7).

#### 8.1.2 Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving

Volgens het gewestplan ligt het volledige plangebied in agrarisch gebied (zie 3.1.1.1). Een gedeeltelijke herbestemming is al doorgevoerd via het RUP Sportpark Overmere (zie 3.1.1.2). 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 het plangebied van het huidig vigerende RUP Sportpark Overmere. Via het gewestplan is het heden bestemd als agrarisch gebied.

Ten noorden van het kadastraal perceel voor uitbreiding recreatiegebied, is het 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. Een rechtzetting binnen dit RUP wordt voorzien.

Het compensatiegebied bestaat in de startnota nog uit een onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is in deze fase nog afgebakend volgens de onderliggende juridische bestemmingszone 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
	Gebied voor achtertuinen	Gebied voor achtertuinen	Geen wijziging van gebiedscategorie
Bestemmingen compensatiegebied	Woonuitbreidingsgebied	Woonuitbreidingsgebied	Geen wijziging van gebiedscategorie
	Woonuitbreidingsgebied	Agrarisch gebied	Wijziging van gebiedscategorie
Feitelijk gebruik plangebied	Rugbyaccommodatie	Rugbyaccommodatie	Geen wijziging
	Groenbuffer	Rugbyaccommodatie	Wijziging
	Landbouwgrond	Rugbyaccommodatie	Wijziging
	Landbouwgrond	Groenbuffer	Wijziging
	Achtertuintzone	Achtertuintzone	Geen wijziging
Feitelijke gebruik compensatiegebied	Landbouwgebied	Landbouwgebied	Geen wijziging
	Achtertuintzone	Achtertuintzone	Geen wijziging
	Wonen	Wonen	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 plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied 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

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

#### 9.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

##### 9.1.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De bodems in het plangebied 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 in het plangebied of in de ruime omgeving hiervan.

Er zijn geen ontginningen in of grenzend aan het plangebied.

#### 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 plangebied geen actuele kwetsbare bodems, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied 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 plangebied en omgeving*

Het plangebied 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, ter hoogte van de Halfakkerwegel (Wichelen). Hier zijn beperkingen op het grondwatergebruik.

Binnen het plangebied 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 binnen het plangebied, 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 plangebied en omgeving*

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

Het plangebied is grotendeels vlak. Er is nagenoeg geen reliëf. De gronden ter hoogte van het plangebied worden niet gekarteerd als (potentieel) erosiegevoelig volgens de potentiële bodmerosiekaart 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 plangebied 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

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

### 9.2.1 Grondwater

#### 9.2.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

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

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 werden reeds beoordeeld 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 plangebied of compensatiegebied 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 plangebied is fluviaal niet overstromingsgevoelig en pluviaal slechts in kleine mate (in het noorden). Er liggen geen stortplaatsen in of nabij het plangebied. 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 globa 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 plangebied 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 plangebied. 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](http://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 plangebied 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 plangebied blijft ongewijzigd.

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

Voorts is het plangebied 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 plangebied 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 plangebied en omgeving*

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

#### 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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Biotoopverlies / biotoopwijziging</b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)</i>		
- 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 verkeersemisies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)</b>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Barrièrevorming en versnippering</b>		



- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- 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)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 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 plangebied en omgeving*

Het plangebied 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 habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' ligt op ca. 900m naar het zuiden. 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.

#### 9.3.2.2 *Effectbespreking*

In het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebieden of Ramsar-gebied. Het plangebied bevindt zich niet op een relevante migratieroute tussen twee deelplangebieden 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 meer dan 900m afstand van het plangebied. 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 plangebied en omgeving*

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. Er bevindt zich geen natuurgebied binnen het plangebied.

#### 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 plangebied.

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 plangebied aangeduid als biologisch niet waardevol. Mogelijks zijn er wel indirecte effecten (zie verder bij rust- en lichtverstoring).

Een gedeelte van het compensatiegebied is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland; bermen, perceelsranden, ... met een moerraspirearuigte). 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 plangebied 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 zuidelijk gelegen plangebied.

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

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

#### 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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Landschap (+ zie ook aandachtsgebieden)</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken 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:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 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.		
<b>Bouwkundig erfgoed (+ zie ook aandachtsgebieden)</b>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- 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 infrastructuur aanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.		
<b>Archeologie</b>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- 
- *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 plangebied, 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 plangebied 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.

##### 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. Het herbestemmen van de bufferzone houdt echter het planologisch verplaatsen van een bufferzone in naar de meeste westelijke zijde van het plangebied. De impact van de 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 plangebied en omgeving*

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

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

#### 9.4.3.2 *Effectbespreking*

Het plangebied 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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Mobiliteit</b>		
- Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 9.5.1 Verkeersgeneratie

#### 9.5.1.1 Kwetsbaarheden plangebied 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 ontubbelen.

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 jeugd ploegen 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 9.5-2 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		

#### 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 plangebied 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 plangebied 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 ontoegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer door paaltjes. Bij calamiteiten of voor andere redenen kunnen deze paaltjes weggehaald worden.

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 compensatiegebied omvat een woonuitbreidingsgebied waarbinnen reeds wegenis voor een verkaveling is aangelegd. Het uiteindelijke deel van het compensatiegebied dat als studiegebied zal worden ingezet, zal een gedeelte zijn dat niet-ontwikkeld is. Er kan gesteld worden dat het planvoornemen geen effecten zal 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 plangebied en omgeving*

Het plangebied omvat een reeds ingerichte parkeerzone van 66 parkeerplaatsen in functie van de rugbyclub. Aan de overzijde van de Dreefwegel 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 herbesteding 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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<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)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ruimtebeleving</b>		
- Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 9.6.1 Kwetsbaarheden plangebied 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.

### 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.

#### 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 achtertuintzone 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

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

### 9.7.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

In het plangebied 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 plangebied.

#### 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 (NO<sub>2</sub>) in het plangebied tussen 11 en 15 µg/m<sup>3</sup> bedragen (Figuur 5.6-4). Langsheen de Baron Tibbautstraat worden waarden van 21-25 µg/m<sup>3</sup> gemodelleerd. De huidige luchtkwaliteit is momenteel goed<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In de praktijk wordt de luchtkwaliteit als "slecht" beschouwd zodra de NO<sub>2</sub> concentratie hoger is dan 32 µg/m<sup>3</sup> (Handleiding stadsontwikkelingsprojecten, Departement Omgeving, 2013 (actualisatie 2018))

De gemodelleerde jaargemiddelden (referentiejaar 2019) voor fijn stof PM<sub>2,5</sub> en fijn stof PM<sub>10</sub> ter hoogte van het plangebied bedragen respectievelijk 26-30 µg/m<sup>3</sup> en 21-25 µg/m<sup>3</sup>.

### 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 projectgebied 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 verkeersemisies 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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline mens-veiligheid</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Veiligheid</b>		
- RVR-toets uitgevoerd	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructures (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 9.8.1 Effectbespreking

Het plangebied is niet binnen een consultatiezone voor Seveso gelegen.

Het plangebied overlapt niet met bestaande hoogspanningslijnen.

Na het opladen van de startnota in het DSI-loket zal een RVR-toets uitgevoerd worden. De inhoud van deze RVR-toets zal toegevoegd worden in de scopingfase.

### 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 plangebied 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 Berlare

Orthofoto

## Legende

-  RUP begrening
-  Kadastrale percelen en gebouwen

**Bron:**  
- GRB, AGIV, 2024  
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2024.11

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,

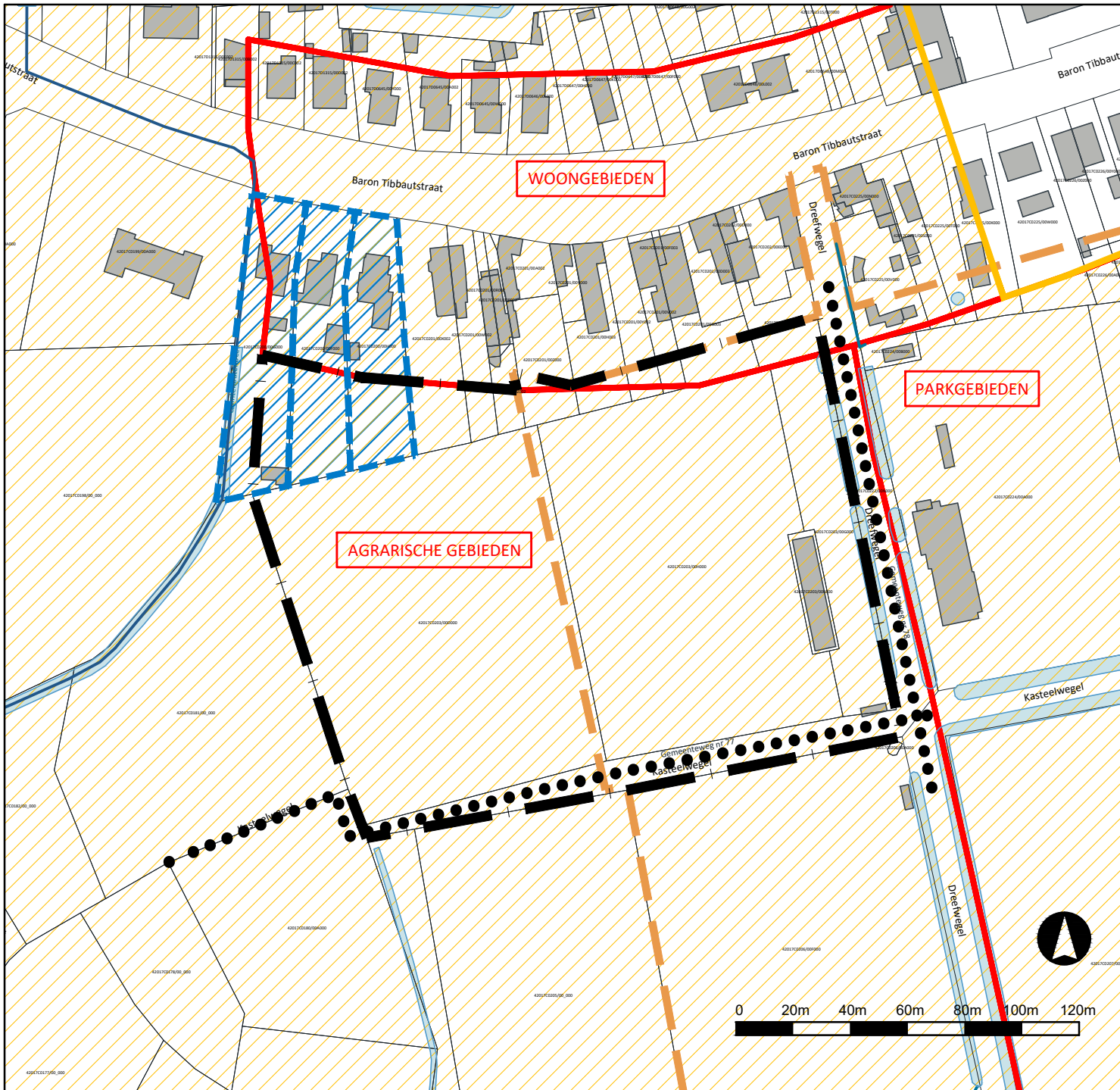
Algemeen Directeur  
Hilde Van der Jeugt

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/PCA  
Datum: November 2024  
Plannr.: 02/04  
Formaat: A4  
Schaal: 1/2000





# RUP Uitbreiding Sportpark Overmere Berlare

Bestaande juridisch planalogische toestand

## Legende

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

## Bron:

- GRB, AGIV, 2024
- © 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  
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/PCA  
Datum: November 2024  
Plannr.: 01/02  
Formaat: A4  
Schaal: 1/2000

