

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Gemeente Berlare

Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Opdrachtgever

Gemeente Berlare
Dorp 22
9290 Berlare

Opdrachthouder

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

Identificatienummer

0484937-48040294-338

Projectmedewerkers

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

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

11 maart 2025

ELV, EDW

Ontwerp

EDW

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Opdrachtgever: Gemeente Berlare

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

Evy De Wilde

Eline Van Daele

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 11 maart 2026

De Algemeen Directeur,
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter,
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Berlare werd neergelegd van 1 april 2026 tot en met 30 mei 2026

De Algemeen Directeur,
Hilde Van der Jeugt

De burgemeester,
Katja Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van xxx

De Algemeen Directeur,
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter,
Gino Callaert

Inhoudsopgave

Colofon	0	
1	Inleiding	3
2	Studiegebied	4
2.1	Situering	4
2.1.1	Macroniveau	4
2.1.2	Mesoniveau	4
2.2	Afbakening studiegebied	7
2.2.1	Plangebied	7
2.2.2	Compensatiegebied	8
2.3	Historische analyse	9
2.3.1	Plangebied	9
2.3.2	Compensatiegebied	12
2.4	Bestaande feitelijke toestand	14
2.4.1	Plangebied	14
2.4.2	Compensatiegebied	19
2.5	Reikwijdte en detailleringsniveau	20
2.6	Overzicht in te zetten instrumenten	21
2.7	Mogelijke alternatieven	21
3	Juridische planologische toestand	22
3.1	Bestemmingsplannen	22
3.1.1	Gewestplan	22
3.1.2	RUP's en/of BPA's	24
3.2	Vergunningen	27
3.3	Rooilijnplannen	27
3.4	Atlas der buurt- en voetwegen	27
4	Beleidscontext	29
4.1	Structuurplanning	29
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	29
4.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	31
4.1.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare	32
4.2	Beleidsplanning	35
4.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	35
4.2.2	Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen	36
4.2.3	Beleidsplan Ruimte Berlare	37
5	Motivatie compensatiegebied	38
6	Fysisch functioneren	47
6.1	Bodem	47
6.2	Water	48
6.3	Biodiversiteit	52
6.4	Landschap, erfgoed en archeologie	57
6.5	Mobiliteit	60
6.6	Omgevingskwaliteit en veiligheid	64
7	Visie op het studiegebied	67
7.1	Algemene visie	67
7.2	Planologische ingrepen	67
7.2.1	Uitbreiden recreatiegebied	67
7.2.2	Planologische compensatie en HAG-compensatie	68
7.2.3	Planologische correcties	69

8	Toelichting bij het RUP	71
8.1	Planopties en bestemmingen	71
8.1.1	Artikel 1 – Zone voor recreatie	71
8.1.2	Artikel 2 – Zone voor groenbuffer	71
8.1.3	Artikel 3 – Zone voor wonen	71
8.1.4	Artikel 4 – Zone voor achtertuinen	71
8.1.5	Indicatief tracé voor zacht verkeer	71
8.1.6	Artikel 5 – Zone voor agrarisch gebied	72
9	Op te heffen voorschriften	73
9.1	Gewestplan	73
9.2	RUP Sportpark Overmere	74
9.3	Verkavelingen	75
10	Ruimtebalans	76
10.1	Vigerend plan volgens categorie gebiedsbestemming	76
10.2	Ruimtebalans RUP Uitbreiding Sportpark Overmere	76
10.3	Planologische neutraliteit	77
11	Register van planbaten en planschade	78
11.1	Planschade	78
11.2	Planbaten	78
11.3	Kapitaalschade en gebruikscompensatie	79
12	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	80
12.1	Feitelijke en juridische planologische toestand	80
12.1.1	Feitelijke toestand studiegebied en omgeving	80
12.1.2	Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving	80
12.2	Overzicht wijziging bestemmingen	81
12.3	Toepassingsgebied	81
13	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten	82
13.1	Discipline Bodem	82
13.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	82
13.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	83
13.1.3	Erosie	84
13.1.4	Conclusie discipline bodem	84
13.2	Discipline Water	85
13.2.1	Grondwater	85
13.2.2	Oppervlaktewater	86
13.2.3	Afvalwater	87
13.2.4	Conclusie discipline water	88
13.3	Discipline Biodiversiteit	89
13.3.1	Versnippering en barrièrevorming	90
13.3.2	Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied	90
13.3.3	Biotoopverlies / biotoopwijziging	90
13.3.4	Rust- en lichtverstoring	91
13.3.5	Conclusie discipline biodiversiteit	92
13.4	Discipline Landschap, erfgoed en archeologie	93
13.4.1	Bouwkundig erfgoed	94

13.4.2	Landschap	94
13.4.3	Archeologie	95
13.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	95
13.5	Discipline Mens – mobiliteit	96
13.5.1	Verkeersgeneratie	96
13.5.2	Ontsluiting	96
13.5.3	Parkeren	97
13.5.4	Conclusie discipline mens-mobiliteit	98
13.6	Discipline Mens – ruimtelijke aspecten	99
13.6.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	99
13.6.2	Effectbespreking	99
13.6.3	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten	100
13.7	Discipline Mens – gezondheid	101
13.7.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	101
13.7.2	Effectbespreking	102
13.7.3	Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)	102
13.8	Discipline Mens – veiligheid	103
13.8.1	Effectbespreking	103
13.8.2	Conclusie discipline mens - veiligheid	103
13.9	Discipline Klimaat	104
13.9.1	Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving	104
13.9.2	Effectbespreking	104
13.9.3	Conclusie discipline klimaat	104
13.10	Leemten in de kennis	105
13.11	Grensoverschrijdende effecten	105
13.12	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	105
14	Bijlagen	1
14.1	Ortho en BJT	1
14.2	Verwerkingstabel OO1	2
14.3	Verslag schriftelijke adviesronde	3
14.4	Advies VECM	4

1 Inleiding

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

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

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

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

Het planvoornemen omvat daarbij volgende doelstellingen:

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

2 Studiegebied

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

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

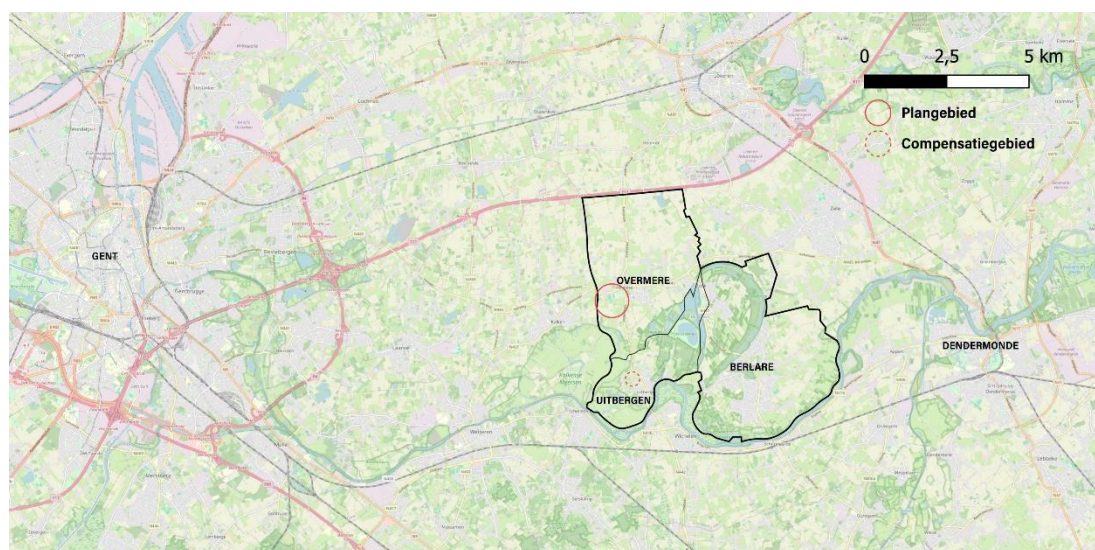
2.1 Situering

2.1.1 Macroniveau

Berlare is een gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen.

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

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



Figuur 2.1.1-1 – Situering van het studiegebied op macroniveau

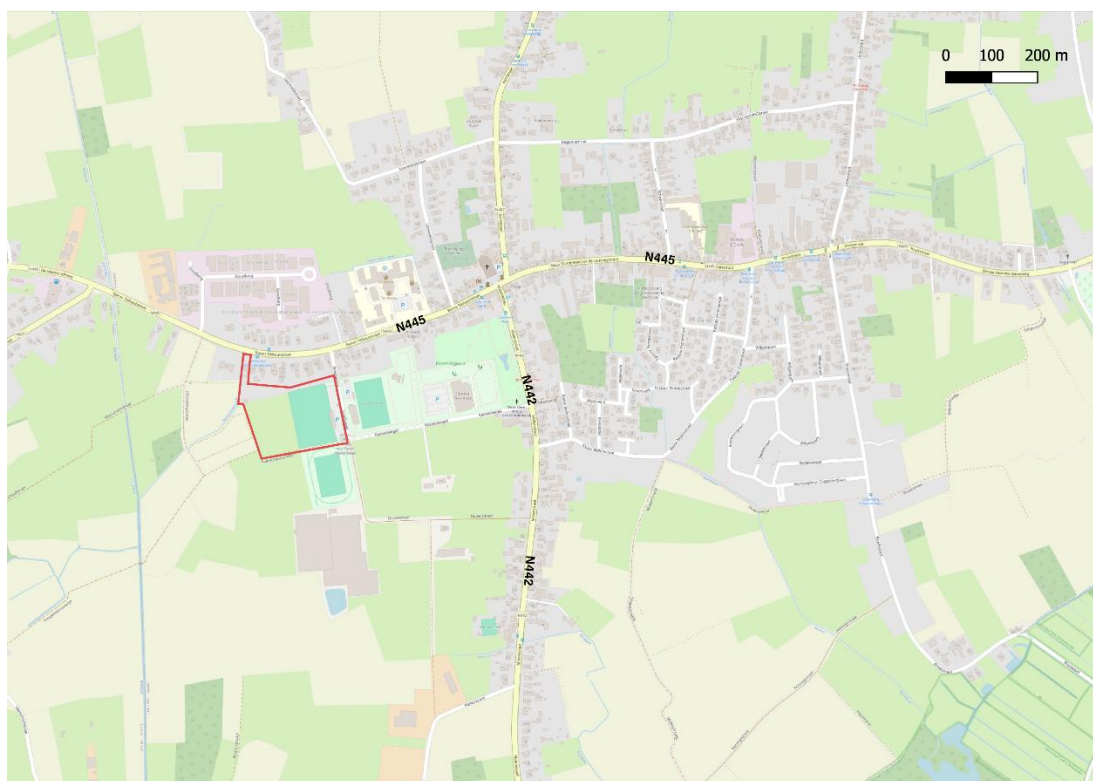
2.1.2 Mesoniveau

2.1.2.1 Plangebied

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

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

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



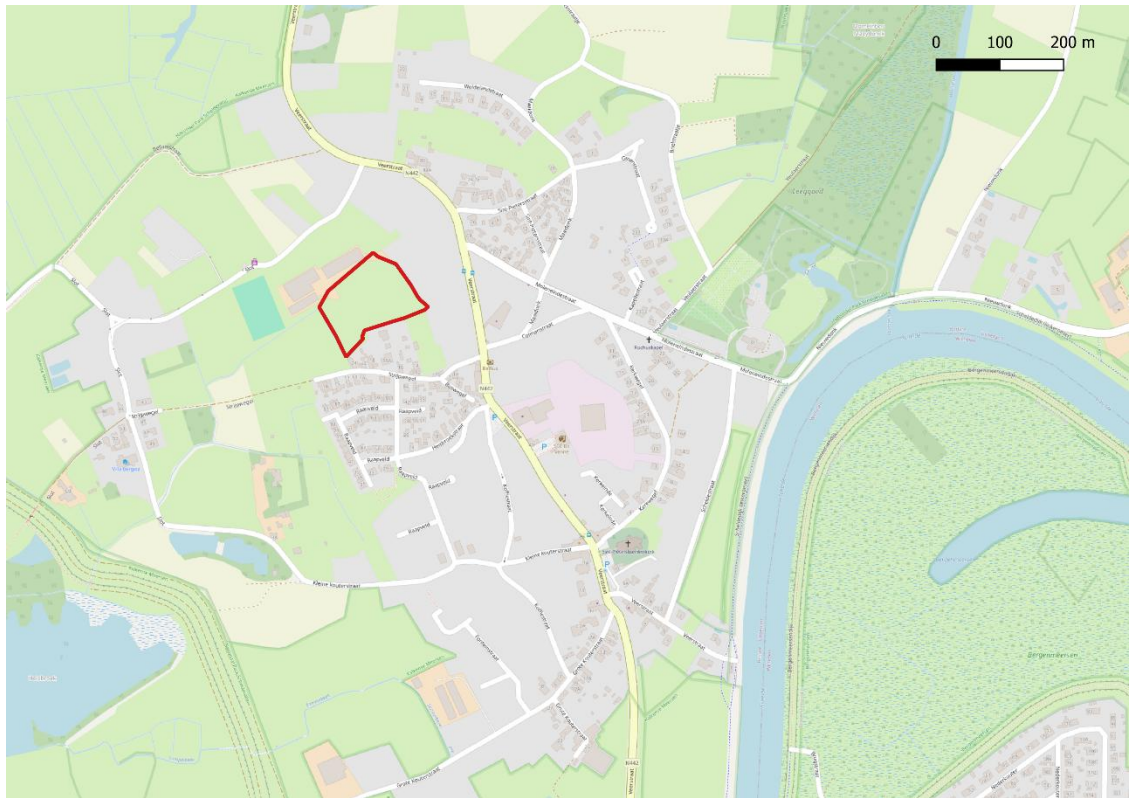
Figuur 2.1.2-1 Situering van het plangebied op mesoniveau

2.1.2.2 *Compensatiegebied*

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

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

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



Figuur 2.1.2-2 Situering van het compensatiegebied op mesoniveau

2.2 Afbakening studiegebied

2.2.1 Plangebied

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

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

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

De exacte plancontour is hieronder weergegeven.



Figuur 2.2.1-1 Afbakening van het plangebied

2.2.2 Compensatiegebied

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

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



Figuur 2.2.2-1 Afbakening van het compensatiegebied

2.3 Historische analyse

2.3.1 Plangebied

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

Ferrariskaart (1777)

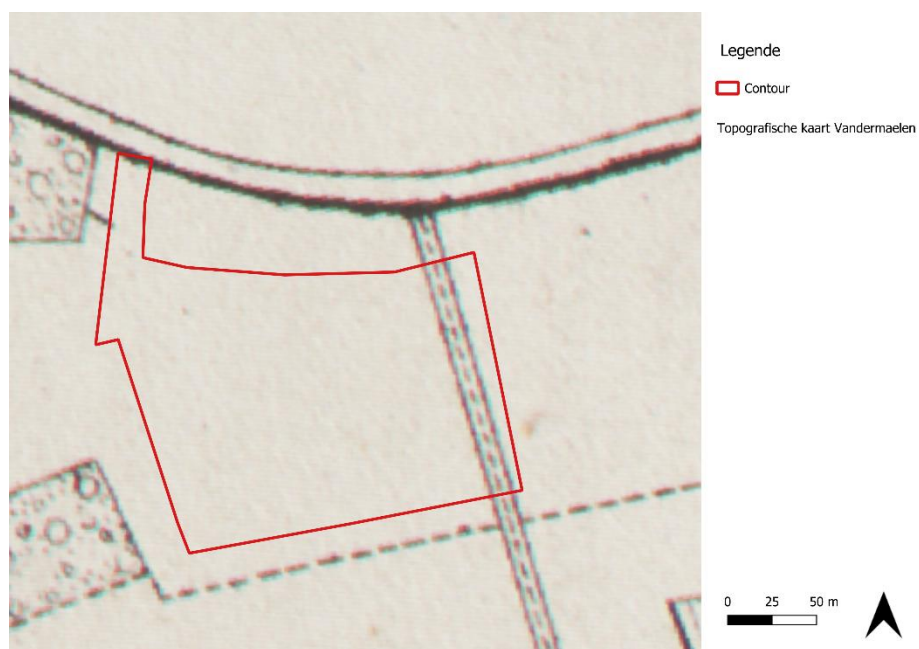
Het plangebied is op de Ferrariskaart aangegeven als landbouw en bos. Er zijn geen constructies waarneembaar. De omliggende verkeersassen Baron Tibbautstraat, Molenstraat en de trage weg in het verlengde van de Kasteelwegel zijn reeds bestaande. Ze zijn aangelegd als dreefstructuren, zichtbaar door de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



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

Vandermaelen (1854)

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



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

Luchtfoto 1971

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



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

Luchtfoto 1990

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



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

Luchtfoto 2023

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

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



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

2.3.2 Compensatiegebied

Ferrariskaart (1777)

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



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

Vandermaelen (1854)

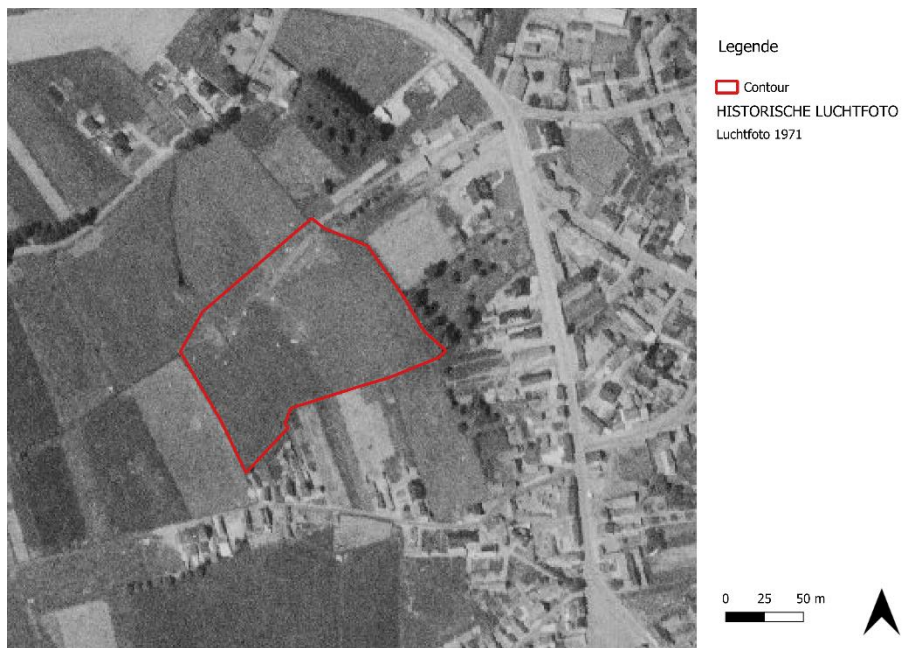
Er zijn geen opvallendste wijzigingen tussen 1777 en de Vandermaelenkaart van 1854. Bomenrijen worden niet systematisch weergegeven op de Vandermaelenkaarten.



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

Luchtfoto 1971

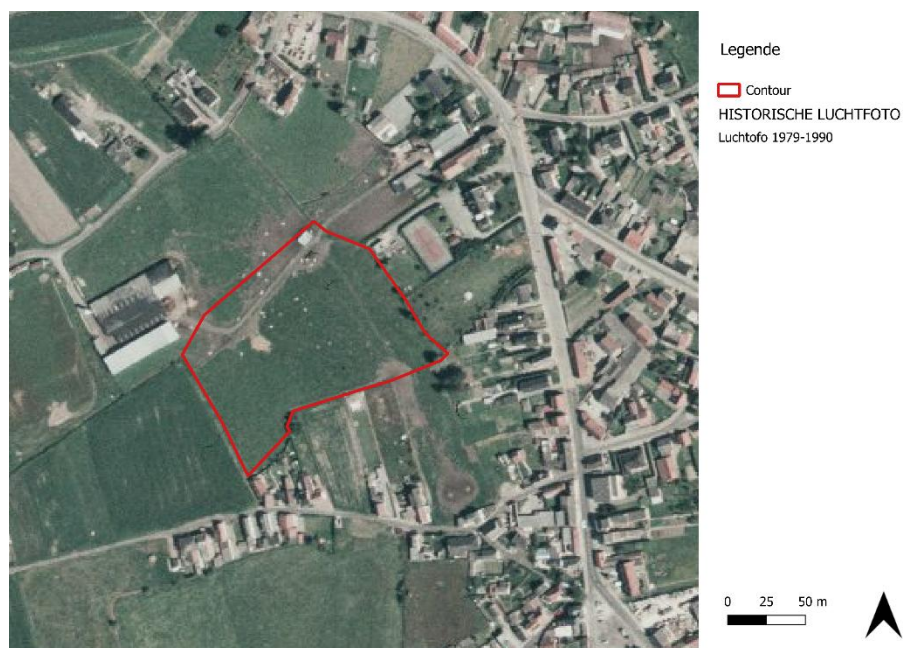
Op de luchtfoto van 1971 is waarneembaar dat het compensatiegebied volledig bestaat uit agrarisch gebied. Het landbouwbedrijf is nog niet ontwikkeld. De tuinen van enkele woningen lopen tot tegen de zuidelijke rand van het compensatiegebied.



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

Luchtfoto 1990

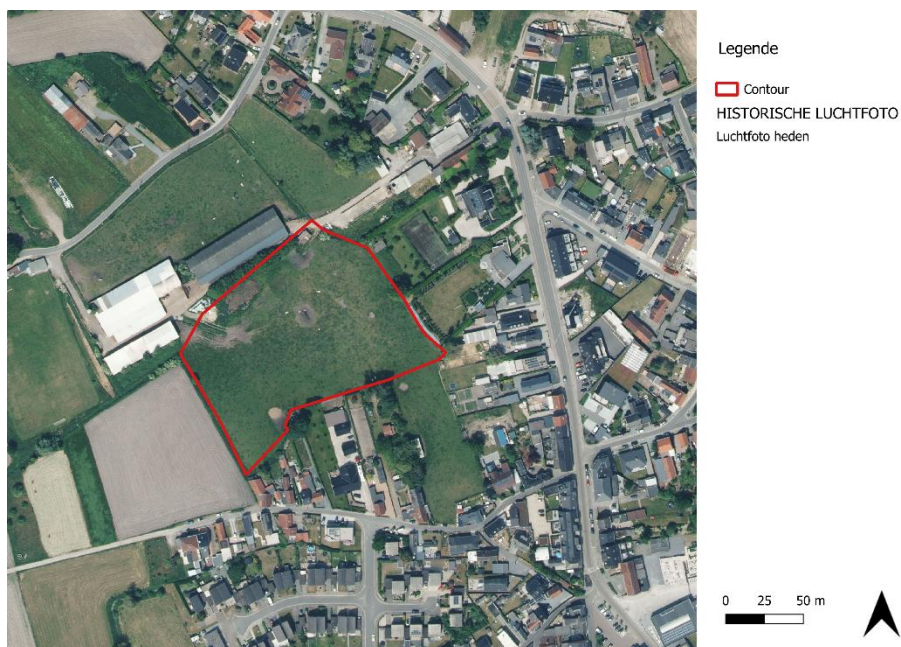
Het landbouwbedrijf is ontwikkeld en wordt ontsloten via het compensatiegebied.



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

Luchtfoto 2023

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



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

2.4 Bestaande feitelijke toestand

2.4.1 Plangebied

2.4.1.1 Ruimtelijk voorkomen

Bebouwing en constructies

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

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

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

Het plangebied omvat ook een aanliggend bebouwd woonperceel.



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

Ontsluiten en parkeren

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

De parking bij de kantine van de rugbyclub telt in huidige toestand 66 parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Dreefwegel 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 Dreefwegel als de aansluitende Kasteelwegel 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 2.4.1-2 Ontsluiting van het westelijk deel van het sportpark: hoofdingang via de Dreefwegel



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



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



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

Groen en open ruimte

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

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

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



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



Figuur 2.4.1-7 Uitbreidingszone als te herbestemmen landbouwperceel

2.4.1.2 *Functioneren binnen het sportpark Overmere*

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

Het westelijke deel van het sportpark bestaat uit rugby- en voetbalinfrastructuur. Ze zijn ruimtelijk aan elkaar gekoppeld doordat ze eenzelfde ontsluitingsroute gebruiken. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de Dreefwegel in aansluiting op de Baron Tibbautstraat. Aan de overzijde van de Dreefwegel 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 Kasteelwegel op de Molenstraat. Het eerste deel van de Kasteelwegel is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Meer naar het westen toe volgt een gedeelte uitsluitend toegankelijk voor traag verkeer.

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

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



Figuur 2.4.1-8 Aanduiding van het sportpark Overmere



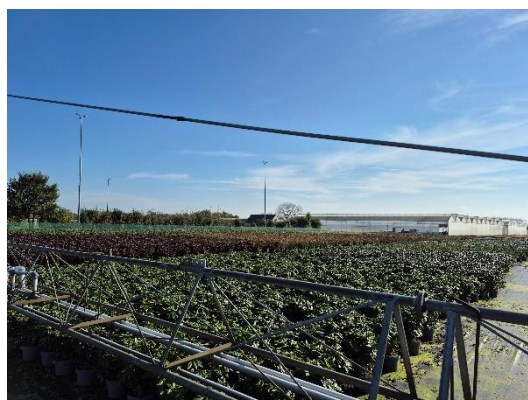
Figuur 2.4.1-9 Voetbalkantine aan de overzijde van de Dreefwegel



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



Figuur 2.4.1-11 Atletiekpiste ten zuiden van het bestaande rugbyveld



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



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



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

2.4.2 **Compensatiegebied**

2.4.2.1 *Ruimtelijk voorkomen*

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

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



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

2.5 Reikwijdte en detailleringsniveau

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

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

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

2.6 Overzicht in te zetten instrumenten

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

2.7 Mogelijke alternatieven

Niet uitvoeren van het plan

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

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

Alternatieven

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

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

Locatie-alternatieven zijn bijgevolg niet van toepassing.

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

3 Juridische planologische toestand

3.1 Bestemmingsplannen

3.1.1 Gewestplan

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

3.1.1.1 *Plangebied*

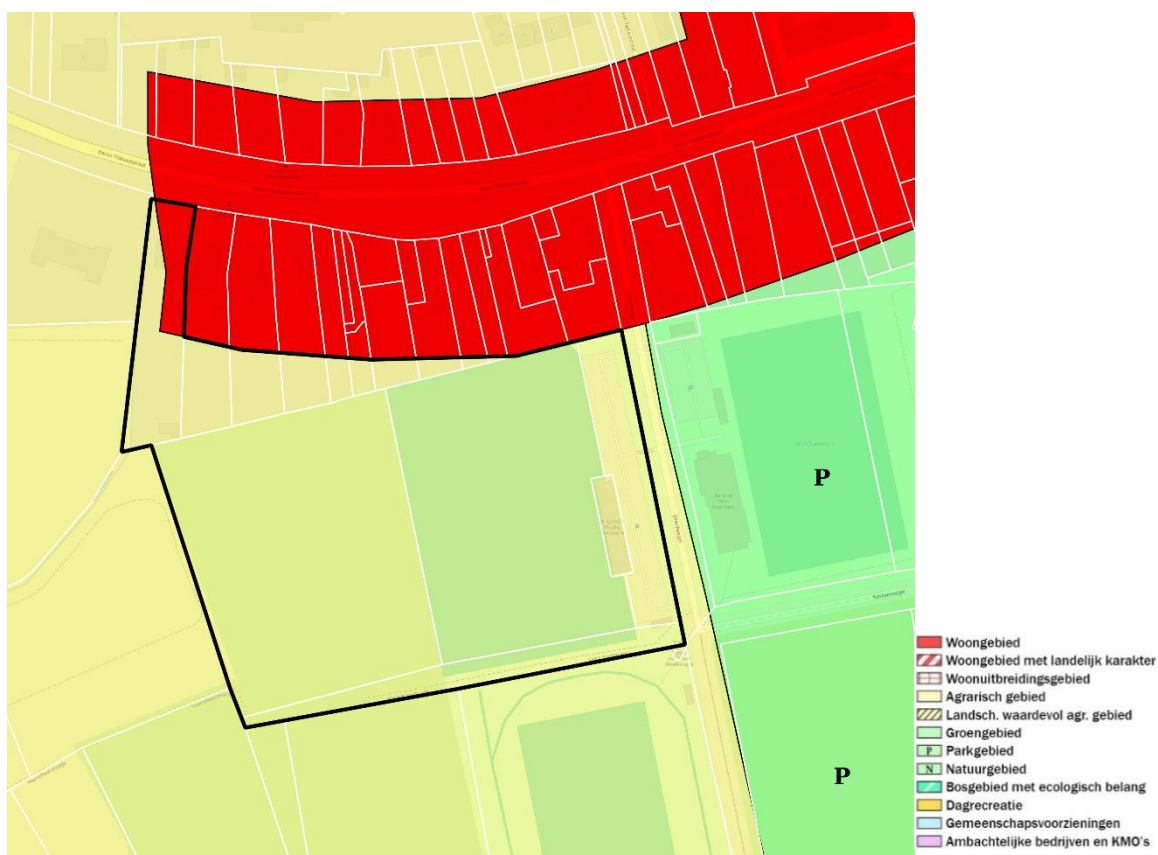
Het plangebied is volgens het gewestplan zo goed als geheel gelegen binnen agrarisch gebied. Een klein aandeel is bestemd als woongebied (0200/00G000).

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

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

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

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

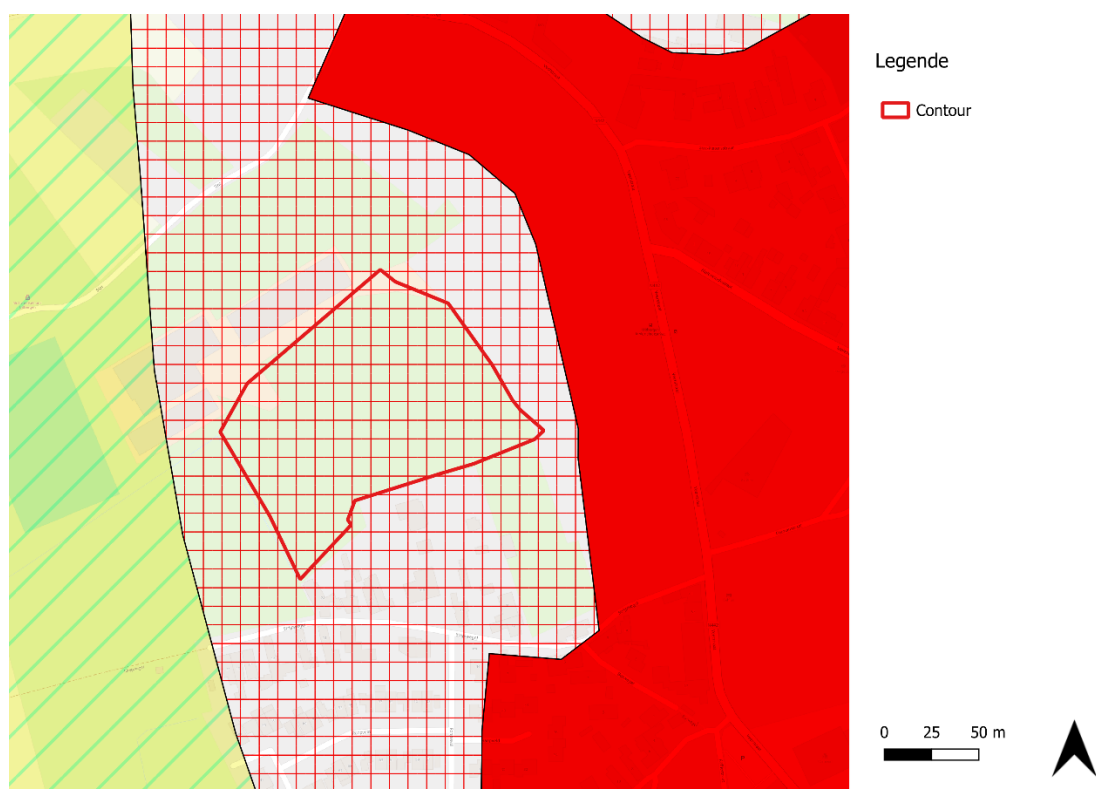


Figuur 3.1.1-1 – Uittreksel uit het gewestplan – plangebied

3.1.1.2 Compensatiegebied

Het compensatiegebied is volgens het gewestplan geheel gelegen binnen woonuitbreidingsgebied:

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



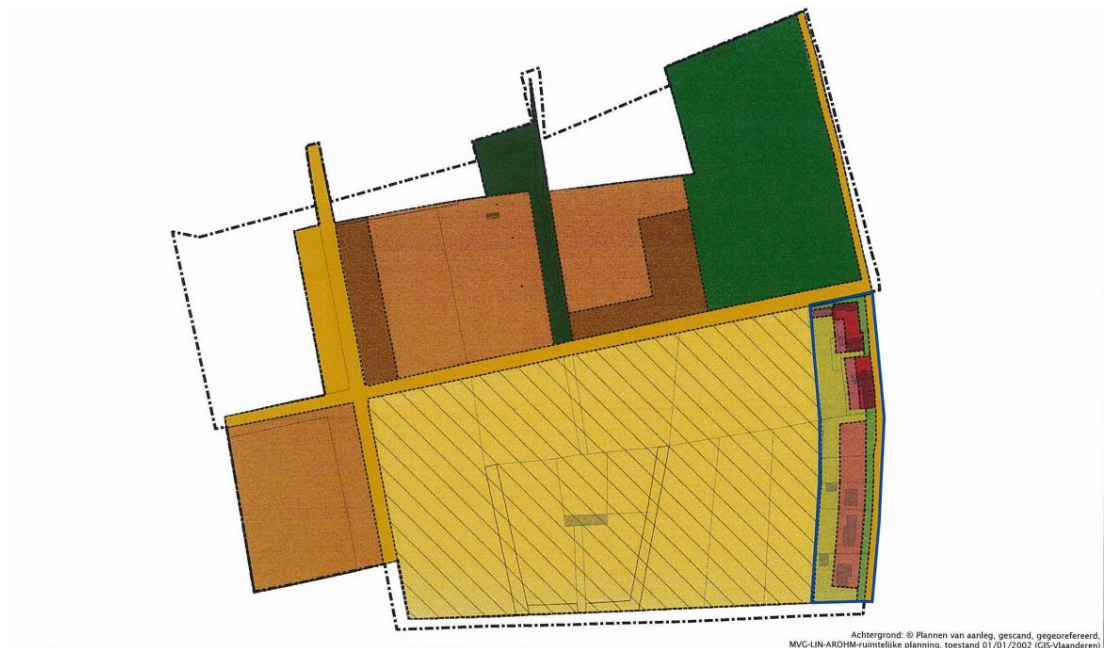
Figuur 3.1.1-2 – Uittreksel uit het gewestplan – studiegebied

3.1.2

RUP's en/of BPA's

BPA Sportinfrastructuur Overmere

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



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

RUP Sportpark Overmere

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

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

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

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

Art. 2 Buffergebied

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

Art. 3 Gebied voor achtertuinten

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

Art. 4 Recreatiegebied

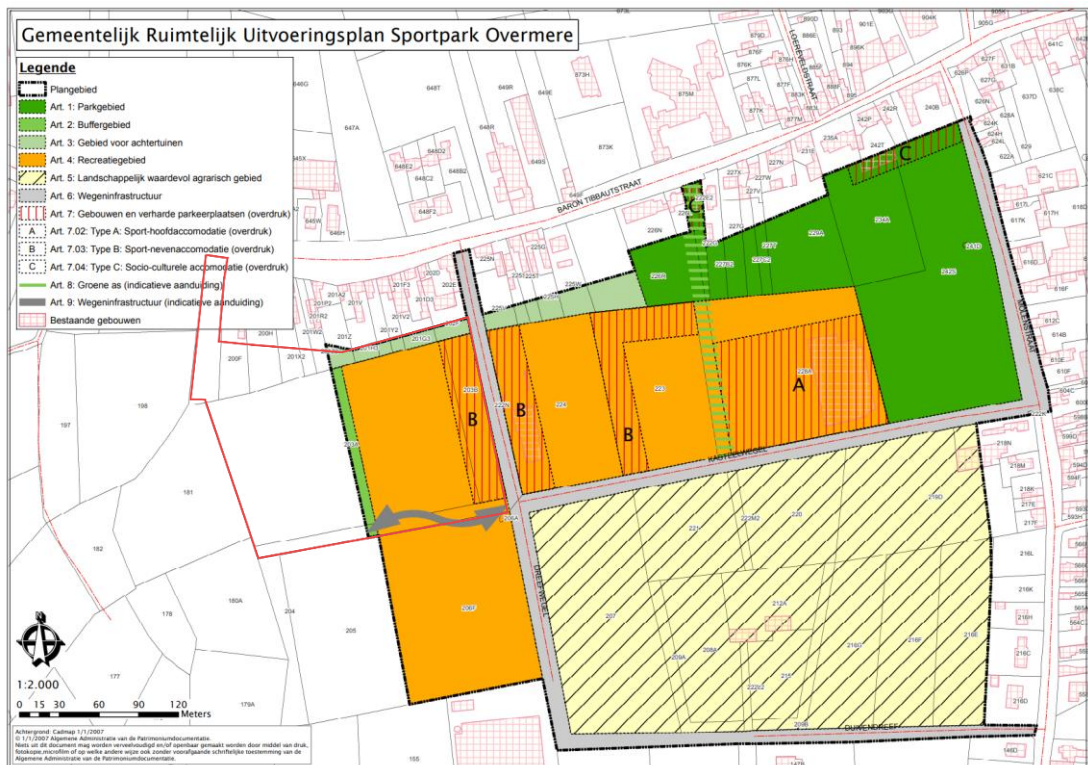
- Het gebied is bestemd voor recreatie. De recreatievorm wordt daarbij niet verordenend bepaald. Constructies met een maximale oppervlakte van 25m², omheiningen en reclamepanelen zijn toegestaan.

Art. 7.03 Type B: Sport nevenaccommodatie

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

Art. 9 Wegeninfrastructuur

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

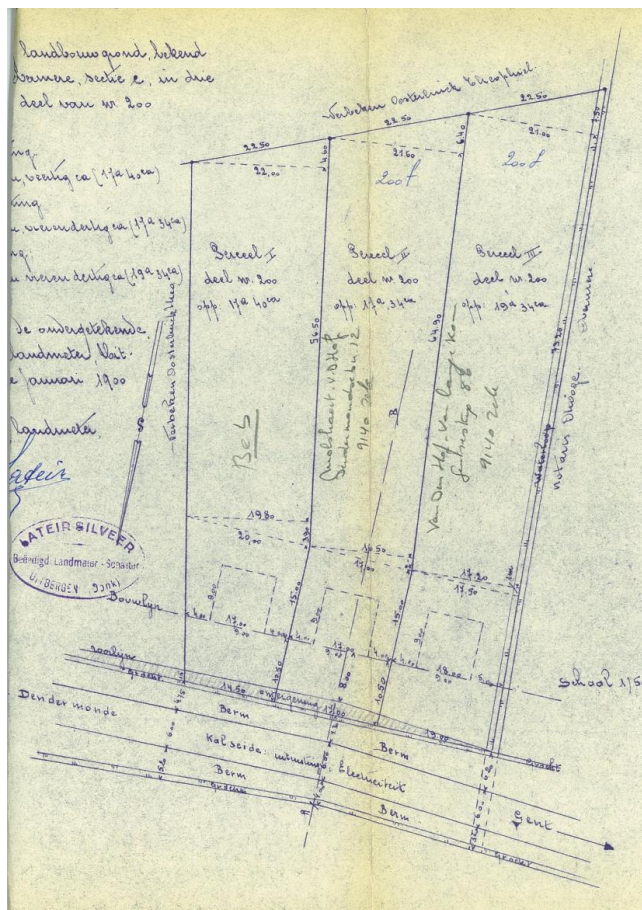


Figuur 3.1.2-2 – Grafisch plan RUP Sportpark Overmere

3.2 Vergunningen

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

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



Figuur 3.1.2-1 – Verkavelingsplan (1963)

3.3 Rooilijnplannen

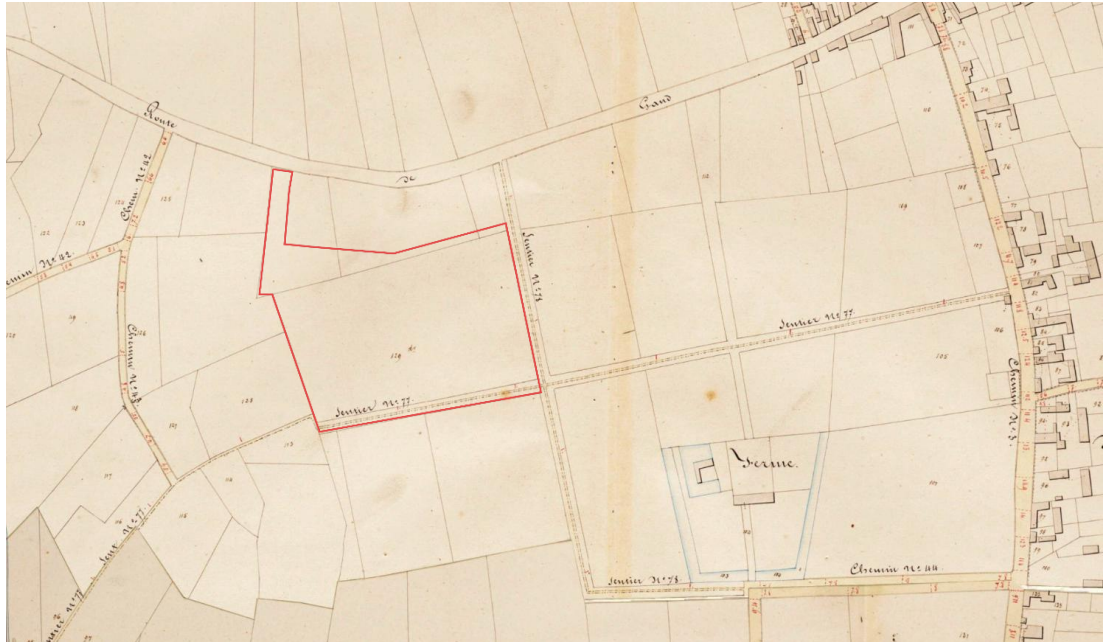
Het plangebied grenst aan de Dreefwegel, hiervoor geldt geen rooilijnplan. De Dreefwegel takt in het noorden aan op de Baron Tibbautstraat waar wel een rooilijnplan van toepassing is.

3.4 Atlas der buurt- en voetwegen

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

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

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



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

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

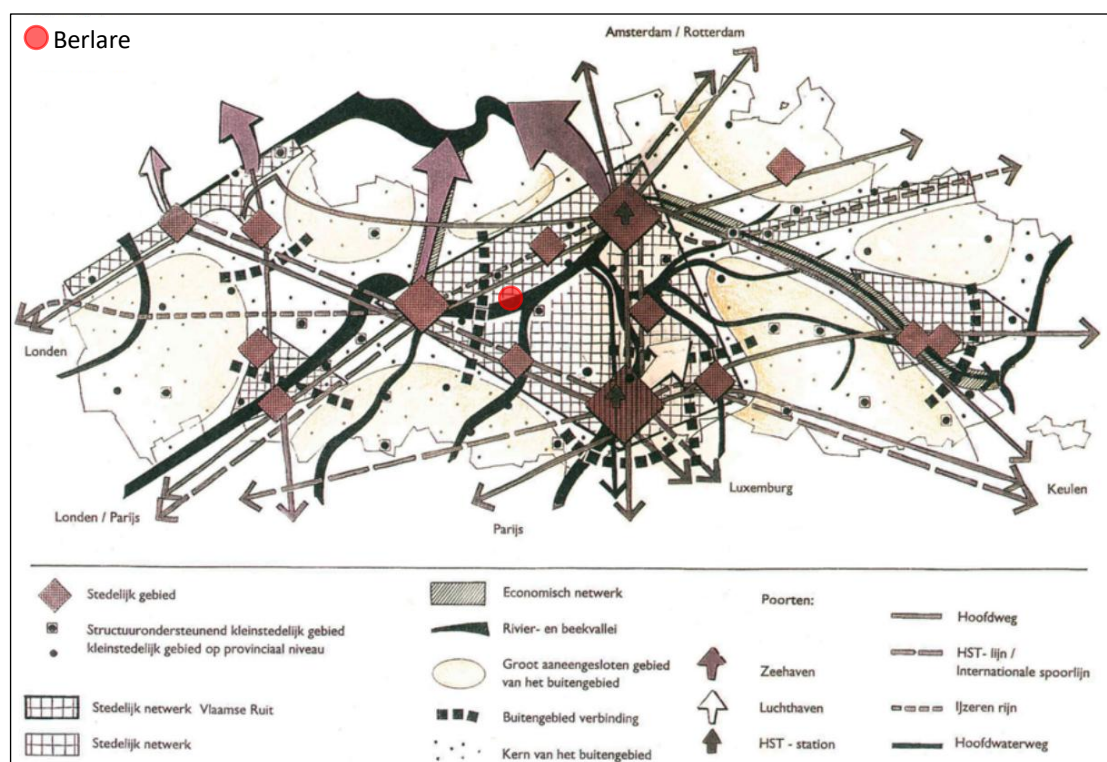
4 Beleidscontext

4.1 Structuurplanning

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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



Figuur 4.1.1-1 – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Berlare binnen het buitengebied

Berlare maakt deel uit van het buitengebied. Het buitengebied is dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen en infrastructuur die functioneel met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel uit 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)bebauwing dient in de kernen van het buitengebied te worden opgevangen. Daarnaast dient er veel aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos (AGNAS)

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

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

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

Het studiegebied is volledig gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Ruimtelijke visie recreatie

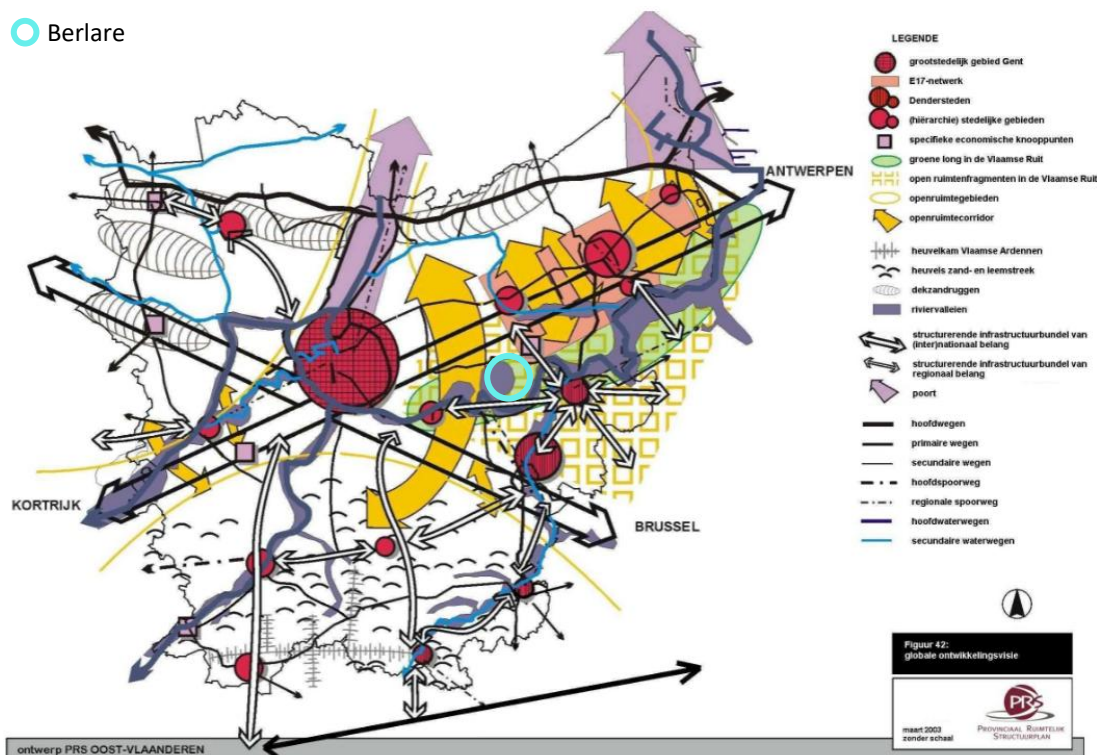
Ten aanzien van de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied worden op Vlaams niveau de volgende principes gehanteerd:

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

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

4.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

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



Figuur 4.1.2-1 – Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

In de gewenste ruimtelijke structuur van het PRS is Berlare een landelijk buitengebied, gelegen temidden van enkele grootschalige natuurlijke structuren (de 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 lokaal niveau dient worden gevoerd. Dat betekent evenwel dat principes als gedeconcentreerde bundeling en verhoging van het ruimtelijk rendement nog steeds van toepassing zijn.

Berlare binnen de deelruimte 'Scheldevallei'

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

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

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

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

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

Bijkomende laagdynamische infrastructuur met beperkte omvang kan worden gesitueerd:

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

Bundeling van voorzieningen wordt ondersteund vanwege:

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

Visie op de nederzettingsstructuur

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

4.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Berlare

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

Het GRS hanteert drie belangrijke uitgangspunten:

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

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

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

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

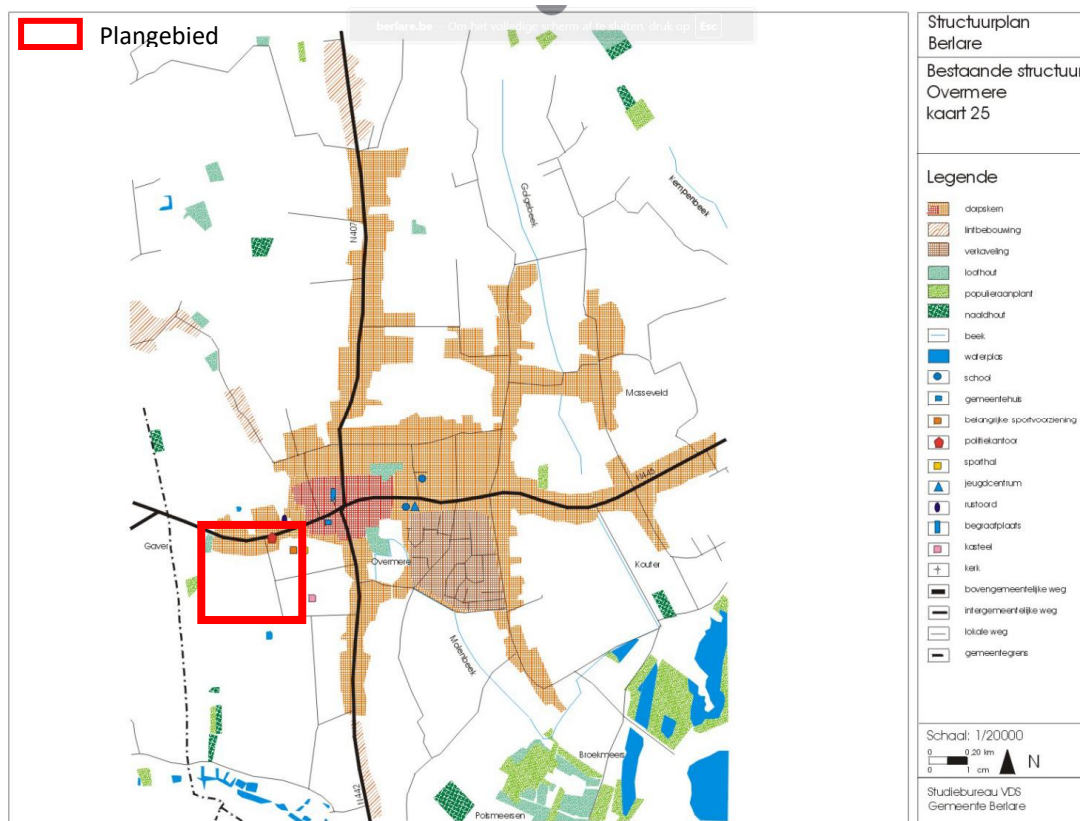
Het uitgangspunt bij de uitbouw van de toeristisch-recreatieve activiteiten is dat het recreatief medegebruik van het buitengebied kan plaatsvinden met respect voor de draagkracht van het gebied. Het is de bedoeling om toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken en te bevorderen, op zo'n manier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

Gewenst beleid voor de bestaande sport- en recreatieve voorzieningen

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

Uitbouw multifunctioneel sportterrein en sporthal

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



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

Ontwikkelingsperspectieven woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden

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

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

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

4.2 Beleidsplanning

4.2.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Op 14 juli 2025 keurde de Vlaamse Regering **de conceptnota** van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Daarmee wordt de procedure voor de goedkeuring van het BRV officieel hervat. De conceptnota lag in elke Vlaamse gemeente ter inzage van 9 september tot 14 november 2025.

De conceptnota bouwt verder op de strategische visie van 2018. Deze nota bevat de krachtlijnen voor het toekomstige, definitieve beleidsplan (zowel de strategische visie als de beleidskaders).

De conceptnota van het BRV omvat volgende relevante onderdelen voor het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere:

De bouwshift en ruimtelijke transformatie van het bestaande ruimtebeslag

Een centraal uitgangspunt van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is de bouwshift, waarbij Vlaanderen evolueert van een beleid gericht op ruimtelijke uitbreiding naar een beleid dat inzet op het herinrichten, intensiever benutten en transformeren van het bestaande ruimtebeslag. In dit kader schuift de conceptnota drie ruimtelijke transformatieopgaves naar voren, waarvan voor voorliggend RUP in het bijzonder **de transformatie van het bestaande ruimtebeslag en het doen dalen van het bijkomend ruimtebeslag relevant zijn**. Nieuwe ruimtevragen moeten in principe worden opgevangen binnen reeds ingenomen ruimte, waarbij ruimtelijk uitbreiden slechts uitzonderlijk en mits grondige motivering aanvaardbaar is.

Het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere sluit hierbij aan door de uitbreiding van het sportpark te voorzien in directe aansluiting op een bestaande en vergunde recreatieve site. **Door de bundeling van sport- en recreatieve functies** binnen het sportpark Overmere wordt een bestaande site functioneel versterkt en verder geoptimaliseerd, zonder nieuwe solitaire ontwikkelingen in het buitengebied te creëren. De uitbreiding wordt gemotiveerd als een ruimtelijk logische en laatste uitbreidingsmogelijkheid binnen de bestaande sportsite, waardoor het bijkomend ruimtebeslag maximaal wordt beperkt en zorgvuldig wordt afgewogen, conform de bouwshift en de ruimtelijke transformatieopgaves van het BRV.

(Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend

Het BRV stelt dat ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ook recreatieve en sportieve voorzieningen, bij voorkeur worden ingeplant op goed gelegen locaties met een (potentiële) hoge knooppuntwaarde en een voldoende voorzieningenniveau. Het sportpark Overmere is gelegen in de kern van Overmere, op een goed ontsloten locatie waar reeds meerdere sport- en recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. De uitbreiding van het sportpark **versterkt het lokale voorzieningenniveau en draagt bij aan de leefkwaliteit van de kern**, in lijn met de kernversterkende doelstellingen van het BRV.

Verweven wat kan, scheiden wat moet

Het BRV hanteert het ontwikkelingsprincipe ‘verweven wat kan, scheiden wat moet’, waarbij functieverweving wordt nagestreefd zolang deze ruimtelijk en functioneel verantwoord is en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt. In voorliggend RUP wordt **recreatie bewust gebundeld binnen één sportpark, terwijl via landschappelijke groenbuffers een duidelijke scheiding wordt aangebracht ten opzichte van aanpalende woon- en landbouwgebieden**. Op die manier wordt de recreatieve functie optimaal verweven met bestaande infrastructuur, zonder het functioneren van omliggende functies in het gedrang te brengen.

Kwaliteitssprong bij ruimtelijke ontwikkelingen

Het BRV benadrukt dat elke ruimtelijke ingreep moet bijdragen aan een kwaliteitssprong in de ruimtelijke en leefomgevingskwaliteit. Het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere voorziet expliciet in **landschappelijke buffering, een zorgvuldige inpassing van de uitbreiding en het behoud van de ruimtelijke samenhang van het sportpark**. De uitbreiding van het rugbyveld beoogt een kwalitatieve verbetering van de sportinfrastructuur, zonder schaalvergroting of bijkomende verstedelijking van het buitengebied.

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 uit de conceptnota zoals die werden verwoord in het aanvankelijke voorontwerp van het beleidsplan overeind. Het voorontwerp bestaat uit een **strategische visie** en drie **beleidskaders**:

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

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

Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid

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

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik

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

Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken

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

Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid

- Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

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

Beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte'

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

Beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving'

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

Beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving'

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

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

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

4.2.3 **Beleidsplan Ruimte Berlare**

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

5 Motivatie compensatiegebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

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

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

- Op dinsdag en donderdag wordt het speelveld door meerdere 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 4.2-1 Uurrooster rugbyclub in huidige toestand

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

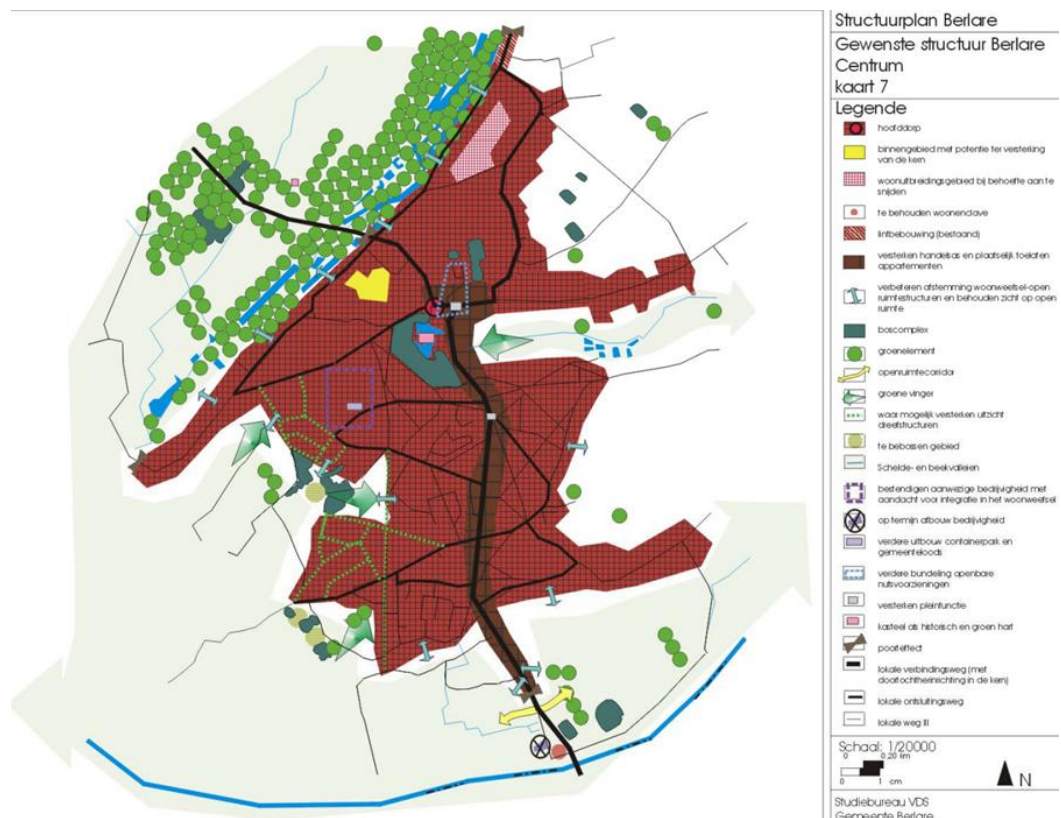
De functie recreatie is een activiteit die zich toelegt op de gemeenschap. De nood om uit te breiden komt de gemeenschap ten goede en vervult de sociale doelstellingen van de gemeente. Gezien het regelgevend kader beslist dat planologische compensatie moet worden doorgevoerd, is het dan ook een logisch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

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

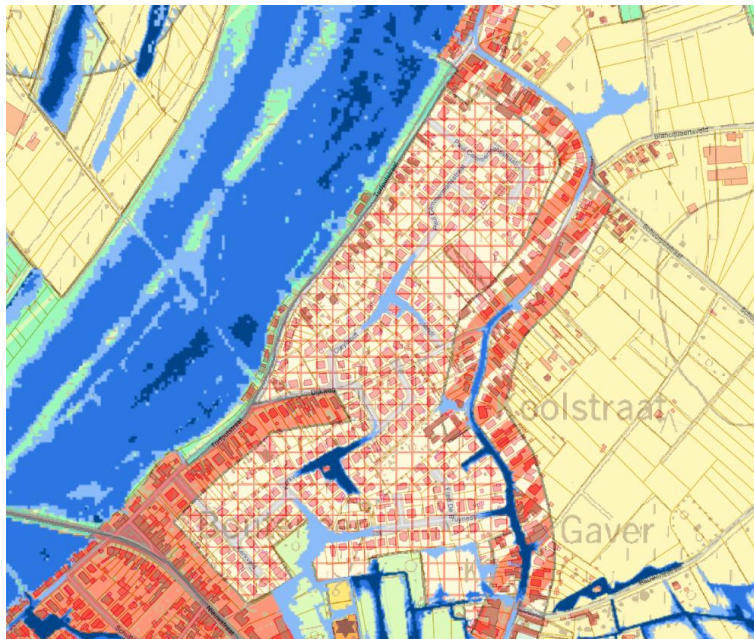
Volgens de confrontatie van de woonbehoefte in Berlare met het aanbod aan onbebouwde percelen en de taakstelling van de provincie, is er geen aantoonbare behoefte tot ontwikkelen van de resterende woonuitbreidingsgebieden. Afwijken op het GRS is hierdoor motiveerbaar.

- **Afweging aansnijding verschillende WUG's**

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

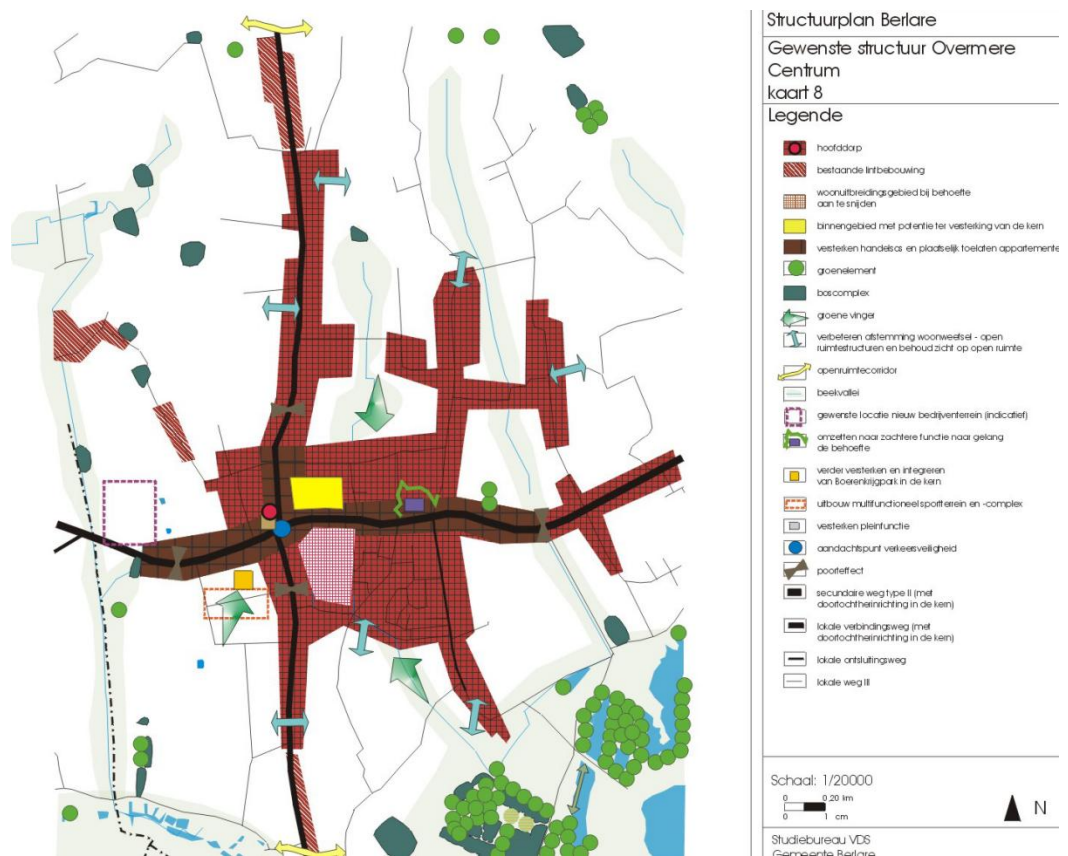


Figuur 7-4.2.3-1 Gewenste ruimtelijke structuur Berlare centrum

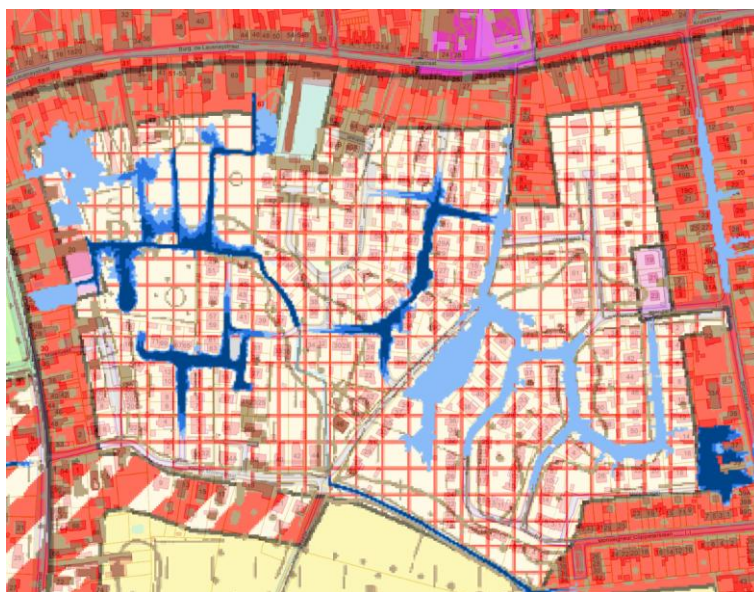


Figuur 7-4.2.3-2 WUG Berlare met aanduiding gewestplan en overstromingsgevoeligheid

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



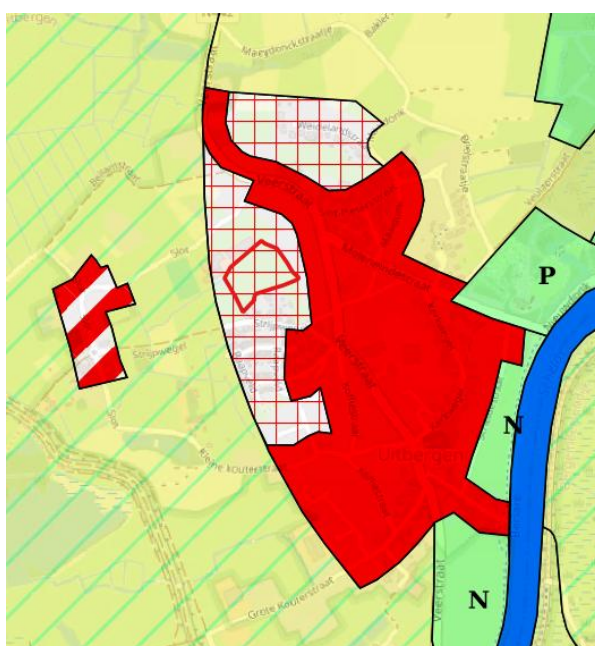
Figuur 7-4.2.3-3 Gewenste ruimtelijke structuur Overmere Centrum

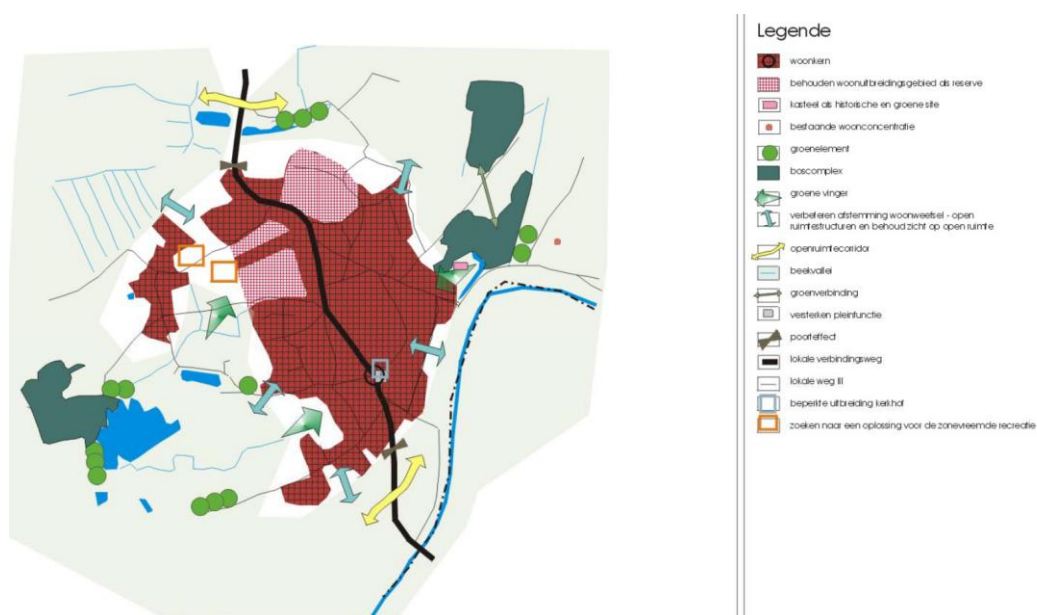


Figuur 7-4.2.3-4 WUG Overmere met aanduiding gewestplan en overstromingsgevoeligheid

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

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





Figuur 7-4.2.3-5 Gewenste ruimtelijke structuur Uitbergen

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

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



Legende

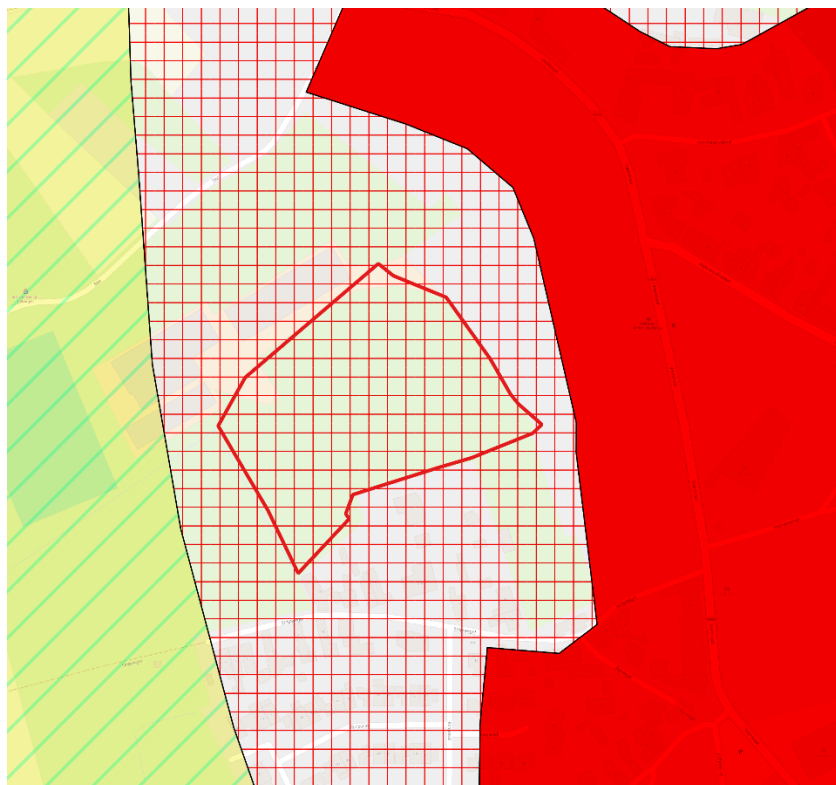
 Contour

Luchtfoto heden


0 25 50 m





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



Legende

 Agrarische gebieden

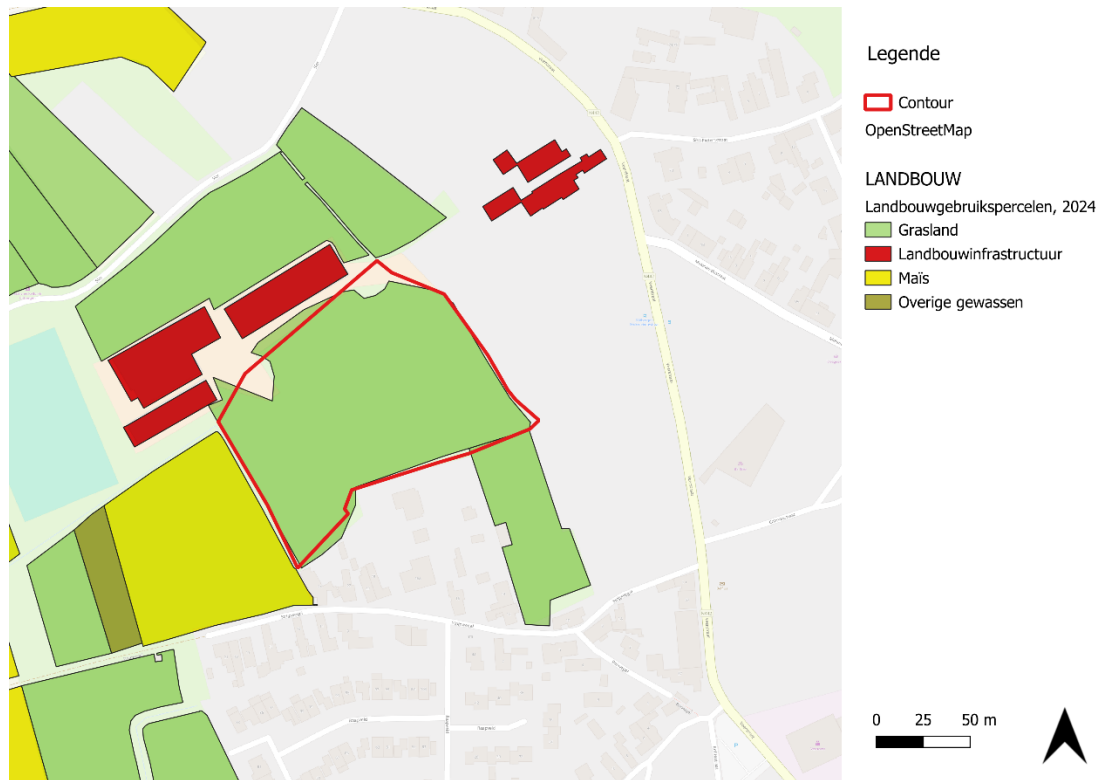
 Woongebieden

 Woonuitbreidingsgebieden

0 25 50 m




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



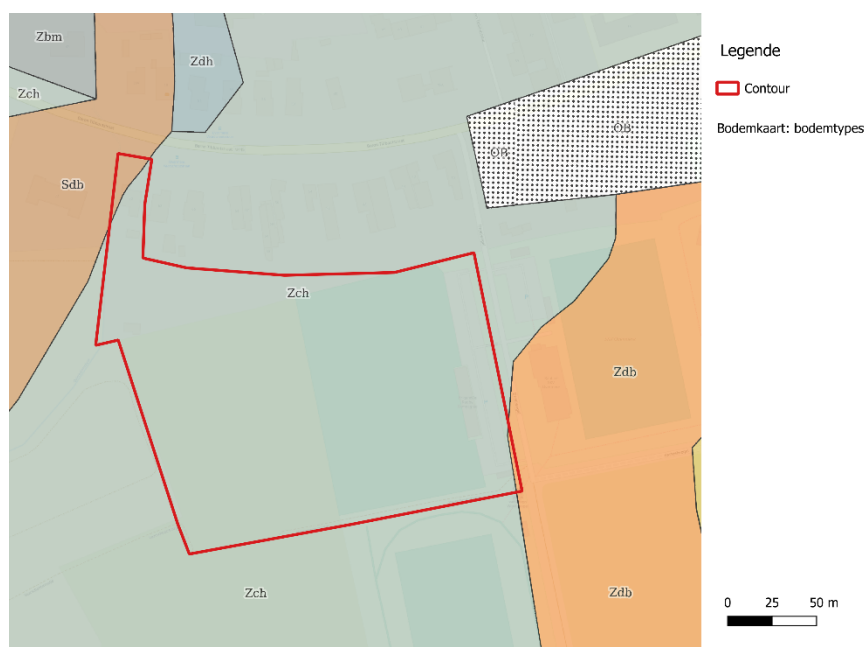
Figuur 7-3 Landbouwgebruikspercelen 2024 met aanduiding compensatiegebied

6 Fysisch functioneren

6.1 Bodem

Tabel 6.1-1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

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

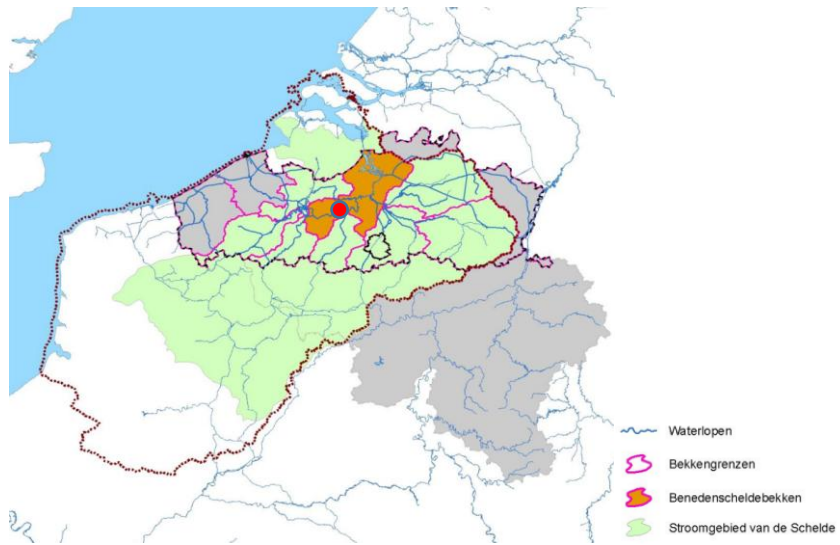


Figuur 4.2.3-1 – Bodemkaart ter hoogte van het plangebied

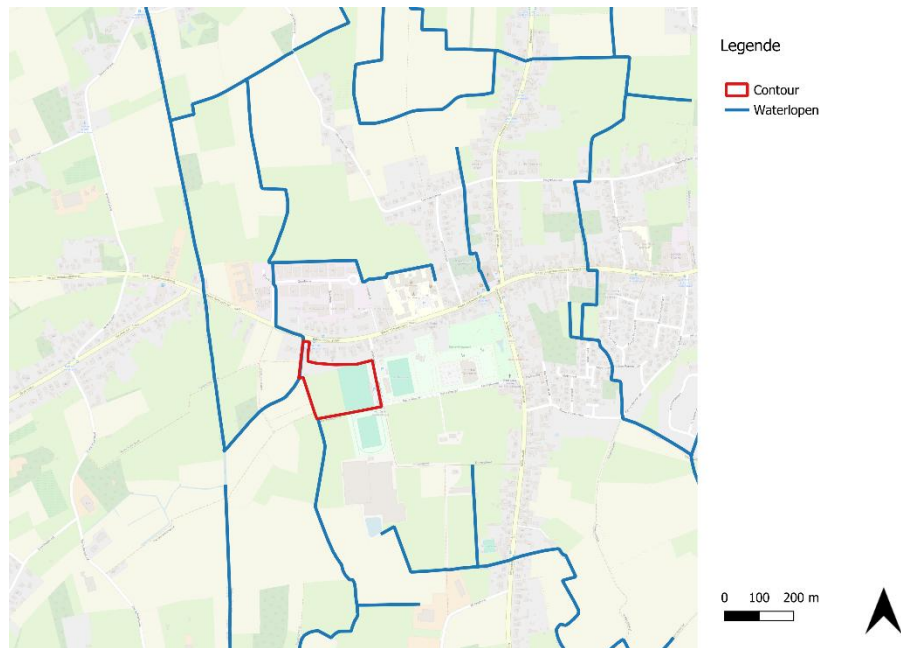
6.2 Water

Tabel 6.2-1 Synthese bestaande feitelijke toestand water

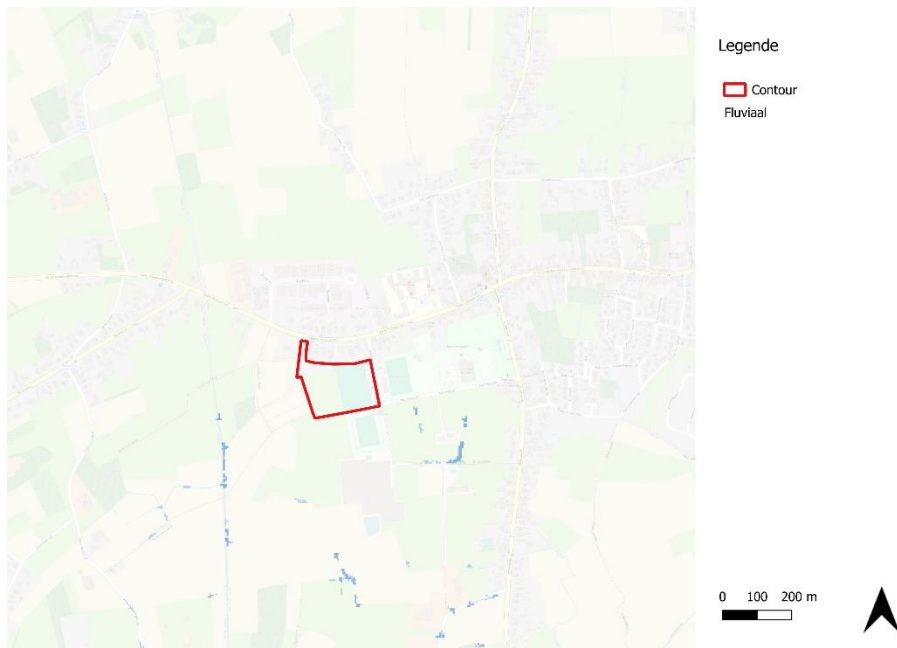
	Studiegebied en omgeving
Stroomgebied / Bekken / Deelbekken	Binnen het stroomgebied van de Schelde in het Beneden-Scheldebekken.
Waterlopen	<p>Plangebied: Er lopen geen waterlopen dwars of langsheen het plangebied.</p> <p>Ten noordwesten van het plangebied stroomt de Quintenbatenbeek (VHA-waterloop nr.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



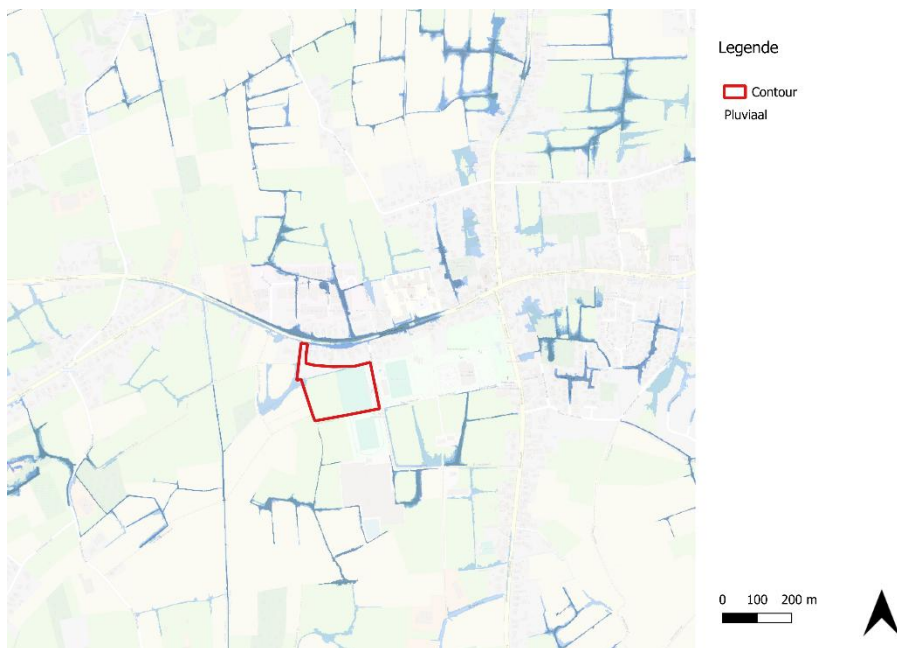
Figuur 4.2.3-1 Situering van Berlare (rode stip) binnen het stroomgebied van de Schelde, met name de Benedenscheldebekken



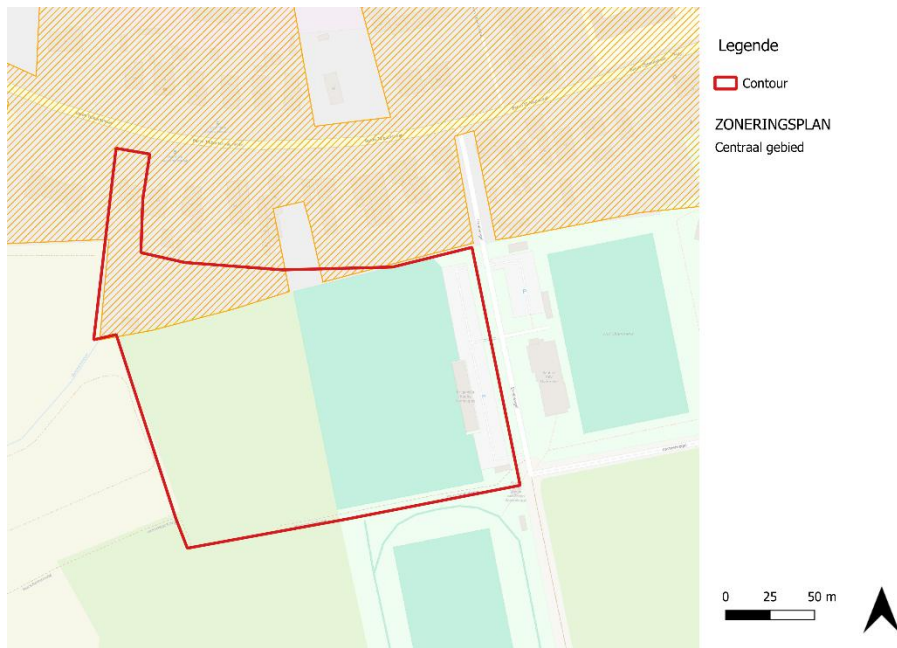
Figuur 4.2.3-2 Waterlopen in de nabije omgeving van het plangebied



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



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



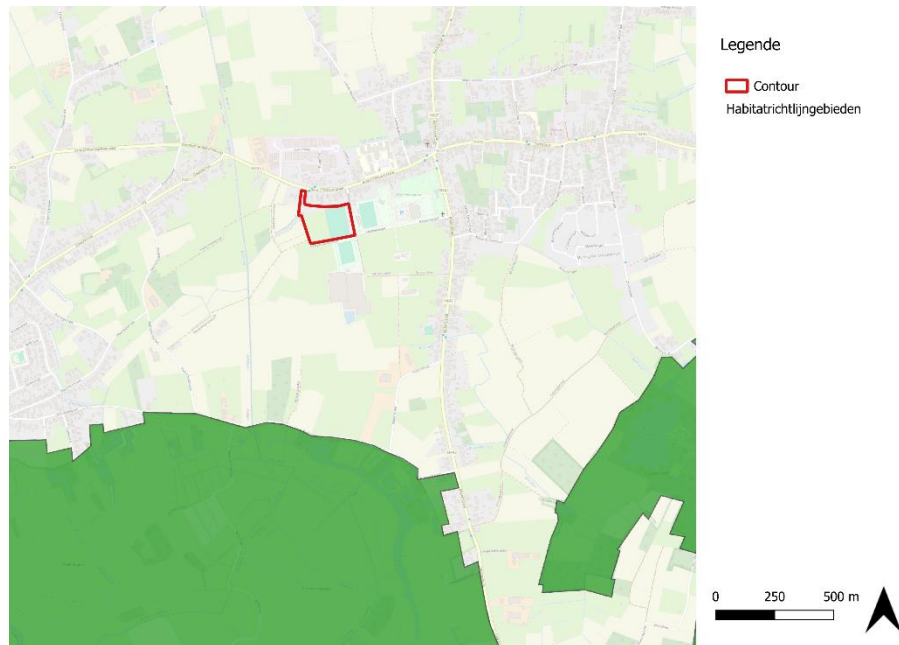
Figuur 4.2.3-5 Zoneringsplan ter hoogte van het plangebied

6.3 Biodiversiteit

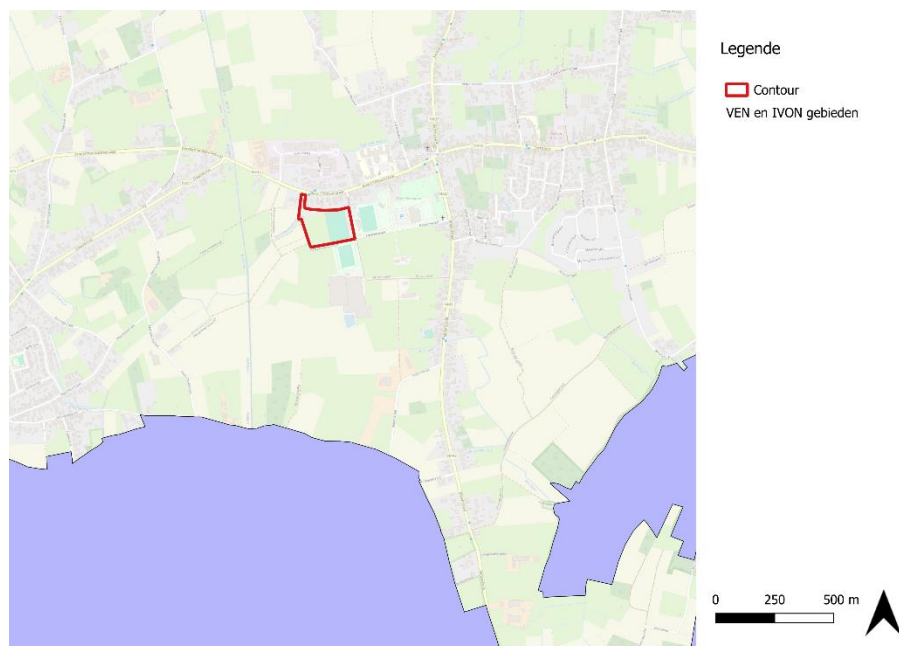
Tabel 6.3-1 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

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

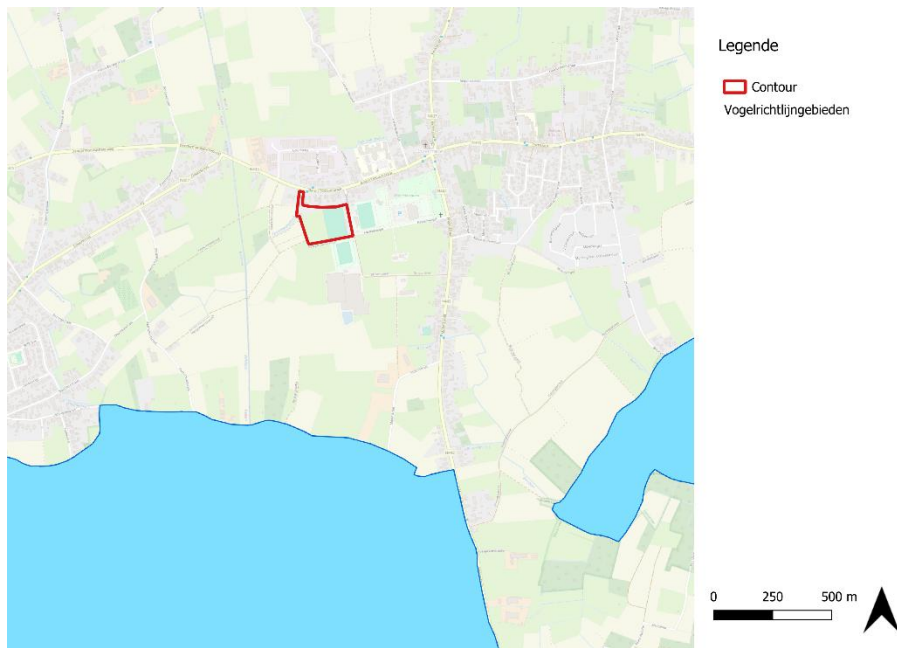
	Studiegebied en omgeving
	Compensatiegebied: Er is geen biologisch waardevol gebied gelegen binnen of rondom het compensatiegebied.
Risicoatlas vogels en vleermuizen	Gelegen binnen een risicozone voor vogels en vleermuizen.



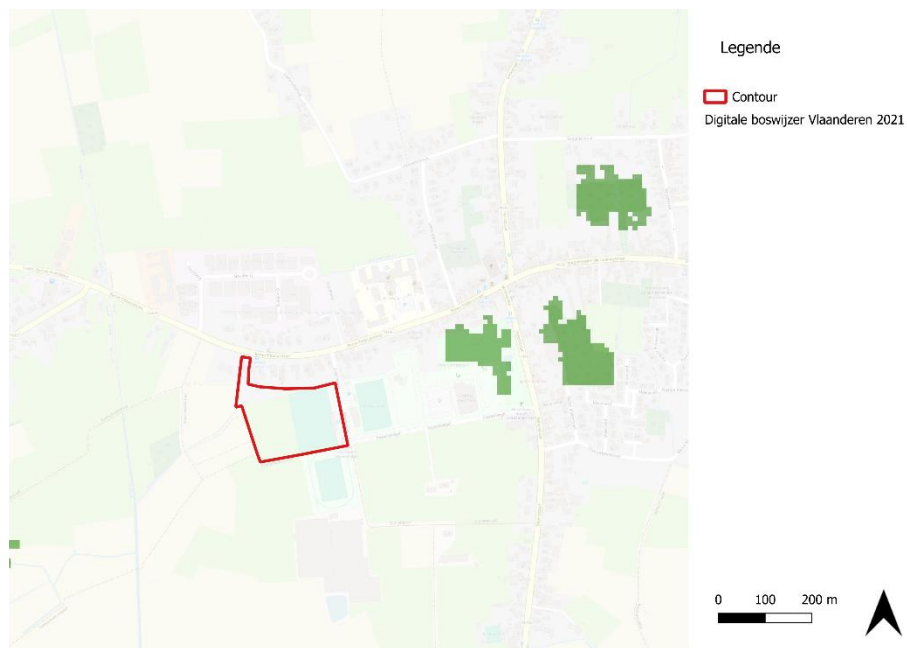
Figuur 4.2.3-1 – Habitatrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied



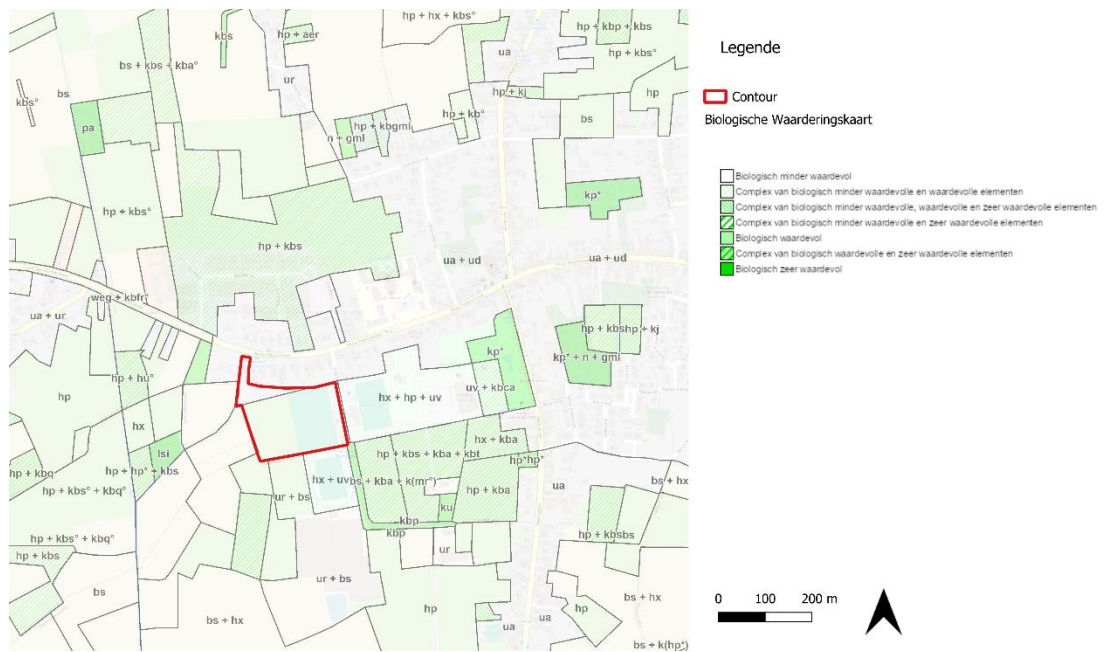
Figuur 4.2.3-2 – VEN-gebieden ter hoogte van het plangebied



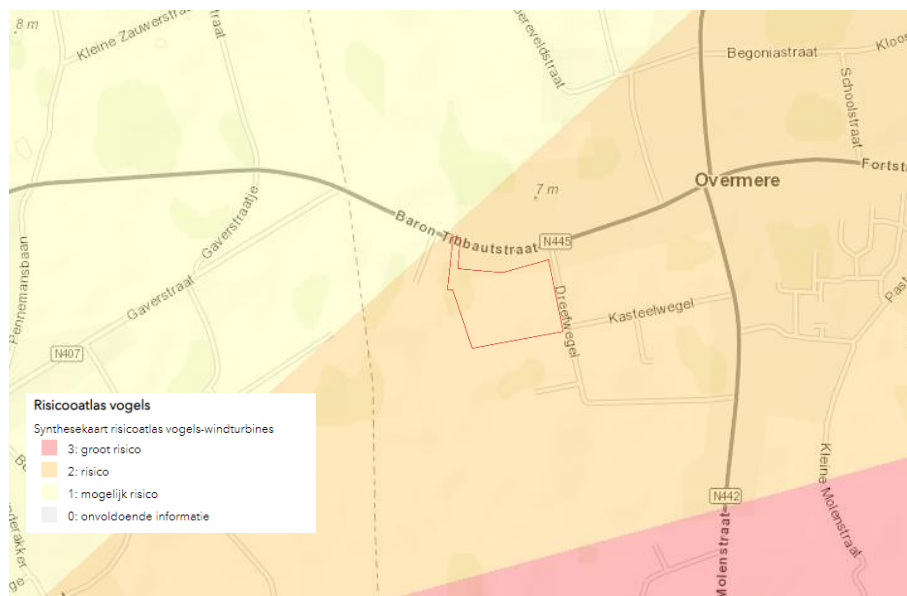
Figuur 4.2.3-3 – Vogelrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied



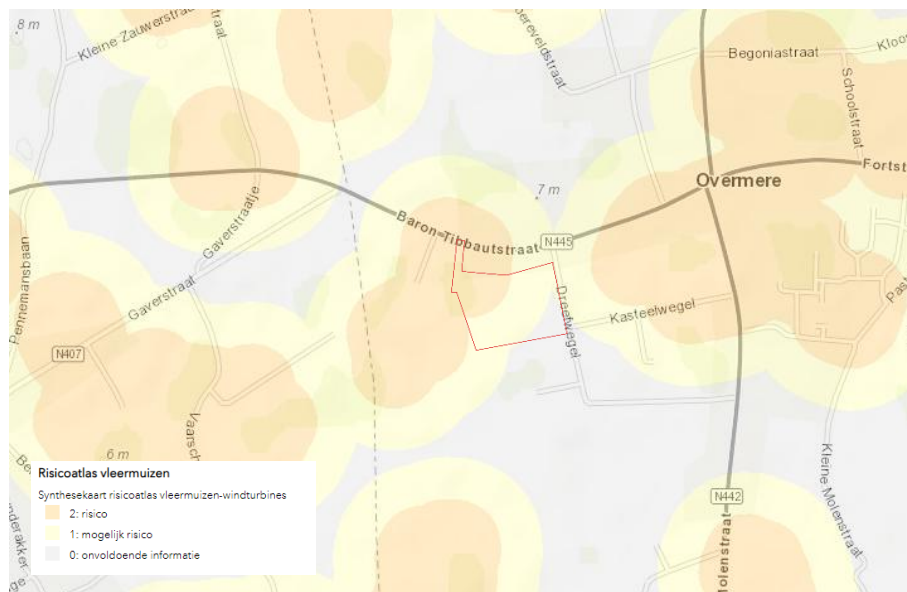
Figuur 4.2.3-4 – Bosreferentielag 2000 en digitale boswijzer 2012 ter hoogte van het plangebied



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



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

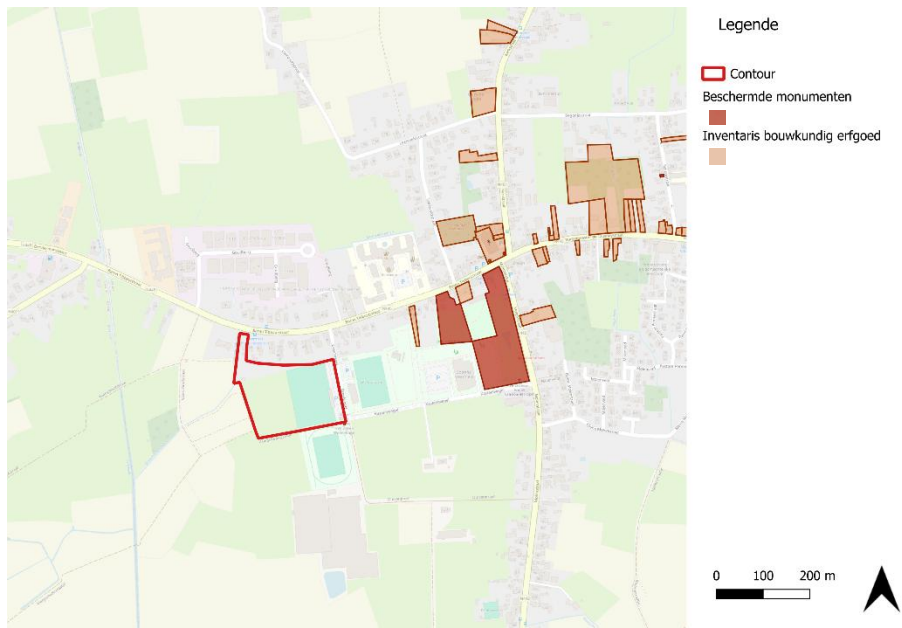


Figuur 4.2.3-7 – Risikoatlas vleermuizen 2015 (bron: Instituut natuur- en bosonderzoek) ter hoogte van het plangebied

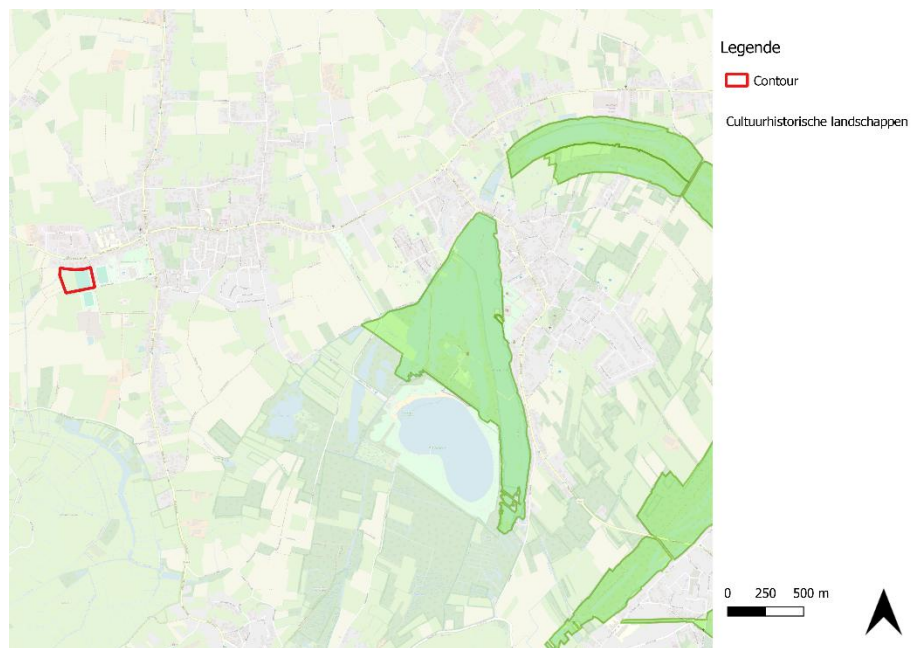
6.4 Landschap, erfgoed en archeologie

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

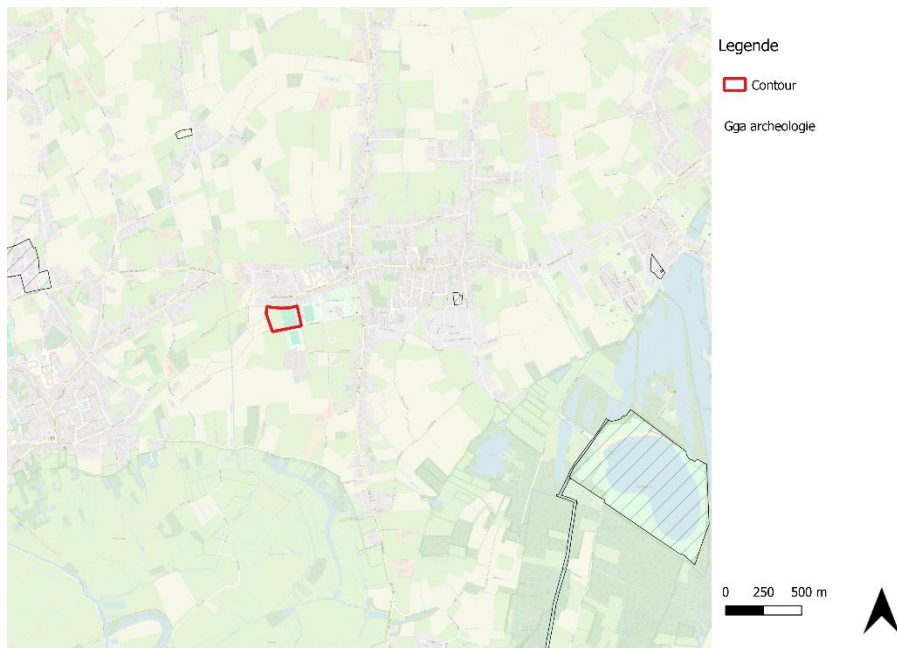
	Studiegebied en omgeving
Beschermd erfgoed	<p>Plangebied: Het plangebied omvat geen beschermde monumenten. De beschermde monumenten 'Notariswoning Burm met parktuin en dienstgebouw' en 'Landhuis Groot Huys met park en tuinpaviljoen' ligt ten oosten op 250m van het plangebied.</p> <p>De beschermde cultuurhistorische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



Figuur 4.2.3-1 – Erfgoed ter hoogte van het plangebied



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



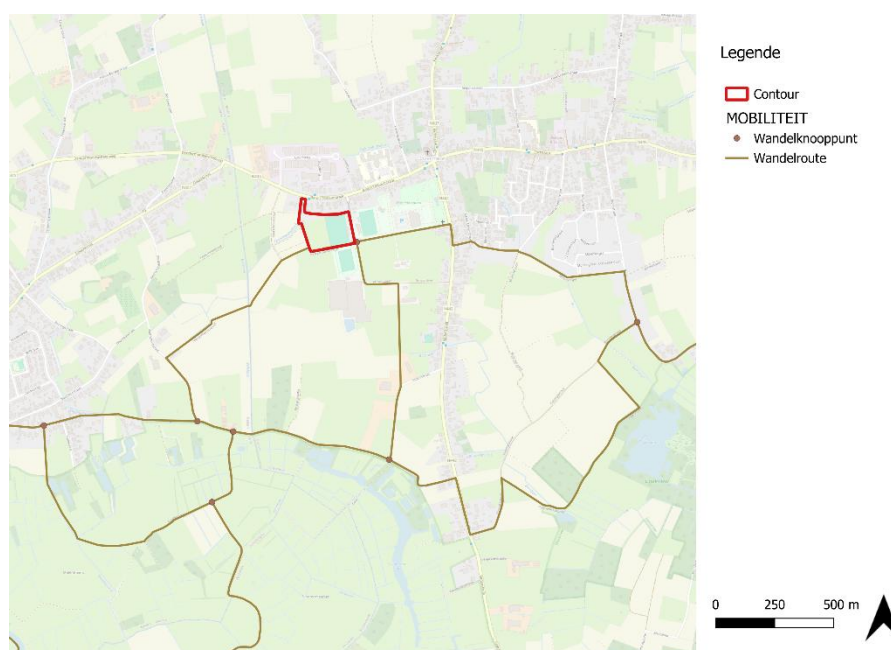
Figuur 4.2.3-3 – Gebieden geen archeologie ter hoogte van het plangebied

6.5 Mobiliteit

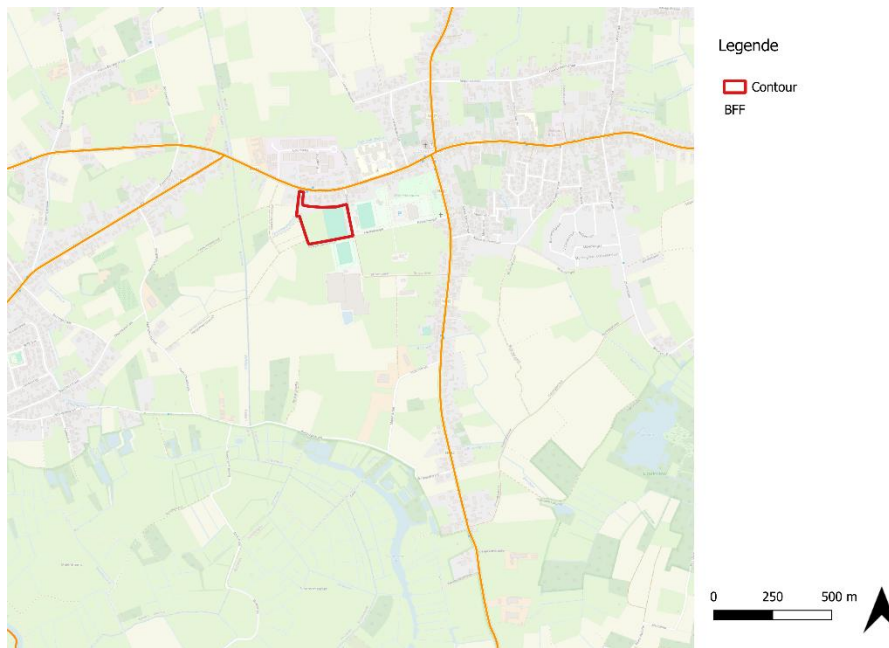
Tabel 6 Synthese bestaande feitelijke toestand mobiliteit

Studiegebied en omgeving	
Zachte weggebruiker	
Recreatieve wandelknooppunten	<p>Plangebied: 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> <p>Compensatiegebied: Het wandelnetwerk is niet gelegen in of rondom het compensatiegebied.</p>
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	<p>Plangebied: 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> <p>Compensatiegebied: Er loopt eveneens geen BFF door- of langsheen het compensatiegebied. Wel loopt de BFF doorheen de Veerstraat ten oosten van het compensatiegebied.</p>
Recreatief fietsroutenetwerk	<p>Plangebied: Het recreatief fietsroutenetwerk loopt niet dwars doorheen het plangebied, maar raakt het wel in de kruising tussen de Kasteelwegel en Dreefwegel. Het betreft geen fietsknooppunt.</p> <p>Het recreatief fietsroutenetwerk loopt van de Kasteelwegel naar de Schorendreef en Molenstraat.</p> <p>Compensatiegebied: Het recreatief fietsroutenetwerk is niet gelegen in of rondom het compensatiegebied.</p>
Openbaar vervoer	
Treinverkeer	Berlare heeft geen spoorlijn. Het dichtstbijzijnde treinstation is Schoonaarde op ca. 6,0 km van het plangebied en op 4,3 km van het compensatiegebied.
Busverkeer	<p>Plangebied: Ten noorden van het plangebied, in de Baron Tibbautstraat, loopt een reisroute van De Lijn. Er is een bushalte (halte Vaarschootstraat) voorzien op 140m van de ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer langs de Dreefwegel.</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>

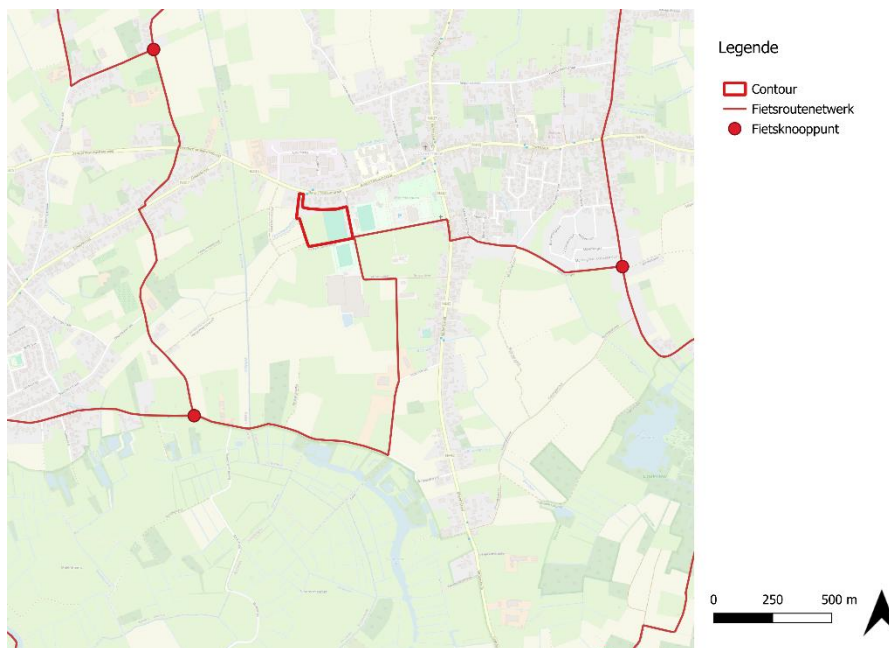
Studiegebied en omgeving	
Gemotoriseerd verkeer	<p>Compensatiegebied: De reisroute van De Lijn rijdt langsheen de Veerstraat in het oosten van het compensatiegebied. De bushalte ligt vlakbij, nl. op 80m. Deze halte bedient uitsluitend de lijn 21 (Zelee-Overmere (Nood/Zuid verbinding) -Wichelen-Lede-Erpe-Mere).</p>
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>Plangebied: Het plangebied wordt ontsloten door de Dreefweg, lokale weg type 3. Het betreft wegenis met een vaste verhardingsgraad en een snelheidsbeperking van 30 km/u.</p> <p>De Dreefweg takt aan op de Baron Tibbautstraat (secundaire weg type 2). Deze weg bestaat uit tweerichtingsverkeer (één rijvak in beide richtingen). De maximale toegestane snelheid bedraagt 50 km/u. De weg is langs beide kanten voorzien van een voet- en fietspad.</p> <p>De Dreefweg sluit aan op de Kasteelweg, een lokale weg type 3. Het bestaat uit één rijbaan en is opgebouwd uit halfverharding.</p> <p>Compensatiegebied: Het compensatiegebied wordt niet rechtstreeks door een weg ontsloten.</p>



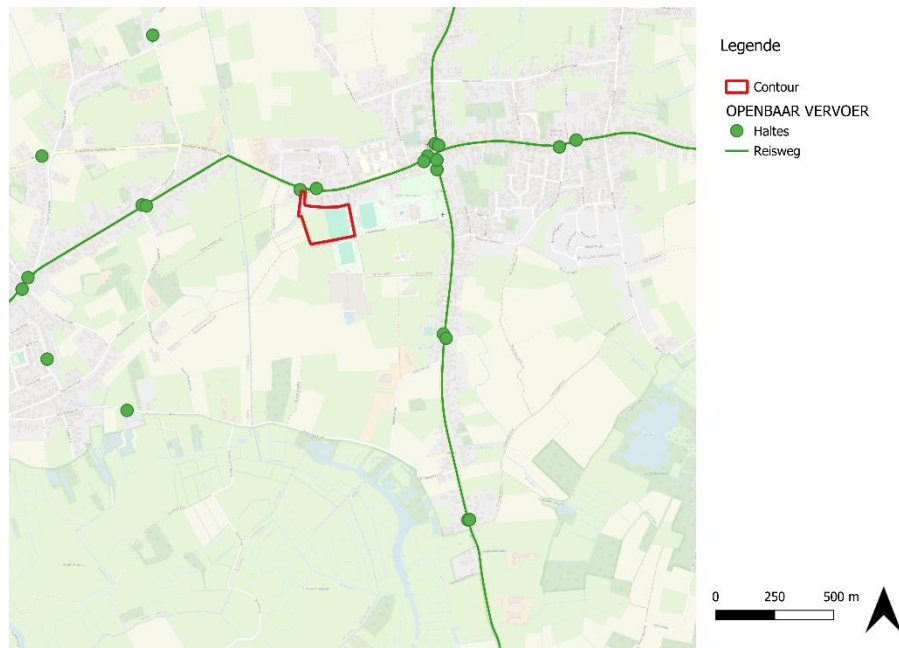
Figuur 4.2.3-1 Toeristisch recreatief knooppuntenwandelnetwerk ter hoogte van het plangebied



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



Figuur 4.2.3-3 Recreatief fietsroutenetwerk ter hoogte van het plangebied

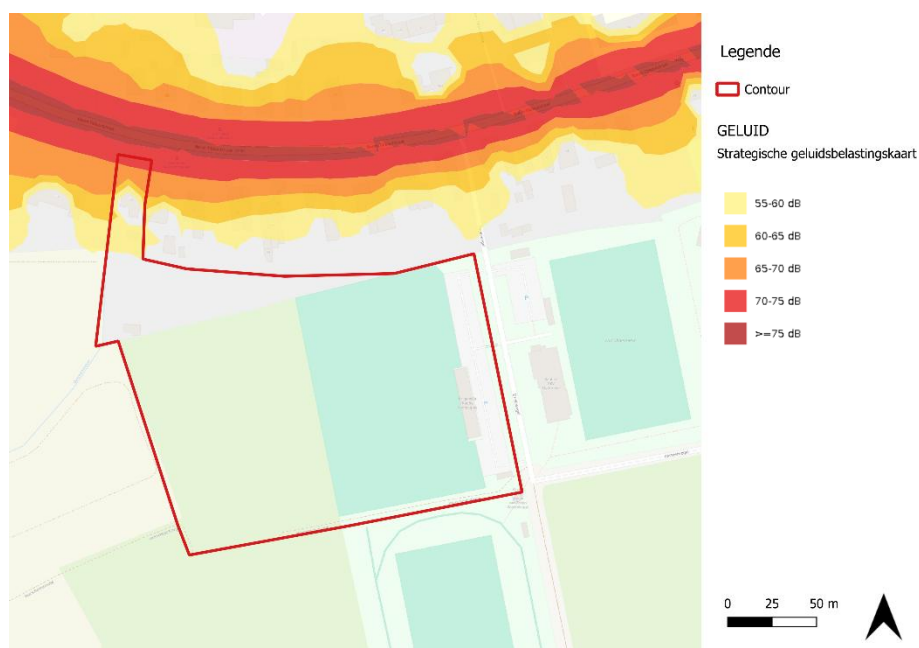


Figuur 4.2.3-4 Reiswegen en haltes De Lijn ter hoogte van het plangebied

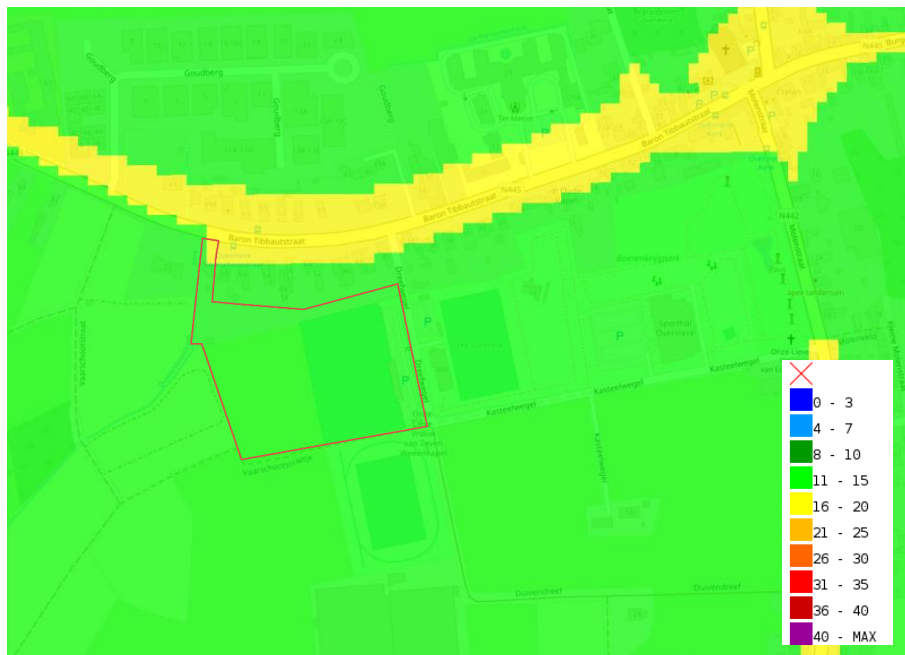
6.6 Omgevingskwaliteit en veiligheid

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand omgevingskwaliteit en veiligheid

	Studiegebied en omgeving
Geluidsoverlast	<p>Plangebied: Het plangebied ondervindt geen geluidsoverlast afkomstig van de Baron Tibbautstraat.</p> <p>Compensatiegebied: Het compensatiegebied ondervindt geen geluidsoverlast door (spoor)wegen.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De luchtkwaliteit van het volledige studiegebied voldoet aan de vooropgestelde normen (bron: Ircel-VMM):</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM¹⁰ 2022 jaargemiddelde: 21-25 µgram/m³ - PM^{2,50} 2022 jaargemiddelde: 26-30 µgram/m³ - NO₂ 2022 jaargemiddelde: 11-15 µgram/m³
Seveso- inrichtingen	Geen seveso-inrichtingen in de nabijheid van het studiegebied.



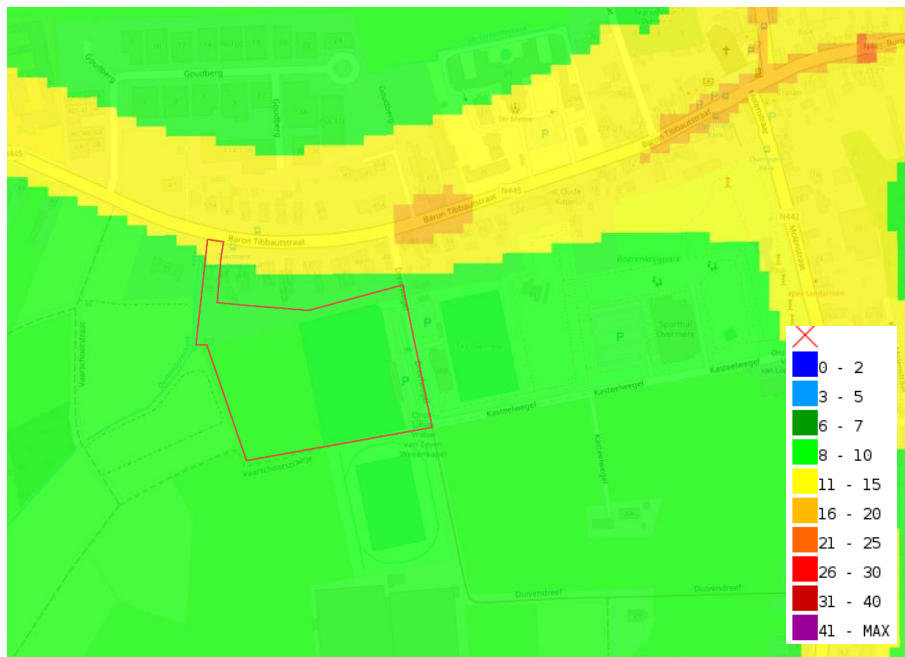
Figuur 4.2.3-1 Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2021 ter hoogte van het plangebied



Figuur 4.2.3-2 Luchtkwaliteit – bestaande feitelijke toestand PM^{10} (cfr. VMM, 2024) ter hoogte van het plangebied



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



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

7 Visie op het studiegebied

7.1 Algemene visie

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

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

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

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

7.2 Planologische ingrepen

7.2.1 Uitbreiden recreatiegebied

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

Sportveld

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

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

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

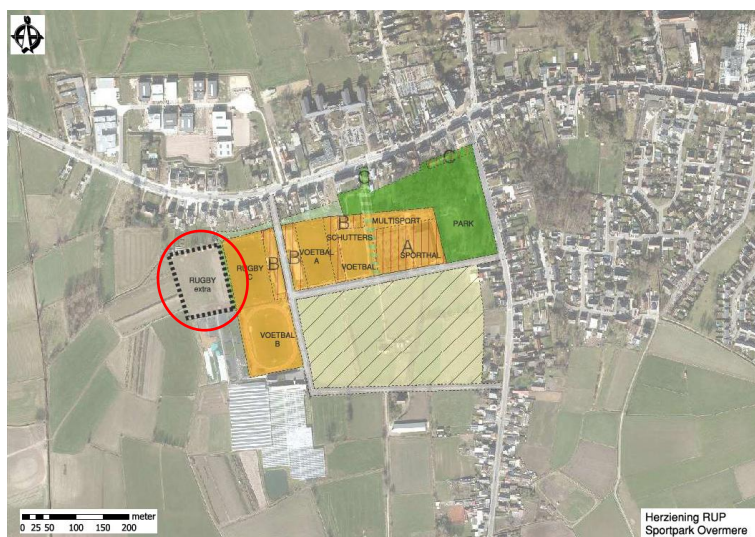
Voor de uitbreiding van het recreatiegebied wordt geen uitbreiding voorzien van de maximaal toelaatbare bebouwde en verharde oppervlakte zoals voorzien in het RUP Sportpark Overmere. Herlokalisatie binnen de uitbreidingszone wordt ook niet mogelijk gemaakt. De clustering rond de Dreefwegel blijft behouden.

Landschappelijke buffer

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

Doortrekken trage wegenis

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



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

7.2.2 Planologische compensatie en HAG-compensatie

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

- **HAG-compensatie**

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

- **Planologische compensatie**

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

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

De uitwerking van deze compensatie wordt verduidelijk in hoofdstuk 6.

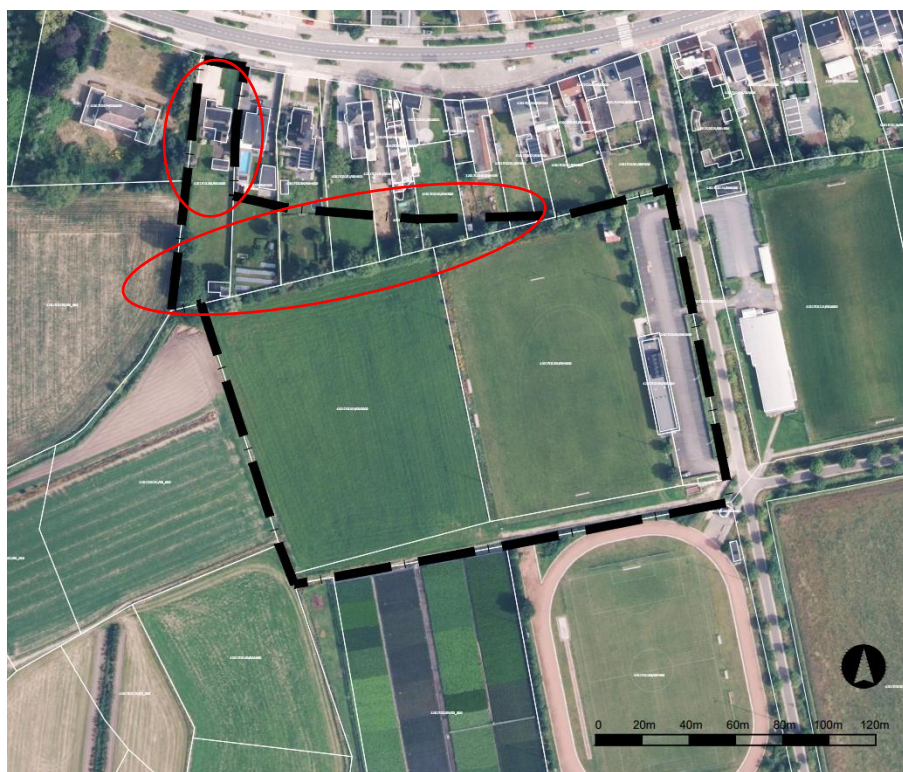
7.2.3 Planologische correcties

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

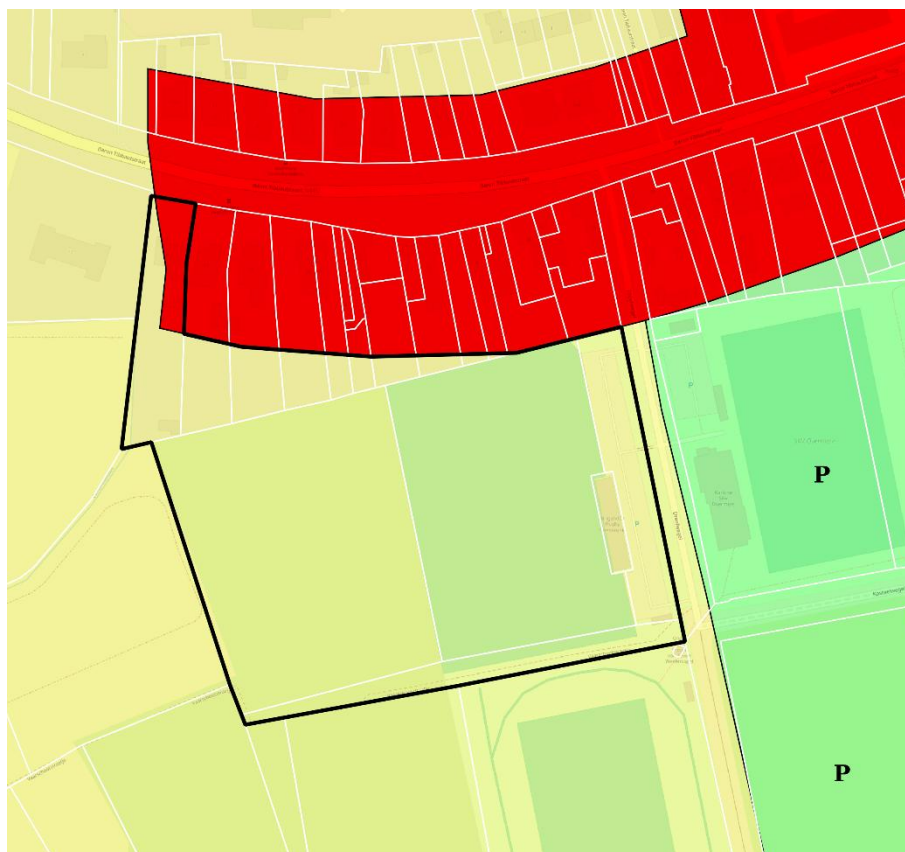
Vastgesteld kan worden dat een gedeelte van deze **achtertuinten** van de woonpercelen bestemd zijn als agrarisch gebied volgens het gewestplan. Daarnaast is ook het gehele woonperceel kadastraal nr. 0200/00G000 deels gelegen in woongebied, maar ook deels agrarisch gebied. Zoals uit §3.2 blijkt, is de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

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

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



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



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

8 Toelichting bij het RUP

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

8.1 Planopties en bestemmingen

8.1.1 Artikel 1 – Zone voor recreatie

De zone is bestemd voor dagrecreatie. De zone staat in functie van openluchtrecreatieve sport- of speelvelden en bijhorende infrastructuur.

Onder bijhorende infrastructuur zijn ook constructies met een oppervlakte van max. 25m² en een hoogte van max. 4,00m toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord.

Bijkomend is er een overdrukzone. Deze is voorbehouden voor bebouwing en verhardingen in de vorm van bijhorende infrastructuur bij de sport- of speelvelden, met uitzondering van de constructies met een oppervlakte van maximaal 25,00m² en een hoogte van maximaal 4,00m.

8.1.2 Artikel 2 – Zone voor groenbuffer

De voorschriften voor deze zone, gelegen binnen het studiegebied, zorgen voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het recreatiegebied in de omliggende agrarische omgeving. De groenbuffer wordt aangelegd met dicht beplant, streekeigen groen, heeft een minimale breedte van 8 meter (met uitzondering van het gedeelte dat samenvalt met het indicatief tracé voor zacht verkeer) en biedt voldoende visuele afscherming. De inrichting gebeurt op een manier die het geheel harmonieus laat aansluiten bij het landschap.

8.1.3 Artikel 3 – Zone voor wonen

Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder voorwaarden wordt ook handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimtes, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toegestaan.

8.1.4 Artikel 4 – Zone voor achtertuinen

Het gebied is bestemd voor achtertuinen. Deze zone dient voor het inrichten van tuinen en groenvoorzieningen en dient als dusdanig gehandhaafd te worden. Binnen deze zone mogen bijgebouwen horend bij de woonfunctie worden opgetrokken indien de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 20,00 m² bedraagt. De inplanting wordt voorzien op minimaal 2,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij aansluitend akkoord van de aanpalende eigenaar, en op minimaal 5,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 meter. Afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrens van het woonperceel zijn toegestaan, op voorwaarde dat het een levende haag of draagafsluiting betreft. Draadafsluitingen hebben een hoogte van max. 1,80 meter.

8.1.5 Indicatief tracé voor zacht verkeer

Het indicatieve tracé, zoals weergegeven op het grafisch plan, is richtinggevend. De inrichting van de gronden wordt volledig afgestemd op het gebruik voor zacht verkeer. Het tracé heeft een breedte van

max. 2,00m. De inrichting en het materiaalgebruik van het tracé wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Het dient landschappelijk te worden geïntegreerd.

8.1.6 **Artikel 5 – Zone voor agrarisch gebied**

Dit artikel beschrijft de bestemming voor het **compensatiegebied**.

Deze zone is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het oprichten van een landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan.

9 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

9.1 Gewestplan

Het studiegebied wordt deels bestemd door het gewestplan. De op het gewestplan Dendermonde d.d. 07/11/1978 voorziene bestemmingen worden allen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van voorliggend RUP.

Tabel 8-1 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan

Zonering	Bestemming
Zone voor agrarisch gebied	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 verblijfgelegenheden 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.
Zone voor wonen	De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

9.2 RUP Sportpark Overmere

Het RUP Sportpark Overmere werd goedgekeurd door de Deputatie d.d. 29/01/2009. Het RUP is van toepassing op het plangebied.

Het RUP Sportpark Overmere zal met voorliggend RUP gedeeltelijk worden opgeheven en uitgebreid. De visie op het opgeheven gedeelte zal met voorliggend RUP in hoofdzaak worden hernomen. De uitbreiding bouwt verder op de bestaande toestand.

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

Tabel 8-2 Op te heffen en te behouden stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Sportpark Overmere

Zonering	Bestemming
Buffergebied	<p>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. (...)</p> <p>➔ <i>De groenbuffer wordt verplaatst richting het westen en vormt een buffer tussen het agrarisch gebied en het nieuwe recreatiegebied (rugbyveld).</i></p>
Gebied voor achtertuinen	<p>Het gebied is bestemd voor achtertuinen. Tuininrichtingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20m² per perceel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50m en de dakvorm is vrij. Geen verdere verhardingen zijn toegestaan.</p> <p>➔ <i>Deze bestemming blijft behouden.</i></p>
Recreatiegebied	<p>Het gebied is bestemd voor recreatie. De recreatievorm wordt daarbij niet verordenend bepaald. Constructies met een maximale oppervlakte van 25m², omheiningen en reclamepanelen zijn toegestaan.</p> <p>➔ <i>Deze bestemming blijft behouden.</i></p>
Type B: Sport- en nevenaccomodatie	<p>De overdrukzone is bestemd voor de nevenaccomodatie 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.</p> <p>➔ <i>Deze bestemming blijft behouden.</i></p>
Wegeninfrastructuur (indicatieve aanduiding)	<p>De indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van nieuwe langzame verkeersverbindingen en de daarbij horende infrastructuur zoals voet- en fietspaden.</p> <p>➔ <i>Deze bestemming blijft behouden.</i></p>

9.3 Verkavelingen

De woning op woonperceel nr. 0200/00G000, gelegen binnen het studiegebied, is vergund op basis van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling d.d. 1963. Met de opmaak van dit RUP wordt het verkavelingsplan niet opgeheven en blijft deze van kracht.

10 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat het GRB en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

10.1 Vigerend plan volgens categorie gebiedsbestemming

Indien we de ruimtebalans opmaken van het huidige vigerend plan, geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijk uitvoeringsplannen:

Tabel 9-1 Overzicht van het gewestplan volgens gebiedsbestemming

Categorie van gebiedsbestemming	Gewestplan Dendermonde (m ²)
Landbouw	15.421 m ²
Wonen	13.769 m ² (WUG) + 624 m ² (woongebied)
Totaal	29.814 m²

Tabel 9-2 Overzicht van het RUP Sportpark Overmere volgens gebiedsbestemming

Categorie van gebiedsbestemming	RUP Sportpark Overmere
Recreatie	13.366 m ² + 1.018 m ² (buffer)*
Wonen	349 m ² (achtertuin)*
Totaal	14.733 m²

* De buffer- en achtertuinzone wordt in het RUP Sportpark Overmere opgenomen als gebiedsbestemming 'overig groen', maar behoort tot gebiedsbestemming 'wonen'.

10.2 Ruimtebalans RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Indien we de ruimtebalans opmaken van het voorliggend RUP geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Tabel 9-3 Overzicht van de ruimtebalans RUP Sportpark Overmere

Artikel	Categorie van bestemming	RUP Uitbreiding Sportpark Overmere (m ²)
Art. 1 – Zone voor recreatie	Recreatie	24.359 m ²
Art. 2 – Zone voor groenbuffer	Recreatie	1.653 m ²
Art. 3 – Zone voor wonen	Wonen	1.047 m ²
Art. 4 – Zone voor achtertuinen	Wonen	3.719 m ²
Art. 5 – Zone voor agrarisch gebied	Landbouw	13.769 m ²
Totaal		44.547 m²

10.3 Planologische neutraliteit

In onderstaande tabel wordt de planologische neutraliteit van het studiegebied weergegeven. Op het eerste zicht lijkt de planologische neutraliteit niet in evenwicht te zijn, echter dient dit met enige nuance te worden gelezen:

- Zacht:
 - Binnen het plangebied zal de agrarisch zone volgens het gewestplan worden herbestemd naar een zone voor recreatie.
 - Binnen het compensatiegebied wordt een zone herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.
- Hard:
 - Binnen het plangebied wordt agrarisch gebied herbestemd naar een bestemmingszone ressorterend onder de gebiedscategorie recreatie. Hiertoe behoort zowel de zone voor recreatie als de zone groenbuffer. De zone voor groenbuffer staat in voor het afschermen van recreatie waardoor deze onder de gebiedscategorie recreatie valt, echter betreft dit in praktijk geen harde bestemmingszone.
 - Binnen het plangebied wordt een planologische en juridische correctie doorgevoerd ter hoogte van het woonlint aan de Baron Tibbautstraat. Een juridische correctie wordt doorgevoerd waarbij het woonperceel (reeds bebouwd) volledig bestemd wordt binnen de zone voor wonen. De achtertuinen gelegen binnen agrarisch gebied worden opgenomen in een zone voor achtertuinen, ressorterend onder de gebiedscategorie wonen. Binnen deze laatste zone worden geen bijkomende bouwrechten toegestaan en betreft het een planologische correctie van de feitelijke toestand.

Tabel 10.3-1 Overzicht planologische neutraliteit van het RUP Uitbreiding Sportpark

		Plangebied	Compensatiegebied	Totaal
Zacht	Landbouw	-15.421 m ²	+ 13.769 m ²	+ 13.769 m ²
Hard	Recreatie (incl. buffer)	(24.359 m ² + 1.653 m ²) – 13.366m ² - 1.018 m ² = 11.628 m² (bijkomend recreatiegebied incl. buffer)	0	+ 16.025 m²
	Wonen (incl. achtertuin)	(1.047 m ² + 3.719 m ²) - 349 m ² = 4.417 m ² (bijkomend woongebied incl. achtertuin)	0	
	WUG	0	-13.769 m ²	
Totaal		30.780 m²	13.769 m²	

11 Register van planbaten en planschade

Onderstaande tabellen geven, zoals bedoeld in hoofdstuk 6 Planschade en planbaten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

11.1 Planschade

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.6.1 krijgen onderstaande percelen met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die aanleiding kan geven tot het heffen van planschade.

Tabel 10-1 Planschade

Perceelsnummers	Omschrijving
0401/00A000 en 0406/00A000	Herbestemming compensatiegebied: De bestemmingswijziging van een zone die onder de gebiedscategorie "wonen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt.

11.2 Planbaten

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.6.4 krijgen onderstaande percelen met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die mogelijks aanleiding kan geven tot het heffen van planbaten.

Tabel 10-2 Planbaten

Perceelsnummers	Omschrijving
0200/00G000 (deels) 0200/00F000 (deels)	De bestemmingswijziging van een zone die onder de gebiedscategorie "landbouw" valt, naar een zone die

Perceelsnummers	Omschrijving
0200/00H000 (deels) 0201/00X002 (deels) 0201/00W002 (deels) 0201/00Z002 (deels)	<p>onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” kan aanleiding vormen voor planbaten.</p> <p>De VCRO art. 2.6.5 geeft aan dat geen planbaten verschuldigd zijn wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat een omgevingsvergunning kan verkregen worden die vóór de inwerkingtreding van het RUP niet verkregen kon worden. Het betreft het doorvoeren van een planologische correctie.</p>

11.3 Kapitaalschade en gebruikscompensatie

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

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

12.1 Feitelijke en juridische planologische toestand

12.1.1 Feitelijke toestand studiegebied en omgeving

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

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

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

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

12.1.2 Juridisch planologische toestand studiegebied en omgeving

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

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

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

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

Het compensatiegebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied.

12.2 Overzicht wijziging bestemmingen

Tabel 12.2-1 Overzicht wijziging bestemmingen

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

12.3 Toepassingsgebied

Het plan valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Het valt eveneens onder de werkingsfeer van het DABM.

Het plan vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlagen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

Het plan bepaalt het gebruik van een klein gebied op provinciaal of gemeentelijk niveau omdat het studiegebied ca. 4,45ha betreft en slechts 0,12% van het grondgebied van Berlare omvat.

Overeenkomstig artikel 4.3.2 §2 van het DABM is een plan-m.e.r.-screening mogelijk. Uit de plan-m.e.r.-screening wordt aangetoond dat er geen aanzienlijke effecten zijn.

13 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.

13.1 Discipline Bodem

Tabel 13.1-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Bodem

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- 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"/>
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- 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"/>
Erosie		
- 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"/>

13.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

13.1.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

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

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

Er zijn geen ontginningen in of grenzend aan het studiegebied.

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

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

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

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

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

13.1.1.3 *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.

13.1.2 **Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging**

13.1.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

Binnen het gehele studiegebied zijn geen stortplaatsen gelegen.

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

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

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

13.1.2.3 *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.

13.1.3 **Erosie**

13.1.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

13.1.3.2 *Effectbespreking*

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

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

13.1.4 **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.

13.2 Discipline Water

Tabel 13.2-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Water

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- 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. bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
- 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"/>
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

13.2.1 Grondwater

13.2.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

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

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

De bodemkwaliteit en bodemverontreiniging zijn beschreven in §13.1.2 Er werden geen gekende bodemdossiers aangetroffen.

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

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

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

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

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

13.2.1.3 *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. Er liggen geen stortplaatsen in of nabij het studiegebied. Dit blijft na uitvoeren van het planvoornemen ongewijzigd.

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

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

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

13.2.2 **Oppervlaktewater**

13.2.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

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

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

Het compensatiegebied kent in de feitelijke referentietoestand geen verhardingen.

Het gehele studiegebied ligt niet in of nabij signaalgebied.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2.3 **Afvalwater**

13.2.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

Het compensatiegebied is niet gecategoriseerd volgens het zoneringsplan.

13.2.3.2 *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.

13.2.4 **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.

13.3 Discipline Biodiversiteit

Tabel 13.3-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / biotoopwijziging		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	<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 verkeeremissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)		
- 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"/>
Barrièrevorming en versnippering		

- 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"/>

13.3.1 **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.

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

13.3.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

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

13.3.2.2 *Effectbespreking*

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

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

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

13.3.3 **Biotoopverlies / biotoopwijziging**

13.3.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

Het studiegebied is niet biologisch waardevol.

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

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

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

Binnen het compensatiegebied wordt woonuitbreidingsgebied herbestemd naar agrarisch gebied.

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

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

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

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

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

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

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

Verzurende en vermestende depositie

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

13.3.4 **Rust- en lichtverstoring**

13.3.4.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

Het compensatiegebied omvat eveneens geen bos.

13.3.4.2 *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.

13.3.4.3 *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.

13.3.5 **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.

13.4 Discipline Landschap, erfgoed en archeologie

Tabel 13.4-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap (+ zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> - 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? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructures (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bouwkundig erfgoed (+ zie ook aandachtsgebieden)		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Archeologie		
- 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*
-

13.4.1 **Bouwkundig erfgoed**

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

13.4.2 **Landschap**

13.4.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.2.3 *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.

13.4.3 **Archeologie**

13.4.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

13.4.3.2 *Effectbespreking*

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

13.4.4 **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.

13.5 Discipline Mens – mobiliteit

Tabel 13.5-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens - mobiliteit

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

13.5.1 Verkeersgeneratie

13.5.1.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

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

Kwantitatieve duiding is opgenomen onder §5 Motivatie compensatiegebied.

13.5.1.2 Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

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

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

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

13.5.1.3 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.

13.5.2 Ontsluiting

13.5.2.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

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

13.5.2.2 *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.

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

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

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

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

13.5.3 **Parkeren**

13.5.3.1 *Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving*

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

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

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

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

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

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

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

13.5.3.3 *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.

13.5.4 **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.

13.6 Discipline Mens – ruimtelijke aspecten

Tabel 13.6-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-ruimtelijke aspecten

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

13.6.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

Ruimtegebruik en ruimtebeleving

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

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

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

Het compensatiegebied wordt gebruikt als grasland.

13.6.2 Effectbespreking

13.6.2.1 Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

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

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

13.6.2.2 *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 rugbyaccomodatatie;
- De landbouwgrond zal dienstdoen als rugbyaccomodatatie 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 rugbyaccomodatatie en de achtertuinzone blijven qua feitelijk gebruik onveranderd.

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

13.6.3 **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.

13.7 Discipline Mens – gezondheid

Tabel 13.7-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-gezondheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-gezondheid (inclusief geluid en lucht)	Ja	Nee
Gezondheid		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<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 ¹ (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"/>

13.7.1 Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving

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

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

Geluid

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

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De gemodelleerde jaargemiddelden (referentiejaar 2019) voor fijn stof PM_{2,5} en fijn stof PM₁₀ ter hoogte van het plangebied bedragen respectievelijk 26-30 µg/m³ en 21-25 µg/m³.

13.7.2 Effectbespreking

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

Geluid

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

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

Lucht

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

Verlichting

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

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

13.7.3 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.

13.8 Discipline Mens – veiligheid

Tabel 13.8-1 Overzicht potentiële ingrepen discipline Mens-veiligheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-veiligheid	Ja	Nee
Veiligheid		
- 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 infrastructuren (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

13.8.1 Effectbespreking

Het studiegebied is niet binnen een consultatiezone voor Seveso gelegen.

Het studiegebied overlapt niet met bestaande hoogspanningslijnen.

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

13.8.2 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.

13.9 **Discipline Klimaat**

13.9.1 **Kwetsbaarheden studiegebied en omgeving**

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

13.9.2 **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.

13.9.3 **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.

13.10 **Leemten in de kennis**

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

13.11 **Grensoverschrijdende effecten**

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

13.12 **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.

14 Bijlagen



14.1 Ortho en BJT



RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - ontwerp Berlare

Orthofoto - Plangebied

Legende

-  RUP begrenzing
-  Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:
- GRB, AGIV, 2025
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2026.02

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
11 maart 2026

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek
wordt neergelegd van **1 april 2026 t.e.m. 30 mei 2026**
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

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

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

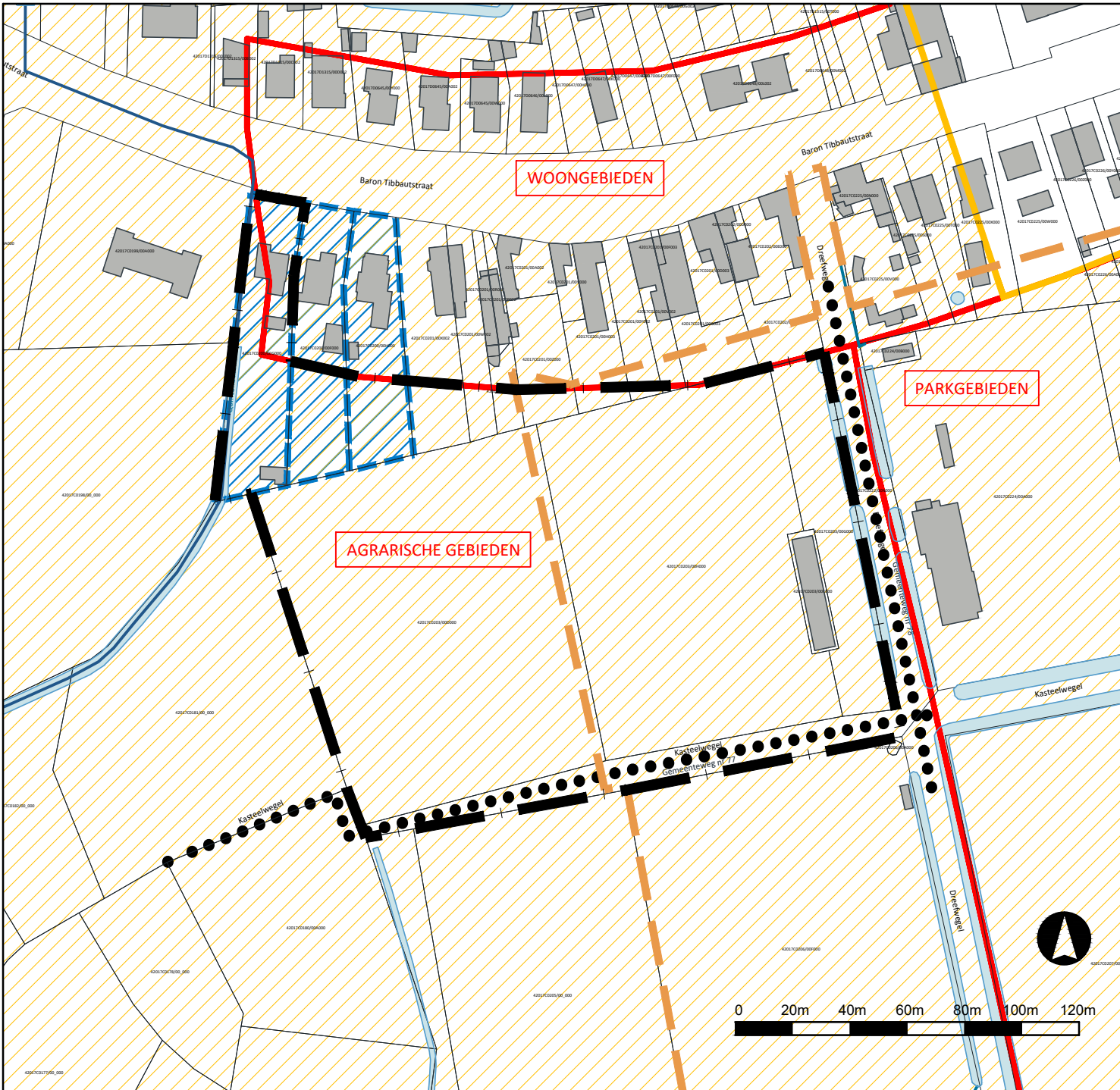
De Voorzitter
Gino Callaert

Evy De Wilde

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

Kenmerk: 48493375005
Adviseur: PCA
Datum: Februari 2026
Plannr.: 02/08
Formaat: A4
Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - ontwerp Berlare

Bestaande juridische planologische toestand - Plangebied

Legende

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

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 11 maart 2026
 Op bevel,

Algemeen Directeur Hilde Van der Jeugt De Voorzitter Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van 1 april 2026 t.e.m. 30 mei 2026
 Namens het college,
 Op bevel,

Algemeen Directeur Hilde Van der Jeugt De Burgemeester Katja Gabriëls

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

Op bevel,

Algemeen Directeur Hilde Van der Jeugt De Voorzitter Gino Callaert

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

Kenmerk: 48493375005
 Adviseur: PCA
 Datum: Februari 2026
 Plannr.: 01/08
 Formaat: A4
 Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - ontwerp Berlare

Orthofoto - Compensatiegebied

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:
- GRB, AGIV, 2025
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2026.02

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
11 maart 2026

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek
wordt neergelegd van **1 april 2026 t.e.m. 30 mei 2026**
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

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

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

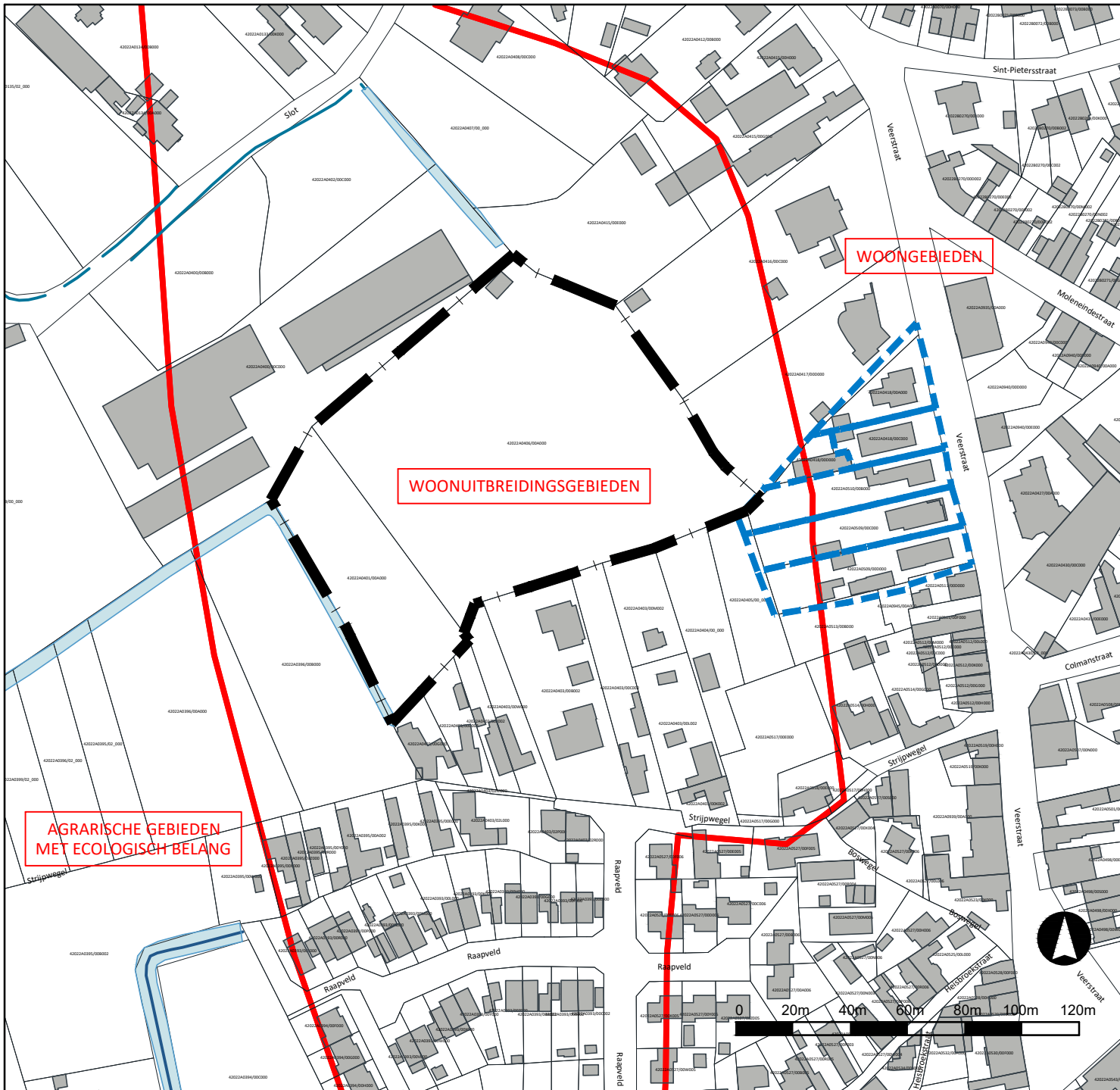
De Voorzitter
Gino Callaert

Evy De Wilde

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

Kenmerk: 48493375005
Adviseur: PCA
Datum: Februari 2026
Planjaar: 06/08
Formaat: A4
Schaal: 1/2000





RUP Uitbreiding Sportpark Overmere - ontwerp Berlare

Bestaande juridische planalogische toestand - Compensatiegebied

Legende

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

Bron:

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 11 maart 2026

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van 1 april 2026 t.e.m. 30 mei 2026

Namens het college,
Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Burgemeester
Katja Gabriëls

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

Op bevel,

Algemeen Directeur
Hilde Van der Jeugt

De Voorzitter
Gino Callaert

Evy De Wilde

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

Kenmerk: 48493375005
Adviseur: PCA
Datum: Februari 2026
Plannr.: 05/08
Formaat: A4
Schaal: 1/2000



14.2 **Verwerkingstabel OO1**

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Gemeente Berlare

Bespreking adviezen en inspraakreacties – 001

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



1 Algemeen

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

Er werd geen advies ontvangen van:

- Polder van Belham – de lokale waterbeheerder.

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

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

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

2 Verwerking adviezen

Hieronder is de verwerking van de adviezen opgenomen.

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

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

Departement Omgeving	<p><i>HAG-compensatie</i></p> <p>Qua basisprogramma betreft dit een hernaam van een reeds eerder ingediend dossier. Er rezen toen vragen bij de aard van het toenmalige voorstel om het verlies aan HAG te compenseren. Naar aanleiding hiervan werd overleg gepleegd tussen het gemeentebestuur, het provinciebestuur, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en ons departement. Finaal werd een nieuw voorstel voorgelegd dat wat ons betreft afdoende het verlies aan HAG voldoende compenseert.</p>	Departement Omgeving gaat akkoord met de nieuwe HAG-compensatie zoals opgenomen in de startnota versie 2.
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	<p>De verantwoording voor de inname van HAG cf. omzendbrief RO/2010/01 is opgenomen in de startnota.</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden ➔ De beoogde uitbreidingsgrond gelegen binnen HAG sluit aan op de aanliggende harde bestemmingszone van het recreatiegebied en het woonlint. Alternatieve locaties zijn niet aan de orde vanuit de feitelijk bestaande toestand, alsook de impact op het open ruimtegebied. ➔ Dit kunnen wij volgen, ook gezien dit overeengekomen is in het vooroverleg. - onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. ➔ De uitbreiding van het recreatiegebied ten opzichte van het RUP Sportpark Overmere gebeurt in herbevestigd agrarisch gebied. Het vooropgestelde kadastraal perceel sluit ruimtelijk aan bij het bestaande recreatiegebied alsook woonpercelen. Daarnaast wordt het perceel in het zuiden afgebakend door constructies van een tuinbouwbedrijf. Met de uitbreiding wordt het open ruimtegebied nihil ingesneden. De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang wordt laag beoordeeld. 	<p>Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij geeft enkele opmerkingen bij de motivatie inname HAG conform omzendbrief.</p> <p>Volgende opmerking wordt gegeven bij de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:</p> <p>Gezien ook de serres (tijdelijke teeltconstructies) een openruimte-functie zijn, betekent de inname van het perceel HAG wel degelijk een verdere insnijding van de openruimte en zijn wij het er niet mee eens dat de impact laag is. Dit wordt volgens ons ook niet correct weergegeven in de MER-screening. Het effect op landbouw is niet verwaarloosbaar, zowel naar structuur, als naar de gebruiker (actief landbouwbedrijf) van het perceel. Wel is het zo dat de effecten gemilderd worden indien een kwaliteitsvolle compensatie HAG voorzien wordt, en de bepalingen van de pachtwet of een andere gebruiksovereenkomst gevolgd worden, wat normaal gezien ook een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik inhoudt. Gelieve dit aan te passen in de tekst.</p>

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

	gelegen agrarisch gebied.	
Planologische compensatie		
Departement Omgeving	<p><i>Planologische compensatie</i></p> <p>Door de herneming van de startnota moet nu ook worden voldaan aan de plicht tot planologische compensatie zoals voorzien in artikel 2.2.6./1 VCRO. Voor de interpretatie van dit artikel kan gebruik worden gemaakt van de handleiding die ter beschikking staat op de website van het Departement Omgeving.</p> <p>Er is tegemoet gekomen aan de bemerkingen naar aanleiding van ons vorig advies. Wel wensen we nog het volgende op te merken voor het vervolg van het planproces:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De compensatievoorstellen maken alle een volwaardig deel uit van het studiegebied. Dit wil zeggen dat ze aldus ook moeten worden benoemd en verwerkt worden in de scopingnota. Nu worden ze enkel aangehaald in hoofdstuk 7. Het deelplan voor het sportpark, tuinzone en woonkavel en het finaal weerhouden compensatiegebied zullen in voorontwerpfase moeten verwerkt worden in het grafisch plan met aangepaste voorschriften. <p>(...)</p>	<p>Het compensatiegebied zal als studiegebied volwaardig worden opgenomen in de scopingnota en verdere uitwerking van het RUP. De noodzakelijke aanvullingen worden doorgevoerd.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p><i>Planologische compensatie</i></p> <p>Het decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een planologische compensatieplicht ingevoerd. De planologische compensatieplicht houdt in dat de plannende overheden bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren.</p> <p>Voor de uitbreiding van het sportpark wenst men een herbestemming door te</p>	<p>De provincie geeft aan algemeen akkoord te kunnen gaan met een gemotiveerde afwijking op het GRS.</p>

voeren van HAG naar recreatiegebied, waarbij een planologische compensatie nodig is voor het verdwijnen van agrarisch gebied (zie VCRO art. 2.2.6/1).

De te compenseren oppervlakte agrarisch gebied komt neer op ca. 1,15 hectare.

In tegenstelling tot de vorige startnota, heeft de gemeente nu meerdere compensatie-mogelijkheden onderzocht. In de nota worden verschillende, niet-ontwikkelde, woonuitbreidingsgebieden onder de loep genomen. Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Berlare (2008) stelt dat de woonuitbreidingsgebieden (WUG's) op het grondgebied van Berlare als reservegebied voor de toekomst behouden moeten blijven. Indien een aansnijding noodzakelijk zou blijken in de toekomst, voorzagt het GRS een fasering. In fase 3 zou men de WUG's van Uitbergen ontwikkelen. Gezien deze minder hoog in de rang stonden om aan te snijden, worden in eerste instantie deze WUG's onderzocht om als compensatiegrond te kunnen fungeren.

Doordat het GRS voorschrijft dat WUG's als reservegebied moeten worden behouden, wordt met voorliggend RUP afgeweken van het GRS. De gemeente verklaart dat een afwijking mogelijk is omwille van "onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten", namelijk het zoeken naar compensatiegebied ten gevolge van het uitbreiden van recreatiegebied. De gemeente verklaart daarnaast dat er geen duidelijke nood is om de resterende WUG's te ontwikkelen. Hierdoor is een gemotiveerde afwijking van het GRS verdedigbaar.

Het potentieel WUG in Uitbergen is verdeeld over twee zones. De gemeente geeft aan dat het tweede deel WUG, dat zich situeert tussen Slot, Veerstraat en Strijpwegel, in aanmerking komt om ingezet te worden als compensatiegebied. Concreet komen twee aangrenzende percelen uit de zone in aanmerking als compensatiegebied: kadastraal perceel nr. 0401/00A000 en 0406/00A000. De percelen hebben samen een oppervlakte van ca. 1.38 ha en zijn bijgevolg groot genoeg om te dienen als compensatiegebied. Bovendien

	zijn beide percelen in eigendom en in gebruik door dezelfde landbouwer als grasland. Met de herbestemming (van WUG naar agrarisch), zouden de juridische en feitelijke toestand dus aan elkaar worden gelijkgesteld.	
Agentschap Landbouw & Zeevisserij	<p><i>Planologische compensatie</i></p> <p>Inmiddels blijkt uit de meest recente gegevens van de verzamelaanvraag (2025) dat het perceel in HAG sedert dit jaar niet langer in landbouwgebruik is. We kunnen akkoord gaan met het planvoornemen, waarbij herbevestigd agrarisch gebied zal herbestemd worden naar zone voor recreatie, woongebied en gebied voor achtertuinen, doch enkel mits kwantitatieve en kwalitatieve compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied, die meteen ook dienst doet als planologische compensatie zoals vermeld in VCRO art. 2.2.6/1</p>	Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij gaat akkoord met het herbestemmen van HAG naar zone voor recreatie. Het geeft daarbij aan dat uit recente gegevens blijkt dat het perceel in HAG sinds dit jaar niet langer in landbouwgebruik is. Deze nuance wordt nog opgenomen in de motivatie binnen de scopingnota en verder.
Gecoro	<p><i>Compensatiegebied</i></p> <p>De eerdere bedenking bij het advies tijdens de eerste publieke raadpleging, met betrekking tot het perceel in Uitbergen als compensatie, wordt ondervangen door de keuze voor het nieuw voorgestelde perceel in woonuitbreidingsgebied.</p>	De Gecoro geeft aan dat met het nieuwe compensatiegebied tegemoet wordt gekomen aan de bedenking van de Gecoro tijdens de eerste startnota.
Beleidscontext		
Departement Omgeving	<p><i>Afwijking GRS</i></p> <p>Er is tegemoet gekomen aan de bemerkingen naar aanleiding van ons vorig advies. Wel wensen we nog het volgende op te merken voor het vervolg van het planproces:</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan behoudt alle woonuitbreidingsgebieden als reserve op de lange termijn. Het compensatievoorstel gebeurt logischerwijze in een woonuitbreidingsgebied dat pas in allerlaatste fase in aanmerking komt om ingevuld worden. Hoewel deze woonuitbreidingsgebieden 	<p>Departement Omgeving geeft aan dat:</p> <p>In de geest van het GRS het de bedoeling was om ontwikkeling toe te laten binnen de woonuitbreidingsgebieden. Het herbestemmen naar open ruimte van het WUG is een afwijking op het GRS. DO geeft aan dat dit gemotiveerd kan worden op volgende wijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanuit de verplichting tot planologische compensatie om de sociale doelstellingen van de gemeente (zijnde uitbreiding sportpark) te realiseren.

	<p>momenteel niet kunnen ontwikkeld worden bij gebreke aan behoefte was het opzet van het structuurplan niet om deze gebieden te herbestemmen naar open ruimte. De voorgestelde herbestemming naar open ruimte moet bijgevolg aanzien worden als een afwijking op het GRS. De verplichting tot planologische compensatie kan wat ons een argument zijn om de sociale doelstellingen van de gemeente (zijnde uitbreiding sportpark) te realiseren en de afwijking toe te staan. De noodzaak tot uitbreiding van het rugbyveld wordt evenwel vooralsnog enkel kwalitatief beargumenteerd (een te hoge bezetting van het huidige rugbyveld). Het is aangewezen om in de toelichtingsnota bij het feitelijke RUP nog meer in detail in te gaan op het ledenaantal van de rugbyclub en de bezettingsgraad van het huidige terrein om voldoende de afwijking te motiveren. Voor een stuk gebeurt dit nu bij de bespreking van de verkeersgeneratie maar dit wordt best ook herhaald en uitgediept bij de verantwoording voor de afwijking op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gevraagd wordt om de ledengegevens zoals aangegeven bij de milieueffecten, ook op te nemen binnen de motivatie. Er wordt gevraagd om niet alleen kwalitatief te motiveren, maar ook kwantitatief. Gevraagd wordt om hier nog wat dieper in te gaan.
<p>Provincie Oost-Vlaanderen</p>	<p>Toetsing aan PRS</p> <p>Het PRS brengt Berlare onder in de deelruimte “Scheldevallei, groene slagader van Vlaanderen”. In deze deelruimte zijn stedelijke kernen en grote dorpen de poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park. De steden en grote dorpen worden in relatie met de Scheldevallei ontwikkeld tot poorten voor toerisme en recreatie. Nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden best in/nabij die kernen gesitueerd.</p> <p>Binnen de gewenste nederzettingsstructuur is Overmere geselecteerd als hoofddorp in het buitengebied. In het buitengebied wordt de lokale groei inzake wonen en werken geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Enkel in de hoofddorpen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel op te vangen. De aard en omvang van de ontwikkelingen moet afgestemd zijn op het niveau van de kern.</p> <p>Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Bijkomende laagdynamische infrastructuur met een beperkte omvang kan worden gesitueerd:</p>	<p>De provincie verwijst naar de provinciale beleidscontext uit het PRS, zoals beschreven in de startnota.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - nabij de kernen in het buitengebied; - in toeristisch-recreatieve netwerken; - langs en in functie van het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk. 	
Provincie Oost-Vlaanderen	<p><i>Toetsing aan PRS</i></p> <p>Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.</p> <p>Het plangebied bevindt zich centraal in het hoofddorp. Het voorzien van recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen in een hoofddorp is conform het PRS.</p> <p>Er kan akkoord worden gegaan met de gewenste uitbreiding van het sportpark gezien deze aansluit op het bestaande recreatiegebied en er geen significante impact op mobiliteit verwacht wordt. De uitbreiding dient ter optimalisatie van de werking van de rugbyclub, waardoor het ledenaantal vrijwel gelijk blijft, geen extra parkeerplaatsen nodig zijn en er geen toename van verkeer ontstaat. Er wordt graag benadrukt dat dit als laatste uitbreidingsmogelijkheid voor de site wordt aanzien, zoals ook beschreven in voorliggende nota.</p> <p>Er kan ingestemd worden met het voorstel tot compensatiegebied.</p>	<p>De provincie oordeelt dat het voorzien van recreatieve activiteiten in het hoofddorp Overmere conform het PRS is.</p> <p>Er wordt akkoord gegaan met de uitbreiding van het sportpark mits dit de laatste uitbreidingsmogelijkheid is. Dit is conform wat beschreven staat in de startnota.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p><i>Toetsing aan het RSV</i></p> <p>Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.</p>	<p>De provincie geeft aan geen uitspraken te doen of de verenigbaarheid met het RSV / GRS.</p>
Inrichtingsbepalingen		

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

Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Pag. 9: Doordat het studiegebied werd uitgebreid met een woonperceel, kloppen de eerste zinnen niet meer. Het studiegebied bestaat uit enerzijds het gebied waarbinnen de uitbreiding van het recreatiegebied is voorzien, het aanliggend woonperceel en het gebied waarbinnen de planologische compensatie wordt gezocht.</p>	<p>De beschrijving van het studiegebied op p.9 zal worden aangevuld.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Geen advies Dienst Integraal Waterbeleid</p> <p>De Dienst Integraal Waterbeleid verleent om onderstaande redenen geen advies:</p> <p>Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS133 (3e categorie)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het projectgebied omvat geen waterlopen 2de cat; 2. Het projectgebied omvat geen gronden met bestemming 'overstromingsgebied' binnen een stroomgebied van een waterloop 2de cat; 3. Het projectgebied is gelegen in een zone waar de provincie niet is aangeduid als adviesinstantie op de advieskaart watertoets; 4. Het RUP heeft geen betrekking op de aanleg van meer dan 1000 m² verharde oppervlakte en stroomt af naar een waterloop beheerd door de provincie. <p>Volgens bijlage 1,1.13° van het watertoetsbesluit en bijlage 1, 1.11° van het UB 17/2/2017 over het geïntegreerde planningsproces is de Polder van Belham, de waterloopbeheerder, aangeduid als adviesinstantie.</p>	<p>De provincie geeft aan geen waterloopbeheerder te zijn. Het verwijst naar de Polder van Belham als te adviseren instantie. Een advies werd opgevraagd maar niet ontvangen.</p>

3 Verwerking reacties

Er werd 1 reactie ingediend tijdens de raadplegingsperiode.

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

14.3 **Verslag schriftelijke adviesronde**

RUP Uitbreiding Sportpark Overmere

Gemeente Berlare

Verwerking schriftelijke adviesronde

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

1. Overzicht adviezen

Voor het voorontwerp RUP Uitbreiding Sportpark Overmere werd een schriftelijke adviesronde georganiseerd van 07/01/2026 t.e.m. 30/01/2026.

Er werd geen plenaire vergadering georganiseerd.

Adviezen

Er werden 8 adviesinstanties om advies gevraagd, en er werden 8 adviezen ingediend.

adviesnr.	Adviesinstantie	Datum	Besluit advies
A1	Departement Omgeving	21/01/2026	Voorwaardelijk gunstig
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	19/01/2026	Voorwaardelijk gunstig
A3	Agentschap Landbouw & Zeevisserij	23/01/2026	Voorwaardelijk gunstig
A4	Sport Vlaanderen	27/01/2026	Gunstig
A5	Toerisme Vlaanderen	/	Gunstig
A6	Gecoro	20/01/2026	Voorwaardelijk gunstig
A7	Polder van Belham	19/01/2026	Gunstig
A8	Agentschap Wegen en Verkeer	18/02/226	Gunstig

2. Bespreking van de adviezen

Hierna worden alle ingediende adviezen samengevat en een voorstel van antwoord geboden.

Adviezen:

Nr.	Adviesinstantie	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
Overeenstemming met de beleidscontext			
A1	Departement Omgeving	<p><i>Overeenstemming met het RSV</i></p> <p>De uitbreiding gebeurt aansluitend bij een kern in het buitengebied en valt onder de gemeentelijke taakstellingen. De uitbreiding tast evenwel ook herbevestigd agrarisch gebied in het buitengebied aan. De gemeente voorziet in de toelichtingsnota een verantwoording hiervoor. De uitbreiding gebeurt op gronden met weinig impact op de landbouw en er is voorzien in compensatie door woonuitbreidingsgebied om te vormen naar landbouwgebied. De feitelijke aantasting is ook qua oppervlakte gering. Het departement Omgeving ziet op dit vlak geen kennelijke strijdigheden met de ontwikkelingsperspectieven uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen optreden.</p>	DO geeft aan geen strijdigheden te zien met de ontwikkelingsperspectieven uit het RSV. Geen aanpassingen vereist.
A1	Departement Omgeving	<p><i>Conceptnota BRV</i></p> <p>In de toelichtingsnota van het RUP wordt nog verwezen naar de strategische visie van het BRV. Inmiddels werd door de Vlaamse Regering een conceptnota goedgekeurd als eerste stap om te komen tot een goedgekeurd BRV. We vragen aan de gemeente om dit aspect in de toelichtingsnota te actualiseren.</p>	DO geeft aan dat er nog verwezen wordt naar de strategische visie van het BRV, terwijl inmiddels een conceptnota is goedgekeurd. Actualisatie wordt gevraagd en doorgevoerd.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<p>(...)</p> <p>Het plangebied bevindt zich centraal in het hoofddorp. Het voorzien van recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen in een hoofddorp is conform het PRS.</p>	De provincie geeft aan dat het planvoornemen conform het PRS is. Geen passingen vereist.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid	De provincie geeft aan in haar advies niet te oordelen over de overeenstemming met het GRS of RSV. Geen aanpassingen vereist.
Procedure			

A1	Departement Omgeving	Sinds 1 december 2025 is de regelgeving inzake milieueffectrapportage gewijzigd. De gemeente dient te voldoen aan de nieuwe vereisten. Meer informatie kan gevonden worden op de website van het departement Omgeving en op milieuinfo.be. Extra informatie kan nagevraagd worden via mer@vlaanderen.be.	DO verwijst naar de nieuwe regelgeving inzake milieueffectrapportage. De passage van het toepassingsgebied van het Mer werd hierop aangepast.
A1	Departement Omgeving	Voor wat de aspecten planbaten en planschade wijzen we op een aantal verplichtingen die voortvloeien uit het instrumentendecreet en die o.a. raadpleegbaar zijn op de website van de VLM. Als de gemeente tussenkomst wil van het lokaal bouwshiffonds voor de planschade dan kan dit enkel voor bouwvrij agrarisch gebied.	Het voorschrift wordt bijgestuurd naar bouwvrij agrarisch gebied.
Planologische compensatie			
A1	Departement Omgeving	<p>De Vlaamse Codex legt een plicht tot planologische compensatie (artikel 2.2.6./1 VCRO) op wanneer een zachte bestemming zoals agrarisch gebied wordt omgezet in een harde bestemming zoals wonen en recreatie. Voor de concrete toepassing van de planologische compensatieplicht wijzen we op de handleiding die ter beschikking staat op de website van ons departement. Het voorliggende dossier compenseert slechts gedeeltelijk het verlies aan zachte bestemming. Gezien het plan evenwel gedeeltelijk gericht is op het zone-eigen maken van bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies geldt de planologische compensatieplicht enkel voor de oppervlakte van de effectieve uitbreiding. De handleiding bij de decretale verplichting verduidelijkt immers dat het zone-eigen maken van hoofdzakelijk vergunde en niet-verkorte zonevreemde constructies of bv. een zonevreemde vergunde verkaveling in een gebied met open ruimtebestemming, om de bestaande (vergunde) functie te bestendigen, geen compensatie behoeft. Er wordt immers geen mogelijkheid gecreëerd om bijkomende gebouwen of verharding te realiseren. De afwezigheid van een nood aan compensatie geldt slechts voor de oppervlakte die ingenomen wordt door de betrokken constructies en door de onverharde of onbebouwde ruimtes die in functie staan van de constructies, zoals tuinen of bufferstroken. Wordt er met hetzelfde plan in uitbreidingen voorzien, dan geldt de compensatieplicht weer wel.</p> <p>Uit de door de gemeente voorgestelde ruimtebalans blijkt dat de feitelijke uitbreiding enkel bestaat uit bijkomend recreatiegebied met een oppervlakte van ca. 1,2 ha. De overige innames hebben betrekking op de bestendiging van bestaande tuinzones bij woningen en op het zone-eigen maken van een kavel uit een verkaveling. Het compensatiegebied omvat c.a. 1,4 ha en volstaat om het bijkomende recreatiegebied planologisch te compenseren. Er kan akkoord worden gegaan met het door de gemeente voorgestelde voorstel mits er in de achterliggende tuinzones geen substantiële bijkomende constructies worden toegelaten ten opzichte van de mogelijkheden die nu al bestaan door de geldende verkavelingsvoorschriften of het vrijstellingenbesluit.</p>	<p>DO gaat akkoord met het voorstel van planologische compensatie mits er in de achterliggende tuinzones geen substantiële bijkomende constructies worden toegelaten ten opzichte van de mogelijkheden die nu al bestaan door de geldende verkavelingsvoorschriften of het vrijstellingenbesluit.</p> <p>Art. 4 Zone voor achtertuinen wordt aangevuld dat bijgebouwen een totale maximale oppervlakte mogen hebben van 40,00m². Dit is in afstemming de nog geldende verkavelingsvoorschriften, alsook het vrijstellingenbesluit.</p>

A1	Departement Omgeving	Het compensatievoorstel houdt een afwijking in op het richtinggevende gedeelte van het GRS. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan behoudt immers alle woonuitbreidingsgebieden als reserve op de lange termijn. De gemeente verantwoordt in haar toelichtingsnota afdoende de afwijking op haar richtinggevende gedeelte vanuit sociale doeleinden.	DO geeft aan dat het compensatievoorstel afwijkt van het richtinggevend gedeelte van het GRS. De motivatie opgenomen in de toelichtende nota wordt als afdoende beschouwd. Geen aanpassingen vereist.
A3	Agentschap Landbouw & Zeevisserij	Huidig voorontwerp ligt in de lijn van wat in de startnota stond en komt tegemoet aan onze eerdere insteken. Wij geven dan ook een voorwaardelijk gunstig advies mits het hier effectief gaat om een laatste uitbreiding van de recreatieterreinen, en mits aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften bij art. 5 zone voor agrarisch gebied. Hierbij zouden wij “het oprichten van een landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan” graag vervangen zien door “het oprichten van een nieuwe landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan”. Op deze manier wordt de mogelijkheid van uitbreiding van het bestaande landbouwbedrijf ter plaatse, waarvan het compensatiegebied tot de huiskavelpercelen behoort, niet beknot.	
Stedenbouwkundige voorschriften			
A1	Departement Omgeving	Vanuit de Vlaamse overheid zien wij niet toe op de precieze formulering van de stedenbouwkundige voorschriften. Wel wijzen wij erop dat het inrichtingsvoorschrift voor de zone voor achtertuinen onvolledig is.	DO verwijst naar haar opmerking over de formulering van het voorschrift van de achtertuinen. Dit wordt bekeken en bijgestuurd.
A4	Sport Vlaanderen	In deze fase van de planningsprocedure is de visie verder uitgewerkt, door herbestedingen en stedenbouwkundige voorschriften. Dit gebeurde op een doordachte manier waarop de realisatie van de plannen ook mogelijk is	Sport Vlaanderen gaat akkoord met de invulling van de stedenbouwkundige voorschriften.
ART. 0 – ALGEMENE BEPALINGEN			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	0.4 Schaal en maatvoering: Het plan is verordenend en dus het enige bepalende element wat de afmetingen van bestemmingszones of aanduidingen betreft. Het plan is dus niet “indicatief”.	Het advies wordt gevolgd. Dit wordt aangepast.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	0.5 Inrichtingen van openbaar nut: Een “inrichting van openbaar nut” is geen courante term. Waarschijnlijk wordt de meer gebruikelijke “handeling van algemeen belang” bedoeld.	Het advies wordt niet gevolgd. Inrichtingen van openbaar nut zijn handelingen van algemeen belang. Het is niet noodzakelijk aanpassingen door te voeren.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<i>0.8 Begrippen:</i> <i>Bestemming:</i> <i>De definitie is niet volledig duidelijk en misschien niet noodzakelijk op te nemen gezien de meesten vermoedelijk weten wat een bestemming/bestemmingsvoorschrift is.</i> <i>Verharding:</i>	Het advies wordt gevolgd: <ul style="list-style-type: none">- Het voorschrift ‘bestemming’ zal worden geschrapt;- De definitie voor verhardingen zal worden vereenvoudigd;- De verwijzing naar kleine tuinconstructies zal worden geschrapt doordat dit minder relevant is voor het RUP.

		<p><i>“Ondergrondse constructies die voorzien zijn op minstens 30cm onder het maaiveld worden tevens beschouwd als verhardingen.” Waarschijnlijk wordt “minder dan 30cm” bedoeld?</i></p> <p><i>Er wordt best een definitie opgenomen van “kleine tuinconstructies” (zie bv. Vrijstellingenbesluit).</i></p>	
ART. 1 – ZONE VOOR RECREATIE			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<p>“Onder bijhorende infrastructuur zijn ook constructies met een oppervlakte van max. 25m2 en een hoogte van max. 4,00m toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord.” Het is onduidelijk of de maximale oppervlakte van alle constructies 25m2 is, of elke individuele constructie 25m2 mag zijn?</p>	Het advies wordt gevolgd. Het voorschrift zal worden verduidelijkt. Er wordt bedoeld dat buiten de overdrukzone ook een constructie mogelijk is van maximaal 25,00m ² en een hoogte van max. 4,00m als overdekte constructie voor supporters.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<p>“Deze overdrukzone is voorbehouden voor bebouwing en verhardingen in de vorm van bijhorende infrastructuur bij de sport- of speelvelden, met uitzondering van de constructies met een oppervlakte van max. 25,00m2 en een hoogte van max. 4,00m.” Door het laatste deel van de zin lijkt het alsof de infrastructuur niet mag bestaan uit constructies met een oppervlakte van 25m2 en een hoogte van 4m. Waarschijnlijk wordt bedoeld dat in de overdrukzone alle bebouwing en verharding nodig voor de werking van de sport- en speelvelden is toegelaten en dit meer mag zijn dan de bijhorende infrastructuur die overal in het gebied mag.</p>	Het advies wordt gevolgd. Het voorschrift wordt verwerkt zoals hierboven beschreven.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<p>§1.1 Bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “Bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen de Overdruk: Bebouwingen en verhardingen, met uitzondering van de constructies met een oppervlakte van max. 25m2 en een hoogte van max. 4,00m.” Volgend op de opmerking hierboven, wordt aan deze zin best toegevoegd: die overal in het recreatiegebied toegelaten zijn. - “De bebouwde oppervlakte bedraagt max. 25% van de oppervlakte van de overdrukzone zonder de verhardingen.” Dit is mogelijks verkeerd te interpreteren. Het deel “zonder de verhardingen” kan op zich worden weggelaten aangezien het voorschrift expliciet over bebouwing gaat. Indien de gemeente dit toch wenst te benadrukken, kan best in een aparte zin worden toegevoegd dat de verharding niet moet worden meegerekend in de maximale bebouwingsgraad. - “Het gebruik van kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik.” Aan deze zin wordt best een werkwoord toegevoegd, bv.: Er wordt gebruik gemaakt van kwaliteitsvolle en duurzame materialen. - “De ruimtelijk en milieuhygiënische impact van de bebouwing moet worden geminimaliseerd.” Dit lijkt een vage omschrijving, met mogelijks weinig meerwaarde. 	Het advies wordt gevolgd. Aanpassingen worden doorgevoerd.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	§1.2 Verharding:	Het advies wordt gevolgd. Aanpassingen worden doorgevoerd.

		<ul style="list-style-type: none"> - “Verhardingen zijn uitsluitend mogelijk binnen de Overdruk: Bebouwing en verhardingen.” Deze zin lijkt in strijd met het meer algemene inrichtingsvoorschrift dat “bijhorende infrastructuur” tot 25m2 overal in het recreatiegebied mag. Een van beide zinnen wordt best aangepast. - “De ruimtelijk en milieuhygiënische impact van de bebouwing moet worden geminimaliseerd.” Zelfde opmerking als hierboven. 	
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	<p>§1.5 Afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - “Afsluitingen zijn toegelaten mits ze het open karakter niet schaden (...).” Het is aangeraden dit beter uit te leggen in de toelichting. Wat ziet de gemeente onder afsluitingen die het open karakter niet schaden? 	Het advies wordt gevolgd. De passage met open karakter wordt vervangen door de bepaling dat visuele openheid voorop staat.
ART. 2 – ZONE VOOR GROENBUFFER			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	“Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten.” Uit het vervolg van het artikel blijkt dat ook trage wegen en waterbeheersingswerken mogelijk zijn in de buffer. Nog los van de vraag of beide inrichtingen wel wettig samen kunnen gerealiseerd worden, wordt best bestemmingsgewijs ook voorzien dat deze zaken toegelaten zijn, anders lijkt er een strijdigheid te bestaan tussen de bepalingen voor de groenbuffer en die voor wegenis en waterwerken.	Het advies wordt gevolgd. Het woord ‘alleen’ wordt vervangen door ‘alle’.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	“De zone voor groenbuffer dient uiterlijk het eerste plantseizoen na definitieve vaststelling van het RUP worden aangeplant.” Dit is een onwettig voorschrift. Een RUP is geen actief verordenend instrument, maar een passief planningsinstrument. Een voorschrift kan dus geen actieve daad verplichten. Daarnaast is niet duidelijk hoe er werkzaamheden in de buffer zouden mogelijk zijn als alleen aanleg en onderhoud van een groenbuffer toelaatbaar zijn. In zoverre hiermee bedoeld wordt op de overal toegelaten handelingen van algemeen belang, lijkt de bepaling dat alleen werken voor aanleg en onderhoud van de groenbuffer mogelijk zijn in strijd met de algemene bepaling dat overal handelingen van algemeen belang mogelijk zijn, dit terwijl Art. 0.3 stelt dat beide cumulatief toe te passen zijn.	Het advies wordt gevolgd. Volgende aanpassingen worden doorgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> - Vervangen van ‘na definitieve vaststelling van het RUP’ door ‘na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen’. - De tweede zin rond werkzaamheden wordt geschrapt.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	“Bij de eerste omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen dient de inrichting van de groenbuffer deel uit te maken van het vergunningsdossier.” Dit kan beter omschreven worden als: “Bij de eerste aanvraag voor de ontwikkeling van de dagrecreatiezone dient de inrichting van de groenbuffer deel uit te maken van het vergunningsdossier.” Zo niet, bestaat de mogelijkheid dat een toevallige buur die ook binnen het plangebied ligt, de buffer zou moeten aanleggen.	Het advies wordt gevolgd. De voorgestelde aanpassing wordt doorgevoerd.
A5	Gecoro	De vraag wordt gesteld of het voorschrift m.b.t. aanplanten juridisch mogelijk is. Het perceel werd namelijk nog niet aangekocht door de gemeente. De werken zijn dan op rekening van de eigenaar van het perceel. De Gecoro geeft	Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. De formulering na definitieve vaststelling van het RUP is juridisch niet correct. Dit werd vervangen door ‘na het verkrijgen van de omgevingsvergunning’.

		aan dat het positief is dat er snel werk wordt gemaakt van de aanleg van de groenbuffer, maar geeft aan dat het op deze manier te streng geformuleerd is. Het is beter dit te laten opnemen in de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag op dat perceel.	
ART. 4 – ZONE VOOR ACHTERTUINEN			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Bij de opsomming is “el” vermoedelijk een tyfout?	De typo wordt verwijderd.
ART. 5 – ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED			
A3	Zone voor Landbouw en Zeevisserij	Hierbij zouden wij “het oprichten van een landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan” graag vervangen zien door “het oprichten van een nieuwe landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan”. Op deze manier wordt de mogelijkheid van uitbreiding van het bestaande landbouwbedrijf ter plaatse, waarvan het compensatiegebied tot de huiskavelpercelen behoort, niet beknot.	Het advies wordt gevolgd. De aanpassing wordt doorgevoerd.
INDICATIEF TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	“In dit gebied zijn alle werken (...)” Het tracé is aangeduid met een overdruk. Er is dus geen sprake van een “gebied” waarin bepaalde zaken kunnen toegelaten worden. De aanleg van de verbinding dient te voldoen aan de voorschriften van de grondkleur, i.e. bufferzone.	Het advies wordt gevolgd. Het voorschrift Art. 2 Zone voor groenbuffer en het voorschrift voor het indicatief tracé voor zacht verkeer wordt beter op elkaar afgestemd.
Toelichtende nota			
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Pag. 6: In de tekst wordt nog gesproken over startnota en niet over toelichtingsnota van het voorontwerp.	Het advies wordt gevolgd. Het hoofdstuk over de inhoud van de startnota wordt verwijderd.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Pag. 39: Er wordt werk gemaakt van een nieuw voorontwerp van een Beleidsplan Ruimte. De principes uit de conceptnota blijven wel overeind. Het is aangewezen de tekst te actualiseren.	Nuance wordt aangebracht.
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Pag. 84: Het is verwarrend hier te spreken over een studiegebied van ca. 2.93ha, terwijl in het begin van het document gesteld wordt dat het studiegebied bestaat uit enerzijds het plangebied en anderzijds het compensatiegebied (pag. 8). De oppervlakte lijkt dus niet te kloppen.	Dit wordt nagekeken en bijgestuurd.
A3	Sport Vlaanderen	In de toelichtingsnota wordt aan de hand van de visie goed gemotiveerd waarom de bestaande locatie de voorkeur geniet. Een uitbreiding die bovendien inspeelt op concrete noden van de lokale sportclubs is ons inziens gerechtvaardigd. Het bundelen en clusteren van sportinfrastructuur is bovendien een groot pluspunt en zorgt voor een kleinere ruimtelijke impact. Bovendien wordt binnen dit planningsproces ook een compensatie voorzien. Het is verder belangrijk dat er in de omgeving van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporters (clubs) als voor anders georganiseerde sporters of recreanten. We zien dat het sportpark hier alvast voldoende op inzet.	Sport Vlaanderen gaat akkoord met de motivatie opgenomen in de toelichtende nota. Geen aanpassingen vereist.

A6	Polder van Belham	<p>Het bestuur vindt dat de noordelijk gracht tussen het uit te breiden sportplein en de bebouwing langs de Baron Tibbautstraat moet uitgediept en gekalibreerd worden. Dit is belangrijk voor de goede afwatering van het bestaande sportcomplex, bovendien kunnen eventuele drainagebuizen van het nieuwe sportplein in die gracht uitmonden. Er wordt voorgesteld om de gracht niet te klasseren omwille van de 5 meter erfdienstbaarheid die dan in alle achtertuinen van de bewoning komt te liggen. De TAW waarde van het bestaande sportplein is 30cm hoger dan de TAW waarde aan de Quintenbatenbeek. Regenwater kan dan deels afstromen richting Quintenbatenbeek of afstromen naar de polder ts Schelde en Durme.</p>	
A6	Polder van Belham	<p>De gracht tussen de bestaande bebouwing aan de Baron Tibbautstraat en het nieuwe sportterrein wordt best uitgediept en gekalibreerd. Onder de dreefweg zit een buis die overtollig regenwater gemakkelijk kan afvoeren van het bestaande sportcomplex richting Quintenbatenbeek aan de Vaarschootstraat. Dit blijkt ook uit de TAW waarden. Nu moet alle water richting Duivenwegel die op zich al zeer watergevoelig is. Deze gracht was onderwerp van bespreking op het laatste overleg met Polder van Belham en de gemeente Berlare.</p> <p>De afwatering van het nieuwe sportcomplex (evenals een deel van het bestaande sportcomplex) kan gemakkelijk via de Quintenbatenbeek richting Bellebeek, die zeer snel gravitair afwatert naar de Kalkense Vaart. Voorwaarde is wel dat de bestaande gracht éénmalig wordt uitgediept en voor de lange levensduur van de gracht best aan beide zijden gekalibreerd. Het polderbestuur is voorstander om de gracht niet te klasseren als 3e categoriebeek of als polderwaterloop. Klassering houdt in dat er aan beide zijden van de beek een wettelijke erfdienstbaarheidszone ligt, deze zone komt dan te liggen in de achtertuinen van de bewoners aan de Baron Tibbautstraat.</p>	De algemene bepalingen van het RUP worden nog aangevuld met een passage waterhuishouding en waterbeheer waarbinnen deze werkzaamheden kunnen worden opgevangen.
A6	Polder van Belham	<p>Aan de rand van het compensatiegebied ligt de OBL2, een polderwaterloop of publieke gracht die in het jaarlijks onderhoudspakket van de polder zit. De zone verandert van woonuitbreidingsgebied naar landbouwgebied en is bijgevolg gunstig voor het onderhoud. Wanneer er bebouwing zou komen vergt dit meestal moeilijkheden omtrent de erfdienstbaarheidszone voor onderhoud die dan meestal in de betuining ligt.</p> <p>De watertoetskaart toont aan dat het gebied gevoelig is voor overstroming bij hevige neerslag. Een goed jaarlijks onderhoud is zeker nodig.</p>	Het advies ondersteunt de keuze om het compensatiegebied te herbestemmen naar agrarisch gebied. Geen aanpassingen vereist.
A8	Agentschap Wegen en Verkeer	<p>Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde plannen maar er dient rekening gehouden te worden met de groei naar de toekomst toe. Het is bovendien aangewezen om de druk op de gewestweg te vermijden bij grote evenementen. Hierbij kan er afgestemd worden met de overige sportverenigingen in de nabije buurt.</p>	AWV geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan. Het verwijst naar bijkomende druk op de gewestweg bij mogelijke groei. Voorliggend planvoornemen wordt als het ruimtelijk maximale beschouwd en zal in de toekomst planologisch niet kunnen uitbreiden.

			Bij grote evenementen wordt gevraagd afspraken te maken met de nabije sportverenigingen om accommodatie te delen. Dit valt buiten de scope van het RUP.
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Conclusie van de adviezen

Nr.	Adviesinstantie	Inhoud advies
A1	Departement Omgeving	Voorwaardelijk gunstig advies
A2	Provincie Oost-Vlaanderen	Voorwaardelijk gunstig advies
A3	Agentschap Landbouw & Zeevisserij	Voorwaardelijk gunstig advies mits: <ul style="list-style-type: none"> - het gaat om een laatste uitbreiding van de recreatieterreinen; - het doorvoeren van een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften bij Art. 5 Zone voor agrarisch gebied.
A4	Sport Vlaanderen	Gunstig advies
A5	Toerisme Vlaanderen	Gunstig advies
A6	Gecoro	Voorwaardelijk gunstig advies
A7	Polder van Belham	Gunstig advies.
A8	Agentschap Wegen en Verkeer	Gunstig advies.

14.4 **Advies VECM**



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Instrumenten en Programmatie
Team Omgevingseffecten
Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Advies over de screening van het RUP Uitbreiding Sportpark Overmere, Berlare
Dossiernummer: SCRI25035

De gemeente Berlare stelt een RUP op met als doel de bestaande sportinfrastructuur in de deelgemeente Overmere te moderniseren en uit te breiden. Het Team Omgevingseffecten ontving eerder al de startnota, adviezen en inspraakreacties. Op 27/11/2025 werd de scopingnota (versie 28/10/2025) bezorgd, met de vraag een bepaling te maken over de plan-MER-plicht.

Op 1/12/2025 is de regelgeving i.v.m. milieueffectrapportage gewijzigd. Het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) is vanaf die datum een onderdeel van het Team Omgevingseffecten en moet op basis van artikel 2.2.4 §3 uit de VCRO advies geven over de screening. Daarna kan het planteam in de scopingnota, aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I bij het DABM¹, motiveren waarom het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarbij houdt het planteam rekening met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het VECM over de screening. Dit moet gebeuren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt in hoofdstuk 8.3, is het RUP screeningsgerechtigd. Op 1/12/2025 is de term 'klein gebied op lokaal niveau' aangepast naar 'klein gebied op provinciaal of gemeentelijk niveau'. In dit geval gaat het om een klein gebied op gemeentelijk niveau. Rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III is nu een rubriek uit bijlage 2 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025.)

De screening is opgenomen in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De scopingnota bevat de nodige informatie over het RUP en over de milieueffecten op de relevante milieudisciplines.

In hoofdstuk 10 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

Enkele adviesinstanties (Agentschap Landbouw & Zeevisserij) hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota in hoofdstuk 10 en doorheen de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

¹ Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, is het VECM akkoord met de conclusie uit de screening dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Getekend door: JACOBS ISABEL ELISAB
Getekend op: 2026-02-06 15:27:38 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel



Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Instrumenten en Programmatie