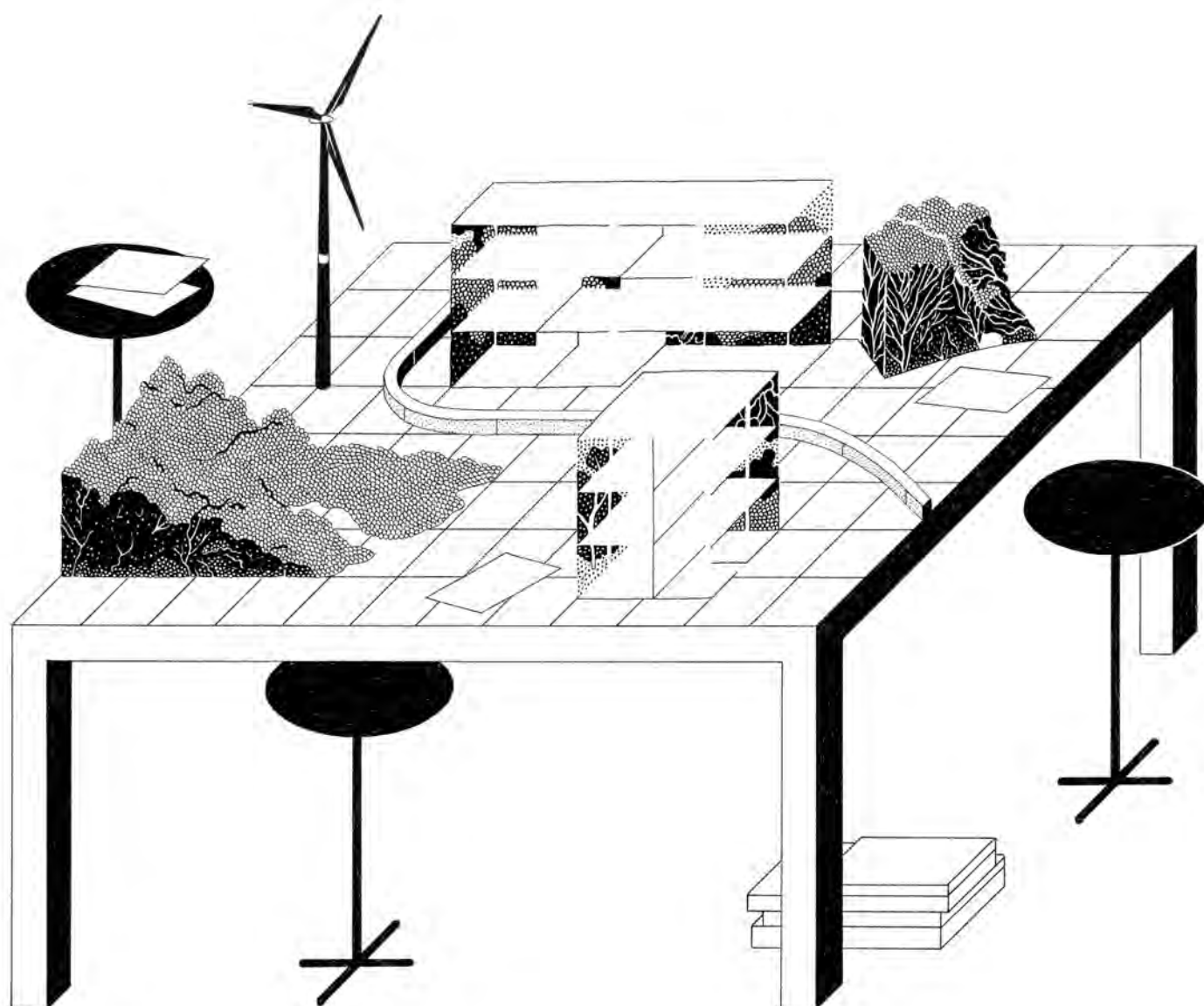


BWMSTR

SCAN

BERLARE
EINDRAPPORT

OKTOBER 2021



**BLAUW
DRUK**
STEDENBOUW

PALMBOUT
Urban Landscapes.

L A M A 
Landscape
Manifesto
landscape architects

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroekx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

Blauwdruk Stedenbouw, Lama landscape architects, Palmbout Urban Landscapes, TML



01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	13
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	15

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	19
2.1	Open ruimte en klimaat	20
2.2	Bebouwde ruimte	29
2.3	Mobiliteit	37
2.4	Energie	43
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	45

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	47
3.1	Kwalitatief en beleefbaar water	51
3.2	Leesbaar en beleefbaar landschap	55
3.3	Recreatie geënt op het landschap	57
3.4	Wonen om het landschap te helen / restaureren	59
3.5	Behoud vs. afbraak van bebouwing in functie van identiteit en kwaliteit	61
3.6	Leefbare N-wegen	63

04.

TRANSITIEAGENDA

	STRATEGISCHE PROJECTEN	64
4.1	SP1 - Waterwingebied als duurzame drinkwaterbatterij	67
4.4	SP2 - Kwalitatief Donkmeer	69
4.5	SP3 - Kwalitatieve Scheldeoevers - Uitbergen, dorp aan de Schelde	71
4.6	SP4 - Het ommetje van Berlare	75
4.7	SP5 - Leefbaar lintdorp Overmere	79
4.8	Quickwins	83
4.9	Programma's	87
4.10	Publieke slagkracht en aanbevelingen hogere overheden	91

05.

BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	93
-----	----------------------	----

WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Zele in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kosteneficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

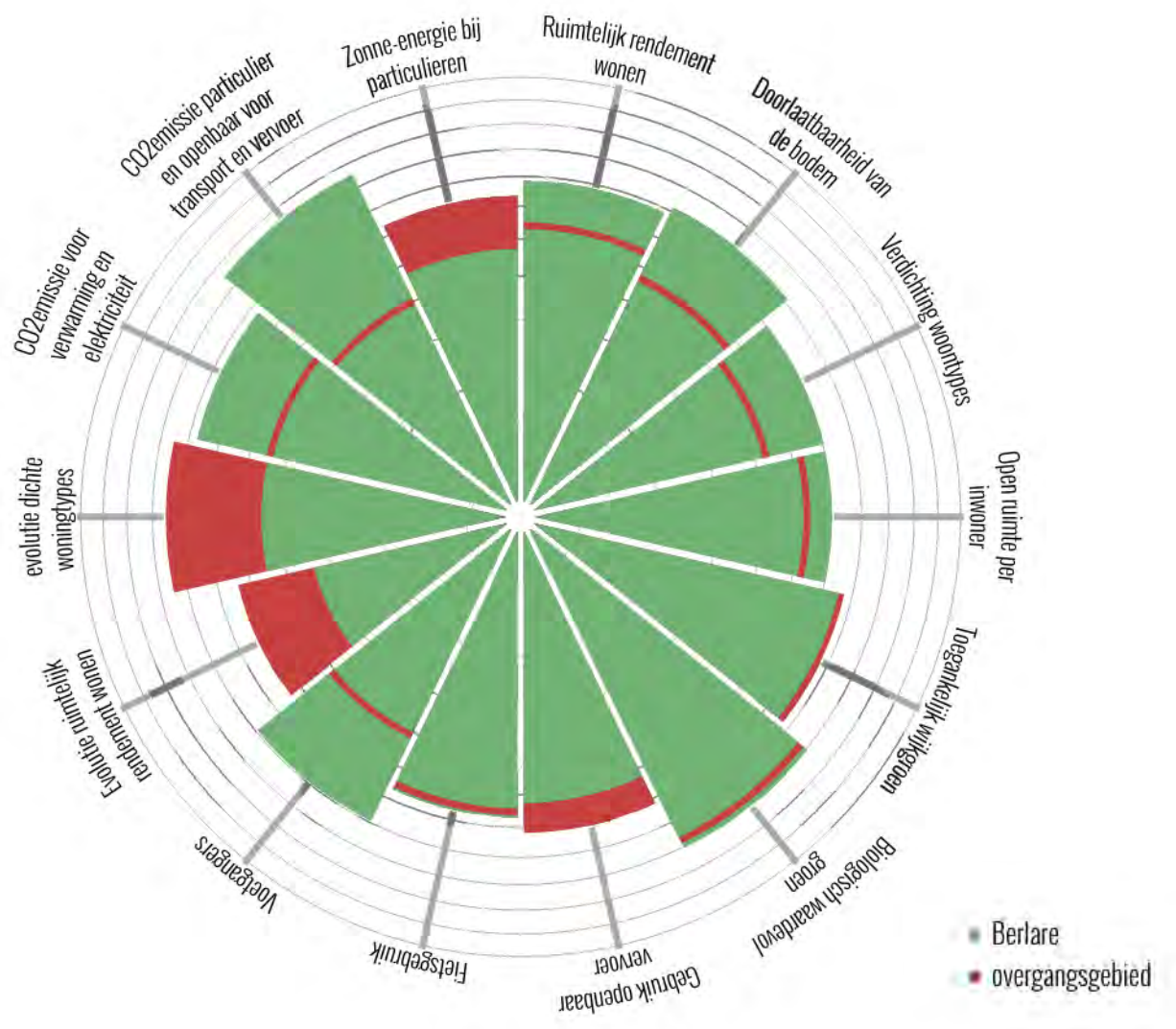
De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

01.

VERKENNING



**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Zie methodologische nota in 05. Bijlage

GEMEENTE

Berlare is een gemeente in de provincie Oost-Vlaanderen, gelegen aan een brede bocht in de Zeeschelde tussen Lokeren, Aalst en Dendermonde. Berlare was van oorsprong een landbouw- en woongemeente met enige textielnijverheid in de vorm van een stoomspinnerij en touwslagerij (tot eind 20ste eeuw). De gemeente kent daarnaast een rijke toeristische geschiedenis vanwege het door turfontginning ontstane Donkmeer.

OPPERVLAKTE

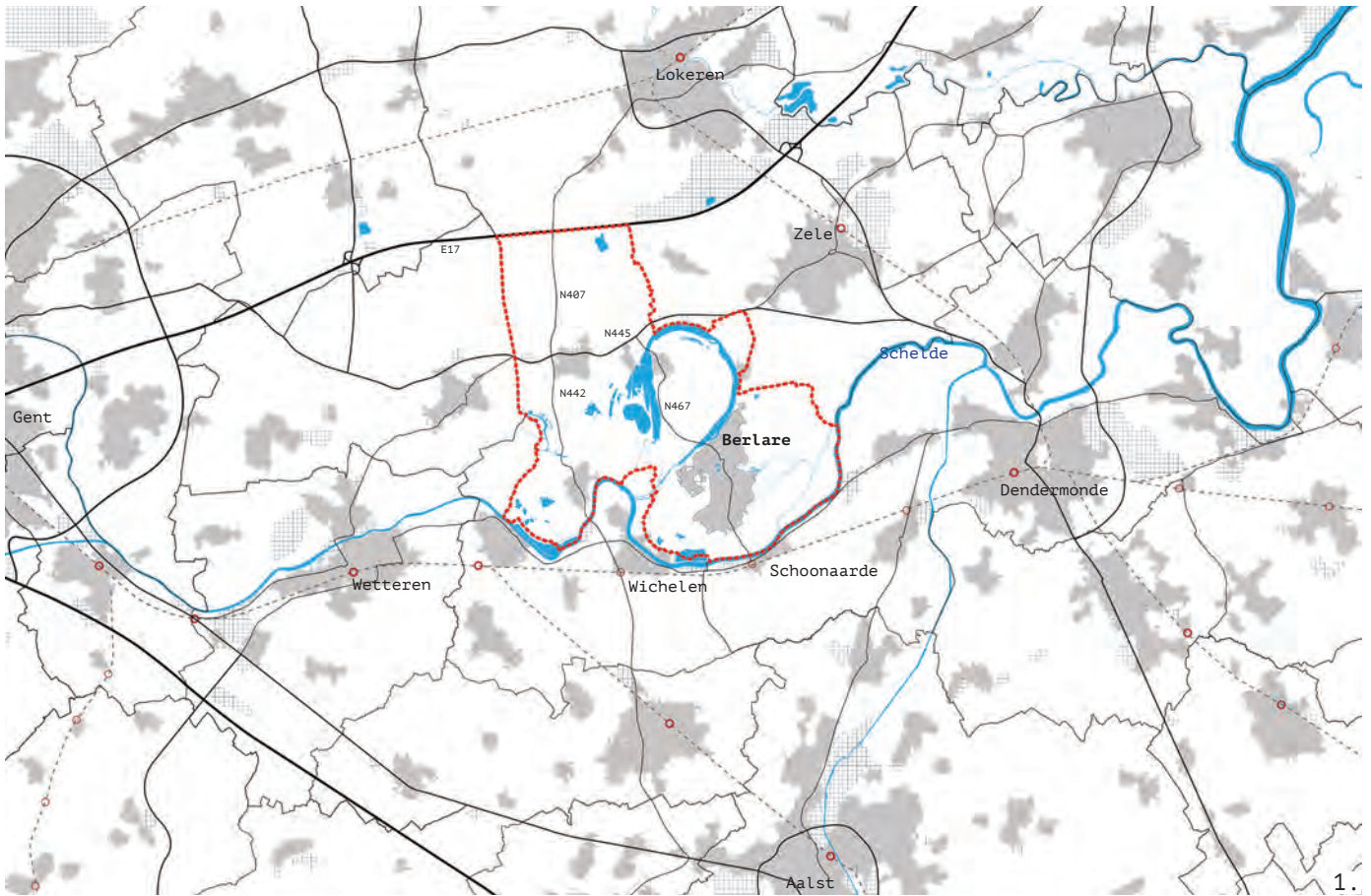
Berlare kent een oppervlakte van 3.782ha. De gemeente bestaat uit deelgemeentes Berlare (1.773ha), Overmere (1.372ha) en Uitbergen (648ha) en het gehucht Donk, verspreidt tussen de drie deelgemeentes.

INWONERS

Het aantal inwoners bedroeg 15.090 in 2020 (AD Statistiek) verdeeld over 6.519 huishoudens. Van de inwoners is 6,1% van vreemde origine, wat Berlare gemiddeld monocultureel maakt (Vlaams gemiddelde 20,5%).

TEWERKSTELLING

De werkzaamheidsgraad in Berlare bedraagt 75,4% en ligt boven het Vlaams gemiddelde van 72,6% (werkzaamheid van mannen vrouwen tussen 20 en 64 jaar- 2016), alsook hoger dan het gemiddelde van de vergelijkbare gemeenten met groter bevolkingsaantal en economische activiteit (75,2%). De werkloosheid in Berlare bedroeg in 2016 slechts 5,5% ten opzichte van een Vlaams gemiddelde van 7,8%. De gemeente biedt een jobratio aan van 35,1 % (=aantal jobs in gemeente t.o.v. aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd), wat ver onder het Vlaams gemiddelde van 75,9% ligt, en lager ligt dan het gemiddelde van een vergelijkbare gemeente (42,2%).



1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

SITUERING VAN DE GEMEENTE

Berlare is gelegen in het oosten van de provincie Oost-Vlaanderen en kent 5 burelen waarvan twee steden, Lokeren en Dendermonde, en drie gemeenten, Zele, Wichelen en Laarne, allen gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen. Het centrum van Berlare (kerk) ligt op ongeveer 11 km van het centrum van Dendermonde en eveneens op zo'n 11 km van het centrum van Lokeren.

De zuidelijke grens van Berlare wordt gevormd door de rivier de Schelde, waarvan een oude meander een groot deel van het landschap van Berlare bepaalt. De noordwestelijke grens van de gemeente valt samen met snelweg E17. Ten zuidwesten van de gemeente vormen de Kalkense meersen de grens tussen Laarne, Wichelen en Berlare. De N407-N442 van Lokeren naar Wichelen loopt door het kerngebied van Overmere, in het westen van de gemeente; en de N467 (verbindingsweg Donk-Schoonaarde) loopt door de kernen van Berlare en Donk aan de oostkant van de gemeente.

De N445 of Baron Tibbautstraat / Dendermondsesteenweg doorkruist het noorden van de gemeente, van Zele naar Gent.

Berlare beschikt als woon- en landbouwgemeente over nog relatief veel open ruimte. De prominente landschappelijke structuur van de oude Scheldemeander heeft voor een groot stuk de ontwikkelingen in Berlare en haar verschillende kernen gevormd en bepaald. Helaas is op vele plekken het landelijke karakter van deze dorpen en hun relatie met het landschap verloren geraakt. Door de van oudsher ingezette Vlaamse verlinting, maar ook door het aansnijden van open ruimte met verkavelingen zijn de relaties met het landschap verdwenen of weggeduwd en zijn straatwerelden ontstaan. De laatste jaren (decennia) komt hier de zogenaamde verdichting in de vorm van verappartementisering bij, veelal opportunistische ontwikkeling die ofwel afbreuk doen aan het dorpse karakter of het landschap verder privatiseren en hypothekeken.

- 1 Berlare in omgeving
- 2 Berlare op topografische kaart
- 3 Dorpskern Berlare, begin 20ste eeuw
- 4 Recreatie Donkmeer, begin 20ste eeuw
- 5 Donkmeer vandaag



5.



3.



4.

1.2 KENCIJFERS

INWONERS

Demografie

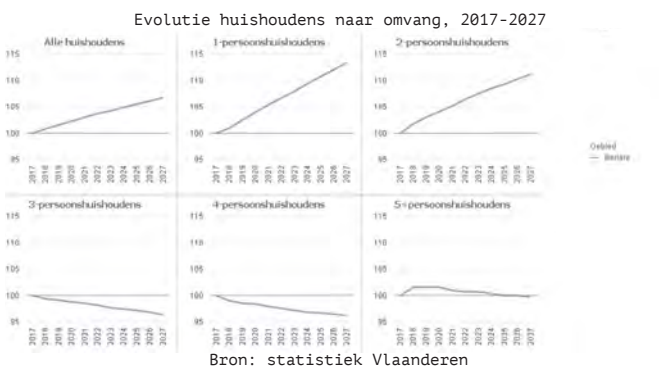
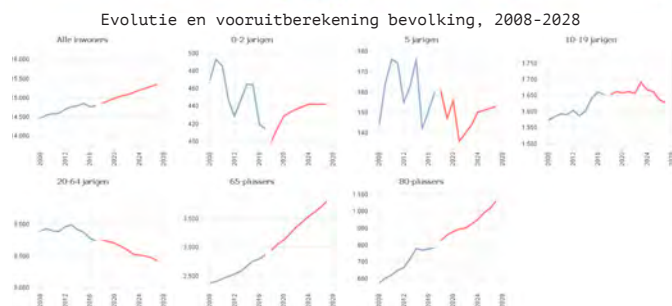
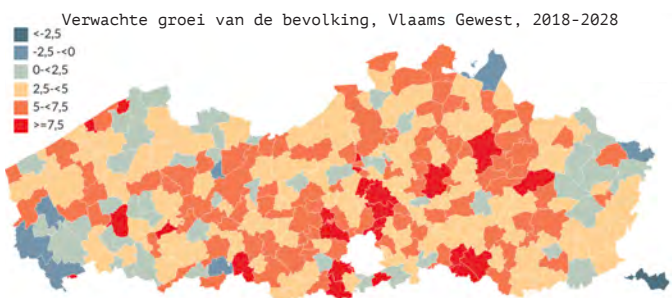
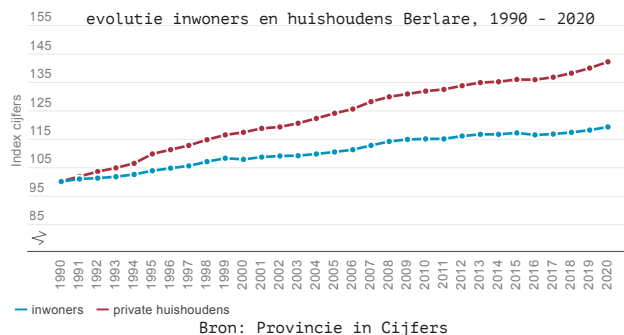
Berlare zal naar verwachting gemiddeld groeien ten opzichte van de meeste andere Vlaamse gemeentes: er wordt 3,6% groei voorspeld tussen 2018 en 2028. Het aantal ouderen (65+) zal naar alle waarschijnlijkheid het hardst stijgen. Na een periode van krimp tussen 2016-2018 zal ook het aantal 0-10 jarigen stijgen, terwijl de groep 10-64 jarigen langzaam zal afnemen. Wat betreft het aantal huishoudens wordt eveneens een stijging verwacht, die toe te schrijven is aan de stijging in 1- en 2-persoonshuishoudens. In totaal kan Berlare de komende 15 jaar een stijging van zo'n 961 extra inwoners of 453 huishoudens verwachten (vooruitberekening Statistiek Vlaanderen: 16.054 inwoners in 2035 t.o.v. 15.093 in 2020, 2,12 inwoners / huishouden in 2035).

Welvaart en vastgoedprijzen

Berlare is een door de band genomen welvarende gemeente. Met een gemiddeld inkomen van 20.439 euro per inwoner (2018) doet de gemeente het even goed als het gemiddelde voor de Provincie Oost-Vlaanderen en iets beter dan het Vlaams gemiddelde van 20.125 euro per inwoner. Anderzijds heeft 12% van de Berlarenaars het voorbije jaar problemen gehad om de rekeningen te betalen, t.o.v. een Vlaams gemiddelde van 9% (Gemeente in Cijfers). Een vrijstaande woning kost in Berlare begin 2020 gemiddeld € 330.000, dat is € 20.000 minder dan het gemiddelde in de provincie Oost-Vlaanderen.

Data Bouwmeester scan

In het spiderdiagram op pagina 10 is de gemeente Berlare voor een aantal ruimtelijke indicatoren vergeleken met ruimtelijk vergelijkbare gemeenten volgens de VRIND classificatie. Voor Berlare geldt de classificatie 'overgangsgebied'. Op sociaal-economische aspecten, waaronder bevolkingsgroei, wordt de gemeente vergeleken met gemeenten in dezelfde cluster volgens de Belfius-indeling. Wat opvalt is dat de gemeente zeer slecht scoort inzake 'evolutie dichte woningtypes' (groei aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod - slechts 0,5% in Berlare tegen een gemiddelde van 2,4% voor overgangsgebieden) en evenzeer slecht scoort op vlak van 'evolutie ruimtelijk rendement wonen', m.a.w. de groei in ruimtelijk rendement tussen 2011 en 2017 (-0,91 in Berlare, negatiever dan in vergelijkbaar gebied waar dit -0,49 bedraagt, en negatiever dan in Vlaanderen, met een evolutie van -0,54). Dit valt wellicht te verklaren door de vele open bebouwing



in Berlare, die ook bij nieuwe verkavelingen het belangrijkste woontype blijft. Reeds bestaande compacte rijwoningen sneuvelen dan wel voor appartementen, het heeft duidelijk weinig impact heeft op een beter ruimtelijk rendement (bovendien zorgt het voor het verdwijnen van het dorpse karakter in Berlare).

Waar Berlare goed scoort is op vlak van doorlaatbaarheid van de bodem (89% tegen een Vlaams gemiddelde van 84%) en CO₂-emissie: vooral op vlak van particulier en openbaar voor transport en vervoer, maar ook verwarming en elektriciteit. Het aandeel zonne-energie bij particulieren in Zele scoort wel slechter (0,47kW/huishouden) dan de gemiddelde gemeente in overgangsgebied (0,56kW/huishouden, in Vlaanderen 0,52kW/huishouden).

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

De kern van Berlare is ontstaan op de rivierduin Galgenberg, met in het zuiden van de kern vooral heidegebied. Overmere kan reeds ten tijde van Ferraris (1777) herkend worden als lintvormige kern, waarbij de bebouwing noord-zuid loopt, parallel aan de beekstructuren. Uitbergen richt zich als compacte landbouwkern naar de oevers van de Schelde ten zuiden van de kern, omringd door meersengebieden in het oosten en in het westen. De oude Scheldemeander, waarlangs later Donk zal ontstaan, is in 1777 nog een grotendeels een onge-rept broek- en meersgebied met vooral in het Berlare Broek al sporen van veenontginning. Verder herkennen we op de Ferrariskaart een agrarisch landschap op de hoger gelegen gronden met veel kleine landschapselementen (KLE's) die de landbouwpercelen omzomen en verbinden. Op de rivierduinen zien we vooral boscomplexen en heideveldjes. Ten noordoosten van de kern van Berlare en rond Overmere zien we een groter, open landbouwlandschap, hoger gelegen.

De ruimtelijke identiteit van Berlare is in de laatste decennia sterk achteruit gegaan. Zowel in de kwaliteit van de open ruimte, als op vlak van nederzittingsstructuur en bebouwing. Hoewel Berlare vandaag nog patrimonium heeft dat verwijst naar een rijk verleden lijken het niet meer dan een handvol overgebleven restanten. De kritische massa van waardevol erfgoed is vaak zo uitgedund dat ze 'onzichtbaar' worden. Daarnaast is vaak de bijzondere context, bijvoorbeeld de landschappelijke inbedding zoals in Donk zo goed als verdwenen waardoor dat de echte waarde van het patrimonium niet meer tot hun recht komen. Waar op oude kaarten nog duidelijk een evenwichtige relatie tussen landschap en recreatie zichtbaar is, zien we vandaag vooral dat het landschap sterk gebukt gaat onder de recreatieve druk en de oprukkende verappartementisering rond voornamelijk het Donkmeer.

Ferrariskaart (1777)



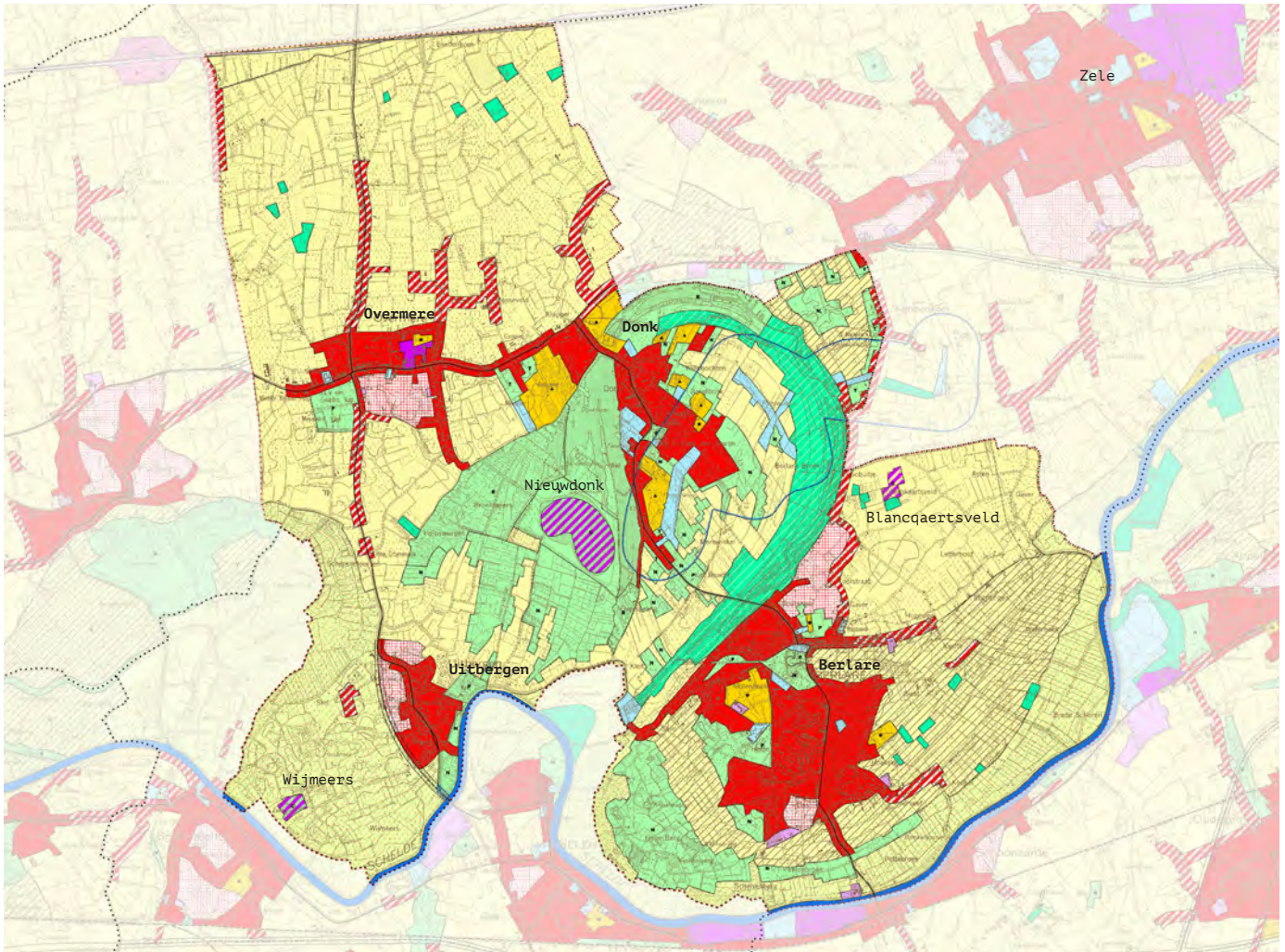
In plaats van een synergie tussen landschap, wonen en landschap en recreatie zou men eerder kunnen spreken van het “parasiteren” van deze functies op het landschap. Ze hebben allen het maximale uitzicht op het waterlandschap maar doen zelf sterk afbreuk aan dat zelfde landschap door een beperkte beeldkwaliteit, privatisering van oevers, parkeren, ...

Donk, dat ooit een kwalitatief hart vormde voor Berlare, heeft vandaag eerder het voorkomen van ‘ver-gane glorie’ gecombineerd met vastgoedopportunisme. Daarnaast zijn de dorpskernen van Berlare en Uitbergen ooit met een overtuigende landelijke dorpsidentiteit ingehaald en omsloten door verkavelingsfragmenten en door verappartementisering anderzijds.

Behalve de kernen bestaat Berlare voornamelijk uit veel vrijstaande woningen. Verkavelingen zijn heel erg ad hoc tot stand gekomen, er is nergens sprake van doordachte planmatige ontwikkelingen (bv. in de vorm van tuinwijken). Bovendien zijn het heel veel fragmenten. De verappartementisering van de afgelopen 25 jaar heeft voor een sluimerende verstedelijking van de dorpskernen gezorgd, met name in Berlare en Donk. Daarnaast zien we een aantal grote campingsites met voornamelijk vaste stacaravanplaatsen die moeizaam geïntegreerd zijn in het landschap.

Luchtfoto (2018)





GEWESTPLAN

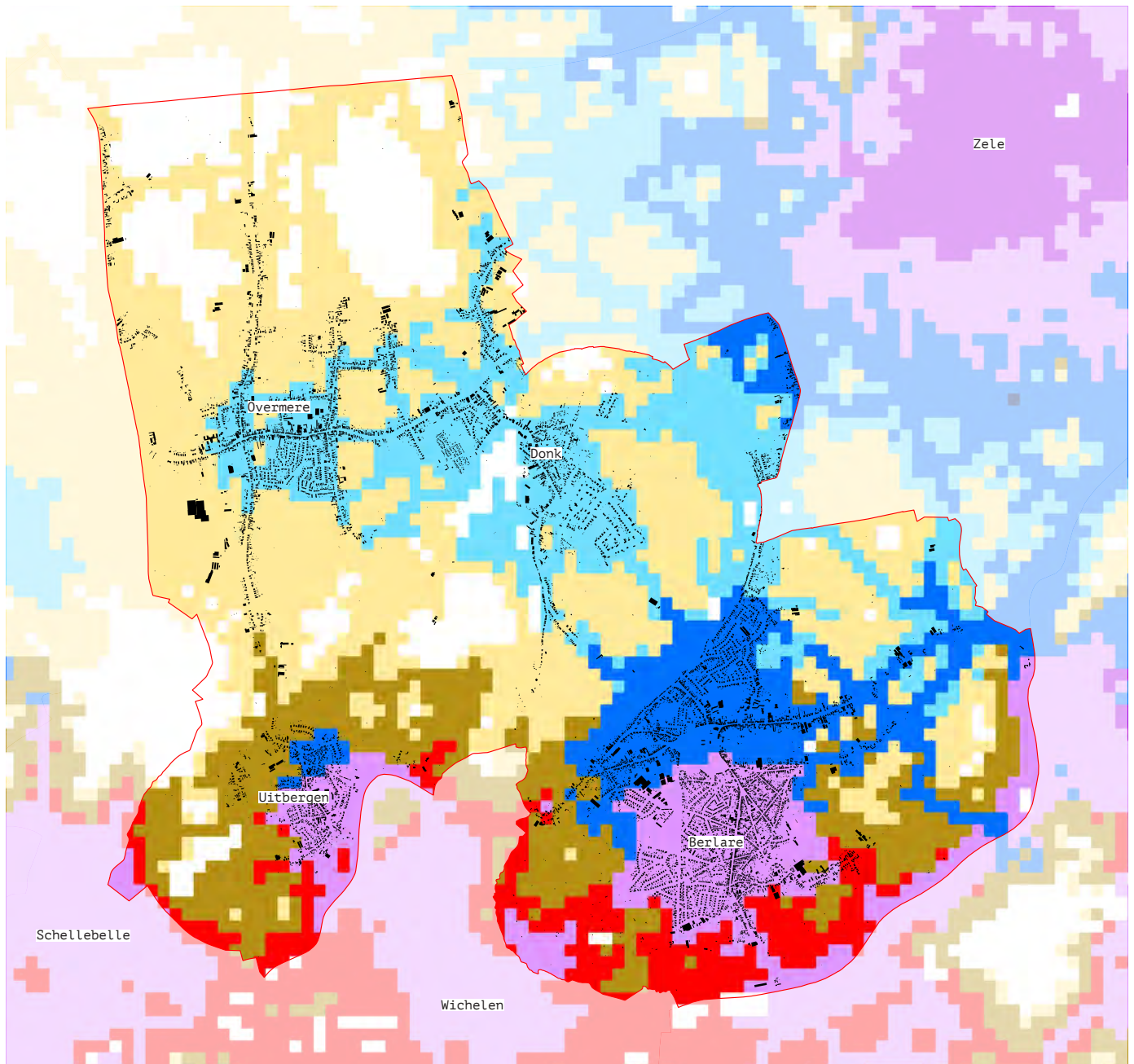
Op het Gewestplan (1978) herkennen we centraal het natuur- en parkgebied van de oude Scheldemeander (groen), met Berlare Broek ingekleurd als bosgebied (donkerder groen). Nieuwdonk, Wijmeers en Blancqaertsveld zijn aangeduid als 'ontginningsgebied' van turf of leem (paars gestreept). Het gewestplan bestemde de vier kernen Berlare, Overmere, Uitbergen en Donk als woongebied. In Berlare werden sinds Ferraris de heidegebieden ten zuiden van de kern ingepalmd voor bebouwing. Donk is intussen uitgegroeid tot een massieve woonkern met ruimte voor recreatie (oranje) in de vorm van kampeerterreinen / weekendverblijven. De kern van Overmere is tussen de verticale linten dichtgeslibd van oost naar west, langsheen de verbinding tussen Zele en Gent. Zowel Berlare, Donk als Overmere worden gekenmerkt door (landelijke) woonlinten als uitlopers van de kernen.

Uitbergen blijft grotendeels de compacte landbouwkern aan de Schelde, met twee woonuitbreidingsgebieden in de flank. Op het Gewestplan merken we in de gemeente opvallend weinig industriegebied op: enkel in de kern van Overmere wordt een kleine zone donker paars ingekleurd. In Berlare bevinden zich slechts enkele paarse kavels voor KMO's.



02.

DIAGNOSE



Synthesis kaart voorzieningen en knooppuntwaarde, 'Vitokaart'
Legende indeling (rechts)

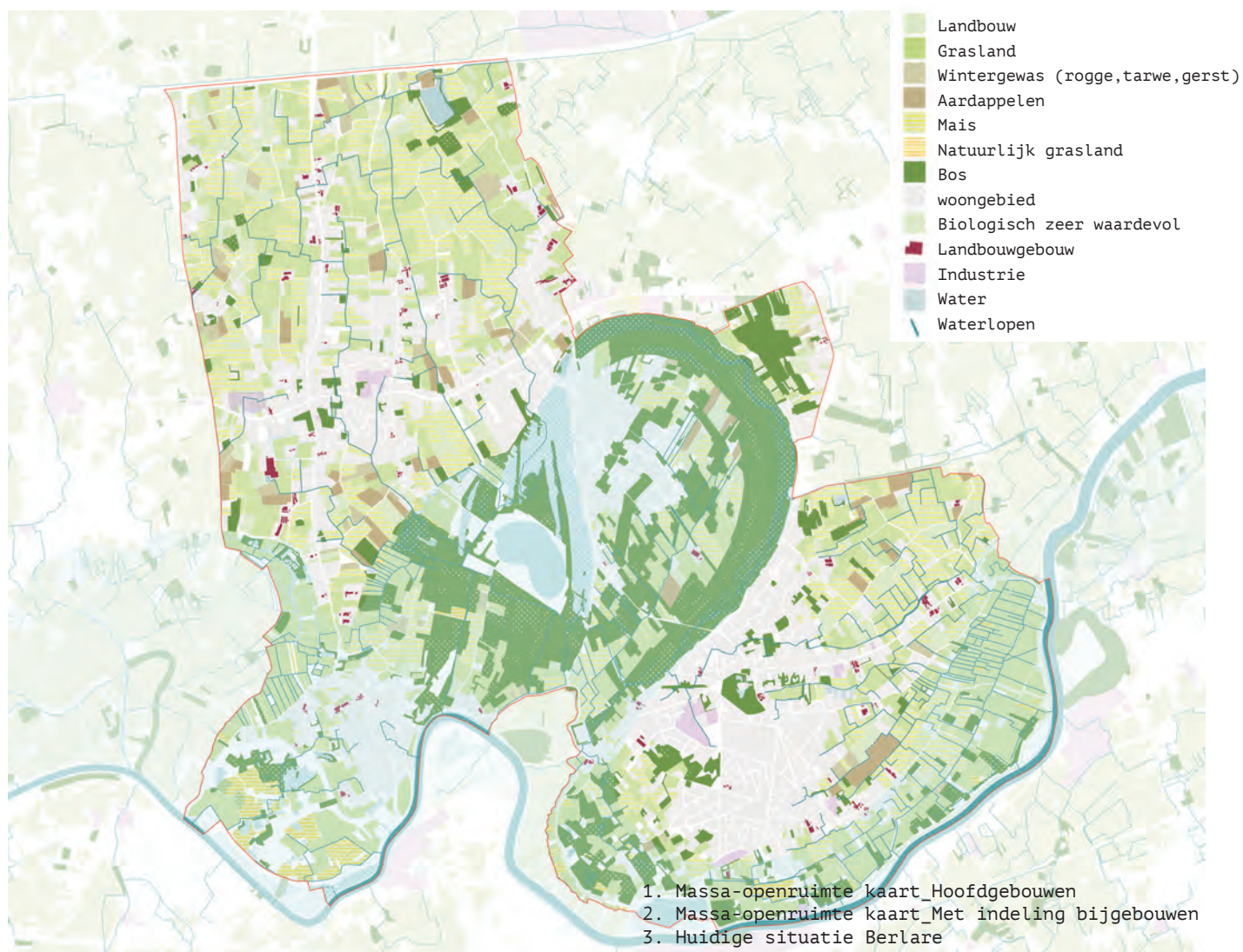
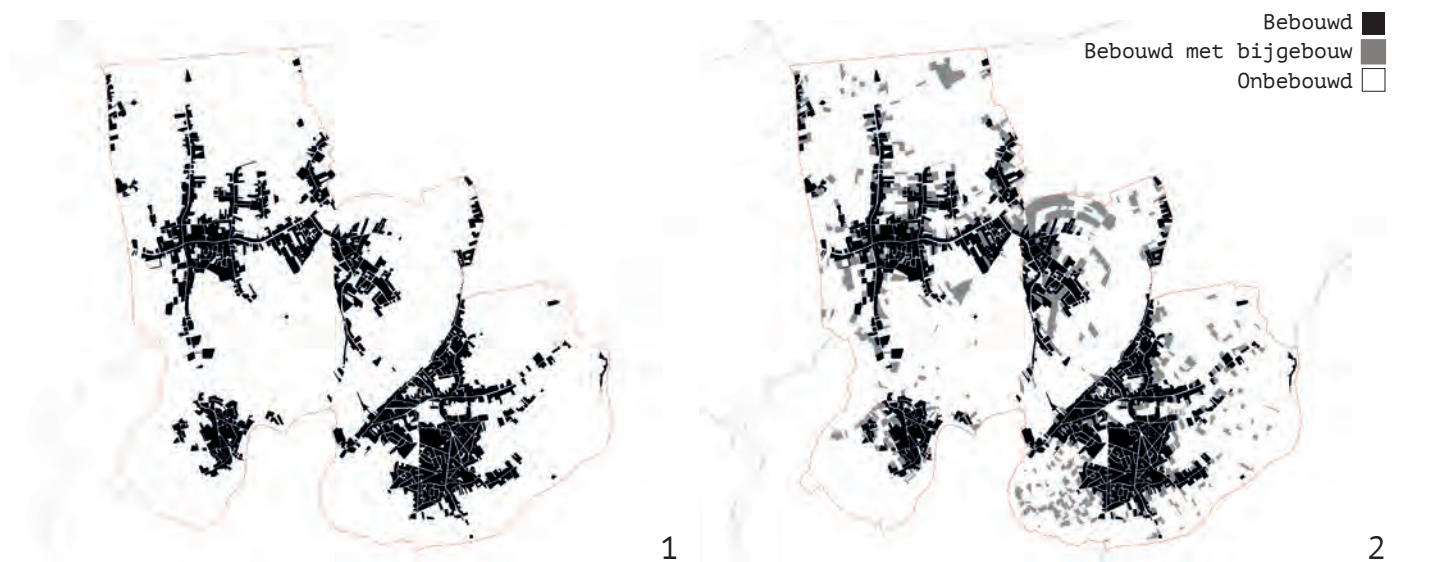
Voorzieningen	Zeet goed	C3	C1	A3	A1
	Goed	C4	C2	A4	A2
	Matig	D3	D1	B3	B1
	Beperkt	D4	D2	B4	B2
		Knooppuntwaarde			
		Beperkt	Matig	Goed	Zeet goed

OVERZICHT

De Schelde heeft een sterke invloed gehad op zowel het landschap als op de ruimtelijke ordening van Berlare. Water vormde lange tijd een dwingende onderlegger voor de ruimtelijke ordening. De oude Scheldemeander, nu het Donkmeer en het Berlare Broek, is hierdoor nog grotendeels ongebouwd gebleven. De occupatie startte aanvankelijk op de hoger gelegen rivierduinen. In de verlandende Scheldemeander werd veen ontgonnen waardoor er plassen ontstonden. Zo ontstond ook het Donkmeer. Door bemaling werden delen van het moeras drooggelegd waardoor landbouw of populierenteelt mogelijk werd. Vanaf eind 19e eeuw werd het idyllische waterrijke landschap rond Berlare ontdekt door toeristen. Het toerisme is er geënt op het landschap en natuurbeleving staat centraal. Er werden stijlvolle villa's met veranda's aan het water gebouwd in het groen waardoor Berlare allure kreeg. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw slaat dit om in "massatoerisme" met de nadruk op entertainment i.p.v. natuurrecreatie. Het water werkt als een magneet op toeristische ontwikkelingen en woningbouw. Er ontstaan verschillende stacaravanparken, restaurants, discotheken een casino, en villa's worden gesloopt om plaats te maken voor generieke appartementenblokken. Het gebied wordt volledig overladen en de allure en het natuurlijke karakter van het gebied gaan grotendeels verloren. Door leegstand van restaurants en te weinig sturing op de ruimtelijke ordening verdwijnen er nog altijd villa's die plaats maken voor generieke appartementenblokken. Ook worden de steilranden rond het Berlare Broek volgebouwd met lintbebouwing waardoor de privatisering van het water wordt verdergezet. De openruimte raakt hierdoor verder versnipperd en het water wordt vaak de achterkant van de bebouwing.

Langs de Schelde blijft het grotendeels onbebouwd, hier is het water dwingender. De laatste jaren zijn daar in het kader van het Sigmaplan nieuwe overstromingsgebieden ontstaan en werden de natuurwaarden sterk verbeterd. De inpassing van Sigmadijken verloopt echter moeizaam waardoor het landschap en recreatieve netwerken achter deze overstromingsgebieden soms een moeizame connectie met de Schelde terugvindt.

De syntheseskaart voor de knooppuntwaarde toont aan dat Berlare vandaag vooral ten zuiden goed gepositioneerd is, dicht bij de paarskleurende kernen van Schellebelle en Wichelen waar zich treinstations bevinden. De paarse inkleuring van de kernen Uitbergen en Berlare is eveneens te danken aan de spoorverbinding ten zuiden van de gemeente. De nabijheid van de snelweg E17, die de noordelijke gemeentegrens vormt, heeft weinig impact (in tegenstelling tot bv. Zele), vanwege de afwezigheid van een op- en afrittencomplex ter hoogte van Berlare. De kansen en bedreigingen voor de ruimtelijke kwaliteit van Berlare hangen sterk samen met deze knooppuntwaarde: een gepaste omgang met haar landschappelijke ligging, waarbij het (water)landschap historisch dwingende voorwaarden stelde aan ontwikkeling, dient te primeren. Groei en verdichting zijn in Berlare geen opgave, maar halen de laatste decennia de bovenhand ten koste van het landschap. Het groen lijkt systematisch weggeduwd in het bebouwd weefsel, de relatie tot het landschap wordt steeds zwakker. Bovendien ontbreekt een doordachte combinatie met een duurzame mobiliteit. De auto blijft primair aanwezig, in gebruik en bij de inrichting van de publieke ruimte, en gaat gepaard met verappartementisering langs de dorpse straten, die hierdoor aan kwaliteit inboeten.

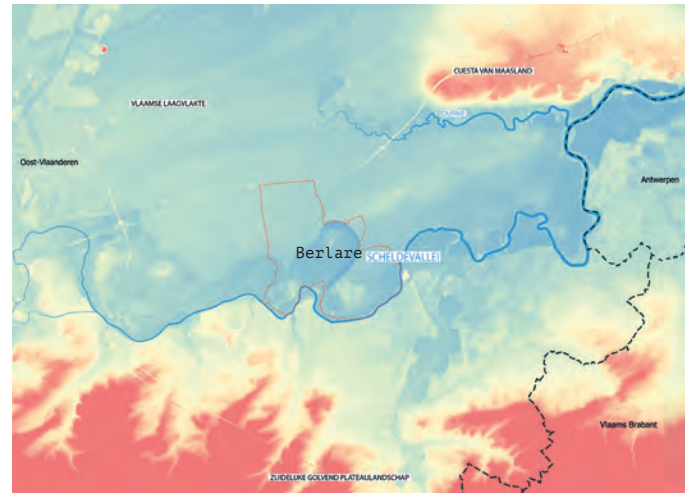


2.1 OPEN RUIMTE EN KLIMAAT

KENCIJFERS VAN DE OPEN RUIMTE

De totale oppervlakte van de open ruimte van Berlare bedraagt 2.791 ha. Dit is 73% van de totale oppervlakte (3.823 ha) van de gemeente. Het merendeel van de open ruimte is landbouwgebied (50,8%). Per inwoner is er 1.888 m² open ruimte, dat net onder het Vlaamse gemiddelde ligt (2.068m²). Het ruimtebeslag in functie van wonen, werken, mobiliteit, recreatie is 27% van het totale grondgebied. Hieraan gekoppeld is de totale verhardingsgraad van de gemeente 11%, minder dan gemiddeld in Vlaanderen (14%). Het afgelopen decennia verdween er per dag gemiddeld 113 m² open ruimte. Dit ligt lager dan het Vlaamse gemiddelde van 201m².

Een conclusie hieruit is dat het realiseren van meer open ruimte en het terugdringen van het ruimtebeslag en verhardingsgraad noodzakelijk zijn.



Landschap gevormd door de Schelde

BETONRAPPORT

DETAILFICHE BERLARE

OOST-VLAANDEREN • OPP: 3823 HA • INW: 14 785



		PLAATS (OP 308 GEMEENTEN)	VLAAMS GEMIDDELDE
VERHARDING Woningen, gebouwen, straten, parkings	11%	215	14%
RUIMTEBESLAG Wonen, werken, mobiliteit, recreatie	27%	197	33%
BETONSNELHEID open ruimte per dag verloren tussen 2005 - 2015	113 m²/dag	219	201 m²
LEEFDICHTHEID Inwoners per hectare bebouwing. Hoe hoger de leefdichtheid, hoe efficiënter het ruimtegebruik.	26 inw/ha	91	25 inw/ha
EVOLUTIE LEEFDICHTHEID Met hoeveel inwoners stijgt of daalt de bebouwing per hectare (2005-2015)	-1 inw/ha	146	-1 inw/ha
BESCHIKBARE BOUWGROND Oppervlakte open ruimte bedreigd door betonning	160 ha	152	258 ha

ONTWIKKELINGSKANS A4: Goed gelegen voor verdere ontwikkeling

EEN MOEILIJK LEESBAAR SCHELDELANDSCHAP

Zoals eerder omschreven is het landschap rond Berlare sterk verstedelijkt geraakt door een wildgroei aan ongecontroleerde ontwikkelingen rond een initieel kwaliteitsvol waterlandschap. Bijna alle gedeelten in de gemeente waar het watersysteem minder dwingend is zijn bebouwd geraakt. Oude rivierduinen zijn grotendeels verkaveld en oevers geprivatiseerd en ontoegankelijk door lintbebouwing of appartementencomplexen.

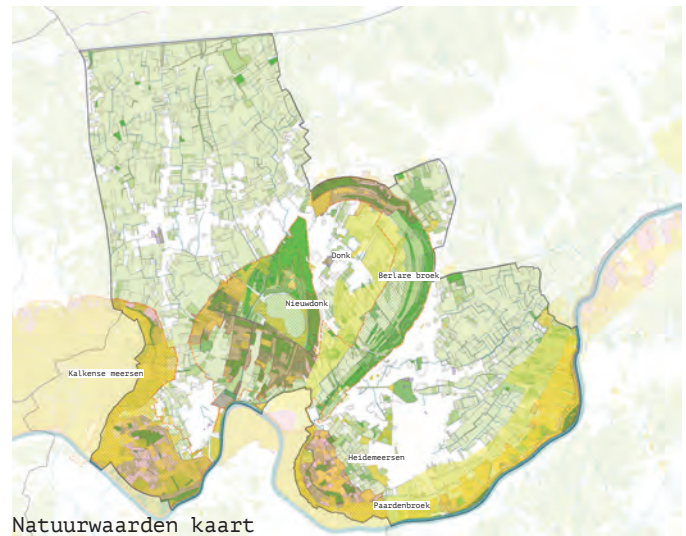
Het landschap is volledig gevormd door de Schelde. Vandaag is deze relatie zeer moeilijk leesbaar binnen de gemeente doordat het Scheldeland

sterk versnipperd is geraakt. De continuïteit van de oude Scheldemeander wordt in tweeën geknipt door de sterk bebouwde Donk. Hierdoor is de relatie tussen het Berlare Broek en het Donkmeer, beiden een onderdeel van de oude meander, moeilijk leesbaar. Grote delen van de oevers en randen van de waterrijke meander zijn geprivatiseerd waardoor het bijvoorbeeld bij recreatieve routes ontbreekt aan continuïteit langs de oevers. Hierdoor is het water op vele plaatsen onzichtbaar voor de recreant. Hetzelfde geldt voor het wegennet. Als men door de gemeente rijdt zijn er slechts een minimaal aantal plaatsen waar het water nog zichtbaar is door de lintbebouwing. Door lintbebouwing zijn de steilranden langs de oude meander op grote delen onleesbaar geworden en de relatie met de Schelde zelf is voor recreanten moeizaam door moeizame verbindingen tussen Berlare en de Schelde.

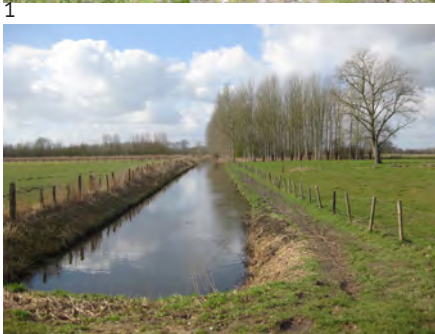


EEN MOEIZAAM EVENWICHT TUSSEN NATUUR EN RECREATIE

Hoewel Berlare van oudsher veel natuur kent heeft de vrijetijdseconomie haar vanaf de tweede helft van de 20e eeuw vooral gericht op amusement, activiteiten en het “massatoerisme”. Er is weinig recreatief aanbod dat aansluit bij andere doelgroepen, bijvoorbeeld eco-toerisme, natuurgerichte recreatie of toerisme geënt op de Schelde.



- | | |
|-------------------------------|---|
| Historisch permanent grasland | Ankerplaatsen |
| Soortenrijk grasland | Biologische waarderingskaart: |
| Natura 2000 | Biologisch zeer waardevol |
| Erkende natuurreservaten | Biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen |
| Beschermd monumenten | Biologisch waardevol |
| VEN en IVON | Biologisch minder waardevol met waardevolle elementen |



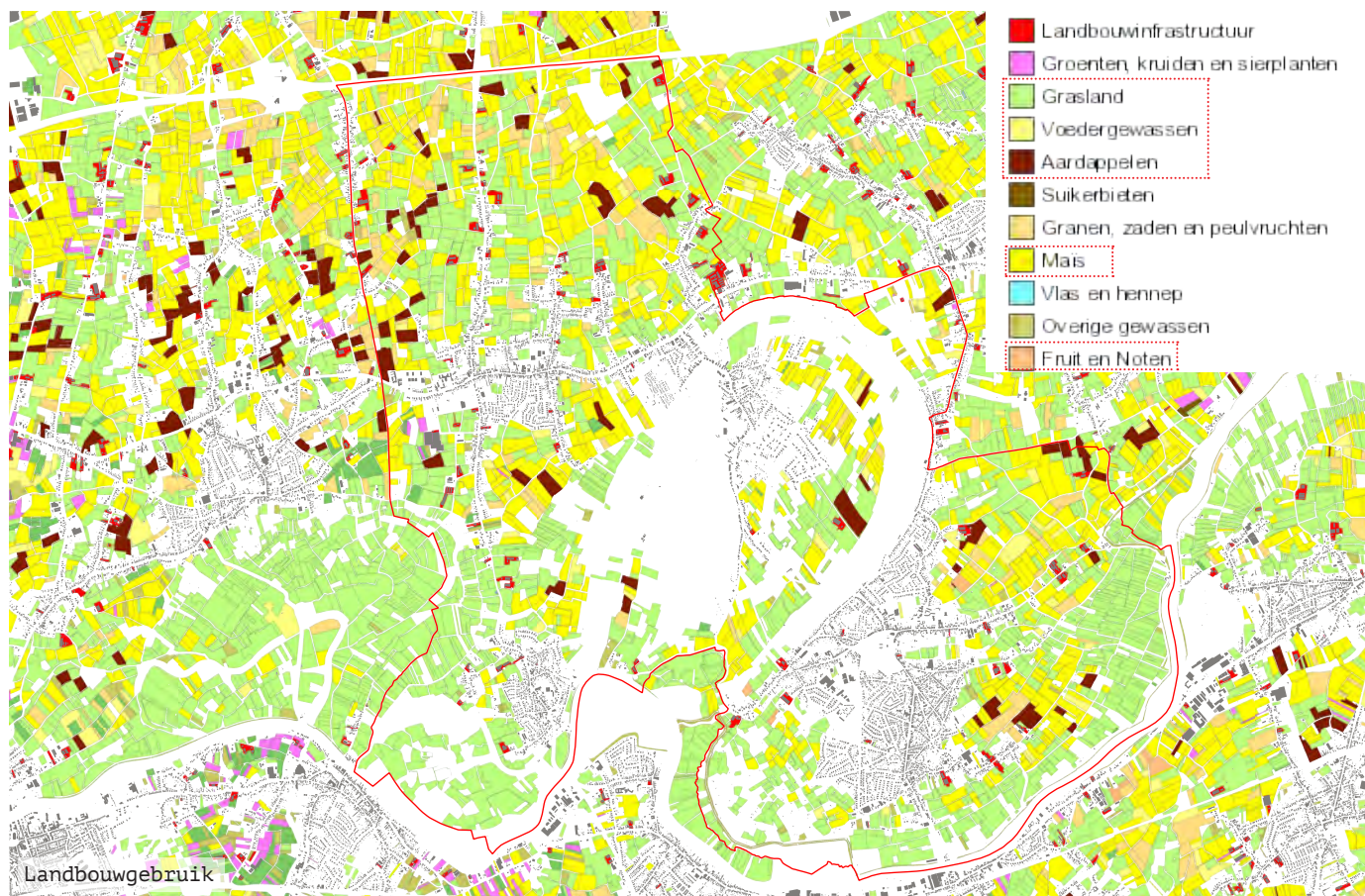
1. Rivierduin
2. Schelde landschap
3. Open Meersen
4. Polder landschap
5. Donk Meer
6. Microreliëf
7. Berlare Broek
8. Steilterand

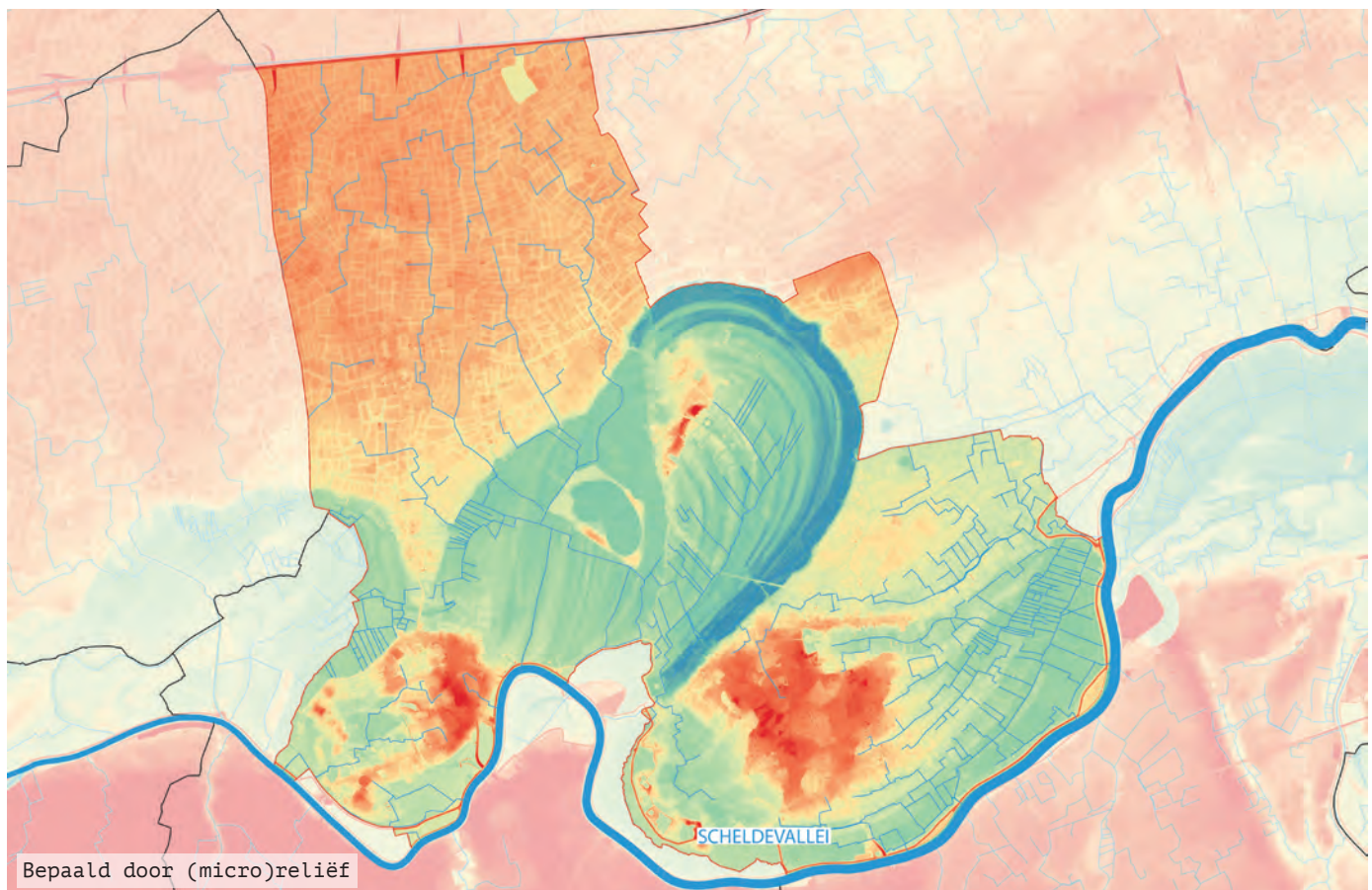
EEN VERBORGEN WEINIG UITGESPROKEN AGRARISCH LANDSCHAP

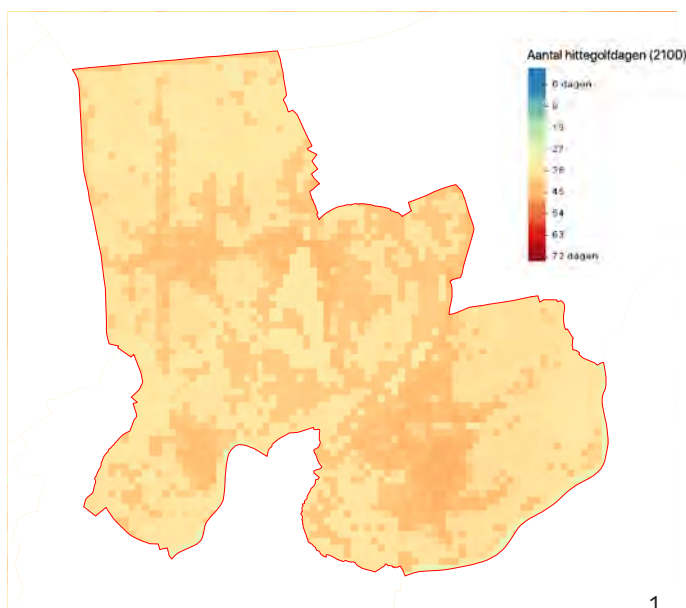
Ten noorden van Overmere en ten Oosten van de kern van Berlare bevinden zich de grootste aaneengesloten agrarische landschappen. Op de Ferrariskaart is het onderscheid tussen de landbouwgronden op de hogergelegen delen en het meersenslandschap rond de Schelde duidelijk leesbaar. Het meersenslandschap laat zich lezen als een voornamelijk open landschap met aaneengesloten hooiweiden waar landschapselementen zoals houtkanten en bomenrijen vaak ontbreken. Op de hogere delen bevindt zich een kleinschalig landschap met voornamelijk akkerbouw. Hier zijn op de Ferrariskaart de onregelmatig gevormde percelen omzoomd met hagen, houtkanen of bomenrijen.

Door schaalvergroting in de landbouw zijn bijna alle houtkanten en bomenrijen rond percelen verdwenen waardoor het onderscheid tussen het meersenslandschap en het hogergelegen

landbouwlandschap moeilijk leesbaar is geworden en het landschap minder aantrekkelijk is geworden. Ook zijn de teelten minder specifiek voor de regio en is het niet overal afgestemd op het watersysteem. Zo zien we permanente graslanden en hooiweiden niet enkel op de nattere delen, maar ook op de hogere delen in het landschap waar vroeger voornamelijk groenten werden verbouwd. Tegelijkertijd zien we maisteelten zowel op de hogere delen als in het meersenslandschap.



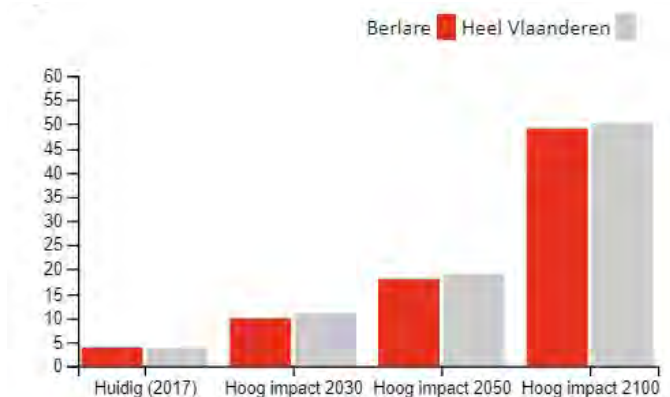




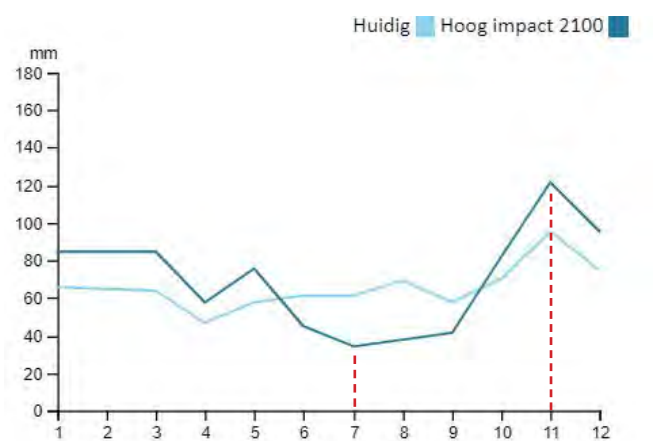
1.



2.



3.



4.

DELICAAT WATERSYSTEEM MET BEPERKTE VEERKRACHT

Water is de belangrijkste factor in dit landschap, voor zowel natuurontwikkeling, recreatie, drinkwater en voor de landbouw. Grote delen van de oude Scheldemeander en de moerasgebieden werden en worden nog altijd sterk bemalen om het waterpeil kunstmatig laag te houden. In het verleden om bijvoorbeeld gronden geschikt te maken voor de populierenteelt, vandaag vooral om de natuurtypen in stand te houden en woningen droog te houden. De kunstmatige waterpeilen in het Donkmeer en Berlare Broek liggen in vergelijking tot de waterpeilen op de Schelde zeer laag (2.5 tot 5m verschil). Als men de pompen zou uitzetten zou het gebied vollopen. Daarnaast is een groot gedeelte van Berlare in gebruik om grondwater te winnen voor drinkwatervoorziening.

1. Hittestress volgens klimaatscenario 2100 (VMM)
2. Maandtemperatuur in Berlare (VMM)
3. Aantal hittegolfdagen per jaar (VMM)
4. Neerslag totaal per maand in Berlare (VMM)

Het oppervlaktewatersysteem een bergende functie voor het water dat via de beken in de laagstgelegen delen van het landschap verzameld wordt (Donkmeer en Berlare Broek) voordat het richting de Schelde wordt verpompt.

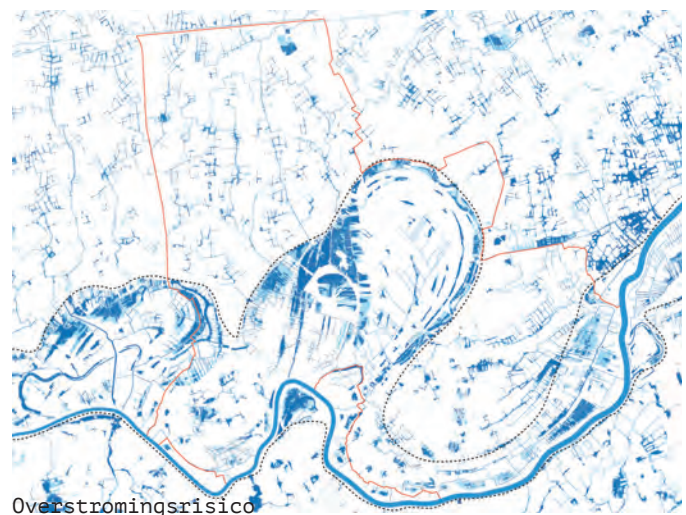
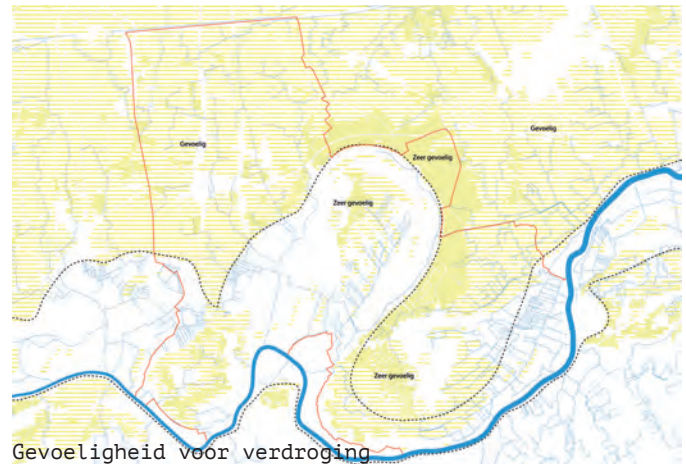
Vandaag wordt het hele systeem gedraineerd. Het oppervlaktewatersysteem wordt kunstmatig zeer laag gehouden en richting de Schelde gepompt. Door water op het diepste punt van het systeem te onttrekken (oude Scheldemeander) ontstaat een drainerende werking op de omgeving, de hogere delen. Op die hogere delen wordt tegelijkertijd grondwater gewonnen wat op haar beurt weer verdroging van de lage delen tot gevolg heeft. Doordat er een beperkte flexibiliteit in dit huidige systeem aanwezig is (opzetten en uitzakken van peil), is het gebied zeer droogtegevoelig.

Het rioolwater wordt in het zuiveringsstation aan de Schelde gezuiverd en daarna op de Schelde geloosd. Het lozen van “dood” water op het Scheldesysteem is slecht voor het ecosysteem op de Schelde, daarnaast is dit water grotendeels verloren omdat het wordt afgevoerd richting zee.

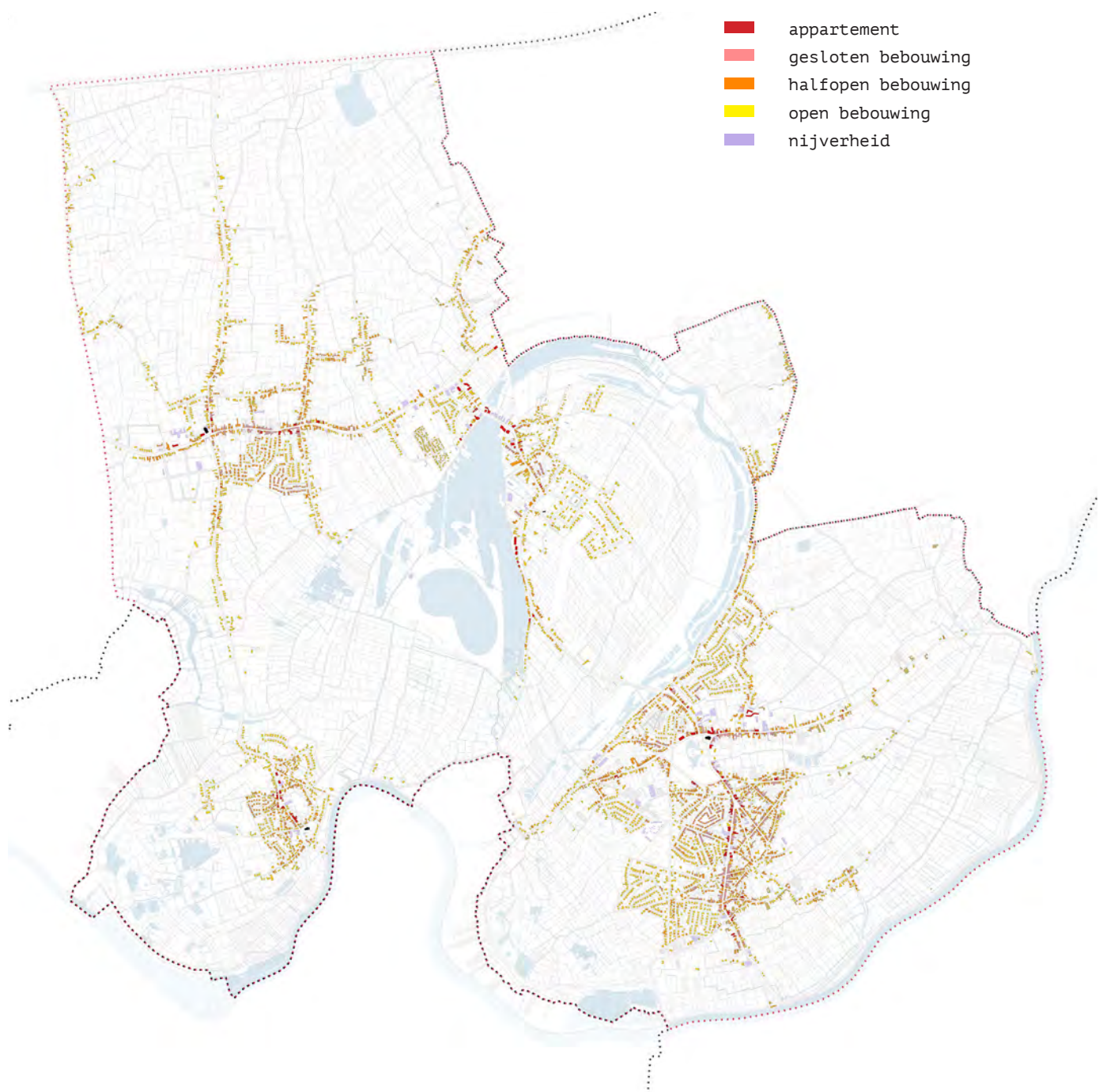
KLIMAATVERANDERING DWINGT TOT EEN ANDERE RELATIE TOT HET LANDSCHAP-FYSISCH SYSTEEM

Vlaanderen is zeer gevoelig voor droogtestress. De zoetwaterbeschikbaarheid per inwoner is in Vlaanderen lager dan in landen zoals Marokko, Afghanistan en Spanje. De klimaatscenario's voorspellen dat het klimaat verder zal opwarmen en dat de neerslagamplitude zal veranderen. Er wordt voorspeld dat er tegen 2100 ongeveer 52% minder neerslag kan vallen in het zomerhalfjaar terwijl de gemiddelde neerslag over het jaargemiddelde ongeveer gelijk zal blijven. Er is dus veel meer waterbergend vermogen in het systeem nodig. Om pieken af te vangen bij hevige regenval, maar vooral om water op te sparen om extreem droge zomers door te kunnen komen.

Verdroging van het Berlare Broek betekend dat het veen zal gaan oxideren en dat daarbij veel CO₂ vrijkomt. Schade aan veen door droogte is onherstelbaar. Daarbij vergroot de kans dat drinkwaterwinning moeilijker of zelf onmogelijk wordt door verdroging. Dit is een urgente opgave voor Berlare.



- Zwaar verontreinigd
- Verontreinigd
- Goede kwaliteit



2.2 BEBOUWDE RUIMTE

BEVOLKINGSDICHTHEID

Op gemeenteniveau kent Berlare een dichtheid van 391 inwoners/km², wat hoger ligt dan in vergelijkbare gemeentes (Belfiusindeling: 366 inw/km²), maar aanzienlijk lager dan het Vlaams gemiddelde (482 inw/km² - bron: Gemeente in cijfers, 2017). Voor Berlare, waar de grote oude Scheldemeander een dwingende voorwaarde vormt in de open ruimte, is dit een verrassend hoge dichtheid.

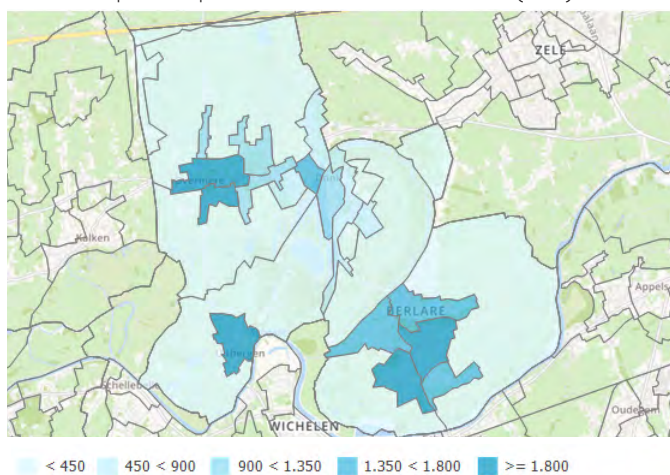
RUIMTELIJK RENDEMENT

Behalve de bevolkingsdichtheid is de leefdichtheid, het aantal inwoners per hectare bebouwing een belangrijke parameter. Hoe hoger de leefdichtheid, hoe efficiënter het ruimtegebruik. Voor Berlare bedraagt deze 34 inw/ha in 2018 evenveel als het Vlaams gemiddelde, maar is ze hoger dan de 30 inw/ha die gemiddeld voor een overgangsgebied waaronder Berlare valt.

De laatste jaren is een evolutie in dit ruimtelijk rendement zichtbaar. Enerzijds blijft de typologie van de vrijstaande woning dominant, nl. 39,1% van het totale woningaanbod in 2020 t.o.v. een respectievelijk Vlaams gemiddelde van 29 % (in 1995 bedroeg het nog 41,1% van het woningaanbod t.o.v. een Vlaams gemiddelde van 31 %). Daarnaast neemt het aantal appartementen sterk toe.

In combinatie met een veel kleinere groei in het aanbod rijwoningen en halfopen bebouwing zorgt dit voor een zorgwekkende daling in het ruimtelijk rendement en een scheefgetrokken verhouding van woningtypologieën. Het aantal rijwoningen in Berlare bedraagt

Kaartvisualisatie aantal inwoners
per km² op niveau van statistische sector (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

in 2020 slechts 14,5%, terwijl dit voor Vlaanderen gemiddeld 22,6% bedraagt. Terwijl de rijwoning juist een gepaste bouwsteen is voor een compact en dorps opzet. Daarnaast zien we dat in de afgelopen 25 jaar (1995-2020) het aantal appartementen toenam met maar liefst 694 eenheden, wat meer dan een vervijfvoudiging op 25 jaar tijd betekent. De vraag is nog maar of deze verappartementisering de goede manier van verdichten is voor een gemeente als Berlare? De systematische vervanging van oude panden langs de wegen in de kernen door appartementen met een opgerekt gabariet en woongelegenheden tot onder de nok, met vaak weinig contextuele architectuur of beeldtaal, een te lage gelijkvloerse verdieping die voor een schrale stoep en straat zorgt, waar vaak slaapvertrekken met kleine ramen de gevel aan de straat vormen, uitkragende erkers over meerdere verdiepingen of glazen balkons,... het zorgt voor een inbreuk op de identiteit, voor een vaak verschaalde aanblik, en zet een kwalitatieve relatie tussen straat, stoep en gebouw onder druk. Bovendien zorgt deze manier van verdichting niet voor bijkomende open, groene ruimte, maar worden binnengebieden ingenomen voor parkeren, of springen gebouwen terug ten opzichte van de rooilijn om nog meer verharde verkeersruimte (parkeren) in het straatbeeld te voorzien.

Deze evolutie in het ruimtelijk rendement vormt ons inziens niet meteen een gepast antwoord op de vraag naar woontypologieën die inspelen op de wens tot compactheid, grondgebonden wonen (cfr. de woonwens van de Vlaming) én respect heeft voor het recreatief karakter en de dorps identiteit van Berlare, wel integendeel.

Woningbestand BERLARE 1995 - 2020



Huizen in gesloten bebouwing

1995	847 of 17,3%
2020	974 of 14,5%
	+127



Huizen in halfopen bebouwing

1995	1.795 of 36,8%
2020	2.176 of 32,5%
	+381



Huizen in open bebouwing

1995	2.008 of 41,1%
2020	2.618 of 39,1%
	+610



Appartementen

1995	234 of 4,8%
(verdeeld over 34 gebouwen)	
2020	928 of 13,9%
(verdeeld over 185 gebouwen)	
	+694

Totaal woongelegenheden (excl. handelshuizen e.a.)

1995	4.884 (c.a. 13.172 inwoners)
2020	6.696 = +1.812 (c.a. 15.093 inwoners = +1.921)

in Vlaanderen gemiddeld:

1995	29,2% gesloten bebouwing (rijwoning)
2020	22,6% gesloten bebouwing (rijwoning)

EVOLUTIE BEBOUWDE RUIMTE /RUIMTEBESLAG

Het erfgoed in Berlare, dat een verschillend karakter heeft in de kernen en in Donk, wordt verdrongen door appartementen, zowel in de dorpse straten als in Donk. In het geval van de dorpse straten worden de erfgoedpanden qua schaal 'overklast'. In het geval van Donk worden ze verdrukt door de hoeveelheid bebouwing, en de wijzigende landschappelijke context, maar ook door de schaal van de nieuwe bebouwing. Het behoud van een landgoed bij het Donkmeer is niet voldoende om het in zijn erfgoedwaarde tot zijn recht te laten komen als de tuin van het landgoed wordt volgebouwd. De intrinsieke kwaliteit die samenhangt met de ruimtelijke context verdwijnt en tast zo de echte erfgoedwaarde aan.

In de dorpse straten, zowel van Berlare maar ook in Uitbergen of Overmere worden de erfgoedpanden verdrongen. Door dat de 'historische dorpse basis', bestaande uit eenvoudige, maar rijkgeschakeerde, goed geproportioneerde bebouwing systematisch wordt afgebroken en vervangen door veelal schrale, vaak overschaalde appartementsgebouwen ontstaat een hybride, stedelijke schaal met weinig herkenbaarheid en eigenheid, waarin de erfgoedpanden met moeite overleefd blijven. De verappartementisering zorgt bovendien, zoals eerder gesteld, dat de stoepen van de centrumstraten vaak 'wezenloos' achterblijven. Levendige straten, met voordeuren om de 5 à 6 meter en leefruimtes die op respectvolle afstand (verhoogde pas, diepe dag, ...) aan de stoep staan, zijn ingeruild voor straten en stoepen met anonieme hallen om de 30 meter met slaapkamerramen die onbeholpen of niet kwalitatief aan de stoep grenzen. Dit beeld wordt vaak versterkt door de klemtoon op de

straat als verkeersruimte voor de auto (zie verder). De vraag die zich hier stelt is, waar zijn de leefbare, kwalitatieve dorpskernen van Berlare naar toe?

Verkavelingen hebben het grondgebied van Berlare doorheen de tijd opgevuld. De grote hoeveelheid vrijstaande (en half-open woningen) zijn als losse invuloefeningen tot stand gekomen. Soms als invulling van een binnengebied, soms van grotere percelen langs een uitgeruste weg. Vaak zijn het 'opvullingen' langs lange linten (die in veel gevallen de relatie naar het achterliggend landschap afblokken).

Er is weinig ruimtelijke samenhang ervaarbaar in de Berlaarse woonwereld. De nederzettingsstructuur lijkt één groot patchwork van historische straten met wisselende karakters, verkavelingen met verschillende woontypologieën en woningkwaliteiten, ingevulde binnengebieden,... maar evengoed door het ontbreken van een samenhangend en kwalitatief publiek domein. De woonstraten van Berlare lopen over van historische linten met groen (bomen of haagstructuren), naar reguliere verkavelingsstraten met enige of weinig kwaliteit tot ronduit schrale straten met het voorkomen van een 'achterpad', smal en omgeven door hekken en schuttingen. Het valt ons op dat bewoners in de woonstraten de tussenzone die tussen rijloper en perceelsgrens ligt (tot het openbaar domein behorend) claimen en naar eigen goeddunken invullen. De één met grind, de ander met klinkers of gras, of ze inricht als parkeerplaats. Terwijl het over de publieke ruimte gaat, en dit een erg beeldbepalend onderdeel is voor de ruimtelijke beeldkwaliteit van een straat. Dat laten de wegprofielen zien waar het wel tot een éénduidige en samenhangende inrichting komt.

Evolutie van de bebouwing aan
Dorp, Berlare: zuidzijde met
dorpse bebouwing, overzijde
(noord) verappartementisering
(waar is het dorp naartoe?)



Er lijken nergens beeldkwaliteitseisen gesteld te worden aan de architectuur, noch aan de perceelsinvulling of afsluiting (overmaatse verharding, ook in de voortuinen, hekwerken en schuttingen,... hebben op heel wat plaatsen de bovenhand voor een landschappelijke invulling en afsluitingen met hagen of heesters,...). En hoe nieuwer de verkavelingen, hoe meer verharding aanwezig is. 'Compactheid' ten koste van de open, groene ruimte (bv. Spinnerijwijk in de kern van Berlare die is uitverkaveld als een 'uitgeperste vastgoedoperatie' met woongebouw aan de straat met individuele parkeeroplossingen en bijhorende verharding). Grotere percelen met villa's en ruime groene tuinen worden opgedeeld in kleinere kavels of massieve appartementsgebouwen met nog amper ruimte voor groen.

Als er nog bijkomend gebouwd moet worden en / of verdicht, dan zou dit voor Berlare steeds een opgave moeten zijn in functie van een kwalitatieve (groene) open ruimte, het realiseren van compacte, maar kwalitatieve woonmilieus, passend binnen een grotere ruimtelijke structuur.



SOCIALE HUURWONINGEN

Berlare beschikt momenteel over 400 gerealiseerde sociale huurwoningen en 7 gerealiseerde sociale koopwoningen. Dit vertaalt zich in 5,9% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens, voor vergelijkbare gemeentes is dit 4,5%, in Vlaanderen 5,6% (Gemeente in Cijfers, STATBEL, 2016). Berlare volgt het groeipad sociale huur niet (voortgangstoets 2020, WonenVlaanderen), maar levert voldoende inspanningen om het BSO te bereiken. Berlare heeft een BSO van 99 woningen, waarvan reeds 63 gerealiseerd zijn (cijfers op 31 december 2019, WonenVlaanderen). Er heerst op vandaag dus een tekort van 36 woningen.

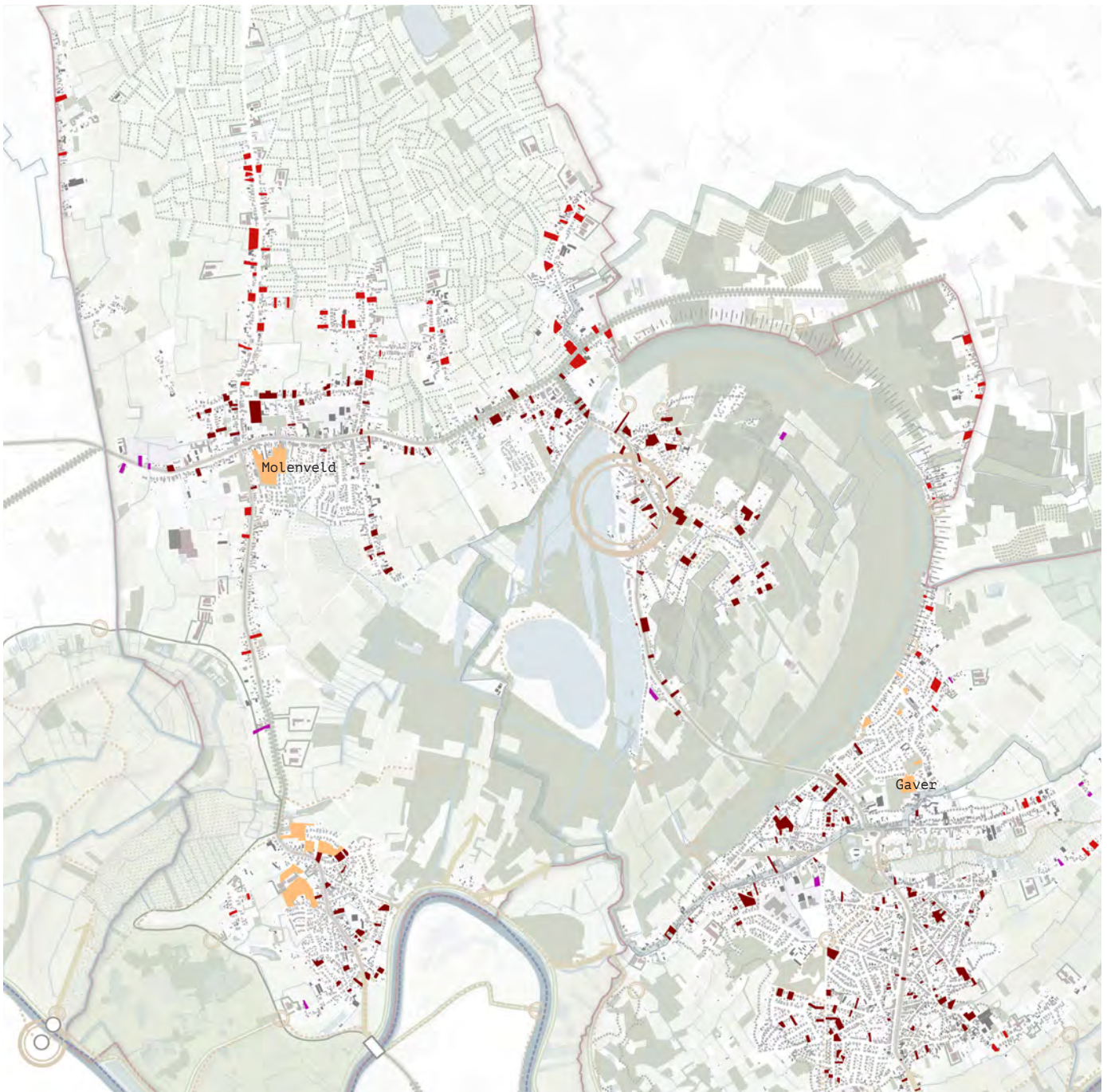
Momenteel loopt het project Galgenberg in de kern van Berlare, waar 37 reeds bestaande sociale woningen verbouwd worden naar (voorlopig op de tekentafel) 35 woningen en 33 appartementen. Dit zou reeds 31 van de 36 nog ontbrekende woningen betekenen.

	Berlare								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	318	330	325	334	360	358	359	362	366
Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	5,3	5,5	5,4	5,5	5,9	5,8	5,8	5,8	5,9

	BELFIUS.Woongemeenten met toenemend aantal jongeren (V4)								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	6.363	6.391	6.422	6.559	6.681	6.688	6.818	6.999	7.051
Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5

	Vlaams Gewest								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	140.802	142.180	142.734	144.184	146.874	147.549	148.704	150.470	153.312
Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	5,5	5,5	5,4	5,4	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6

- woongebied:
25,6ha (= 512wo à 20wo/ha)
- landelijk woongebied:
10,9ha of 105p (= 105wo)
- woonuitbreidingsgebied:
9,9ha (= 200 wo à 20wo/ha)



ONBEBOUWDE PERCELEN

Op basis van data van de gemeente kan gesteld worden dat de gemeente Berlare een oppervlakte van 46,4ha aan onbebouwde percelen heeft. Een groot aandeel van deze onbebouwde percelen (iets meer dan de helft) is gelegen in het 'kernwoongebied'. Hierbij dienen we de nuance te maken dat een deel van dit kernwoongebied ook de linten van Overmere en zowat de volledige kern Donk beslaat. Ook bij de nog vrije percelen in landelijk woongebied valt op dat ze voor een groot aandeel in de (horizontale) linten van Overmere en Donk liggen. Door het bebouwen van deze percelen zal de verlinting toenemen en de relatie tussen de bebouwde ruimte en het landschap nog moeizamer worden.

De woonuitbreidingsgebieden zijn reeds in grote mate aangesneden en ingevuld. In Overmere ligt nog een deel woonuitbreidingsgebied aan de Molenbeek (wijk Molenveld). In Uitbergen situeren zich aan beide zijden van de N442 deels aangesneden woonuitbreidingsgebieden. In Berlare rest nog een 1,5ha in het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de kern, waarvan 0,9ha bij de sporthal. Het gewestplan is met andere woorden zo goed als voltooid.

BOUWPOTENTIEEL

Het is niet echt eenvoudig om het toekomstig bouwpotentieel voor Berlare vast te stellen. Met een aanname dat alle onbebouwde percelen (woongebied, landelijk woongebied, woonuitbreidingsgebied) met een dichtheid van bv. 20 wo/ha bebouwd worden, betekent dit 929 bijkomende woningen.

Behalve de onbebouwde percelen is er ook nog het verdichtingspotentieel van bestaande bebouwing. In Berlare worden op dit moment appartementen toegestaan langs de N-wegen. Daarnaast geeft de gemeente aan dat er druk is om de grotere percelen met op vandaag 1 woning uit te verkavelen naar meerdere woningen. Als we de voorstellen die de gemeente momenteel binnen kreeg nalopen, zijn dit nog eens 99 extra woningen die erbij komen. De zone voor zorgwonen in GRUP Gaver wordt hier niet in rekening gebracht.

Deze grove schatting van de bijkomende woningen die in Berlare gebouwd zouden kunnen worden, zetten we af tegen de demografische groei.

Volgens de prognose worden in de komende vijftien jaar 435 nieuwe, bijkomende huishoudens verwacht in Berlare (Statistiek Vlaanderen, zie ook pag 14). We bekijken vervolgens het aandeel woningen dat nog op de onbebouwde percelen gerealiseerd kan worden. Daarvan is 25,6 ha in *woongebied* gelegen en goed voor 512 woningen als we een dichtheid van 20 wo/ha aanhouden (bij een streefdichtheid van 30 wo/ha zouden op de onbebouwde percelen binnen het woongebied zo'n 768 woningen gerealiseerd kunnen worden). Afgezet tegen de vraag voor de komende 15 jaar betekent dit $453 - 512 =$ zo'n 59 woningen op overschot. De onbebouwde percelen in de kern hebben dus reeds ruimschoots de capaciteit om tegen de huidige woondichtheid de groei van het aantal huishoudens op te vangen voor de komende 15 jaar, nog los van de 99 woningen die in de vorm van verappartementisering of uitverkaveling van bestaande bebouwde kavels op tafel liggen.

In *woongebied met landelijk karakter* houden we rekening met een potentieel van 1 woning per perceel ongeacht de omvang van het perceel (zie Programma's - p.98), wat 105 extra mogelijke woongelegenheden betekent. Aangezien de percelen in kernwoongebied reeds ruimschoots voldoen, lijkt het ons aangewezen deze percelen vooral in functie van het 'landschap' eventueel te laten bebouwen, rekening houdend met strategische verbindingen en om doorzichten naar het landschap mogelijk te houden.

De WUG'en zijn in feite niet nodig i.f.v. groei, maar we nemen ze mee om strategische ontwikkelingen mogelijk te maken met het oog op kernversterking in relatie tot het landschap (ruil, afwerking, ...zie verder). Daarnaast kunnen vrijgekomen gebieden in de kern (eventuele brownfields) in eerste instantie ingezet worden voor zowel wijkgroen, alternatieve veilige routes voor de drukke N-wegen en eventuele bijkomende woningen. Bijkomende, kleinschalig groei op maat van de kernen van Berlare kan hierop een aanvulling zijn.

Berlare heeft met name een kwaliteitsopgave, die steeds moet primeren op de kwantiteit, en dat is een trendbreuk in vergelijking met wat we vandaag zien bij de voorgelegde ontwikkelingen.

TOERISME

De gemeente Berlare herbergt een belangrijke toeristische trekpleister binnen de regio Scheldeland, met name het beschermd cultuurhistorisch landschap Berlare Broek - Donkmeer (397 ha), dat opgespannen ligt tussen de kernen Overmere, Uitbergen en Berlare en in het zuiden begrensd wordt door de rivier de Schelde.

Het waterrijk landschap van Overmere Donk bekoort de mens al heel lang. Reeds in de 16de eeuw ontstaat de eerste buitenplaats in Uitbergen, in de vorm van een omwalde hoeve bij de overgang tussen Broek en Schelde, op vandaag uitgegroeid tot wat in de volksmond 'het Kasteel van Uitbergen' heet. Het Donkmeer en haar omgeving blijft lange tijd privaat eigendom, tot zich eind de 19de eeuw het volkstoerisme rond het meer begint te ontwikkelen. Talrijke feërieke postkaarten en landschapsschilderijen, teruggaand tot begin 1900, getuigen van een glorieus verleden op en rond het Donkmeer. De groene omgeving van Donkmeer en Berlare Broek is ontstaan op een oude Scheldemeander. Door menselijke activiteiten zoals turfontginning, de aanleg van visvijvers, het aanleggen van weilanden, akkers en populierenaanplant, is het landschap tot zijn huidige vorm geëvolueerd. Hiervan getuigt ook het

opgehoogde artificiële zandwinningslandschap van Nieuwdonk, nu een recreatieve zwembijver, ontstaan in de jaren '70 van vorige eeuw ten zuiden van het Donkmeer.

De recreatieve aantrekkingspool bracht ook bebouwde ontwikkeling met zich mee. Initieel vertaalt dit zich in de vorm van landschappelijke villa's die vooral bij landschapsschilders in trek waren, sporadisch uitgestrooid langsheen de groene oevers. Later, vooral na de verkoop van het meer aan de gemeente in 1952, neemt de toeristische uitbating (met o.m. de befaamde palinghuizen) van het meer en haar omgeving sterk toe. De oevers van het Donk raken steeds verder opgevuld, en landelijke villa's worden ingeruild voor private woningen op kleine kavels en tegenwoordig steeds meer voor appartementsblokken met geprivatiseerde zichten op het meer.

Tot op vandaag heeft Overmere Donk nog steeds een uniek "laagveen" ecosysteem, een hotspot voor biodiversiteit. Helaas wordt deze waardevolle landschappelijke kwaliteit steeds verder weggedrukt door ontwikkelingsopportunisme en zien we een verschuiving van een meer ontspannen, landschappelijke recreatie naar een eerder schraal 'recreatief-vastgoedlandschap'.



1.



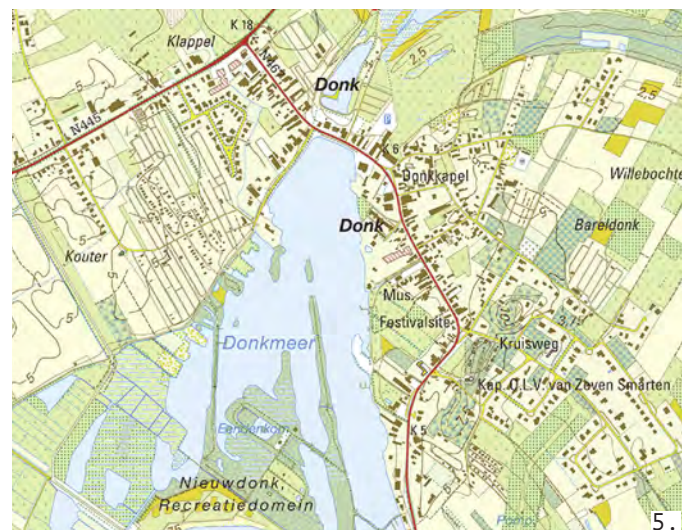
2.



3.



4.



5.

De gemeente zette reeds de eerste stappen richting een kwalitatiever landschap met de opmaak van het onthaalplan 'Het Land van Meersen en Meer' (2014-2016) en het Masterplan Donkfront (2015). De verwezelijking van het landschap rond de Eendenkooi (tussen Donk en Nieuwdonk) is hierop gebaseerd. Een meer brede, concrete uitwerking van de krijtlijnen in deze plannen wat betreft bebouwing en infrastructuur is echter op vandaag (nog) niet zichtbaar, vooral het opgeschaalde bebouwde weefsel en de harde verkeersruimte hinkt achterop.

Om de bijdrage van het toerisme voor de gemeente ruimtelijk en economisch door te lichten, zijn weinig gegevens voor handen. Het rapport Bewoners Scheldeland 2020 van Toerisme Vlaanderen biedt enige inzicht. Hierin zien we dat slechts 35% van de inwoners van Berlare vindt dat toerisme bijdraagt tot het inkomen en de levensstandaard van de bewoners. In dezelfde studie valt op dat Berlare ten opzichte van de andere gemeentes in de regio Scheldeland een zeer uitgebreid aanbod aan slaapplekken bezit (vnl. verblijfparken met aanbod voor vaste kampeergasten met vaste, vaak eigen stacaravan), maar het laagste aantal aankomsten en overnachtingen telt (vaste kampeergasten worden hier

niet in rekening gebracht). Een overaanbod aan slaapplekken in Berlare is niet aan te tonen met deze cijfers, maar de vaste verblijvers in stacaravans bepalen zeker mee het beeld van Donk op vandaag.

BEDRIJFVIGHEID

De omvang van het industriegebied van Berlare is beperkt, namelijk in totaal slechts 16,3ha. In de kern van Berlare bevinden zich 2 kleine bedrijventerreinen, in de kern van Overmere is recent, aanvullend op de historische (erfgoed)site van de melkerij en olieslagerij, een nieuw bedrijventerrein bijgekomen langs de N445, in de richting van Kalken, met name Goudberg.

De inwoners van Berlare werken dan ook voor het grootste deel buiten de gemeente. De jobratio in Berlare bedraagt slechts 35,7 jobs / 100 inwoners. Het Vlaams gemiddelde ligt een pak hoger: 78,9 jobs / 100 inwoners. Dit verklaart het 'slapend' karakter van de gemeente, waarbij inwoners voor het grootste deel buiten de gemeente werken en daar allemaal hun auto voor nemen.

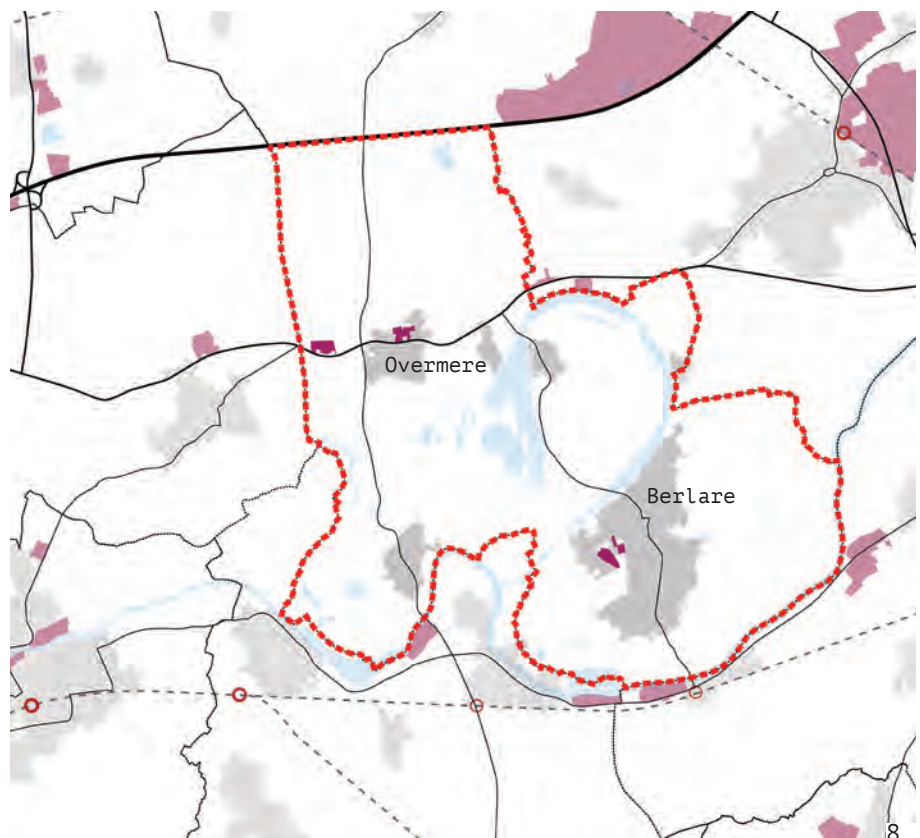


6.

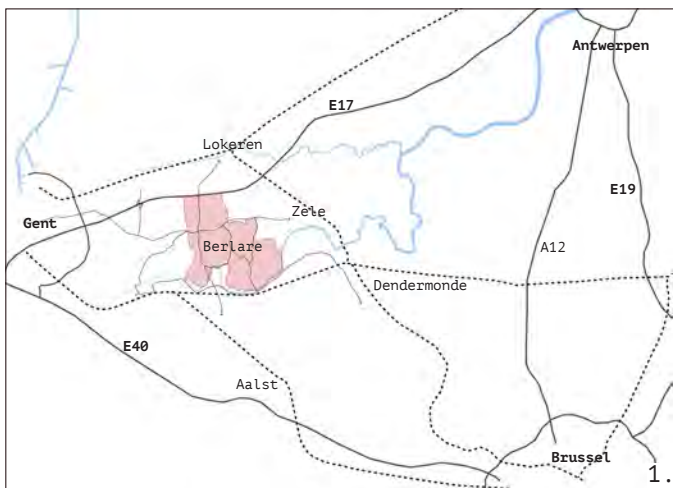


7.

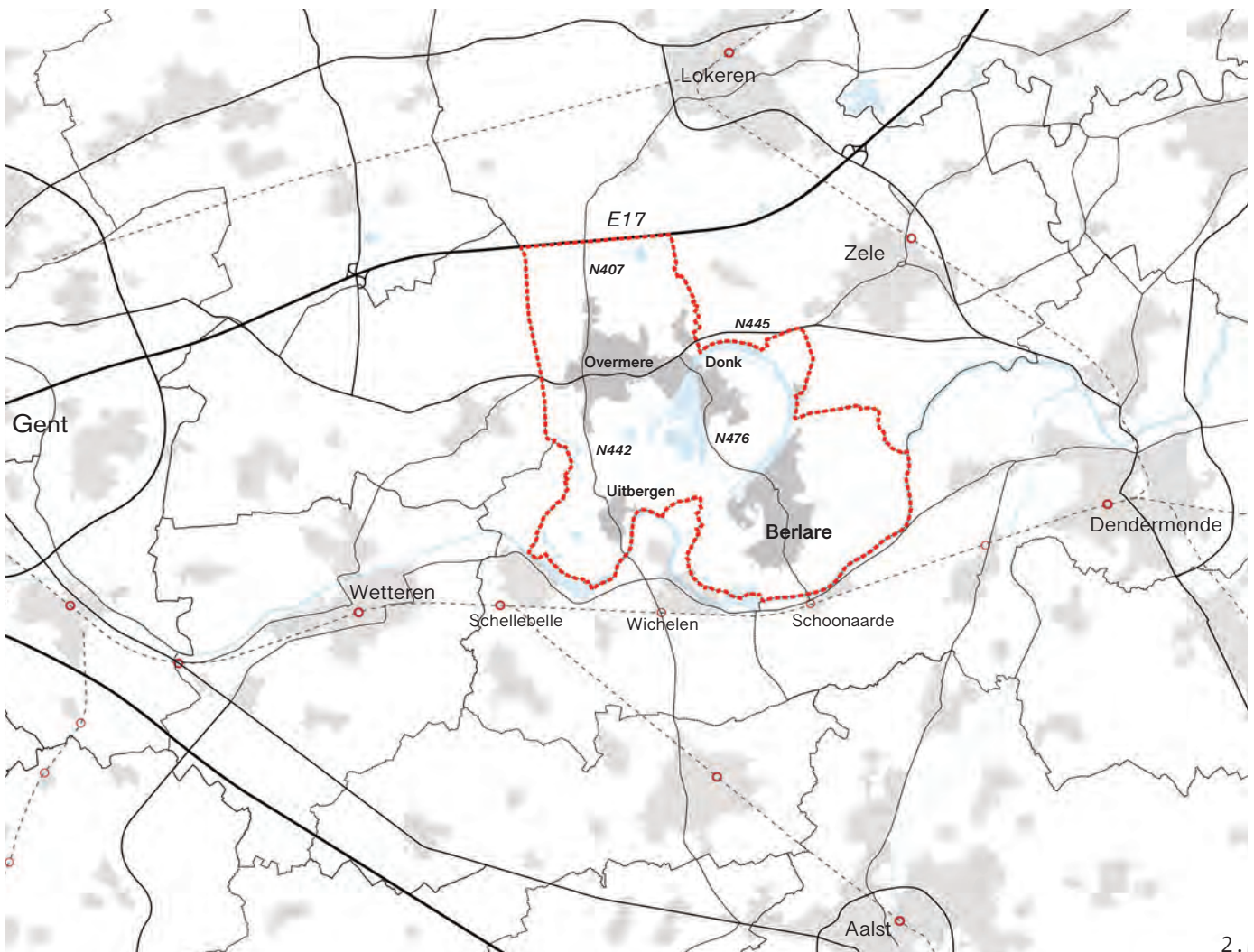
- 1-2 Historische prentkaarten Donkmeer
- 3 Donkmeer anno 2021
- 4 Donkmeer op topografische kaart, 1939
- 5 Donkmeer op topografische kaart, 1993
- 6 Donkmeer anno 2021
- 7 Melkerij Overmere, bron: Inventaris Onroerend Erfgoed
- 8 Nijverheid in kaart



8.



- 1 Ligging van Berlare in de driehoek van grote infra-structuren tussen Antwerpen, Brussel en Gent
- 2 Ligging van Berlare in het weggennet en spoornet



2.

2.3 MOBILITEIT

SLAAPDORP WAAR DE AUTO PRIMEERT

Zoals eerder gesteld wordt in Berlare voornamelijk gewoond en verpoosd. Werken doet men vooral buiten de gemeente. Het rapport Werken en polycentriciteit (Departement Ruimte Vlaanderen, 2016) toont aan dat Berlarenaars voornamelijk werken in Gent (673 werknemers), Brussel (473 werknemers) en Aalst (346 werknemers), maar dat er zeer weinig symmetrie is in dit woon-werkverkeer (in totaal 132 werknemers in de andere richting voor de drie steden). In lijn hiermee blijkt uit de verplaatsingscijfers dat inwoners van Berlare voornamelijk de wagen nemen als vervoermiddel, meer dan gemiddeld in het Vlaams gewest (66% t.o.v. 59%). De afstand tussen woonplaats en werk/school is ook groter dan gemiddeld. Er zijn geen middelbare scholen in Berlare, elke kern beschikt wel minstens over één basisschool.

Voor korte afstanden wordt er ongeveer evenveel gefietst als het Vlaamse gemiddelde, maar wordt er opmerkelijk minder gewandeld. In het Vlaams Fietsrapport (2020) scoort Berlare met 59,7% net geen voldoende, de tevredenheidsscore in Vlaanderen ligt op 61%. Vooral de beleving van veilig fietsen voor kinderen en ouderen, het veilig kunnen fietsen langs de kortste route en de infrastructuur in het algemeen scoren laag. De vele smalle, dorpse profielen en de dominantie van de auto op de hoofdroutes door de kernen (N-wegen) zorgt er vandaag voor dat de fiets in Berlare vaak het onderspit moet delven.

Op het gebied van duurzame mobiliteit valt er dus voor Berlare nog veel te winnen. Een consequente herinrichting en heraanleg van het openbaar domein volgens het STOP-principe (Stappers-Trappers-

Openbaar vervoer-Personenwagens) is hierbij essentieel. Berlare engageerde zich niet voor de burgersconvenant, en heeft zich bijgevolg niet ingeschreven om het STOP-principe toe te passen. Toch lijkt het ons absoluut noodzakelijk om hier een ambitie van te maken, wil Berlare inzetten op (be)leefbare, toekomstbestendige kernen.



Berlare (categorie klein <20.000 inwoners)

Aantal inwoners (2019)	14.958
Aantal ingevulde enquêtes	72
Plaats in de ranking (van de 83 in deze categorie)	40

Vraag	Score	Maximum
BELEVING		
Ik kan hier aangenaam fietsen (mooie omgeving, gebouwen of natuur om naar te kijken...)	4,2	5
Ik kan hier comfortabel fietsen (bijvoorbeeld weg zonder veel hobbels en putten of kasseien...)	3	5
In de woonwijken is het veilig fietsen omdat er niet te veel autoverkeer is en er maximaal 30 km/u gereden wordt.	3	5
Kinderen kunnen veilig naar school fietsen door fietsstraten, schoolstraten en andere veilige routes.	2,3	5
Ook ouderen kunnen hier met een gerust hart fietsen.	2,8	5
Als fietser kan ik meestal de kortste route nemen, omdat die voldoende veilig is.	2,8	5
subtotaal BELEVING	3,0	5
INFRASTRUCTUUR		
Aan kruispunten kan ik veilig en vlot oversteken met de fiets.	2,8	5
De fietspaden worden goed onderhouden (bladeren worden verwijderd, in de winter wordt het fietspad sneeuwrij gemaakt, putten worden hersteld...)	2,8	5
Ik weet waar ik terecht kan met vragen of klachten rond fietsinfrastructuur.	2,8	5
Gevaarlijke fietsituaties neemt mijn gemeente ernstig.	2,8	5
Als een straat (opnieuw) wordt aangelegd , wordt de fietsinfrastructuur ook verbeterd.	3,1	5
Ik kan mijn fiets op voldoende plaatsen veilig en comfortabel stallen .	2,7	5
subtotaal INFRASTRUCTUUR	2,8	5
COMMUNICATIE		
Deze stad of gemeente moedigt fietsen actief aan (bijvoorbeeld door acties, campagnes, communicatie...).	3,2	5
Fietsroutes worden duidelijk gecommuniceerd (bijvoorbeeld via bewegwijzering, kaarten, Apps...).	3,4	5
Deze stad of gemeente verdient het om Fietsstad of Fietsgemeente te worden	3,1	5
subtotaal COMMUNICATIE	3,2	5
Gemiddelde score (op 5)	3,0	5
Totaalscore	44,8	75
Totaalscore op 100	59,7	100

Fiets voor korte afstanden

Aandeel inwoners

2017	nooit of uitzonderlijke keer	minstens maandelijks	minstens wekelijks
Berlare	37%	24%	39%
Vlaams Gewest	39%	22%	38%

Te voet voor korte afstanden

Aandeel inwoners

2017	nooit of uitzonderlijke keer	minstens maandelijks	minstens wekelijks
Berlare	35%	29%	36%
Vlaams Gewest	23%	26%	52%

Modal Split

Verdeling tussen gebruiksintensiteit van de verschillende vervoer modi bij woon-werk en schoolverplaatsingen.

2017	Te voet	Met de fiets	OV	Met de auto	Ander
Berlare	4%	12%	13%	66%	5%
Vlaams Gewest	4%	16%	16%	59%	4%

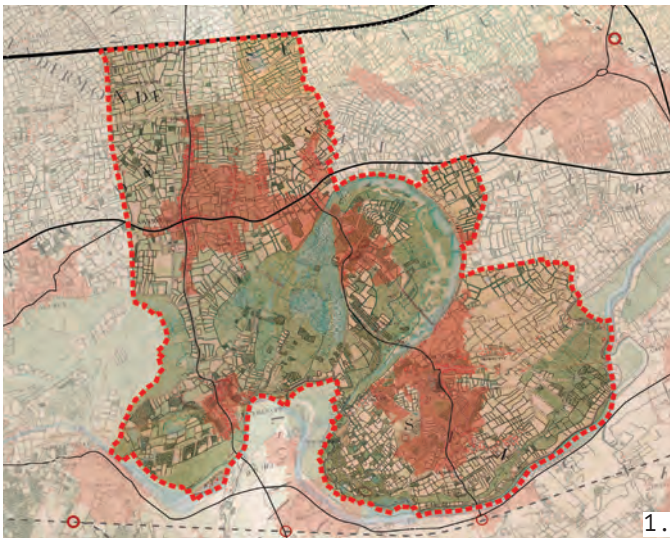
Tijdsduur

Van verplaatsing tussen woonplaats en werk/school (volgens aandeel inwoners)

2017	< 15 min	15-30min	30-60 min	> 60 min
Berlare	24%	26%	34%	16%
Vlaams Gewest	24%	31%	30%	15%

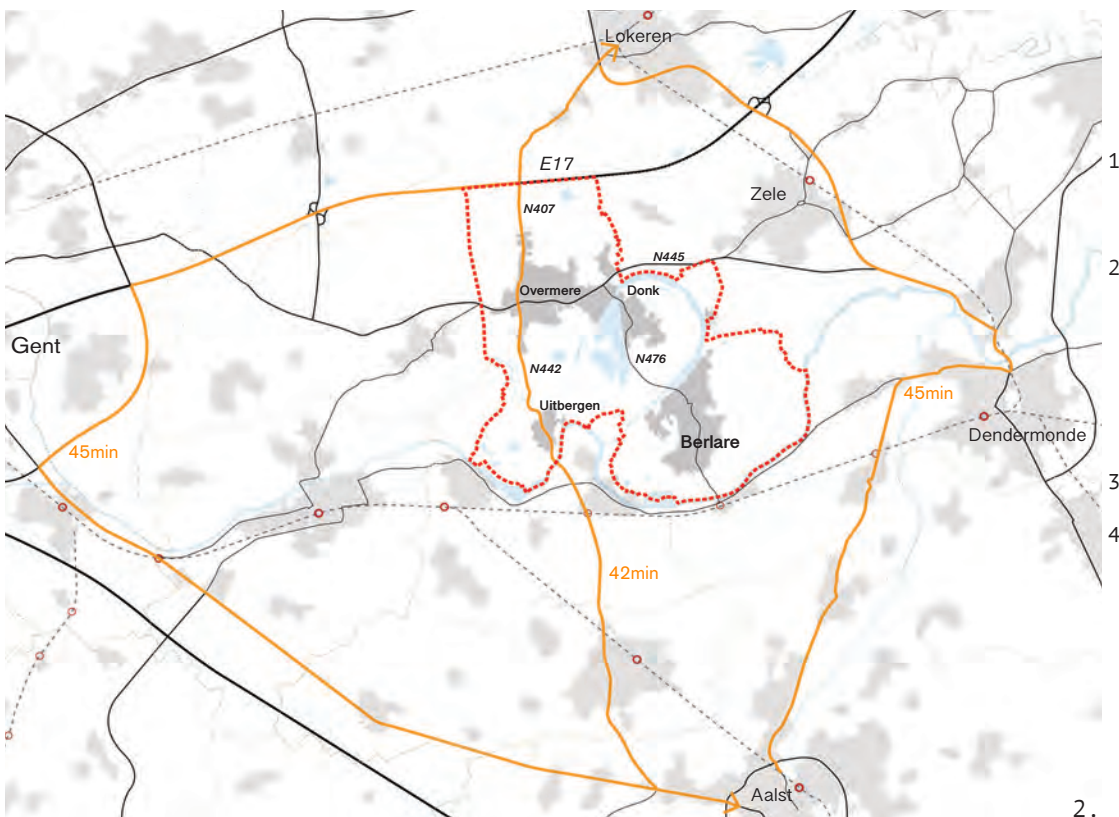
AUTOVERKEER

In het noorden grenst Berlare aan de E17, maar het dichtstbijzijnde op- en afrittencomplex ligt buiten de gemeentegrens. Voor de kern Berlare en Donk is dit Zele, voor Overmere en Uitbergen ligt deze ter hoogte van Kalken. Elke kern van Berlare wordt doorkruist door een N-weg. De oost-westelijke verbinding door Overmere verbindt Zele met Gent over de N445.



Van Noord naar Zuid loopt door dezelfde kern de N407-N442, die bovenlokaal Lokeren over Uitbergen met Aalst verbindt. Parallel aan deze noordzuidelijke verbinding loopt de N476, die op lokaal niveau Donk met Berlare verbindt en verder aansluit op de N416 richting Dendermonde en Brussel. De N-wegen zijn historische dragers die van oudsher bepalend zijn geweest voor de ruimtelijke structuur van Berlare, maar zijn alsmaar meer aantrekkingspolen voor bebouwing die wedijvert met het autoverkeer. De leefbaarheid komt zo onder druk te staan, in Berlare maar zeker ook in de andere kernen. Bovendien zorgen de smalle straatprofielen in de kernen voor conflicten tussen autoverkeer en stap-pers en trappers. De vaak beperkte verkeersruimte dient doordacht en veilig aangepakt te worden.

Op vandaag heerst een snelheidsregime van 50km/u in bebouwde kom, met korte stukjes 30km/u ter hoogte van basisscholen nabij de N-weg (zie kaart pag 41). Dit betekent dat er nog vaak een regime van 50km/u geldt daar waar de fietser op de rijbaan rijdt. Het profiel van een 30km/u weg verandert bovendien niet t.o.v. dit van een 50km/u weg.

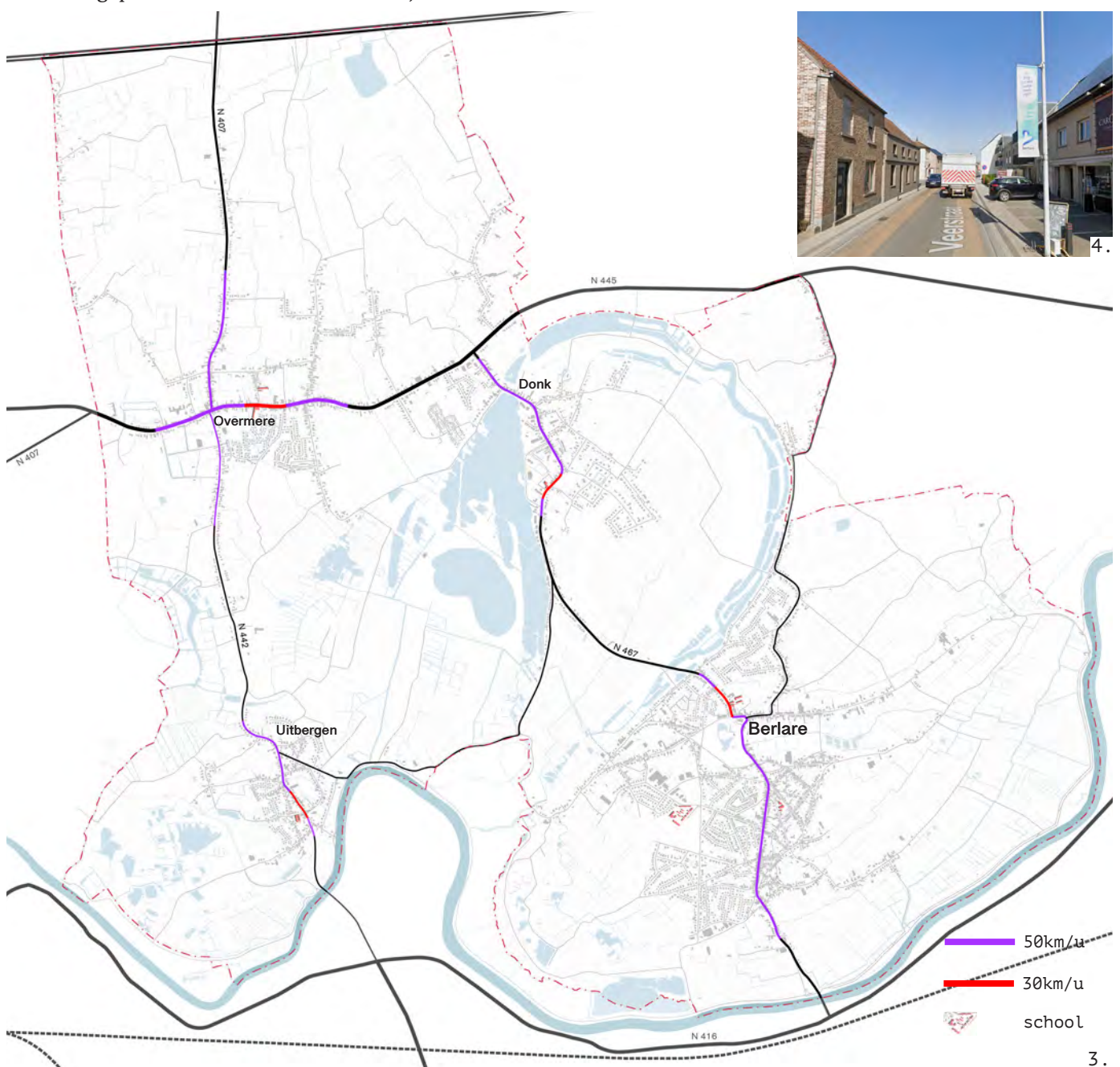


1 Overprint be-
boud weefsel
en N-wegen op
Ferraris
2 Autoverbindin-
gen Lokeren
- Aalst: door
de kernen van
Overmere en
Uitbergen, over
Gent en over
Dendermonde
3 Snelheidsre-
gimes vandaag
4 Gestoken park-
eren in de
Veerstraat in
Uitbergen zorgt
voor onveilige
situaties voor
stappers en
trappers

PARKEREN

De auto is dominant in het Berlaars straatbeeld, zowel rijdend als geparkeerd. Alle kernen beschikken over bezoekersparkeren, vaak in de vorm van een grote verharde oppervlakte met weinig ruimte voor groen (bv. parking kerk Overmere) en, indien ze in de rand zijn opgelost, hebben ze vaak een bruuskerende relatie tot het landschap (zoals bv. bezoekersparking Donk - parking CC Stroming Berlare). Bovendien wordt er ook nog heel veel geparkeerd in de centrumstraten, in de vorm

van langsparkeren (of op een aantal plekken dwars) waardoor de ruimte voor voetgangers en fietsers vaak tekort schiet en/of onveilige situaties ontstaan (bv. het gestoken parkeren gecombineerd met voetpad zoals in Uitbergen). Om een ware duurzame model shift door te voeren, dient het grote aantal parkeerplaatsen in vraag gesteld te worden. Daarnaast kan geclusterd parkeren in randparkings een duurzame oplossing zijn, mits ze een groene, landschappelijke inpassing krijgen.



FIETSMOBILITEIT

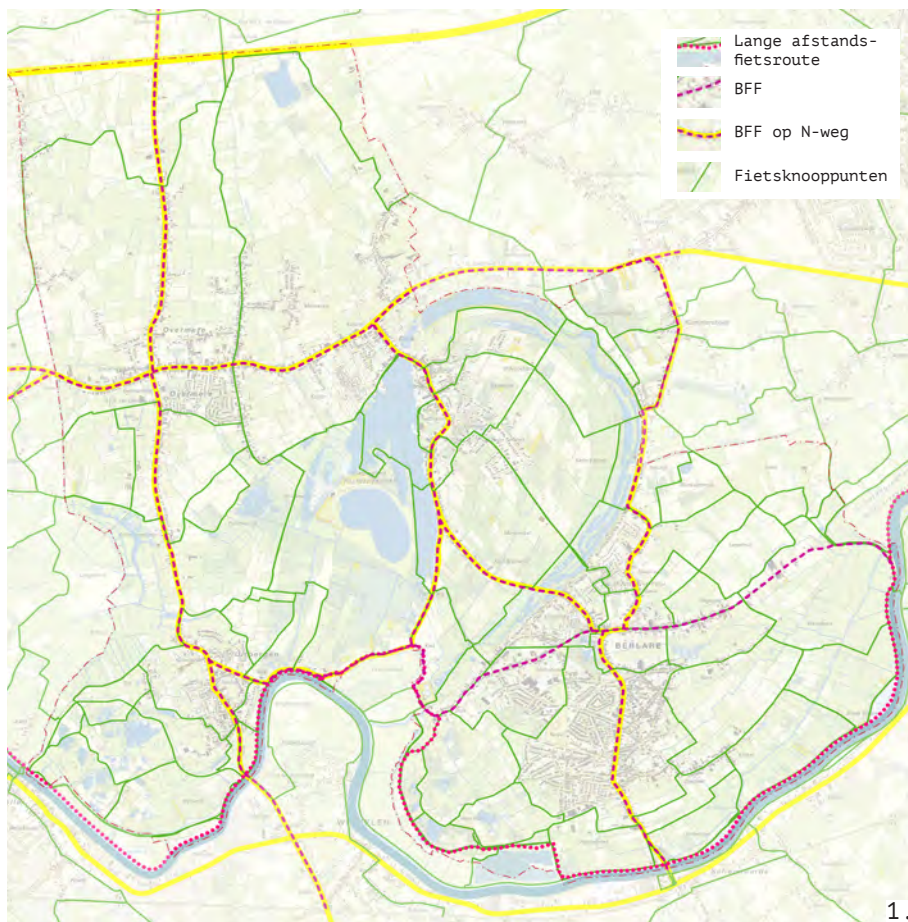
In Berlare wordt ongeveer evenveel gefietst als gemiddeld in overgangsgebied, zo blijkt uit het spiderdiagram. De inwoners van Berlare vinden het echter minder veilig om te fietsen dan gemiddeld in het Vlaamse Gewest (bron: Gemeente in Cijfers). Dit is niet verwonderlijk, als we wat dieper ingaan op de bestaande fietsinfrastructuur.

Het fietsroutenetwerk is op de verschillende schaalniveaus (lange afstand - bovenlokaal - recreatieve knooppunten) sterk aanwezig in Berlare. Het recreatief netwerk is kwalitatief uitgebouwd, maar op de fietsroutekaart zien we echter dat de Bovenlokaal Functionele Fietsroutes (BFF's) samenvallen met de N-wegen. Hier zijn te smalle fietssuggestiestroken of 'moordstrookjes' voorzien, die voor onveilige situaties zorgen. Daar waar de fietspaden zich losmaken van de rijweg, wordt de fietser vaak slecht beschermd door een afgeschuinde boordsteen waar het autoverkeer zonder enige weerstand over kan. Een fietssuggestiestrook is slechts veilig als er weinig verkeer heerst én als het snelheidsregime

is aangepast, wat over de N-wegen door de gemeente Berlare niet gezegd kan worden. De fietser op de rijbaan is bij een regime van 50km/uur onvoldoende veilig.. We stellen voor te werken volgens de principes van het vademecum waarin volgende richtlijnen gelden:

- regime tot 70km/u: vrijliggend fietspad langs beide zijden van de rijbaan (enkele richting) of langs 1 zijde (dubbele richting fietspad) gescheiden door groenberm met bomen, of minstens schrikstrook van 100cm
- regime tot 50km/u: aanliggend fietspad kan, met minstens een schrikstrook van 50cm
- regime tot 30km/u: fietser kan op de rijbaan, mits duidelijke markering en voldoende breed (min. 170cm).

Als Berlare echt wil gaan inzetten op het STOP-principe, zowel voor schoolgaande kinderen en jeugd, pendelaars (woon-werkverkeer) als ook voor recreatief gebruik, dient de gemeente ambitieuzer en kordater in te zetten op een veilig en 'sluitend netwerk', met aangepaste profielen. Vooral op de N-wegen is een herziening van het profiel noodzakelijk, en/of eventuele alternatieve routes.



- 1 Fietsnetwerken op N-wegen
- 2 Fietssuggestiestrook in Berlare centrum (1m breed)
- 3 Fietsers als buffer tussen verkeer en parkeren ter hoogte van de Vrije Basisschool in Berlare (zone 30)
- 4 Openbaar vervoer in Berlare



2.



3.

OPENBAAR VERVOER

In de gemeente Berlare bevindt zich geen treinstation. Er zijn wel stations vlak buiten de gemeente. In Wichelen, op 6 km of 18min fietsen / 10m rijden van Berlare kerk, kan je op een weekday om het uur de L-trein Mechelen (45min) - Dendermonde (14min) - Gent (26min) - Zeebrugge nemen. Ook Schoonaarde ligt op deze lijn, op 9min fietsen of 7min met de wagen (2,7km). Mechelen is van hieruit 39min, Dendermonde 8min en Gent 29min. Vanuit Schellebelle (op de lijn Mechelen-Gent-Zeebrugge en Gent-Aalst-Brussel) ben je op 16-22min in Gent (2 treinen per uur). Naar Mechelen doe je er 45min over (1x per uur), naar Dendermonde 14min (1x per uur) en naar Aalst 12min (1x per uur). Schellebelle - Brussel Centraal bedraagt 49min, met elk uur 1 trein.

Slechts 42% van de inwoners vindt dat er voldoende openbaar vervoer is in de gemeente, tegenover 64% in het Vlaams Gewest. Veilige en vlotte fietsroutes

naar de nabijgelegen bushaltes en stations zouden hier alvast kunnen bijdragen om het openbare netwerk toegankelijker te maken.

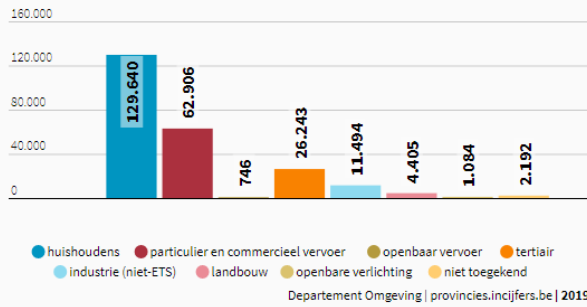
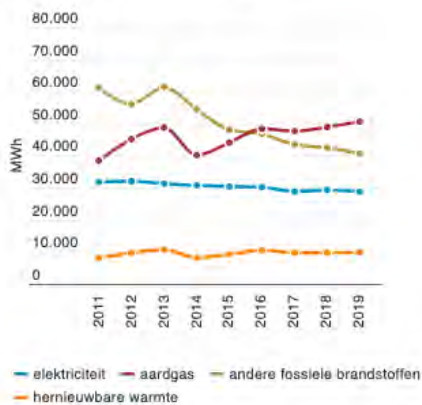
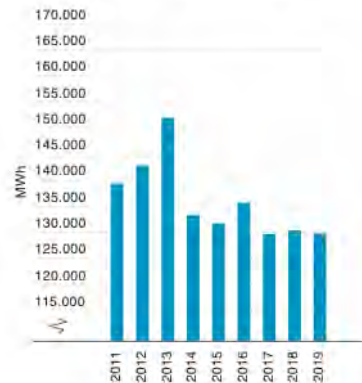
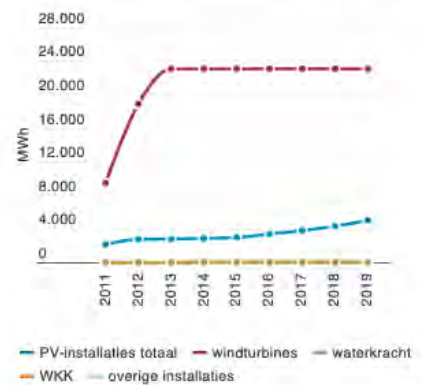
De busroutes door de gemeente Berlare vallen, net als het fietsnetwerk, samen met de N-wegen door de kernen. In Uitbergen stopt de bus in het noorden van de kern en keert dan terug richting Wichelen, waar een treinstation ligt. Met de bus ben je op zo'n 25min aan Aalst station (met treinverbindingen naar Gent - 30min, Brussel - 35min), vertrekkende van de kerk van Berlare. Van aan het Donkmeer komt daar zo'n 5min extra bij. De kern van Overmere is met de bus goed verbonden met Gent (30min naar Dampoort station) en Lokeren (16min naar Lokeren station). De buslijn Uitbergen - Wichelen - Aalst rijdt op vandaag slechts zeer beperkt, in functie van schoolgaande jeugd. Het alternatief is om de fiets te nemen naar Wichelen, wat een maximum van 10-15min in beslag neemt.



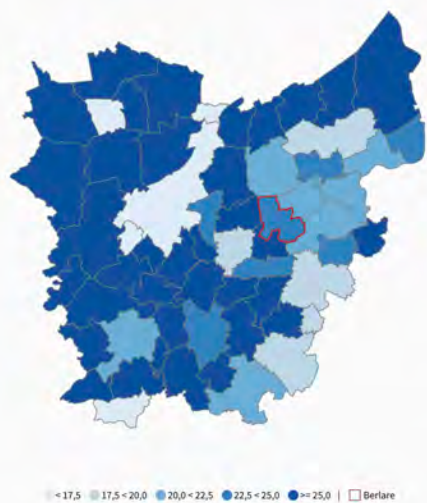
4.

Energieverbruik per sector

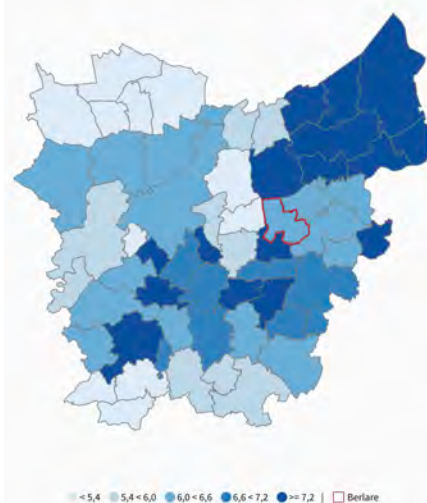
Berlare, in MWh

**Grafiek 4 | Energieverbruik door huishoudens per energiedrager in Berlare (2011-2019)****Grafiek 5 | Evolutie totaal energieverbruik door huishoudens in Berlare (2011-2019)****Grafiek 20 | Evolutie productie van hernieuwbare elektriciteit in Berlare (2011-2019)****PV-installaties kleiner dan of gelijk aan 10kW**

gemeenten in Oost-Vlaanderen, percentage t.o.v. huishoudens

**Benuttingsgraad bruikbare daken voor PV**

gemeenten in Oost-Vlaanderen, percentage



2.4 ENERGIE

Berlare doet het goed tot zeer goed op vlak van het beperken van de CO₂-uitstoot, zoals ook reeds zichtbaar was in het SPIDER-diagram van de UA Antwerpen (p.10). In 2019 kent Berlare een daling van de CO₂-uitstoot met 16,3% t.o.v. 2011. Voor Oost-Vlaanderen noteren we een daling met 5,9%, verdeeld over alle sectoren. Berlare scoort, net als Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest, slecht op het beperken van de CO₂-uitstoot bij particulier en commercieel vervoer: hier wordt slechts een heel beperkte daling (-1,6%) gemeten, wat nog steeds beter is dan de lichte stijging voor Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Alle andere sectoren in Berlare dalen wel sterk.

Van de SPIDER en uit de data van Provincie in Cijfers kunnen we eveneens aflezen dat Berlare het minder goed doet op vlak van PV-installaties. De benuttingsgraad van daken in Berlare die beschikbaar zijn voor zonnepanelen, is gemiddeld. Het aanmoedigen van het gebruik van zonnepanelen via groepsaankoop zou hier kunnen helpen. Kansen voor warmtenetten kunnen zich voordoen waar bebouwing een dichtere dichtheid heeft (centrum), of gekoppeld aan nieuwe verdichtingsprojecten, bv. Gaver in Berlare.

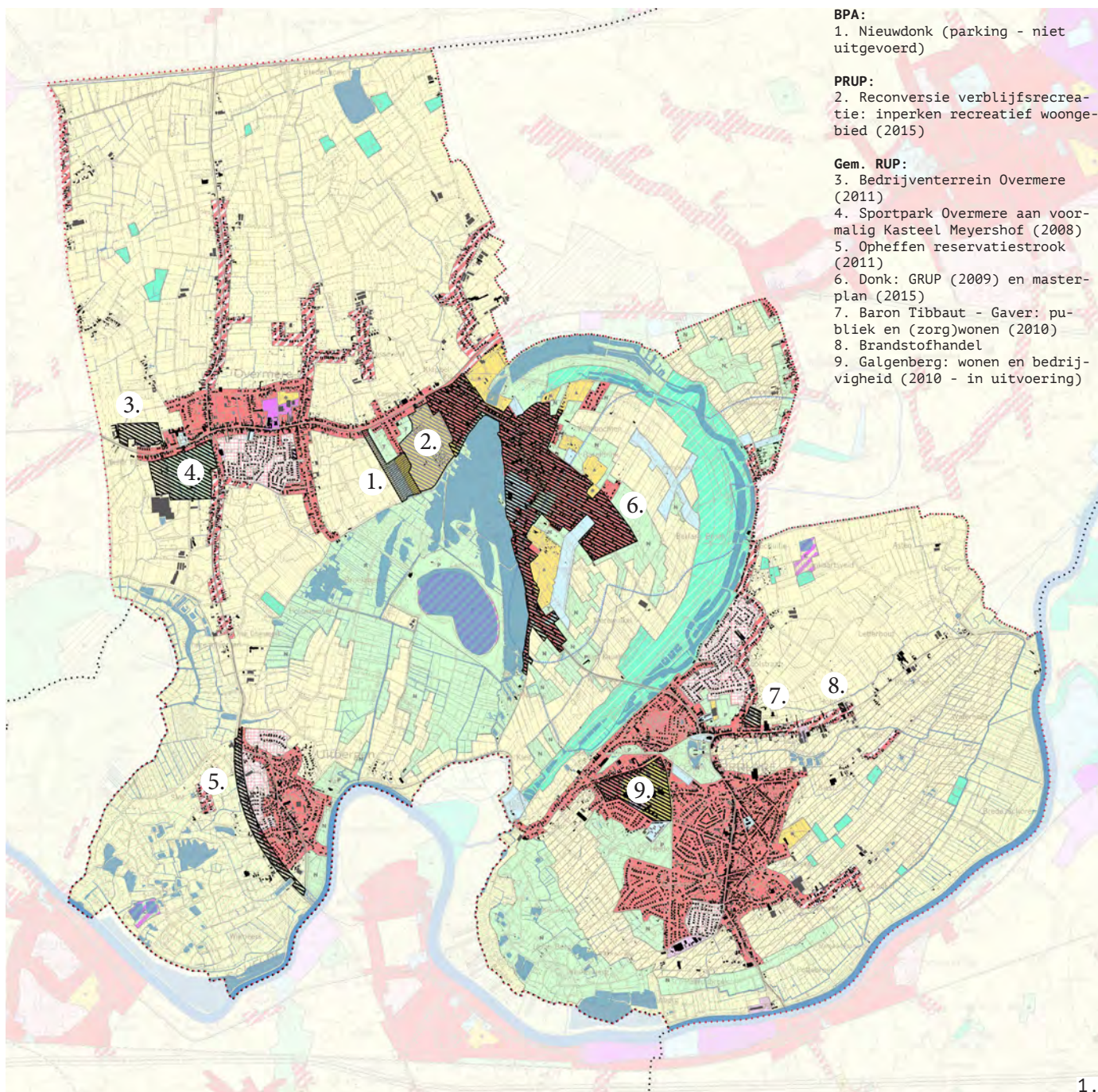
Op 1 april 2018 gaven de Provincie Oost-Vlaanderen en 11 partners het startschot voor het Interreg Vlaanderen-Nederland project DOEN. Het project beoogt het uitwerken van een concept van een energiemakelaar zodat overheden en andere publieke spelers dit kunnen gebruiken als nieuwe openbare dienstverlening. Een energiemakelaar onderzoekt en ondersteunt cases rond energie-uitwisseling. Zowel industriële bedrijven onderling als bedrijven en de omliggende stads- en dorpskernen kunnen energie uitwisselen. Zo haalt het project alles uit schaarse duurzame energie. Dit project zou dus vooral interessant kunnen zijn voor het nieuwe bedrijventerrein dat zich in Overmere aan het ontwikkelen is (Goudberg). Collectieve oplossingen die zich integreren in een energievisie op de lange termijn, lijken hier aan de orde. Op die manier kan nieuwe bedrijvigheid eveneens een waardevolle, ondersteunende relatie aangaan met de bewoning van Berlare.

Tabel 2 | Evolutie CO₂-emissies in ton per sector (procentuele groei, 2019 t.o.v. 2011)

	Berlare	Oost-Vlaanderen	Vlaams Gewest
huishoudens	-21,4	-14,9	-13,8
particulier en commercieel vervoer	-1,6	3,6	2,5
openbaar vervoer	-25,2	-24,7	-18,8
tertiair	-14,0	-2,8	0,0
industrie (niet-ETS)	-22,4	-11,3	-8,2
landbouw	-10,3	-0,9	5,5
openbare verlichting	-54,1	-26,3	-21,3
CO ₂ -emissie niet toegekend	-52,3	-30,3	-30,6
totaal	-16,3	-5,9	-5,1

< -10
-10 < -5
-5 < -2
-2 < 0
≥ 0





2.5 PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

BEPERKTE PLANNINGSHISTORIEK VRIJGELEIDE VOOR VERROMMELING

De ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg die van kracht zijn in Berlare, worden weergegeven op de figuur op de linkerpagina (geprojecteerd op het Gewestplan).

Wat opvalt, is dat alle plannen behoorlijk recent zijn, te beginnen bij Sportpark Overmere (2008) tot Masterplan Donk gekoppeld aan het inperken van provinciaal recreatief woongebied (2015).

Daarnaast valt het ons op dat het over zeer bestemmingstechnische plannen gaat, waarbij de een ruimtelijke visie weinig of niet leidend is. Voor Donkmeer is weliswaar een GRUP (2009) en masterplan (2015) opgemaakt, wat op vandaag op vlak van bebouwing en verkeersruimte (zowel in de wegprofielen als het publiek parkeren) weinig impact lijkt te hebben (qua natuurherstel zijn wel al vele zaken uitgevoerd). Ook het ontbreken van een integrale ontwikkelingsvisie heeft door de jaren heen gezorgd voor vrijblijvendheid zonder raamwerk, met als resultaat een behoorlijke verrommeling in het bebouwde weefsel. We kunnen stellen dat de gemeente inzake ruimtelijke ontwikkeling nauwelijks een regisseerde rol speelt.

De gemeente heeft een beperkte eigendomspositie, waarbij toch enkele strategische gronden een belangrijke rol zouden kunnen spelen.

Zo zijn er de terreinen rond de brandweer in Berlare centrum, waar kan ingezet worden op een kwalitatieve relatie met het landschap (zie Strategisch Project 4) en Donkoeverpark op de oostelijke over van het Donkmeer. Er is geen autonoom gemeentebedrijf voor ontwikkeling actief met het oog op gemeentelijke ontwikkelingen, wat zou kunnen instaan voor een strategische kwaliteitsslag in de gemeente.

Voor de toekomstige projecten en opgaven die op de gemeente Berlare afkomen, zou een meer pro-actieve benadering wenselijk zijn. Een zelfverzekerde positie - de gemeente als regisseur - met anderen (overheden, particulieren...) leidt zo tot een meer duurzame inrichting van de gemeente.

Concreet geldt dat voor de projecten in de pijplijn kwalitatieve criteria gesteld moeten worden, zodat ze kernversterkend worden (voor open, groene ruimte zorgen, verbindingen verzorgen, de dorps schaal versterken, ...) en in ieder geval een verdere verschraling van de publiek domein of het dorps karakter wordt voorkomen. Dierbaar is duurzaam, waarbij de identiteit van het centrum en de deeltkernen voorop staat.

- 1 Gewestplan met BPA's, PRUP's en Gemeentelijke RUP's
- 2 Verappartementisering koud naast historische panden in Berlare centrum
- 3 Verkavelingen rukken steeds verder op in Berlare



03.

AMBITIE

OVERZICHT

Op basis van de diagnose in het voorgaande hoofdstuk, formuleren wij hier een 6-tal samenvattende ambities die Berlare centraal zou moeten stellen in het ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Hierna is te zien aan welke speerpunten van de bouwmeesterscan elke ambitie raakt. Voor alle ambities geldt dat ontwerpend onderzoek aan de kant van de gemeente een waardevol instrument is om potenties en bedreigingen op tijd in beeld te krijgen. De ambities worden ondersteund door een ambitiekaart. Hierin vormt de open ruimte het leidmotief. In het volgende hoofdstuk worden de ambities geconcretiseerd in de vorm van strategische projecten, programma's en quick wins.

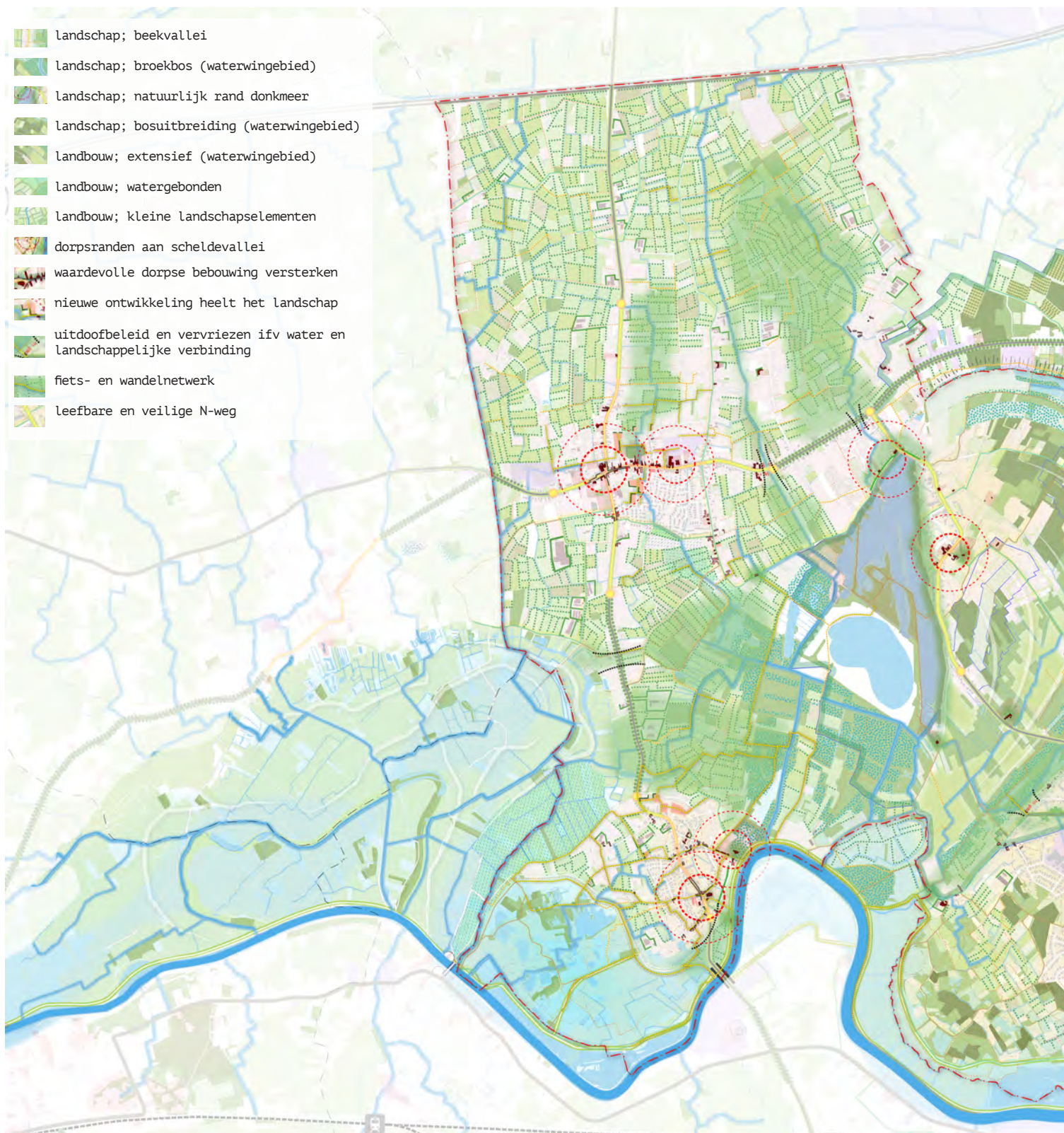
De open ruimte in Berlare is van groot belang in een globale Vlaamse context. Het grote aandeel landelijk gebied, gelegen in een waterwingebied kan een cruciale rol spelen in de klimaatopgave waar we voor staan, meer concreet inzake wateropslag.

Daarnaast geldt dat Berlare niet zozeer voor een kwantitatieve opgave staat inzake nederzetting en bebouwing, maar werk moet maken van de kwaliteit van haar nederzettingsstructuur, op verschillende schaalniveaus (van het perceel tot de grotere ruimtelijke structuur).

Maar ook inzetten op een duurzame modal shift, en het bewerkstelligen van een veilig, vlot en uitgebouwd netwerk voor fietsers (en voetgangers) behoort tot de kernambities voor Berlare.

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE EN KLIMAAT	ENERGIE	REGELGEVING EN PUBLIJK ONDER- NEMERSCHAP
01. KWALITATIEF EN BELEEFBAAR WATER			X		X
02. EEN LEESBAAR EN BELEEFBAAR LANDSCHAP	X	X	X		X
03. RECREATIE GEËNT OP HET LANDSCHAP	X	X	X	X	X
04. WONEN OM HET LANDSCHAP TE HELEN/ RESTAUREREN	X	X	X	X	X
05. BEHOUD VS. AFBRAAK IN FUNCTIE VAN IDENTITEIT EN KWALITEIT	X	X	X		X
06. LEEFBARE N-WEGEN	X	X	X		X



AMBITIEKAART

Berlare staat omwille van haar delicate watersysteem voor grote uitdagingen in relatie tot de klimaatsverandering. Vooral het bergend vermogen van het systeem zal robuuster en flexibeler gemaakt moeten worden om grotere pieken te kunnen opvangen in het systeem maar ook lange droge perioden door te kunnen komen. Dat geldt zowel voor het oppervlaktewatersysteem als voor het grondwatersysteem, deze hebben namelijk een sterke relatie.

Water is de sleutel voor Berlare om klimaatadaptief en klimaatrobust te worden en om tegelijkertijd haar identiteit te herdefiniëren als Gemeente langs de Schelde in een uniek, door de Schelde gevormd landschap.

Deze ambitiekaart start bij het versterken van het watersysteem, samen met het landschap vormt zij de landschappelijke onderlegger die als basis en vertrekpunt voor andere ruimtelijke ontwikkelingen en functies dient. Het watersysteem is hierin zeer bepalend en sturend voor alle andere functies.

Vervolgens wordt dit aantrekkelijke en kwalitatieve landschap beter ontsloten door in te zetten op een kwalitatief recreatief netwerk. Er worden betere verbindingen gemaakt richting het landschap. Zowel naar dat van de buurgemeenten, als zeker ook naar het eigen direct omliggende landschap, vertrekkend vanuit de dorpskernen. De bebouwde ruimte wordt langzaam getransformeerd om de landschappelijke kwaliteit en de belevingswaarde van Berlare te restaureren en wordt geënt op het landschap, gaat een synergie aan met het landschap. Nieuwe ontwikkeling wordt ingezet als pasmunt om het landschap toegankelijker en kwalitatiever te maken. Een zichtbare, kwalitatieve inzet van het landschap zorgt voor toe-eigening en koestering door haar bewoners.

Tot slot wordt de op de auto gebaseerde verkeersruimte van de N-wegen aangepakt om de kernen veilig en leefbaar te maken, maar ook om historisch waardevolle dorpse bebouwing terug de ruimtelijke kwaliteiten te bieden die ze verdient.



Berlare gaat over de Schelde en het waterlandschap. Dat is de ziel van Berlare. Vandaag is het waterlandschap op vele plaatsen sterk aangetast door ruimtelijke ontwikkelingen of door vervuiling van het oppervlaktewater door riool overstorten, uitspoelende meststoffen vanuit landbouwgebieden en door een sliboverschot in bijvoorbeeld het Donkmeer dat de waterkwaliteit samen met 'verbraseming' sterk negatief beïnvloed. Er ligt een grote potentie in het verbeteren van het watersysteem om Berlare op de lange termijn kwalitatiever en adaptiever te maken.

Probeer het water weer kwalitatief en beleefbaar te maken, om zo een positieve impuls te geven aan natuur en recreatiewaarden. Zet in op systeemherstel. Probeer de oppervlaktewaterkwaliteit te verbeteren door beken aan te pakken, riooloverstorten en externe vervuiling vanuit de landbouw actief tegen te gaan en ruime oeverzones te voorzien. Probeer het watersysteem

tegelijkertijd klimaatrobuuster en adaptiever te maken door de bergingscapaciteit van bodem- en oppervlaktewater te vergroten. Probeer maximaal vast te houden en te infiltreren in de hogere delen om het grondwatersysteem aan te vullen. Probeer tegelijkertijd de drainerende werking van de laagste delen te beperken en de bergende capaciteit te vergroten. Onderzoek of er een lange termijnstrategie te bedenken is waarbij de waterpeilen langzaam opgezet kunnen worden om zo mee te kunnen groeien met de klimaatsverandering en veenoxidatie ten alle tijden te kunnen voorkomen. Zorg dat de ruimtelijke ordening hier op wordt afgestemd.

De kwaliteit en kwantiteit van het drinkwater in het wingebed wordt op de lange termijn onvoldoende gewaarborgd. Probeer binnen de grootste contour van dit gebied vervuiling van de grondwatervoorraad te voorkomen. Transformeer de landbouw waar mogelijk



Water kwalitatief en beleefbaar

3.1 KWALITATIEF EN BELEEFBAAR WATER

naar vormen die geënt zijn op het fysisch systeem (geen drainage maar adaptieve teelten, geen gebruik van gif, anders ploegen, gezonde bodem met maximale sponswerking, maximaal infiltreren en minimaal verdampen, enz...), of transformeer deze gebieden naar natuur om de waterkwaliteit en kwantiteit te verbeteren. Probeer water zo veel mogelijk in het gebied te houden en efficiënt te gebruiken. Er liggen kansen om gezuiverd rioolwater na te zuiveren met een waterharmonica waarna het terug in het gebied gebruikt kan worden door bijvoorbeeld de landbouwsector of natuur om droge perioden (wanneer de output van effluent het grootste is) door te komen.

Maak het water beleefbaarder en zichtbaarder, zet het in als visitekaartje, als voorkant van Berlare. Probeer de collectiviteit van het water sterk te verbeteren door privatisering van oevers tegen te gaan. Pak de beeldkwaliteit aan, gezien vanuit de belevingswaarde

en systemische waarde van waterstructuren, niet vanuit het zicht vanuit de woningen of appartementen. Functies aan de randen van een meer of steilrand zouden iets terug moeten geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel. Probeer oevers waar mogelijk op de lange termijn “op te ruimen” waardoor er meer plaats ontstaat voor een kwalitatief en klimaatrobuust waterlandschap.



Inzetten op kwalitatieve groen-blaue netwerk



Voorbeelden vismigratie als educatie/toeristische kans



Voorbeelden waterinnovatie als educatie/toeristische kans

Probeer een positief waterverhaal op te pakken om de toeristisch recreatieve structuur te versterken en educatie verder uit te bouwen. Thema's als vismigratie, aquatische ecologie, klimaatadaptief waterbeheer, waterzuivering e.d. bieden kansen om op een innovatieve en zichtbare manier nieuwe water gerelateerde verhalen aan de toekomst van Berlare te verbinden.



Huidige toestand: Donkmeer en oude scheldemeander

Voorbeelden: Donkmeer/ meander als recreatieve onderligger



1.



3.



2.



4.

Voorbeelden

1. Trage wegen met KLE's

2. Kleinschalig landbouwlandschap

3. Beleefbaar broekbos Natuur

4. Beboste rivierduin



leesbaar landschap: Verschillende landschappen

3.2 LEESBAAR EN BELEEFBAAR LANDSCHAP

Naast de beleefbaarheid van de “waterlaag” liggen er kansen om op schaal van de grotere landschappelijke eenheden de leesbaarheid en belevingswaarde van het landschap beter in de verf te zetten zoals, “het meersenlandschap”, “de rivierduinen”, “de steilranden”, “de oude Scheldemaenders”, Probeer in te zetten op het versterken van de bouwstenen die een bepaald landschap specifiek maken; bijvoorbeeld het opener maken van de meersen, de aanplant van houtkanten, hagen en bomenrijen in het agrarisch landschap op de hogere delen, de realisatie van bos of heide op oude rivierduinen, ... Maak andere functies specifiek zodat zij bijdragen aan de leesbaarheid en belevingswaarde. Een woningtypologie en stedenbouwkundige opzet zou logischerwijs heel anders zijn op een oude rivierduin dan aan een meer, een recreatief pad over een rivierduin anders dan door een broekbos, Probeer de toegankelijkheid van het landschap te verbeteren door nieuwe wandel- en fietspaden te

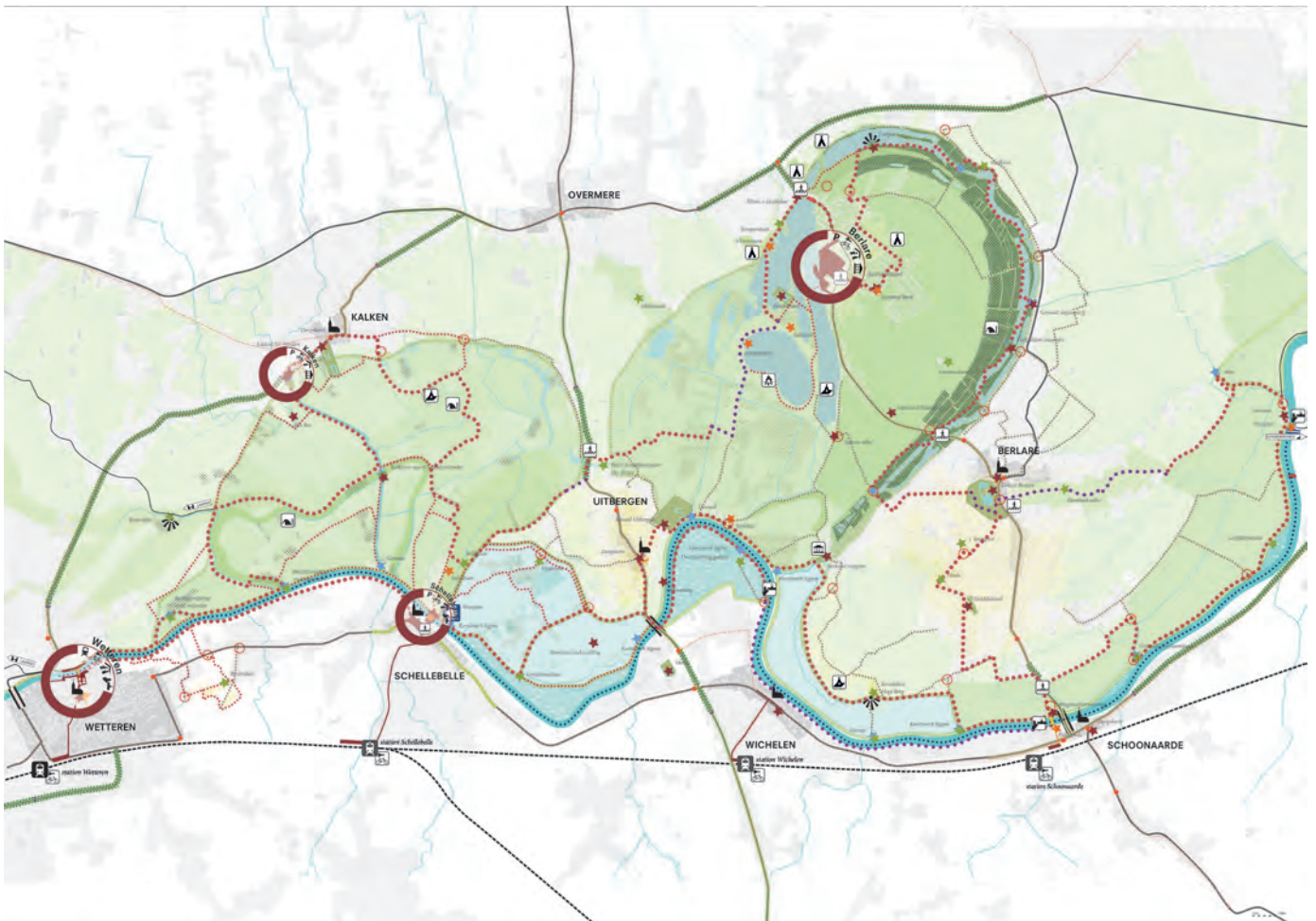
realiseren en probeer de kwaliteit van het aanwezige recreatieve netwerken te verbeteren. Vrijwaar en activeer oude buurtwegen en probeer auto's zoveel mogelijk te weren uit het agrarisch landschap of op plaatsen met recreatief potentieel. Richt straatprofielen in volgens het STOP -principe (stappers-trappers-openbaar vervoer-personenwagen). Bijvoorbeeld; een landbouwweg hoeft niet van rand tot rand uit beton of asfalt te bestaan maar kan ook een a-symmetrisch profiel van een karrespoor hebben waarbij één baan voor de fiets en één baan voor voetgangers bestemd is, terwijl de auto te gast is en geen duidelijke plaats krijgt toegewezen.



Voorbeelden: trage- & buurtwegen herstellen/downgraden



Beleefbaar landschap: Herstel buurtwegen en toevoeging trage wegen



Recreatie geënt op landschap (bron: Onthaalplan LAMA en Brut)

3.3 RECREATIE GEËNT OP HET LANDSCHAP

Zie het landschap als de onderlegger voor recreatie en toerisme. Probeer bij alle toeristische recreatieve infrastructuur de landschappelijke onderlegger tot haar recht te laten komen zonder hier afbreuk aan te doen. Pas op met het overladen van het landschap met recreatieve ingrepen/ objecten en pas deze op een goede manier in. Zoek altijd de synergie op met de landschappelijke onderlegger. Een toevoeging zou enkel toegelaten mogen worden als het kwaliteit teruggeeft aan de landschappelijke context. Voorbeeld: De integratie van de tribune aan het Donkoeverpark is een voorbeeld van een onnauwkeurige inpassing met weinig respect voor haar landschappelijk context. Deze tribune is zeer beeldbepalend voor het hele Donkmeer door haar zichtbaarheid en schaal. De "architectuur" van de tribune wekt de associatie op met een voetbalstadium. Het architecturale object eist alle aandacht op gedurende het gehele jaar terwijl

het enkele dagen per jaar dienst doet als tribune. Een groene tribune in grastreden, of nog liever, een tijdelijke afbreekbare tribune zou hier een betere keuze zijn geweest gezien de landschappelijke context. Hier is geen sprake van synergie met het landschap maar eerder van parasitisme; iedereen op de tribune heeft een schitterend zicht op het water en landschap, terwijl iedereen vanuit het landschap zicht heeft op een tribune van zeer matige architecturale kwaliteit ... Probeer ook het aanbod voor overnachtingen specifieker te maken voor de landschappelijke context. Zet in op groene en landschappelijke campings of overnachtingsmogelijkheden die een sterke relatie hebben met waterbeleving.

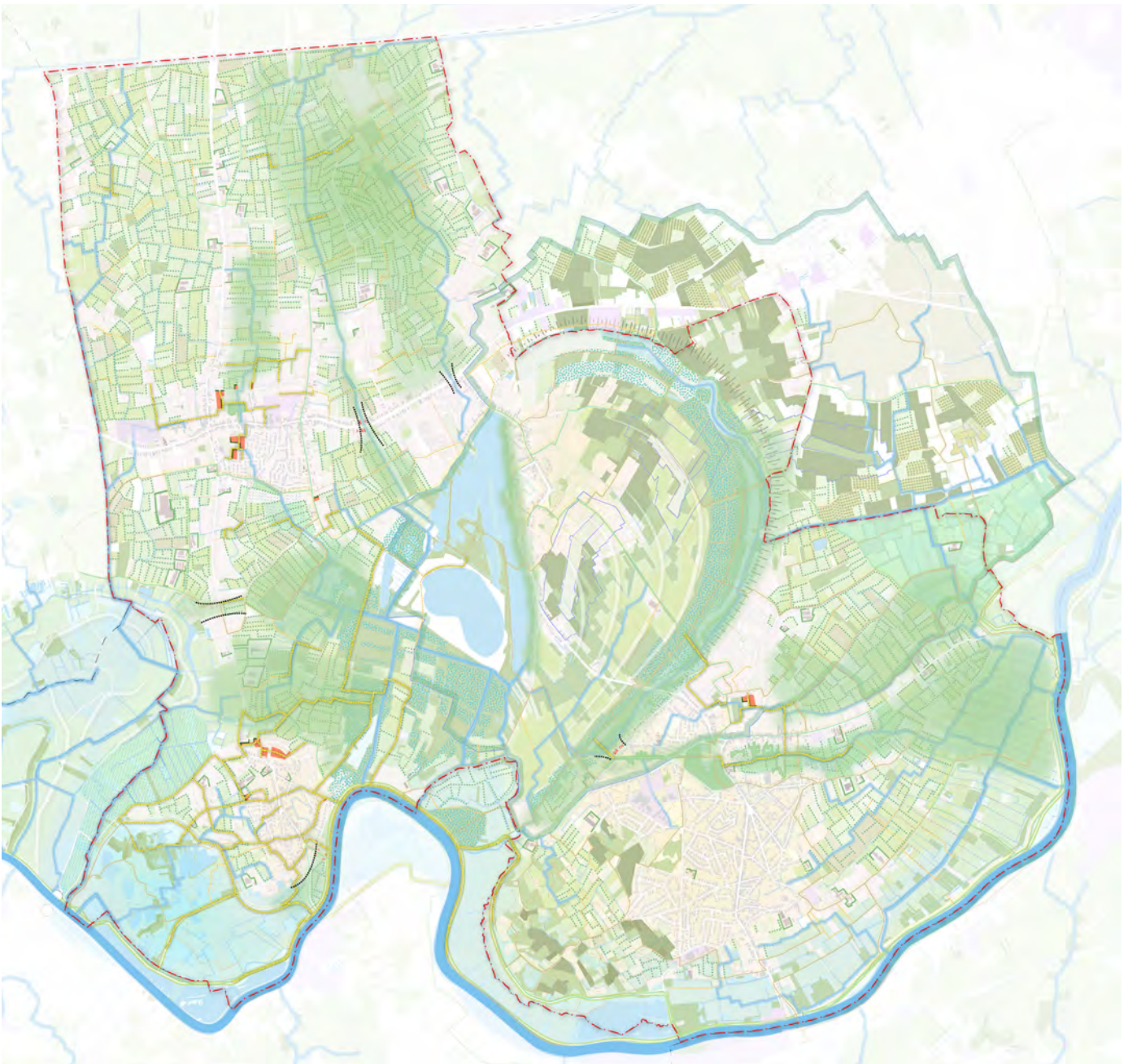


Huidige toestand overnachting



Voorbeelden: Overnachting

-  nieuwe ontwikkelmogelijkheden die kern en landschap met elkaar verknopen
-  trage wegensnetwerk uitbouwen en vervolledigen
-  vrijwaar en doof uit waar water dwingend is / landschap en kern verbinding zoeken



3.4 WONEN OM HET LANDSCHAP TE HELEN/ RESTAUREREN

De gemeente groeit in de komende 15 jaar met zo'n 435 huishoudens (tot 2035 - zie analyse p. 14). Onbebouwde percelen in woongebied vullen dit reeds ruimschoots in - 512 woningen indien we rekenen aan 20wo/ha (zie bouwpotentieel p.33). In feite is er meer dan voorraad genoeg. Verappartementisering langs de N-wegen en het uitverkavelen van bestaande villa's betekent, aangezien de vraag reeds ruimschoots wordt voldaan door de onbebouwde percelen in woongebied, bouwen voor aantrek van bewoners van buitenaf, en in het slechtste geval bouwen voor de leegstand (die dan in de eerste plaats optreedt bij de kwetsbare bebouwing).

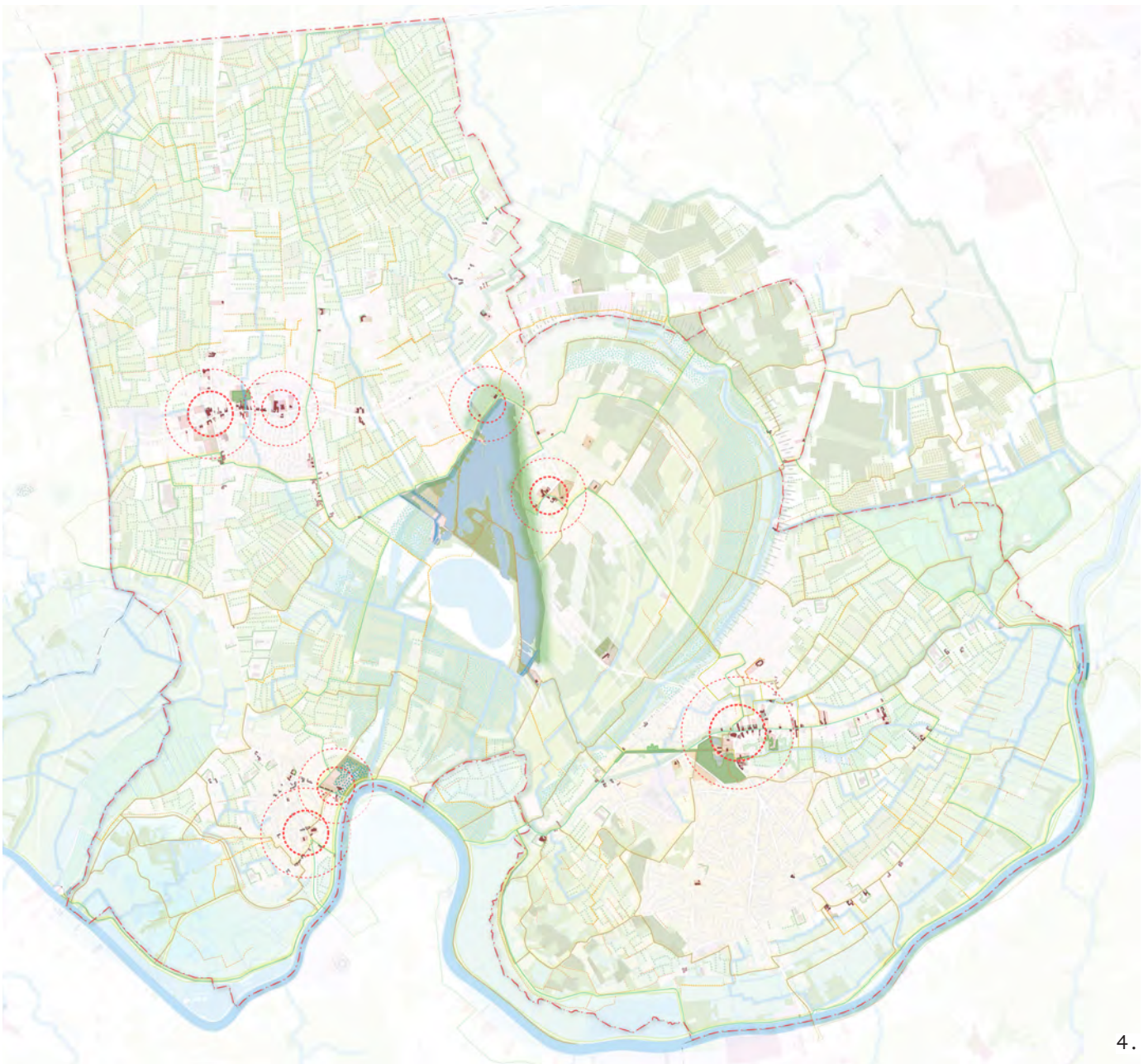
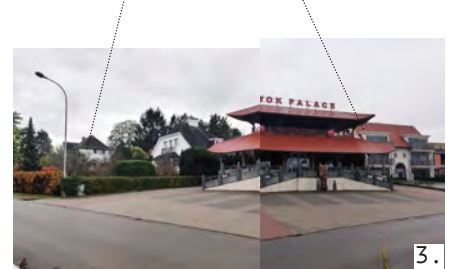
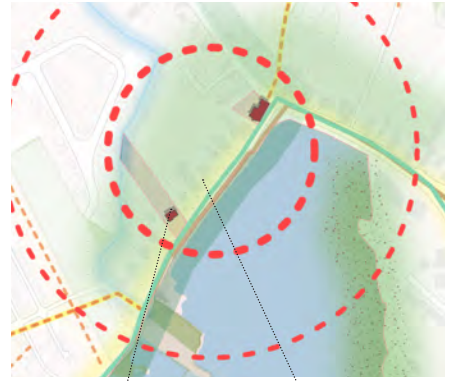
Wees dus kritisch en selectief over waar nog bijgebouwd kan worden i.f.v. wonen én beschouw de verdere verdichting van reeds bebouwde percelen met een heel kritisch oog, waarbij de vraag: "wat is de meerwaarde van dit project voor Berlare?" van cruciaal belang is.

In landelijk woongebied is verdere verdichting helemaal niet aan de orde. Als we het buitengebied van Berlare willen vrijwaren, en het landschappelijk karakter willen versterken, is bijkomende aangroei van woningen niet wenselijk. Om deze aangroei te stoppen stellen we voor om met een relatief eenvoudig (generiek) principe te werken waarbij er niet meer dan één woning per kadastraal (woon-)perceel wordt toegelaten en ook geen opsplitsing mogelijk is van een perceel in meer dan één bijkomende bouwgrond. Dit ongeacht de omvang van het perceel.

Daarnaast is het van belang om de landelijke dorpen an sich als ruimtelijke entiteiten te beschouwen en behandelen. Zij hebben een eigen ruimtelijke structuur en logica, waar d.m.v. ontwerpend onderzoek (OO) een sterke ruimtelijke visie wordt opgesteld waarin bebouwing, netwerk en open ruimtestructuur in samenhang opgetekend worden. Er zijn een aantal algemene principes die in de basis van het OO vervat zitten, bv. het vrijhouden van kansavels zodat er gewerkt kan worden aan het herstellen / verbinden van trage wegen of waar de verlinting doorbroken kan worden. (cf. Ambitie Leefbaar Lintdorp Overmere). Of het inzetten/aansnijden van WUG's dat enkel kan als ze elders voor uitdoofscenario's kunnen zorgen, bv. het opheffen van bestaande woningen in waterzieke of -gevoelige grond (cf. Ambitie Leefbaar Lintdorp Overmere + Uitbergen aan de Schelde). Hef stedenbouwkundige lasten op bijkomende bebouwing. Laat op strategische plekken (belangrijke hoeves in het landschap, poorten tussen bebouwing en landschap) eventueel wel een hogere densiteit toe, indien er expliciet teruggegeven wordt aan de gemeenschap: ruimte voor trage wegen, uitrollen van KLE's,...maar zorg in de eerste plaats dat de omvang, schaal en identiteit van de bebouwing het landschap versterkt.



Kwalitatieve bebouwing verzorgt en versterkt het landschap (Bosrijk, Bedaux de Brouwer in Eindhoven; knooperf Oostermaat F. Ziegler; De Blokskes Zandhoven, HCV architecten)



3.5 BEHOUD VS. AFBRAAK VAN BEBOUWING IN FUNCTIE VAN IDENTITEIT EN KWALITEIT

Berlare heeft in elke kern nog een aantal panden en percelen die verhalen over een rijk recreatief verleden en met hun schaal en korrel met gepaste integriteit ten opzichte van hun omgeving omgaan. Erfgoed, zowel gebouwd als landschappelijk, zowel vastgesteld als non-descript, verhaalt niet alleen over het verleden, maar biedt ook een waardevol raamwerk voor de toekomst. Het uitgraven van deze plekken zonder meer doet de kernen en hun relatie tot het landschap verbrekken en vervagen, zorgt vaak voor een ruimtelijke vershraling, en in veel gevallen voor het verdwijnen van het karakter en de specifieke identiteit van het dorp.

IDENTITEIT VAN EEN KERN: DIERBAAR IS DUURZAAM

We definiëren enkele bebouwingstypes die heel herkenbaar zijn in hun karakteristieken en waarde.

(1) De dorpse bebouwing in de kernen draagt zorg voor de dorpse identiteit, herkenning (schaal) en ruimtelijke kwaliteit (een aangename stoep). Hoewel het vaak niet over 'bijzondere erfgoedpanden' gaat, zijn ze een cruciale basis: Een schakeling of reeks van panden met een degelijke architecturaal opzet (reliëfrijke gevels, goed verouderende materialen, ...) vormt de dorpsstraat.

(2) Villa's met grote tuinen, diep op het perceel met ruime groene voortuinen, dragen bij aan het groene karakter van de straat (bv. in de kernen van Berlare en Overmere) en het groene karakter van de oever (bv. Brielstraat in Donk).

(3) Industrieel erfgoed, waarvan op vandaag nog weinig overblijft, met uitzondering van sites als olieslagerij Baeten met voormalige melkerij Sint Blasius (kern Overmere), kan in de toekomst bijdragen tot het creëren van 'alternatieve' plekken die compact wonen in de kern kunnen opnemen, gecombineerd met bijkomend, aanvullend programma voor de kern.

Uiteraard moet vernieuwing mogelijk blijven, maar in feite zou het principe moeten zijn dat als het 'nieuwe niet beter is dan het bestaande' er niet mag worden

afgebroken. Nieuwe vormen van wonen en werken met ruimte voor publiek groen en het verknopen van het trage netwerk, gecombineerd met parkeeroplossingen die de centrumstraten kunnen ontlasten, kunnen hier kernversterkend werken. Vaak bevindt het gebouwde erfgoed zich langs de N-wegen, wat ook hier opnieuw pleit voor een dorpsere aanpak van de profielen van deze wegen.

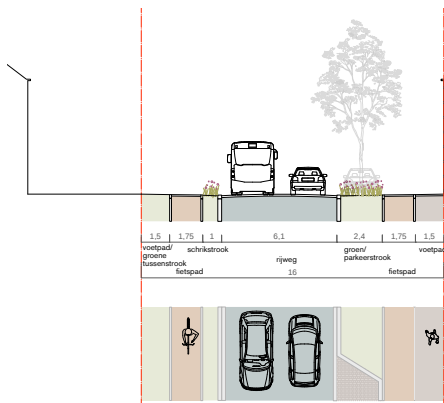
Veranker waardevolle plekken in het landschap en koppel ze eventueel aan het recreatieve netwerk, maar laat ze niet inkapselen of dichtslippen door bebouwing, zoals bv. het Brugwachtershuis in Uitbergen of de nog resterende historische villa in de Brielstraat in Donk.

Het herkennen van de waardevolle typologieën en plekken en het benoemen van hun intrinsieke kwaliteiten, kan bijdragen aan een richtinggevend kader (beeldkwaliteit) dat ook bij nieuwe projecten eisen stelt aan kwaliteit en duurzaamheid van de nieuwe bebouwing. Het 'herdorpen' van Berlare zorgt terug voor een leesbaar en beleefbaar weefsel. Probeer waar mogelijk met terugwerkende kracht verrommeling, zoals bij de oevers van het Donkmeer, op te ruimen. Opnieuw vergroenen van de oorspronkelijk royale villatuinen kan hier reeds een eerste stap in de goede richting zijn.

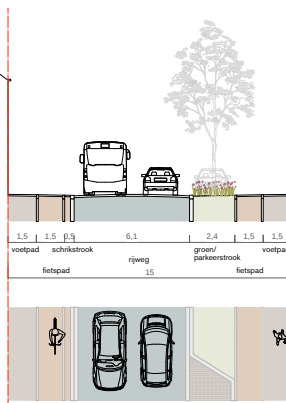
Wees strategisch in het op zoek gaan naar partners / bouwheren en denk pro-actief en kritisch na over welk programma en concessies op welke plek een meerwaarde kunnen betekenen voor de gemeente Berlare.

- | | |
|-----|--|
| 1-3 | Waardevolle bebouwing in de kernen Berlare - Uitbergen - Overmere |
| 4 | Ambitiekaart met waardevolle bebouwing |
| 5 | Cohousing in een hoeve, anno architecten, Zingem |
| 6 | Industrieel erfgoed met nieuwe invulling, Woonfabriek Erembodegem, 2DVW |
| 7 | Kasteel Lauwers omgevormd tot zorginfrastructuur, Kortrijk, Studio Thys Vermeulen & Sergison Bates |

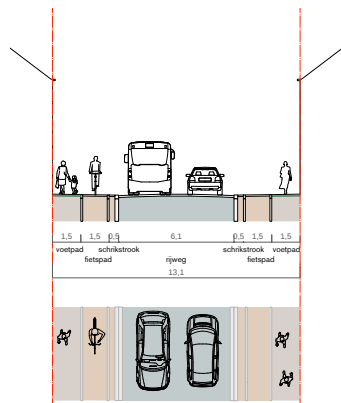




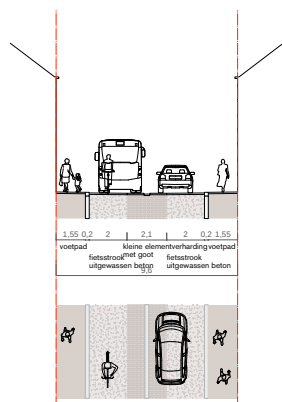
vrijliggend fietspad, standaard profiel
(referentie: Overmere - Baron Tibbaut-
straat breed profiel)



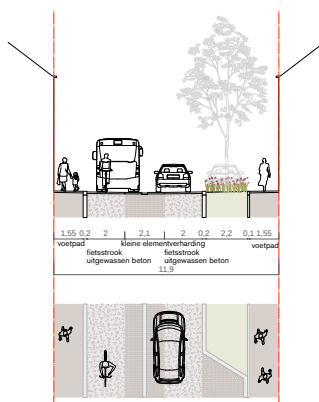
vrijliggend fietspad, minimumprofiel
met langsparkeren (referentie: Ber-
lare - Emiel Hertecantlaan)



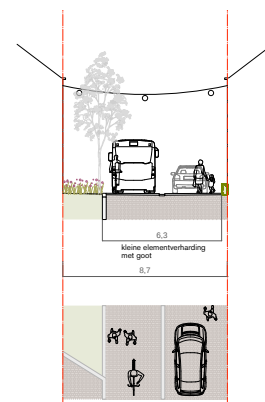
vrijliggend fietspad, minimumprofiel
met langsparkeren (referentie: Ber-
lare - Emiel Hertecantlaan)



fietser op de baan, oversteken mag, minimum-
profiel

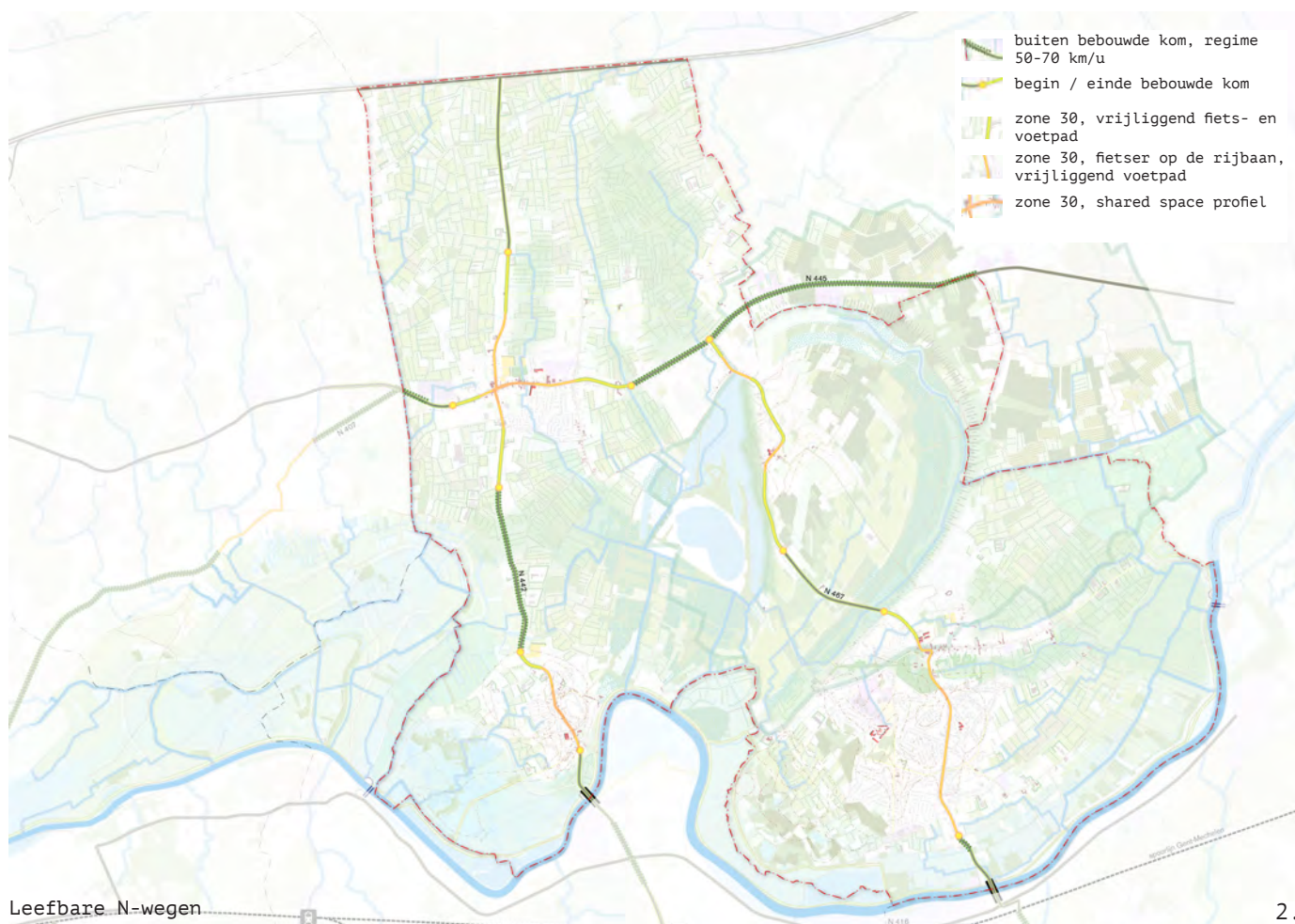


fietser op de baan, oversteken mag, minimum-
profiel met parkeren



fietser én voetganger op de baan, oversteken
mag NIET (type erf), asverschuiving

1.



Leefbare N-wegen

2.

3.6 LEEFBARE N-WEGEN

Het wegennetwerk in Berlare werkt op verschillende schaalniveaus. Enerzijds voor het woonwerkverkeer, richting Aalst, Dendermonde en Lokeren en verder richting Gent, Brussel en Antwerpen. Anderzijds is er het lokale bestemmingsverkeer (bv. Schoonaarde-Overmere). Beide schaalniveaus maken gebruik van de N-wegen in Berlare. Ter hoogte van de kernen Berlare, Overmere, Uitbergen en Donk komen deze twee schaalniveaus, gecombineerd met het busnetwerk, in conflict met stappers en trappers, vanwege beperkte bewegingsruimte in de vaak zeer smalle profielen.

MOBILITEITSTRANSITIE TOT IN DE KERN

Om het STOP-principe veilig te kunnen realiseren, dringt een volledige zone 30 in bebouwde kom zich op. Met dit aangepast snelheidsregime kunnen fietsers veilig op de rijbaan, in de vorm van fietssuggestiestroken, en is er voldoende ruimte over voor veilige voetpaden. Deze uitgebreide zone 30 hoeft niet opgevat te worden als fietsstraat, waar de auto achter de fietser dient te blijven. Dit geldt enkel voor de meest smalle profielen, wanneer ook de voetganger op de rijbaan terecht komt, en de fietsstraat een noodzakelijkheid is om voldoende veiligheid te garanderen.

Waar het straatprofiel te beperkt is om voldoende brede voetpaden te voorzien, zoals in de Veerstraat in

Overmere, is een shared space opzet een veilige oplossing. Het is een ruimtelijk opzet waarbij de verschillende modi het wegprofiel delen, meestal met verharding van gevel tot gevel. Met kleine elementverhardingen, en bv. een middenstrook in ander materiaal, kan een visuele opdeling gemaakt worden, en dorpse aanblik. Het nodig uit tot 'trager rijden'. Plaatselijke asverschuivingen kunnen eveneens bijdragen aan een automatisch aangepaste veilige snelheid bij het autoverkeer, doordat ze het langgerekt beeld van de 'racebaan' doorbreken.

Op deze manier ontstaan drie typeprofielen voor de bebouwde kom, waar steeds zone 30 van tel is die telkens voldoen aan het fietsvademecum:

- het brede profiel met veilige voetpaden en fietspaden (geen schuine boordsteen waar de auto zo kan oprijden!)
- het smallere profiel met de fietser op de rijbaan, veilige aparte voetpaden
- het smalste profiel met shared space voor zowel voetganger, fietser, OV en autoverkeer (met asverschuiving, afwisselend groen links / rechts)

Wat betreft parkeeroplossingen, zien we nog te vaak dwarsparkeren in het straatbeeld. Parkeren bundelen in koffers en randparkings, rekening houdend met een kwalitatieve en landschappelijk integratie, is hiervoor aangewezen.



- 1 typeprofielen zone 30, met voldoende ruimtelijk kwaliteit en afgestemd op het fietsvademecum
- 2 Ambitiekaart N-wegen
- 3 Fietser op de rijweg in het dorp van Heindonk
- 4-5 Principe van shared space, een veilige bewegingsruimte voor voetgangers en fietsers



04.

TRANSITIE AGENDA

AMBITIES

Kwalitatief en beleefbaar water

1. Waterwingebied als duurzame
drinkwaterbatterij

Leesbaar en beleefbaar landschap

2. Kwalitatief Donkmeer

Recreatie geënt op het landschap

3. Kwalitatieve Scheldeoevers -
Uitbergen, dorp aan Schelde

Wonen om het landschap te helen/ restaureren

4. Het ommetje van Berlare

Behoud vs. afbraak in functie van
identiteit en kwaliteit

5. Leefbaar lintdorp Overmere

Leefbare N-wegen



Waterwingebied Berlare & Zele



Broekbos herstel watersysteem



Uitbreiding bos/natuur



Permanent grasland: minimale
landbouwactiviteiten



Waterinfiltratie in wijk



Watergebonden landbouw

SPI WATERWINGEBIED ALS DUURZAME DRINKWATERBATTERIJ

Een groot deel van de gemeente Berlare (en buurgemeente Zele) bestaat uit een (grond) waterwingebied. 75% van al het drinkwater van België is afkomstig van grondwater. Door o.a. de toenemende bebouwing, verhardingsgraad, sterk gedraineerde landbouwgebieden en de bijkomende klimaatverandering staat de zoetwaterbeschikbaarheid van Vlaanderen sterk onder druk. Het vergroten, verbeteren en veiligstellen van deze grondwaterbron is van prioritair belang en zou leidend moeten zijn in alle ruimtelijke keuzes die gemaakt worden binnen de ruimste contouren van het waterwingebied.

Zet in op een landbouwtransitie binnen de ruimste contouren van het wingebied om landbouw, natuur, recreatie en het watersysteem beter en integraal op elkaar af te stemmen. Zoek en stimuleer nieuwe vormen van landbouw of natuurontwikkeling in dit gebied die ten dienste staan van het watersysteem. Laat het waterwingebied uitgroeien tot een testlocatie voor innovaties in de landbouw en andere, meer duurzame watersystemen.

Het gebied kan uitgroeien tot een interessant en aantrekkelijk landschap waarbinnen een lappendeken van verschillende nieuwe vormen van kleinschalige landbouw zoals; paludicultuur (natte landbouw), CSA boerderijen, Biologische landbouw, agroforestry,... een nieuw waterwinningslandschap opleveren.

Afvalwater vanuit delen van het woongebied kunnen na zuivering (effluent) via een innovatieve waterharmonica (of via membraamfilter) terug worden ingezet in de landbouw waardoor een gesloten circuit ontstaat en lange droge perioden overbrugt kunnen worden. De output van gezuiverd effluent is namelijk het hoogste als de waterbehoefte in de landbouw het grootste is (hittegolf).

Het gebied zet integraal in op het versterken van de kwaliteit. Het waterwingebied biedt naast duurzame voedsel- en drinkwaterproductie kansen voor educatie en recreatie. Wonen wordt zoveel mogelijk geweerd uit deze gebieden.



1.



1.



2.



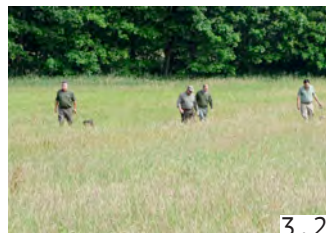
2.



3.



3.1



3.2

1. Watergebonden landbouw
2. Broekbos
3. Permanent grasland
 - 3.1 Machinaal met combi manueel (zeis)
 - 3.2 Ten goede voor landbouw, natuur & jacht



Kralingse plas



Sloterplas



Prinsenbos

kwalitatieve oevers met maximale publieke ruimte en goede relatie met N-weg

SP2 KWALITATIEF DONKMEER

Het Donkmeer is één van de grootste identiteitsdragers van Berlare maar heeft vanaf de tweede helft van de 20e eeuw veel van haar kwaliteiten verloren door een wildgroei aan toeristisch-recreatieve functies, privatisering van haar oevers? ... Veel van de verfijnde villa's rond het meer hebben ondertussen plaatsgemaakt voor generieke woningbouw en verappartementisering langs de randen van het meer. Villa's die worden behouden verliezen vaak hun kwaliteit omdat er bij de herontwikkeling te weinig rekening wordt gehouden met de ruimte die zij als "korrel" nodig hebben in een stedenbouwkundige of landschappelijke setting. Zij worden vaak volledig overruled en weggedrukt door de schaal en opzet van de appartementenblokken die zij als buur krijgen.

Hoewel er de laatste jaren in de goede richting wordt gewerkt met o.a. de visie op de Donk, transformatie verblijfsparken, Onthaalplan, vernatuurlijking van de eendenkooisite ... zien we ook nog altijd zeer zorgwekkende ontwikkelingen langs het Donkmeer zoals de geplande bouw van appartementen langs de Brielstraat en de realisatie van nieuwe appartementenblokken op de site van Paling Borremans aan de Donklaan. Deze geplande ontwikkelingen zullen de al matige kwaliteit van het Donkmeer verder onder druk zetten.

Om het Donkmeer verder door te laten evolueren naar een hoogwaardig en kwalitatieve woon en recreatieomgeving zijn verdere ad-hoc ontwikkelingen ongewenst zolang er geen éénduidige en integrale toekomstvisie over de lange termijn is voor het meer en haar omgeving. Vooral ontwikkelingen in de zeer beperkte ruimte die tussen het Donkmeer en de Donklaan beschikbaar is, leggen een verdere hypotheek op een kwalitatieve verbetering van het Donkmeer. De beperkte ruimte maakt een goede landschappelijke inpassing en het toegankelijk houden van de oeverzones vrijwel onmogelijk. Daarnaast hypothekeert het verder (niet adaptief) bouwen in de laagste zones rond het meer mogelijkerwijs toekomstige noodzakelijke aanpassingen in het watersysteem in het kader van het vergroten van de bergingscapaciteit of droogteproblematiek. Probeer de kwalitatieve en kwantitatieve wateropgaven van het Donkmeer aan te grijpen om vanuit het Donkmeer zelf handvatten te ontdekken die sturend zijn voor ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen. De oeverzones zijn cruciaal in het verbeteren van de kwaliteit van het Donkmeer, zij geven ruimte voor een flexibeler watersysteem, hogere natuurwaarden en bieden tal van kansen voor recreatie en collectiviteit, spring daar zorgvuldig mee om. Ook het aanpakken van de N-weg langs de oever (N467 / Donklaan) maakt een cruciaal onderdeel uit van deze kwaliteitsslag.



Recreatie & wonen geënt op het landschap

- 1 bestaande toestand Uitbergen
- 2 Veerstraat ter hoogte van de kerk
- 3 kerk van Uitbergen weg-
gestopt achter bebouwing
- 4 het Brugwachtershuis (vast-
gesteld bouwkundig erfgoed)
op de Schelde-oever
- 5 verkaveling van kerk tot
oever pleegt schaalbreuk in
het dorp
- 6 Veerstraat biedt weinig
kwaliteit en niet voldoende
verkeersveiligheid voor
stappers en trappers

-  Woonuitbreidingsbied
-  Vastgesteld erfgoed
-  Waardevolle dorpse
bebouwing
-  Vastgesteld erfgoed



SP3 KWALITATIEVE SCHELDEOEVERS – UITBERGEN, DORP AAN SCHELDE

KERKDORP AAN DE RIVIER

Uitbergen heeft als kerdorp een unieke ruimtelijke ligging nabij de Schelde op een hoger gelegen voormalige rivierduin aan een huidige meander van de rivier en ingeklemd tussen twee oude meanders (Berlare en Kalkense meersen). Aan de Scheldedijk is nog een oude brugwachtershuisje gelegen op de plaats waar vroeger een brug over de Schelde lag. Vanaf dit brugwachtershuisje is, als men terug richting het dorp kijkt, duidelijk zichtbaar dat het oudste deel van het dorp op de hoger gelegen (+4m) rivierduin is gebouwd. Met de uitbreiding van het dorp richting de Schelde (buiten de steilrand en in het lager gelegen deel langs de rivier), is de leesbaarheid van dit Scheldedorp troebeler geworden. Vooral de twee vooruitgeschoven villa's aan de Veerstraat doen enorm afbreuk aan de leesbaarheid en kwaliteit van het dorpsgezicht aan de Schelde. Zij hypothekeren de ruimtelijke en functionele continuïteit van de Scheldeoevers (recreatieve routes) en doen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het brugwachtershuisje.

We geloven dat het uitdrukkelijk herstellen van een ligging aan de Schelde voor een grote ruimtelijke verbetering en meerwaarde van Uitbergen kan zorgen. De oude verbinding tussen kerk en Schelde zou terug naar boven getekend moeten worden als ruimtelijke drager.



2.



3.



4.



5.

Onveilige fietssuggestiestrook

paaltjes bieden weinig bescherming voor voetgangers

100% verharde 'voortuin'

Dwarsparkeren creëert gevaarlijke conflictsituaties

100% verharde 'voortuin'

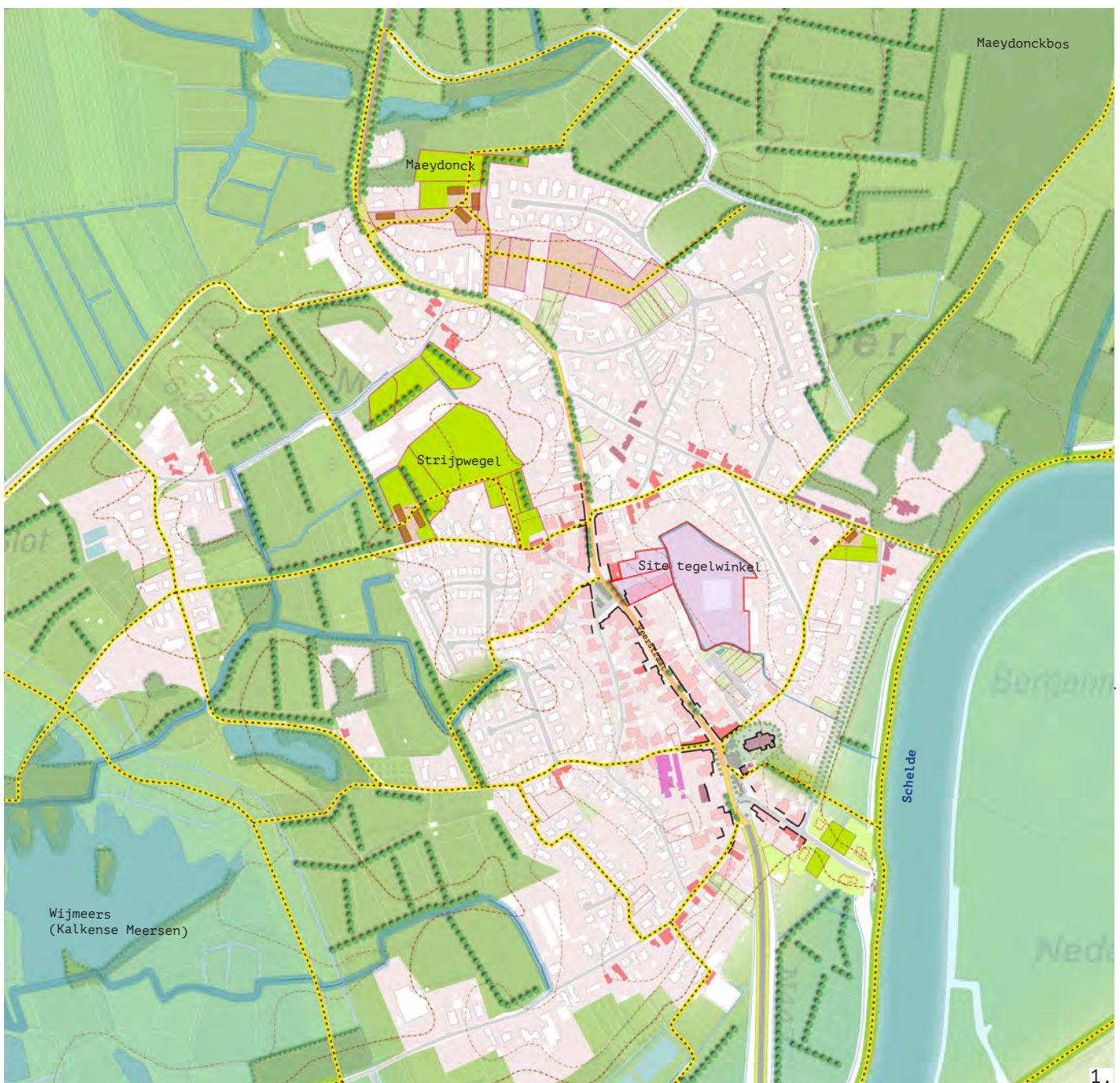


6.

- 1 ambitiekaart Uitbergen
- 2 inzetten WUG'en voor uitdoven en vrijwaren
- 3-4 referenties vergroening adhv geveltuinen
- 5 referentie Diksmuide kapel in relatie tot omliggend landschap
- 6 ontwerpvoorstel shared space en vergroening in de Veerstraat



2.



1.

Daarnaast, en in het verlengde hiervan, vormt de Veerstraat een belangrijke ruimtelijke drager. Een gepaste herprofilering waar het STOP-principe wordt uitgezet zodat er plaats ontstaat voor voetgangers, fietsers, OV en auto's zorgt voor een veilige en aangename straat.

In combinatie met de vergroening van de drager (geveltuintjes, groene voortuinen, waar mogelijk bomen in het profiel), zorgt het ook voor een leefbare en kwalitatieve woonomgeving. Het aanbieden van een alternatieve, gebundelde parkeeroplossing voor de bewoners van de rijwoningen in deze hoofdstraat is onderdeel van de opgave en de oplossing. Zo kan bv. de site van de tegel- en bouwmaterialenwinkel, die vanwege zijn omvang niet langer thuishoort in de kern van dit kerkdorp en op 150m van de kerk ligt, bij toekomstige ontwikkeling in de eerste plaats ingezet worden vergroenen en parkeren, en pas secundair voor bebouwing.

De omgeving van de kerk heeft ook nog verbetermarge, met name in het zoeken in een relatie in de richting van de Schelde. Het strategisch aankopen van een perceel (of meerdere) zuidwaarts kan voor een landschappelijke verbinding zorgen tussen kerk, begraafplaats, Scheldeboord en Schelde. Het landschap komt als het ware vanaf de Schelde tot tegen de kerk.

Het opnieuw vrijwaren van de Scheldeboorden als landschappelijk gegeven vraagt om opruiming van een stuk reeds ingevulde en nog vrijstaande percelen tussen dorpshart en oever. Om dit mogelijk te maken, kunnen ontwikkelingen in WUG Maeydonck (afwerken verkavelingsrand) en Strijpwegel (knooperf tussen

dorp en landschap) ingezet worden. In deze woonuitbreidingsgebieden kan beperkt en kwalitatief gebouwd worden om het dorp af te werken richting het landschap, terwijl de stedenbouwkundige last kan ingezet worden voor een uitdoofbeleid aan de Schelde.



3.



4.

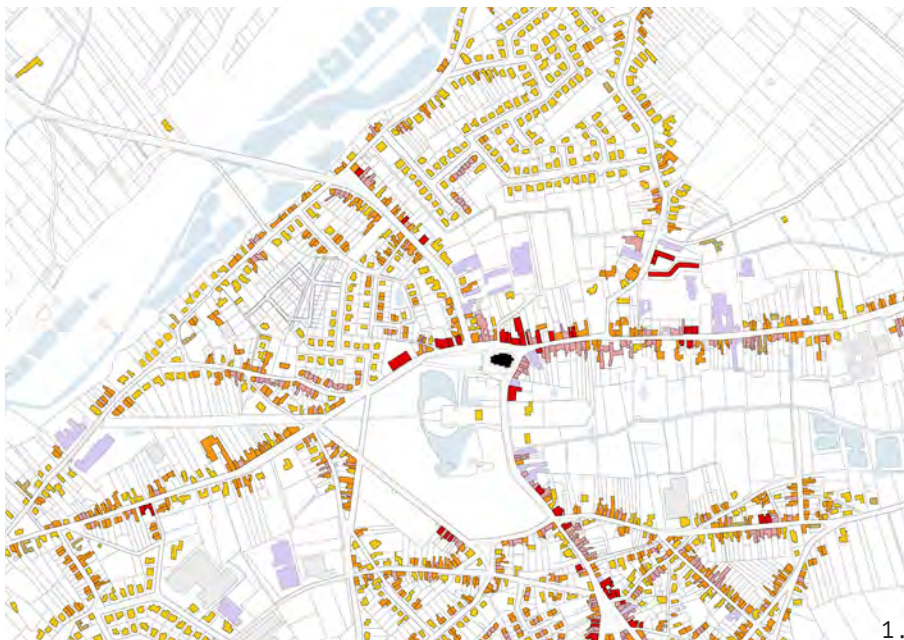


5.



6.

- 1 typologieënkaart Berlare
- 2 bestaande situatie Berlare
- 3 kasteeldreef van Kasteel van Berlare naar steilrand Scheldemeander
- 4 Rusthuis Kruienberg aan de Scheldemeander
- 5 kanskavel naast Kruienberg
- 6 verappartementisering in de kern van Berlare (Frankrijkstraat)
- 7 nog waardevolle dorpse panden in de Frankrijkstraat, met doorsteekmogelijkheid naar achterliggend landschap
- 8 de brandweerkazerne in het noord oosten van het dorp



1.



2.

SP4 HET DORPS OMMETJE VAN BERLARE

VERKNOPEN OM KWALITEIT TE GENEREREN

Het potentieel dat voorhanden is in Berlare centrum om haar identiteit te stoelen op een groen, klimaatrobuust karakter is groot. Maar, ook hier geldt dat hier te weinig op wordt ingezet. Het landschap ligt verstopt achter bebouwing, en dit zowel t.h.v. steilrand als naar het beeklandschap van de Dambeek en het noord-oostelijk landschap aan de brandweer. Wegprofielen zijn harde werelden waar de auto rijdend en geparkeerd domineert, en water en groen nauwelijks aanwezig zijn. Een aantal alternatieve doorsteken voor fietsers en voetgangers zijn vandaag al voorhanden. Je kan een wandeling maken vanaf de kerk, doorheen het domein van het Kasteel van Berlare, in westelijke richting door de oude Kasteeldreef (van Bakkerstraatje naar Turfputstraat). Aankomen bij de steilrand lukt echter niet, je wordt hem zelfs niet gewaar gezien hij verstopt zit achter het rusthuis Kruienberg (van een opzet en schaal die moeilijk met het dorp te rijmen valt), terwijl ook de rest van de straat verlint is met vrijstaande woningen.

Daarnaast geldt dat de verappartementisering en uitverkavelingen in het centrum zodanig is doorgeschoten dat het kleinschalige, vriendelijke karakter van het dorp sterk onder druk staat. De typologieënkaart (zie linkerpagina) kleurt steeds donkerder rood met appartementen in de kernen. Straten en stoepen hebben te verduren van de automobiliteit maar worden daarnaast uitgehold met laagwaardige plinten van overschaalde appartementsgebouwen.

Het parkeren gecombineerd met een skatepark ter hoogte van de gemeenteschool en CC in het noord-oosten van de kern is hard ingebed en blokkeert samen met de brandweerkazerne het zicht op het landschap. Deze gronden, in eigendom van gemeente, kunnen strategisch ingezet worden voor kwalitatieve verknoping met het achterliggende landbouwlandschap.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

- 1 ambitiekaart Berlare
- 2 eigendommen van de gemeente gekoppeld aan nieuw trage wegen netwerk
- 3-4 trage wegen met groene inbedding verknopen ook in de kern binnengebieden en openbare plekken
- 5 een skatepark kan ook landschappelijk ingebed worden
- 6 nog bestaand dorps rijtje woningen aan de kerk
- 7 referentie kwalitatieve dreefstructuur
- 8 een kwalitatieve doorkoppeling van het trage netwerk naar het landschap



We stellen voor om in Berlare in te zetten op een kwalitatief ‘dorps ommetje’. Een aantal routes voor voetgangers en fietsers (dit kunnen bewoners, maar ook bezoekers zijn, mensen met een hondje of zonder) die de kern van Berlare met verschillende kwalitatieve plekken in en rondom Berlare verbindt.

Een doorkoppeling tot aan én over de steilrand, maar ook naar het gebied rond de Dambeek. Het perceel dat vandaag nog open is naast het woonzorgcentrum kan hier van grote betekenis zijn. Daarnaast ligt er naast het historische pand aan de Frankrijkstraat een potentiële doorsteek naar het achterliggende beeklandschap. Noordelijk proberen we een aantal groene plekken te vrijwaren en te verbinden (bv. in woonuitbreidingsgebied aan de sporthal en het gebied brandweer - CC - woonzorgcentrum ter hoogte van Gaver), we voorzien hier een aantal routes doorheen zodat de gebieden ervaarbaar worden, en we voor alternatieve routes tav de reguliere straten. Het sluiten van een ‘ommetje’ is van belang, net zoals een goede doorkoppeling tot in het landschap. Daarnaast is ook de ruimtelijke kwaliteit van de paden van belang. Bijvoorbeeld door dreef-herstel, of het voorzien van water (en groen) in het profiel, draagt bij aan de kwaliteit van het ‘ommetje’.

Strategische verwervingen of eigendommen van de gemeente zouden ingezet moeten worden voor het faciliteren van deze routings. Daarnaast is het aangewezen dat publieke projecten zoals het skatepark aan de brandweer als strategische projecten aan de routing en de landschappelijke ruimte verknoot worden.

We pleiten voor een behoud (en herstel) van het dorps karakter van de kern van Berlare. Voorkom dat de omgeving rond de kerk verder verappartementiseert, het rijtje van de 3-tal bestaande woningen is er een om te koesteren, net zoals een aantal villa’s met groene tuinen die bijdragen aan de identiteit en het groene karakter van Berlare.

Om verdere opschaling (en verdichting) van de dorpskern te voorkomen kan de woningtypetoets ingevoerd worden. Dit instrument (ondertussen beproefd in heel wat steden en gemeenten) is uit op verdichting, maar stuurt evenzeer aan op de juiste typologie op de juiste plek. Via een set vragen wordt op een objectieve manier uitspraak doet over het gewenste woningtype, en transparantie biedt aan iedereen betrokken in een bouwdoos. Vervolgens is het aansturen op de ruimtelijke kwaliteit van de woningen van groot belang, zowel bij appartementen als grondgebonden woningen. De verantwoordelijkheid voor kwaliteitszorg ligt in de eerste plaats bij de gemeentelijke overheid. Een degelijke Kwaliteitskamer, die beschikt over voldoende expertise en samengesteld met steun van de Vlaams Bouwmeester, kan hierbij helpen. Met behulp van een Beeldkwaliteitsplan (zie Programma’s, p.88) kan deze kamer de gemeente ondersteunen bij het beoordelen van ontwikkelvraagstukken.



3.



4.



7.



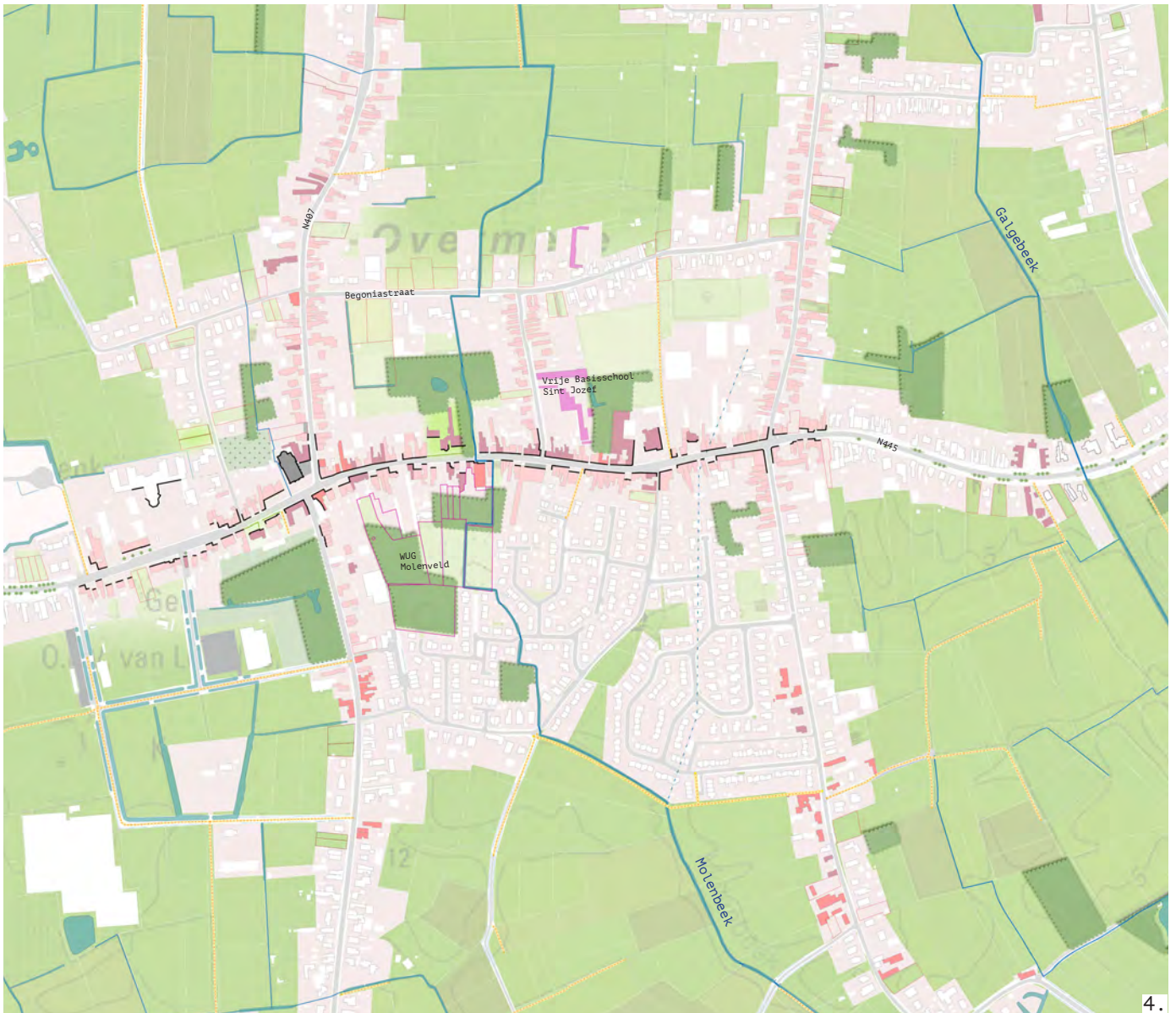
5.



6.



8.



SP5 HET LEEFBAAR LINTDORP OVERMERE

HISTORISCH STRAATDORP SLIBT DICHT

Overmere is reeds op de Ferrariskaart van 1777 een typisch lintdorp, met twee herkenbare linten van noord en zuid die parallel lopen aan de twee voornaamste beekstructuren, met name de Molenbeek en de Galgebeek.

Op vandaag is het dorpse weefsel evenzeer van west naar oost dichtgeslibd in de richting van Donk langs de N445 (Baron Tibbautstraat en Burgemeester de Lausnaystraat), waardoor de beekstructuren en hun landschap niet langer leesbaar zijn. Bovendien heeft de verkaveling Molenveld de Molenbeek zo goed als volledig dichtgebouwd. Een betere integratie van deze beken binnen de bestaande (en eventueel geplande) ontwikkelingen is in deze kern een belangrijk aandachtspunt. Bovendien wordt het historisch straatdorp genadeloos gedomineerd door de verkeersruimte van de N-weg, waarbij de waardevolle dorpse bebouwing volledig van haar sokken geblazen wordt en in kwaliteit moet inboeten. Ook hier ruikt verappartementisering langs deze dominante verkeersdrager steeds verder op. Bovendien wordt de leefbaarheid en veiligheid in het straatdorp, met haar historisch smalle straatprofielen (zie beeld onder van de Burgemeester de Lausnaystraat)

sterk op de proef gesteld, met zeer smalle voetpaden en weinig tot geen ruimte voor fietsers.

Daarnaast liggen er in de kern van Overmere ook nog kansen: het nog onaangesneden woongebied in het noorden, ter hoogte van de Begoniastraat, en het woonuitbreidingsgebied in het zuiden ter hoogte van Molenveld bieden kansen om strategisch te ontwikkelen om op andere plekken de verlinting een stukje op te ruimen en de beekstructuren opnieuw te vrijwaren.

Het trage weggennetwerk in Overmere is vooral in het landschap nog sterk aanwezig, maar vindt zelden aansluiting op een veilig netwerk in de kern. Ook hier zien we opportuniteiten in de nog onbebouwde percelen om een betere, kwalitatievere verknoping te gaan installeren.

- 1 Molenbeek in Molenveld, zo goed als onzichtbaar
- 2 Bestaande trage wegen richting het zuidelijk landschap
- 3 Overmere op Ferraris (1777), met overprint beekstructuren
- 4 Bestaande situatie Overmere
- 5 Bestaande straatprofiel in de Burgemeester de Lausnaystraat / N445, met nog waardevolle dorpse bebouwing links in beeld



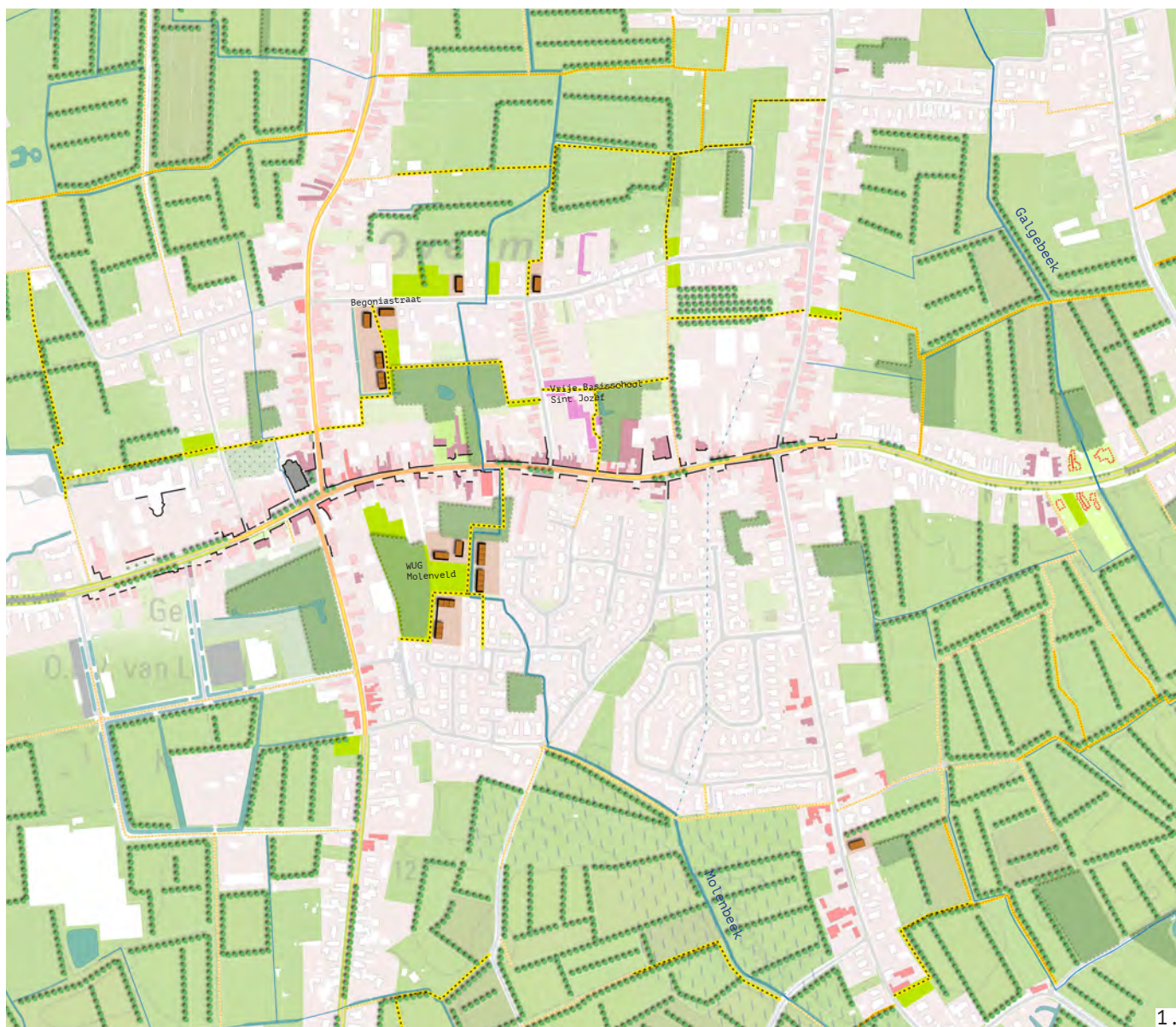


- 1 ambitiekaart Overmere
- 2 Kanskavel langs de N445 ter hoogte van de Galgebeek
- 3 voorstel shared space in de Burgemeester de Lausnaystraat / N445
- 4 referentie erf - Looks Lier

-  nog bestaande Buurtweg
-  te herstellen Buurtweg
-  nieuwe trage weg

-  kanskavel openhouden

-  nieuwe ontwikkeling heelt het landschap



EEN LEEFBAAR KWALITATIEF STRAATDORP

In de ambitiekaart op de linkerpagina tekenen we naar boven hoe het woongebied in het noorden en het WUG in het zuiden van de kern ingezet kunnen worden om een traag netwerk te installeren als alternatief op de N-wegenstructuur en de ontwikkeling van het WUG als pasmunt kan ingezet worden voor het vrijwaren van nog onbebouwde kavels in de linten die van belang zijn, zoals bijvoorbeeld de kanskavels in de linten waar het netwerk aansluiting kan vinden op het landschap of waar beekstructuren om ruimte vragen. De nieuwe ontwikkeling bouwt bovendien verder aan het verknopen van het trage wegennetwerk, dat een veilig alternatief kan bieden aan de N-weg, bv. voor de Vrije Basisschool Sint-Jozef in het noorden van de kern.

Het voorzien van een veilige routing langs trage wegen neemt niet weg dat een grondige kwaliteitsslag in de profielen van de N-wegen die het straatdorp doorkruisen absoluut noodzakelijk is. Deze hoofdstraten vormen namelijk nog steeds het primaire netwerk voor stappers en trappers.

Het profiel van de Burgemeester de Lausnaystraat bijvoorbeeld, waar op een breedte van 8,7m zowel voetganger, fietser, bus als auto moeten kunnen bewegen, betekent dat volgens het Fietsvademecum moet worden overgegaan op een zone 30 en een shared space opzet om veilige bewegingsruimte te voorzien voor stappers en trappers, waarbij een asverschuiving, noodzakelijk voor de veiligheid, kan bijdragen aan vergroening in de randen.

De Galgebeek en Molenbeek zijn beekstructuren die onder categorie 2 vallen en dus beheerd worden door de Provincie Oost-Vlaanderen. De onderhoudszone die de Provincie oplegt bij deze categorie (5m aan beide kanten van de beek) kan strategisch gekoppeld worden aan het trage wegennetwerk dat in de gemeente wordt uitgerold.



4.



3.

4.8 QUICKWINS

Naast de vijf strategische projecten zijn er ook een aantal maatregelen te nemen die direct een zekere bijsturing conform de genoemde ambities in gang zetten in de dagelijkse praktijk van vergunningverlening en ruimtelijke ontwikkeling.

QUICKWIN VEILIGE ROUTINGS VOOR FIET-SERS EN VOETGANGERS

Om verbondenheid en doorwaadbaarheid in een kwalitatief landschap te realiseren, dient het trage wegennetwerk aan elkaar verknoopt te worden. Het herstellen van buurtwegen (zie Atlas der Buurtwegen) waar ze betekenisvol kunnen zijn en het verbinden van het reeds bestaande trage netwerk door een kwalitatieve padenstructuur is hier de eerste stap. Zet waar mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen in woonuitbreidingsgebied in op veilige routings voor fietsers en voetgangers, weg van de op vandaag zeer onveilige N-wegen.

Koop kanskavels op waar ze strategisch relevant zijn voor dit trage netwerk (bv. perceel aan de kerk van

Uitbergen), opdat de vier kernen van Berlare verbonden worden met hun landschap.

QUICKWIN VERGROENING EN VERBLAUWING VAN DE KERN

Zet in op vergroening van publieke parkeervelden, zoals Berlare aan de kerk en aan de brandweer, Overmere kerk, Uitbergen parking aan de Schelde, Donk parking bezoekers (zie Masterplan Donk), en vergroening van de verkeersaders door de kernen (N-wegen). Zo worden zo eerste stappen gezet naar een klimaatrobuust Berlare, waar het bovendien aangenaam vertoeven is. In de kernen liggen kansen om op korte termijn regenwatersystemen af te koppelen van de gemengde riolering en dit regenwater te verzamelen in verschillende openbare ruimtes binnen het dorpsstedelijk gebied. Op deze plaatsen kan het water zo langer vastgehouden worden bij piekneerslag en infiltreren in de ondergrond om het grondwatersysteem te voeden. Overstromingsrisico's worden kleiner en er is water beschikbaar om in de zomermaanden droge periodes door te komen.

- 1 kanskavel aan de kerk in Uitbergen
- 2 referentie vergroening publiek parkeren
- 3 bestaande gemeenteparking Donk



BEVRIES KANSKAVELS

Zorg ervoor dat kanskavels die belangrijk zijn voor het maken van de connectie tussen de kern en het landschap, niet zonder meer ingevuld worden. Vrijwaar, bevries onbebouwde percelen in woongebied (met of zonder landelijk karakter) die het zicht naar de open ruimte zouden belemmeren, zoals bv. in de linten in Overmere. Deze zogenaamde kanskavels zorgen ervoor dat zowel zichtrelaties als fysieke linken naar het open landschap van Berlare behouden en/of gemaakt kunnen worden. Het zijn sleutellocaties die de relatie met het vaak achterliggende en verborgen landschap aanhalen en versterken. Wanneer ze bebouwd raken, verdwijnen de laatste doorkijken en mogelijke verbindingen van en naar het landschap.

Het bevriezen of onbebouwd houden van deze cruciale kavels is een belangrijke stap die op korte termijn gezet kan worden. Op termijn is het de wens om het gefragmenteerde en verborgen landschap om te bouwen tot een robuuste, veerkrachtige en aaneengesloten toegankelijke open ruimte structuur.

De kanskavels kunnen op termijn omgezet worden naar een andere bestemming. De juiste instrumenten moeten hiervoor ontwikkeld en ingezet worden, alsook de daarbijhorende financiering. In sommige gevallen kan ruil een uitkomst bieden.

BEWAAK BESCHERMD, GEÏNVENTARISEERD ERFGOED EN WAARDEVOLLE DORPSE BEBOUWING

De gemeente Berlare heeft zelf reeds enkele waardevolle panden en parken in eigendom, zoals het kasteel met parkdomein en de gemeenteschool in Berlare, De Scheve Villa en het Donkmeer zelf in Donk en het Groot Huys (voormalig gemeentehuis) met bijhorend park in Overmere. Het is niet altijd financieel haalbaar voor een gemeente als Berlare om dit patrimonium zelf te behouden en te onderhouden. Daarom is het zaak om hier zeer kritisch naar waardevolle partners te zoeken om het erfgoed mee te ondersteunen en invulling te geven.

Ook niet geïnventariseerde bebouwing kan zeer waardevol zijn voor de identiteit van het dorp, zoals een rijtje dorpse bebouwing met kwaliteitsvolle gevels

In alle dorpskernen van Berlare zijn er kanskavels die tot op vandaag een doorslaggevende rol kunnen spelen wat betreft doorzichten en relaties tot het landschap. Zet in op percelen waar netwerken (voor de trage weggebruiker, voor water) en visuele relaties tussen dorp en landschap van belang zijn. Een voorbeeld van zo'n kanskavels zijn de nog onbebouwde percelen in de Veerstraat in Uitbergen, tussen kerk en Schelde (SP3). Deze oefening kan worden geprojecteerd op het register onbebouwde percelen en beschikbare WUG'en om zo een totaalbeeld te krijgen van de kanskavels en hieraan gekoppeld een financiële plananalyse op te zetten. Tot slot, heb aandacht voor de invulling van het kanskavel, cfr. de kanskavel naast het woonzorgcentrum in Berlare (Turfputstraat) die nog een laatste verbinding vormt tussen oude kasteeldreef en steilrand van de Scheldemeander, maar vooral bedreigd wordt door de concrete plannen voor een parkeerveld van het WZC.



en schaal, of landelijke hoeves die ijkpunten vormen in het landschap. De gemeente dient hier pro-actief het waardevolle bebouwde weefsel in kaart te brengen met het oog op kwaliteitsbewaking, zodat bij mogelijke ontwikkelvragen op deze cruciale plekken helder en kordaat gereageerd kan worden. Is het bestaande nog altijd beter dan het nieuwe, dan wordt er niet afgebroken. Dit kan als uitgangspunt gebruikt worden in aanloop naar een goedgekeurd beeldkwaliteitsplan (zie Programma's, p. 88).

WONINGTYPETOETS AL TOEPASSEN NAAR AANLOOP VAN GOEDKEURING ALS INSTRUMENT

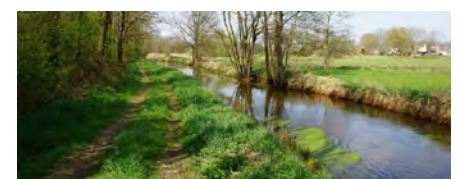
De woningtypetoets is, samen met een beeldkwaliteitsplan, een programma dat iets meer tijd vraagt dan een quick win. Wel kan de gemeente reeds, gebaseerd op goede ruimtelijke ordening conform Codex artikel 4.3.1.§2, alle aanvragen die in de nabije toekomst binnenkomen, op een objectieve manier beoordelen en bepalen waar eengezinswoningen, meergezinswoningen of andere typologieën mogelijk zijn. Transparantie voor de burger (en de ontwikkelaar) zijn hier van cruciaal belang.

VERSTERKEN VAN GROEN-BLAUW NETWERK

Vanuit de omgeving wateren diverse kleine beken af richting de oude Scheldemeanders en de Schelde zelf. Deze beken liggen soms ingeklemd tussen bebouwing of landbouwgebruik waardoor de juridische te vrijwaren zone van 5m aan weerszijden van de beek niet gerespecteerd wordt. Werk aan de Molenbeek en Galgenbeek in Overmere, voorzie voldoende ruimte voor de Dambeek in Berlare. Langs beken dient een te vrijwaren zone van 5 meter aan beide zijden van de beek behouden te blijven, vrij van constructies e.d. Door het strikter uitvoeren en handhaven van vigerend beleid in verband met deze afstandsregels, erfdienstbaarheden en gebruiksbependingen voor beken, kan de eerste stap naar een veerkrachtig watersysteem gemaakt worden.

Op plaatsen waar een bredere oever dan deze 10m wenselijk is (bijvoorbeeld bij de Dambeek) zouden instrumenten van de VMM interessant kunnen zijn, bijvoorbeeld een afbakening van oeverzones of beheersovereenkomsten met landbouwers (VLM).

Probeer door strategische grondverwerving, samenwerkingen met boeren, de VMM en VLM de waterlaag ambitieus aan te pakken en te versterken tot veerkrachtige structuren. Werk hierbij integraal. Probeer zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve wateropgaven aan te pakken en koppel dit met het toegankelijk maken van het landschap.



4.9 PROGRAMMA'S

LANDBOUWTRANSITIE

Een transitie van de huidige reguliere landbouw naar meer op het watersysteem geënte landbouw kan een belangrijke bijdrage leveren om in de verre toekomst de drinkwaterbronnen veilig te stellen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Vandaag worden vele gronden in Berlare gedraineerd ten behoeve van de landbouw en vormt de uitspoeling van mest en gifstoffen een bedreiging voor de waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater). Daarnaast is vermesting één van de belangrijkste oorzaken van de afname in biodiversiteit in het algemeen. Op de kaart voor de landbouwgebruikspercelen is vandaag geen duidelijk onderscheid in grondgebruik zichtbaar tussen het gebied binnen de contouren van het waterwingebied en de zone daarbuiten.

Probeer op een integrale manier het landbouwsysteem te verduurzamen binnen, maar ook buiten de contouren van het waterwingebied. Probeer meer duurzame vormen van landbouw te stimuleren zoals biologische landbouw, agroforestry, CSA, of natte vormen van landbouw zoals paludicultuur. Probeer via landinrichtingsprojecten, strategische grondverwerking of samenwerkingen met universiteiten of andere onderzoeksinstituten pilots te realiseren die nieuwe vormen van landbouw onderzoeken en opschaalbaar maken. Werk integraal samen met de landbouwers, de Watergroep, gemeente Berlare, VMM, VLM, ILVO, natuurorganisaties, organisaties zoals de Landgenoten enzovoort, om een transitie in gang te zetten.

Probeer pro-actief te handelen.

MAAK RUIMTE VOOR WATER EN KLE'S

Probeer waar mogelijk in te zetten op het verbeteren van het watersysteem, zowel op de kleine schaal als op de grotere schaal, door projecten en programma's te definiëren.

Probeer het landschap aantrekkelijker, duurzamer en kwalitatiever te maken door de aanplant van houtkanten, hagen en bomenrijen in het landelijk gebied te stimuleren. Ga in gesprek met boeren, VLM en regionale landschappen om te ontdekken waar kleine landschapselementen kunnen worden aangeplant. Leg de aanplant van kleine landschapselementen waar mogelijk op bij nieuwe projecten. Organiseer boomplantdagen, biedt streekeigen soorten aan of stimuleer via subsidies. Landbouwtransitie kan een vliegwieltje zijn om de inrichting van het landschap aantrekkelijker te maken (noodzaak kle's voor bijvoorbeeld biologische plaagbestrijding).



KWANTITEITS- EN KWALITEITSBEWAKING VAN NIEUWE ONTWIKKELING: INSTRUMENTEN VOOR VERDICHTING VERSUS VERSTERKING

Berlare heeft, zoals reeds bleek vanuit de VITO knooppuntenkaart, geen verdichtingsopgave, noch in de kern, en zeker niet in het buitengebied. Enkel op selectieve plekken zien we nog groei-opgaven. Bijvoorbeeld in het binnengebied Gavers in Berlare, waar het bijkomend bebouwen op een kwalitatieve manier wordt ingezet in het geheel van de open ruimte structuur van Berlare, door evenzeer ruimte te vrijwaren voor groen en water en om het netwerk te verknopen van landschap tot kern.

Volgende principes en/of instrumenten schuiven we naar voren:

1. Voor de centrumstraten in de verschillende kernen van de gemeente stellen we voor om de woningtypetoets (WTT) in te voeren en toe te passen. Het uitgangspunt van de WTT is de grondgebonden woningen. De WTT laat vernieuwing toe in het bestaande weefsel (voor verouderde panden), waarbij aandacht is voor compactheid, de woonwens van de Vlaming, maar ook voor de dorpsidentiteit en schaal. De WTT is gebaseerd op 'goede ruimtelijke ordening' (VCRO), en d.m.v. een aantal vragen wordt nagegaan wat de kenmerken van de wijk, de buurt en de directe omgeving zijn, en wat de mogelijkheden zijn van een kavel wat betreft de bouw van de grondgebonden woning. Het is uitdrukkelijk niet langer 'de bouw van appartementen' dat als uitgangspunt dient. De toepassing van de WTT houdt de sluimerende verdichting tegen. Daarnaast gaat het toepassen van de WTT de speculatie op gronden in de verschillende kernen van Berlare tegen (er wordt niet langer gespeculeerd op 'hoeveel appartementen' passen op het kavel? - zoals bij de oude spinnerij in Berlare of de waardevolle parkvilla aan Donk).

2. Om bijkomende verdichting te vermijden, speculatie in de kern tegen te gaan, en voldoende ruimte te kunnen bieden aan gezinnen in de kern, kan de WTT in het kerngebied zeer ondersteunend zijn. In heel wat gevallen zal de ontwikkeldruk zich echter verplaatsen naar ontwikkelingen in het buitengebied, zoals bv. langs de landelijke linten in Overmere. Dit is niet wenselijk,

en dient, samen met het invoeren van de WTT voor de centrumstraten bekeken te worden.

Onder buitengebied wordt verstaan: het gebied gelegen buiten de kernen, dat een overwegend open ruimte karakter heeft. Dit kan zowel in woongebied liggen, in woongebied met landelijk karakter of een 'zonevreemde' bestemming hebben. Een aangroei van woningen en/of verdichting is in dit buitengebied nog minder aan de orde dan in de kern. Als we de 'urban sprawl' willen tegengaan (een 'Vlaamse opgave' voor de auto-afhankelijk, minder voorziene gebieden), en het buitengebied van Berlare willen vrijwaren van verdere 'verstedelijking', is bijkomende aangroei van woningen niet wenselijk. Om deze aangroei te stoppen biedt het toepassen van de WTT in dit gebied echter geen uitkomst.

We stellen voor om een mogelijke bijkomende aangroei en/of verdichting in het buitengebied tegen te gaan met een relatief eenvoudig (generiek) principe waarbij er niet meer dan één woning per kadastraal (woon-)perceel wordt toegelaten en ook geen opsplitsing mogelijk is van een perceel in meer dan één bijkomende bouwgrond. Dit ongeacht de omvang van het perceel.

Dit principe zou al op korte termijn van kracht kunnen zijn, d.m.v. een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, (BGO) goed te keuren door het college en de gemeenteraad.

Bijkomend ruimtelijk ontwerpend onderzoek voor het buitengebied kan het generiek principe waar nodig nuanceren.

3. Vervolgens is het aansturen op de ruimtelijke kwaliteit van de woningen van groot belang, of het nu appartementen zijn of grondgebonden woningen. De verantwoordelijkheid voor kwaliteitszorg ligt in de eerste plaats bij de gemeentelijke overheid. Zij zijn de vergunningverlenende overheid en zij moeten de beleidslijnen, kwaliteitseisen en/of de visies opmaken en aanreiken. Een duidelijk ruimtelijk kwaliteitskader stelt een gemeente in staat de kwaliteit en de versterking van de dorpskern (en de rest van de ruimte) voorop te stellen, en waar nodig in te gaan tegen de 'vastgoedontwikkelingen' die het dorp schade toe brengen in de vorm van vershraling en identiteitsverlies.

Het uitwerken van een visie waarin het beeld van wat men voor ogen heeft duidelijk geschetst wordt en een kwaliteitskader, is een manier om actief naar

kwaliteit toe te werken. De gemeente kan zo van een controlerende rol overgaan naar in initiërende en stimulerende rol.

Met een reeks van beeldkwaliteits- principes architectuur stelt de gemeente ruimtelijke ambities voorop en geeft richtlijnen waaraan nieuwe woningen (al dan niet appartementen) moeten voldoen. Vanuit deze regierol kan de gemeente aansturen op de gewenste ruimtelijke kwaliteit én het laat bovendien ruimte voor alternatieven en voor onderhandeling.

Dit beeldkwaliteitsplan kan gehanteerd worden door een Kwaliteitskamer, waarin onafhankelijke deskundigen zetelen die de bevoegde dienst kan ondersteunen d.m.v. professioneel advies.

OPENBAAR DOMEIN ONTHARDEN, VERBLAUWEN EN VERGROENEN

Verschillende onderzoeken zijn in Vlaanderen lopende inzake het ontharden van het openbaar domein. Onder het motto 'Vlaanderen breekt uit' kan ook het bestuur van Berlare hier op inspelen en in de praktijk de uitdaging aangaan om de vele verharding die Berlare rijk is, niet alleen van parkeerruimte en N-wegen maar ook bv. in de vele verkavelingswijken, kwaliteitsvol te transformeren.

Ontharden, vergroenen en ruimte geven aan water is hierbij een eerste aandachtspunt. Zoals reeds duidelijk werd in de analyse, dient Berlare in te zetten op meer bergingcapaciteit voor grotere neerslag in de winter, alsook voldoende infiltratiecapaciteit en buffering voor de warmere zomers in de toekomst. Zet in op een degelijke vergroening, die kwaliteitsvol en voldoende robuust is.

Daarnaast hoort een luwere mobiliteit opgezet te worden, uitgaand van het STOP-principe als basis voor duurzame mobiliteit en transformatie. Herprofilering van het openbaar domein, met voldoende en veilige ruimte voor de trage weggebruiker, vormt hier de basis van.

De Vlaamse Overheid begeleidt (inhoudelijke expertise en communicatie) en subsidieert projecten geleid door een lokale overheid inzake ontharding, met het oog op leefbare en klimaatrobuuste regio's. Bij een volgende projectoproep van Departement Omgeving voor 'proeftuinen ontharding' kan Berlare haar ambitie eventueel aan dit Vlaams programma koppelen.



4.10 PUBLIEKE SLAGKRACHT EN AANBEVELINGEN HOGERE OVERHEDEN

PUBLIEKE SLAGKRACHT	AANBEVELINGEN HOGERE OVERHEDEN
Afwachtendheid en de passieve houding van gemeente Berlare expliciet omplooien naar initiërende en stimulerende houding, met een niet aflatende aandacht voor kwaliteit. Bij elk initiatief of voor elk project dient de vraag gesteld te worden: hoe kan Berlare hier beter van worden? De gemeente kan (politiek én administratief) in veel opgaven sturend en visievormend zijn en hierdoor al een dwingend ruimtelijk kader geven aan mogelijke ontwikkelingen. Berlare in een regisserende rol; regie voeren wil zeggen sturen in plaats van controleren, van co-piloot naar piloot. 1. Vertrekkend vanuit een brede visie en integrale projecten 2. Instrumenten uitrollen/gebruiken die regievoering inhouden, met slagkracht op verschillende schaalniveaus, van stedenbouwkundige inzet tot architecturale kwaliteit - Ontwerp als instrument (met aandacht voor contextualiteit, doorwaadbaarheid, collectieve parkeeroplossingen, typologische variatie, ...) - Beeldkwaliteitplan als instrument, met aandacht voor behoud en vernieuwde inzet waardevolle bebouwing (goed te keuren door college en gemeenteraad, overleg met deputatie) - Woningtypetoets als instrument (goed te keuren door college en gemeenteraad, overleg met deputatie) - BGO 1wo/ 1perceel voor buitengebied als instrument om verdere verdichting tegen te gaan. 3. Communicatie als sleutel voor draagvlak. Regie voeren stuurt aan op een onderhandelende stedenbouw. - met burgers - met stakeholders - met investeerders en ontwikkelaars 4. Inzetten op het verkrijgen van een grondpositie, is bijkomend inzetten op een positie aan de onderhandelingsstafel. Tracht slimme strategische gronden aan te kopen (enkele volstaan). Zoek tegelijk met kritische blik naar private partners voor het invullen en onderhouden van het waardevol patrimonium van de gemeente.	Overleg De Lijn: - ga in overleg over veilige en kwalitatieve straatprofielen voor de N-wegen door de dorpskernen, met voldoende ruimte voor openbaar vervoer Overleg AWV - vergroenen en veiliger profileren van de harde infrastructuur: N-wegen (N467, N445, N407, N442) Zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit vereisen een meer integrale aanpak en hoger ambitieniveau. - Oprichten transitiewerkgroep watersysteem met bijvoorbeeld de Watergroep, Gemeente Berlare en Zele, VMM, VLM, ANB, Departement Omgeving, U-Antwerpen, U- Gent of KU- Leuven en eventueel landschapsarchitecten om integraliteit en ruimtelijke component te bewaken. - Omvormen van het landbouwsysteem en de valleien is een gemeente overstijgende opgave waarvoor op Vlaams dan wel Europees niveau naar oplossingen gezocht moet worden. Op Vlaams niveau moet dringend een oplossing worden geboden voor de financierbaarheid van het schrappen van kavels in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Daarmee valt of staat de ambitie de open ruimte te vrijwaren van nieuwe ongewenste bebouwing.

05.

BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeses. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

**Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-
groen binnen 800m (2013)**

Bron: gemeentemonitor 2013

**Percentage van de oppervlakte biologisch waar-
devol groen (2018)**

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

**Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Voetgangers voor school en werkverkeer (%)
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per
hectare in kadastrale woongebieden in 2011-
2017)**

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

**Groei van het aandeel appartementen, halfopen
bebouwing en gesloten bebouwing in het totale
woningaanbod (2017-2011)**

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwen-
park.

**CO₂emissie voor verwarming en elektriciteit
per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeer-
de ranking)**

Bron: provincie in cijfers

**CO₂emissie particulier en openbaar voor trans-
port en vervoer, 2016 (ton/huishouden)
(omgekeerde ranking)**

Bron: Vito

**Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per
huishouden), 2016**

Bron: provincie in cijfers

COLOFON

Blauwdruk Stedenbouw

Karel de Preterlei 204
2140 Antwerpen
T +32 (0)3 344 93 20
info@blauwdrukstedenbouw.be

www.blauwdrukstedenbouw.be

LAMA Landscape Architects

Florent Van Cauwenberghstraat 5
2500 Lier
T +32 (0)4 850 302 35
info@lamaland.eu

www.lamaland.eu

Palmbout Urban Landscapes

Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T +31 (0)10 433 2649
bureau@palmbout.nl

www.palmbout.nl

Transport & Mobility Leuven (TML)

Diestsesteenweg 57
3010 Leuven Belgium
+32 (0)16 31 77 30
info@tmleuven.be

www.tmleuven.be

